



**להב אל.אר. רילאסטייט בע"מ**

**דוח תקופתי לשנת 2023**

# להב אל.אר. רילאסטייט בע"מ

## דוח תקופתי לשנת 2023

### מבנה הדוח התקופתי

פרק א' - תיאור עסקי התאגיד

פרק ב' - דוח הדירקטוריון

פרק ג' - דוחות כספיים לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2023

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 2023

## חלק ראשון | תיאור עסקי התאגיד

בפרק זה מובא להלן תיאור עסקי להב אל.אר. רילאסטייט בע"מ ("החברה") והתפתחות עסקיה במהלך שנת 2023 ("תקופת הדוח") ועד למועד פרסומו. למעט אם נאמר מפורשות אחרת, הנתונים הכספיים המופיעים בדוח תקופתי זה נכונים ליום 31 בדצמבר, 2023 ("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- 89 נכסי נדל"ן להשקעה המצויים בגרמניה. למועד פרסום הדוח לחברה החזקות ב- 93 נכסים 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 אחזקותיה 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. **אנרגיה ירוקה מתחדשת** – 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, 145 מתקנים סולאריים, הכוללים בתוכם 144 מתקנים קטנים, ומתקן סולארי בינוני אחד, בהספק מותקן מצטבר של כ-10.18 מגה וואט ("המתקנים"). אחת מבין חברות להב אנרגיה, שבעלותה 16 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 הסכם לשיתוף פעולה בין להב אנרגיה לבין פריים אנרגי פי. אי בע"מ, לשיתוף פעולה בהקמת 8 מתקנים בטכנולוגיה פוטו וולטאית בדו שימוש ראו סעיפים 1.4.8 ו-1.4.19 להלן.

לפרטים אודות חתימה על מסמך הבנות לא מחייב בין להב ופריים אנרגי פי. אי בע"מ לבין בנק לאומי למימון פרויקטים סולאריים ומתקני אגירה בישראל, ראו סעיף 1.4.24 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.

ג. ביום 1.8.2022 השלימה להב אנרגיה את רכישת השליטה בחברת מפעת 1965 (1987) בע"מ ("מפעת"), חברה פרטית העוסקת, בין היתר, בתחום פינוי פסולת ותחום הפעלת תחנות מעבר. לפרטים נוספים, ראו סעיף 1.2.3.4 וכן סעיף 7 לפרק א' זה להלן.

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

1.2.3.3. **תחום תחנות הדלק בישראל** - החברה פועלת בתחום זה באמצעות "דלק", חברת הדלק הישראלית בע"מ ("דלק ישראל"), הפעילה במשק הדלק בישראל, ועוסקת, בין היתר, במכירה ואספקה של דלקים במתחמי תדלוק ומסחר; ייזום, הקמה, ניהול ותפעול של תחנות תדלוק; מכירות דלקים באמצעות התקני תדלוק אוטומטיים; הפעלת רשת חנויות נוחות בתחנות תדלוק הפועלת תחת המותג



"גיו"; ייצור, מכירה ושיווק ישיר ושיווק קמעונאי של מוצרי קפה תחת המותג "גיו"; 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.

1.2.3.4. **תחום איסוף האשפה** – כאמור לעיל, ביום 1.8.2022 השלימה להב אנרגיה את רכישת השליטה בחברת מפעת 1965 (1987) בע"מ ("מפעת"), חברה פרטית העוסקת, בין היתר, בתחום פינוי פסולת ותחום הפעלת תחנות מעבר. החל מאותו מועד, החלה החברה לפעול בתחום איסוף האשפה. לפרטים נוספים אודות תחום פעילות זה, ראו סעיף 7 לפרק א' 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")<sup>1</sup> ונ.ג.ד.מ יעוץ, ניהול והשקעות בע"מ ("נ.ג.ד.מ")<sup>2</sup> 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.ג.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"<sup>3</sup>.

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

**פיצול דלק ישראל והקמת דלק נכסים** – ביום 22.2.2021, אישרו רשויות המס השלמת מהלך של "פיצול" על פי סעיף 105 לפקודת מס הכנסה ("הפיצול"), מכוחו החל מיום 1.4.2021 ("מועד

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

<sup>2</sup> לפרטים אודות הסכם השליטה המשותפת שנחתם בין להב לב.ג.מ ולהסכם ההצבעה אשר נחתם בין ב.ג.מ לבין נ.ג.ד.מ, ראו סעיף 15.4 ד' לפרק א' זה להלן.

<sup>3</sup> וכן מכוח הסכם הצבעה אשר נחתם בין ב.ג.מ ונ.ג.ד.מ, אשר מכוחו מצביעה נ.ג.ד.מ בחברות כאמור על פי הוראותיה של ב.ג.מ.

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

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

##### 1.4.1. חרבות ברזל

ביום 7 באוקטובר 2023 תקף ארגון הטרור חמאס את מדינת ישראל, תקיפה מפתיעה, אכזרית ורצחנית. המתקפה מרצועת עזה כללה ירי טילים וחדירת אלפי מחבלים לשטח ישראל, וגבתה חיים של למעלה מ-1,400 אנשים. בנוסף, כ-240 אנשים נחטפו לעזה ועוד עשרות אנשים נעדרים. בעקבות המתקפה הכריזה ממשלת ישראל על מלחמת "חרבות ברזל", גייסה חיילי מילואים בהיקף רחב והחלה במתקפה על עזה. במקביל, גוברת המתרחבות בגבולה הצפוני של מדינת ישראל אל מול ארגון הטרור חיזבאללה.

פרוץ המלחמה השפיע על המשק הישראלי בכלל ועל שוק ההון בפרט. השפעות אלו באו לידי ביטוי, בין היתר, בתנודתיות שערים בבורסה, בשינויים בשער השקל אל מול מטבעות זרים וכן בתנודתיות בתשואות של אגרות החוב הקונצרניות. בין השאר, בשל עליה ברמות הסיכון ואי הוודאות, במהלך חודש פברואר 2024 הודיעה חברת Moody's על הורדת דירוג מדינת ישראל מדירוג A1 לדירוג A2 לצד הורדת אופק הדירוג מ"יציבה" ל"שלילית", וחברת הדירוג S&P הורידה את תחזית דירוג האשראי של מדינת ישראל מיציבה לשלילית.

##### השפעה המלחמה על תחום פעילות הנדל"ן המניב בישראל והנדל"ן המניב בגרמניה

נכון למועד זה, החברה צפויה כי למלחמה לא צפויות להיות השפעות מהותיות לרעה על תחום פעילות זה. באשר לנכסי הנדל"ן המניב של החברה בחו"ל, נכסים אלה ממשיכים להיות מושכרים כסדרם ושוכרי הנכסים כאמור עומדים בהתחייבויותיהם כלפי הקבוצה ואינם מושפעים מהמלחמה בישראל.

גם באשר לדלק נכסים, נכון למועד הדוח, השפעות המלחמה על פעילותה אינן מהותיות. עם זאת, לאור המלחמה, בחלק מנכסי דלק נכסים בהם מתוכננות פעולות יזום ו/או השבחה חלו עיכובים בלוחות הזמנים המתוכננים, אך נכון למועד הדוח, ההשלכות הכספיות שלהם אינן מהותיות. כמו כן, שני מתחמי תדלוק המושכרים לדלק ישראל (שהינה שוכרת מהותית של דלק נכסים) ולשוכרים נוספים, ונמצאים בקו העימות, לא פעלו במהלך חודש 10/23. שני מתחמי התדלוק הנ"ל חזרו לפעילות מלאה, ונכון למועד הדוח הפעילות במתחמי דלק נכסים מתנהלת כסדרה.

עיקר השפעת המלחמה על הכנסות דלק נכסים נבעה בעיקרה מירידה בצריכת הדלקים בחודשים אוקטובר ונובמבר 2023. הקיטון כאמור השפיע על תוספות פדיון וכן על התחנות שמשלמות שכ"ד בהתאם לפידיון. סך ההשפעה הינה כ- 900 אלפי ברבעון הרביעי. בנוסף

ניתנו הנחות למספר שוכרים בגין דמי השכירות של הרבעון הרביעי בהיקפים לא מהותיים.

#### השפעה המלחמה על תחום פעילות האנרגיה הירוקה המתחדשת

להערכת הנהלת החברה, בשלב זה המלחמה אינה משפיעה על פעילותה של להב אנרגיה ותוצאותיה הכספיים, ופעילות זו מתבצעת במועד זה כסדרה. בכלל זה, עד כה לא גרמה המלחמה לפגיעה במתקני להב אנרגיה.

#### השפעת המלחמה על תחום איסוף וטיפול בפסולת והפעלת תחנת מעבר והטמנה

בתחילתה של המלחמה, התמודדה מפעת עם מחסור בעובדים, וזאת לאור גיוסי מילואים של חלק מעובדי מפעת וכן מחסור בפועלים שנבע, בין היתר, מסגירת המעבר של עובדים פלסטינאים מרצועת עזה לישראל. הנהלת מפעת התמודדה עם קשיים אלה והצליחה להמשיך את פעילותה של מפעת גם עם מצבת כוח אדם מצומצמת ביחס לתקופה שלפני המלחמה, ונכון למועד זה, למיטב ידיעתה של החברה, אין למלחמה השפעה מהותית על פעילותה של מפעת, ובכלל זה על נתונייה הכספיים.

#### השפעה המלחמה על תחום מוצרי הדלק בישראל

בעניין דלק ישראל, יצוין כי היא פועלת בשיתוף פעולה מלא עם כוחות הבטחון ומקדמת פעילות תקינה ורציפה של מתחמי התדלוק שלה על רקע חיוניותה. עוד יצוין, כי בשבועות הראשונים של המלחמה, חלה ירידה משמעותית בכמויות הדלקים, אך ניכר כי ישנה מגמת התאוששות והתייצבות מובהקת. בכלל זה, נראה כי בראיה שנתית כוללת, הפגיעה בדלק ישראל אינה צפויה להיות מהותית ביחס לתוצאות דלק ישראל, בכפוף להתפתחויות עתידיות ככול שיהיו. דלק ישראל עוקבת אחר מצב המלחמה מידי יום באמצעות ניתוחים ודוחות על מנת לוודא פעילות תקינה ורציפה.

**על אף האמור ונכון למועד זה, לא ניתן לצפות את משך המלחמה הצפוי והתרחבותה לגזרות נוספות וככל שהלחימה תמשך, תתרחב ותתפשט לצפון הארץ ו/או זירות לחימה נוספות, הדבר עלול להוביל למיתון כלכלי ובין היתר, לירידה ברמת הפדיונות של שוכרים ובכך עשוי להשפיע על תוצאותיה העסקיות של הקבוצה. מטבע הדברים ובשים לב לחוסר הוודאות המשמעותי בקשר להתפתחות המלחמה, להיקפה, להמשכה ולהיקף השפעותיה, אין ביכולתה של החברה לכמת ולהעריך באופן מהימן את היקף ההשפעה העתידית של המלחמה על פעילותה של הקבוצה.**

#### 1.4.2. מלחמת רוסיה-אוקראינה

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

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

**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

האינפלציה בשנת 2023 התמתנה במדינת ישראל במהלך השנה והגיעה לכ- 3.3%, בהתאם ליעד שהציב בנק ישראל. הירידה בשיעור השנתי (לעומת כ-5.3% בשנת 2022) נגרמה בעיקר ברבעון הרביעי של השנה, בעקבות מיתון בצריכה במשק, הורדת מחירים על ידי עסקים שנקלעו לקשיי נזילות, וגיוס מאות אלפי אנשי מילואים, באופן שפגע בפעילות במשק. בניסיון לרסן את האינפלציה, החלו בנק ישראל להעלות את שיעור הריבית כך ששיעור הריבית טיפס לשיעור של 4.75%, לתום שנת 2023, טרם הורדת הריבית שיעור ב-0.25% על ידי בנק ישראל ביום 1 בינואר 2024. לפי תחזית בנק ישראל, צפוי שיעור האינפלציה השנתית לעמוד על כ- 2.4% בשנת 2024 ועל כ- 2.0% בשנת 2025. תחזית הצמיחה עודכנה על ידי בנק ישראל ל-2% בלבד בשנים 2023-2024, התוצר צפוי לצמוח בשיעור של 2% בשנים 2023-2024 ובשיעור של 5% בשנת 2025.

סביבת האינפלציה בעולם התמתנה גם היא, בארה"ב ירד שיעור האינפלציה ל- 3.1% בחישוב שנתי בנובמבר האחרון, הבנק המרכזי האמריקני הכריז בדצמבר האחרון כי ישאיר את הריבית על טווח של 5% - 5.25%. בגוש האירו האינפלציה התמתנה, אך עדיין מצויה מחוץ ליעדה והחששות להתפרצות אינפלציונית נוספת גבוהים, זאת בין היתר בשל התלות הגבוהה באנרגיה שמקורה ברוסיה.

### השפעות שינויי האינפלציה על פעילותה של הקבוצה

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 הדוח, חלק מהכנסות דלק נכסים מדמי שכירות צמודות למדד המחירים לצרכן ואו לעליית סל הוצאות השיווק של בנוזן 95 ועל כן עליית מדד עשויה להשפיע במישרין ובעקיפין בצורה חיובית על תוצאות דלק נכסים. להערכת דלק נכסים, עלייה של כל 1% באינפלציה שנתית צפויה להגדיל את הכנסות דלק נכסים השנתיות מדמי שכירות באופן לא מהותי.

מאידך, במאי 2023 דלק נכסים גייסה אגרות חוב (סדרה א') צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן בהיקף של כ-418,215 אלפי ש"ח דלק נכסים ייעדה את מרבית תמורת ההנפקה להקטנה או פירעון הלוואות נושאות ריבית פריים (שאינן כנגד נכס מקרקעין משועבד). במהלך חודש אוגוסט 2023, נטלה דלק נכסים הלוואה חדשה לזמן ארוך מתאגיד בנקאי בסך של 200 מיליון ש"ח בריבית קבועה, כאשר קרן וריבית צמודות למדד המחירים לצרכן. לאור סך היקף האשראי צמוד מדד נכון ליום 31.12.2023 (קרי, אשראי צמוד מדד בסך של כ- 624 מיליון ש"ח (לא כולל ריבית צבורה)), הוצאות המימון (ללא מרכיב המדד) בגין האשראי הנ"ל של דלק נכסים במונחים שנתיים יעמדו על סך של כ-26.6 מיליון ש"ח וכל עלייה של 1% באינפלציה השנתית תגדיל את הוצאות המימון השנתיות בגין אשראי צמוד

מדד בכ-7.4 מיליוני ש"ח. נכון ליום 31.12.2023 עליית המדד שהצטברה בגין האג"ח הייתה בשיעור של כ-1.06% ובגין ההלוואה מהתאגיד הבנקאי הייתה בשיעור של כ-0.86%. נכון למועד פרסום דו"ח זה עליית המדד המצטברת הינה כ-1.35% וכ-1.15% בגין האג"ח ובגין ההלוואה בהתאמה.

**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 למדד. בעניין זה, יצוין כי כאמור בסעיף 5.5.6.2 לפרק א' זה להלן, מחירי החשמל אשר נקבעו במסגרת הסכם ההתקשרות עם חברת החשמל בהונגריה במסגרת הפעילות בהונגריה (כהגדרתה בסעיף 5.1.3 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.

#### השפעות שינויי הריבית על פעילותה של הקבוצה

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

נכון ליום 31.12.2023, לחברה אשראי בישראל בסך כולל של כ-155 מיליון ש"ח בריבית משתנה, המהווה כ-36% מסך האשראי של החברה למועד זה. כמו כן, נכון ליום 31.12.2023, ללהב אנרגיה אשראי בסך כולל של כ-327 מיליון ש"ח בריבית משתנה, המהווה כ-75% 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 ולשינויים בשיעורי 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 ההתפתחויות העתידיות בכלכלה הישראלית 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 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 והערכתה. 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. הנפקה ראשונה לציבור של אגרות חוב (סדרה ג') של החברה והרחבות סדרה

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': 011866-01-2023 ו- 012205-01-2023, 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. 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).

ביום 23.1.2024, פרסמה החברה דוח הצעת מדף של אגרות חוב (סדרה ג') של החברה, בדרך של הרחבת סדרה, ומכוחה הנפיקה החברה סה"כ 117,113,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ג') בתמורה לסך כולל של 120,800,000 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 352,113,000 ש"ח. לפרטים נוספים ראו דוח הצעת מדף, שפרסמה החברה ביום 23.1.2024 (אסמכתאות מס': 2024-01-007954).

יצוין כי אגרות החוב (סדרה ג') דורגו על ידי חברת הדירוג "מדרוג" ("חברת הדירוג") בדירוג דרוג של A2.il (אופק יציב) לאגרות החוב, וזאת עד לסכום של 352,113,000 ש"ח. לפרטים נוספים אודות דוחות הדירוג שפרסמה חברת הדירוג בעניין זה, ראו דוחות מיידיים של החברה מהימים 7.12.2021, 31.1.2023, 6.2.2023 ו-22.1.2024 (אסמכתאות מס': 2022-01-117786, 2023-01-011149 ו-2023-01-012607 ו-2024-01-007624 בהתאמה).

#### 1.4.5 עסקת השקעה בין דלק נכסים לבין שותפות מוגבלת בבעלות שותפי קבוצת קרנות הגידור

##### אלפא

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).

#### 1.4.6 רכישת חברות שבבעלותן מתקנים סולאריים בהונגריה

ביום 13.2.2023, השלימה להב אנרגיה, באמצעות חברה בבעלותה המלאה, עסקה במסגרתה רכשה את מלוא הון המונפק והנפרע של חברות זרות שבבעלותן מתקנים סולאריים בהונגריה (בסעיף זה: "החברות הנרכשות"), וזאת בתמורה לסך 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, 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 (אסמכתאות מס': 2023-01-016854).

**חלוקת דיבידנד** 1.4.7

ביום 30.4.2023, החברה על חילקה דיבידנד בסך כולל של כ- 40 מיליון ש"ח, כאשר סכום הדיבידנד לנייר ערך אחד עמד על סך של 0.1687656 ש"ח. לפרטים נוספים, ראו דוח מיידי של החברה (דוח מתוקן) מיום 3.4.2023 (אסמכתא מס': 2023-01-033199).



**1.4.8. חתימת להב אנרגיה על הסכם לשיתוף פעולה עם פריים אנרג'י**

ביום 17.4.2023 חתמה להב אנרגיה על הסכם עם פריים אנרג'י פי. אי בע"מ (בסעיף זה: "פריים"), לשיתוף פעולה בהקמת 8 מתקנים בטכנולוגיה פוטו וולטאית בדו שימוש בהיקף של עד 65.3 מגה וואט (AC), עד כ- 100 מגה-וואט (DC מותקן), לגביהם יש לפריים או חברת בת שלה הסכמי אופציה להרשאה במקרקעין עם בעלי זכויות במקרקעין כאמור תחת אסדרה 'פיוי דואלי (הליך 1)' בתעריף 17.05 אג' לקוטי"ש (צמוד למדד). לפרטים נוספים, ראו דוח מיידי של החברה מיום 17.4.2023 (אסמכתא מס': 2023-01-041451).

**1.4.9. אסיפה כללית**

ביום 5.6.2023 התכנסה אסיפה כללית מיוחדת של החברה במסגרתה אושרו ההחלטות הבאות: אישור מדיניות התגמול המוצעת של החברה לתקופה בת 3 שנים; אישור תנאי כהונתו של אבי לוי (באמצעות חברה בשליטתו), בעל השליטה בחברה, כיו"ר דירקטוריון החברה; אישור הארכת תקופת המימוש של המנה הראשונה והמנה השנייה של האופציות המוחזקות על ידי סגן יו"ר דירקטוריון החברה ומנכ"לית החברה, בשנה אחת; אישור עדכון היעדים לקבלת מענק שנתי מבוסס יעדים של מר אחיעד לוי, בנו של בעל השליטה בחברה, בשתי חברות בת של החברה. לפרטים נוספים, ראו דוח זימון אסיפה כללית שפרסמה החברה ביום 30.4.2023 ודוח תוצאות אסיפה שפרסמה החברה ביום 6.6.2023 (אסמכתאות מס' 2023-01-039604 ו-2023-01-053089).

**1.4.10. רכישת נכס נדל"ן מניב בגרמניה**

ביום 3.5.2023, השלימו חברות בת של החברה עסקה עם צד שלישי (בסעיף זה: "המוכר") לרכישת מלוא הונה המונפק של חברה פרטית המחזיקה במלוא הזכויות של נכס נדל"ן מניב בגרמניה (בסעיף זה: "החברה הנרכשת" ו-"הנכס", בהתאמה). חלקה של החברה (בעקיפין) בחברה הנרכשת הינו 75%.

הנכס ממוקם בעיר Wurselen שבגרמניה. שכר הדירה השנתי אותם משלמים כל השוכרים בנכס עומד על סך של כ- 308 אלפי אירו, על פי הסכם השכירות שנחתם עם השוכר העיקרי, התחייב השוכר העיקרי לבצע בעצמו את כל ההשקעות הנדרשות בנכס. הסכום ששולם על ידי חברות הבת בתמורה לרכישת החברה הנרכשת, עמד על סך כולל של כ- 2.9 מיליון אירו, כולל הוצאות עסקה ("סכום הרכישה"). יצוין כי סכום הרכישה מגלם בתוכו סכום פיצוי ששילם שוכר קודם בנכס למוכר בתמורה לביטול הסכם השכירות עימו (מה שהוביל להפחתת סכום הרכישה בהשוואה לסכום אותו דרש המוכר טרם תשלום הפיצוי כאמור). סכום הרכישה שולם על ידי חברות הבת באמצעות הלוואות בעלים בסך של כ- 950 אלפי אירו (חלקה של החברה הינו 75% מסכום זה), וכן באמצעות הלוואה שנטלו החברות הנרכשות מבנק מקומי, בסך של כ- 2 מיליון אירו, לתקופה בת 20 שנים ("ההלוואה"). במהלך 2 שנות ההלוואה הראשונות, ההלוואה נושאת ריבית שנתית נומינלית ולא צמודה קבועה בשיעור של 3.75%. לאחר מכן, הריבית תשתנה, בהתאם לנוסחה שנקבעה כבר כעת בין הצדדים. 6 חודשים ראשונים אין החזרי קרן, לאחר מכן החזר הקרן השנתי יעמוד על שיעור של כ- 2.78% לכל תקופת ההלוואה, ויתרת סכום ההלוואה תיפרע בתום תקופת ההלוואה. ההלוואה הינה הלוואת Non-Recourse, ללא אמות מידה פיננסיות הקשורות לשווי הנכס.

**1.4.11. השלמת הנפקת אגרות חוב (סדרה א') על ידי זלק נכסים**

ביום 28.5.2023, השלימה דלק נכסים הנפקה של אגרות חוב (סדרה א') (בסעיף זה: **"ההנפקה"**), וזאת לאחר שביום 24.5.2023, פרסמה את תוצאות ההנפקה על פי תשקיף להשלמה והודעה משלימה (בסעיף זה: **"תוצאות ההנפקה"**). סך הכל הנפיקה דלק נכסים 418,215,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה א'). לפרטים נוספים, ראו דוח מידי שפרסמה החברה ביום 28.5.2023 (אסמכתא מס': 2023-01-048661)

#### 1.4.12. הנפקה פרטית ל"מור"

ביום 11.6.2023, פרסמה החברה דוח הצעה פרטית מהותית להקצאת 11,542,308 מניות רגילות של החברה בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת לקופות הגמל המנוהלות על ידי מור גמל ופנסייה בע"מ ("**קופות הגמל**") ו- 307,692 מניות רגילות של החברה בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת למור ניהול קרנות נאמנות (2013) בע"מ (ביחד עם קופות הגמל: **"מור"** או **"הניצעים"**), בתמורה לסך כולל של 38,512,500 ש"ח. בנוסף, הקצתה החברה לניצעים 11,850,000 אופציות (לא סחירות), הניתנות למימוש ל- 11,850,000 מניות רגילות של החברה בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת. לאחר ביצוע הקצאת המניות כאמור, הפכה מור לבעלת עניין בחברה. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי שפרסמה החברה ביום 6.6.2023 ודוח הצעה פרטית מהותית שפרסמה החברה ביום 11.6.2023 (אסמכתאות מס' 2023-01-053284 ו- 2023-01-054619).

#### 1.4.13. דוח נאמן

ביום 12.6.2023, פרסמה החברה את דוח הנאמן לאגרות החוב סדרה ב' של החברה לשנת 2022. לפרטים נוספים, ראו דיווח מידי של החברה מיום 12.6.2023 (אסמכתא מס': 2023-01-054967).

#### 1.4.14. התקשרות בעסקאות לרכישת נכסים ומכירה של נכסים בגרמניה

ביום 2.7.2023, הודיעה החברה על חתימת הסכמים מחייבים לעסקאות רכישה של עד 15 נכסים ומכירה של 3 נכסים בגרמניה, בשלוש עסקאות נפרדות. חלקה של החברה (בעקיפין) בכל העסקאות כאמור הינו 75%. לפרטים נוספים, ראו דיווח מידי של החברה מיום 2.7.2023 (אסמכתא מס': 2023-01-073041). ביום 3.3.2024, הודיעה החברה על השלמת עסקאות רכישת הנכסים כאמור (15 נכסים). לפרטים נוספים, ראו דוח מידי שפרסמה החברה ביום 3.3.2024 (אסמכתא מס': 2024-01-018478).

#### 1.4.15. יציאת מנכ"לית החברה לחל"ת וחזרתה לתפקיד

ביום 13.7.2023, הודיעה החברה כי דירקטוריון החברה אישר את יציאתה של גב' חוה זמיר-טואף, מנכ"לית החברה, לחל"ת (לבקשתה עקב סיבות אישיות), למשך תקופה שתחילתה ביום 16.7.2023 וסיומה ביום 16.9.2023, כאשר בתקופה זו מונה מר הילל (איליק) רוזינסקי, סגן יו"ר דירקטוריון החברה, כממלא מקום מנכ"ל. ביום 16.9.2023 חזרה גב' זמיר טואף לכהן כמנכ"לית החברה ומר רוזינסקי חדל לכהן כממלא מקום מנכ"ל. לפרטים נוספים, ראו דיווחים מידיים של החברה מהימים 13.7.2023 ו- 18.9.2023 (אסמכתאות מס' 2023-01-080214 ו- 2023-01-087433 ו- 2023-01-087439 בהתאמה).

#### 1.4.16. פירעון הלוואות והתקשרות בהלוואה חדשה על ידי דלק נכסים

ביום 6.8.2023, השלימה דלק נכסים פירעון הלוואות מתאגידים בנקאיים בסך כולל של כ- 450 מיליון ש"ח והתקשרה עם תאגיד בנקאי אחד במסמכי מימון להעמדת הלוואה חדשה

לזמן ארוך לדלק נכסים בסך כולל של 200 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 7.8.2023 (אסמכתא מס': 2023-01-090255).

#### 1.4.17. סיום כהונת דירקטורית חיצונית וזימון אסיפה

ביום 4.9.2023, סיימה גב' דנה כספי את כהונתה כדירקטורית חיצונית בחברה. ביום 5.11.2023 התכנסה אסיפה כללית מיוחדת של בעלי מניות החברה, במסגרתה אושר מינויה של גב' נגה קנז-ברייר כדירקטורית חיצונית בחברה לתקופת כהונה בת 3 שנים (תקופת כהונה ראשונה), החל ממועד האסיפה כאמור. לפרטים נוספים, ראו דיווחים מיידיים של החברה מהימים 13.9.2023, 28.9.2023 ו-5.11.2023 (אסמכתאות מס' 2023-01-086767, 2023-01-111078, ו-2023-01-100936, בהתאמה).

#### 1.4.18. ביטול הסכם עם נוקד קפיטל

ביום 16.10.2023, הודיעה החברה כי בהמשך להסכם שנחתם ביום 25.4.2021 בין החברה וחברת להב אנרגיה לבין שותפות מוגבלת מקבוצת נוקד קפיטל (בסעיף זה: "נוקד"), שבמסגרתו תוכל נוקד לקבל כנגד השקעתה בחברה, מניות של להב אנרגיה בשיעור של 20% מהונה המונפק והנפרע של להב אנרגיה בכפוף שתושלם הנפקת להב אנרגיה בתוך 30 חודשים ממועד חתימת ההסכם ("תקופת האופציה"), מימשה נוקד את תקופת האופציה הנוספת הקבועה בהסכם באופן חלקי. משכך, תקופת האופציה הוארכה באופן חלקי עד ליום 31.12.2023, כאשר עד ליום 31.12.2023 תהיה רשאית נוקד, לפי שיקול דעתה, להאריך את תקופת האופציה באופן מלא, קרי עד ליום 22.10.2024 ("תקופת האופציה הנוספת"). ביום 28.12.2023, דיווחה החברה כי ביום 27.12.2023 סוכם כי נוקד לא תאריך את תקופת האופציה הנוספת, ומשכך לא תיכנס שותפה בלהב אנרגיה בשיעור של 20% מהונה המונפק של להב אנרגיה וכי החברה תשלם לנוקד סך כולל של כ-44 מיליוני ש"ח המהווים החזר הסכומים שהועמדו על ידי נוקד לחברה. לפרטים נוספים, ראו דיווחים מיידיים של החברה מיום 16.10.2023 ו-28.12.2023 (אסמכתאות מס' 2023-01-116025 ו-2023-01-117457, בהתאמה).

#### 1.4.19. תוספת להסכם עם פריים אנרג'י והרחבת שיתוף הפעולה

ביום 17.10.2023 נחתמה תוספת להסכם שנחתם בין להב אנרגיה לבין פריים אנרג'י פי. אי. בע"מ (בסעיף זה: "ההסכם ו – פריים" בהתאמה) ובמסגרתה סוכם על הוספת פרויקטים נוספים לרבות פרויקטים של אגירה, ולהרחבת שיתוף הפעולה בין להב אנרגיה ופריים. משכך, הצדדים יפעלו להקמת 5 פרויקטים נוספים לפרויקטים המקוריים בהסכם ולהקמת מערכות לאגירת חשמל בהיקף פוטנציאלי של עד 500 מגה וואט שעה. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 18.10.2023 (אסמכתא מס': 2023-01-116787).

#### 1.4.20. הסכם מחייב בדבר רכישת מלא הזכויות בנכס נדל"ן מניב בגרמניה

ביום 17.12.2023, דיווחה החברה כי ביום 14.12.2023 חתמה חברה בת זרה המוחזקת בשיעור של 75% על ידי החברה ("חברת הבת"), על הסכם מחייב עם צד שלישי שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי העניין בה ("ההסכם") בדבר רכישת מלא הזכויות בנכס נדל"ן מניב בברלין, גרמניה ("הנכס"). השלמת העסקה מותנית בקיומם של תנאים מתלים מקובלים. הסכום שישולם על ידי חברת הבת בתמורה לרכישת הנכס, יעמוד על סך כולל של כ-21.9 מיליון אירו ("סכום הרכישה"), כאשר הוצאות העסקה צפויות לעמוד על סך של כ-2.1 מיליון אירו ("הוצאות העסקה"). סכום הרכישה והוצאות העסקה ישולמו על ידי חברת הבת

באמצעות הלוואות בעלים בסך של כ- 8 מיליון אירו, וכן באמצעות הלוואה (שהינה Non-Recourse, ללא אמות מידה פיננסיות הקשורות בשווי הנכס) שתקבל חברת הבת מבנק מקומי, בסך כולל של כ- 16 מיליון אירו. לפרטים נוספים, ראו דיווח מידי של החברה מיום 17.12.2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-136497).

#### 1.4.21. מינוי עושה שוק

ביום 27.12.2023, הודיעה החברה כי שרותי בורסה והשקעות בישראל אי.בי.אי. בע"מ החלה לפעול כעושה שוק במניית החברה (נייר ערך מס' 136010) החל מיום 1.1.2024. לפרטים נוספים, ראו דיווח מידי של החברה מיום 27.12.2023.

#### 1.4.22. חתימה על מזכר הבנות בין להב אנרגיה לבין סאנפלאואר השקעות מתחדשות בע"מ

##### "סאנפלאואר"

ביום 21.1.2024 דיווחה החברה כי ביום 28.12.2023 נחתם מזכר הבנות לא מחייב בין החברה ולהב אנרגיה לבין שמטרתו בחינת אפשרות של שילוב כוחות בין להב אנרגיה לבין סאנפלאואר במטרה לפתח את תחומי האנרגיה הירוקה המתחדשת ותחום איסוף האשפה, וזאת במסגרת ביצוע מיזוג בין להב אנרגיה לבין סאנפלאואר. בהתאם למזכר ההבנות כאמור, סאנפלאואר תרכוש את מלוא הון המניות של להב אנרגיה, בהתאם להוראות סעיף 103כ לפקודת מס הכנסה, בתמורה להקצאת מניות בסאנפלאואר לבעלי המניות של להב אנרגיה, כפי שיהיו במועד הרלוונטי, וכן, בתנאים מסוימים, גם לבעלי מניות של חברות המוחזקות על ידי להב אנרגיה.

#### 1.4.23. בחינת עסקת רכישה על ידי מפעת

ביום 21.1.2024, דיווחה החברה כי מפעת בוחנת עסקה לרכישת חברה פרטית הפועלת בתחום מתן שירותי איסוף וסילוק אשפה וטיאוט רחובות לרשויות ועיריות שונות בישראל, וכן עסקה לרכישת מטמנה. יובהר כי מדובר בבחינה ראשונית, ונכון למועד הדיווח כאמור אין וודאות כי תתגבש לכדי הסכם מחייב. לפרטים נוספים, ראו דיווח מידי של החברה מיום 21.1.2024 (אסמכתא מס': 2024-01-006820).

#### 1.4.24. חתימת מסמך הבנות למימון פרויקטים סולאריים ומתקני אגירה בישראל בהספק מצטבר

##### של כ- 100 מגה וואט (AC) ו- 500 מגה וואט שעת אגירה

בהמשך לאמור בסעיפים 1.4.8 ו-1.4.19 לעיל בדבר חתימת הסכם לשיתוף פעולה בין להב אנרגיה לבין פריים אנרג'י, לפיו ישתפו הצדדים פעולה בהקמת 13 מתקנים בטכנולוגיה פוטו וולטאית בהיקף של עד 100 מגה-וואט (AC) ועד 500 מגה-וואט שעה אגירה, ביום 10.3.2024 נחתם מסמך הבנות בין להב אנרגיה ופריים אנרג'י לבין בנק לאומי לישראל בע"מ (בסעיף זה: "הבנק"), לפיו ישמש הבנק מארגן אשראי ומלווה בכיר במסגרת קונסורציום מממנים אשר יכלול מוסדות פיננסיים המנויים בסעיפים 4-2 לתוספת הראשונה לחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים, ראו דוח מידי שפרסמה החברה ביום 11.3.2024 (אסמכתא מס': 2024-01-020914).

#### 1.4.25. שינוי החזקות בעלי עניין

להחזקות בעלי העניין ונושאי המשרה בחברה, ראו מצבת בעלי עניין ונושאי משרה בכירה ליום 31.12.2023 שפורסמה על ידי החברה ביום 7.1.2024 (אסמכתא מס': 2024-01-002791) וכן דיווחים מיידים בדבר שינויים בהחזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה מהימים

15.1.2024, 8.2.2024 ו- 14.2.2024 (אסמכתאות מס' 2024-01-005503 2024-01-012139 ו- 2024-01-013525 בהתאמה).

**1.4.26. נכסים נוספים שנמכרו ושנרכשו בתקופה הדוח**

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

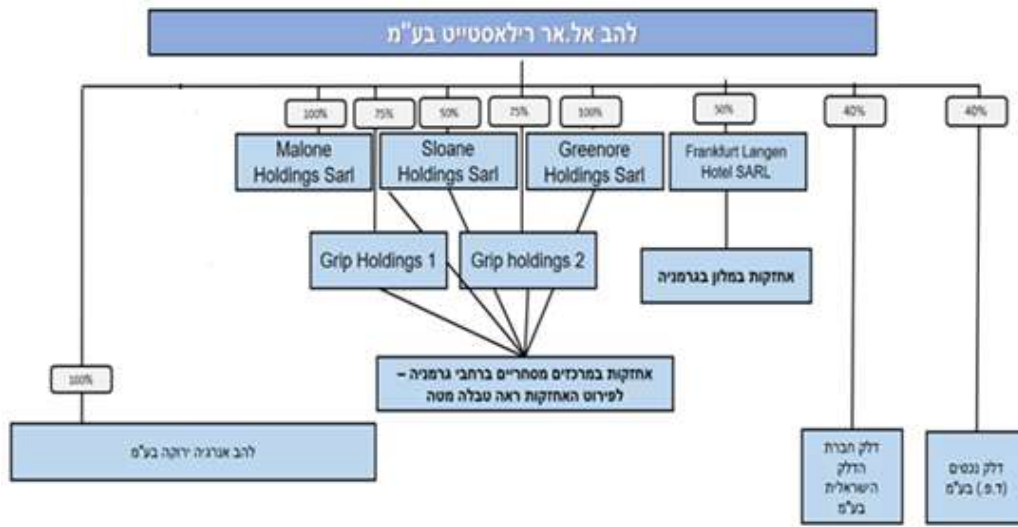
שם הנכס	תאריך רכישה	תאריך החתימה על הסכם המכירה	מחיר רכישה (כולל הוצאות)	תשואת הנכס במועד הרכישה (CAP)	הון עצמיו/או הלוואות בעלים	שווי הנכס בספרי החברה במועד המכירה	מועד השלמת המכירה	מחיר המכירה	רווח /הפסד מהמכירה (לפני מס)	פער בין מחיר הרכישה (כולל הוצאות) לבין מחיר המכירה	סה"כ משכנת מהנכס עד למועד השלמת המכירה	תשואה להון עצמי לתקופת האחזקה של הנכס	תשואת עסקת המכירה (CAP)
Demmin *	06/20	05/22	0	0	0	687	06/23	1,200	513	1,200	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.
Wolfen	07/17	06/23	980	8.56%	620	1,602	12/23	1,600	-2	620	כ-270	כ-43%	5.26%

- הנכס נתקבל כחלק מעסקת לוי, מאחר שהתשלום למוכר שולם על פי מכפיל להכנסות, נכס זה לא היה מושכר, לפיכך לא שולמה בפועל תמורה בגינו.

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

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
Haibach	מרכז לוגיסטי, משרדים ותחנת דגל	22,012	Adler	09/33	10,978	1,032	10.24%	4,479	90%
Bernburg	מרכז מסחרי פתוח	35,960	Toom	12/31	28,900	1,920	8.23%	10,344	75%
Wurselen	מרכז מסחרי פתוח	3,380	X20	09/33	2,954	283	11.79%	954	75%
Wittenberg	סופרמרקט	6,217	Kaufland	09/26	6,891	522	9.51%	3,058	75%
Sennefeld	פארם	2,031	DM	12/30	3,455	225	9.51%	1,505	75%
Adelsdorf Bechhofen Meimugn סה"כ	קזינו DIY ציוד תקשורת	500 1,124 690 2,314	Lowen play Fishbull GMG	09/24 01/32 02/25	2,543	243	11.7%	743	75%
Merzen Cuxhaven Gemershein Betzdorf Neunkirchen Olpe סה"כ	סופרמרקט מרכז מסחרי מרכז מסחרי DIY DIY DIY	1,982 6,530 5,019 7,860 12,930 4,189 38,510	J.Bunting Jawoll JYSK Banking Hagenbach Hammer	01/26 10/28 03/28 12/26 12/26 10/25	23,367	2,011	10.47%	7,052	75%

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): [עמוד 1]



**1.6 השקעות בהון החברה ועסקאות בניירות הערך שלה בשנתיים האחרונות**

לפרטים אודות הנפקה ראשונה לציבור של אגרות חוב (סדרה ג') של החברה וכן הרחבות סדרה של אגרות חוב (סדרה ג') של החברה, במסגרתן גייסה החברה סך כולל של 352,113,000 ש"ח, ראו סעיף 1.4.4 לעיל.

לפרטים אודות ההצעה הפרטית למור בתמורה לסך כולל של 38,512,500 ש"ח, ראו סעיף 1.4.12 לעיל.

**1.6.1 עסקאות בעלי עניין במניות החברה מחוץ לבורסה**

למיטב ידיעתה של החברה בהתאם לדיווחי בעלי עניין לחברה, ב- 2022-2023 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)
אבי לוי	רכישה מחוץ לבורסה	2.6.2022	667,448	516.06
אמיר ואלי להב (א.א.ל.) יזמות בע"מ	רכישה מחוץ לבורסה	15.1.2024	550,000	362
אמיר ואלי להב (א.א.ל.) יזמות בע"מ	רכישה מחוץ לבורסה	8.2.2024	175,000	344.8
אליעזר להב	רכישה מחוץ לבורסה	2.8.2022	610,000	527.89
אליעזר להב	רכישה מחוץ לבורסה	17.8.2022	140,000	522.2

			לבורסה	
357.9	110,000	13.7.2023	מכירה מחוץ לבורסה	אליעזר להב
358.9	128,000	16.7.2023	מכירה מחוץ לבורסה	אליעזר להב
352.8	425,000	30.8.2023	מכירה מחוץ לבורסה	אליעזר להב
527.89	610,000	2.8.2022	מכירה מחוץ לבורסה	חגית להב
522.2	140,000	17.8.2022	מכירה מחוץ לבורסה	חגית להב
357.9	110,000	13.7.2023	מכירה מחוץ לבורסה	חגית להב
358.9	128,000	16.7.2023	מכירה מחוץ לבורסה	חגית להב
352.8	425,000	30.8.2023	מכירה מחוץ לבורסה	חגית להב
345	1,159,416	6.9.2023	מכירה מחוץ לבורסה	חגית להב
362	550,000	15.1.2024	מכירה מחוץ לבורסה	חגית ואלי השקעות בע"מ
344.8	175,000	8.2.2024	מכירה מחוץ לבורסה	חגית ואלי השקעות בע"מ
345	1,159,416	6.9.2023	מכירה מחוץ לבורסה	נפתלי שמשון

### 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
30.3.2023	40,000	0.1687656

### 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 שפורסמו מעת לעת, לבין יתרת העודפים של החברה (במאוחד), על פי הדוחות 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. מגבלות על חלוקה מכוח שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ג')

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 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 מיידים המפורטות בסעיף 7.1 לשר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ג'), וכתוצאה מביצוע החלוקה לא תתקיים איזו מהעילות לפירעון מיידים המפורטות בסעיף כאמור (מבלי לקחת בחשבון את תקופת 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 המיידים 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. מדיניות חלוקת דיבידנדים - נכון למועד דוח זה, החברה לא אימצה מדיניות חלוקת דיבידנדים.

1.7.4. יתרת רווחים ראויים לחלוקה לתאריך דוח זה - נכון ליום 31.12.2023, יתרת עודפי החברה  
מסתכמת לסך של כ-529 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 2021, 2022 ו-2023 (באלפי ש"ח):

**2.1.1. תחום הנדל"ן להשקעה (\*)**

לשנת				
2021	2022	2023		
49,102	55,420	83,008	מחיצוניים	הכנסות
-	-	-	ממגזרים אחרים	
49,102	55,420	83,008	סך הכל	
-	-	-	קבועות	עלויות
15,950	14,353	20,183	משתנות (**)	
15,950	14,353	20,183	סך הכל עלויות מיוחסות	
33,152	41,067	62,825		רווח גולמי

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

(\*\*) העלויות המשתנות בשנים 2022-2023 כוללות הוצאות בגין: תחזוקה ותיקונים, ובשנת 2021 כוללת גם שירותי ניהול, ושירותי ראיית חשבון והנהלת חשבונות לתאגידיים המוחזקים.

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

לשנת						
2021	(***)2022	(****)2022	2023	2023		
אנרגיה סולארית	אנרגיה סולארית	איסוף וטיפול פסולת	אנרגיה סולארית	איסוף וטיפול בפסולת		
11,223	11,351	108,873	28,819	231,040	מחיצוניים	הכנסות
-	-	-	-	-	ממגזרים אחרים	
11,223	11,351	108,873	28,819	231,040	סך הכל	
3,241	3,329	-	14,270	-	קבועות	עלויות
-	-	96,114	-	205,510	משתנות	
3,241	3,329	96,114	14,270	205,510	סך הכל עלויות מיוחסות	
7,982	8,022	12,759	14,549	25,530		רווח גולמי

(\*) 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 וחיבת 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 מפעל) מתייחסת לתקופה מיום 01/08/2022 ועד ליום 31/12/2022, לפי 79% מהפעילות.

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

לשנת				
2021	2022	2023		
1,511,736	2,615,741	2,373,030	מחיצוניים	הכנסות
-	-	-	ממגורים אחרים	
1,511,736	2,615,741	2,373,030	סך הכל	
-	-	-	קבועות	עלויות
1,401,437	2,506,845	2,038,978	משתנות (**)	
1,401,437	2,506,845	2,038,978	סך הכל עלויות מיוחסות	
110,299	108,896	334,052		רווח גולמי

(\*) הנתונים הינם בהתבסס על חלקה היחסי בלבד של החברה בדלק ישראל ובדלק נכסים. נתוני השוואה לשנים 2021-2022 אינם כוללים הוצאות הפעלה.

### 2.2 הסברים להתפתחויות שחלו בנתונים הכספיים

לפירוט בדבר ההתפתחויות שחלו בנתונים הכלולים בטבלאות שלעיל ראו דוח דירקטוריון לשנת 2023 המצורף כפרק ב' לדוח תקופתי זה ("דוח הדירקטוריון"), וכן סעיף 4 להלן (לעניין תחום הנדלין להשקעה).

### 3. סביבה כלכלית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות הקבוצה

לפרטים אודות הסביבה הכלכלית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות קבוצת הנדלין, האנרגיה הירוקה, דלק ישראל ותחום איסוף הפסולת, ראו סעיפים 4.4, 5.3 ו- 6.8 ו- 7.3 להלן, בהתאמה.

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

### 4. תחום הנדל"ן להשקעה

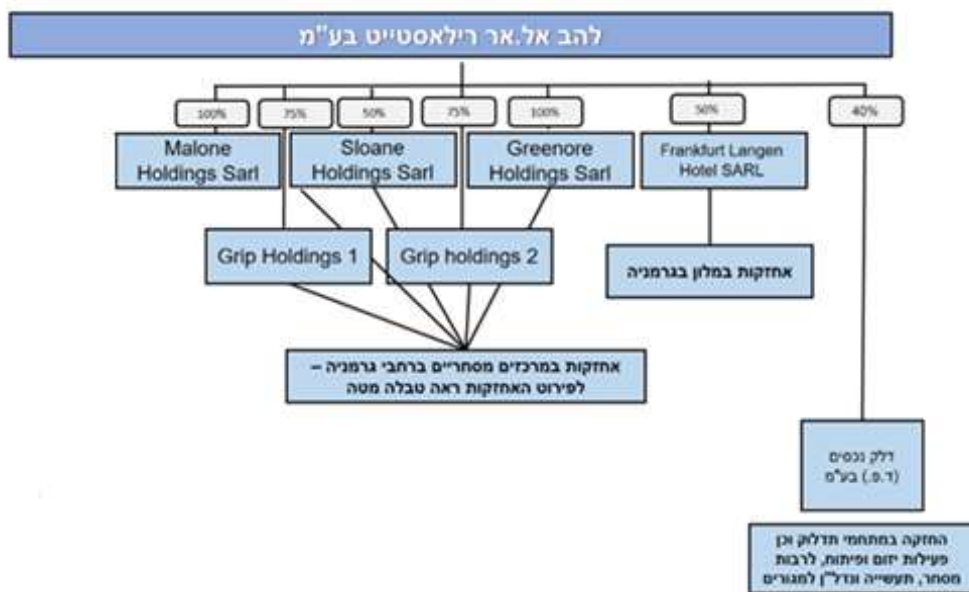
#### 4.1 מידע כללי על תחום הפעילות

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

כפי שיפורט להלן, נכון ליום 31.12.2023 ולמועד דוח זה, פעילות קבוצת הנדל"ן מתבצעת במערב אירופה ובישראל, כאשר קבוצת הנדל"ן הינה בעלת זכויות בכ- 89 נכסי נדל"ן מניב בגרמניה, בעוד שבאירופה, 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 יזום להקמת מגדלים רבי קומות לשימוש מעורב של שטחי מסחר, תעסוקה ומגורים. לפרטים אודות מדיניות הקבוצה בקשר עם רכישת נכסי נדל"ן להשקעה ומימושם ראו סעיף 4.6 להלן.

מבנה האחזקות בתחום הנדל"ן להשקעה:



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

להלן תמצית התוצאות בתחום הנדל"ן להשקעה באלפי ש"ח (בכל הטבלאות שלהלן התרגום של נתונים ממטבע האירו נעשה בהתאם לשער החליפין הממוצע בשנת 2023, אשר עמד על 3.9895 ש"ח לאירו):

31.12.2021 (באלפי ש"ח)	31.12.2022 (באלפי ש"ח)	31.12.2023 (באלפי ש"ח)	
4,980	5,182	10,081	סך הכנסות הפעילות (מדמי שכירות) (מאוחד)
4,873	5,843	22,866	רווחים/הפסדים משערך (מאוחד)
12,745	49,056	51,482	רווחי/הפסדי הפעילות (מאוחד)
-	-	-	N.O.I מנכסים זהים (מאוחד)
-	-	-	N.O.I מנכסים זהים (חלק החברה)
3,915	4,117	8,637	סך N.O.I (מאוחד)

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

שנסתיימה ביום 31.12.2023 הסתכמו בסך של כ-72,927 אלפי ש"ח.

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

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

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

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

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

4.3.2 **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 בשוקי 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.
- 4.3.10 **הביקוש בתחום הנדל"ן המניב בישראל** - שיעור הצמיחה והיקף פעילות במשק הישראלי הם הגורמים המשפיעים ביותר על היקפי הביקוש לשטחי נדל"ן מניב. כמו כן שינויים בשיעור הריבית, מצב שוקי ההון ושינויים ברמת ההכנסה, משפיעים בעיקר על מגמת הביקוש לנכסים. שנת 2023 התאפיינה בחוסר יציבות בענף הנדל"ן המניב, בין היתר בתחום המסחר ומשרדים להשכרה וזאת בעיקר עקב העלייה בריבית. 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. יצוין כי על אף האטה במשק בשל עליית הריבית והאינפלציה במהלך השנים 2022 ו-2023, להערכת החברה לא עולה כי ישנה ירידה משמעותית בביקושים לנכסים בתחום הפעילות של דלק נכסים.
- 4.3.11 **קבלני ביצוע עבודות בנייה** – דלק נכסים מתקשרת עם קבלנים לצורך ביצוע עבודות הבנייה במסגרת הפרויקטים אותם היא יוזמת. בשנים האחרונות, נקלעו לקשיים כלכליים לא מעט קבלני ביצוע בארץ, דבר אשר עשוי להשפיע על מחירי הבנייה ועל עמידה בלוחות הזמנים.

4.3.12. **שיעורי מדד המחירים לצרכן וסל הוצאות השיווק של בנזין 95 אוקטן** - חלק מהכנסות דלק נכסים (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, דלק נכסים נתונה להשפעת השינויים במדדים כאמור. לעניין השפעות האינפלציה על דלק נכסים, ראו סעיף 1.4.3 לעיל. בשנת 2023, עלה מדד המחירים לצרכן בשיעור של כ-3%, לעומת שנת 2022, בה עלה מדד המחירים לצרכן ב-4.5.3%<sup>4</sup> כמו כן, בשנת 2023, עלה סל הוצאות השיווק לבנזין ("מרווח השיווק") בשיעור של כ-2.5%, לעומת שנת 2022, בה עלה מרווח השיווק ב-4.4.4%<sup>5</sup> נכון למועד פרסום הדוח עלה מדד המחירים לצרכן בשיעור של כ-0.3% מיום 31.12.2023. נכון למועד פרסום הדוח עלה מרווח השיווק בשיעור של 0.65% מיום 31.12.2023.

4.3.13. **שינויים בצריכת הדלק** - מחירי הדלקים בעולם בכלל ובישראל בפרט משפיעים על רמת הביקוש לדלק ובהתאם עשויים להשפיע גם על דלק נכסים. כך בין היתר, בחלק מתחנות התדלוק, דמי השכירות המשולמים לדלק נכסים נגזרים מפדיון של תחנות התדלוק וככל שזה פוחת כך פוחתים באופן ישיר גם דמי השכירות מאותן תחנות תדלוק. בנוסף, ירידה בביקוש לדלק עשויה גם לגרום לירידה בביקוש לשכירות של תחנות תדלוק דבר אשר גם הוא עשוי להשפיע על הכנסות דלק נכסים.

**תחזיות והנחות החברה בנוגע למידע האמור לעיל ובכלל זאת לסביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות הקבוצה לרבות בנוגע להערכות החברה בדבר הסביבה המאקרו כלכלית, השפעות האינפלציה, השינויים בריבית, הוצאות המימון, השפעות מלחמת חרבות ברזל על פעילות הקבוצה, הביקוש בתחום הנדל"ן ולשינויים בצריכת הדלק 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 החברה 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 להלן.**

<sup>4</sup> מבוסס בין היתר על פרסומי בנק ישראל, בכתובת: [www.boi.org.il](http://www.boi.org.il)

<sup>5</sup> [https://www.gov.il/he/Departments/general/marketing\\_gap](https://www.gov.il/he/Departments/general/marketing_gap)



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

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

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

##### 4.4.1. הסביבה המאקרו כלכלית בישראל

פעילות קבוצת הנדל"ן בתחום הנדל"ן להשקעה בישראל 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 עירונית) 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.

פעילותה של החברה בתחום פעילות זה בישראל, אשר נעשה כאמור על ידי דלק נכסים, ממוקדת בהשכרת מתחמי תדלוק מושפעת גם מכח הקנייה הפוטנציאלי הנגזר מכמות האוכלוסייה אשר מתגוררת בסמוך למתחמי התדלוק ומהיקף התנועה המזדמנת לצד מתחמי התדלוק, אשר משפיע, בין היתר, על הביקושים לשכירות של נכסי דלק נכסים.

פעילות דלק נכסים מאופיינת בפריסה רחבה של נכסיה המשמשים כאמור כמתחמי תדלוק, הן באזורים עירוניים והן באזורים בינעירוניים. פעילות דלק נכסים ופריסת נכסיה מושפעת מהאוכלוסייה המתגוררת או מועסקת בסמיכות למתחמי התדלוק באזורים עירוניים, וגם מצרכני הדלק בקרב האוכלוסייה הן באזורים העירוניים והן באזורים הבינעירוניים ומהביקוש לצריכת דלק על ידי אותם צרכנים, שכן עליה בביקושים לצריכת דלק מביאה עימה גם עליה בביקושים להשכרה ו/או החכרה של נכסים המשמשים להקמת תחנות תדלוק ועלייה במחירי השכירות בגין אותם מתחמי תדלוק.

תחנות התדלוק מהוות מוקד משיכה לצרכנים ובהתאם נכסי דלק נכסים כוללים במתחמי התדלוק גם חנויות נוחות, שירותי רחצה, הסעדה ועוד, אשר נותנים מענה לתושבים אשר מתגוררים או מועסקים בסמיכות למתחמי התדלוק ולבעלי רכבים אשר עושים שימוש בתחנות הדלק עצמן.

דמי השכירות אותם גובה דלק נכסים עיקרם הוא בסכום קבוע והיתר מבוססים פדיונות ממכירות מוצרי דלק, ממכירת חשמל לטעינת רכבים ומכירות קמעונאיות בחנויות הנוחות. לפיכך, לצריכת הדלק ומוצרים נוספים קיימת השפעה על הכנסות החברה.

#### 4.4.2. השפעת המצב מדיני וביטחוני בארץ

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. לפרטים אודות השלכות מלחמת "חרבות ברזל" על תחום פעילות זה, ראו סעיף 1.4.1 לעיל.

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

שיעור הצמיחה והיקף פעילות במשק הישראלי הם הגורמים המשפיעים ביותר על היקפי הביקוש לשטחי נדל"ן להשקעה. כמו כן שינויים בשיעור הריבית, מצב שווקי ההון ושינויים ברמת ההכנסה, משפיעים בעיקר על מגמת הביקוש לנכסים. בכל הנוגע למתחמי התדלוק שבבעלות דלק נכסים, אלו מושכרים לתקופות ארוכות יחד עם חנויות הנוחות הקיימים בהם לפיכך הביקוש לתחנות תדלוק והשימושים הנלווים לתחנות התדלוק ושרותי רכב נהנו וממשיכים ליהנות מביקושים יציבים.

#### 4.4.4. הריבית במשק

פעילותה של קבוצת הנדל"ן בישראל מושפעת, בין היתר, ממצב הריבית במשק. שינויים בריבית במשק, עשויים להשפיע על הוצאות מימון של קבוצת הנדל"ן בקשר עם מימון נכסים מניבים, על עלות מקורות גיוס, ובנוסף עשויה להשפיע על שוויים של נכסים מניבים, על עלות מקורות גיוס, ובנוסף עשויה להשפיע על שוויים של נכסים מניבים באמצעות שינוי שיעור ההיוון של הנכסים. לפרטים אודות השלכות הריבית והאינפלציה על תחום פעילות זה, ראו סעיף 1.4.3 לעיל.

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.

**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 4.26 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

## 4.4.5. המצב הכלכלי באירופה

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 באיחוד האירופי יורדת בהדרגה ובאופן עקבי מאז חודש אוקטובר 2022, אז נרשם שיא בשיעור האינפלציה של 11.5%. נכון לחודש שינואר 2024, האינפלציה השנתית באיחוד האירופי עמדה על שיעור של 3.1%, ירידה משיעור של 3.4% בחודש דצמבר 2023.<sup>7</sup> יצוין כי מדד המחירים לצרכן באיחוד האירופי עלה ל-128.49 נקודות בחודש פברואר 2024 מ-127.74 נקודות בחודש ינואר 2024. מדד המחירים לצרכן באיחוד האירופי עמד בממוצע על 91.82 נקודות משנת 1996 עד לשנת 2024, והגיע לשיא בכל הזמנים של 128.49 נקודות בחודש פברואר 2024.<sup>8</sup>

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.

## המצב הכלכלי בגרמניה

גרמניה בעלת אוכלוסייה המונה כ- 83.2 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.<sup>9</sup>

התוצר המקומי הגולמי (GDP) של גרמניה ירד בשיעור של 0.3% בשנת 2023 כולה, כאשר על פי התחזיות שפורסמו בדוח הכלכלי השנתי של ממשלת גרמניה, הכלכלה הגרמנית צפויה לצמוח רק בשיעור של כ-0.2% בשנת 2024. גם הצריכה הפרטית וההשקעות

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

<sup>6</sup> התיאור הנכלל בסעיף זה נעשה בהתבסס על נתונים ומידע הכלולים במקורות פומביים שונים, כאמור להלן: אתר [www.cia.gov](http://www.cia.gov) (ה- CIA World Fact Book); אתר [www.destatis.de](http://www.destatis.de) (Destatis Statistisches Bundesamt); אתר [www.imf.org](http://www.imf.org) (קרן המטבע העולמית); אתר [www.tradingeconomics.com](http://www.tradingeconomics.com); אתר [www.globes.co.il](http://www.globes.co.il); אתר [www.worldbank.org](http://www.worldbank.org); אתר [www.bmwi.de](http://www.bmwi.de); אתר [www.ml.com](http://www.ml.com); אתר [www.calcalist.co.il](http://www.calcalist.co.il); אתר [www.themarket.com](http://www.themarket.com). יצוין, כי החברה לא פנתה לקבלת אישור האתרים הנ"ל להכללת המידע האמור שהינו מידע פומבי שפורסם לציבור.

<sup>7</sup> <https://ec.europa.eu/eurostat/documents/2995521/18343103/2-17012024-AP-EN.pdf/9d885442-f323-cdde-e149-17ed99a63a6f>

<sup>8</sup> <https://tradingeconomics.com/european-union/consumer-price-index-cpi>

<sup>9</sup> <https://www.worldometers.info/world-population/germany-population>

הארגוניות בגרמניה נותרו מאופקות, וזאת על אף שהציפיות העסקיות של החברות בגרמניה השתפרו מעט בחודש פברואר 2024 לעומת החודש הקודם (+0.6 נקודות).<sup>10</sup>

#### 4.4.6. שוק הנדל"ן בגרמניה

א. גודל הכלכלה והאוכלוסייה של גרמניה מציבים אותה כאחד משווקי הנדל"ן הגדולים באירופה. עם זאת, שוק הנדל"ן בגרמניה הואט באופן דרמטי מאז תחילת שנת 2022, כאשר שווי השקעות הנדל"ן ל-12 חודשים ירד לסך של כ-29 מיליארד יורו בינואר 2024. מבין סוגי הנכסים השונים, נכסי מגורים היוו את מקור ההון הרב ביותר. הירידה בסגמנט ההשקעות ניכר גם בענף הבנייה והדירור. בשנת 2023, ההכנסות של ענף הבנייה למגורים ירדו לראשונה מאז 2009. אחד האתגרים שעומדים בפני תעשיית הנדל"ן הגרמנית הוא הפחתת התלות בדלק פחמן. לטענת המשקיעים, בידול המחירים בין נכסים ברמות קיימות שונות יגדל בעתיד.<sup>11</sup>

#### ב. 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-44% מהיקף העסקאות בשוק הנדל"ן בגרמניה). היקף עסקאות הנדל"ן הקמעונאי בשנת 2023 הסתכם בכ-8.2 מיליארד אירו, המהווים כ-17% מכלל העסקאות בשוק הנדל"ן בגרמניה.<sup>12</sup>

#### 4.5. מבנה תחום הפעילות והשינויים החלים בו

4.5.1. כאמור לעיל, תחום הנדל"ן להשקעה הינו תחום הפעילות העיקרי של החברה, כאשר נכון למועד דוח זה קבוצת הנדל"ן מחזיקה ב-89 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 ניהול החיצונית המנהלת את נכסי קבוצת הנדל"ן שבגרמניה (כאמור לעיל), חברה זו דואגת לתחזוקה שוטפת של הנכסים ולגביית דמי

<sup>10</sup> <https://kpmg.com/de/en/home/insights/overview/economic-key-facts-germany.html>

<sup>11</sup> <https://www.statista.com/topics/6689/real-estate-market-in-germany/#topicOverview>

<sup>12</sup> <https://www.cushmanwakefield.com/en/germany/news/2023/01/investmentmarkt-germany-q4-2022>

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 4.19 להלן.

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

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

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

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

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

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

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

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

##### מגבלות חקיקה בישראל:

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

4.7.2. חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 והתקנות שהותקנו מכוחו בכל הנוגע לזכויות

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

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

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

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

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

4.7.7. חלק 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, תשי"ד – 1960 וכן הוראות בקשר עם שינוי ייעוד וניצול הזכויות בקרקע בהתאם לחוזים עם רמ"י. בנוסף, קבוצת הנדל"ן עשויה לשאת בתשלומים שונים לרמ"י כגון: דמי היתר, דמי היוון ודמי חכירה

#### מגבלות חקיקה בחו"ל:

#### 4.7.8. דיני שכירות

דיני שכירות של חלק מהמדינות כוללים דרישות צורניות שונות.

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

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

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

#### 4.7.9. דיני מכר מקרקעין

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

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

יצוין כי גם בעסקאות לרכישת מניות מישות משפטית אשר בבעלותה הזכויות במקרקעין נדרשים אישורים 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 חיי' בדרך של עסקת נכסים, לעומת מקרה של עסקת מניות, בה הקונה רוכש בעקיפין את כל חבויות המס של הישות הנרכשת.

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

הכנסות משכירות בגרמניה עשויות להיות כפופות למיסוי של יחיד ו/או של תאגיד בתוספת תשלום נוסף (solidarity surcharge). כמו כן, בהתחשב באופי הפעילות העסקית ובמבנה ההשקעה, הרווח עשוי גם להיות כפוף למס מסחרי בגרמניה. יתר על כן, השכרה

של נדל"ן נחשבת כשירות על פי חוק מע"מ הגרמני.

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

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

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

#### 4.7.12. דיני איכות הסביבה

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

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

#### 4.8. שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיותו

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

ביחס לדלק נכסים, הואיל ומרבית הנדל"ן המניב שבעלותה נמצא במתחמי תדלוק, ירידה בצריכת הדלקים בישראל עלולה לגרום לירידה בביקושים לנדל"ן המניב הנמצא בסמוך לתחנות התדלוק. נכסי הנדל"ן המניב של דלק נכסים ממוקמים על צירי תנועה באזורים עירוניים ובין עירוניים ומהווים חלק ממתחם תדלוק הכולל, בין היתר, תחנת תדלוק, כך שהוא מהווה נקודת משיכה לצרכנים המעוניינים בהצעות ערך לנהגים שמתדלקים את רכבם, והם נהנים מציבות



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.

#### 4.9. שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיותו בחו"ל:

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

#### 4.10. התפתחויות בשוקים של תחום הנדל"ן להשקעה או שינויים במאפייני הלקוחות שלו

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

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

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

#### גורמי הצלחה קריטיים בתחום

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

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

#### חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של התחום

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

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

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

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

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

תחליפים לנכסי הנדל"ן שהחברה משכירה הינם נכסי נדל"ן להשקעה אחרים המוצעים להשכרה בשוק הנדל"ן בישראל ובאירופה על ידי חברות נדל"ן המתחרות בתחום, כאשר ביחס לישראל, התחליפים כאמור כוללים בעיקר חברות אשר בבעלותן מתחמי תדלוק ומסחר, בדומה למתחמי התדלוק והמסחר של דלק נכסים.

#### 4.13. מבנה התחרות ומתחרים משמעותיים

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

התחרות בתחום הנכסים המניבים מבוססת על המיקום הגאוגרפי של הנכסים, איכות השוכר, גובה שכר דירה ועלויות הניהול 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 החלוואה 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 בהתמודדות 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.

#### 4.14. האזורים העיקריים בהם ממוקמים הנכסים

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

#### 4.15. פילוח הכנסות

להלן נתונים אודות הסכום ושיעור הכנסות פעילות הנדל"ן להשקעה מסך הכנסות החברה (במאוחד), לשנים 2021, 2022 ו-2023:

לשנה שהסתיימה ביום			
*31.12.2021	*31.12.2022	*31.12.2023	
4,980	5,182	10,081	סכום ההכנסות (באלפי ש"ח)
2.3%	1.5%	1.9%	שיעור ההכנסות מתוך סך הכנסות החברה (במאוחד)

\* הנתונים לעיל אינם כוללים את ההכנסות משכירות של החברות הכלולות, אשר נכון לשנים שהסתיימו ביום 31.12.2023, 31.12.2022 ו- 31.12.2021 הסתכמו בסך 72,927, 50,238 ו- 44,122 אלפי ש"ח, בהתאמה.

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

להלן פירוט של ההכנסות הצפויות לקבוצה מהסכמי שכירות חתומים עד לשנת 2027 ואילך (\*):

(\*\*):

בהנחת אי מימוש תקופת אופציית שוכרים					
שטח נשוא החוזים המסתיימים (במ"ר)	מספר חוזים מסתיימים	הכנסות מרכיבים משתנים (אומדן) (אלפי ש"ח)	הכנסות מרכיבים קבועים (אלפי ש"ח)	תקופת ההכרה בהכנסה	
32	2	-	20,620	רבעון 1	שנת 2024
211	1	-	20,620	רבעון 2	

1,856	7	-	20,620	רבעון 3
19,633	58	-	20,620	רבעון 4
21,732	68	-	82,480	סה"כ 2024
23,789	40	-	76,352	2025
54,931	32	-	66,871	2026
19,363	25	-	58,783	2027
217,015	130	-	228,060	2028 ואילך
336,830	295	-	512,546	סה"כ

(\*) הנתונים המופיעים הינם ביחס לחלקה של החברה, בנכסים הבאים: בנכס באמריק - 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%, מנשנגלדך - 75%, AUE - 75%, הלבשטט - 75%, אוסנברוק - 71% בוטרופ - 75%, דקטלון - 75%. ברנבורג - 75%, גלאשו ואלסדוף - 100%, באד הונף - 75%, הייבאך/אדלר - 90%, וורסלן - 75%, פרוטפוליו 13 נכסים - 75%, סנפלד ווייטמברג - 75%, הנתונים המופיעים בטבלה לא כוללים אפשרות של עליה בהכנסות בעקבות הצמדת דמי השכירות לעליית שיעור המדד.

4.17. שוכרים מהותיים עיקריים - גילוי מצרף

להלן פירוט השוכרים העיקריים של נכסי הקבוצה ליום 31.12.2022 וליום 31.12.2023 (בהתייחס לנכסי קבוצת הנדל"ן המוחזקים נכון ליום 31.12.2023) (נתוני ההכנסות לפי 100%):

הנכס	השוכר	אפיון שימוש בנכס המושכר	הכנסות בשנת 2023 (באלפי ש"ח)(*)	אחוזים מסך כל הכנסות התאגיד	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	שיוך ענפי	בטחונות	תקופת ההתקשרות מתום שנת הדיווח (ואופציות (להארכה)(**))
<b>הנכסים ב Emmerich Bad Freienwalde</b>	OBI	מסחר	4,064	3.63%	ההצמדה מתחילת שנת השכירות הרביעית. תחול בכל פעם שהמדד יעלה ב-10%.	עשה זאת בעצמך	-	באמריק, שכירות עד 02/2025 ועוד 3 אופציות של 5 שנים כ"א בבאד פריינוולד עד 07/2023 ועוד 3 אופציות של 5 שנים כ"א.
<b>הנכס בלנגן</b>	אחים אלה	מלון	5,215	4.66%	דמי השכירות צמודים ל-CPI. ההצמדה תצטרף בכל עליה בשיעור 3% ומעלה. דמי השכירות יוכלו לגדול בגין תוצאות התפעול של המלון אם כי בכל מקרה לא יעלו על סך שנתי של 1.7 מיליון אירו	בית מלון	חברת Ella E.R. International Holdings Ltd - האם - Langen Hotel .SARL. שבעוד 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.
<b>מספר רב של נכסים</b>	Netto	מסחר	8,545	7.64%		סופרמרקט		משתנה בהתאם להסכם שנחתם ביחס לכל נכס
<b>הנכסים ב Bad Endbach Babenhausen/Magdeburg Benburg,halb,Nurnberg erstadt</b>	Rewe	מסחר	4,613	4.13%		סופרמרקט		משתנה בהתאם להסכם שנחתם ביחס לכל נכס

משתנה בהתאם להסכם שנחתם ביחס לכל נכס		ביגוד וציוד ספורט		7.61%	8,513	מסחר	Decatlon	הנכסים ב- Huckelhoven, Neustadt, Alen-Essingem, Neunkirchen, Bremerhaven, Baden-Baden
משתנה בהתאם להסכם שנחתם ביחס לכל נכס		סופרמרקט		4.16%	4,649	מסחר	Edeka	מספר רב של נכסים
משתנה בהתאם להסכם שנחתם ביחס לכל נכס		עשה זאת בעצמך		4.29%	4,794	מסחר	Toom	הנכסים ב- Bernburg, Backnaang
שכירות עד ל 09/2033 ועוד 2 תקופות אופציה של 5 שנים .		מרכז לוגיסטי		3.81%	4,256	מרכז לוגיסטי, משרדים, חנות דגל	Adler	הנכס ב Haibach

(\*) הכנסות בקצב שנתי;

(\*\*) תוך חלוקה לשכבות הכנסה.

4.18. זכויות בניה בלתי מנוצלות בנכסים למעט קרקעות להשקעה

נכון ליום 31.12.2023 ולמועד דוח זה, אין לקבוצת הנדל"ן זכויות בניה בלתי מנוצלות מהותיות, אם כי במספר נכסים החברות הבנות פועלות לבנייתם של שטחים נוספים תוך ניצול זכויות בניה בהיקף לא מהותי.

4.19. רשימת נכסים מניבים מהותיים

נכון ליום 31.12.2023, לחברה נכס מניב מהותי אחד – פורטפוליו הנכסים המושכרים ל-Decathlon.



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	31.12.2023		
980,802	1,844,626	סה"כ נכסים מניבים	<b>הצגה בדוח תיאור עסקי החברה</b>
-	-	נכסים שנכללו במסגרת "רכוש בלתי שוטף המוחזק למכירה" בדוח על המצב הכספי	<b>התאמות</b>
-	-	התאמות לשווי הנובעות מסעיפי זכאים וחייבים	
-	-	התאמות הנובעות מהצגה של נכסים לפי עלות	
(886,572)	(1,675,910)	התאמות אחרות הנובעות משווי נכסי נדל"ן להשקעה מחברות כלולות	
(886,572)	(1,675,910)	סך הכל התאמות	
94,230	168,716	סה"כ אחרי התאמות	
94,230	168,716	סעיף נדל"ן להשקעה בדוח על המצב הכספי (מאוחד)	<b>הצגה בדוח על המצב הכספי</b>

(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.

4.20. נכסים מהותיים מאוד

כאמור, נכון ליום 31.12.2023 ולמועד הדוח לחברה אין החזקה בנכסי נדל"ן להשקעה מהותיים מאוד.

4.21. נכסי החברה בישראל ובגרמניה - עיקרי הנתונים



שיעור ריבית שנתית נומינלית	הכנסות שכ"ד לשווי הנכס	תום תקופת הלוואה	LTV	יתרת הלוואה באלפי אירו	שווי בספרים באלפי אירו	שיעור תפוסה	הכנסות שכ"ד באלפי אירו לשנה	שטח במ"ר להשכרה	חלקה של החברה	שם הנכס	תאריך הרכישה
-כ-	-כ-		-כ-	-כ-	-כ-		-כ-	-כ-			
2.46%	2.7%	02/2025	33%	4,359	13,406	100%	770	8,036	100%	Emmerich	Jan-11
3.97%	5.4%	12/2027	34%	6,408	19,046	100%	1,027	12,073	50%	Erfurt	Jan-17
2.89%	5.7%	06/2025	35%	6,364	18,236	100%	1,032	8,831	75%	פורטפוליו "אלפא" - 5 סופרמרקטים	Jul-17
1.64%	5.7%	10/2024	35%	5,990	17,357	100%	987	10,180	75%	פורטפוליו "ביתא" - 11 מרכזים מסחריים	Jul-17
6.81%	5.1%	06/2025	56%	14,863	26,641	100%	1,365	9,098	50%	מלון ב - Langen	May-18
1.65%	5.7%	07/2028	39%	7,894	20,191	97%	1,144	13,346	75%	פורטפוליו "גמון" - 5 מרכזי קניית	Nov-19
1.73%	5.8%	06/2027	41%	45,851	110,719	98%	6,469	66,809	75%	פורטפוליו "לוסי" - 31 נכסי נדל"ן מניב	Jun-20
1.56%	5.1%	04/2031	45%	17,570	39,016	100%	2,007	20,444	75%	פורטפוליו נכסי דקטלון	Sep-2021
1.85%	5.8%	09/2029	48%	8,602	18,082	100%	1,050	7,286	75%	Bad Honnef	Oct-2022
2.83%	6.4%	12/2032	54%	18,619	34,255	100%	2,180	35,960	75%	Bernburg מרכז מסחרי	Jun-2023
3.85%	6.2%	12/2050	37%	6,354	17,224	100%	1,062	22,012	90%	Haibach	Jun-2023

44-א

										מרכז לוגיסטי, חנות ומשרדים	
4.84%	10.5%	11/2033	76%	16,148	21,130	96%	2,213	38,510	75%	פרוטפוליו P13 6 מרכזי קניות וחנויות	Dec-2023
-	6.3%	-	42%	43,419	104,520	100%	6,568	82,965	-	יתר הנכסים	-
-	6.1%	-	44%	202,441	459,823	99%	27,874	335,550	-	-	<b>סה"כ</b>

## 4.22. רכישת ומכירת נכסים - גילוי מצרפי

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

סה"כ	מכירות לאחר תקופת הדוח	מכירות במהלך התקופה	משתנים	אזור: גרמניה
4	2	2	מספר נכסים שנמכרו בשנה	
7,725	5,625	2,100	תמורה ממימוש הנכסים שנמכרו בשנה (מאוחד) (באלפי אירו)	
8,245	2,504	5,741	שטח נכסים שנמכרו בשנה (מאוחד) (במטרים רבועים)	
344	283	61	NOI מייצג של נכסים שנמכרו (באלפי אירו)	
383	0	383	רווח/הפסד שנרשם בשל מימוש הנכסים (באלפי שקלים חדשים)	
114,132	3,908	110,224	שטח נכסים שנרכשו בשנה (במטרים רבועים), כולל נכסים מהותיים	

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

סה"כ	רכישות לאחר תקופת הדוח	רכישות במהלך תקופת הדוח	משתנים	אזור: גרמניה
18	4	14	מספר נכסים שנרכשו בשנה	
64,239	3,277	60,962	עלות של נכסים שנרכשו בשנה	
5,111	279	4,832	NOI של נכסים שנרכשו	
114,132	3,908	110,224	שטח נכסים שנרכשו בשנה (במטרים רבועים)	

## 4.23. הון חוזר

ההון החוזר של החברה לתקופה של 12 חודשים הסתכם בסך כ-13,779 אלפי ש"ח. פירוט בדבר הרכב ההון החוזר מובא בדוחותיה הכספיים של החברה ובביאורים לדוחות הכספיים.

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

4.24.1. 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, שככל 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.

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

4.24.3. 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.

#### 4.25. צפי להתפתחות בשנה הקרובה בתחום הנדל"ן להשקעה

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

#### 4.26. דיון בגורמי סיכון בתחום הנדל"ן להשקעה

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

##### 4.26.1. 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, לרבת 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 המממנים) הינו באירו, ועל כן התחייבויות קבוצת הנדל"ן בקשר עם המימון הנ"ל אינה צפויה להיות מושפעת (במישרין) משינויי שער חליפין. החברה בוחנת אפשרויות לרכישת הגנה מטבעית על תזרים המזומנים שלה. להערכת החברה הגנה מטבעית על השווי המאזני של נכסיה מורכבת ביותר

ובשלב זה אין לחברה אפשרויות ממשית להגן עליו.

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.

ה. **מצב ביטחוני** - התדרדרות נוספת במצב הביטחוני בישראל, בין היתר כתוצאה מהסלמה בשטחי יהודה ושומרון, פתיחת חזית נוספת בגבולה הצפוני של ישראל, המשך תקיפות החותיים וכיו"ב עלולה לגרום לירידה בביקושים לשטחים המיועדים להשכרה, דמי השכירות, להתייקרות עלויות העבודות והתמשכותן ועוד. גורמים אלה עשויים להשפיע מהותית לרעה על תוצאות החברה.

#### 4.26.2. סיכונים ענפיים

א. **ירידה בשווי נכסי קבוצת הנדל"ן** - בשל הצגת שווים ההוגן על פי כללי החשבונאות הבינלאומיים בדוחותיה הכספיים של החברה, ירידה בשווי נכסי הנדל"ן להשקעה של קבוצת הנדל"ן עלולה להוביל לפגיעה בתוצאות הכספיות של החברה.

ב. **ירידה בביקוש לשטחים להשכרה** - משבר בשוק הנדל"ן בישראל או במדינות מערביות, עלול להביא לירידה בביקוש לשטחי השכרה, לשחיקה בדמי השכירות ולפגיעה בתוצאותיה הכספיות של הקבוצה מתחום נדל"ן להשקעה.

ג. **יכולת מימוש נכסים** - ככול ובעתיד תבקש ו/או תידרש קבוצת הנדל"ן לממש נכסים במועד 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.

#### 4.26.3. סיכונים ייחודיים לקבוצת הנדל"ן

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

## טבלת גורמי סיכון .4.26.4

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

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

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

**חלק שני | 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. פעילותה של הקבוצה בתחום פעילות זה, מתבצע הן בישראל והן בחו"ל.

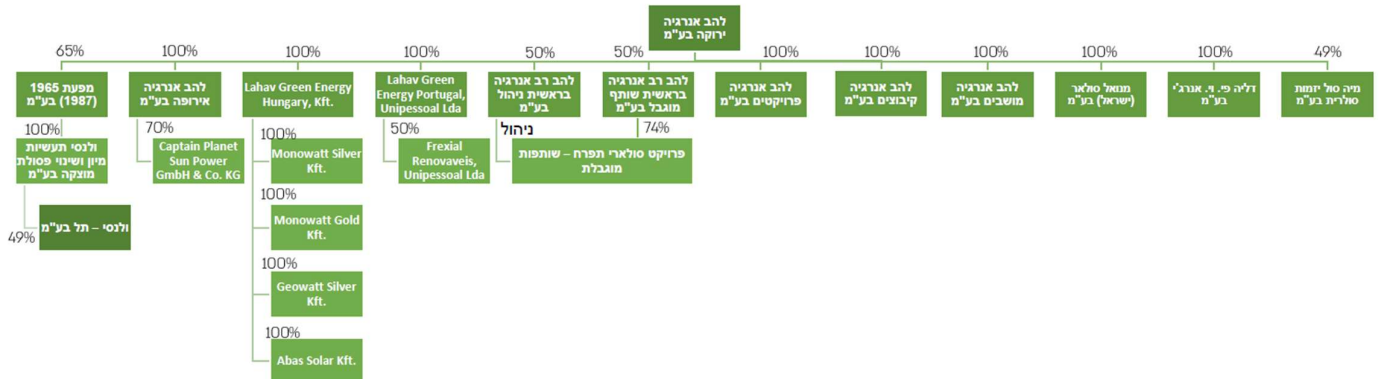
5.1.2 בישראל, פועלת קבוצת האנרגיה בתחום האנרגיה הירוקה באמצעות להב אנרגיה ו-6 חברות בת שלה, הפועלות בתחום האנרגיה הסולארית בישראל, ואשר בבעלותן, במישרין או בעקיפין, המתקנים (כהגדרתם בסעיף 1.2.3.2 לעיל), דהיינו – 106 מתקנים סולאריים קטנים ומתקן סולארי בינוני אחד, בהספק מותקן מצטבר של כ-16.65 מגה וואט. 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 להב אנרגיה ב-49% מהונה המונפק והנפרע בחברה כאמור.

5.1.3 כמו כן, החל מסוף שנת 2022, פועלת קבוצת האנרגיה בתחום פעילות האנרגיה הירוקה גם בחו"ל – במדינות פורטוגל והונגריה, וזאת באמצעות החזקה בתאגידים הרשומים בפורטוגל ובהונגריה (אשר רכישתם הושלמה כאמור לקראת סוף שנת 2022), שבבעלותם מתקנים סולאריים קרקעיים בהספק מצרפי של 34.88 MW. לפרטים נוספים, ראו סעיף 5.5.6 להלן.

5.1.4 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.

5.1.5 לפירוט מבנה האחזקות של תחום הפעילות ראו טבלה בסעיף 5.2 להלן.

**5.2 תרשים החזקות של קבוצת האנרגיה**





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

כפי שצוין לעיל, פעילות קבוצת האנרגיה מתמקדת למועד הדוח בתחום האנרגיה הסולארית (דהיינו, התקנת והפעלת מערכות פוטו וולטאיות להפקת חשמל מאנרגיה סולארית באמצעות המרת קרינה מקרני השמש) בישראל, בהונגריה ובפורטוגל.

#### 5.3.1. מידע כללי אודות תחום האנרגיה הסולארית

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

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

מערכת פוטו וולטאית כוללת את הרכיבים העיקריים הבאים:

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

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

- 5.3.2.1. 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.

- 5.3.2.2. 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.
- 5.3.2.3. 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.
- 5.3.2.4. ביום 07.09.2022 פרסמה רשות החשמל החלטה מס' 63704 – מודל שוק למתקני ייצור ואגירה המחוברים או משולבים ברשת החלוקה, המאפשרת לראשונה שילוב של מתקני ייצור ואגירת אנרגיה לרשת החלוקה וזאת ללא צורך במכסה במסגרת הליך תחרותי/ אסדרה תעריפית. על פי עקרונות ההחלטה שפורסמה, יצרנים המקימים מתקני ייצור ואגירה מבוזרים, קרי המחוברים לרשת חלוקת החשמל, יוכלו למכור חשמל לצרכנים באמצעות מספקים פרטיים או לחברת החשמל לפי בחירתם, ובכך יוכלו המספקים להציע לצרכן חבילות שונות, המבוססות על מקורות אמצעי הייצור מהם הם רוכשים את החשמל, למשל חבילות המבטיחות רכש מאנרגיות מתחדשות בשיעור כזה או אחר, לצרכנים שמעוניינים בכך.<sup>1</sup>
- 5.3.2.5. בנוסף, עד לסוף שנת 2018 ניתן היה להקים מתקנים לייצור חשמל סולארי במסגרת הסדרת "מונה נטוי", כפי שנקבעה לראשונה בהחלטה מס' 10 מישיבה 389 מיום 25.12.2012.<sup>2</sup> הסדרה זו הינה הסדרה צרכנית שתוקפה הסתיים בסוף שנת 2018, ואשר אפשרה לצרכנים להקים בחצריהם מערכת פוטו-וולטאית לצריכה עצמית בהיקף של עד 5 מגה-וואט, בהליך פשוט יחסית, בתנאי שהספק המערכת אינו עולה על גודל החיבור הקיים בחצרי הצרכן לרשת החשמל. תמציתו של הסדר זה, כשהוא מיושם במגזר הקיבוצי, הינו מתן שירותי התייעלות לצרכני חשמל, באופן של הפחתת

<sup>1</sup> <https://www.gov.il/he/departments/policies/63704>  
<sup>2</sup> <https://www.doctorat.co.il/content/103>

תלותם בספקי חשמל חיצוניים והוזלת חשבונות החשמל המתקבלים מאלו.

5.3.2.6 בהתאם להסדרה זו, בסוף כל תקופת חשבון מבוצעת התחשבות 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. ההתחשבות על-פי הסדרה זו הינה לתקופה של 25 שנים מיום חיבור המערכת לרשת החשמל. הסדרה זו נפוצה במגזר הקיבוצי, שכן היא מאפשרת לצרכנים לצמצם את עלויות צריכת האנרגיה.

5.3.2.7 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.

5.3.2.8 כמפורט בסעיף 5.1, קבוצת האנרגיה הינה בעלת מתקנים פוטו וולטאים (בסעיף זה - "מתקני הייצור") באתרים שונים ברחבי הארץ (לצד מתקנים בפורטוגל ובהונגריה) והינה הנהנית היחידה מתקבולי מכירת החשמל המיוצרים בהם לחברת החשמל (למעט ביחס למיה סול, שבה להב אנרגיה אינה בעלת המניות היחידה כאמור בסעיף 5.1.2 לעיל). קבוצת האנרגיה נוהגת להתקשר 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.

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

#### 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.<sup>3</sup>

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<sup>4</sup>; הגדלת מכסות ייצור; אפשרות הקמת מערכות הפועלות מכוח הסדרות שונות במקום צרכנות אחד, רפורמת אסדרת השוק המאפשרת חיבור מתקנים ייצור ומתקני אגירת אנרגיה לרשת ההולכה ללא צורך בהליכים תחרותיים או מכסה תעריפית ומכירת האנרגיה למספקים פרטיים (לרבות מעבר מאסדרה קיימת, או מתקן שסיים את תקופת התעריף המובטח, לאסדרת השוק) וכיוצ"ב.

על-פי הפרסומים, מטרת הרפורמה הינה להביא לריכוז מאמץ של חברת החשמל בפיתוח מקטע ההולכה, אשר פותח בחסר בעשרות השנים האחרונות, ואשר להערכת החברה, מהווה את אחד החסמים המשמעותיים בפיתוח משק החשמל מבוסס אנרגיה מתחדשת בישראל.<sup>5</sup>

עם זאת, תחום הולכת החשמל נותר עודנו בידי חברת החשמל, והוא שמהווה גם את אחד החסמים המרכזיים בפיתוח והגדלת נפח פעילות האנרגיה המתחדשת בישראל.<sup>6</sup> כך, באזורים 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.<sup>7</sup>

פעילות ייצור החשמל על-ידי יצרני חשמל פרטיים בישראל ומכירתו לחח"י ולצרכנים פרטיים, לפי העניין, מוסדרת בחוק משק החשמל ובתקנות המפורסמות מכוחו. בנוסף מפרסמת רשות החשמל (האחראית על אסדרת משק החשמל בישראל), מעת לעת, הוראות והחלטות שונות שמטרתן, בין היתר, לקדם פיתוח משק חשמל תחרותי בישראל. ההחלטות האמורות עוסקות,

<sup>3</sup> כהגדרת "ספק שירות חיוני" בחוק משק החשמל.

<sup>4</sup> כדוגמת הסרת חסמים ביחס לרשת ההולכה, דבר המאפשר חיבור מתקני ייצור חשמל באנרגיה מתחדשת במתח גבוה.  
<sup>5</sup> למועד דוח זה, חיבור מערכות לרשת החשמל מותנה, בין היתר, במקום פנוי עבורם ברשת החשמל. לנוכח חסר בהשקעות ברשת החשמל, לעיתים, באזור בו פועלים מספר יצרני חשמל (לרבות מתקני אנרגיה מתחדשת), מתקבלת מחברת החשמל תשובת מחלק חיובית מוגבלת או תשובת מחלק שלילית, אשר מגבילה או אינה מאפשרת את חיבור המתקן, מאחר שהרשת באזור בו מעוניינים לחבר את המערכת נמצאת בתפוסה מלאה.

<sup>6</sup> רשות החשמל, "הצעת החלטה בדבר החלת אמות מידה בפרק ו' (2021).

<sup>7</sup> ראו בעניין זה החלטה 58906 של רשות החשמל מיישיבה 589 "תיקון אמות המידה על מנת לאפשר חיבור עם מגבלות הזרמה לרשת ההולכה", מיום 1.11.2020.

בין היתר, במכסות לייצור חשמל מאנרגיה מתחדשת, בתעריפים שישולמו ליצרני החשמל וביתר התנאים בהם נדרש יזם לעמוד על מנת להקים מערכת לייצור חשמל. לפיכך, להוראות הרגולציה ישנה השפעה ישירה על יכולת הקמת פרויקטים כמו גם על היקפי ורווחיות הפעילות בתחום.

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

כמו כן, הקמה והחזקה של מערכת לייצור חשמל בהספק העולה על 16 מגה-וואט, כפופה לקבלת רישיון<sup>8</sup>. קבלת רישיון כאמור כפופה לעמידה בהוראות תקנות משק החשמל (תנאים ונהלים למתן רישיון וחובת בעל רישיון), תשנ"ח-1997, לרבות מתן פרטים בנוגע לבעלי המערכת, אי-מינוי כונס נכסים, מפרק או החלטה על-פירוק מרצון, היעדר הרשעה של החברה, נושאי המשרה בה ובעליה בעבירה שיש עימה קלון הוכחת 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 הרישיון, בשיעור שלא יפחת מ-20% משווייה של המערכת) וכיוצ"ב.

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

בהקשר זה יצויין, כי בהתאם לפרסומיו<sup>9</sup>, משרד האנרגיה, בשיתוף עם מנהל התכנון, מקדם תכנית מתאר ארצית כוללת לתשתיות משק החשמל (תמ"א 41), שמטרותיה העיקריות הינן סימון שטחים ייעודיים שישמשו אתרים לייצור חשמל מאנרגיות מתחדשות, ויצירת מסגרת תכנונית אחידה לייצור ולאגירת חשמל ממקורות מגוונים ובטכנולוגיות שונות. על-פי פרסומי משרד האנרגיה, תוכנית זו תהווה בסיס למתן מענה תכנוני לביקושי האנרגיה הצפויים בשנים 2030 ו-2050, תוך התייחסות לתמהיל מקורות האנרגיה, מגוון אמצעי הייצור, והבטחת יתירות ואמינות בהספקה<sup>10</sup>. ככל שתוכנית זו תאושר בהתאם לטיוטה העדכנית, היא עשויה להקל, לפשט וליצור וודאות ביחס לתהליכי התכנון של מערכות לייצור חשמל.

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

פעילות ייצור החשמל על-ידי יצרני חשמל פרטיים מוסדרת בחוק משק החשמל כאמור, וכן בתקנות, הוראות והחלטות רשות החשמל. הסדרות אלו קובעות את כמות החשמל שייצרנים פרטיים רשאים לייצר, הליכי הקמת המערכות, האופן בו ניתן להתחרות על זכיה במכסות האמורות, התעריף לו יהיו זכאים הזוכים, ויתר התנאים שעל הזוכים לעמוד בהם לצורך קבלת אישור הפעלה מסחרית או רישיון יצור והספקה. בנוסף, הקמת מערכות סולאריות עשויה להיות כפופה (בהתאם לסוג והספק המערכת הסולארית המתוכננת) לקבלת אישורים מגופים

<sup>8</sup> בהתאם להוראות סעיף 3 לחוק משק החשמל.

<sup>9</sup> ראו: [www.gov.il/he/departments/publications/reports/tama41](http://www.gov.il/he/departments/publications/reports/tama41)

<sup>10</sup> יראו טיוטת תמ"א 41 מצדמבר 2019.

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<sup>11</sup>:

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

עד לשנת 2016, חלה בישראל הסדרה המבוססת על מכסות תעריף, לפיה נקבע תעריף קבוע (צמוד למדד המחירים לצרכן), לתקופה של 20 שנה ממועד תחילת ההפעלה המסחרית של המערכת, כאשר התעריף השתנה ממכסה למכסה. הזכיה בתעריף המובטח היתה תלויה בעמידה באבני דרך שנקבעו במסגרת ההסדרה, על בסיס 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 לפרסומי רשות החשמל<sup>12</sup> ופרסום החלטה מס' 63704 כאמור לעיל, לא צפויים הליכים תחרותיים נוספים במתח גבוה בתעריף מובטח, כאשר המחירים ייקבעו בהתאם להסכמים המסחריים שייחתמו בין בעלי המתקנים למספקים הפרטיים.

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

במסגרת ההליכים התחרותיים למערכות קרקעיות, רשות החשמל מבקשת לקבל הצעות להקמת מערכות בהספק כולל שנקבע במסמכי ההליך התחרותי, כאשר הזוכים הם אלו שמציעים את התעריף הנמוך ביותר לכל קוט"ש מיוצר<sup>13</sup>. תעריף החשמל נקבע בשיטת 'מחיר אחיד שני' (clearing price), לפיו משולם לכל המציעים שזכו בהליך התחרותי תעריף אחיד בגובה ההצעה הנמוכה ביותר אשר לא זכתה במכרז (להלן: "התעריף הזוכה"). מציע רשאי להגיש יותר מהצעה אחת בהליך, ובלבד שסך ההספק שיציע לא יעלה על הכמות המקסימאלית המוגדרת במסמכי ההליך התחרותי. המציעים אינם מחוייבים לפרט את הפרויקטים נשוא הצעתם אולם הם אחראים להקמת מערכות בהספק הכולל בו זכו בהתאם למועדים הקבועים בהליך התחרותי. התעריף הזוכה משולם לתקופה של 23 שנים ממועד ההפעלה המסחרית, כשהוא צמוד לנוסחת הצמדה המבוססת על פרמטרים לבחירת המציע.

כתנאי סף להגשת ההצעה, נדרש כל מציע להפקיד ערבות הצעה בסך של 100 ש"ח לכל קילו-

<sup>11</sup> יצוין, כי בהתאם להחלטות רשות החשמל ניתן להקים במקום צרכנות אחד מערכות מסוגים שונים, בתנאים כפי שנקבעו בהחלטות הרשות.

<sup>12</sup> [https://www.gov.il/he/departments/publications/Call\\_for\\_bids/cfb-distribution-net](https://www.gov.il/he/departments/publications/Call_for_bids/cfb-distribution-net)

<sup>13</sup> יצוין, כי ההליכים התחרותיים אינם קובעים מחיר מינימום. המחיר נקבע על-ידי המציעים השונים בהתאם להערכתם בנוגע לעלות הקמת המערכות והרווח הצפוי מהם.

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 הההליכים התחרותיים, כפי שאלה מפורסמים מעת לעת. למיטב ידיעת החברה, עד למועד הדוח פורסמו ארבעה הליכים תחרותיים למתקנים קרקעיים ללא שילוב קיבולת אגירה.

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

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<sup>14</sup>. תעריף החשמל נקבע בשיטת 'מחיר אחיד שני' (clearing price), לפיו משולם לכל המציעים שזכו בהליך התחרותי תעריף אחיד בגובה ההצעה הנמוכה ביותר אשר לא זכתה במכרז (להלן: "התעריף הזוכה"). מציע רשאי להגיש יותר מהצעה אחת בהליך, ובלבד שסך ההספק שיציע לא יעלה על הכמות המקסימאלית המוגדרת במסמכי ההליך התחרותי. המציעים אינם מחוייבים לפרט את הפרויקטים נשוא הצעתם אולם הם אחראים להקמת מערכות בהספק הכולל בו זכו בהתאם למועדים הקבועים בהליך התחרותי. התעריף הזוכה שייקבע בהליך יעמוד בתוקף, לרבות נוסחת ההצמדה בהתאם להודעת הזכיה, 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. 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 הההליכים התחרותיים, כפי שאלה מפורסמים מעת לעת.

הזוכה רשאי להגיש לרשות, עד המועד המחייב המרבי, בקשה להארכת המועד המחייב המרבי

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

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.

### הסדרה למערכות לייצור חשמל פוטו-וולטאיות במתקני גגות ומאגרים ושימוש דואלי

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

במסגרת ההליכים התחרותיים למערכות פוטו-וולטאיות המוקמות על גבי גגות מבנים<sup>16</sup>, מאגרים<sup>17</sup>, או בדו-שימוש<sup>18</sup> 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 לבחירת המציע.

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

הסדרה זו מאפשרת למציעים להחליט, עד למועד ההתקשרות עם חח"י, האם שיטת ההתחשבות הינה בגין החשמל המיוצר במערכת (אשר נמכר במלואו לחח"י; התחשבות בשיטת תשלום ייצור) או בגין החשמל שנמכר לחח"י, כאשר ביתרת החשמל נעשה שימוש עצמי

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

<sup>16</sup> "מבנה" - כהגדרת המונח בניין בחוק התכנון והבניה, לרבות חוות אחסון דלקים וחניון בשטח פתוח שנבנו כדין; "גג" משמעו - כיסוי עליון או כיסוי צף, כיסוי צדדי או דופן.

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

<sup>18</sup> 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.



(התחשבות בשיטת תשלום עבור הזרמה לרשת). כמו כן, בגין החשמל שנצרך בשימוש עצמי, נדרש המציע לשלם לחח"י עלויות מערכתיות<sup>19</sup>.

למיטב ידיעת החברה, עד למועד דוח זה פורסמו ארבעה הליכים תחרותיים לגנות 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' 202 למתקני גנות ומאגרים, ללא הליך תחרותי, בתעריף הנמוך ב-2% מהתעריף שנקבע בהליך התחרותי (דהיינו – 22.61 אג' לקוט"ש), וזאת ביחס למערכות בהיקף כולל של עד 300 מגה-וואט או שירשמו 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 :

- להב אנרגיה 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 גנות/ 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.
- זכויות במכסה במסגרת הליך מספר 1 להקמת מתקנים לייצור חשמל בטכנולוגיה פוטו-וולטאית בדו שימוש שיחוברו למתח גבוה ולמתח נמוך, בהיקף של כ 50 מגה AC (חלק החברה), בהתאם להסכם שיתוף הפעולה (על תיקוניו) שנחתם בין להב אנרגיה ופרייס אנרג'י פי.אי בע"מ ("פרייס"), לשיתוף פעולה בהקמת 13 מתקנים בטכנולוגיה פוטו וולטאית בדו שימוש (ראו דוחות מיידים של החברה מהימים 17.4.2023 ו- 18.10.2023 (אסמכתאות מס': 2023-01-041451 ו- 2023-01-116787, בהתאמה).

### הסדרה למערכות לייצור חשמל פוטו-וולטאיות המתחברות לרשת ההולכה ("הליך תחרותי מתח עליון")<sup>21</sup>

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

<sup>19</sup> עלויות מערכתיות הינן תשלומים לחח"י בגין שירותי המסופקים על ידו בתוקף תפקידו כמנהל המערכת.

<sup>20</sup> ראו הי"ש 14 לעיל.

<sup>21</sup> ראו החלטת רשות החשמל מישיבה מס' 525 מיום 27.9.2017, החלטה מס' 2 (1188) - עקרונות להליך תחרותי לקביעת תעריף לייצור חשמל בטכנולוגיה פוטו-וולטאית למתקנים המחוברים למתח עליון.

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 5.3.3 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.

#### ריכוז הליכים תחרותיים ש בהם השתתפה החברה עד למועד הדוח

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	פיו דואלי הליך 1	2021	להב אנרגיה ירוקה בע"מ	5	17.05	100%
PV	פיו דואלי הליך 1	2021	פריים. זכויות להב במכסה הומחו על דרך השעבוד ללהב בהתאם להסכם שיתוף הפעולה עם פריים	100	17.05	50%
PV	פיו גגות/מאגרים (הליך 3)	2020	להב אנרגיה ירוקה בע"מ	15	18.18	100%
PV + אגירה	הליך תחרותי מס' 1 לקביעת	2020	להב אנרגיה ירוקה בע"מ. הומחה	9.22	19.9	50%

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

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

#### אסדרת ברירת מחדל<sup>22</sup>

בחודש מרץ 2018 פרסמה רשות החשמל הסדרה צרכנית המאפשרת לצרכן להקים בחצרו 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.

#### אסדרה לייצור חשמל למערכות בהספק עד 630 קילו-וואט (AC)

בחודש ינואר 2024, האריכה רשות החשמל את תוקף האסדרה למתקנים בהספק של עד 630 קילו-וואט (AC), וכן עדכנה את מדרגות התעריפים.

גובה התעריף שישולם בגין החשמל המיוצר במערכת ישוקלל בהתאם למדרגות התעריפיות

<sup>22</sup> ראו החלטת רשות החשמל מישיבה מס' 538 מיום 22.3.2018, החלטה מס' 9 (1247) - ייצור חשמל בטכנולוגיה פוטו-וולטאית במקום צרכנות - ברירת מחדל.

הבאות :

הספק מותקן	תעריף (אגורות לקוט"ש) לא צמוד
עד 15 קילו-וואט	48 אגורות
מ 15 ועד 100 קילו-וואט	41 אגורות
מ 100 ועד 300 קילו-וואט	34.37 אגורות (עודכן מ 24.5 אג')
מ 300 ועד 630 קילו-וואט	28.44 אגורות (עודכן מ 18.91 אג')

התעריף לעיל יחול על בקשות חיבור שיוגשו לאחר הפרסום ברשומות. תוקפה של אסדרה תעריפית זו הינה עד ליום 31.01.2025. לקראת מועד פקיעת האסדרה, תבחן רשות החשמל את אופן המשכה, לרבות גובה התעריפים.

#### ג. מכרזים ייעודיים

בנוסף להסדרות המפורטות לעיל, מתפרסמים מעת לעת מכרזים ייעודיים להקמת מערכות פוטו וולטאיות לייצור חשמל עבור ממשלת ישראל. תנאי המכרזים שונים זה מזה. בחלק מהמכרזים המכרז נעשה ביחס למחיר עלות הקרקע עליה יותקנו המתקנים, תוך הבטחת תעריף קבוע לזוכים במכרז, ואילו במכרזים אחרים מועמדת הקרקע לשימוש הזוכים ללא תמורה, כאשר המכרז במקרה זה הוא על התעריף המוצע. כך לדוגמא, ביום 22 בינואר 2020 פרסם משרד האוצר החשב הכללי, מכרז להקמת מערכת פוטו-וולטאית בהיקף של עד 300 מגה-וואט בשיטת PPP.

#### ב. אירופה

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.<sup>23</sup>

#### 5.3.4. שינויים בהיקף הפעילות בתחום האנרגיה הסולארית וברוחיותו

ככלל, בקרב מדינות העולם, לרבות ישראל, עקב הגברת מודעות הציבור לצורך באיתור מקורות

<sup>23</sup> [EUR-Lex - 32018L2001 - EN - EUR-Lex \(europa.eu\)](https://eur-lex.europa.eu/eur-lex.do?uri=CELEX:32018L2001-EN)

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

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

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

### 5.3.5. שינויים בהיקף הפעילות ורווחיותו

משק החשמל בישראל הפך בשנים האחרונות ממשק ריכוזי של יצרן חשמל בלעדי ומרכזי בשליטת המדינה (חח"י), למשק תחרותי, הכולל מגוון יצרנים. כאמור לעיל, במהלך השנים האחרונות פועלות הרשויות בישראל באופן אינטנסיבי להגדלת כמויות החשמל המיוצר מאנרגיה מתחדשת, ובעיקר מאנרגיה פוטו-וולטאית, באמצעות הקלות ברגולציה, הגדלת המכסות להקמת מתקנים מבוססי אנרגיה מתחדשת וכיוצ"ב. לפרטים ראו 5.3.3 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% מ-40% מסך הגז הטבעי ביבשת כולה. מלחמת רוסיה-אוקראינה עלולה לפגוע בהזרמת הגז הרוסי לאירופה, דבר אשר עלול לדרוש התאמות מהירות מצד האיחוד האירופאי וצפוי להיות בעל השפעה מהותית על מחירי האנרגיה והחשמל באירופה ובעולם כולו. יצוין כי נכון למועד זה, משך המלחמה בין רוסיה לאוקראינה אינו וודאי וכך גם השלכות המלחמה כאמור על על השווקים בעולם ועל שוק האנרגיה בפרט. מעבר למשבר ההומניטרי בקרב האוכלוסייה האוקראינית, המלחמה משפיע על הכלכלות העולמיות, לרבות תוך יצרת תנודתיות גבוהה בבורסות העולמיות וכן עליה חדה במחירי הנפט והאנרגיה, ולמועד זה לא ניתן להעריך את היקף ההשפעות כאמור על קבוצת האנרגיה בטווח הבינוני והארוך.

### 5.3.6. התפתחויות בשווקים של תחום האנרגיה, או שינויים במאפייני הלקוחות שלו

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

מדיניות הממשלה המוצהרת בשנים האחרונות, הינה לקדם ולעודד ייצור חשמל ממקורות אנרגיה מתחדשת. כך למשל קבעה הממשלה יעדים לפיהם ייצור חשמל מאנרגיה מתחדשת יעמוד על לפחות 13% מכלל צריכת החשמל בשנת 2025, ועל לפחות 30% מכלל צריכת החשמל בשנת 2030<sup>24</sup>. להערכת החברה, מדיניות זו צפויה להביא להשקעות משמעותיות בתחום.

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

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

תחום הפעילות מושפע, בין היתר, משינויים טכנולוגיים שונים. תפוקת החשמל ממתקנים המוקמים בטכנולוגיה פוטו-וולטאית תלויה באופן ישיר בתנאי קרינת השמש. לפיכך, נדרשות טכנולוגיות משלימות למערכות אלו, על מנת שאלו יוכלו לספק ולגבות את רשת החשמל בזמנים בהם משאבי הטבע אינם זמינים או אינם מספקים את כמות החשמל הנדרשת לרשת (לדוגמא:

<sup>24</sup> יעדי משק האנרגיה לשנת 2030 (אוקטובר 2018):

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

יש צורך בטכנולוגיות אגירה ובתחנות כוח "פיקריות"<sup>25</sup>, אשר יגבו את הרשת בלילות ובתקופות בהן חלה ירידה בקרינת השמש).

להערכת החברה, האתגר המרכזי העומד בפני תעשיית הפקת החשמל מאנרגיה מתחדשת, בדגש על מתקנים פוטו-וולטאיים, הינו הפיכת המערכת למקור אנרגיה קבוע ויציב, גם בעת שינויים באקלים, באופן שמתקנים אלו (או החשמל 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.

### 5.3.8. גורמי הצלחה הקריטיים בתחום האנרגיה ושינויים החלה בהם

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

5.3.8.1. 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

<sup>25</sup> תחנות פיקריות (peaking power plants), הינן תחנות כוח המופעלות בדרך כלל מספר קצר של שעות ביום, כאשר יש חוסר התאמה בין הביקוש וההיצע הקיים בחשמל.

בישראל;

5.3.8.2. הון אנושי הכולל ידע, מוניטין וניסיון בתחום, המאפשרים הקמת פרויקטים בסדר 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;

5.3.8.3. 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;

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

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

5.3.8.6. 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;

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

5.3.8.8. 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;

5.3.8.9. צבר קרקעות למכרזים עתידיים של חברת החשמל.

5.3.9. מבנה התחרות בתחום הפעילות ושינויים החלים בו

לפירוט התחרות בתחום הפעילות של החברה, ראו סעיף 5.9 להלן.

5.3.10. שינויים במערך הספקים וחומרי הגלם לתחום הפעילות

לפירוט ראו סעיף 5.13 להלן.

5.3.11. מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום האנרגיה ושינויים החלים בהם

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

- יכולות איתור וזיהוי מקרקעין המתאימים להקמת מערכות פוטו-וולטאיות, בשים לב למכלול האילוצים והתנאים הרגולטוריים, התכנוניים וההנדסיים, ויכולת התקשרות בהסכמי שכירות ו/או בעלות על שטחי מבנים ומקרקעין בהיקפים הנדרשים, וכן מידת היכולת, הניסיון והיעילות בהשגת האישורים הרישיונות וההיתרים הנדרשים מגופי הרגולציה הרלוונטיים, על מנת להקים מערכות פוטו וולטאיות;



- נגישות למקורות מימון בנקאיים ואחרים עבור פרויקטים להקמת מתקנים פוטו וולטאים לצד איתנות פיננסית לצורך עמידה בדרישות ההון החוזר והערבויות הנדרשות על פי שיטת המכרזים החדשה של רשות החשמל.
  - איתנותה הפיננסית של חברת החשמל אשר הינה הצרכן העיקרי של החשמל המיוצר.
  - הכרה ומומחיות בהוראות הרגולטוריות השונות החלות על תחום הפעילות ויכולת עמידה בהן, בלוחות זמנים המאפשרים בניית תוכנית עסקית ותחרותית לצורך השלמת כל התהליכים התכנוניים והרגולטוריים הנדרשים לצורך הקמת פרויקט באופן מהיר ויעיל, התמודדות וזכייה בהליכים תחרותיים בתעריף מובטח.
  - זכייה במכרזים המפורסמים במסגרת תחום הפעילות.
  - זמינות רשת החשמל המנוהלת על-ידי הח"י - יכולת חיבור המערכת לרשת החשמל.
  - ולגבי מערכות שהפעלתן כפופה לקבלת רישיון - עמידה בתנאי הרישיון, כגון העדר עבר פלילי, הוכחת יכולת העמדת הון עצמי וכיוצ"ב.
- ב. להערכת החברה, חסמי היציאה העיקריים בתחום האנרגיה הינם:
- חוזי שכירות ארוכי טווח, שכן במקרה והחברה תפסיק את פעילותה בתחום זה, יהיה עליה למכור את החזקותיה בפרויקטים ולהסב את חוזי השכירות אשר היא צד להם לגורם שלישי, הסבה אשר לעיתים יכולה להיות מוגבלת.
  - מכירת הזכויות במערכת דורשת עמידתו של רוכש השליטה בפרויקטים בתנאי הסף הרגולטוריים שנקבעו לרבות יכולת כלכלית, היעדר עבר פלילי, ניסיון בתחום, מגבלות מכוח חוק הגבלים עסקיים וכיוצ"ב.
  - ביחס לפרויקטים המוקמים במסגרת הליכים תחרותיים – חילוט ערבויות עקב אי-השלמת הקמת המערכת.

**יצוין כי האמור לעיל בדבר מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות ושינויים החלים בהם, מתבסס בעיקרו על הערכות ואומדנים סובייקטיביים של החברה, כפי שהם ידועים לה כיום. מבלי לגרוע מהאמור, כל ההנחות/או האומדנים/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.**

#### 5.4 תחליפים למוצרי הפעילות והשינויים החלים בהם

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

למועד הדוח, היתרונות המהותיים הטמונים בייצור חשמל באמצעות אנרגיה מתחדשת בכלל, ואנרגיה פוטו-וולטאית בפרט, הינם העדר הפליטות של גזי חממה, בטיחות וקלות התפעול של מתקני האנרגיות המתחדשות (שעלותם ומורכבות הקמתם גם נמוכה יותר, באופן מהותי, מאשר עלות ומורכבות הקמת תחנות כוח קונבנציונאליות). מנגד, ניתן לייצר חשמל באמצעות מערכות פוטו-וולטאיות רק בשעות היום, אם כי ניתן לשלב, במקרים בהם הרגולציה מאפשרת זאת, פתרונות לאגירת האנרגיה המופקת במתקן, אשר יאפשרו אספקת חשמל רפיצה ויציבה ככל הניתן.

## 5.5. מוצרים ושירותים

5.5.1. 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 להצלחה 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 להגשת מלוא ההיתרים והרישיונות הרגולטורים הנדרשים לצורך הקמתו של המתקן, לצורך ייצור חשמל באמצעותו ומכירתו לחברת החשמל.

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

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

על פי רוב, הסכמים אלה מתאפיינים בנושאים העיקריים שלהלן:

- א. הגדרת הנכסים עליהם יוקמו המתקנים;
- ב. הסדרת היבטיים קנייניים ותכנוניים שיאפשרו את הקמתם והפעלתם של המתקנים;
- ג. לוחות הזמנים להקמת המתקנים (לרבות סעדים במקרה ולא הושגו כל האישורים

- הרגולטורים), הסדרת תקופת הסכם השכירות (לרוב לתקופות של 24 שנים ו-11 חודשים);
- ד. הסרת שעבודים על הנכסים ו/או קבלת מכתבים מבעלי השעבודים כי מימוש השעבודים יעשה בכפוף לזכויות קבוצת האנרגיה על פי הסכם השכירות;
- ה. אחריות קבוצת האנרגיה בכל הנוגע לבדיקות היתכנות הקמת מתקנים בנכסים והשגת האישורים הרגולטורים הנדרשים להקמת המתקנים;
- ו. הקמת המתקנים וחיבורם לרשת החשמל;
- ז. הסדרת התחייבויות המשכירים, באופן שיאפשר עמידה בגורמי מימון למתקנים, לרבות התחייבויות המשכירים לחתימה על הסכמים מול חברת החשמל בהתאם לרגולציה.
- ח. הסדרת זכויות קבוצת האנרגיה לקבלת תקבולי חברת החשמל לאורך כל תקופת הסכמי השכירות.
- ט. דמי השכירות ומנגנון תשלום, לרבות הצמדה לתקבולי חברת חשמל.
- י. הסדרת אחריות תחזוקת המתקנים.
- יא. חלוקת אחריות בכל הקשור לתשלומי מיסים, ובכלל זה מיסים והיטלים בגין שינוי ייעוד, דמי היוון, חכירת שטחי גגות, מיסוי מקרקעין והיטל השבחה.
- יב. מנגנון פינוי הנכסים והעברת המתקנים המוקמים עליהם לבעלות המשכירים.
- יג. הגדרת בטחונות להבטחת ההתחייבויות על פי הסכמי השכירות לטובת בעלי הזכויות במקרקעין.

5.5.4. 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 5.6.2 להלן.

5.5.5. 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 ח"י.

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

5.5.6.1. 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).

5.5.6.2. 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 ("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).

5.5.7. נכון למועד דוח תקופתי זה, קבוצת האנרגיה בעלת צבר פרויקטים מכוח הסכמים חתומים עם צדדים שלישיים, בהספק של כ-218.5 PV MW, ו-460 MWh אגירה (חלק החברה), הכפופים לקיומם של תנאים מתלים וכניסה לאסדרה/קבלת היתרים נדרשים.

5.5.8. להלן טבלה הכוללת את שמות הפרויקטים הצפויים להתחבר במהלך שני הרבעונים הקרובים של שנת 2024:

אתר	הספק מותקן צפוי (Kwp)	צפי לחיבור (רבעון)
כפר הריף	181	Q2
עין עירון	165	Q2
אביאל	220	Q2
דלק עוקף חדרה	64	Q3
דלק אולגה	31	Q2
דלק קסטל	60.5	Q3
דלק אבן יהודה (זקס)	50.1	Q2
דלק צליל החורש (בר לב)	18.5	Q3
דלק עין יהב	22	Q3
דלק צפת	30.5	Q3
חדיד - בית העם	54.4	Q2
חדיד - מרכז קהילתי	48.55	Q2
חדיד - בית כנסת גדול	21	Q2
חדיד - בית כנסת עץ החיים	17	Q2

Q2	22	חדיד - מעון
Q2	22	חדיד - אסם
Q3	119	מגן שאול
Q4	300	מפעת
	<b>1446.55</b>	סה"כ:

### 5.5.9. פירוט אודות כלל המתקנים שבבעלותה של קבוצת האנרגיה<sup>26</sup>

להלן יובא פירוט אודות כלל המתקנים שבבעלותה של קבוצת האנרגיה ליום 31.12.2022 וליום 31.12.2023:

נתונים בהתאם לשיעור החזקתה של החברה בחברות/פעילויות הרלוונטיות (*)		
ליום 31.12.2022	ליום 31.12.2023	
106	144	מספר מתקנים בארץ
7.615	10.55	סה"כ הספק מותקן מגה ואת בארץ
1	1	מספר מתקנים בפורטוגל
MW9.54	MW9.54	סה"כ הספק מותקן מגה ואת בפורטוגל חלקנו בלבד
-	29	מספר מתקנים בהונגריה
-	MW 15.8	סה"כ הספק מותקן מגה ואת בהונגריה
11,351	22,300	הכנסות בפועל לשנת ישראל + חו"ל (אלפי ש"ח)
26,930	90,853	עלות מופחתת של המערכות ישראל + חו"ל (אלפי ש"ח)

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

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

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

החברה הייעודית בעלת הזכויות בפרוייקט	הבעלים בנכס עליו מוקם הפרוייקט (המשכיר)	תום תקופת השכירות (בהתאם למועד חיבורם לרשת החשמל של מרבית המתקנים)	תום תקופת ההסכם עם חברת החשמל (בהתאם למועד חיבורם לרשת החשמל של מרבית המתקנים)	כמות הגגות לגביהם קיים אישור תעריף / גובה התעריף למועד פרסום הדוח	מספר הגגות עליהם קיימים מתקנים	סה"כ הספק ייצור החשמל המותקן בגין המתקנים למועד פרסום הדוח (**)

<sup>26</sup> כאמור לעיל, החברה השלימה את רכישת קבוצת האנרגיה, באמצעותה היא פועלת בתחום פעילות זה, ביום 13.5.2020, כאשר מועד החתום 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.

2,510 כ- קוויט"ש	51	39 גגות/ 160 אג' לקוויט"ט, 8 גגות/ 222 אג' לקוויט"ט, 4 גגות/ 45 אג' לקוויט"ט	2029-2047	2029-2047	אנשים פרטיים	להב אנרגיה מושבים בע"מ
841 כ- קוויט"ש	19	100 אג' לקוויט"ט	ספט-32	ספט-32	הקיבוצים יחיעם ושובל	להב אנרגיה קיבוצים בע"מ
350 כ- קוויט"ש	1	45 אג' לקוויט"ט	אוק-47	אוק-47	מרחצאות הנגב, פרזון	להב אנרגיה ירוקה בע"מ
2,200 כ- קוויט"ש	12	45 אג' לקוויט"ט	אוק-47	אוק-47	אנשים פרטיים, תחנות דלק	להב אנרגיה פרויקטים
570 כ- קוויט"ש	1	160 אג' לקוויט"ט	יונ-34	יונ-34	גולף תעשיות	מנואל סולאר (ישראל) בע"מ (**)
171 כ- קוויט"ש	6	93 אג' לקוויט"ט	ספט-32	ספט-32	קיבוץ דליה	דליה פיו.י. אנרגי בע"מ
378 כ- קוויט"ש	15	2 גגות/ 222 אג' לקוויט"ט, 12 גגות/ 160 אג' לקוויט"ט, 1 גגות/ 114 אג' לקוויט"ט, 1 גגות/ 93 אג' לקוויט"ט,	2030-2031	2030-2031	אנשים פרטיים	מיה סול יזמות סולרית בע"מ (*)
9,500 כ- קוויט"ש	1	38 אג' לקוויט"ט	2052 (***)	2052	פורטוגל	Lahav Green Energy portugal, unipessoal LDA
16,657 כ- קוויט"ש	106	<b>סה"כ</b>				

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

(\*\*) מדובר במתקן הבינוני.

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

(\*\*\*\*) קיימת אופציה להארכת השכירות ב 30 שנים נוספות עד ל 2082

סה"כ הכנסות צפויות בניכוי עלויות שכירות ותפעול שנתיות, בגין אותם מתקנים (**) (באלפי ש"ח)	סה"כ הכנסה שנתית צפויה מהמתקנים (באלפי ש"ח)	מיקום	החברה הייעודית בעלת הזכויות בפרויקט
5,478	7,302	מושבים טפחות, דבורה, מעלה גמלא, דישון, רמות נפתלי, דבורה, בני ראם, כפר הריף, קלחים, חצבה, מנוחה, ריחנייה	להב אנרגיה מושבים בע"מ
658	1,060	הקיבוצים יחיעם ושובל	להב אנרגיה קיבוצים בע"מ
101	216	משאבי שדה	להב אנרגיה ירוקה בע"מ
2,046	3,409	ברחבי הארץ	להב אנרגיה פרויקטים בע"מ
1,025	1,271	מגדל העמק	מנואל סולאר (ישראל) בע"מ (**)
292	400	קיבוץ דליה	דליה פיו.י. אנרגי בע"מ
778	969	ב"ש, יבנה, שדרות, ינון, בית שקמה, גוש חלב, עידן, כפר יחזקאל, מכורה, בקעות, אביגדור	מיה סול יזמות סולרית בע"מ (*)

6,612	7,078	פורטוגל	Lahav Green Energy Portugal, unipessoal LDA
8,021	9,105	הונגריה	Lahav Green Energy Hungary, Kft.
25,187	31,003	<b>סה"כ</b>	

(\*) 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.

## 5.6 פילוח הכנסות ולקוחות

5.6.1 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 31.12.2023	
10,331	22,300	סכום הכנסות מאנרגיה סולארית (באלפי ש"ח)
3%	4%	שיעור הכנסות מתוך סך הכנסות החברה (במאוחד)
137,814	355,447	סכום הכנסות מפינוי אשפה (באלפי ש"ח)
40%	67%	שיעור הכנסות מתוך סך הכנסות החברה (במאוחד)

לאור האמור לעיל, לקבוצת האנרגיה תלות בחברת החשמל כלקוח.

## 5.6.2 אופן ההתקשרות עם חברת חשמל

במסגרת הליך הקמת המתקנים הקטנים באתרים שונים בישראל על ידי קבוצת האנרגיה, מתקשרים תאגידי קבוצת האנרגיה בהסכמי שכירות ארוכי טווח (בדרך כלל לתקופה של 20-23 שנים) עם צדדים שלישיים, בלתי קשורים לקבוצה, לשכירת שטחים (גגות מבנים) עליהם ניתן להקים את המתקנים הקטנים. לאחר קבלת היתרים רלוונטיים לכל מתקן קטן, וקבלת אישור שילוב של המתקן האמור ברשת החשמל מאת חח"י, תאגידי קבוצת האנרגיה מתקשרים עם חח"י, כאשר ההתקשרות עם חח"י בהסכם למכירת החשמל, מוסדרת באמות מידה למשק החשמל, ונקבעת על-ידי רשות החשמל וההסדרות הרלוונטיות שמפרסמת רשות החשמל מכוח אמות המידה. ההתקשרות מבוצעת מכוח הסכם המכונה 'הסכם לרכישת חשמל' (power agreement purchase). מדובר בחוזה אחיד, החל על כל יצרני החשמל לפי סוגי ההסדרות השונות, לפיו, בכפוף לעמידה בתנאים ואבני דרך המפורטים בהסכם, חח"י תרכוש את החשמל המיוצר על-ידי יצרן החשמל. ההסכם כאמור מחייב את חח"י לרכוש את מלוא האנרגיה המיוצרת (או מלוא האנרגיה שסוכם שתימכר לחח"י), במשך התקופה המוגדרת בהסדרה ובתעריף שנקבע בהליך תחרותי, או בעת קבלת האישור התעריפי מאת רשות החשמל, לפי העניין. מנגד, היצרן נדרש לשלם לחח"י תשלום קבוע או משתנה כתלות בייצור החשמל בגין עלויות גיבוי, איזון, שימוש ברשת החשמל, איבודי אנרגיה תפעולית, צריכת חשמל, קריאת מונה וכיוצא 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.

#### 5.7. שיווק והפצה

מטבע פעילותה של קבוצת האנרגיה, היא מייצרת ומוכרת חשמל ואלה נחשבים למוצרים והשירותים אותם קבוצת האנרגיה מוכרת. לפירוט על כמות המתקנים וההספק המותקן של החברה ראו סעיף 5.5 לעיל.

קבוצת האנרגיה פועלת באופן שוטף לאיתור שטחים זמינים המתאימים להקמת מערכות פוטו וולטאיות. פעילות השיווק של הקבוצה כוללת בין היתר פיתוח עסקי ומתמקדת בהתקשרות בהסכמים עם בעלי שטחים, גגות או מאגרים פנויים, להקמת מערכות פוטו-וולטאיות. פעילות השיווק מבוצעת על-ידי עובדי חברות הקבוצה ושותפים אסטרטגיים. בנוסף, הקבוצה נוהגת להשתתף במכרזים של עיריות ורשויות מקומיות שונות, שעניינם השכרת גגות של מבני ציבור בתחומי הרשויות לצורך התקנה, הפעלה ואחזקה של מתקנים קטנים. בהתאם למקובל במכרזים מסוג זה, הזוכה מתקשר עם הרשות המקומית בהסכם, לפיו ניתנת לו הרשאה לשימוש בגגות מבני ציבור שצוינו במכרז לשם התקנת המתקנים הפוטו-וולטאים, חיבורם לרשת החשמל, הפעלתם וייצור חשמל באמצעותם, בתמורה לתשלום דמי שכירות שנתיים קבועים בגין כל מתקן. ההתקשרות הינה לרוב לתקופה של 24 שנים ו- 11 חודשים מיום חיבור המתקנים הפוטו וולטאים לרשת החשמל הארצית והזוכה אחראי, על חשבוננו, להתקנה, חיבור, הפעלה ואחזקה של המתקנים לאורך כל תקופת הסכם, והוא זכאי לתקבולים בגין החשמל המיוצר באמצעותם, בניכוי דמי השכירות בהתאם להצעתו במכרז. להערכת החברה, אין לקבוצת האנרגיה תלות בצינורות השיווק שלה.

#### 5.8. צבר מכירת חשמל

5.8.1. 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 5.6.2 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.

5.8.2. להלן נתונים לגבי צבר התקבולים החזוי של החברה מחוזים למכירת חשמל ("צבר מכירות



החשמל" ליום 31.12.2023, 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 (\*).

5.8.3.

צפי FFO לתקופה בניכוי תשלומי קרן לחוב	צפי FFO לתקופה	צבר התקשרויות נכון ליום 31 במרץ 2024 (סמוך למועד הדוח)	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
2,025	4,413	6,215	ברבעון 1 לשנת 2024
3,216	5,930	9,011	ברבעון 2 לשנת 2024
5,198	7,682	9,322	ברבעון 3 לשנת 2024
2,883	5,746	9,183	ברבעון 4 לשנת 2024
13,322	23,770	33,731	סה"כ בשנת 2024
16,473	28,719	44,631	סה"כ בשנת 2025
46,424	82,555	122,452	סה"כ בשנים 2026
0	0	0	סה"כ בשנים 2026-2028

(\*) 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.

#### 5.9. תחרות

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

בנוסף, לאור העובדה שאי-עמידה בלוחות הזמנים להגעה להפעלה מסחרית, עלולה לגרום לחילוט ערבויות ההקמה ולבסוף גם לביטול הזכייה בהליך התחרותי, ו/או לפגיעת 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 בהתמודדותה עם תחרות זו.

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

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

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

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

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

**האמור לעיל בנוגע לתחרות בתחום הפעילות, ליכולת קבוצת האנרגיה להתמודד עם התחרות, לגורמים החיוביים והשלייליים המשפיעים על מעמדה בתחרותי של קבוצת האנרגיה בעניין זה, הינו מבוסס על הערכות החברה ולמיטב ידיעתה, וחלקו מהווה מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך והינו מבוסס על אינפורמציה הקיימת בחברה נכון למועד דוח זה. מידע זה גם כולל הערכות של החברה או כוונות שלה נכון לתאריך דוח זה, בין היתר, בהתבסס על הידע שנצבר לחברה בנושא זה והערכות שונות ביחס למצב השווקים בהם פועלת החברה אשר תלויים בגורמים חיצוניים רבים אשר אינם בשליטת החברה ולפיכך אין כל ודאות כי האמור לעיל אכן יתממש והתוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מן התוצאות המוערכות או המשתמעות ממידע זה, בין היתר, במקרה של התממשות איזה מגורמי הסיכון הנזכרים בסעיף 5.24.3 להלן. לאור הנ"ל ההערכות של החברה אשר על בסיסן הוצג המידע כאמור עשויות שלא להתממש כולן או חלקן או להתממש באופן שונה מהותית.**

#### 5.10 עונתיות

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

להלן פילוח הכנסות בקבוצת האנרגיה באלפי ש"ח, בשנים 2022 ו-2023, לפי רבעונים. הנתונים מתייחסים לחלקה של החברה בלבד.

שנת 2022	שנת 2023	רבעון 1
2,066	4,466	

3,099	6,908	<b>רבעון 2</b>
2,996	7,846	<b>רבעון 3</b>
2,170	3,080	<b>רבעון 4</b>

### 5.11. כושר ייצור

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

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.

### 5.12. רכוש קבוע, מקרקעין ומיתקנים

5.12.1. לפרטים אודות המתקנים של החברה, ראו סעיף 5.5 לעיל.

5.12.2. 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.

### 5.13. חומרי גלם וספקים

5.13.1. 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.

5.13.2. 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 האחראיות הניתנת על ידי ספקי הקולטים הסולאריים הינה 5-10 שנים למוצר עצמו ו- 25 שנים לביצועיו, בכפוף לתנאים השונים המופיעים בכתב האחראיות.

ספקי הממירים גם הם מעניקים תמיכה טכנית ואחריות מלאה למוצריהם, כאשר תקופת האחראיות המקובלת לממירים הינה כ- 5-10 שנים, כך שחלק מהמוצרים שברשות התאגידים המוחזקים עדיין מצויים תחת אחראיות יצרן. יצוין כי המתקנים הקטנים של קבוצת האנרגיה מבוטחים בפוליסות ביטוח בכיסוי כולל של עד כ- 27.5 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 והידרולוגיים, 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 2023, היווה מעל 5% מכלל הזמנות הרכש של חברות הקבוצה בתקופת הדוח:

שם הספק	סוג הרכש	היקף מכלל הזמנות הרכש שבוצעו בשנת 2023	צורת ההתקשרות
חברת חשמל	תשלום בגין חיבורים	117	הסכם
גרין פאנל	תחזוקה ורכישת פנלים	381	הסכם

#### 5.14. הון חוזר

פירוט בדבר הרכב ההון החוזר מובא בדוחותיה הכספיים של החברה ובביאורים לדוחות הכספיים. להלן מובאים נתוני ההון החוזר של קבוצת האנרגיה ליום 31.12.2023 ו-31.12.2022 (באלפי ש"ח).

הון חוזר	ליום 31.12.2023	ליום 31.12.2022 (באלפי ש"ח)(*)
מזומנים ופיקדונות	14,255	30,508
לקוחות והכנסות לקבל	86,990	71,749
חייבים ויתרות חובה	5,6880	9,764
אשראי לזמן קצר והלוואות לזמן קצר וחלויות שוטפות של הלוואות	73,304	68,174
חובות לספקים ושיקים לפירעון	62,390	67,792
זכאים ויתרות זכות	13,014	69,500

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

#### 5.15. השקעות

במהלך תקופת הדוח, לא בוצעו השקעות בחברות קבוצת האנרגיה.

#### 5.16. מימון

##### 5.16.1. מימון בנקאי והלוואות בעלים

א. נכון ליום 31.12.2023, מימנה קבוצת האנרגיה את פעילותה של להב אנרגיה באמצעות הלוואות מתאגידים בנקאיים בסכום כולל של כ-208,737 מיליוני ש"ח (לפי דוחותיה המאוחדים של החברה ליום 31.12.2023). 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 שנתר 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 31.12.2023 (באלפי ש"ח)	תקופת ההלוואה	ריבית שנתית	עיקרי אמות הפיננסיות	בטוחות
להב אנרגיה ירוקה בע"מ	מוסד בנקאי	1/21	מימון מחדש	39,000	30,326	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%	<ul style="list-style-type: none"> <li>יחס כסוי 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 שיחסי הכיסוי יחזור להיות לפחות 125%.</li> <li>התחייבות כי בחברות הבנות הנוכחיות בקבוצת האנרגיה, לא יעלה סך האשראי (כפי שהוגדר בהסכם המימון) (בכל עת על 2.6 מיליון ש"ח, לא כולל האשראי שבחברת מיה סול).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>שעבוד צף – על כל נכסיה מכל מין וסוג שהוא של הלווה. בשעבוד נקבע כי אינו חל על חברות בנות שיקמו לאחר מועד המימון מחדש. המונח "החברות הבנות" להלן בטבלה זו – יכלול אך ורק את החברות הבנות שהיו קיימות בעת החתימה על המימון מחדש וכן לא יכלול את חברת מיה סולר.</li> <li>שעבוד חשבונות הבנק של הלווה ושל החברות הבנות</li> <li>שעבוד של הון המניות של החברות הבנות</li> <li>שעבוד על זכויות של הלווה והחברות הבנות על פי הסכמים עם חח"י.</li> <li>שעבוד צף על כל הבנות מכל מין וסוג שהוא.</li> <li>ערבות של החברה מוגבלת לסכום של 2.6 מיליון ש"ח.</li> <li>שעבוד פקדון רזרבה על סך 1.1 מיליון ש"ח.</li> </ul>
מיה סול בע"מ	מוסד בנקאי	2014	מימון הקמת המתקנים	כ-8,700	718	עד ל- 1/3/31		<ul style="list-style-type: none"> <li>סכום ההון העצמי המוחשי של החברה לא יפחת בכל עת מסכום של 20% מסך המאזן של הלווה</li> <li>יחס שירות החוב לא יפחת בכל עת מ-1.1</li> <li>יתרת מזומן חופשית לא תפחת בכל עת מהסך המצרפי של חבות קרן</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>קרן רזרבה לשירות החוב – סך כולל מצטבר של 6 חודשי שירות חוב לכל תקופת המימון</li> <li>קרן ממירים – קרן בסך עלות רכישת הממירים לכל תקופת המימון. שעבודים לטובת הבנק (נכסים/תזרים/מערכת ופוליסות ביטוח)</li> <li>שעבודים על נכסים/תזרים/מערכת ופוליסות ביטוח.</li> <li>כתבי נחיתות שעבוד שלילי</li> <li>המתאמת זכות לטובת הבנק על תקבולי חח"י.</li> <li>שעבוד על זכויות מספיים ממע"מ.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>וריבית</li> <li>ההלוואה</li> <li>בתקופה</li> <li>כוללת של</li> <li>שלושה</li> <li>חודשים</li> <li>• סכום</li> <li>ההון</li> <li>העצמי</li> <li>המוחשי</li> <li>של הלווה</li> <li>לא יפחת</li> <li>בכל עת</li> <li>שהיא</li> <li>מההון</li> <li>העצמי</li> <li>הנדרש על</li> <li>פי דרישות</li> <li>הרגולציה</li> </ul>								
<ul style="list-style-type: none"> <li>• שעבוד על מניות החברה הנרכשת בסך של 65% מהונה המונפק</li> <li>• שעבוד על התזרים מהמתקנים הסולריים</li> <li>• פקדון ייעודי בסך של 4.6 מ"ח</li> <li>• ערבות מתמדת של חברת האם בסך 130% מסך ההלוואה לחובות הלווה בגין ההלוואות.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• חלוקת דיבידנד שנתית לבעלי המניות בסך שאינו פוחת מ-50% מהרווח הנקי (ןבלבד שה- EBITDA אינו פוחת מ-28 מ"ח).</li> <li>• יחס כיסוי שלא יפחת מ-90%</li> </ul>	פריים + 2.75%		35,676	40,000	מימון מחדש	12/2022	מוסד בנקאי	להב אנרגיה ירוקה בע"מ
<ul style="list-style-type: none"> <li>• ראה הלוואה בסך של 40 מ"ח לעיל</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ראה הלוואה בסך של 40 מ"ח לעיל</li> </ul>	פריים + 3.00%		8,928	10,000	מימון מחדש	12/2022	מוסד בנקאי	להב אנרגיה ירוקה בע"מ
				3,656	3,900	העברת מערכות שחברו לז"א	8/2023	מוסד בנקאי	להב אנרגיה פרויקטים
<ul style="list-style-type: none"> <li>• ראה הלוואה בסך של 40 מ"ח לעיל</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ראה הלוואה בסך של 40 מ"ח לעיל</li> </ul>	פריים + 3.00%		6,500	6,500	העברת מערכות שחברו לז"א	10/2023	מוסד בנקאי	להב אנרגיה פרויקטים

ג. להלן שיעור הריבית הממוצעת והאפקטיבית להלוואות שנטלה קבוצת האנרגיה ממקורות בנקאיים נכון ליום 31.12.2023 וליום 31.12.2022, אשר אינן מיועדות לשימוש ייחודי בידי קבוצת האנרגיה:

נכון ליום 31.12.2022			נכון ליום 31.12.2023				
סכום באלפי ש"ח	ריבית אפקטיבית	ריבית ממוצעת	סכום באלפי ש"ח	ריבית אפקטיבית	ריבית ממוצעת		
	באחוזים			באחוזים			
31,341	5.95%	5.58%	42,889	-7.08% 7.5%	7.23%		
88,035	7.4%	7.2%	126,792	9%-7.35%	8.22%	הלוואות ז"א	
-	-	-	-	-	-	הלוואות ז"ק	הלוואות צמודות
-	-	-	-	-	-	הלוואות ז"א	למדד

### 5.17. מיסוי

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

### 5.18. 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.

### 5.19. 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 5.3.3 לעיל.

### 5.20. הסכמים מהותיים

5.20.1. לפרטים אודות הסכמים מכוחם רכשה החברה החזקות בפעילויות בפורטוגל ובהונגריה, ראו דוחות מיידים של החברה 5.9.2022, 13.12.2022 ו- 14.2.2023 (אסמכתאות מס': 2022-01-092088, 2022-01-118950 ו- 2023-01-016854).

5.20.2. לפרטים אודות חתימתה של להב אנרגיה על הסכם עם פריים אנרג'י פי.אי בע"מ, לשיתוף פעולה בהקמת 8 מתקנים בטכנולוגיה פוטו וולטאית במוש בהיקף של עד כ-65 מגה-וואט (AC), וכן תוספת להסכם כאמור להוספת 5 פרויקטים נוספים, לרבות פרויקטים של אגירה, ולהרחבת שיתוף הפעולה בין הצדדים. ראו דוחות מיידים של החברה מהימים 17.4.2023 ו- 18.10.2023 (אסמכתאות מס': 2023-01-041451 ו- 2023-01-116787, בהתאמה).

5.20.3. לפרטים אודות התקשרותה של להב אנרגיה במזכר הבנות לא מחייב עם סאנפלאוור השקעות



מתחדשות בע"מ, לצורך בחינת אפשרות של שילוב כוחות בין להב אנרגיה לבין סאנפלאוואר, ראו דוח מיידי של החברה מיום 21.1.2024 (אסמכתא מס': 2024-01-006820).

5.20.4. לפרטים אודות מימון מחדש שביצעה החברה ביחס לקבוצת האנרגיה, ראו טבלה בסעיף 5.16.

#### 5.21. הסכמי שיתוף פעולה

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

5.21.1.1. 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).

5.21.1.2. החברה חתומה על הסכם מסגרת עם צד שלישי, במסגרתו פועל הצד השלישי כאמור לאיתור פרויקטים עבור להב אנרגיה, וכן לוקח חלק גם בייזום ובהקמה של הפרויקטים כאמור, בתמורה לתשלום על בסיס אבני דרך שנקבעו בהסכם כאמור. במסגרת ההתקשרות האמורה, מוצעים ללהב אנרגיה פרויקטים סולאריים שונים, כשלחברה הזכות לאשר או לדחות את קידום הפרויקטים כאמור, לפי שיקול דעתה.

#### 5.22. 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 לשוקי 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.

#### 5.23. צפי להתפתחות בשנה הקרובה

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

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

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

#### 5.24. דיון בגורמי סיכון

##### 5.24.1. גורמי סיכון מקרו-כלכליים

5.24.1.1. המצב הביטחוני - הידרדרות במצב הביטחוני עלולה להשפיע באופן שלילי על היכולת לייזום 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.

לפרטים אודות מלחמת "חרבות ברזל" והשפעתה על קבוצת האנרגיה, ראו סעיף 1.4.1 לעיל.

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

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

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

5.24.1.5. תנודתיות מחירי החשמל בפורטוגל - המתקן שמחזיקה החברה בפורטוגל מוכר את מלוא החשמל המיוצר במתקן בבורסת החשמל המקומית (Full Merchant). מחירי החשמל בבורסה אינם קבועים ומשתנים בהתאם לזמינות החשמל ברגע נתון בבורסה מחד והביקושים מאידך.

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

## 5.24.2. גורמי סיכון ענפיים

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

5.24.2.2. 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.

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

5.24.2.4. 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.

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

### 5.24.3. גורמי סיכון ייחודיים לקבוצת האנרגיה

5.24.3.1. 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.

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

### טבלת גורמי סיכון

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

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

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

### 6. תחום תחנות הדלק בישראל

6.1 כאמור בסעיף 1.2.3 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.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.ד.מ, אשר מכוחו מצביעה 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'וי" ("חנויות הנוחות"); וכן ייצור, מכירה ושיווק ישיר ושיווק קמעונאי של מוצרי קפה תחת המותג "ג'וי" המצוי בבעלותה של ג'וי קפה גורמה בע"מ (חברה פרטית המוחזקת במלואה על ידי דלק ישראל). בעניין זה, יצוין כי דלק ישראל, באמצעות חברת ג'וי, מוכרת את מוצרי מותג "ג'וי" הן בחנויות הנוחות והן בסניפים ועגלות קפה המופעלים תחת רשת "ג'וי", בשיטת זכיינות ברחבי הארץ. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.12.3 להלן. כמו כן, במהלך שנת 2022, החלה דלק ישראל לפעול במסגרת תחום פעילות זה גם בתחום שמו של 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, כאשר ברבעון האחרון של שנת 2023, החלה דלק ישראל גם להיות בעלת שליטה בפעילות "זאפה". לפרטים נוספים, ראו סעיפים 6.31.4 ו-6.31.5 להלן.

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-241 תחנות תדלוק ציבוריות תחת המותג "דלק" ("תחנות התדלוק"), מתוכן 185 תחנות תדלוק מופעלות במישרין על ידי דלק ישראל ובכלל זה 12 תחנות תדלוק המופעלות באמצעות מודל עמיתים, לפיו החברה מפעילה באמצעות צד שלישי. בנוסף, ב-175

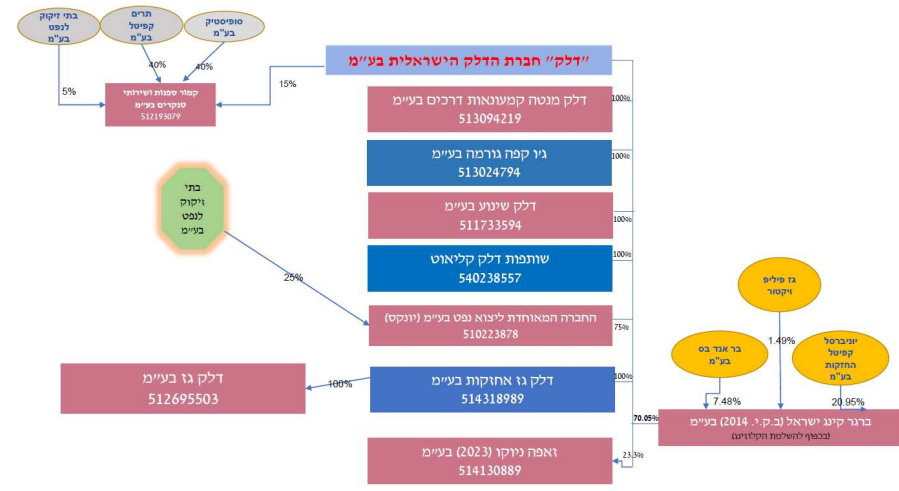
תחנות תדלוק פועלות חנויות נוחות המופעלות על ידי דלק ישראל, כאשר בנוסף, ב-31 תחנות תדלוק פועלות חנויות נוחות המופעלות על ידי זכיינים (ולא על ידי דלק ישראל).

6.5 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.

6.6 לפרטים אודות התקשרויותיה של דלק ישראל בהסכם לרכישת מניות בפעילות "זאפה" 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.

6.7 להלן תרשים מבנה האחזקות העיקריות של הקבוצה בתחום תחנות הדלק בישראל:



6.8 **מידע כללי על תחום הפעילות**

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

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

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 **מבנה תחום תחנות הדלק בישראל**

במשק הדלק בישראל פועלות חברות תשתית, הנותנות שירותי תשתית לרבות פריקה, אחסון, ניפוק והזרמה של דלקים, וחברות דלקים, העוסקות בשיווק, הפצה ומכירה של מוצרי דלקים

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"). להערכת דלק ישראל, נכון לתום שנת 2023, למתחרותיה העיקריות מספר תחנות תדלוק ציבוריות גדלה: פז כ- 265 תחנות תדלוק, סונול כ- 242 תחנות תדלוק, קבוצת דור אלון כ- 215 תחנות תדלוק והחברה 241 תחנות תדלוק. כמות תחנות התדלוק כאמור, מהוות, להערכת דלק ישראל, כ- 28% מכלל תחנות התדלוק הציבוריות.<sup>1</sup>

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

פעילות הקבוצה בתחום הקמעונאות, כוללת מכירת דלקים וגפ"מ אוטומטיבי בתחנות תדלוק ציבוריות (לרבות שיווק דלקים לתחנות המופעלות על-ידי צדדים שלישיים), מכירת שמנים ומוצרים אחרים בתחנות התדלוק הציבוריות וכיו"ב. כמו כן, פועלת דלק ישראל בתחום זה בהובלה, שיווק, הפצה ומכירה של מוצרי צריכה שונים הנמכרים בחנויות הנוחות, ובכלל זה מוצרי קפה הנמכרים, הן בחנויות הנוחות והן מחוץ לחנויות הנוחות, תחת מותג "גיו" 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-241 תחנות תדלוק ציבוריות ומפעילה 179 תחנות תדלוק מתוכן, כאשר ב-206 תחנות תדלוק שבם משווקת הקבוצה מוצרי דלקים מופעלות גם חנויות נוחות. נכון לסוף שנת 2023, שיווקה הקבוצה מוצרי דלקים ל-242 תחנות תדלוק ציבוריות, והפעילה 179 תחנות תדלוק מתוכן וב-206 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.

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

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

חברות דלק רשאיות לייבא נפט גולמי ומוצרי נפט לישראל. בפועל, נכון למועד דוח תקופתי זה, הנפט הגולמי מייבא לישראל על-ידי בתי הזיקוק ומזוקק על-ידיהם לתזקיקים הסופיים

<sup>1</sup> על פי נתוני מנהל הדלק.

השונים. מחירי מכירת התזקימים (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<sup>2</sup> ("תש"ן"); (ב) בנמל אשקלון באמצעות תש"ן וחברת חברת קו צינור אירופה אסיה בע"מ<sup>3</sup> ("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 ממשכה לקבל שירותי אחסון וניפוק לתקופה של לפחות 10 שנים, במגוון תנאים שנקבעו בהסכם המכירה. הזרמת מוצרי הנפט למסופי האחסון והניפוק נעשית לרוב בצנרת בבעלות קו מוצרי דלק בע"מ<sup>4</sup> ("קמ"ד"). הזרמת מוצרי הנפט למסוף האחסון והניפוק של פי גלילות בחיפה נעשית בדרך כלל בצנרת בבעלות בתי זיקוק לנפט בע"מ ("בז"ן"). תעריפי שירותי התשתית (פריקה, אחסון ניפוק והזרמה) של מוצרי נפט נקבעו בצו הפיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (תעריפי תשתית במשק הדלק), תשע"ד-2014 ("צו הפיקוח על מחירי התשתיות").

## ב. הולכה, ניפוק והובלה:

הולכת מוצרי נפט שיוצרו בבתי הזיקוק בחיפה או באשדוד וכן הולכת מוצרי נפט מיובאים נעשית באמצעות צנרת תזקימים ארצית, השייכת בעיקר לקמ"ד, אל מתקני האחסון השונים. באתרי הניפוק מאוחסנים מוצרי הנפט במכלים ומשם הם מנופקים למכליות כביש או מוזרמים ישירות למתקני קצה של לקוחות מוסדיים. בחירת אתר האחסון ואופן הזרמת מוצרי הנפט נעשית מעת לעת על ידי חברות הדלק בהתאם לשיקוליהן העסקיים.

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

נכון למועד הדוח למעלה מ-80% מהובלת מוצרי הנפט של הקבוצה מבוצעת באמצעות חברה בבעלות מלאה של דלק ישראל. יתרת ההובלה (כ-20%) נעשית על ידי מובילי משנה מטעם דלק

<sup>2</sup> חברה בבעלות מלאה של מדינת ישראל.

<sup>3</sup> חברה בבעלות מדינת ישראל (50%) וצד ג'.

<sup>4</sup> חברה בת בבעלות מלאה של תש"ן.

ישראל או על-ידי הלקוחות, המובילים את הדלקים באמצעות ציי מיכליות שלהם או של מטעמים<sup>5</sup>.

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

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

#### 6.11.3 שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיות

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 ושמן, 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. לפרטים אודות תקנות דלקן אוניברסלי ראו סעיף 6.30.4 להלן.

<sup>5</sup> חלק מההסכמים עם צדדים שלישיים מקנים להם את הזכות להוביל את מוצרי הדלק הנרכשים על ידם.



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.<sup>6</sup>

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).

בשנת הדוח, התקשרה דלק ישראל בהסכם לרכישת טרמינלים בחצר התחנה התומכים בתקן EMV שלאחר הרכישה יתקנו בכל התחנות וכך דלק תעמוד בדרישה להשלמת ההליך עד ליום 31.12.2024.

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

להערכת דלק ישראל, גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הם:

- א. המיקום והפריסה הגיאוגרפית של מתחמי התדלוק והמסחר וכן נגישותם, לרבות נגישותם לציבור הרחב.
- ב. איכות ומגוון המוצרים והשירותים הניתנים על ידי הדלק ישראל במתחמי התדלוק והמסחר, וכן ביצוע בקרת איכות על השירותים כאמור, שיפורם והתאמתם לצרכי הלקוחות השונים. בכלל זה, נדרשות החברות הפועלות בתחום זה להתאים את סל מוצריהם לדרישות הצרכן, הן ביחס לצרכן עצמו והן ביחס לכלי הרכב של הצרכן ולספק שירות לקוחות ברמה הנדרשת לצורך שימוש הלקוחות השונים כלקוחות אשר מעדיפים לעשות שימוש במתחמי התדלוק של דלק ישראל על פני מתחמי התדלוק של מתחריה.
- ג. יכולת להציע מחירים תחרותיים ללקוחות, תוך שמירה על יעילות תפעולית ורווחיות.
- ד. יצירת קשרים עסקיים ומסחריים עם צדדים שלישיים אשר בבעלותם קרקעות ו/או מתחמי תדלוק אותם מבקשות להפעיל החברות השונות בתחום פעילות זה וכן עם ספקי דלק ישראל, והיכולת לבצע התקשרויות עם צדדים כאמור בתנאים טובים מבחינה מסחרית, דבר אשר משפיע במישרין על העלויות השונות של דלק ישראל, ובכלל זה על עלויות התפעול של מתחמי התדלוק ואספקת הדלקים להם.
- ה. יצירת קשרים עסקיים ומסחריים עם ספקים שונים מהם רוכשות החברות הפועלות בתחום פעילות זה את מוצרי המזון ויתר המוצרים הקמעונאיים והשירותים שדלק ישראל מציעה,

- וכן ביצוע וניהול רכש של מוצרים שירותים באופן יעיל, דבר אשר יאפשר לדלק ישראל לספק את שירותיה ומוצריה במחירים זולים ותחרותיים יותר.
- ו. היכולת ליצור קשרים עסקיים עם גופים מסחריים גדולים, ובניהם לקוחות מוסדיים, לקוחות תעשייתיים, חברות תעופה ישראליות וזרות וגופים מסחריים נוספים אשר עמם יש לדלק ישראל אינטרס להתקשר בהתקשרויות מסחריות.
  - ז. חוסן פיננסי המאפשר הקמת מתחמי תדלוק ומסחר חדשים ושיפור מתחמי התדלוק והמסחר הקיימים, וביצוע השקעות בהקמת מתחמי תדלוק ומסחר חדשים.
  - ח. הגנה קניינית על מותגי דלק ישראל, ובכלל זה על מותג "דלק", "מנטה" ו-"גיו", וכן שיפור המיתוג של חלקם, חיזוקם בפני הלקוחות השונים והטמעתם והצגתם כמותגים מובילים המייצרים ערך מוסף ללקוח בהשוואה לחברות אחרות המספקות שירותים ומוצרים דומים.
  - ט. קיומו של מערך מכירות איכותי ואפקטיבי הכולל כוח אדם איכותי בעל קשרים עסקיים עם הלקוחות הקיימים והפוטנציאלים בתחום הפעילות, וזאת לצורך שמירה על לקוחות קיימים וגיוס לקוחות פוטנציאלים חדשים, וכן מערך שירות לקוחות זמין, איכותי ונגיש ללקוחות הקבוצה בערוצי התקשורת השונים.
  - י. קיום מערך לוגיסטי יציב ואיכותי, וכן מערך שינוע ואחסון של מוצרי דלק ישראל, בדגש על גפ"מ.

6.11.7 שינויים במערך הספקים וחומרי הגלם בתחום הפעילות

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

6.11.8 מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים בתחום הפעילות:

חסמי כניסה עיקריים לתחום הפעילות:

- א. פרק הזמן הממושך הכרוך בייזום והקמת תחנות תדלוק חדשות. פרק זמן זה מתחיל עוד בשלב איתור המיקומים הרלוונטיים להקמת תחנות התדלוק באזורים אטרקטיביים ונכונים מבחינה אסטרטגית, בדגש על צירי תנועה מרכזיים, ונמשך עם הצורך בקבלת אישורים רגולטוריים רלוונטיים והשלמת ייזום והקמת התחנות כאמור.
- ב. הצורך בביצוע השקעות משמעותיות בסכומים גבוהים אשר מחייבים חוסן כלכלי משמעותי. סכומי ההשקעות כאמור עשויים להשתנות ולגדול לאורך הדרך עקב העובדה שהן מושפעות מגורמים שונים כגון מגבלות תכנוניות שונות, הרצון להתמודד עם התחרות העזה בתחום זה באמצעות ייזום והקמה של תחנות תדלוק איכותיות בעלות סטנדרטים גבוהים ביחס למתחרים, הרגולציה אשר מחריפה בתחום פעילות זה ובתחומים נוספים המשליכים עליו (תחום התכנון והבנייה, תחום איכות הסביבה וכיו"ב) ועוד.
- ג. הצורך במקורות אשראי בהיקפים בלתי מבוטלים לצורך פעילות שטפת של מתחמי תדלוק, רכישת חומרי גלם, רכישת דלקים והענקת אשראי ללקוחות השונים בתחום פעילות הסיטונאות.
- ד. עמידה בהוראות דין ורגולציה מורכבת במגוון רחב של תחומים, ובכלל זה הרגולציה בענף הדלקים, הרגולציה בתחום איכות הסביבה, חוקי הגנת הצרכן, תקנות רישוי עסקים, חוקי עזר עירוניים שונים בכל רשות מוניציפלית, דיני קמעונאות ועוד. לפרטים נוספים, ראו סעיף 6.30 להלן.

ה. הפעילות בתחום הסיטונאות מחייבת מהגופים הפועלים בו להיות בעלי חוסן כלכלי משמעותי, שכן פעילות זו כוללת, בין היתר, שיווק ישיר של מוצרי דלק 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.

1. שיווק הגפ"מ מחייב רישוי כספק גז, כאשר שיווק הגז הטבעי מחייב התקשרויות לרכישת גז טבעי. יצוין כי קבלת רישיון ספק גז ועמידה בתנאיו, כמו גם בתנאי הוראות חוק נוספות החלות על הפועלים בתחום, כרוכות בהשקעות ניכרות בביטוח הפעילות, בכוח אדם, לרבות החובה להעסיק בעלי מקצוע בעלי הסמכה ורישיון כדן, בציוד, ובהפעלת מוקד חירום.
2. מרבית ההתקשרויות בתחום רכישת הגז הטבעי ממאגרי הגז הינן ארוכות טווח, ועל כן עלולות להוות חסם כניסה ויציאה מהתחום.

#### חסמי יציאה עיקריים לתחום הפעילות:

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

(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.<sup>7</sup> 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 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.<sup>8</sup> כמו כן, במהלך שנת 2022 נרשמה עליה בשיעור החזירה של רכבים חשמליים כאמור של כ-20%.<sup>9</sup> ביום 9.10.2018 הציג משרד האנרגיה את "התכנית להצלת ישראל מאנרגיה מזהמת", שעיקרה צמצום השימוש במוצרי דלק מזהמים באופן הדרגתי עד להפסקתו בשנת 2030. תוכנית זו מציגה יעדים לענפים השונים.<sup>10</sup>

בענף התחבורה, המטרה היא הפסקת צריכת מוצרי דלק מזהמים בתחבורה היבשתית ומעבר לשימוש בכלי רכב חשמליים וכלי רכב המונעים בגז טבעי דחוס (גט"ד). בהתאם לתכנית המוצעת, החל משנת 2030 מתוכננת להיאסר כניסת כלי רכב המונעים בבנזין או בסולר לישראל. מצב זה יתאפשר באופן הדרגתי, כך שבשנת 2022 כ-27,000 כלי רכב מסך מכירות כלי הרכב הפרטיים בישראל יהיו חשמליים, בשנת 2025 כ-177,000, בשנת 2028 כ-665,000 וב-2030 כ-1.4 מיליון.

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

בעניין זה, יצוין כי בהתאם לתחזית מרווח שיווק בנזין לשנים 2021-2035 לפי מתודולוגיית פיקוח מחירים שערך משרד BDO זיו האפט נכון לפברואר 2020 ("תחזית BDO"),<sup>11</sup> בשנים הקרובות צפוי המשך גידול בצריכת הבנזין במשק, כתוצאה מהמשך גידול בשיעור המינוע

<sup>7</sup> <https://main.knesset.gov.il/Activity/Info/Research/Pages/incident.aspx?rid=7192&businessType=1>  
<sup>8</sup> [https://fs.knesset.gov.il/globaldocs/MMM/2c32f32d-7e26-ec11-8138-00155d0403e7/2\\_2c32f32d-7e26-ec11-8138-00155d0403e7\\_11\\_18312.pdf](https://fs.knesset.gov.il/globaldocs/MMM/2c32f32d-7e26-ec11-8138-00155d0403e7/2_2c32f32d-7e26-ec11-8138-00155d0403e7_11_18312.pdf)

<sup>9</sup> <https://main.knesset.gov.il/News/PressReleases/pages/press02.01.23n.aspx>

<sup>11</sup> בעניין זה, ראו, ראו "תחזית מרווח שיווק בנזין לשנים 2021 – 2035 לפי מתודולוגיית פיקוח המחירים", אשר הוכנה על ידי משרד BDO ואשר צורפה כנספח לעבודת הקצאת עלות צירוף עסקים בגין רכישת מניות דלק ישראל על ידי החברה שהוכנה על ידי גיי.אס.אי ייעוץ כלכלי בע"מ, ואשר צורפה לדוחותיה הכספיים של החברה ליום 30.6.2021 שפורסמו על ידי החברה ביום 2.9.2021 (אסמכתא מס': 2021-01-143802).

בסך הרכבים עם מנועי דלקים, והנסועה הכוללת, וירידה בקצב צריכת הבנזין בשנים המאוחרות יותר.

כמו כן, עוד צוין בתחזית BDO כי מנקודת מבט של חברות שיווק הדלק, מרווח שיווק הבנזין בתחנות הדלק, שהינו פועל יוצא של מתודולוגיית פיקוח המחירים, כולל מגוון המייצר הגנה אינהרנטית כנגד שינויים כלל משקיים בהיקף צריכת הדלקים, כאשר מרווח השיווק של בנזין בתחנות הדלק 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).<sup>12</sup>

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.

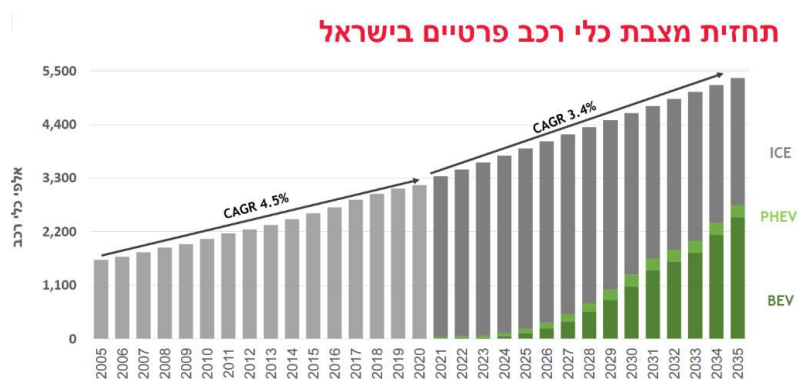
תחזית מרווח שיווק בנזין (אג' לליטר, מחירים שוטפים)

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

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.<sup>13</sup>

<sup>12</sup> ראה הייש 20.

<sup>13</sup> [https://mske.co.il/wp-content/uploads/2021/05/%D7%9E%D7%94%D7%A4%D7%9B%D7%AA-%D7%94%D7%A8%D7%9B%D7%91-%D7%94%D7%97%D7%A9%D7%9E%D7%9C%D7%99-%D7%91%D7%99%D7%A9%D7%A8%D7%90%D7%9C-26.5.21\\_BDO-002.pdf](https://mske.co.il/wp-content/uploads/2021/05/%D7%9E%D7%94%D7%A4%D7%9B%D7%AA-%D7%94%D7%A8%D7%9B%D7%91-%D7%94%D7%97%D7%A9%D7%9E%D7%9C%D7%99-%D7%91%D7%99%D7%A9%D7%A8%D7%90%D7%9C-26.5.21_BDO-002.pdf)



לעניין תשתיות טעינה ציבוריות לרכב חשמלי בישראל, יצוין כי בשנת 2018, פרסם משרד האנרגיה ארבעה קולות קוראים לסיוע במימון הקמת עמדות טעינה לכלי רכב חשמליים, כשהיעד המוצהר היה הקמה של לפחות 2,500 שקעי טעינה עד סוף 2020, שיהיו פזורים ברחבי הארץ ובמקומות בעלי אופי מגוון. עמדות אלו אמורות היו להוות את בסיס הטעינה הראשוני במרחב הציבורי, ולהיות פרוסות בכבישים מהירים, בשטחי רשויות מקומיות ובקניונים, חניונים, מוקדי ציבור ומקומות עבודה.<sup>14</sup> בכלל זה, פרסם 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.<sup>15</sup> 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

<sup>14</sup> <https://www.gov.il/he/departments/central-government-call-center/govil-landing-page>  
<sup>15</sup> <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 מבנה התחרות בתחום ושינויים החלים בו

במשק הדלק בישראל פועלות חברות תשתית, הנותנות שירותי תשתית לרבות פריקה, אחסון, ניפוק והזרמה של דלקים, וחברות דלקים, העוסקות בשיווק, הפצה ומכירה של

מוצרי דלקים ושמונים במתחמי התדלוק והמסחר, בייזום, הקמה והפעלה של תחנות תדלוק וחנויות נוחות.

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

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

לתיאור התחרות בתחום ראו סעיף 6.15 להלן.

## 6.9 מוצרים ושירותים

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

### 6.12.1 מוצרי אנרגיה ושירותים אחרים

- (א) **בנזין לסוגיו** – משמש כדלק לכלי רכב בעלי מנוע בנזין ומשווק בעיקר בתחנות דלק
- (ב) **סולר** – משמש בעיקר לתדלוק כלי רכב בעלי מנוע דיזל. לאחרונה, כלי רכב כבדים נדרשים ברגולציה, יחד עם הסולר, לתדלק תוסף אוריאה שמטרתו הפחתת המזהמים הנפלטים לאוויר מכלי הרכב בזמן שהרכב מונע. האוריאה נמצא במכל נפרד בסמוך למכל הסולר.
- (ג) **שמונים 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 מוצרים קמעונאיים

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, שירותי תשלומים לרשויות שונות ועוד. כמו כן, במרבית תחנות התדלוק משווקים מוצרים משלימים לכלי הרכב. מרבית חנויות הנוחות הפועלות תחת המותג "מנטה ג'וי" הינן בהפעלה ישירה של דלק ישראל, באמצעות חברת דלק מנטה. נכון למועד דוח זה, מפעילה דלק ישראל 163



חנויות נוחות, ובנוסף 31 חנויות נוחות מופעלות ע"י זכיינים, 12 חנויות נוחות מופעלות במודל "עמית". בכל חנויות הנוחות קיימת נקודה לממכר קפה ומוצרי מזון תחת מותג "ג'וי".

**6.12.3 הפעלת רשת בתי קפה תחת המותג " קפה-ג'וי"**

רשת ג'וי מופעלת על ידי דלק ישראל באמצעות חברה בת בהחזקה המלאה. בכלל זה, מפעילה דלק ישראל רשת בתי קפה בזכיינות, המונה שלושה סניפים בגדר "שירות מלא" ברחבי הארץ, מחוץ למתחמי התדלוק, כאשר בנוסף לכך, מפעילה דלק ישראל, באמצעות רשת ג'וי, 33 נקודות מכירה באמצעות עגלות/דוכני קפה במוקדים שונים ברחבי הארץ. לצד אלה, מפעילה דלק ישראל גם אתר אינטרנט ייעודי במסגרתו מוכרת הקבוצה לצרכן מוצרי קפה.

**6.12.4 השכרת שטחים מסחריים**

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

**6.10 פילוח הכנסות ורווחיות מוצרים ושירותים**

6.13.1 להלן פרטים בדבר הכנסות דלק ישראל ממוצריה בשנים 2021, 2022 ו-2023.

**ביחס למוצרי תחום הקמעונאות, כולל מס בלו:**

שיעור רווחיות גולמית	רווח גולמי במיליוני ש"ח	שיעור מהכנסות הקבוצה	סך מכירות במיליוני ש"ח	המוצר	
7%	495	64%	7,155	דלקים ושמונים*	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2023
35%	212	5%	601	מוצרי צריכה ומוצרים נוספים	
9%	707	70%	7,756	סה"כ	
7%	530	70%	7,732	דלקים ושמונים*	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2022
32%	175	5%	544	מוצרי צריכה ומוצרים נוספים	
9%	705	74%	8,276	סה"כ	
8%	490	73%	6,170	דלקים ושמונים*	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2021
37%	181	6%	488	מוצרי צריכה ומוצרים נוספים	
10%	671	79%	6,658	סה"כ	

## ביחס למוצרי תחום הקמעונאות, לא כולל מס בלו :

שיעור רווחיות גולמית	רווח גולמי במיליוני ש"ח	שיעור מהכנסות הקבוצה	סך מכירות במיליוני ש"ח	המוצר	
13%	495	57%	3,726	דלקים ושמנים*	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2023
35%	212	9%	601	מוצרי צריכה ומוצרים נוספים	
16%	707	67%	2,464	סה"כ	
13%	530	64%	4,167	דלקים ושמנים*	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2022
32%	175	8%	544	מוצרי צריכה ומוצרים נוספים	
15%	705	73%	4,711	סה"כ	
20%	490	64%	2,464	דלקים ושמנים*	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2021
37%	181	13%	488	מוצרי צריכה ומוצרים נוספים	
23%	671	77%	2,952	סה"כ	

## ביחס למוצרי תחום הסיטונאות, כולל מס בלו :

שיעור רווחיות גולמית	רווח גולמי במיליוני ש"ח	שיעור מהכנסות הקבוצה	סך מכירות במיליוני ש"ח	המוצר	
2%	74	28%	3,081	מוצרי דלק, שמנים ומוצרי נפט (למעט גפ"מ)	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2023
27%	10	1%	38	גפ"מ	
1%	4	4%	419	דס"ל	
3%	84	28%	3,119	סה"כ	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2022
2,300	21%	3%	70	מוצרי דלק, שמנים ומוצרי נפט (למעט גפ"מ)	
68	1%	9%	6	גפ"מ, גז טבעי	
476	4%	1%	4	דס"ל	
2,845	26%	2%	68	סה"כ	
3%	56	20%	1,666	מוצרי דלק, שמנים ומוצרי נפט (למעט גפ"מ)	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2021

15%	9	1%	62	גפ"מ, גז טבעי	
1%	1	1%	118	דס"ל	
4%	66	22%	1,846	סה"כ	

ביחס למוצרי תחום הסיטונאות, לא כולל מס בלו :

שיעור רווחיות גולמית	רווח גולמי במיליוני ש"ח	שיעור מהכנסות הקבוצה	סך מכירות במיליוני ש"ח	המוצר	
5%	74	24%	1,573	מוצרי דלק, שמנים ומוצרי נפט (למעט גפ"מ)	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2023
27%	10	1%	38	גפ"מ	
1%	4	6%	419	דס"ל	
5%	84	25%	1,611	סה"כ	
1,233	19%	6%	70	מוצרי דלק, שמנים ומוצרי נפט (למעט גפ"מ)	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2022
68	1%	9%-	6-	גפ"מ, גז טבעי	
476	7%	1%	4	דס"ל	
1,777	27%	4%	68	סה"כ	
8%	56	18%	689	מוצרי דלק, שמנים ומוצרי נפט (למעט גפ"מ)	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2021
15%	9	2%	62	גפ"מ, גז טבעי	
1%	1	3%	118	דס"ל	
8%	66	23%	869	סה"כ	

#### 6.11 מוצרים חדשים

במהלך שנת 2020, השיקה הקבוצה אפליקציה חדשה המאפשרת למשתמש בה, בין היתר, לרכוש באמצעותה דלקים בחלק ממתחמי התדלוק של הקבוצה וכן מוצרים בחלק מחנויות הנוחות ("האפליקציה"). בנוסף, מציעה הקבוצה למשתמשי האפליקציה הטבות שונות כגון הנחות ברכישת דלקים ומוצרים בחנויות הנוחות, ומהווה מעין ארנק דיגיטלי אשר מנגיש את שירותי דלק ישראל ללקוחותיה בצורה נוחה ויעילה. יצוין כי נכון למועד הדוח, רשומים באפליקציה כ- 410,000 לקוחות, כאשר קיימת מגמה ברורה של צמיחה עקבית בכמות הלקוחות החדשים אשר נרשמים לאפליקציה.

עוד יצוין כי דלק ישראל פועלת ליצירת מועדון לקוחות חדש, שיכלול בתוכו את דלק ישראל, ברגר קינג וקפה

ג'ו. הלקוחות במועדון יוכלו לצבור נק' ולפרוק באחת מחברות דלק. נכון למועד הדוח, טרם הושק מועדון הלקוחות כאמור.

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 2024 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.

## 6.12 לקוחות

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

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

לקוחות דלק ישראל תחת פעילות זו הינם לקוחות פרטיים, הרוכשים מוצרי דלק, גז, שמנים או מוצרים קמעונאיים בתחנות התדלוק 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 נועד להתקיים במהלך שנת 2023, אך עקב מלחמת חרבות ברזל, ובשלב זה לא טרם נקבע מועדו החדש.

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 סיכונים 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 31.12.2023 הינו כ- 27 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 תזקיני נפט, מכשירים צורכי גפ"מ, ובעיקר גפ"מ לחימום, חימום מים ולבישול.
- "לקוחות מכרזים" (מוסדיים) ולקוחות עסקיים אחרים – קבוצת לקוחות זו כוללת "לקוחות מכרזים" או בשמם הנוסף – הלקוחות המוסדיים, וכן גופים מסחריים נוספים בעלי צי רכב גדולים. על לקוחות המכרזים נמנים, בין היתר, רשויות מקומיות, בתי חולים ורכבת ישראל, כאשר על-פי רוב, ההתקשרות עם לקוחות אלה מבוצעת על בסיס זכייה במכרזים. על הגופים המסחריים הנוספים נמנים, כאמור לעיל, חברות ותאגידים שונים המחזיקים בצי רכב גדולים, כגון מפעלי תעשייה, קבלני תשתיות וגופים מסחריים גדולים נוספים, כאשר לעיתים גם גופים אלה מתקשרים עם נותני השירותים שלהם על בסיס זכייה במכרזים, ולעיתים על בסיס משא ומתן חופשי, בתנאים מסחריים אשר נקבעים בנפרד מול כל לקוח ולקוח.
- חברות תעופה – חברות תעופה ישראליות וזרות המקבלות שירותי תדלוק בנתב"ג. ההתקשרויות הינן על בסיס מכרזים המפורסמים על-ידי חברות התעופה ובדרך כלל נעשות לתקופות קצרות טווח (מספר מועט של שנים). הסדר האספקה בין הצדדים כולל רכישה של דס"ל, שאיבתו והזרמתו בנקודת התדלוק אל תוך מיכלי הדלק של כלי הטיס של הלקוחות.

6.15.2 התפלגות המכירות בתחום לפי סוגי לקוחות

להלן התפלגות המכירות בתחום הקמעונאות (דהיינו - במתחמי התדלוק והמסחר), כולל בלו, בשנים 2021, 2022 ו-2023 לפי סוג הלקוחות (במיליוני ש"ח ובשיעור מסך הכנסות במתחמי התדלוק והמסחר באותה שנה):

2021		2022		2023		סוג הלקוחות
ב- % מסך הכנסות הקבוצה	במיליוני ש"ח	ב- % מסך הכנסות הקבוצה	במיליוני ש"ח	ב- % מסך הכנסות הקבוצה	במיליוני ש"ח	
29%	2,491	34%	2,807	38%	2,969	עסקי (לרבות מכרזים)

2021		2022		2023		סוג הלקוחות
ב- % מסך הכנסות הקבוצה	במיליוני ש"ח	ב- % מסך הכנסות הקבוצה	במיליוני ש"ח	ב- % מסך הכנסות הקבוצה	במיליוני ש"ח	
						דלקנים <sup>16</sup>
23%	1,938	29%	2,359	22%	1,719	תחנות בהפעלה / באספקה <sup>17</sup>
26%	2,229	38%	3,111	40%	3,067	פרטיים
78%	6,658	74%	8,276	71%	7,756	סה"כ

להלן התפלגות המכירות בתחום הקמעונאות (דהיינו - במתחמי התדלוק והמסחר) מתוך סך הכנסות הקבוצה, לא כולל רכיב הבלו, בשנים 2021, 2022 ו-2023 לפי סוג הלקוחות (במיליוני ש"ח ובשיעור מסך הכנסות בתחום הקמעונאות באותה שנה):

2021		2022		2023		סוג הלקוחות
ב- % מסך הכנסות הקבוצה	במיליוני ש"ח	ב- % מסך הכנסות הקבוצה	במיליוני ש"ח	ב- % מסך הכנסות הקבוצה	במיליוני ש"ח	
30%	1,433	26%	1,012	34%	1,462	עסקי (לרבות מכרזים, דלקנים) <sup>18</sup>
54%	2,563	31%	1,172	49%	2,114	תחנות בהפעלה / באספקה <sup>19</sup>
15%	715	20%	768	17%	752	פרטיים
73%	4,711	77%	2,952	73%	4,327	סה"כ

להלן התפלגות המכירות בפעילות הסיטונאות (ללא בלו) בשנים 2021, 2022 ו-2023, לפי סוג הלקוחות (בשיעור מסך הכנסות מהמכירות בפעילות הסיטונאות באותה שנה):

<sup>16</sup> שיעורי הרווחיות התפעולית ממכירות ללקוחות מכרזים וללקוחות דלקנים אינם שונים מהותית.  
<sup>17</sup> מכירות דלק ישראל לתחנות בהפעלה/באספקה כוללות, בין היתר, מכירות ללקוחות הדלקנים באמצעות תחנות אלו. יובהר כי הנתונים אודות המכירות כמפורט בטבלה אינם מייצגים את מכירות תחנות אלו ללקוחות הדלקנים אלא את מכירות דלק ישראל לתחנות.  
<sup>18</sup> שיעורי הרווחיות התפעולית ממכירות ללקוחות מכרזים וללקוחות דלקנים אינם שונים מהותית.  
<sup>19</sup> מכירות דלק ישראל לתחנות בהפעלה/באספקה כוללות, בין היתר, מכירות ללקוחות הדלקנים באמצעות תחנות אלו. יובהר כי הנתונים אודות המכירות כמפורט בטבלה אינם מייצגים את מכירות תחנות אלו ללקוחות הדלקנים אלא את מכירות דלק ישראל לתחנות.

2021		2022		2023		סוג הלקוחות
ב- % מסך הקבוצה	במיליוני ש"ח	ב- % מסך הקבוצה	במיליוני ש"ח	ב- % מסך הקבוצה	במיליוני ש"ח	
1%	30	1%	49	1%	32	מכרזים
22%	839	27%	1,728	27%	1,579	עסקיים
23%	869	27%	1,777	27%	1,611	סה"כ

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

סכום עסקאות נטו (במיליוני ש"ח)			
שנה	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023
שנה אחת (3.3%)	139	127	135
שנתיים עד חמש שנים (21.2%)	564	825	877
מעל חמש שנים (75.5%)	2,543	3,183	3,125
סה"כ (100%)	3,246	4,135	4,137

### 6.13 שיווק והפצה

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

#### 6.16.1 שיווק בתחנות התדלוק

א. שיווק לציבור – דלק ישראל מקדמת באופן שוטף את מוצריה ושירותיה במספר אמצעים, אשר כוללים, בין היתר, מתן הנחות, מבצעים ארציים, אזוריים או נקודתיים בתחנות ספציפיות, מתן הטבות למשתמשי האפליקציה של דלק ישראל, שימוש במקדמי מכירות ופרסום באמצעי התקשורת והדיגיטל. בנוסף, משקיעה דלק ישראל בתחזוק ושיפור מתמיד של תחנות התדלוק והשירות הניתן בהן, שיפוץ תחנות ותיקות ושיפור חזותן, וכן פועלת לעדכון והעשרת מגוון השירותים הניתנים בתחנות. כמו כן, לאחרונה החלה דלק ישראל

<sup>20</sup> המכירות ללקוחות ציי רכב הסופיים המוצגות בטבלה הינן כלל המכירות המתבצעות ללקוחות האמורים באמצעות רשת התחנות של דלק ישראל לרבות תחנות שהינן בהפעלת צד שלישי מטעם דלק ישראל ותחנות באספקה, ואינן בהכרח המכירות המוכרות בדוחות הכספיים של דלק ישראל. מכירות ללקוחות דלקנים המתבצעות באמצעות תחנות בהפעלת דלק ישראל מוכרות במלואן כהכנסות בדוחות הכספיים, ואילו מכירות ללקוחות דלקנים המתבצעות באמצעות תחנות שהינן בהפעלת צד שלישי מטעם דלק ישראל ותחנות באספקה מוכרות רק בחלקן בהתאם להתחשבות שנעשית אל מול בעל התחנה.

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

ב. פריסת תחנות התדלוק, חנויות הנוחות והמתחמים הקמעונאיים – דלק ישראל מעסיקה אחראי מנהל קשרי תחנות, אשר תפקידו, בין היתר, לאתר קרקעות וגופים פוטנציאליים המעוניינים להיכנס להסכמי התקשרות עמה לצורך הקמת מתחמי תדלוק ומסחר, וזאת במטרה להרחיב את פריסת תחנות התדלוק, חנויות הנוחות והמתחמים הקמעונאיים של דלק ישראל.

ג. שיווק שירות הדלקן – דלק ישראל מעסיקה אנשי מכירות וכן מתקשרת עם מקדמי מכירות חיצוניים שתפקידם לגייס לקוחות לשירות הדלקן. בנוסף, דלק ישראל משתתפת במכרזים המפורסמים על ידי חברות וגופים בעלי ציי רכב המבקשים לקבל שירותי תדלוק בהסדר קולקטיבי.

#### 6.16.2 שיווק והפצה בפעילות הסיטונאות והשיווק הישיר

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

#### 6.14 צבר הזמנות

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

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

#### 6.15 תחרות

6.18.1 על פי נתוני הרשויות, במדינת ישראל רשומות כיום עשרות חברות דלק המורשות לרכוש מוצרי נפט ישירות מבתי הזיקוק בארץ או לייבא מוצרי נפט. כאמור לעיל, ארבע מתוך החברות הפעילות (כולל דלק ישראל) מחזיקות בנתח השוק העיקרי בישראל. למיטב ידיעת דלק ישראל, על פי נתוני משרד האנרגיה, דלק ישראל הינה חברת שיווק דלקים השנייה בגודלה בישראל (עם נתח שוק משוער בשיעור של כ-19% מכלל תחנות התדלוק), אחרי פז, המחזיקה בנתח שוק משוער בשיעור של כ-21% מכלל תחנות התדלוק, ולפני 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.<sup>21</sup>

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

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

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

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

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

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

<sup>21</sup> על פי נתוני משרד האנרגיה מתאריך 13.10.2023.

- 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 ולמייטב 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 הזכרים בסעיף 6.35 להלן. לאור הנ"ל ההערכות של החברה אשר על בסיסן הוצג המידע כאמור עשויות שלא להתממש כולן או חלקן או להתממש באופן שונה מהותית**

#### 6.19 עונתיות

ככלל, רמות הביקוש למוצרי נפט במתחמי התדלוק אינן משתנות משמעותית לאורך השנה הקלנדרית. עם זאת, קיימת צריכה מוגברת של דלק בחודשי הקיץ בשנה בתקופות חגי ישראל. הביקוש הגבוה למוצרי הנפט 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 כושר ייצור

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

#### 6.21 רכוש קבוע ומתקנים

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

#### 6.21.2 הזכויות הקנייניות במקרקעי התחנה

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

6.21.2.1 **תחנות תדלוק אותן שוכרת ישראל מדלק נכסים** – נכון למועד הדוח, דלק ישראל שוכרת מדלק נכסים 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 "נכסים"** – 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 בציווד 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 הקנייניות במקרקעי התחנה ומאפייני הפעלת התחנות:**

6.21.3 להלן פירוט תחנות התדלוק המופעלות על ידי דלק ישראל או על ידי מפעיל עצמאי במתכונת של אספקת דלקים, לפי מאפייני הזכויות הקנייניות במקרקעי התחנה ומאפייני הפעלת התחנות:

סה"כ	הפעלה ע"י עצמאי	הפעלה ע"י מפעיל מטעם דלק ישראל	הפעלה ע"י דלק מנטה		הזכות הקניינית של דלק ישראל
35	0	7	28	מבלי שהוקנו זכויות לצד ג'	תחנות המושכרות מדלק נכסים
17	0	2	15	קיימות זכויות קנייניות לצד ג'	
125	0	10	115	מבלי שהוקנו זכויות לצד ג'	תחנות המושכרות מצדדים שלישיים
3	2	1	0	קיימות זכויות קנייניות לצד ג'	
<b>180</b>	<b>2</b>	<b>20</b>	<b>158</b>	<b>סה"כ תחנות בשכירות</b>	
6	6	0	0	ללא שכירות	חכירת משנה בתחנות נכים
21	0	1	20	כולל שכירות	
27	6	1	20	סה"כ תחנות בחכירת משנה בתחנות נכים	
3	0	2	1	בעלות	
32	32	0	0	ללא זכות קניינית	
<b>242</b>	<b>40</b>	<b>23</b>	<b>179</b>	<b>סה"כ</b>	

6.21.4 טבלת תשלומי השכירות אותם שילמה דלק ישראל בשנת 2023 וכן תשלומי השכירות הצפויים לשנים הבאות, נכון להסכמי השכירות אשר בתוקף למועד הדוח (במיליוני ש"ח) (\*):

2027 ואילך	2026	2025	2024	2023	
240,211	33,242	33,662	094,35	36,615	הוצאות שכירות לדלק נכסים
111,112	14,368	14,792	17,589	18,183	הוצאות שכירות לחברות משותפות עם דלק נכסים (**)
836,620	143,842	166,651	202,025	200,509	הוצאות שכירות לצדדים שלישיים

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

#### 6.21.5 הפעלת תחנות התדלוק

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

- א. על ידי דלק ישראל באמצעות חברת דלק מנטה.
- ב. על ידי צד שלישי מטעם דלק ישראל – תחנות התדלוק בהסדר זה נושאות את שלטי דלק ישראל ורוכשות את כל המוצרים באופן בלעדי ממנה. המפעיל מחויב להפעיל את התחנה בהתאם לנהלים המקובלים בדלק ישראל. על פי רוב, המפעיל נושא במרבית עלויות ההפעלה של תחנת התדלוק, ובכלל זה מעסיק את עובדי תחנת התדלוק ורוכש מלאים מדלק ישראל. בחלק מהמקרים דלק ישראל משתתפת בחלק מעלויות המפעיל, כאשר בחלק אחר דלק ישראל אינה משתתפת בעלויות המפעיל אך נותנת הנחה במחירי הדלקים הנמכרים לו, והכל בהתאם למו"מ מסחרי שמתקיים בין המפעיל לבין דלק ישראל. המפעיל אחראי להשגת הרישיונות וההיתרים הנדרשים לשם הפעלת התחנה, אולם בחלק מהמקרים דלק ישראל מטפלת ונושאת בעלויות הכרוכות בעמידה בדרישות הרשויות מתחנת התדלוק. המפעיל משלם 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 ושמונים מדלק ישראל, במחירים ובתנאי אשראי מוסכמים, ולמכור אותם תחת סימני המסחר של דלק ישראל, בשמם ובמסגרת מגבלות הפיקוח על המחירים, ובהתאם להתניות דלק ישראל בקשר עם נהלי בטיחות, שיווק, המראה החיצוני של תחנת התדלוק וכיוצ"ב. על פי רוב, הבעלות בציווד בתחנת התדלוק כאמור היא של דלק ישראל, "המשאילה" את הציווד למפעיל התחנה. דלק ישראל מתקינה בתחנת התדלוק את הציווד 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 ושמיים








## 6.22 נכסים לא מוחשיים

להלן תיאור הנכסים הבלתי מוחשיים של דלק ישראל:

6.22.1 דלק ישראל, במישרין או באמצעות חברות בת, הינה בעלים של 48 סימני מסחר הרשומים במדינת ישראל, מתוכם 32 סימני מסחר מעוצבים ו- 17 סימני מסחר מילוליים. יצוין כי לדלק ישראל אין סימני מסחר הרשומים מחוץ לגבולות מדינת ישראל.

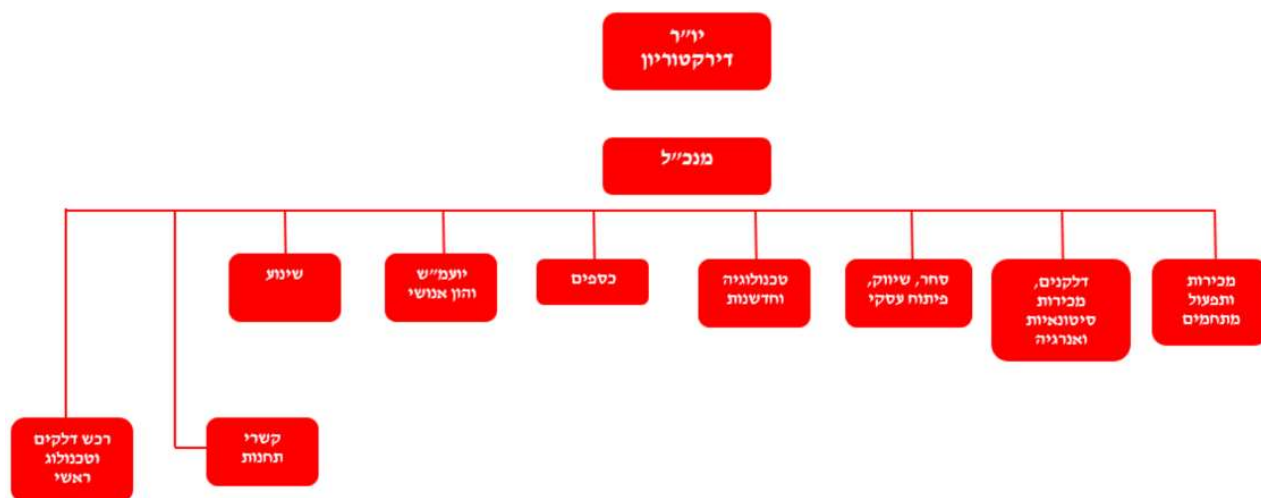
6.22.2 להלן מוצגים סימני המסחר המהותיים של דלק ישראל (הן סימני מסחר מעוצבים והן סימני מסחר טקסטואליים), כדלקמן:

תוקף	סימן מסחרי מעוצב	
29/12/2030		1
29/12/2030		2
29/12/2030		3
29/12/2030		4
29/12/2030		5
28/5/2024		6

28/5/2021		7
30/7/2028		8
4/8/2024		9
4/8/2024		10
22/07/2022		11
22/07/2022		12
29/12/2030		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 שוקי 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.

## 6.23.1 להלן המבנה הארגוני של דלק ישראל:



## 6.23.2 מצבת העובדים ונותני השירותים בדלק ישראל

נכון למועד הדוח, מעסיקה דלק ישראל 1,807 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-31.12.2023 מועסקים בדלק ישראל וחברות בהחזקתה עובדים לפי החלוקה הבאה:

פעילות	מספר עובדים ליום 31.12.2022	מספר עובדים ליום 31.12.2023
קמעונאות	2,022	1,552
סיטונאות	80	66
שינוע	86	71
אחר	140	118
<b>סה"כ</b>	<b>2,328</b>	<b>1,807</b>

## 6.23.3 שינויים מהותיים שחלו במצבת העובדים במהלך תקופת הדוח

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

## 6.23.4 התקשרויות עם עובדים וטיבם של הסכמי העסקה

א. מרבית עובדי דלק ישראל מועסקים על פי חוזה עבודה אישיים, כאשר חלקם אינם כפופים להסכם קיבוצי מיוחד, בעוד שעל חלקם חלים הסכמים קיבוציים מיוחדים או כלליים מכוח חברות החברות בארגוני מעסיקים או מכוח צווי הרחבה. בכלל זה, נושאי המשרה ועובדי ההנהלה הבכירה בדלק ישראל מועסקים על-פי חוזה עבודה אישיים, הכוללים, בין היתר, העמדת רכב והוצאות רכב (כולל גילום מס), טלפון סלולארי, מחשב נייד, הפרשות לביטוח פנסיוני, קרן השתלמות וביטוח אובדן כושר עבודה, ימי חופשה, דמי הבראה וימי מחלה, וכן הטבות נוספות שדלק ישראל מעניקה מעת לעת בהתאם לנהליה, ובין היתר, זכות להתקנת דלקן ברכביהם של נושאי המשרה וברכבי בני משפחתם, סיבוס, שי לחג, השתלמויות וכד'.



דלק ישראל נוהגת לחלק מענקים לעובדיה, לרבות עובדיה הבכירים, בהתאם לביצועיהם ובכפוף לאישור האורגנים המוסמכים.

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

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

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

ה. ביום 8.12.2020 ובעקבות חתימת הסכם המכר במסגרתו הועברה השליטה בדלק ישראל לחברה, לב.ג.מ, לנ.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 תלות באנשי מפתח – להערכת דלק ישראל, למועד הדוח לדלק ישראל אין תלות מהותית במי מנושאי המשרה או בעלי התפקידים בה.

#### 6.23.6 הכשרת עובדים

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

6.23.7 בנוסף, עובדי דלק ישראל המועסקים בתחנות התדלוק או אשר במסגרת עבודתם באים במגע עם חומרי דלק, עוברים הדרכה לכיבוי אש ולמניעת מפגעים והשתלמות לשמירה על איכות הסביבה.

#### 6.23.8 תכנית אופציות לעובדים

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

### 6.24 חומרי גלם וספקים

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

מוצרי הדלק העיקריים המשמשים את דלק ישראל בשני תחומי פעילותה הם תזקי 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, תזקי 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 31.12.2023 (במיליוני ש"ח)
נכסים שוטפים	1,372
התחייבויות שוטפות	1,440
עודף הנכסים השוטפים על ההתחייבויות השוטפות	(68)

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 31.12.2023, לדלק ישראל הון החוזר בסך של כ- (68) 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:**

נכון ליום 31.12.2022	נכון ליום 31.12.2023	סעיף
33	29	ממוצע ימי אשראי
606	483	היקף אשראי ספקים (מיליוני)

נכון ליום 31.12.2022	נכון ליום 31.12.2023	סעיף ש"ח)

ימי אשראי לקוחות :

נכון ליום 31.12.2022	נכון ליום 30.12.2023	סעיף
39	30	ממוצע ימי אשראי
1,403	1,041	היקף אשראי ללקוחות (מיליוני ש"ח)

**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 31.12.2023, לדלק ישראל מסגרות אשראי כספיות מ-6 בנקים בסך של כ-995 מיליון ש"ח (לרבות בגין ערבויות בנקאיות אוטונומיות בסך של כ-36 מיליון ש"ח), מתוכן ניצלה דלק ישראל כ-543 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			מקורות אשראי בנקאיים
לשנת 2021	לשנת 2022	לשנת 2023	
1.3%	4.5%	5.9%	הלוואות לזמן קצר
2.1%	2%	1.9%	הלוואות לזמן ארוך

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

לשנת 2021	לשנת 2022	לשנת 2023	סעיף
1.3%	4.5%	5.9%	הלוואות לזמן קצר
2.1%	2%	1.9%	הלוואות לזמן ארוך

6.27.5 להלן פירוט הלוואות זמן ארוך שנטלה דלק ישראל מהבנקים (באלפי ש"ח), שיעורי הריבית בגינן ותקופתן נכון ליום 31.12.2023 :

הגורם המלווה	מטרת הלוואה	סכום הלוואה	יתרה ליום		בטוחות
			31.12.2023 (שווי מוערך)	תקופת הלוואה	
הלוואה א'	שוטפת	25,000	16,667	2021-2027	1.82
הלוואה ב'	שוטפת	60,000	40,000	2021-2027	1.86
הלוואה ד'	שוטפת	100,000	4,465	2018-2024	2.45
הלוואה ה'	שוטפת	50,000	31,896	2021-2027	1.85
הלוואה ו'	שוטפת	40,000	25,517	2021-2027	1.85
סה"כ	-	375,000	118,456	-	-

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 ראשוניים 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 הלוואות לבנקים :

1. במקרה בו שיעור ההון העצמי המוחשי מסך כל המאזן המוחשי<sup>22</sup> יפחת מ-12% ;
2. במקרה בו שיעור ההון העצמי המוחשי מסך כל המאזן המוחשי<sup>23</sup> יפחת מ-12% ;
3. במקרה בו ההון העצמי של דלק ישראל<sup>24</sup> יפחת מ- 450 מיליון ש"ח (בס"ק זה: "הרף הנמוך") ;

<sup>22</sup> בנטרול השפעות המעבר לתקן החשבונאי החדש (IFRS 16).

<sup>23</sup> בנטרול נכסים בלתי מוחשיים.

<sup>24</sup> הונה העצמי של דלק ישראל, ללא זכויות שאינן מקנות שליטה, כפי שמופיע בדוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים של דלק ישראל.

4. במקרה בו יחס החוב הפיננסי נטו ל-EBITDA מתואם יעלה על 25.6.
5. במקרה של שינוי שליטה בדלק ישראל שלא אושר מראש ובכתב על ידי הבנקים.
- נכון ליום 31.12.2023, 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 למועד זה, 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:

היחס הנבדק נכון ליום 31.12.2023	אמת מידה פיננסית
506	ההון העצמי של דלק ישראל לא יפחת מ- 450 מיליון ש"ח
25.8%	שיעור הון עצמי מוחשי למאזן מוחשי לא יפחת מ-12% בניכוי השפעת תקן IFRS 16
15.5%	שיעור הון עצמי מוחשי למאזן מוחשי לא יפחת מ-12% בנטרול נכסים בלתי מוחשיים
2.8	יחס החוב הפיננסי נטו ל-EBITDA מתואם אינו עולה על 6

6.27.8 אשראי בריבית משתנה:

להלן פירוט אודות האשראי בריבית משתנה (צמודת פריים) שקיבלה דלק ישראל נכון ליום 31.12.2022 ולמועד הסמוך לפרסום הדוח:

שיעור הריבית סמוך למועד הדוח	טווח הריביות נכון ליום 31.12.2023	מסלול
5.7%	5.9%	On Call

**6.27.9 שעבודים וערבויות**

להבטחת ההלוואות לבנקים, שיתרתן נכון ליום 31.12.2023 היא כ- 543 מיליון ש"ח, שעבדה דלק ישראל בשעבוד שוטף ללא הגבלה בסכום את כל המלאי שברשותה, תמורתו והזכויות בגינו כהגדרתם במסמכי השעבוד.

**6.28 מיסוי**

שיעור המס העיקרי של דלק ישראל שונה משיעור המס האפקטיבי וזאת בעיקר בשל הפרשי עיתוי של הוצאות, הוצאות לא מוכרות בניכוי, הכנסות פטורות, הפסדי חברות כלולות והוצאות מיסים בגין שנים קודמות. פרט לדיני המס הרגילים החלים על חברות, יש לציין כי על פי חוק הבלו על הדלק, התשי"ח-1958 (להלן: "**חוק הבלו**"), ומכוח צו הבלו על הדלק, התשי"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 אוויר, ובכלל זה הוראות המחייבות מפעילי תחנות תדלוק לנקוט אמצעי הגנה במכלול נושאים, בשלבי הקמת התחנה ובשלבי הפעלתה. כמו כן, בתקנות המים נקבעו דרכי הדיווח והטיפול באתר שזוהם עקב דליפת דלק וכן נקבע כי יש להתאים את מרבית התחנות הוותיקות (כהגדרתן להלן) למרבית הוראות התקנות החלות על תחנות שאינן ותיקות. האחריות לקיום הוראות תקנות המים הינה של מפעיל התחנה המוגדר כבעל רישיון העסק, או של האדם שבהשגחתו, הנהלתו או פיקוחו מופעלת התחנה. יצוין, כי בהסכמי אספקה מוטלת האחריות לטפל בנושא זה על בעל התחנה או המפעיל מטעמו.

נכון ליום למועד דוח תקופתי זה, מפעילה דלק ישראל בעצמה ובאמצעות מפעילים מטעמה 243 תחנות תדלוק, שמתוכן כ-105 תחנות הן תחנות שהוקמו לפני 1997 ("**התחנות הוותיקות**"), כאשר

ביחס לתחנות אלה, האחריות לקיום הוראות תקנות המים ולביצוע הבקרה וטיפול בזיהומי קרקע ומים, חלה על דלק ישראל.

יצוין כי נכון למועד דוח תקופתי זה, דלק ישראל מטפלת מול המשרד להגנת הסביבה ורשות המים ב- 51 תחנות הדלק שבהפעלתה ובאחריותה של דלק ישראל אשר מתקיימים בהן מפגעים סביבתיים, מתוכן 33 תחנות הן תחנות וותיקות. בעניין זה, יצוין כי במהלך שנת 2021, התרחשו בתחנות הדלק שבהפעלתה ובאחריותה של דלק ישראל חמישה מקרים בתחום איכות הסביבה – אירוע אחד של כשל במכל דלק בעל דופן בודדת וארבעה אירועים של קריסת צנרת פריקה/הולכה. באירוע 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):

סכום כולל	2023	2022	2021	
20,797	2,659	10,970	7,168	הוצאות
14,088	3,660	4,158	6,270	השקעות
34,885	6,319	15,128	13,438	סכום כולל

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

מטרת החוק היא להגן ולשמור על הסביבה ולשפרה, למנוע פגיעה בסביבה או בבריאות הציבור ולשלול את הכדאיות הכלכלית שבפגיעה בסביבה, בין השאר באמצעות ענישה המתחשבת בשווי הנוזק 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 שנקטו בידי הגורם המפר.

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

### 6.29.6 הליכים משפטיים ומנהליים בקשר לאיכות הסביבה

אי קיום הוראות חוק המים ותקנות המים, עלול להוות עבירה פלילית שדינה מאסר שנה או קנס כספי של עד 350 אלפי ש"ח<sup>26</sup>, ועונשים כבדים יותר במקרה של עבירה מתמשכת.

### 6.29.7 הגברת האכיפה למניעת מכירת דלקים מהולים

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

<sup>26</sup> הקנס הכספי הינו בנוסף להוצאות הכרוכות בטיפול בזיהום.

עומד בתקן, לרבות אפשרות לצווי סגירה מינהליים, פרסום שמות תחנות תדלוק שמוצריהן נמצאו לא תקינים והחמרה משמעותית בקנסות.

#### 6.29.8 חומרים מסוכנים - היתר רעלים

על-פי חוק החומרים המסוכנים, תשנ"ג-1993 ("חוק החומרים המסוכנים"), 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 רפורמת "המיסוי הירוק"

רפורמת המיסוי הירוק נכנסה לתוקף בחודש אוגוסט 2009, וקובעת תמריצי מס לכלי רכב, בהתאם לדרגת הזיהום הנפלטת מהם ומטרתה לעודד רכישת כלי רכב ידידותיים יותר לסביבה. במסגרת הרפורמה, לכל רכב חדש הנמכר בארץ יקבע מס קנייה בהתאם לזיהום האוויר הנפלט מהרכב. במהלך שנת 2020 אושרה רפורמה שמטרתה העלאת השימוש בגז טבעי בענפי התחבורה הציבורית, התעשייה וייצור החשמל, והפחתת השימוש בסולר ובפחם. הרפורמה צפויה להוביל לעידוד הצמיחה בהשקעות במעבר לגז טבעי ופיתוח הענף. במסגרת המהלך, בין היתר, יבוטל הישכון 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 ההישכון תמשיך עפ"י המתווה מעבר לשנת 2023 רק במידה ויפעלו תחנות תדלוק אלה. הרפורמה כוללת גם (א) עידוד שימוש בגט"ד במרכזי תחבורה ציבורית; (ב) לגבי רכבי גט"ד: פחת מואץ בגובה 25% ל-4 שנים באישור ועדת הכספים והפחתת 100% מגובה אגרת הרישוי בהוראת שעה ל-5 שנים; (ג) לגבי מוניות: 30 מיליון ש"ח לסיוע ברכישת מוניות היברידיים והטבת שימוש מצטברת להפחתה מלאה של מיסי היבוא לאחר 4 שנים; (ד) לגבי רכבי הוראת נהיגה: פחת מואץ בגובה 33% ל-4 שנים באישור ועדת הכספים ופטור מאגרת רישוי בהוראת שעה ל-4 שנים; ו- (ה) לגבי אוטובוסים חשמליים: פחת מואץ בגובה 33% ל-3 שנים באישור ועדת הכספים, פטור ממכס ל-4 שנים והטבות נוספות. דלק ישראל אינה יכולה להעריך את השפעתה של הרפורמה על פעילותה של דלק ישראל או על תוצאותיה.

#### 6.29.10 מדיניות דלק ישראל בניהול סיכונים סביבתיים ואמצעים הננקטים להפחתת הסיכונים הסביבתיים

דלק ישראל פועלת באופן שוטף לצמצום ומניעה של נזקים אפשריים לסביבה ומשקיעה משאבים ניכרים בתחום איכות הסביבה, לרבות תחזוקה שוטפת של מתקנים ותשתיות וכן הדרכת עובדים בהתאם לדרישות הדין בנושא. בעניין זה, יצוין כי 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 ליעל את תהליכי המעקב והניטור הרגולטורים אליהם דלק ישראל נדרשת ואף לשפר את תוצאותיהם. עוד יצוין בעניין זה, כי למיטב ידיעת דלק ישראל, נכון למועד הדוח, דלק ישראל היא היחידה מבין חברות הדלק אשר רוכשת את

כל מלאי הבנויין שלה מבז"ן, שפרסמה כי הפחיתה את כמות הבנויין הנפלט במהלך השימוש בו, בכ- 50% ובכך בעצם הבנויין הנמכר והמשווק על ידי דלק ישראל, מזהם פחות את הסביבה.

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

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

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

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

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

#### 6.30 מגבלות ופיקוח על פעילות דלק ישראל

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

##### חקיקה ספציפית למשק הדלק:

6.30.1 חוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב והמדיניות הכלכלית לשנת הכספים 2001), תשס"א-2001 (להלן: "חוק ההסדרים") – חוק זה קובע כי חברת דלק תירשם במרשם לפני תחילת עיסוקה ותוסיף לעסוק בעיסוקה כל עוד היא רשומה במרשם המנוהל על ידי מנהל מינהל הדלק ("המנהל"). חברת דלק מוגדרת בחוק ההסדרים כחברה העוסקת בזיקוק ו/או ביצוא ו/או ביבוא ו/או בשיווק של דלק ו/או במתן שירותי תשתית של דלק. דלק ישראל רשומה כחברת דלק במרשם מנהל מינהל הדלק.

בנוסף, בחוק ההסדרים נקבע כי על חברת דלק להחזיק, על חשבונה, במלאי דלקים, כפי שייקבע על ידי שר האנרגיה בהתייעצות עם שרי הביטחון והאוצר, ובהתאם, הותקנו תקנות<sup>27</sup> 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

<sup>27</sup> תקנות ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב והמדיניות הכלכלית לשנת הכספים 2001) (החזקת מלאי ומלאי בטחוני של דלק), התשס"א-2001.

בלעדיות המתייחס לתחנת תדלוק המצויה במקרקעין שבבעלות חברת הדלק או בחכירה של חברת הדלק מרשות מקרקעי ישראל) אם במרחק אווירי של 1 ק"מ (בדרך עירונית) או 10 ק"מ לאורך כבישים (בדרך אחרת), מהמקום שבו נמצאת או תוקם תחנת התדלוק, נמצאת תחנת תדלוק אחרת, שבה נמכר דלק של אותה חברת דלק. הוראה זו בתוקף עד ליום 29 ביולי 2024.

6.30.3 חוק משק הדלק (איסור מכירת דלק לתחנות תדלוק מסוימות) התשס"ה - 2005 - חוק משק הדלק מטיל איסור על מכירה ואספקת דלקים לתחנת תדלוק ציבורית, אלא אם היא כלולה ברשימת תחנות תדלוק ציבוריות מורשות, שמפורסמת על ידי מינהל הדלק. ברשימה שפורסמה על ידי 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 אוניברסליים.

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. "ייצור" 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, התשי"ח-1948, לא יסחר בעל חנות בחנותו. על-פי החוק האמור מי שהעסיק בניגוד לחוק, דינו קנס או מאסר עד חודש אחד או שני העונשים כאחד. עד כה לא 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 עדכונן. 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 פיקוח על מחיר סולר לתחבורה - ביום 31.7.2012 פורסם ברשומות צו פיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (החלת החוק על הסולר לתחבורה וקביעת רמת פיקוח), התשע"ב – 2012 (להלן בס"ק זה: "הצו"). בהתאם להוראות הצו, יחול על סולר לתחבורה פיקוח ברמת דיווח על רווחיות ומחירים לפי פרק ז' לחוק הפיקוח על מחירי מצרכים ושירותים, התשנ"ו – 1996. להוראות הצו ותיקונו, במתכונתו הנוכחית, אין השפעה על תוצאותיה הכספיות של דלק ישראל. ככל שיחול פיקוח בפועל (מעבר לדיווח כאמור) על מחירי הסולר, עשויה להיות לכך השפעה מהותית על דלק ישראל אשר לא ניתן לאמוד אותה בשלב זה. לאחרונה, נתבקשה דלק ישראל למסור תגובה בנושא היתכנות לצו פיקוח על מחירי סולר בשעת חירום. דלק ישראל שלחה תגובה וממתינה, לבקשתה, לשימוע בעל פה.

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

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

### רגולציה בהיבט של רישיונות לצורך הפעלת תחנות תדלוק

הליך הרישוי של תחנות תדלוק חדשות והקמתן הינו הליך ממושך, סבוך ועתיר השקעות, הכרוך בהשגת אישורים, היתרים ורישיונות ממספר רב של גורמים. ההליך מוסדר במספר רב של חיקוקים, המקנים סמכויות רישוי לרשויות שלטוניות שונות. בעקבות רפורמה מקיפה בתחום רישוי העסקים, רישיונות עסק לתחנות תדלוק אשר בעבר היו ניתנים לצמיתות - לא ניתנים יותר, ונקצבה תקופת תוקף של 3 שנים לרישיון עסק לתחנת תדלוק ו- 5 שנים לחנות נוחות. מרבית רישיונות העסק לתחנות התדלוק המופעלות על-ידי דלק ישראל היו לצמיתות, ובהתאם לרפורמה, החל מיום 31 בדצמבר 2018 רישיונות עסק אלו פקעו.

דלק ישראל נערכה לרפורמה מבעוד מועד, כאשר למועד הדוח, למרבית תחנות התדלוק הציבוריות וחנויות הנוחות של דלק ישראל הוצאו רישיונות עסק או היתרים זמניים עד לקבלת היתר קבוע. ביחס לתחנות התדלוק וחנויות הנוחות האחרות, פועלת דלק ישראל או בעל התחנה להוצאת רישיונות עסק, קבועים או זמניים, ולהערכת דלק ישראל אין מניעה מהותית מלקבלם. יצוין כי הסיבה שבגללה אין 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	162	5	22	189
נכים - אספקה	52	0	2	54
<b>סה"כ</b>	<b>214</b>	<b>5</b>	<b>24</b>	<b>243</b>

חנויות נוחות	בתוקף	לא בתוקף	נמצא בחידוש - לא בתוקף	סה"כ
בהפעלת דלק	161	4	12	177
נכים	29	0	1	30
<b>סה"כ</b>	<b>190</b>	<b>4</b>	<b>13</b>	<b>207</b>

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 להלן עיקרי החיקוקים המקנים סמכויות רישוי לרשויות שלטוניות שונות:

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

- 6.30.15 חוק רישוי עסקים, התשכ"ח-1968 ("חוק רישוי עסקים"), התקנות והצווים שיצאו מכוחו :
- 6.30.15.1 צו רישוי עסקים (עסקים טעוני רישוי), התשנ"ה-1995 - על פי צו זה, תחנת תדלוק הינה עסק הדרוש רישום לפי החוק. לצורך הפעלת תחנת תדלוק יש לקבל, בין היתר, את אישורם של משטרת ישראל, המשרד להגנת הסביבה, משרד הכלכלה והתעשייה, שירותי הכבאות והוועדה הרלבנטית לתכנון ובניה.
- 6.30.15.2 תקנות רישוי עסקים (אחסנת נפט), תשל"ז-1976 - הותקנו מכוח חוק רישוי עסקים, והן קובעות הוראות פרטניות לגבי דרך הוצאת רישיון עסק לתחנת תדלוק. תקנות אלה קובעות, בין היתר, תנאי בטיחות ואחסנת נפט לצורך קבלת רישיון.
- 6.30.15.3 תקנות רישוי עסקים (תנאים תברואתיים בתחנות דלק), התש"ל-1969 - קובעות, בין היתר, הוראות בדבר התנאים והמיתקנים התברואתיים בתחנות תדלוק.
- 6.30.15.4 תקנות רישוי עסקים (מפעלים מסוכנים), תשנ"ג-1993 - על פי תקנות אלה, עסק שבו מאחסנים, מייצרים, מעבדים או מוכרים חומרים מסוכנים טעון רישיון מיוחד לכך, ועל אותו עסק לעמוד בהוראות בטיחות הקבועות בחוק או מכוחו.
- 6.30.15.5 חוק רישוי עסקים (תיקון מס' 26- הוראת שעה), התש"ע-2010 - לפיו, בין היתר, בעסק שבו נמכרים ומוגשים משקאות משכרים לרבות רשתות מזון, קיוסקים, פיצוציות וחנויות נוחות אסור להגיש או לספק משקה משכר מהשעה 23:00 עד השעה 06:00 למחרת.
- 6.30.15.6 צו הפיקוח על מצרכים ושירותים (מוסכים ומפעלים לכלי רכב), התש"ל-1970 - אוסר על פתיחת תחנות תדלוק או על הפעלתן שלא על פי רישיון מטעם מנהל אגף לרכב ולשירותי תחזוקה שבמשרד התחבורה.
- 6.30.15.7 ביחס לתחנות תדלוק פנימיות הממוקמות בקיבוצים או מושבים קובעת הוראת האגף החקלאי במנהל מקרקעי ישראל, כי ניתן להקים בתחום משבצת ישוב חקלאי נקודת תדלוק פנימית שאינה מסחרית, ללא תשלום למנהל, בכפוף לתנאים מסוימים. הקמת תחנות פנימיות טעונה קבלת היתרי בנייה ואישורי הפעלה.

#### מגבלות ורגולציה בהיבטי הגבלים עסקיים

#### 6.30.16 הסכמי אספקה בלעדיים עם תחנות תדלוק

בהתאם להסדר בין הממונה על התחרות ובין דלק ישראל, אשר אושר בשנת 1998 וצמצם תחולתה של קביעה קודמת של הממונה על התחרות בעניין, הסכמי אספקה בלעדית ארוכי טווח של חברות הדלק עם תחנות תדלוק שאינן בבעלות או בחכירה ראשית מהמנהל ועמן אין לדלק ישראל "הסכם חכירה מקובל" (הסכם חכירה שדמי החכירה המשולמים במסגרתו עולים על סך המוגדר בהסדר), הינם הסדרים קובלים.

עוד נקבעו במסגרת ההסדר כאמור, כללי התנהגות בכל הנוגע להתקשרות של דלק ישראל עם תחנות תדלוק, תוך התקשרות בהסכמי בלעדיות לאספקת דלקים לתקופות של בין שנה ועד 14 שנים, בהתאם לנסיבות של כל התקשרות. כללי התנהגות אלה כוללים, בין היתר, חיוב דלק ישראל להגשת בקשה לאישור הסכמים כאלו לבית הדין לתחרות. עוד נקבע בהסדר כי הוא לא יחול על התקשרויות עם נכי צה"ל ולא לה 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.

### הגולציה בהיבט של תקינה:

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

### הגולציה בהיבט של הגנת הפרטיות ואבטחת מידע

דיני הגנת הפרטיות מחייבים את דלק ישראל, ככל חברה אחרת המחזיקה במידע אודות אנשים פרטיים (כגון לקוחות דלק ישראל בתחום פעילות זה), לבצע פעולות שונות ביחס למידע המוחזק על ידה, ובכלל זה לרשום מאגרי מידע ביחס לחלק מסוגי המידע המוחזק על ידה, לאבטח את המידע באופן מסוים, למנות בעלי תפקידים בתחומי פרטיות ואבטחת מידע כגון מנהלי מאגרי מידע, ועוד. כאמור בסעיף ד להלן, דלק ישראל מבצעת באופן שוטף התאמות לדין בעניין זה, הן בהיבטי הגנת פרטיות והן בהיבטי אבטחת מידע, לרבות עדכוני מאגרי מידע רשומים, רישום מאגרי מידע חדשים, מינוי מנהלי מאגרי מידע ועוד.

## 6.31 הסכמים מהותיים

### 6.31.1 הסכם שליטה משותפת

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 היא 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 (Bimby) וכיו"ב, בנוסחים מקובלים.

#### 6.31.2 הסכם הצבעה בין ב.ג.מ לבין נ.נ.ד.מ

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 הצבעה"). 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 הסכם בעלי מניות החברה

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 הסכם לרכישת שליטה משותפת בפעילות "זאפה"

ביום 15.10.2023, הושלמה עסקה בין זאפה בע"מ ("זאפה הישנה") בה החזיקה דלק ישראל בשיעור של 10% מהונה המונפק והנפרע, וכן בין חברות הבת של זאפה הישנה, בעל השליטה בזאפה הישנה, דלק ישראל ו CTS Eventim Israel Ltd ("אינוונטיס ישראל"), אשר עיקריה, כדלקמן:

6.31.4.1 זאפה הישנה התחייבה להעביר את כל נכסיה, התחייבויותיה ורכושה של זאפה הישנה ("הפעילות הנמכרת"), לרבות נכסיהן, התחייבויותיהן ורכושן של חברות הבת של זאפה הישנה, לחברה חדשה שהוקמה לצורך העסקה תחת השם זאפה ניוקו (2023) בע"מ ("זאפה החדשה"), ואשר מוחזקת כדלקמן: זאפה הישנה: 19%; אינוונטיס ישראל 51%; דלק

ישראל 23.3%; נאמן שמונה לצורך העסקה ("הנאמן") 6.7%. ההתחייבות כאמור הושלמה ביום 24.12.2023 ונכון למועד זה, הפעילות הנמכרת מוחזקת על ידי זאפה החדשה.

6.31.4.2 בתמורה להעברת הפעילות הנמכרת לזאפה החדשה, הזרימה איוונטים ישראל לזאפה החדשה מימון בעלים בסך של 25 מיליון ש"ח ("מימון הבעלים של איוונטים"), כאשר דלק ישראל הזרימה מימון בעלים לזאפה החדשה בסך של 11.7 מיליון ש"ח, ובעלת השליטה וזאפה הישנה הזרימה סכום השקעה בזאפה החדשה בסך של 25 מיליון ש"ח.

6.31.4.3 בנוסף, קיבלה דלק ישראל אופציה מזאפה החדשה, לרכישת המניות המוחזקות על ידי הנאמן (דהיינו 6.7% נוספים מהונה המונפק של זאפה החדשה) ולהגדיל את החזקותיה בזאפה החדשה לשיעור של 30%, וזאת בכפוף לקבלת אישור הממונה על התחרות לכך שדלק ישראל תחזיק למעלה מ-25% מזאפה החדשה ("האופציה הראשונה").

6.31.4.4 במקביל ובהמשך להסכם רכישת המניות שנחתם בין דלק ישראל לבין בעל השליטה בזאפה החדשה מיום 3.5.2022 (במסגרתו רכשה דלק ישראל מניות של זאפה הישנה בשיעור של 10% מהון המניות המונפק והנפרע של זאפה הישנה) ("ההסכם הישן"), חתמו דלק ישראל ובעל השליטה בזאפה הישנה על תוספת להסכם הישן ("התוספת"), במסגרתו שילם בעל השליטה בזאפה הישנה לחברה סך של 12 מיליון ש"ח, וזאת בתמורה להחזרת המניות שהוחזקו על ידי דלק ישראל בזאפה הישנה (10%) לבעל השליטה בזאפה הישנה. עם חתימת התוספת, פקעו לאלתר כל הוראות ההסכם הישן.

כמו כן, נחתם בין דלק ישראל ואיוונטים הסכם שליטה משותפת בזאפה החדשה ("הסכם השליטה"), במסגרתו נקבע, בין היתר, כדלקמן:

6.31.4.5 לחברה הוענקה אופציה (נוספת על האופציה הראשונה) לרכוש מאיוונטים ישראל מניות של זאפה החדשה בשיעור של 10.5% נוספים, בצירוף המחאה של 5 מיליון ש"ח מתוך מימון הבעלים של איוונטים (כך שיהפוך לחוב כלפי דלק ישראל) ("האופציה השנייה"). בהתאם וככל שדלק ישראל תממש הן את האופציה הראשונה והן את האופציה השנייה, יגדלו החזקותיה של דלק ישראל בזאפה החדשה לשיעור של 40.5%. מימוש האופציה השנייה, כפוף לאישור הממונה על התחרות (בדומה למימוש האופציה הראשונה). מחיר המימוש של האופציה השנייה נקבע לסך של 5 מיליון ש"ח (בתוספת ריבית שנקבעה בהסכם השליטה). תקופת האופציה נקבעה ל-30 חודשים ממועד קבלת אישור הממונה על התחרות ביחס למימוש האופציה הראשונה.

6.31.4.6 עוד נקבע בהסכם השליטה, כי החלטות באורגני זאפה החדשה תתקבלנה על ידי דלק ישראל ואיוונטים ישראל יחד, כדבוקת שליטה.

6.31.4.7 בנוסף, נקבע בהסכם השליטה מנגנון לפיתרון מחלוקות במקרה של אי יכולת להגיע להסכמות בדבר קבלת החלטות.

6.31.4.8 הסכם השליטה יתבטל לאלתר בתום תקופת האופציה השנייה, ככל שהאופציה השנייה לא תמומש על ידי דלק ישראל.

6.31.4.9 ככל שהאופציה השנייה תמומש על ידי דלק ישראל, הסכם השליטה יישאר בתוקף לתקופה של 3.5 שנים ממועד מימוש האופציה השנייה ויוארך אוטומטית בתקופות נוספות של 3

שנים כל אחת, אלא אם כן מי מהצדדים יודיע על אי רצונו להאריך את הסכם השליטה לתקופות הנוספות כאמור, בהודעה מראש בת 12 חודשים מראש.

#### 6.31.5 הסכם לרכישת השליטה בברגר קינג

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 הסכם לרכישת מוצרי דלקים עם בז"ן

כאמור בסעיף 6.24 לעיל, נכון למועד הדוח, מוצרי הדלק של דלק ישראל בשני תחומי פעילותה נרכשים מבז"ן, אשר לה בלעדיות במכירת מוצרי הדלק כאמור 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 לבז"ן 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 31.12.2023 המצורפים לדוח תקופתי זה.

#### 6.33 יעדים ואסטרטגיה עסקית

דלק ישראל הינה אחת מהחברות המובילות בישראל בשני תחומי פעילותה. דלק ישראל נוהגת לבחון את תכניותיה ויעדיה האסטרטגיים מעת לעת ולעדכןם בהתאם להתפתחויות שחלות במשק האנרגיה, ענף תחנות הדלק וקמעונאות הדרכים, למפת התחרות ולהשפעות מאקרו כלכליות. בכלל זה, דלק ישראל פועלת

באופן שוטף לצורך המשך פיתוח תחומי פעילותה הקיימים ובוחנת ללא הרף התרחבות לתחומי פעילות משיקים נוספים, על מנת לגוון את תמהיל עסקיה.

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 תזקיני הנפט ובמרווח הזיקוק ובהורדת מרווחי השיווק של בנוזין 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 הבקיאיות בתהליכים הנדרשים במסגרת הפעלת המתחם.

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

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

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

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

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

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

- 6.33.8 מכירת או הפסקת פעילויות שאינן מניבות רווח ושאין בתחום הליבה של דלק ישראל.
- 6.33.9 חידוש הסכמי שכירות עם בעלי תחנות בדגש על כדאיות כלכלית ורווחיות דלק ישראל, ללא תלות במיקום מתחם התדלוק, גיאוגרפית.

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

- 6.33.10 פיתוח תחום קמעונאות הדרכים, תוך מינוף הפריסה הגיאוגרפית הרחבה שלה והפיכת חלק מתחנות הדלק למתחמים קמעונאיים הכוללים מגוון עסקים. במסגרת זו ופעילויות נוספות, דלק ישראל שואפת להגדיל באופן משמעותי את היקף המכירות מהפעילות שמקורה אינו בדלק.
- 6.33.11 כניסה לתחום חשמול כלי רכב, ובכלל זה פריסת רחבה של עמדות טעינה וחשמל המיועדים לכלי רכב חשמליים, לרבות במסגרת ביצוע שיתופי פעולה עם חברות הפעילות בתחומים אלו, כגון שיתוף הפעולה של דלק ישראל עם צד שלישי בעניין זה כמפורט בסעיף 6.11.9 לעיל.
- 6.33.12 איתור השקעות בתחומים משלימים ומשרתי צרכי אוכלוסייה וכניסה לעולמות החוויה, התרבות, הפנאי, הספורט, התיירות, המרקטים, המזון המהיר ועוד, וכן עולמות משיקים נוספים כגון תחום שטיפת כלי הרכב ותחומים דומים נוספים, לרבות תחומים ועולמות אשר אינם סינרגטיים באופן ישיר לתחומי פעילותה של הקבוצה כיום, וזאת במטרה להרחיב את סל המוצרים והשירותים של הקבוצה.
- בעניין זה, יצוין כי במסגרת בניית התכנית האסטרטגית של דלק ישראל, שמה לעצמה דלק ישראל למטרה לייצר חוויית לקוח חדשה שבבסיסה תשים דלק ישראל את הלקוח וצרכיו במרכז, תוך שימוש בפעילויות מבוססות "דאטה חכמה" והקמה של שירותים משלימים לשירותיה הקיימים של דלק ישראל לרבות יצירת שיתופי פעולה עם צדדים שלישיים אשר מתמחים בשירותים כאמור. במסגרת האמור לעיל, חילקה דלק ישראל את חוויית הלקוח כאמור לארבע קטגוריות:
- א. חוויית הרכב – מטרת דלק ישראל הינה לשדרג את המענה השוטף והיומיומי אשר יינתן לרכבים אשר יבקר 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 במוצע לכל מתחם תדלוק כאמור. מתוך מתחמי התדלוק כאמור, השלימה דלק ישראל שדרוג של כ- 45 מתחמי תדלוק לפני חודש ספטמבר 2021 ובמתחמים אלה, ביחס לחודשים ספטמבר עד תום דצמבר 2021, חל גידול של כ- 13% בסל הקניות הממוצע בחנויות הנוחות המשודרגות וגידול של כ- 16% במכירות בחנויות רשת ג'ו המשודרגות, בהשוואה לתקופה המקבילה בשנת 2019.
- ג. החוויה בדרך – הרחבת תחום הקמעונאות והקמת מתחמי קמעונאות נוספים, ובכלל זה הקמת "מיני סופרים", עגלות קפה, מענה למשלוחים וכן כניסה לעולמות הפנאי, הספורט, התיירות ועולמות דומים נוספים.
- ד. החוויה דיגיטלית – הפיכתה של האפליקציה כ"כלי מארגן" של כלל עולמות החוויה שבהן פועלת ותפעל הקבוצה, ובכלל זה הקמת מועדון לקוחות רחב על בסיס האפליקציה, יצירת ארנק דיגיטלי

המחבר ומאחד את כל שיתופי הפעולה של דלק ישראל תחת ארנק אחד ומועדון אחד, שילוב אמצעי תשלום, ביצוע פרסונליזציה ולמידה מעמיקה של צרכי והתנהגות הלקוח, יצירת Market Place - אתר סחר, ובכך לבנות מערך שליחויות מותאם.

המידע הנכלל בסעיף זה אודות האסטרטגיה והיעדים של החברה כולל מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך והוא מבוסס על חזון, תחזיות ותוכניות החברה, כפי שהן נכון למועד הדוח. המידע נגזר במידה מהותית מציפיות והערכות החברה לגבי התפתחויות כלכליות, רגולטוריות ואחרות. 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 רגולטוריים, שינויים מאקרו כלכליים או התממשות של אחד מגורמי הסיכון המפורטים בהמשך.

#### 6.34 צפוי להתפתחות בשנה הקרובה

התכנית האסטרטגית של דלק ישראל לשנה הקרובה כוללת, בין היתר, פעילויות שוטפות שמטרתן שימור מעמדה של דלק ישראל כמובילה בשני תחומי פעילותה, תוך פיתוח מנועי צמיחה חדשים ושמירה על רציפות תפעולית, התייעלות ושיפור הרווחיות. במהלך שנת 2021, החלה דלק ישראל ליישם חלק מאבני הדרך שבתכנית, כאשר בין היתר, פעלה דלק ישראל להקמת תשתיות, גיוס כוח אדם מתאים, התאמת המבנה הארגוני שלה למימוש יעדי התוכנית האסטרטגית שלה, ביצוע חלק מהפיתוחים/הטמעת מערכות טכנולוגיות (ובכלל זה השקת האפליקציה כמפורט בסעיף 6.11 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 להתמש באופן שונה, לרבות באופן שונה מהותית, כתוצאה מגורמים שאינם בשליטת דלק ישראל ובכלל זה כתוצאה מהשפעת גורמים מאקרו כלכליים או ענפיים

### 6.35 גורמי סיכון

דלק ישראל חשופה לגורמי הסיכון המהותיים הבאים:

#### סיכוני מאקרו

##### 6.35.1 מצב גיאופוליטי ובטחוני בארץ ובעולם

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, תזקי נפט ומרווחי הזיקוק ולפיכך, גם על פעילות דלק ישראל. מציאות זו מלווה בחשיפה למגבלות מסחר, סנקציות מסחריות מצד ספקים בינלאומיים, קושי ברכישת ואספקת נפט גולמי, קושי בייצור ואספקת תזקי נפט ומלווה בסיכון חבלה במתקני הקבוצה ע"י גורם עוין.

כמו כן, מציאות זו הינה בעלת השפעה על נוהגי הבילוי והנופש של ציבור בעלי הרכב הפרטיים בישראל וכן על תיירות הפנים והחוץ. אלו עלולים להוביל, בהתאמה, לירידה בצריכת הדלקים ע"י ציבור בעלי הרכב הפרטיים בישראל וכן לירידה בצריכת הדס"ל על ידי חברות התעופה. לפרטים אודות מלחמת "חרבות ברזל" והשלכותיה על החברה, ראו סעיף 1.4.1 לפרק א' זה לעיל.

##### 6.35.2 סיכונים פיננסיים

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

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

6.35.2.3 אינפלציה ומדד המחירים לצרכן – 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 6.15 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 סיכונים אשראי 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 תזקי הנפט תלות כמעט מוחלטת בז"ן. את התלות כאמור מקטינה במעט ההתקשרות ליבוא בניזן 95 אוקטן.

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

6.35.14 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 לשוק 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 החברה בתחום תחנות הדלק בישראל			
השפעה קטנה	השפעה בינונית	השפעה גדולה	
			<b>סיכוני מקרו</b>
		X	מצב גיאופוליטי ובטחוני בארץ ובעולם
	X		סיכונים פיננסיים
	X		אבטחת מידע, סיכוני סייבר והגנת הפרטיות
			<b>סיכונים ענפיים</b>
		X	שינויים במחירי הנפט ובמחירי תחנות הדלקים
		X	רגולציה
X			הקמת תחנות תדלוק נוספות
	X		מיסוי דלקים
X			שינוי בדרישות לגבי אחזקת מלאי אזרחי
	X		תלות בתשתיות במתקני
		X	שינוי במרווח שיווק
	X		חשיפה להליכים עקב חומרים מסוכנים ורעילים וזיהומים סביבתיים
		X	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

מידת השפעה של גורם הסיכון על עסקי החברה בתחום תחנות הדלק בישראל			
השפעה קטנה	השפעה בינונית	השפעה גדולה	
			סיכונים מיוחדים בתחום תחנות הדלק בישראל
	X		נזילות ואשראי
	X		מבנה הבעלות על תחנות התדלוק

## חלק רביעי | תיאור עסקי הקבוצה לפי תחומי פעילות:

### 7. תחום איסוף האשפה

#### 7.1 כללי

7.1.1 במסגרת תחום פעילות זה, פועלת הקבוצה החל מיום 1.8.2022, באמצעות חברת מפעת 1965 (1987) בע"מ ("מפעת"), בה מחזיקה להב אנרגיה ב-65% מהונה המונפק, בשני תחומים:

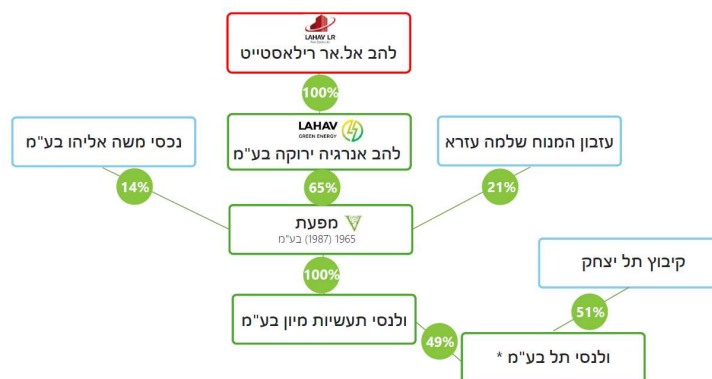
7.1.1.1 תחום איסוף ופינוי פסולות – מפעת מספקת, בין היתר, שירותי איסוף פסולות מסוגים שונים, כגון פסולת ביתית מרשויות ופרטיים, גזם ופסולת גוזית, ובנוסף מפנה פסולת בוצה ממכוני טיהור, חול טיאוט וקרטון. לצורך אספקת שירותי האיסוף כאמור, מפעילה מפעת צי של כ-200 רכבים (משאיות, טנדרים ורכבים פרטיים);

7.1.1.2 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, לצורך קליטה וטיפול בפסולת גושית ואשפה ביתית..

בנוסף לכך, מפעילה מפעת גם תחנת מעבר לקליטה וטיפול בפסולת בניין הנמצאת בסמוך לכפר סבא, וכן אתר הטמנה לקליטה, טיפול והטמנה של פסולת יבשה/בניין, הנמצא בסמוך לשוב קדומים.

7.1.2 לפירוט מבנה האחזקות של תחום הפעילות ראו טבלה בסעיף 7.2 להלן.

### 7.2 תרשים החזקות של מפעת



### 7.3 מבנה תחום הפעילות והשינויים החלים בו:

כפי שצוין לעיל, במסגרת תחום פעילות זה, פועלת קבוצת האנרגיה, באמצעות מפעת, החל מיום 1.8.2022, וזאת בשני תחומים: (א) תחום איסוף ופינוי פסולות ותחום הפעלת תחנות מעבר. לפרטים נוספים, ראו סעיף 7.5 להלן.

#### 7.3.1 כללי

- 7.3.1.1 על פי נתונים אשר פורסמו על ידי המשרד להגנת הסביבה, בשנת 2021 יוצרו בישראל כ- 5.8 מיליון טון של פסולת עירונית מוצקה. אדם ממוצע בישראל מייצר 1.79 ק"ג פסולת בממוצע בכל יום. קצב גידול הפסולת בישראל בעשר השנים האחרונות הוא כ- 2.6% בממוצע לשנה (משתנה בין השנים אם כי כמות הפסולת לנפש נעה סביב 1.7 ק"ג בעשור האחרון), והוא מושפע בעיקר מקצב גידול האוכלוסייה וכן משינויי צריכה וגידול בייצור הפסולת. ההערכה היא כי חלקה העיקרי של הפסולת העירונית המוצקה בישראל מיוצר על ידי הסקטור הביתי (כ- 80%) והיתר (כ- 20%) מיוצר על ידי הסקטור המסחרי-מוסדי.<sup>1</sup>
- 7.3.1.2 על פי תחזית המשרד להגנת הסביבה, במצב שבו לא ייעשו פעולות משמעותיות לצמצום כמות הפסולת ובהערכה שכמות הפסולת הממוצעת שמייצר אדם תישאר דומה למגמה בשנים האחרונות, שיעור הגידול השנתי של הפסולת צפוי להיות 2.6%. על סמך נתונים אלה מוערך כי כמות הפסולת העירונית בישראל בשנת 2025 תהיה 6.6 מיליון טון לשנה ובשנת 2030 קרוב ל-7.5 מיליון טון פסולת עירונית מוצקה בשנה.
- 7.3.1.3 המשרד להגנת הסביבה הוא שאמון על מדיניות הטיפול בפסולת בישראל והאחריות לטיפול בפסולת מוטלת על הרשויות המקומיות. עלות הטיפול בפסולת הינה נגזרת של מספר משתנים: סוג הפסולת, תדירות, הפינוי, עלות הכניסה לאתר הפסולת (סילוק/טיפול), היתל הטמנה, מרחקי השינוע ועוד.
- 7.3.1.4 איסוף הפסולת ברשויות המקומיות נעשית בחלק מהרשויות, על ידי עובדי הרשות (בעיקר ברשויות הגדולות כגון ירושלים, ת"א וחיפה) ובחלק מהרשויות פעילות זו נעשית על ידי קבלנים פרטיים, על בסיס מכרזים לתקופות קצובות (בין 3 ל 7 שנים). יותר ויותר רשויות מעבירות את אחריות הפינוי לקבלנים ובכך לרוב, מייעלות את מערך פינוי הפסולת.
- 7.3.1.5 לאחר איסוף הפסולת, היא מועברת למתקני מעבר/מיון, לאתרי מיחזור או ישירות לאתר הטמנה.
- 7.3.1.6 במפעלי המיון, הפסולת מופרדת לסוגים שונים (דהיינו, הפרדה של פסולת אורגנית, נייר, קרטון, פלסטיק וברזל), כאשר הפסולת שניתנת למחזור ו/או השבה מועברת למפעלי מחזור בישראל או בחו"ל ו/או להשבה במתקנים המורשים להשתמש בפסולת כתחליף לאנרגיה, וזו שאינה ניתנת למחזור ו/או השבה (שאריות מיון) מועברת להטמנה. כפי שיפורט להלן, נכון למועד הדוח, המשרד להגנת הסביבה מקדם מדיניות שמטרתה לצמצם את כמות הפסולת המופנית להטמנה. נכון למועד הדוח, הטמנה היא השיטה השכיחה

<sup>1</sup> בעניין זה, ראו אסטרטגיה למשק פסולת בר קיימא – 2021-2030, מעבר לכלכלה מעגלית בשנת 2050, אשר פורסם בחודש דצמבר 2020 על ידי המשרד להגנת הסביבה ("האסטרטגיה").

ביותר לטיפול בפסולת בישראל. על פי נתוני המשרד להגנת הסביבה<sup>2</sup> היקף הפסולת העירונית הממוחזרת מידי שנה עומד על כ- 1.33 מיליון טון, וכ- 78% מהפסולת מוטמנת, כלומר מוטמנים בישראל כ- 4.65 מיליון טון פסולת עירונית מוצקה בשנה. בשנת 2023 פעלו בישראל 12 מטמנות. על פי הערכות, בשנת 2030 צפויות לפעול בישראל כ-8 מטמנות בלבד.<sup>3</sup>

7.3.1.7. על פי התחזיות הנוכחיות ובהתבסס על המגמות הקיימות היום, לקראת סוף העשור הנוכחי צפוי ביקוש לנפח הטמנה המוערך בכ- 1.3 מיליון טון בשנה, גם בתרחיש לפיו עד סוף העשור תצליח מדינת ישראל לצמצם את היקף ההטמנה לכ- 20% בלבד. לפירוט נוסף אודות המדיניות. החדשה של המשרד להגנת הסביבה ר' סעיף 1.8.4.ב. להלן.<sup>2</sup>

### 7.3.2. שינויים בתחום הפעילות

7.3.2.1. מאז חקיקת חוק שמירת הניקיון, התפתחה בהדרגה בארץ הראייה כי במקביל לטיפול במפגעי פסולת יש להתייחס לפסולת כמשאב ולנהלה ככזה, תוך התייחסות לכלל הגורמים הנוגעים בדבר ובכלל זה אחריות הרשויות המקומיות, סקטור היצרנים, הציבור והשלטון המרכזי. מתוך תפיסה מצומצמת של פסולת כמטרד התפתחה מדיניות כוללת הבוחנת את כל התהליך, החל משלבי ייצור מוצרים, הגורמים האחראי להיווצרותם וכלה בדרכים לפתרון הטיפול בפסולת הנובעת מהם, למעט הטמנה.

7.3.2.2. בחינת החקיקה שהתפתחה עם השנים בתחום, מעלה כי מתפיסה מוקדמת של הסרת מפגעי פסולת והטמנה כפתרון רווח, התפתחה מדיניות הדרגתית של קביעת חובת מיחזור על אחראי איסוף ופינוי פסולת, מיסוי על הטמנה ואחריות יצרן מורחבת. לפרטים נוספים אודות הרגולציה החלה על התחום ראו סעיף 7.15 להלן.

7.3.2.3. על פי המדיניות העדכנית של המשרד, ניהול משק הפסולת ייעשה בהתאם להיררכיית הטיפול בפסולת, תוך דגש על הפחתת פסולת, שימוש חוזר ומחזור, וצמצום של ההשבה.

7.3.2.4. מדיניות המשרד חותרת לצמצום של היקף הפסולת וההטמנה עד כמה שאפשר להטמנה, ככל הניתן, תוך ייעוד ההטמנה בעתיד לפסולת שאריתית בלבד שאיננה בת מחזור וכן אינה ניתנת ל השבה. יחד עם זאת, כיוון שיישום המדיניות יהיה מדורג ויימשך על פני כמה שנים, עמדת המשרד היא כי יש הכרח לוודא שמערך ההטמנה הקיים ימשיך לתת שירות, אך באופן מוגבל ומדוד שלא יביא לאובדן נפח ההטמנה שיידרש בטווח הארוך.

<sup>2</sup> מתוך מצגת המשרד להגנת הסביבה שכותרתה "תוכנית היישום למדיניות הפסולת", אשר צורפה כחומר רקע במסגרת דיון בוועדה והפנים והגנת הסביבה של הכנסת בנושא "מימוש מטרות הקרן לשמירת הניקיון לקידום מחזור פסולת וניצול יתרות הכספים שבקרן", מיום 1.3.2022.

<sup>3</sup> בעניין זה, ראו עמוד 20 לאסטרטגיה.

- 7.3.2.5 גם בתרחיש בו תצליח מדינת ישראל ותגיע ליעד של כ- 20% הטמנה בלבד עד 2030, עדיין צפוי מחסור בנפחי הטמנה זמינים בעשור הקרוב. על כן, לעמדת המשרד להגנת הסביבה, יש לאתר נפחי הטמנה נוספים בעדיפות לפתיחה והרחבת תאים באתרים קיימים והימנעות ככל הניתן מפתיחת אתרים חדשים. עם זאת, אם ייגרמו שיבושים או עיכובים ביישום המדיניות ועתודות נפחי ההטמנה לא יספקו, יהיה הכרח לבצע איתור של כמה מיקומים לאתרים חדשים ברמה הארצית, וזאת רק לפסולת שעברה מיון ולאחר שחולץ ממנה החומר האורגני, קרי פסולת שלא ניתן למחזרה ואף אינה ניתנת להשבה לייצור אנרגיה.<sup>4</sup>
- 7.3.2.6 בהתאם לקול קורא 9384 (לאחר עדכנו בועדת התמיכות מיום 26.1.2022), נקבע כי ההיקף המקסימלי של הפסולת שנקלטת במתקן המיון אשר תהיה זכאית לתמיכה על פי הקול הקורא תעמוד על 12,500,000 טון לשנים 2018-2028.<sup>5</sup> על פי קול קורא 9384, סכום התמיכה הינו 40 ש"ח (כולל מע"מ) לכל טון פסולת שנקלט במתקן המיון. על פי הקול הקורא, על מגיש הבקשה להראות בעת הגשת התכנית העסקית למתקן וקביעת מחיר הכניסה שלפחות 50% מגובה התמיכה הניתן בקול הקורא מיועד ומתבטא בהורדת מחיר הכניסה המשולם על ידי הרשות המקומית בכניסה לאתר.
- 7.3.2.7 בהתאם לקול קורא 9383, ניתן להגיש בקשות לקבלת תמיכה עבור הנושאים הבאים: הקמת מתקן מיון חדש למיון פסולת עירונית ושדרוג תחנת מעבר או מתקן מיון לפסולת עירונית באחת מהדרכים הבאות: הסבת תחנת מעבר למתקן מיון שיוכל לקלוט פסולת עירונית מעורבת ולמיינה לרכיבים שונים והגדלת הקיבולת של כמות הפסולת הממוינת במתקן מיון.
- 7.3.2.8 המשרד להגנת הסביבה פרסם קול קורא 13546/21 לתמיכה בהקמה, בשדרוג ובהפעלה של מתקני טיפול בחומר אורגני מפסולת עירונית (מתקני עיכול אנאירובי ומתקני קומפוסטציה) בסכום של עד 600 מיליון ש"ח, אשר בהתאם לפרסום המשרד להגנת הסביבה מטרתו להתאים את התמריצים הכלכליים של המשרד לטיטות תקנות פסולת אורגנית אשר אוסרת הטמנה של חומר אורגני לא מטופל.
- 7.3.2.9 למיטב ידיעת החברה, נכון למועד הדוח, לא קיימים בישראל מתקנים ייעודיים להשבת אנרגיה מפסולת ביתית באמצעות שריפה. בהתאם למסמך האסטרטגיה (כהגדרתו בהערת שוליים 1 לחלק זה), השבת אנרגיה באמצעות שריפת פסולת והפקת אנרגיה ממנה עדיפה על פני הטמנה, אך נמצאת רק שלב אחד מעליה בהיררכיית הפסולת. לכן יש להפנות להשבה לאנרגיה אך ורק פסולת שאריתית שאינה ניתנת למיחזור. על פי מסמך האסטרטגיה,

<sup>4</sup> בעניין זה, ראו עמוד 128 ו-134 לאסטרטגיה.

<sup>5</sup> [https://www.gov.il/he/departments/publications/Call\\_for\\_bids/support\\_waste\\_9384\\_2018](https://www.gov.il/he/departments/publications/Call_for_bids/support_waste_9384_2018)



המשרד להגנת הסביבה יפעל להסיר חסמים ולספק את התמריצים הנכונים לקידום פתרון זה, תוך הפנמה מלאה עד כמה שניתן של העלויות החיצוניות הסביבתיות הנלוות לפתרון זה, לרבות פליטת גזי חממה, על ידי קביעת היטל שריפת פסולת.<sup>6</sup>

- 7.3.2.10. בחודש אוקטובר 2019, פרסמה המדינה הזמנה להשתתף בהליך מיון מוקדם למכרז לתכנון, מימון, הקמה ותפעול של המתקן הראשון בישראל להשבת אנרגיה מפסולת (WTE – Waste to Energy), בשיטת PPP (Public Private Partnership) ("מתקן המיון וההשבה"), כלל מתקן מיון פסולת עירונית ומתקן השבת אנרגיה שבו תנוצל האנרגיה שבפסולת לייצור חשמל.
- 7.3.2.11. בהחלטה מספר 179 של הממשלה מיום 24.2.2023, נקבעו החלטות שונות שמטרתן להביא ליעול משק הפסולת תוך יצירת כלכלת פסולת מעגלית, הגדלת היקפי המיחזור וההשבה והפחתה של כמות הפסולת המוטמנת וכן במטרה להגביל את התחרותיות בתחום הטיפול בפסולת.
- 7.3.2.12. בין היתר, צוין בהחלטה שועדת המכרזים הבין משרדית לפרויקט BOT בתחום הפסולת מקדמת מכרז להקמת מתקן להשבת אנרגיה מפסולת בנאות חובב. כמו כן הוחלט להטיל על מינהל התכנון, בהתייעצות עם השרה להגנת הסביבה, לבחון תיקון של סעיף בפרק הפסולת בתמ"א 1 כך שיאפשר מתוקפו גם הקמה של מתקנים תרמיים בהיקף קטן.
- 7.3.2.13. כמו כן, הוחלט לבחון ולקדם הקמת מתקנים מתקדמים לטיפול בפסולת, כגון השבת אנרגיה מפסולת או עיכול אינארובי. עוד הוחלט, לאמץ את המלצות הצוות הבין-משרדי שהוקם מכוח החלטת מועצת מקרקעי ישראל בדבר מדיניות הקצאת קרקע להקמת מתקנים לטיפול ומיחזור פסולת וכן לקבוע מנגנון לסבסוד ייצור אנרגיה מפסולת. עוד הוחלט למנות צוות בראשות מנכ"ל המשרד להגנת הסביבה ובהשתתפות גורמים נוספים לרבות הממונה על התחרות לצורך גיבוש המלצות בנושא הגברת התחרות בתחום הטיפול בפסולת.
- 7.3.2.14. עלות פעילות המיון, המחזור וההשבה של פסולת בישראל גבוהה בהרבה מעלות ההטמנה, זאת הן בשל ההשקעות הגבוהות הנדרשות לצורך הקמת מפעלים ומתקנים מתאימים העומדים בתקנים ובדרישות המשרד להגנת הסביבה ועלויות התפעול השוטפות, והן מחירי ההטמנה הנמוך יחסית. לכן, על אף מדיניות המשרד להגנת הסביבה המתוארת לעיל, הפער בין עלות ההטמנה וזמינותה לבין שיטות הטיפול האחרות מקשה על פתיחה והפעלה של מתקנים מתקדמים לטיפול בפסולת ועל הפיכת שיטות הטיפול הנוספות לברות תחרות להטמנת פסולת.

<sup>6</sup> בעניין זה, ראו עמוד 94 ו-125 לאסטרטגיה.

7.3.2.15. יודגש כי למיטב ידיעת מפעל, מטרת פעולות המשרד אינה להביא לסגירתם של אתרי ההטמנה הקיימים, וכי המשרד להגנת הסביבה מכיר בצורך בקיומו של מערך מטמנות בעל פוטנציאל קליטה התואם את כמות הפסולת שתסולק בשנים הבאות. במסגרת ישיבה של המועצה הציג המשרד להגנת הסביבה את מדיניות הפסולת שלו והדגיש כי הארצית לתכנון ובניה<sup>7</sup> הציג המשרד להגנת הסביבה את מדיניות הפסולת שלו והדגיש כי נדרשת תוספת של תשתיות הטמנה בהיקף של 30-50 מיליון טון. המשרד להגנת הסביבה פירט כי נדרשות 6 מטמנות נוספות כדי להתמודד עם הגידול בהטמנת הפסולת, אולם הבהיר במסגרת הדיון בועדה כי יתכן שידרשו פחות וכי בכל מקרה המספר מתייחס לעלייה הנדרשת בכושר הטמנה, לאו דווקא למספר מתקנים חדשים נפרדים.

7.3.2.16. לפי מדיניות המשרד להגנת הסביבה בעניין תמחור פחמן,<sup>8</sup> מטמנות בישראל פולטות כ- 8% מפליטות גזי החממה בישראל, ולפי דברי ההסבר לטיוטת תקנות פסולת אורגנית, הטמנת פסולת אורגנית מהווה כיום כ- 10% מסך פליטות גזי החממה בישראל. המלצת המשרד להגנת הסביבה לפי המדיניות האמורה (כפי שאף התקבלה) היא למסות את סקטור הדלקים באמצעות הבלו על הדלקים, ולקדם באמצעות כספי המיסוי פתרונות להפחתת פליטות גזי חממה, לרבות במסגרת פעילות המטמנות להפחתת פליטות מתאן, לייצור חשמל בביו-גז ולביצוע מחזור המפחית הטמנה.

### 7.3.3. מגבלות חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות

לפרטים אודות מגבלות ופיקוח החלים על מפעל בתחום הפעילות, ראו סעיף 7.15 להלן.

### 7.3.4. שינויים בהיקף הפעילות ורווחיות

בשנים שקדמו למועד הדוח, לא היו מגמות שהשפיעו באופן מהותי על שולי הרווח בתחום הפעילות. יחד עם זאת לאור האסטרטגיה של המשרד להגנת הסביבה החברה צופה שלישום המדיניות תהיה השפעה חיובית על היקף הפעילות, ההשקעות שידרשו, והרווח בענף.

**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 7.23 להלן.**

<sup>7</sup> ישיבה 662 מיום 2.11.2021.

<sup>8</sup> על פי "תמחור פחמן בישראל - מסמך מדיניות", שפורסם על ידי המשרד להגנת הסביבה בחודש אוגוסט 2021.

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

במהלך העשור האחרון חלו התפתחויות באופן הטיפול בפסולת טרם ו/או חלף הטמנתה, לרבות מיון, מיחזור והשבה, זאת בין היתר, לאור הגידול בהיקף הפסולת ומגמות עולמיות לצמצום הזיהום הנגרם כתוצאה מכך. בהתאם, התפתחו טכנולוגיות מגוונות לדרכי הטיפול השונות בפסולת, שמטרתן הפרדה יעילה של סוגי פסולת שונים וכן מציאת חלופות הטמנה בדרך של מחזור והשבה, בין היתר על מנת לצמצם את פוטנציאל הזיהום שעלול להיגרם מהתהליך.

החברה מיישמת טכנולוגיות מתקדמות לטיפול בפסולת וכן במתקן המיון החדש שהוקם בעפולה, הכוללים מיון והפרדה באמצעות מכונות מתקדמות הכוללות מפרידי אויר (לפי משקל), מפרידים אופטיים (אינפרא אדום) ומגרסות ייעודיות. במתקן המיון בעפולה מותקנים גם מפרידים בליסטיים להפרדה לפי דו/תלת מימד.

ככל שמדיניות המשרד להקמת מתקנים מתקדמים לטיפול, מיחזור והשבת פסולת תיושם ותקודם, החברה תפעל ליישום טכנולוגיות נוספות.

### 7.3.6 גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות ושינויים החלה בהם

להערכת מפעל, גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות הינם:

7.3.6.1 איתנות פיננסית: כפי שמתואר לעיל, התפתחות מתקני הטיפול בפסולת מושפעת בין היתר מהמחיר האלטרנטיבי של חלופות ההטמנה. עלויות ההקמה והתפעול של חלופות ההטמנה הן גבוהות ולכן נדרשת איתנות פיננסית של כל גוף הפועל בתחום איכות הסביבה. לאור עלויות ההקמה הגבוהות כאמור ובשים לב למדיניות המשרד להגנת הסביבה לצמצם את ההטמנה, ניתנת לעתים תמיכה ממשלתית לפתרונות חלופיים להטמנה.

7.3.6.2 מומחיות וניסיון: הקמה והפעלה של מתקני טיפול בפסולת, דורשת שילוב טכנולוגיות מסוימות. תהליכי למידה, מומחיות וניסיון הם גורמים משמעותיים לצורך יצירת אופטימיזציה של פעילות המתקנים ומימוש הפוטנציאל הכלכלי שלהם.

7.3.6.3 סביבה כלכלית ורגולטורית משתנה: יכולת הקבוצה להתאים את פעילותה ולהתפתח בתחומי הפעילות בהתאם למדיניות המשרד להגנת הסביבה, הרגולציה המשתנה מעת לעת וההתפתחויות במשק, מהווה גורם הצלחה משמעותי בתחום הפעילות.

7.3.6.4 עמידה בתנאי מכרזים: פעילות החברה בתחום איכות הסביבה מתבססת על התמודדות הקבוצה במכרזים של רשויות מקומיות ומכרזי מדינה. יכולת הקבוצה לעמוד בתנאי המכרזים הינה גורם משמעותי להצלחה בתחום הפעילות. התנאים הנדרשים משתנים ממכרז למכרז בהתאם לסוג והיקף העבודות נשוא המכרז ושיקול דעת מפרסם המכרז וכוללים, בין היתר, ניסיון בתחום ואיתנות פיננסית

### 7.3.7 מבנה התחרות בתחום הפעילות ושינויים החלים בו

לפירוט התחרות בתחום הפעילות, ראו סעיף 7.10 להלן.

### 7.3.8 שינויים במערך הספקים וחומרי הגלם לתחום הפעילות

לפירוט אודות חומרי הגלם והספקים בתחום הפעילות, ראו סעיף 7.13 להלן.

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

להערכת מפתח, חסמי הכניסה העיקריים בתחום הפעילות הינם כדלקמן:

א. איסוף פסולת: עיקר הפעילות של מתן שירותי איסוף פסולת מבוססת על זכייה במכרזים פומביים. לפיכך, מחסומי הכניסה בתחום תלויים בעיקר בתנאי הסף הנקבעים במכרזים אלו. עם זאת, הדרישות במירב המכרזים אינן מהוות חסם כניסה משמעותי למפתח.

ב. הטמנה: חסם הכניסה העיקרי בהטמנה הוא המחסור בקרקעות זמינות ומתאימות להטמנת פסולת בישראל כמו גם מדיניות המשרד להימנע ככל הניתן מפתיחת אתרים חדשים ומתן עדיפות לפתיחה והרחבת תאים באתרים קיימים. חסמי הכניסה הנוספים הם התבססות על התקשרויות ארוכות טווח, דרישות המשרד להגנת הסביבה, תשלומים לרמ"י והשקעות הוניות.

ג. טיפול ושירפת פסולת מסוכנת: הטיפול במרבית הפסולות הרעילות והמסוכנות המיוצרות במדינת ישראל מרוכז בידי ESC, שהיא חברה ממשלתית האחראית על התחום בארץ. לצורך טיפול בפסולת מסוכנת שלא על ידי ESC נדרש "אישור מנהל" מטעם המשרד להגנת הסביבה, המאשר בין היתר את יעד הטיפול של הפסולת.

ד. מיון ומיחזור של פסולת: הקמה והפעלה של מתקני מיון ומיחזור הינן פעילויות עתירות השקעות, הדורשות עמידה ברגולציה מחמירה ומשתנה. בנוסף, הן לצורך הקמת המתקנים והן לצורך הפעלתם ומימוש הפוטנציאל הכלכלי שלהם, נדרשים ידע, מומחיות וניסיון. חסם כניסה נוסף להקמה והפעלה של מתקנים הינו זמינות של קרקע מתאימה להקמה של מפעלים מסוג זה.

ה. רישוי: כל פעילויות הקבוצה בתחום הפעילות הינן עסקים טעוני רישוי לפי צו רישוי עסקים (עסקים טעוני רישוי), התשע"ג-2013 ("עסקים טעוני רישוי").

להערכת החברה, חסמי הכניסה העיקריים בתחום האנרגיה הינם כדלקמן:

א. איסוף פסולת: אין מחסומי יציאה מעיסוק זה, מעבר לתקופות חוזיות בהן מחויבת חברה הפועלת בתחום פעילות זה לספק את השירותים ללא נקודות יציאה.

ב. הטמנה: חסם היציאה העיקרי הוא האחרייות לשיקום האתר בתום חיי המטמנה.

ג. מיון ומיחזור של פסולת: בעת קבלת מענקים חלות על מפתח התחייבויות מסוימות, כאשר עמידה בהתחייבויות אלו עשויה להוות חסם יציאה.

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.

#### 7.4 תחליפים למוצרי הפעילות והשינויים החלים בהם

7.4.1. השירותים העיקריים אשר מספקת מפעלת בתחום הפעילות הם איסוף, מיון, מיחזור, הטמנה.

7.4.2. נכון להיום הפתרון המרכזי בישראל לטיפול בפסולת מעורבת הוא הטמנה.

7.4.3. על פי מדיניות המשרד נכון למועד הדוח, מדיניות המשרד להגנת הסביבה לטיפול בפסולת מבוססת על עקרונות של כלכלה מעגלית. על פי המדיניות יש לנהל את משק הפסולת בהתאם להיררכיית הטיפול בפסולת, תוך דגש על הפח תת פסולת, שימוש חוזר ומחזור, לפי סדר זה, וצמצום של ההשבה וההטמנה עד כמה שאפשר, תוך ייעוד ההטמנה בעתיד לפסולת שאריתית בלבד שאיננה בת מחזור וכן אינה ניתנת להשבה.

7.4.4. לאור מדיניות המשרד לפיה יש להעדיף הקמה של מתקני טיפול בפסולת חלף הטמנתה, יהיה צורך בהקמת מתקני מיון בפריסה ארצית בנוסף לאלו הקיימים כיום, הקמת מתקני טיפול בחומר אורגני (עיכול אנאירובי וקומפוסטציה סגורה) בפריסה ארצית, הקמת מתקני מיון "נקיי" והקמת מתקנים תרמיים בסמוך למטרופולינים.<sup>9</sup>

7.4.5. באשר לטיפול ושריפת פסולת מסוכנת, מפעילה כיום אקוסול מתקן לשריפת חומרים מסוכנים (פסולת אורגנית מסוכנת). קיימות מספר אלטרנטיבות לטיפול בחלק מהחומרים המסוכנים כגון: טיפול אורגני חומצי, טיפול ביולוגי, הטמנת פסולת, יצוא פסולת ועוד. ESC מתאימה את שיטת הטיפול לפסולת המסוכנת שמגיעה אליה, אם כי לחלק מהפסולות אין פתרון למעט שריפה.

#### 7.5 מוצרים ושירותים

7.5.1. כאמור לעיל, מפעלת מספקת שני סוגים של שירותים: (א) אספקת שירותי איסוף פסולת מסוגים שונים, כגון פסולת ביתית מרשויות ופרטיים, גזם ופסולת גושית, ובנוסף מפנה פסולת בוצה ממכוני טיהור, חול טיאוט וקרטון; ו- (ב) תחום הפעלת תחנות מעבר – מפעלת פועלת בתחום השינוע, הטיפול, המיון וההטמנה של פסולת עירונית, כאשר עיקר פעילותה בתחום זה הינו הפעלת תחנת מעבר מרכזית באזור השרון, לצורך קליטה וטיפול בפסולת גושית ואשפה ביטית.

7.5.2. שירותי מנוף לפינוי פסולת גושית וגזם - שירותי של מפעלת כוללים, בין היתר, שירותי איסוף וסילוק של פסולת גושית, מוצקה וגזם המתבצע על ידי צי משאיות מנוף. פעולת האיסוף כאמור, מתבצעת במיומנות ובהירות יתרה, וזאת על מנת להימנע מהפרעה לתנועה בדרכים ולתושבים. הפסולת נאספת מנקודות ריכוז ייעודיות בערים ונקלטת

<sup>9</sup> ראו עמ' 154 למסמך האסטרטגיה.

באתר תחנת מעבר השרון ובאתרים מורשים על ידי המשרד להגנת הסביבה. השירות ניתן לרשויות וללקוחות פרטיים על פי דרישה.

7.5.3. שירותי פינוי אשפה ופסולת מוצקה - עוד כוללים שירותי מפעת, שירותי פינוי אשפה במשאיות דחס, בשיטת ההפרדה במקור על פי הנחיית המשרד להגנת הסביבה ותאגיד המחזור תמיר. תחת שירותים אלו, נאספת הפסולת מבתי האב ומופרדת לשני זרמים: פסולת ביתית רטובה ויבשה. שירותי הפינוי כאמור מתבצעים באמצעות צי רכב מתקדם של משאיות דחס המאפשר שמירה על איכות הסביבה ואזור מגורים נקי תוך הקפדה על נהלי עבודה מחמירים. מפעת קשורה בחוזים ארוכי טווח עם עיריות, רשויות, מוסדות ולקוחות פרטיים ומעניקה להם שירות מקצועי, לרבות אישורי טיפול ומחזור פסולת.

7.5.4. פינוי מכולות לאשפה ופסולת תעשייתית - שירותיה של מפעת גם כוללים שירותי פינוי מכולות מסוגים שונים לרשויות ולקוחות פרטיים, באופן המאפשר ללקוחות להזמין מכולות ודחסנים על פי דרישה ולפי סוג הפסולת, כגון: פסולת ביתית, תעשייתית ומעורבת. למפעת מגוון מכולות סגורות ופתוחות בגדלים שונים.

7.5.5. פינוי פסולת בניין - מפעת מספקת שירותי פינוי פסולת בניין ללקוחות פרטיים ומוסדות על ידי שימוש במשאיות רמ-סע. בכלל זה, מאפשרת מפעת להזמין מכולות בגדלים שונים ולפי קריאה בזמינות מיידית. הפסולת המפונה מועברת לאתר מורשה לקליטה וטיפול בפסולת בניין מטעם המשרד להגנת הסביבה. כחלק משירות הפינוי, ניתן לקבל אישורי התקשרות לתחילת בנייה על פי דרישת הוועדה המקומית ובסיום התהליך לקבל אישור לטופס 4.

7.5.6. פינוי בוצה ממכוני טיהור - עוד מספקת מפעת שירותי פינוי בוצה ממכוני טיהור, במסגרתה מפנה מפעת פסולת בוצה וגבבה, הנוצרת במכוני טיהור הפזורים ברחבי הארץ. פינוי הפסולת נעשית באמצעות מיכלים ייעודיים העומדים בתקנים למניעת דליפה ומפגעים. הפסולת המפונה מגיעה לאתרי קליטה מורשים, המטפלים וממחזרים את הבוצה.

7.5.7. למפעת שלושה אתרי פעילות מרכזיים:

#### 7.5.7.1. תחנת מעבר השרון:

תחנת מעבר השרון הינה תחנת מעבר ומרכז קליטה, מיון וטיפול בפסולת מוצקה. תחנת המעבר נותנת מענה לפסולות המגיעות מעיריות ורשויות באזור השרון.

כמות הפסולת הנקלטת בתחנה נאמדת בכ- 1,500 טון ליום. הפסולת שנקלטת בתחנה ממוינת למתחמי טיפול שונים לפי סוג הפסולת: פסולת ביתית, פסולת תעשייתית וגזם.

הפסולת הביתית מועברת במערך מיון ייחודי הכולל מיכון מתקדם בשיתוף מגע אדם. כתוצאה מפעילות המיון אנו מפרידים חומרים ברי מחזור (פלסטיק, קרטון, עיתון, ניילון, מתכות, זכוכית וחומר אורגני) החומרים מועברים למפעלי מחזור לצורך השבתם למשק כמוצרים ממוחזרים.

הפסולת הגושית והגזם מטופלים במשטח מיון רחב ידיים והפסולת מקבלת מיון ראשוני באמצעות ציוד צמ"ה מתקדם וייעודי לאחר מכן הפסולת עוברת מיון בשנית לצורך השבת חומרים ברי מחזור, הגזם מקוצץ במקצצת ולאחר מכן מועבר לניפוי בנפה לצורך השבת המוצר המוגמר ושיווקו לתעשיות החקלאות והגינות כחומר לקומפוסט וכחיפוי קרקע.

#### 7.5.7.2. תחנת מעבר ירחיב:

תחנת מעבר ירחיב הינה תחנת מעבר לפסולת בניין. תחנת המעבר קולטת פסולת בניין מהריסות ופעולות בניין. כמות הפסולת היכולה להקלט בתחנה נאמדת בכ - 300 טון ליום.

הפסולת שתקלט בתחנה תמויין באמצעות ציוד צמ"ה ותמוחזרת לצורת שימושים חוזרים. כתוצאה ממחזור הפסולת ניתן להגיע לתוצרים איכותיים לשימוש חוזר כגון: חול, עץ תעשייתי וחומרי כיסוי.

#### 7.5.7.3. אתר הטמנה קדומים: אתר הטמנה בר-און קדומים פתרונות סביבתיים הינו

אתר הטמנה לפסולת יבשה הממוקם באזור השומרון.

אתר ההטמנה הינו החוליה האחרונה בשרשרת המיון. לאחר ההטמנה מגיעות פסולות מכל חלקי הארץ ככלל ומהשומרון בפרט. הפסולות המגיעה לאתר הינה פסולת שאינה ברת מחזור ולכן, יש להטמינה על פי דרישות המשרד להגנת הסביבה.

האתר עתיד להפתח בקרוב והוא יפעל לפי כללים, תקנות והנחיות מחמירות של המשרד להגנת הסביבה והגופים השונים. רעיון מיזם אתר ההטמנה בקדומים בא לתת מענה שיקומי למפגע טבע שנוצר כתוצאה ממחצבה שפעלה במקום במשך עשרות שנים.

#### 7.6. פילוח הכנסות ולקוחות

7.6.1. להלן פילוח הכנסות ורווחיות של מוצרי ושירותי מפעל בתחום הפעילות ליום 31.12.2021,

31.12.2022 ו- 31.12.2023 (באלפי ש"ח):

31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021	
205,298	164,169	136,343	הכנסות מאיסוף פסולת
150,148	119,928	103,026	הכנסות מהפעלת תחנת מעבר השרון
<b>355,446</b>	<b>284,097</b>	<b>239,369</b>	<b>סה"כ</b>

#### 7.7. לקוחות

7.7.1. לקוחות מפעל בתחום הפעילות הם בעיקר רשויות מקומיות, גופים ציבוריים, לקוחות מוסדיים ופרטיים. בפעילות איסוף הפעסולת, מקור ההכנסות העיקרי הוא רשויות

מקומיות. בפעילות של מיון, טיפול והטמנת פסולת ההכנסות הן מרשויות מקומיות, ולקוחות פרטיים.

7.7.2. להלן פירוט מאפייני הלקוחות העיקריים בפעילויות השונות בתחום פעילות איסוף האשפה:

7.7.2.1. התקשרות עם רשויות מקומיות בפעילות של איסוף הפסולת לאחר זכייה במכרזים, בהסכמים לתקופות של כ-3-7 שנים.

7.7.2.2. בפעילות של מיון, טיפול והטמנה של הפסולת, ההתקשרות היא עם רשויות מקומיות וכן עם חברות המבצעות איסוף אשפה.

7.7.3. סוגי ההתקשרויות עם לקוחות מפעל

7.7.3.1. התקשרויות בתחום איסוף הפסולת: יצוין כי בתחום איסוף הפסולת, עיקר הלקוחות הם רשויות מקומיות מכוח זכיה במכרזים (כ- 35 רשויות מקומיות), וכן גופים ציבוריים ומסחריים ולקוחות פרטיים. תנאי ההתקשרות נקבעים במכרזים עם הרשויות לביצוע פעילות למספר שנים, כקבוע במכרז וכן בהסכמים עם הלקוחות, הכל בהתאם לצרכי הלקוח ואופן ההתקשרות. מעת לעת, עם תום תקופת ההסכם או המכרז, מתנהל משא ומתן או מתפרסם מכרז חדש (לפי העניין) ובהתאם לתוצאותיהם, יתכנו שינויים בלקוחות והיקפי פעילותם.

תקופת ההתשרות: התקופה הממוצעת של הסכמי האיסוף, הינה כ-3-7 שנים (כולל מימושי אופציות הארכה). במרבית ההסכמים מסוג זה, הרשות רשאית, במקרים מסויימים כגון אירועי הפרה מסויימים, להביא את ההתקשרות לידי סיום, לרוב בכפוף למתן הודעה מראש.

התמורה בהתקשרות: לרוב, התמורה על פי ההסכמים כאמור יכולה להיות גלובאלית או לפי פינוי או לפי טון או כמות תושבים התמורה משתנה בהתאם לסוג השירות שניתן וסוג הפסולת, היקף הפסולת, מרחק השינוע לאתר הפסולת (תחנת מעבר או מטמנה) וכיוצא בזאת. עלות הסילוק לרבות היטל הטמנה חלה לעתים על הקבלן ולעתים על הרשות.

אחריות: במסגרת ההתקשרויות כאמור, מתחייבת מפעל לעמידה בתכניות מפרסם המכרז או מזמין השירות וכוללת התחייבות לביצוע של האיסוף בימים, בשעות, באזורים ובהיקף שפורט במסמכי ההתקשרות. כמו כן מתחייבת מפעל, בין היתר, לעמידה בתקני בטיחות בעבודה, נקיטת אמצעי זהירות, העסקת עובדים בהתאם לדין ובהתאם להוראות המכרז, והוראות מקובלות נוספות.

הוראות נוספות: ההסכמים עם הרשויות כוללים העמדת ערבות ביצוע על מנת להבטיח את קיום ההתחייבויות לפי החוזה. מפעל נושאת באחריות לנזק לגוף או לרכוש או אחר ולכל הפסד או עלות שיגרמו ל לקוח כתוצאה ממעשה ו/או מחדל של החברה וכן לכל נזק שיגרם לצד שלישי הנובעים או



הקשורים מביצוע העבודה על ידי מפעל. ההסכמים כוללים גם דרישה לעריכת ביטוחים שונים וביניהם ביטוח צד שלישי, ביטוח אחריות מעבידים, ביטוח חבות המוצר (במקרים מסוימים) וביטוחי רכב.

7.7.3.2. מיון/טיפול בפסולת והטמנה – בפעילות של מיון/טיפול בפסולת והטמנה, הלקוחות הם רשויות מקומיות המפנות פסולת לאתרי הטיפול בפסולת וקבלני פינוי ואיסוף פסולת שמפנים פסולת עבור רשויות מקומיות או לקוחות אחרים. תמהיל הלקוחות כולל לקוחות מזדמנים ולקוחות קבועים. לקוחות מזדמנים הם לקוחות ללא קביעות מסוימת וההתקשרות עימם נעשית על פי רוב על פי הזמנות עבודה/הצעות מחיר. לעומתם, לקוחות קבועים הם לקוחות שההתקשרות עימם נעשית לרוב על פי הסכם בכתב. הסכמי התקשרות מסוג זה הם לרוב הסכמים לזמן קצר (עד 12 חודשים). ההסכמים כוללים אחריות של הלקוח לסוג הפסולת הנכנסת לאתר והתאמתה לקליטה באתר לפי תנאי רישיון העסק. התמורה לפי הסכמי הכניסה לתחנות מעבר/מיון משולמת לפי טון נכנס ומשקללת בתוכה את עלות הטיפול בפסולת באתר, את עלויות אתר הקצה אליו מפונה הפסולת/זרמי הפסולת שמוינן וכן את עלויות השינוע לאותם אתרים. התמורה לאתרי הטמנה משולמת אף היא לפי טון נכנס ומשקללת את עלויות הסילוק של הפסולת באתר וכן היטל הטמנה על פי חוק.

7.7.4. בשנים 2022 ו-2023, מלבד עיריית הרצליה, לא היה למפעל בתחום הפעילות לקוח אשר מחזור המכירות ממנו היווה 10% או יותר מסך הכנסות מפעל.

#### 7.8. שיווק והפצה

פעילות האיסוף נעשית בעיקר באמצעות זכיה במכרזים פומביים. משכך, העלויות הן בעיקר עלויות ההשתתפות במכרזים. הטמנה נעשית בעיקר ללקוחות פרטים ורשויות מקומיות בהסכמים פרטניים ולכן אין בפעילות זו עלויות שיווק והפצה מהותיות.

#### 7.9. צבר הזמנות

פעילות מפעל בתחום הפעילות, מתבססת על כמויות הפסולת הנאספות או המטופלות או המוטמנות בפועל. נכון למועד הדוח, הכנסותיה של מפעל בתחום הפעילות משתנות בהתאם לכמויות הפסולת בפועל של הלקוחות, כאשר אלה אינן בשליטת מפעל. בהתאם לאמור לעיל, נכון למועד הדוח אין למפעל צבר הזמנות כמותי קבוע וידוע מראש.

#### 7.10. תחרות

7.10.1. בסוג הפעילות של איסוף הפסולת, קיימת תחרות גבוהה מאוד, וזאת מאחר שההתקשרות עם הרשויות מתבססת על מכרזים והסכמים קצרי טווח (3 עד 7 שנים), וכן משום שלא קיימים חסמי כניסה משמעותיים להתמודדות במכרזים הרלוונטיים בתחום הפעילות. חלק מהקבלנים המתחרים פועלים באזורים גיאוגרפיים מצומצמים, וחלקם פועלים בפריסה ארצית.

7.10.2. הסוג הפעילות של תחנות המעבר, התחרות הינה בעיקר תחרות אזורית, שכן תחנות מעבר קולטות לרוב פסולת מאזורים הסמוכים לתחנת המעבר.

כיום קיימים מספר מתקני מיון פסולת מתקדמים בישראל, חלקם של מפעל וחלקם של צדדים אחרים הפועלים בתחום פעילות זה. על פי עמדת המשרד להגנת הסביבה, הוראות תמ"א 1 כוללת סעיף שמגדיר כי בכל התאים העתידיים להטמנה, תורשה להיקלט רק פסולת שאריות מיון, כתמריץ לצמצום כמויות הפסולת.

7.10.3. התחרות בהטמנה מגיעה מהמטמנות הפועלות ברחבי הארץ, כאשר הפרמטר המרכזי הוא מרחק המטמנה מהרשות המקומית (בשל עלויות השינוע) ומחיר הכניסה למטמנה. תחרות נוספת בתחום יכולה להגיע מאלטרנטיבות של טיפול בפסולת כגון מיון, מיחזור ו/או השבה, אשר יצמצמו את כמות הפסולת המועברת למטמנות.

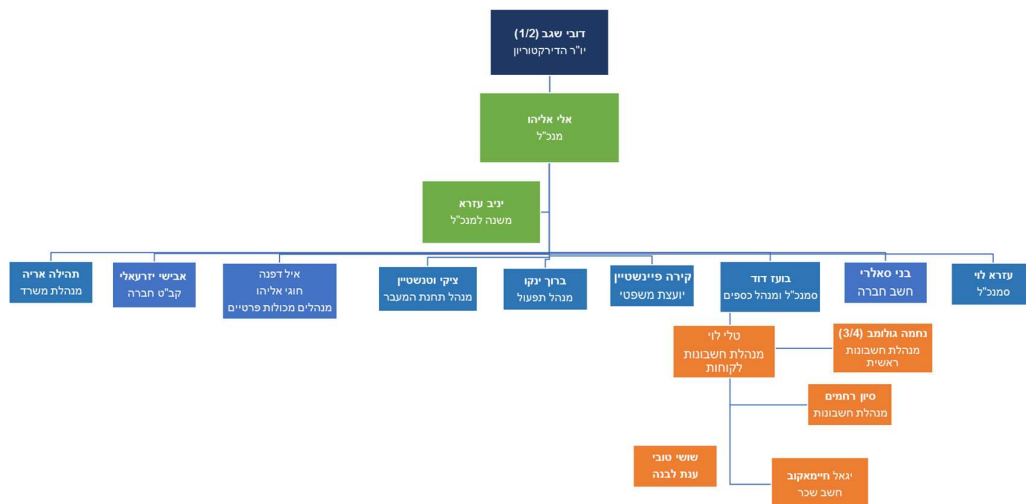
**האמור לעיל בנוגע לתחרות בתחום הפעילות וליכולתה של מפעל להתמודד עם התחרות, הינו מבוסס על הערכות החברה ולמיטב ידיעתה, וחלקו מהווה מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך והינו מבוסס על אינפורמציה הקיימת בדלק ישראל נכון למועד הדוח. מידע זה גם כולל הערכות של החברה או כוונות שלה נכון למועד הדוח, בין 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 7.23.2 להלן.**

**7.11. רכוש קבוע מקרקעין ומתקנים**

למפעל יש צי של כ-200 משאיות וכלי רכב בשווי מופחת של כ- 57 מיליוני ש"ח. בנוסף לחברה 50% מקרקע בגודל של כ- 32 דונם בשווי (חלקה של החברה בלבד) של כ- 54 מיליוני ש"ח. על הקרקע השקעות במבנים ותשתיות של תחנת המעבר בשווי של כ- 39 מיליוני ש"ח.

**7.12. הון אנושי**

7.12.1. להלן תרשים המתאר את המבנה הארגוני במפעל:



7.12.2. נכון למועד הדוח, מעסיקה מפעתיכ- 320 עובדים, מרביתם במשרה מלאה. לצד זאת, קשורה מפעתי גם בהתקשרויות עם נותני שירותים שונים.

7.12.3. נכון לימים 31.12.2023 ו-31.12.2022 מועסקים במפעתי עובדים לפי החלוקה הבאה :

פעילות	מספר עובדים ליום 31.12.2023	מספרים עובדים ליום 31.12.2022
הנהלה	12	12
הנהלת תפעול	8	7
שומרים	5	7
מוסך	11	21
תחנת מעבר	14	12
נהגים	139	142
פועלים	94	100
מכולות	8	8
מנהלי עבודה	21	20
<b>סה"כ</b>	<b>312</b>	<b>329</b>

7.12.4. הכשרות עובדים

מפעתי מבצעת באופן קבע תכניות הדרכה והכשרה לעובדים חדשים אשר נקלטים אצלה. בנוסף, מפעתי גם מקיימת באופן סדיר ושוטף רענונים, הדרכות והכשרות מקצועיות לעובדים קיימים, בנושאים שונים כגון בטיחות, הסמכות מנוף ועגורן, הסמכות חשמל, נהיגה ברכבים פרטיים ומשאיות, זאת בהתאם לצרכי הקבוצה ותפקיד העובד.

7.12.5. תלות באנשי מפתח – להערכת מפעתי, למועד הדוח אין למפעתי תלות מהותית במי מנושאי המשרה או בעלי התפקידים בה.

נכון ליום 31.12.2023 ולמועד הדוח מועסקים על ידי הקבוצה בתחום איכות הסביבה כ-312 עובדים, מרביתם עובדי תפעול (נהגים, פועלים, מפעילי כלי צמ"ה, עובדים כלליים) והיתר עובדי מטה, הנהלה ראשית, אדמיניסטרציה ומנהלי עבודה. נוסף על כך מבצעת הקבוצה מיקור חוץ ומעסיקה קבלני משנה לפעולות שונות בהיקף של כ- 200 עובדים באמצעות קבלני משנה.

7.13. חומרי גלם וספקים

הספקים העיקריים של מפעתי בתחום הפעילות, הם ספקי ציוד וטכנולוגיה למפעלים, משאיות האיסוף, מתקנים של דחסנים ומכולות למשאיות האיסוף, מנופים וכלי אצירה, שירותי צמ"ה וסולר

תחבורה.

**7.14. עונתיות**

תחום פעילותה של מפעל אינו מושפע מעונתיות.

**7.15. מגבלות ופיקוח על פעילות התאגיד בתחום הפעילות****7.15.1. פסולת**

פעילות מפעל בתחום הפעילות זה כפופה לרגולציה מחמירה, בין היתר, במסגרת הוראות תוכניות מתאר ארציות ומקומיות המסדירות את תחום הפסולת ומדיניות המשרד להגנת הסביבה בנושא.

החקיקה בתחום הפעילות כוללת עבירות וענישה פלילית ספציפית הן ברמת החברה והן ברמת המנהלים (לרבות אחריות נושאי משרה), לרבות הטלת קנסות מוגדלים לחברות וחילוט כספים, קנסות אישיים למנהלים ואף תקופות מאסר.

**7.15.1.1. תכנית מתאר ארצית**

בחודש פברואר 2020, נכנס לתוקף תמ"א (תוכנית מתאר ארצית) 1, אשר, בין היתר, מחליפה את תמ"א 4/16 בהסדרת אופן הקמת אתרי פסולת והרחבתם. בין היתר, קובעת התמ"א כי סוגי אתרי פסולת מסוימים (ובהם אתרי פסולת מסוכנת) יוקמו רק בתהליכי תכנון ברמה הארצית (בשונה מהרחבת אתרים קיימים).

**7.15.1.2. מדיניות לטיפול בפסולת עירונית בישראל לשנת 2030**

בחודש ינואר 2018, פרסם המשרד להגנת הסביבה מסמך מדיניות לטיפול בפסולת עירונית בישראל לשנת 2030, אשר מטרתה המוצהרת היא צמצום ההטמנה של פסולת עירונית והרחבת היקף הפסולת המועברת למחזור ולהשבת אנרגיה.

בחודש דצמבר 2020, פרסם המשרד מדיניות עדכנית לניהול משק הפסולת בהתאם להיררכיית הטיפול בפסולת. המדיניות מבוססת על עקרונות של כלכלה מעגלית, תוך דגש על הפחתת פסולת, שימוש חוזר ומחזור, וצמצום של ההשבה וההטמנה עד כמה שאפשר.

**7.15.1.3. מערכת מידע פסולת (ממ"פ)**

בשנת 2017, הוקמה על ידי המשרד להגנת הסביבה "מערכת מידע פסולת" (ממ"פ) הקולטת נתונים מאתרי הפסולת שתחת פיקוח המשרד להגנת הסביבה (מטמנות, תחנות מעבר וחלק מאתרי המחזור). איסוף נתונים אלו משמש את המשרד להגנת הסביבה הן לצורך גיבוש מדיניות, מעקב אחר תמונת מצב עדכנית בטיפול בפסולת, הצלבת בסיסי נתונים וסגירת מאזני

מסה, והן לצורך ביצוע פיקוח ואכיפה<sup>10</sup>.

#### 7.15.1.4 פיקוח על מחירים בתחום הפסולת המעורבת והמסוכנת

בשנת 2016, השר להגנת הסביבה ושר האוצר חתמו על צו פיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (החלת החוק וקביעת רמת פיקוח לשירותי טיפול בפסולת מעורבת), התשע"ו-2016, על בסיס המלצות ועדת מחירים, המטיל פיקוח ברמה של דיווח על רווחיות ומחירים על שירותי טיפול בפסולת מעורבת.

חובת הדיווח כאמור חלה על עוסק במתן שירותי טיפול בפסולת, אשר נדרש למסור למפקחת על המחירים דוח על רווחיות ומחירים אחת לשנה. לפי האמור באתר המשרד להגנת הסביבה, ועדת המחירים, שבחנה את תחום הטיפול בפסולת העירונית המעורבת, מצאה שקיימות מספר אינדיקציות לריכוזיות בתחום הטיפול בפסולת עירונית, אשר משפיע על מידת התחרותיות, ועל כן הוא מתאים לעילת פיקוח לפי סעיף 6(א)(2) לחוק הפיקוח על מחירי מצרכים ושירותים, התשנ"ו-1996 ("חוק הפיקוח על מחירים").

בעקבות שימוע ציבורי לעדכון מנגנון הפיקוח על מחירי הטיפול בפסולת מסוכנת המפוקחים על ידי המדינה, ביום 22 במרץ, 2021 פרסמה וועדת המחירים את החלטתה להמליץ לשר האוצר ולשרה להגנת הסביבה כי פיקוח המחירים של שירותי שריפת פסולת נוזלית עם מזהמים בריכוז נמוך יוקל, ויעבור לפרק ז' לחוק הפיקוח על מחירים.

מנגד, פיקוח המחירים על שירותי שריפת פסולת מוצקה, בוצה או נוזל המכילים מעל 10% מוצקים, וכן פסולת נוזלית עם מזהמים בריכוז גבוה יוחמר, ויעבור לפרק ה' לחוק הפיקוח.

עוד המליצה הועדה להוריד את המחיר המירבי שמוותר ל-ESC לגבות על שירותי שריפת סוגי פסולת מסוכנת בהם לא קיימת תחרות משמעותית.

במקביל לפרסום ההחלטה האמורה בעניין הפיקוח, פרסם המשרד להגנת הסביבה להערות הציבור עדכון מוצע למדיניות ייצוא פסולת מסוכנת. ביום 8 באפריל 2021, אימץ המשרד להגנת הסביבה את מדיניות הייצוא החדשה והיא אמורה להיכנס לתוקף עם פרסום צו פיקוח מחירים חדש.

#### 7.15.1.5 תקנות החומרים המסוכנים

בהתאם להתחייבותה במסגרת אמנת בזל בנושא העברה בין-גבולית של פסולות מסוכנות, התקינה מדינת ישראל את תקנות החומרים המסוכנים (יבוא ויצוא פסולת חומרים מסוכנים), תשנ"ד-1994. תקנות אלו מחייבות היתר מהמשרד להגנת הסביבה לייבוא או ייצוא של פסולת מסוכנת מישראל. על פי מדיניות המשרד להגנת הסביבה שפורסמה בשנת 2014 ייצוא פסולת

<sup>10</sup> ראה עמ' 138 למסמך האסטרטגיה.

מסוכנת יתאפשר, בין היתר, רק כאשר אין טיפול מתאים בישראל או אם מדובר בפסולת אורגנית מסוכנת המיוצאת לצורך השבה ומחיר הטיפול בארץ עולה על 2,400 ש"ח לטון. כל שינוי במדיניות המשרד להגנת הסביבה ביחס לייצוא פסולת מסוכנת עלול להשפיע על היקף הפסולת המסוכנת המועבר לטיפול באתר הפסולת המסוכנת בנאות חובב (המופעל על ידי ESC) ובהתאמה במתקן אקוסול.

#### היטל הטמנה 7.15.1.6

חוק שמירת הניקיון, התשמ"ד-1984 קובע היטל על הטמנת פסולת לסוגיה. חובת תשלום ההיטל חלה על "מפעיל" האתר והוא רשאי לגבות היטל זה מהלקוחות המעבירים לאתר את הפסולת. היטל ההטמנה ישולם לקרן לשמירת הניקיון. הכספים ישמשו לפיתוח, להקמה ולייעול אמצעים חלופיים להטמנת פסולת שפגיעתם בסביבה פחותה מזו של ההטמנה ולעידוד השימוש בהם. לאורך השנים היטל ההטמנה מתעדכן בהתאם למדרגות הקבועות בחוק שמירת הניקיון. כיום ההיטל נמצא במדרגה האחרונה והוא עומד על סך של כ-117.222 ש"ח לטון בצירוף מע"מ כדין (לפסולת מעורבת). ההיטל צמוד למדד המחירים לצרכן. תקנון המועצות המקומיות ביהודה ושומרון החיל בתחום ההתיישבות הישראלית באזור את חוק שמירת הניקיון כפי תוקפו בישראל מעת לעת.

#### השקעות 7.16

מאז כניסתה של החברה לתחום הפעילות באמצעות רכישת החזקות במפעל, לא בוצעו פעילויות השקעות מהותיות של מפעל בחברות מוחזקות, שותפויות ומיזמים שאינם חברות בנות והשקעות בפעילויות אחרות.

#### מימון 7.17

נכון למועד הדוח מממנת מפעל את פעילותה הן ממקורות עצמיים והן באמצעות אשראי מגופים פיננסיים בסך של כ-90 מלש"ח.

#### מיסוי 7.18

הכנסות החברה חייבות במס חברות בשיעור רגיל, בהתאם להוראות הדין בישראל.

#### הסכמים מהותיים 7.19

לפרטים אודות התקשרותה של להב אנרגיה בהסכם לרכישת החזקותיה במפעל, ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 27.4.2022 וביום 2.8.2022 (אסמכתאות מס': 2022-01-051433 ו- 2022-01-27, 097882, בהתאמה)

#### הליכים משפטיים 7.20

נגד מפעל הוגשו בעבר (לפני המועד שבו הפכה החברה לבעלת מניות בה) שני כתבי אישום בהם יוחסו למפעל עבירות פליליות סביבתיות ועבירות פליליות מתחום רישוי העסקים. ביום 27.4.2022, נקבע על ידי בית המשפט כי מפעל 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 שכיחנו במפעל 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 מפעל, וזאת לצד הרחבת ההתחייבות להימנע מביצוע עבירות שונות לשלוש שנים (במקום שנה) וזאת, בין היתר, מאחר ולדעת בית המשפט, סוג העבירות בהן הורשעה מפעל לא מאפשר לוותר על ההרשעה בלי לפגוע בשיקולי ענישה אחרים.

החברה סבורה כי אין בפסיקתו של בית המשפט כאמור ובהרשעת מפעל כדי להשפיע באופן מהותי על מפעל או כדי לפגוע בפעילותה, מן הסיבות הבאות: (1) מפעל 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) למפעל 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 מפעל לגשת למכרזים וקולות קוראים ולספק שירותים לגופים ציבוריים.

**יצוין כי האמור בסעיף זה, בעניין השלכות ההרשעה הפלילית על מפעל 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.**

#### **7.21. יעדים ואסטרטגיה עסקית**

יעדיה והאסטרטגיה העסקית של מפעל, כוללים, בין היתר, התמודדות וזכייה במכרזים תוך שיפור המחירים אותם היא מציעה ללקוחותיה. כמו כן, עוד כוללת האסטרטגיה העסקית של מפעל פתיחת אתרים נוספים – מטמנת קדומים ותחנת מעבר ירחיב. בנוסף, מפעל בוחנת בכל עת אפשרות של רכישת פעילויות נוספות בתחום ההטמנה והאיסוף.

#### **7.22. צפי להתפתחות בשנה הקרובה**

7.22.1. התמודדות וזכייה במכרזים תוך שיפור המחירים אותם היא מציעה ללקוחותיה.

7.22.2. פתיחת אתרים נוספים – מטמנת קדומים ותחנת מעבר ירחיב.

7.22.3. בחינת אפשרות של רכישת פעילויות נוספות בתחום ההטמנה והאיסוף.

#### **7.23. דיון בגורמי סיכון**

7.23.1. גורמי סיכון מקרו-כלכליים

7.23.1.1. המצב הביטחוני:

לפרטים אודות מלחמת "חרבות ברזל" והשפעתה על מפעתי, ראו סעיף 1.4.1 לפרק א' זה לעיל.

7.23.1.2. מצבן הכספי של הרשויות המקומיות בישראל:

מרבית ההכנסות בתחום הפעילות נובע מהתקשרות מפעתי עם רשויות מקומיות. למצבן הכספי של הרשויות המקומיות, כמו גם ליכולתן לשלם במועד את התמורה למפעתי, יכולה להיות השפעה על הכנסות מפעתי בתחום פעילות זה, תזרים המזומנים שלה וכפועל יוצא גם על ההון החוזר של מפעתי.

7.23.1.3. חוסר יציבות בשווקים הגלובליים והשפעתו על מחירי סחורות וזמינותן:

למפעתי הוצאות גדולות של סולר, בשל הפעילות של שינוע פסולת, ולכן עלייה של מחירי הסולר, שינויים במס הבלו על הסולר והביטול ההדרגתי של הישבון הבלו על הסולר, משפיעים על רווחיות מפעתי, בייחוד במקרים בהם עליית מחירי הסולר אינה משתקפת במדד המחירים לצרכן ו/או במדדים אחרים אליהם צמודה התמורה לה זכאית מפעתי לפי ההסכמים עם לקוחותיה.

כמו כן, יצוין כי על רקע הלחימה במלחמת "חרבות ברזל" וכן הלחימה שמתנהלת בין רוסיה לבין אוקראינה, הסביבה הגיאופוליטית בעולם מתאפיינת בחוסר יציבות, אשר משליכה במידה רבה על הסביבה המקרו כלכלית, שינויים במחירי האנרגיה, חוסר ודאות בכלכלה, שרשרת האספקה, מחירי הסחורות וזמינותן וכיו"ב. כתוצאה מכך נגרמה עלייה במחירי הסולר והאוריאה וכן מורגשת בעיה בזמינות של משאיות וכלי צמ"ח שנדרשים לפעילות מפעתי. נכון למועד הדוח, להערכת החברה לא תהיה לכך השפעה מהותית על פעילותה.

7.23.2. גורמי סיכון ענפיים

7.23.2.1. תחרות:

מפעתי מתמודדת עם תחרות גבוהה בתחום הפעילות, הנובעת מחסמי כניסה נמוכים בתחום הפעילות, בין היתר לאור אופי התקשרויות בתחום זה, שהינן קצרות טווח המבוססות על זכיה במכרזים.

בתחום ההטמנה, המיון והמיחזור, קיימת תחרות, המתבססת בעיקר על מחירי הכניסה למפעלי המיון/מעבר והמטמנות, החובות הרגולטוריות המוטלות על הרשויות המקומיות והתמיכה הממשלתית בהקמת מפעלי המיון והמחזור.

7.23.2.2. שינויים רגולטוריים ושינויים במדיניות המשרד להגנת הסביבה:

במסגרת פעילויות מפעתי, נדרשים אישורים רגולטוריים רבים ועמידה בתקנים ובהנחיות המשרד להגנת הסביבה.

שינויים במדיניות המשרד להגנת הסביבה ושינויים בהוראות הרגולציה



החלות על פעילויות מפעל עשויים להיות בעלי השפעה גבוהה על פעילותה, וכפועל יוצא עשויה מפעל להידרש להשקעות נוספות בציוד ובנהלי ההפעלה הקיימים.

בנוסף החמרה ברגולציה עשויה להשפיע על מפעל בהרחבת פעילותה בתחום הפעילות, בזכייה במכרזים נוספים ובהקמת מפעלים ומתקנים.

#### 7.23.2.3 כפיפות לרגולציה סביבתית וסיכונים סביבתיים:

מפעל חשופה לסיכונים סביבתיים שונים, לרבות בנוגע לאחסון, שימוש ושינוע של פסולת; אחסון, שימוש וטיפול בחומרים מסוכנים ובפסולת מסוכנת; פליטות לאוויר; פוטנציאל לזיהום קרקע ומקורות מים; ופוטנציאל לגרימת מטרדי ריח ורעש.

מפעל בפעילויותיה השונות כפופה למגוון הוראות חוק, תקנות וצווים שונים שעניינם שמירה על איכות הסביבה. אי עמידה בהוראות הרגולציה הסביבתית כאמור, עלולה לחשוף את מפעל לצעדי אכיפה מנהליים ופליליים, הן ברמת החברה והן ברמת מנהליה, לרבות, כתבי אישום, קנסות (כולל קנסות אישיים למנהלים), צווי הפסקה מנהליים ועוד. מטבע הדברים, הרשעה פלילית עלולה להשפיע לרעה על היקף הפעילות של מפעל.

#### 7.23.2.4 פיקוח על מחירים בתחום הפסולת המעורבת והפסולת המסוכנת:

צו פיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (החלת החוק וקביעת רמת פיקוח לשירותי טיפול בפסולת מעורבת), התשע"ו-2016, מטיל פיקוח ברמה של דיווח על רווחיות ומחירים על שירותי טיפול בפסולת מעורבת (איסוף, תחנות מעבר ומיון ומטמנות).

בהתייחס להטמנה, על פי מסמך האסטרטגיה, המשרד להגנת הסביבה סיים את ניתוח המידע והנתונים שהתקבלו מהמטמנות בנוגע לעלויות ורמת הרווחיות בתחום ההטמנה, ועל סמך הנתונים שהתקבלו מאז חקיקת הצו יבקש המשרד להגנת הסביבה לכנס את ועדת המחירים הבין-משרדית, לשם בחינת הממצאים וקבלת החלטה בנוגע לרמת הפיקוח הנדרשת, ככל שנדרשת, עבור מקטע זה. ככל שיוחל פיקוח על המחירים, תיתכן השפעה לא מהותית על תוצאות פעילות מפעל בהתאם למחיר המירבי שיקבע.

להערכת מפעל, ככל שתתקבל ההמלצה של ועדת המחירים, לא תהיה לכך השפעה מהותית לרעה על תוצאות הפעילות של מפעל.

#### 7.23.3 גורמי סיכון ייחודיים לקבוצת האנרגיה

##### 7.23.3.1 תלות בקבלת אישורי גורמים חיצוניים:

כלל פעילויות מפעל בתחום הפעילות, הינן עסקים טעוני רישוי ולכן מפעל נדרשת לעמוד בתנאים לקבלת רישיונות העסק השונים ולאחר מכן לעמוד בתנאים שנקבעו ברשיון העסק, כאשר קיימת אפשרות כי לאחר הוצאת הרישיון יתווספו תנאים נוספים שידרשו מפעל ביצוע התאמות והשקעות

## כספיות נוספות.

בנוסף, פעילויות שונות של מפעל דורשות היתרים נוספים בהתאם לסוג הפעילות, כגון היתרי פליטה, היתרי רעלים וכדומה.

**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 השפעה של גורם הסיכון על תחום הפעילות			
מועטה	בינונית	גדולה	
<b>גורמי סיכון מקרו-כלכליים</b>			
	X		המצב הבטחוני
	X		מצבן הכספי של הרשויות המקומיות בישראל
		X	חוסר יציבות בשווקים הגלובליים והשפעתו על מחירי סחורות וזמינותן
<b>גורמי סיכון ענפיים</b>			
X			תחרות
X			שינויים רגולטוריים ושינויים במדיניות המשרד להגנת הסביבה
X			כפיפות לרגולציה סביבתית וסיכונים סביבתיים
		X	פיקוח על מחירים בתחום הפסולת המעורבת והפסולת המסוכנת
<b>גורמי סיכון ענפיים</b>			
	X		תלות בקבלת אישורי גורמים חיצוניים

## חלק שישי | תיאור עסקי הקבוצה בכללותה

### 8. רכוש קבוע, מקרקעין ומיתקנים

- 8.1. לפרטים אודות נכסי קבוצת הנדל"ן, ראו סעיף 4 לעיל.
- 8.2. לפרטים אודות קבוצת האנרגיה, ראו סעיף 5 לעיל.
- 8.3. לפרטים אודות נכסי דלק ישראל, ראו סעיף 6 לעיל.
- 8.4. לפרטים אודות מפעל, ראו סעיף 7 לעיל.

### 9. הון אנושי

- 9.1. 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.
- 9.2. 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).
- 9.3. 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.
- 9.4. לפרטים בנוגע להון האנושי במפעל, ראו סעיף 7.12 לעיל.
- 9.5. באשר להון האנושי בחברת דלק ישראל, לרבות נושאי המשרה המועסקים בתחום פעילות מוצרי הדלק בישראל בו פועלת דלק ישראל, ראו סעיף 6.23 לעיל.
- 9.6. כל נושאי המשרה כאמור מעמידים את שירותיהם בהתאם להסכמי ניהול או הסכמי העסקה שנחתמו עמם. לפרטים נוספים אודות הסכמי הניהול או הסכמי העסקה ביחס לנושאי המשרה בחברה, ראו תקנה 21(א) לפרק ד' לדוח תקופתי זה.
- 9.7. להערכת החברה, כל אחד מנושאי המשרה המוזכרים לעיל חיוני לפעילותה הן בתחום הנדל"ן להשקעה, הן בתחום האנרגיה הירוקה מתחדשת ותחום איסוף האשפה בהן 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.
- 9.8. 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'.

### 10. הון חוזר

- 10.1. לפרטים בנוגע להון החוזר של הקבוצה, ראו סעיף 4.25 לעיל.
- 10.2. לפרטים בנוגע להון החוזר של דלק ישראל, ראו סעיף 6.25 לעיל.
- 10.3. לפרטים בנוגע להון החוזר של מפעל ושל קבוצת האנרגיה, ראו סעיף 2 וסעיף 7 לעיל, בהתאמה.

## 11. מימון

11.1. 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:

11.1.1. 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 הלוואה החדשה). לפרטים נוספים, ראו דוח מידי שפרסמה החברה ביום 5.1.2022 (אסמכתא מס': 2022-01-002398).

11.1.2. 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.

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

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

11.1.5. 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.

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

11.2. להלן פירוט שיעור הריבית הממוצע והאפקטיבית שנטלה החברה ממקורות בנקאיים, נכון ליום 31.12.2022 וליום 31.12.2023, שאינן מיועדות לשימוש ייחודי בידי החברה:

נכון ליום 31.12.2022			מקורות אשראי בנקאיים	
סכום השווי(באלפי ש"ח)	ריבית אפקטיבית	ריבית ממוצעת		
381	6.7%	6.7%	ש"ח	
173,245	5.5%	5.4%	ש"ח	הלוואות לזמן ארוך

נכון ליום 31.12.2023			מקורות אשראי בנקאיים	
סכום השווי(באלפי ש"ח)	ריבית אפקטיבית	ריבית ממוצעת		
-	-	-	ש"ח	
434,411	4.97%	4.91%	ש"ח	הלוואות לזמן ארוך(כולל)

				חלויות שוטפות
--	--	--	--	------------------

- 11.3. לפרטים נוספים אודות מימון פעילות קבוצת הנדל"ן ראו גם סעיף 4.23 לעיל.
- 11.4. לפרטים אודות מימון פעילות קבוצת האנרגיה ראו גם סעיף 5.17 לעיל.
- 11.5. לפרטים אודות מימון פעילות דלק ישראל, ראו סעיף 6.27 לעיל.
- 11.6. לפרטים אודות מימון מפעת, ראו סעיף 7.17 לעיל.
- 11.7. אמות מידה פיננסיות ומגבלות החלות על החברה מכוח הסכמי מימון:
- א. לפרטים אודות עמידה באמות מידה פיננסיות של החברה מכוח אגרות החוב (סדרה ב') ואגרות החוב (סדרה ג'), ראו נספח א' לדוח הדירקטוריון.
- ב. במסגרת קבלת הלוואות ומסגרות אשראי מבנקים נקבעו, בין היתר, אמות מידה פיננסיות, תנאים ומגבלות עיקריים, כדלקמן:
- כאמור בסעיף 11.1.1 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 הלוואה החדשה פרעה במלואה את ההלוואה הקודמת).
- במסגרת קבלת הלוואה כאמור, החברה התחייבה, בין היתר, לעמוד באמות מידה פיננסיות, כדלקמן (יצוין כי כמפורט בהערות שוליים 1 ו-2, אמות המידה הפיננסיות מתייחסות ליתרת ההלוואה החדשה וכן לנתונים הקשורים בדלק ישראל ובדלק נכסים):
- א. יחס כיסוי החוב הכולל של החברה לא יעלה על 1.5<sup>1</sup>.
- ב. יחס שירות החוב של החברה לא יפחת מ-1.1<sup>2</sup>.
- בהתאם להסכם ההלוואה שנחתם מול הבנק בקשר עם העמדת הלוואה 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

<sup>1</sup> בעניין זה, המונח **"יחס כיסוי החוב"**, משמעו – המנה המתקבלת מחלוקת הפרמטר (i) בפרמטר (ii) להלן: (i) הסכום המצטבר של: (א) היתרה הבלתי מסולקת בגין הלוואה החדשה, כאשר סכום זה מחולק בשיעור החזקתה של החברה בדלק ישראל, ו-(ב) החוב הפיננסי נטו של דלק ישראל (כהגדרתו להלן); חוב פיננסי נטו של דלק ישראל, משמעו - הסכום המצטבר של יתרת התחייבויות דלק ישראל כלפי בנקים, מוסדות פיננסיים, בעלי אג"ח ומלווים אחרים, בניכוי מזומנים ושווה מזומנים שלא נחתמו בגינם כתבי קיזוז/שטרי משכון לטובת צד שלישי כלשהו, ובניכוי יתרת הלקוחות על פי דוחותיה הכספיים של דלק ישראל. (ii) סכום ה- EBITDA המצטבר של דלק ישראל על פי ארבעת הרבעונים הקלנדריים העוקבים שמועד סיומם הינו מועד הדוחות הכספיים הרבעוניים האחרונים של החברה.

<sup>2</sup> המונח **"יחס שירות החוב"**, משמעו – המנה המתקבלת מחלוקת הפרמטר (i) בפרמטר (ii) להלן: (i) הסכום המצטבר של (א) המכפלה של הרווח הנקי של דלק ישראל בשיעור החזקה של החברה בדלק ישראל, בתוספת (ב) המכפלה של הרווח הנקי של דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ ("דלק נכסים"), בשיעור החזקה 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 הלוואה החדשה, שהחברה הייתה אמורה לשלם בגין ארבעת הרבעונים הקלנדריים שמועד סיומם הינו מועד הדוחות הכספיים הרבעוניים האחרונים.

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 החזקה של ב.ג.מ, יהיה בכל עת גבוה יותר משיעור החזקה 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).

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

אמת מידה פיננסית	היחס הנבדק נכון ליום 31.12.2023
יחס כיסוי החוב הכולל של החברה לא יעלה על 1.5	(0.44)
יחס שירות החוב של החברה לא יפחת מ- 1.1	1.79

#### 11.9. שעבודים וערבויות

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

#### 11.10. הסכמי מסגרת לקבלת הלוואות ו/או ערבויות מבעל השליטה בחברה

החברה אינה קשורה בהסכמי מסגרת לקבלת הלוואות ו/או ערבויות מבעל השליטה בה.

#### 12. מיסוי

##### דיני המס החלים על החברה

##### 12.1. מיסוי החברות בישראל

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

##### 12.2. 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 בתאגידי המחזיקים נכסי מקרקעין בגרמניה.

### 12.3. 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.

### 13. הסכמים מהותיים

13.1. 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'.

13.2. לפרטים אודות הסכמי מתן שירותים של מר אבי לוי, בעל השליטה בחברה ויו"ר הדירקטוריון, כיו"ר דירקטוריון דלק ישראל, ומר הלל (איליק) רוזינסקי, סגן יו"ר דירקטוריון החברה, כיו"ר דירקטוריון דלק נכסים

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

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

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

13.6. לפרטים אודות תהסכמים מהותיים של קבוצת האנרגיה, ראו סעיף 5.21 לעיל.

13.7. לפרטים אודות תהסכמים מהותיים נוספים של דלק ישראל, ראו סעיף 6.31 לעיל.

13.8. לפרטים אודות תהסכמים מהותיים של מפעת, ראו סעיף 7.19 לעיל.

### 14. 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.

לתיאור הליכים משפטיים של מפעת, ראו סעיף 7.20 לדוח התקופתי.

#### 15. 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 5.5.6 לעיל). החברה אינה מדווחת על איזורים גאוגרפיים בדוחותיה הכספיים.

#### 16. יעדים ואסטרטגיה עסקית

- 16.1. לפרטים אודות היעדים והאסטרטגיה העסקית של קבוצת הנדל"ן, ראו סעיף 4.26 לעיל.
- 16.2. לפרטים אודות היעדים והאסטרטגיה העסקית של קבוצת האנרגיה, ראו סעיף 5.23 לעיל.
- 16.3. לפרטים אודות היעדים והאסטרטגיה העסקית של דלק ישראל, ראו סעיף 6.33 לעיל.
- 16.4. לפרטים אודות היעדים והאסטרטגיה העסקית של דלק ישראל, ראו 7.21 לעיל.

#### 17. צפי להתפתחות בשנה הקרובה

- 17.1. לפרטים אודות צפי להתפתחות של קבוצת הנדל"ן, ראו סעיף 4.27 לעיל.
- 17.2. לפרטים אודות צפי להתפתחות של הקבוצה בתחום האנרגיה, ראו סעיף 5.24 לעיל.
- 17.3. לפרטים אודות צפי להתפתחות של דלק ישראל, ראו סעיף 6.34 לעיל.
- 17.4. לפרטים אודות צפי להתפתחות של דלק ישראל, ראו סעיף 7.22 לעיל.

#### 18. דיון בגורמי סיכון

- 18.1. לפרטים אודות גורמי הסיכון של קבוצת הנדל"ן, ראו סעיף 4.28 לעיל.
- 18.2. לפרטים אודות גורמי הסיכון של קבוצת האנרגיה, ראו סעיף 5.25 לעיל.
- 18.3. לפרטים אודות גורמי הסיכון של דלק ישראל, ראו סעיף 6.35 לעיל.
- 18.4. לפרטים אודות גורמי הסיכון של מפעת, ראו סעיף 7.23 לעיל.



## להב אל.אר. רילאסטייט בע"מ | דוח תקופתי לשנת 2023

### פרק ב - דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023

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 2023 ("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 31.12.2023 וליום 31.12.2022:

הסבר לשינויים	31 בדצמבר 2022 (באלפי ש"ח)	31 בדצמבר 2023 (באלפי ש"ח)	
<b>נכסים</b>			
הגידול נובע בעיקר מהנפקת אגרות חוב סדרה ג' והנפקת הון למור, ומנגד מתן הלוואות לחברות כלולות במגזר הנדל"ן להשקעה.	77,792	180,848	מזומנים ושווי מזומנים
	2,761	-	פיקדונות בנקאיים
נובע בעיקר מיתרת לקוחות והכנסות לקבל במגזר האיסוף וטיפול בפסולת.	71,800	87,541	לקוחות והכנסות לקבל
נובע בעיקר מיתרת מע"מ שהתקבלה במגזר האיסוף וטיפול בפסולת.	7,705	6,932	חייבים ויתרות חובה
נובע בעיקר ממגזר האנרגיה הירוקה.	4,086	19,243	מזומנים מוגבלים
בעיקר השקעות בפרויקטים בתהליך בתחום האנרגיה הסולארית ומנגד הכרה ברכוש קבוע בגין פרויקטים שחוברו לחשמל.	36,151	28,288	הלוואות, יתרות חובה אחרות ופרויקטים בתהליך לזמן ארוך
נובע בעיקר מהעמדת הלוואות חדשות ומצבירת ריבית לשנה ומגידול ברווחי חברות כלולות לתקופה.	1,095,953	1,242,301	השקעות והלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
נובע מרכישת נכס נדל"ן להשקעה במהלך התקופה ומשינוי בשער החליפין של האירו.	94,909	168,716	נדל"ן להשקעה

הסבר לשינויים	31 בדצמבר 2022 (באלפי ש"ח)	31 בדצמבר 2023 (באלפי ש"ח)	
<b>נכסים</b>			
נובע מרכישת מערכות סולאריות בהונגריה ובנוסף מסיווג פרויקטים בתהליך בתחום האנרגיה הסולארית לרכוש קבוע ומנגד הפחתה שוטפת לתקופה.	143,038	224,231	רכוש קבוע
	123,205	123,205	נכסים בלתי מוחשיים
נובע מהכרה בנכסי זכות שימוש בגין פרויקטים בתחום האנרגיה הסולארית ומנגד הפחתה שוטפת לתקופה.	48,064	50,458	נכסי זכות שימוש
השינוי נובע מהפסדים שוטפים בחברות האנרגיה.	2,506	3,183	נכס מס נדחה
	<b>1,707,970</b>	<b>2,134,946</b>	<b>סה"כ</b>

הסבר לשינויים	31 בדצמבר 2022 (באלפי ש"ח)	31 בדצמבר 2023 (באלפי ש"ח)	
<b>התחייבויות והון</b>			
	51,346	47,054	הלוואות לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
נובע בעיקר מהלוואות חדשות שנלקחו המגזר הנדליין להשקעה והאנרגיה.	37,778	47,557	חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים
על פי שטר הנאמנות ביום 31 בינואר 2024 תפרע החברה 25% מאג"ח ב'.	16,212	16,201	חלויות שוטפות של אגרות חוב
נובע מפרעון השנה וסיווג יתרת ההלוואה לזמן קצר בהתאם לתנאיה. בנוסף נובע משינוי בשער החליפין של האירו.	19,618	17,029	הלוואה לזמן קצר מאחר

הסבר לשינויים	31 בדצמבר 2022 (באלפי ש"ח)	31 בדצמבר 2023 (באלפי ש"ח)	
נובע בעיקר מיתרת ספקים במגזר האיסוף וטיפול בפסולת.	65,070	62,516	ספקים ונותני שירותים
הגידול נובע בעיקרו מהתחייבות לנוקד ומנגד קיטון הנובע מתשלום בגין עסקת מצדר	44,629	68,820	זכאים ויתרות זכות
נובע מהכרה בהתחייבות חכירה בגין פרויקטים בתחום האנרגיה הסולארית.	5,145	8,343	התחייבויות בגין חכירה
השינוי נובע מתשלומים למוכרים בגין מניות חברת מפעת ואי מימוש האופציה שניתנה לצד ג'.	27,228	-	התחייבות לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
נובע מהנפקת אגרות חוב סדרה ג'.	38,529	262,960	אגרות חוב
נובע מנטילת אשראי לזמן ארוך מתאגיד בנקאי, בניכוי פירעונות במהלך התקופה.	297,056	384,728	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
נובע מסיווג ההלוואה לזמן קצר בהתאם לתנאיה.	15,763	-	הלוואה לזמן ארוך מאחר
מרבית היתרה נובע, מהלוואות שהעמידו בעלי מניות המיעוט במפעל, הגידול נובע מקבלת הלוואות שהעמידו בעלי מניות מיעוט לרכישת נדל"ן להשקעה, וכן מצבירת ריבית לשנה.	18,684	20,661	הלוואה לזמן ארוך מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
נובע בעיקר עקב יצירת מיסים נדחים בגין שערוכים במגזר הנדל"ן להשקעה.	30,590	35,952	התחייבויות מיסים נדחים
נובע מהכרה בהתחייבות חכירה בגין	48,549	47,483	התחייבויות בגין חכירה

הסבר לשינויים	31 בדצמבר 2022 (באלפי ש"ח)	31 בדצמבר 2023 (באלפי ש"ח)	
פרויקטים בתחום האנרגיה הסולארית ומנגד הפחתה שוטפת לתקופה.			
	3,762	2,705	התחייבות בשל הטבות לעובדים, נטו
	<b>719,959</b>	<b>1,022,009</b>	<b>סה"כ</b>
נובע מהנפקת הון למור	253,570	265,420	הון מניות
נובע בעיקר מהנפקת הון למור וכן מקרן הון הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות ומקרן הון עסקאות גידור תזרימי מזומנים בחברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני.	276,870	269,724	כתבי אופציה, פרמיה על מניות וקרנות הון אחרות
נובע משינוי בשער החליפין של האירו.	(30,132)	16,669	קרן תרגום של פעילות חוץ
ראו הסברים ברווח והפסד.	471,731	528,157	יתרת רווח
	<b>972,039</b>	<b>1,079,970</b>	<b>סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה</b>
נובע פגיעת אופציה של בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	<b>15,972</b>	<b>32,967</b>	<b>זכויות שאינן מקנות שליטה</b>
	<b>988,011</b>	<b>1,112,937</b>	<b>סה"כ הון</b>
	<b>1,707,970</b>	<b>2,134,946</b>	<b>סה"כ התחייבויות והון</b>

**1.2 ניתוח תוצאות הפעולות**

1.2.1 להלן תמצית פירוט תוצאות הפעילות של החברה לשנים 2021-2023 :

הסבר לשינוי	שנת 2021 (אלפי ש"ח)	שנת 2022 (אלפי ש"ח)	שנת 2023 (אלפי ש"ח)	
נובע מרכישת נכס נדל"ן להשקעה נוסף בשנת 2023.	4,980	5,182	10,081	הכנסות מדמי שכירות
נובע מגידול במספר המערכות הסולאריות בין התקופות.	10,265	10,331	22,300	הכנסות מאנרגיה סולארית
נובע מגידול בפעילות חברת "מפעת", שנרכשה ואוחדה לראשונה החל מאוגוסט 2022.	-	137,814	355,447	הכנסות מאיסוף וטיפול בפסולת
נובע מרווחי פעילות של חברות כלולות לתקופה.	177,654	173,707	120,973	חלק הקבוצה ברווחי חברות כלולות ועסקאות משותפות
	13,349	-	-	רווח הזדמנותי מרכישת חברה כלולה
נובע משערוך נכסי הנדל"ן של החברות המוחזקות.	4,873	6,528	25,428	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
	910	-	-	הכנסות מימון בגין ניירות ערך סחירים
נובע מריבית הלוואות שהועמדו לחברות מוחזקות, וכן מריבית פיקדונות בנקאיים.	8,708	9,857	24,242	הכנסות מימון אחרות
	23	508	183	הכנסות אחרות
	<b>220,762</b>	<b>343,927</b>	<b>558,654</b>	<b>סה"כ הכנסות</b>
נובע מרכישת נכס נדל"ן להשקעה נוסף בשנת 2023.	(1,065)	(1,064)	(1,445)	הוצאות הפעלת נכסים - נדל"ן להשקעה
נובע מגידול במספר המערכות הסולאריות בין התקופות.	(7,654)	(7,929)	(15,418)	הוצאות הפעלה - אנרגיה סולארית
נובע מגידול בפעילות חברת "מפעת", שנרכשה ואוחדה לראשונה החל מאוגוסט 2022.	-	(123,570)	(316,436)	הוצאות הפעלה - איסוף וטיפול בפסולת
נובע בעיקר מהוצאות הנהלה וכלליות בחברת מפעת.	(13,353)	(20,496)	(30,627)	הוצאות הנהלה וכלליות
נובע מהבשלת אופציות למנכ"לית החברה ולסגן יו"ר הדירקטוריון.	(2,357)	(1,704)	(651)	הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות
	(215)	(311)	-	הוצאות מימון בגין הפרשי שער

נובע בעיקר מהוצאות מימון בגין הלוואות מתאגידים בנקאיים, מצד ג' ומאגרות חוב.	(11,160)	(18,160)	(60,984)	הוצאות מימון אחרות
נובע מהפסדי חברות כלולות לתקופה.	(1,209)	(399)	(1,793)	חלק הקבוצה בהפסדי חברות כלולות ועסקאות משותפות
נובע מעלויות עסקה בגין רכישות נכסי נדל"ן להשקעה במהלך התקופה.	(10,442)	(6,046)	(19,509)	חלק הקבוצה בעלויות עסקה המיוחסות לעסקאות משותפות, חברות מאוחדות וצירופי עסקים
נובע בעיקר מירידה בשיעור החזקה בחברת דלק ישראל	-	-	(1,988)	הוצאות אחרות
	<b>(47,455)</b>	<b>(179,679)</b>	<b>(448,851)</b>	<b>סה"כ הוצאות</b>
	<b>173,307</b>	<b>164,248</b>	<b>109,803</b>	<b>רווח לפני מסים על ההכנסה</b>
נובע בעיקר מעתודה למס עקב שערור נכסי הנדל"ן להשקעה.	(1,181)	(548)	(7,693)	מסים על ההכנסה
	<b>172,126</b>	<b>163,700</b>	<b>102,110</b>	<b>רווח נקי לשנה</b>

1.2.2 ניתוח תוצאות הפעילות לפי רבעונים בשנת 2023 ובהשוואה לרבעון האחרון של שנת 2022 (באלפי ש"ח):

הסבר לשינוי	רבעון 4 2022	שנת 2023				
		רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	
נובע מרכישת נכס נדל"ן להשקעה נוסף בשנת 2023.	1,506	2,661	2,613	2,590	2,217	הכנסות מדמי שכירות
	3,172	3,080	7,846	6,908	4,466	הכנסות מאנרגיה סולארית
	82,004	84,141	90,105	92,583	88,618	הכנסות מאיסוף וטיפול בפסולת
	57,792	48,948	21,278	46,709	7,596	חלק הקבוצה ברווחי חברות כלולות ועסקאות משותפות
	3,259	-	-	26,507	-	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
נובע מגידול ביתרות הלוואות לחברות מוחזקות וריבית פיקדונות בנקאיים.	2,786	5,951	6,539	6,434	5,318	הכנסות מימון
	262	84	-	-	178	הכנסות אחרות
	<b>150,781</b>	<b>144,865</b>	<b>128,381</b>	<b>181,731</b>	<b>108,393</b>	<b>סה"כ הכנסות</b>
נובע מרכישת נכס נדל"ן להשקעה נוסף בשנת 2023.	(237)	(283)	(459)	(406)	(297)	הוצאות הפעלת נכסים

נובע מגידול במספר המערכות הסולאריות בין התקופות.	(1,865)	(4,190)	(3,826)	(3,699)	(3,703)	הוצאות הפעלה- אנרגיה סולארית
	(72,222)	(75,651)	(81,125)	(82,391)	(77,269)	הוצאות הפעלה - איסוף וטיפול בפסולת
	(7,765)	(9,130)	(7,670)	(7,808)	(6,019)	הוצאות הנהלה וכלליות
נובע מהבשלת אופציות למנכ"לית החברה ולסגן יו"ר הדירקטוריון.	(217)	(93)	(124)	(217)	(217)	הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות
נובע בעיקר מנטילת הלוואות חדשות והנפקת אגרות חוב סדרה ג'.	(7,247)	(15,718)	(15,168)	(15,952)	(14,146)	הוצאות מימון אחרות
	-	(182)	-	(3,793)	(1,376)	חלק הקבוצה בהפסדי חברות כלולות ועסקאות משותפות
נובע מרכישת נכסי נדל"ן להשקעה ברבעון הרביעי של 2023.	(180)	(8,521)	(783)	(848)	(9,357)	חלק הקבוצה בעלויות עסקה המיוחסות לעסקאות משותפות, חברות מאוחדות וצירופי עסקים
נובע משערוך נכסי נדל"ן להשקעה.	-	(1,079)	-	-	-	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
	-	-	(320)	(1,212)	(535)	הוצאות אחרות
	(91,640)	(114,847)	(109,475)	(116,326)	(112,919)	סה"כ הוצאות ועלויות
	59,141	30,018	18,906	65,405	(4,526)	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
	(847)	(679)	(1,047)	(5,428)	(539)	מסים על ההכנסה
	<u>58,294</u>	<u>29,339</u>	<u>17,859</u>	<u>59,977</u>	<u>(5,065)</u>	רווח (הפסד) נקי

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

(א) תחום הנדל"ן להשקעה (\*) (\*\*)

לשנת				
2021	2022	2023		
49,102	55,420	83,008	מחיצוניים	הכנסות
-	-	-	ממגזרים אחרים	
49,102	55,420	83,008	סך הכל	
-	-	-	קבועות	עלויות
15,950	14,353	20,183	משתנות (**)	
15,950	14,353	20,183	סך הכל עלויות מיוחסות	
<b>33,152</b>	<b>41,067</b>	<b>62,825</b>	<b>רווח גולמי</b>	

(\*) הנתונים בהתבסס על חלקה היחסי בלבד של החברה והחל ממועד רכישתם, לרבות באמצעות חברות קבוצת הנדל"ן, בנכסי קבוצת הנדל"ן;  
 (\*\*) העלויות המשתנות בשנת 2023 כוללות הוצאות בגין: תחזוקה ותיקונים, ובשנת 2021 כוללות גם שירותי ניהול, ושירותי ראיית חשבון והנהלת חשבונות לתאגידים המוחזקים.

(ב) תחום האנרגיה (\*)

לשנת						
2021	(**)2022	(***)2022	(***)2023	(**)2023		
אנרגיה סולארית	אנרגיה סולארית	איסוף וטיפול בפסולת	אנרגיה סולארית	איסוף וטיפול בפסולת		
11,223	11,351	108,873	28,819	231,040	מחיצוניים	הכנסות
-	-	-	-	-	ממגזרים אחרים	
11,223	11,351	108,873	28,819	231,040	סך הכל	
3,241	3,329	-	14,270	-	קבועות	עלויות
-	-	96,114	-	205,510	משתנות	
3,241	3,329	96,114	14,270	205,510	סך הכל עלויות מיוחסות	
<b>7,982</b>	<b>8,022</b>	<b>12,759</b>	<b>14,549</b>	<b>25,530</b>	<b>רווח גולמי</b>	

(\*) 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 האיטוף והטיפול בפסולת מתייחס לחלקה היחסי של החברה בפעילות זו החל מאוגוסט 2022 לפי שיעור אחזקה של כ 79%. החל מאוגוסט 2023 ירדה האחזקה ל 65%.

(ג) תחום מוצרי הדלק בישראל (\*)

לשנת				
2021	2022	2023		
1,511,736	2,615,741	2,373,030	מחיצוניים	הכנסות
-	-	-	ממגזרים אחרים	
1,511,736	2,615,471	2,373,030	סך הכל	
-	-	-	קבועות	עלויות
1,401,437	2,506,845	2,038,978	משתנות (**)	
1,401,437	2,506,845	2,038,978	סך הכל עלויות מיוחסות	
110,299	108,896	334,052		רווח גולמי

(\*) הנתונים הינם בהתבסס על חלקה היחסי בלבד של החברה בדלק ישראל ובדלק נכסים. נתוני השוואה לשנים 2021-2022 אינם כוללים הוצאות הפעלה.

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

יתרות מזומנים ושווי מזומנים של החברה וחברות מאוחדות שלה, ליום (באלפי ש"ח) (*) (**):		
31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023
53,383	77,792	180,848

(\*) לא כולל מזומנים מוגבלים בסך של כ- 19,243 וכ- 4,086 אלפי ש"ח לימים 31.12.2023 ו- 31.12.2022, בהתאמה.

(\*\*) לא כולל פיקדון בנקאי לזמן קצר בסך של כ- 2,761 אלפי ש"ח ליום 31.12.2022, בהתאמה.

**1.3.2 תזרים המזומנים**

הסבר לשינוי	שיעור שינוי (%)	שנת 2022		תזרים מזומנים של הקבוצה:
		באלפי ש"ח		
	299%	7,081	21,203	פעילות שוטפת
ביחס לתקופת הדוח נובע בעיקר מרכישת נכסי נדל"ן להשקעה והעמדת הלוואות לחברות מוחזקות, ובנוסף, מרכישת חברות מתחום האנרגיה הסולארית.	(1%)	(143,925)	(143,704)	פעילות השקעה
בשנה קודמת נובע בעיקר מרכישת פעילות "מפעל" ונכסי נדל"ן להשקעה.				
נובע בעיקר מהנפקת אגרות חוב סדרה ג', הנפקת הון למור וכן מקבלת הלוואות בנקאיות.	139%	161,425	224,449	פעילות מימון
		(106,968)	7,801	הון חוזר

**1.4 מקורות מימון**

נכון למועד הדוח, פעילות הקבוצה ממומנת ממקורותיה העצמיים, מהלוואות בנקאיות, הנפקות הון והנפקות חוב שביצעה החברה. כאמור לעיל, נכון ליום 31.12.2023 יתרת המזומנים בחברה מסתכמת לסך של כ- 180,848 אלפי ש"ח (לא כולל מזומנים מוגבלים בסך של כ- 19,243 אלפי ש"ח).

לפרטים אודות הלוואות שנטלו חברות קבוצת הנדל"ן בגין רכישת נכסי נדל"ן להשקעה מהותיים, ראו סעיף 4.21 לפרק א'.

לפרטים אודות נושא המימון בתחום האנרגיה המתחדשת, ראו סעיף 5.16 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 נושא המימון בתחום איסוף הפסולת, ראו סעיף 7.17 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 כוללות ועסקאות משותפות מוצגות בשורה אחת "כחלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת

השווי המאזני, נטו"י וההשקעות נטו בחברות אלו מוצגת במאזן בסעיף השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני.

1.5.1 להלן יוצג המאזן המורחב של הקבוצה ליום 31.12.2023 (באלפי ש"ח)

מאזן מורחב 31.12.2022	מאזן מורחב 31.12.2023	בתוספת חברות בשליטה משותפות ונטרול חלק המיעוט	מאזן	
115,073	202,288	21,440	180,848	מזומנים ושווי מזומנים
59,063	60,945	(26,596)	87,541	לקוחות והכנסות לקבל
24,227	17,247	10,315	6,932	חייבים ויתרות חובה
<b>198,363</b>	<b>280,480</b>	<b>5,159</b>	<b>275,321</b>	<b>סה"כ נכסים שוטפים</b>
4,126	19,501	258	19,243	פקדונות מוגבלים
69,603	31,515	3,227	28,288	הלוואות, יתרות חובה אחרות ופרויקטים בתהליך לזמן ארוך
452,586	477,319	(764,982)	1,242,301	השקעות והלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני-השקעות בחברות כלולות "דלק נכסים" ו-"דלק ישראל"
-	15,618	15,618	-	מקדמות בגין נדל"ן להשקעה
981,839	1,350,135	1,181,419	168,716	נדל"ן להשקעה
224,409	292,318	68,087	224,231	רכוש קבוע
3,214	4,504	1,321	3,183	נכס מס נדחה
44,369	46,365	(4,093)	50,458	נכסי זכות שימוש
103,609	91,958	(31,667)	123,205	נכסים בלתי מוחשיים
<b>1,883,755</b>	<b>2,328,813</b>	<b>469,188</b>	<b>1,859,625</b>	<b>סה"כ נכסים שאינם שוטפים</b>
<b>2,082,118</b>	<b>2,609,293</b>	<b>474,347</b>	<b>2,134,946</b>	<b>סה"כ נכסים</b>
47,145	45,596	(1,458)	47,054	הלוואות לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
45,554	54,618	7,061	47,557	חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים
16,212	16,201	-	16,201	חלויות שוטפות של אגרות חוב
51,832	41,776	(20,740)	62,516	ספקים ונותני שירותים
19,618	17,029	-	17,029	הלוואה לזמן קצר מאחר

27,228	-	-	-	התחייבות לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
43,200	73,917	5,097	68,820	זכאים ויתרות זכות
4,844	6,860	(1,483)	8,343	התחייבויות בגין חכירה
<b>255,633</b>	<b>255,997</b>	<b>(11,523)</b>	<b>267,520</b>	<b>סה"כ התחייבויות שוטפות</b>
38,529	262,960	-	262,960	אגרות חוב
14,484	-	(20,661)	20,661	הלוואה לזמן ארוך מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
626,846	863,012	478,284	384,728	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
15,763	-	-	-	הלוואה לזמן ארוך מאחר
88,284	101,275	65,323	35,952	התחייבויות מיסים נדחים
67,568	44,321	(3,162)	47,483	התחייבויות בגין חכירה
2,962	1,758	(947)	2,705	התחייבות בשל הטבות לעובדים, נטו
<b>854,446</b>	<b>1,273,326</b>	<b>518,837</b>	<b>754,489</b>	<b>סה"כ התחייבויות לא שוטפות</b>
<b>972,039</b>	<b>1,079,970</b>	<b>-</b>	<b>1,079,970</b>	<b>הון המיוחס לבעלים של החברה</b>
-	-	(32,967)	32,967	זכויות שאינן מקנות שליטה
<b>972,039</b>	<b>1,079,970</b>	<b>(32,967)</b>	<b>1,112,937</b>	<b>סה"כ הון</b>
<b>2,082,118</b>	<b>2,609,293</b>	<b>474,347</b>	<b>2,134,946</b>	<b>סה"כ התחייבויות והון</b>

1.5.2 להלן יוצג דוח רווח והפסד מורחב של הקבוצה ליום 31.12.2023 (באלפי ש"ח)

מאוחד מורחב 31.12.2022	מאוחד מורחב 31.12.2023	בתוספת חברות בשליטה משותפות ונטרול חלק המיעוט	מאוחד	
55,514	83,008	72,927	10,081	הכנסות שכירות
11,609	28,819	6,519	22,300	הכנסות מאנרגיה סולארית
108,873	231,041	(124,406)	355,447	הכנסות מאיסוף וטיפול בפסולת
55,592	52,866	(68,107)	120,973	חלק הקבוצה ברווחי כלולות: "דלק ישראל" ו-"דלק נכסים"
563	10,448	(13,794)	24,242	הכנסות מימון
82	1,735	1,552	183	הכנסות אחרות

126,758	73,587	48,159	25,428	שינויים בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה
358,991	481,504	(77,150)	558,654	<b>סה"כ הכנסות</b>
(20,101)	(26,512)	4,115	(30,627)	הוצאות הנהלה וכלליות
(1,704)	(651)	-	(651)	הוצאות תשלום מבוסס מניות
(24,286)	(68,134)	(7,150)	(60,984)	הוצאות מימון אחרות
(8,355)	(17,433)	(2,015)	(15,418)	עלות ההכנסות - אנרגיה
(14,352)	(20,182)	(18,737)	(1,445)	עלות ההכנסות - נדל"ן להשקעה
(97,621)	(205,777)	110,659	(316,436)	עלות ההכנסות מאיסוף וטיפול בפסולת
(3,105)	(6,371)	(6,371)	-	הוצאות הנהלה וכלליות - נדל"ן להשקעה
(6,027)	(19,570)	(241)	(19,509)	חלק הקבוצה בעלויות עסקה המיוחסות לעסקאות משותפות, חברות מאוחדות וצירופי עסקים
-	-	1,793	(1,793)	חלק הקבוצה בהפסדי כלולות
-	(2,569)	(2,569)	-	שינויים בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה
-	(1,801)	187	(1,988)	הוצאות אחרות
(311)	-	-	-	הוצאות מימון בגין הפרשי שער
(176,630)	(369,180)	79,671	(448,851)	<b>סה"כ הוצאות ועלויות</b>
182,361	112,324	2,521	109,803	<b>רווח לפני מיסים על הכנסה</b>
(20,270)	(15,907)	(8,214)	(7,693)	מיסים על הכנסה
162,091	96,417	(5,693)	102,110	<b>רווח לשנה</b>
-	-	5,693	(5,693)	חלק המיעוט ברווח
162,091	96,417	-	96,417	<b>רווח לשנה חלק הבעלים</b>

1.5.3 מידע נוסף – שיעור החוב על נכסי הקבוצה ליום 31.12.2023

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

1,262,729	<b>סה"כ חוב פיננסי לפירעון-מאוחד מורחב</b>
221,815	<b>בניכוי יתרות מזומנים ונכסים פיננסיים סחירים</b>

<u>1,040,914</u>	סך חלק התאגיד, בחוב פיננסי נטו
477,319	השקעות בחברות כלולות "דלק נכסים", "דלק ישראל", "מפעל" ופורטוגל
1,350,135	נדל"ן להשקעה - מאוחד מורחב
<u>425,794</u>	רכוש קבוע
<u>2,253,248</u>	נדל"ן להשקעה-כולל השקעה בחברות כלולות "דלק נכסים" ו "דלק ישראל"
46%	יחס LTV

1.5.4 אחוזי תפוסה של נכסי הקבוצה בגרמניה ליום 31.12.2023

להלן מוצגים שיעורי התפוסה של נכסי הקבוצה ליום 31.12.2023 :

249,650	חלקה של החברה	335,550	סה"כ מ"ר
246,968	חלקה של החברה במושכר	331,967	סה"כ מושכר
99%	-	99%	שיעור תפוסה

1.5.5 שעור היוון משוקלל (CAP RATE) ליום 31.12.2023

להלן תחשיב שיעור היוון משוקלל (CAP RATE) שאינו מבוקר הנגזר מכלל הנדל"ן המניב של החברה בגרמניה, ליום 31.12.2023 (באלפי ש"ח). ההכנסות נרשמו על פי הסכמי שכירות חתומים ועל פי נכסים מושכרים בלבד.

שווי חלקה של הקבוצה	
1,350,526	שווי
81,778	הכנסות
6.06%	CAP RATE

1.5.6 השינוי בשיעור ההכנסות מנכסים זהים (Same Store)

בין השנים 2021 ל-2022 הגידול בהכנסות (S.S.) בשיעור של כ- 5.39%

בין השנים 2022 ל-2023 הגידול בהכנסות (S.S.) בשיעור של כ- 5.74%

### 1.5.7 עסקאות נבחנות

להלן מוצג פילוח של עסקאות 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.

#### רכישות

ש"ד שנתו באלפי אירו	תשואת עסקה משוערת (CAP)	מחיר באלפי אירו	סוף תקופת שכירות	שיעור אחזקה של החברה	שטח בנוי מ"ר	גודל שטח מ"ר	סוג
171	10.06%	1,700	21/12/2028	75%	3,802	11,600	מסחרי
424	9.70%	4,370	ממוצע כ 6 שנים	75%	3,684	14,629	פורטפוליו מסחרי - יתרת 4 נכסים (הושלם ברבעון ראשון 2024)
1,940	9.70%	20,000	ממוצע כ 10 שנים	75%	20,240	48,996	מרכז מסחרי כולל השבחה
1,820	8.50%	21,400	28/02/2039	75%	15,250	21,000	DIY
4,355	9.17%	47,470		75%	42,976	96,225	סה"כ

#### מכירות

בנוסף, החברה מצויה במשאים ומתנים בשלבים שונים, למכירת 6 נכסי נדל"ן מסחריים בגרמניה (בנוסף נמכרו נכסים 2 נכסים ברבעון ראשון 2024). יובהר כי עסקאות המכירה כאמור מצויות בבחינה וכי אין כל וודאות שהחברה תבצען, או אם וככל שתבצען – באילו תנאים הם תתבצענה. להלן פרטים אודות 8 העסקאות כאמור (במיליוני אירו).

26.4	עלות רכישה
39.8	שווי בספרים ליום 31.12.2023
42.2	תמורה כוללת
2.1	ש"ד שנתי
5.20%	תשואת CAP
מעל ל 30%	תשואה להון העצמי (לשנה)

**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 המבקר הפנימי:** רו"ח יוסי גינוסר הינו רואה חשבון מוסמך, בוגר לימודי חשבונאות וכלכלה מהאוניברסיטה העברית בירושלים. רו"ח גינוסר משמש כשותף במשרד פאהן קנה ניהול בקרה בע"מ, המתמחה בביקורת פנים ובעל ניסיון רב בביצוע ביקורת פנימית בחברות ציבוריות.

**עמידה בהוראות:** למיטב ידיעת החברה, המבקר הפנימי עומד בהוראות סעיף 146(ב) לחוק החברות, התשנ"ט-1999 ובהוראות סעיפים 3(א) ו-8 לחוק הביקורת הפנימית, התשנ"ב-1992 ("חוק הביקורת הפנימית").

**החזקה בניירות ערך של החברה או בגוף הקשור אליה:** למיטב ידיעת החברה, בהתאם לבירור שערכה עם המבקר הפנימי, הוא אינו מחזיק בניירות ערך של החברה או של גוף קשור אליה.

**קשרי המבקר הפנימי עם החברה או עם גוף הקשור אליה:** למיטב ידיעת החברה, בהתאם לבירור שערכה עם המבקר הפנימי, אין למבקר הפנימי קשרים עסקיים מהותיים או קשרים מהותיים אחרים עם החברה או עם גוף קשור אליה.

**מבקר חיצוני:** המבקר הפנימי מעניק לחברה שירותי ביקורת פנימית כגורם חיצוני (הוא אינו עובד החברה); כאמור לעיל, רו"ח גינוסר משמש כשותף במשרד פאהן קנה ניהול ובקרה בע"מ.

**דרך המינוי:** ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה אישרו את מינויו של המבקר הפנימי בישיבותיהם מיום 12.7.2020. המינוי אושר על ידי ועדת הביקורת והדירקטוריון בהתחשב בהשכלה, בידע ובניסיון של המבקר הפנימי, בעיקר בביקורת פנימית בחברות ציבוריות בישראל וגם בתחומי הנהלת חשבונות, כספים וכלכלה. המינוי בוצע בהתייחס לחובות ולתפקידים המוטלים על המבקר הפנימי על פי דין וכן בהתחשב, בין השאר, בגודלה ובפעילותה העסקית של החברה.



**זהות הממונה הארגוני על המבקר הפנימי**: הממונה הארגוני על המבקר הפנימי הינו יו"ר דירקטוריון החברה, מר אבי לוי.

**תכנית העבודה**: תכנית העבודה של המבקר הפנימי הנה תכנית שנתית 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 זכויות חתימה; דוח ביקורת פנימית בנושא אנרגיה ירוקה; ודוח ביקורת פנימית בנושא עבודה עם שותפים. 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 2023 עמד היקף העסקתו בפועל של המבקר הפנימי על כ-350 שעות עבודה וזאת בגין דוחות הביקורת בנושא "אבטחת אמצעי תשלום בחברת מפעת", ו "בטיחות באנרגיה ירוקה".

הדירקטוריון סבור, כי יש בהיקף עבודתו של המבקר הפנימי בגין שנת 2023 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 2023 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 של רואי החשבון המבקר בתקופת הדוח:

שנת 2022	שנת 2023	
<b>שכ"ט (באלפי ש"ח)</b>		
531	700	<b>ביקורת וסקירת דוחות כספיים (שנתיים ורבעוניים)</b>
-	10	<b>שירותי מס</b>
-	-	<b>אחר</b>
531	710	<b>סה"כ</b>

2.3.3 העקרונות לקביעת שכר הטרחה של רואה החשבון המבקר והגורמים שאישרו את השכר שזכר 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 2023.

#### 2.4 תרומות

לחברה אין מדיניות קבועה בנושא מתן תרומות. פניות למתן תרומה תישקלנה לגופו של ענין על-ידי הנהלת החברה. בשנת 2023 ניתנו תרומות על ידי התאגיד בסך של כ-285 אלפי ש"ח ונכון לתאריך הדוח אין לתאגיד התחייבויות למתן תרומות בתקופות עתידיות.

#### 2.5 דיווח פיננסי

לא קיימים פערים משמעותיים, בין ההנחות, האומדנים והתחזיות המהותיים שהונחו בבסיס הערכות שווי, לרבות חוות דעת מקצועית, שצורפו לדיווח בשלוש השנים שקדמו לתאריך הדוח, ובין התממשותם של אלה בפועל.

#### 3. גילוי למחזיקי אגרות חוב

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

#### 4. חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

##### 4.1 פרטי האחראי על ניהול סיכוני שוק בחברה

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

##### 4.2 תיאור סיכוני השוק

הקבוצה חשופה לשינוי בשיעורי ריבית הנובע מהשקעותיה המופקדות בפיקדונות שיקליים, צמודי אירו לזמן קצר ומהלוואות בנקאיות ואולם לשינויים אלו אין השפעה מהותית על תוצאותיה הכספיות של הקבוצה. בנוסף, חשופה החברה לשינוי בשער החליפין של האירו לאור מזומנים הנקובים במטבע האירו, הלוואות שניתנו לחברות מוחזקות במטבע האירו, עסקת האקדמה וכן התחייבות והכנסות במטבע אירו. לפרטים נוספים לסיכוני השוק להם עשויה להיות השפעה מהותית על עסקי הקבוצה, ראו סעיפים 4.25, 5.28 ו- 6.27 לפרק א' של דוח תקופתי זה.

#### 4.3 מדיניות החברה בניהול סיכוני שוק

דירקטוריון החברה מקבל דיווח שוטף על סיכוני השוק להם עתידה להיות החברה חשופה וכן קובע באופן פעיל את אופן ניהולם של סיכונים אלה. באשר לסיכוני השוק הקיימים היום, הנהלת החברה בוחנת באופן שוטף, באילו צעדים, אם בכלל, עליה לנקוט בשלב זה להקטנת הסיכונים, תוך בחינת העלויות הכרוכות בכך.

נכון למועד הדוח, הדירקטוריון קבע מדיניות השקעה 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, מתכניות העסקיות, יעדיה והאסטרטגיה העסקית שלה, כפי שיהיו מעת לעת.

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

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

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

#### 6. דוח בסיסי הצמדה

למידע באשר לבסיסי הצמדה ראה באור 16 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31.12.2023 המצורפים בפרק ג' לדוח זה.

#### 7. מבחני רגישות

למידע באשר לניתוח רגישות לשינוי בשע"ח של האירו ובשיעור הריבית ראה באור 16 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31.12.2023 המצורפים בפרק ג' לדוח זה.

#### 8. אירועים מהותיים לאחר תקופת הדוח

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

#### 9. דוח מצבת התחייבויות לפי מועדי פרעון

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

---

שלמה פדידה  
סמנכ"ל כספים

---

חנה זמיר-טואף  
מנכ"ל

---

אבי לוי  
יו"ר הדירקטוריון

תאריך: 27.3.2024

**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**

<b>אגרות חוב (סדרה ב') ("אגרות החוב")</b>	
<b>מועד ההנפקה הראשונה</b>	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.
<b>סך הערך הנקוב במועד ההנפקה (בש"ח)</b>	64,805,000
<b>סך הערך הנקוב למועד הדוח (בש"ח)</b>	22,681,750
<b>מועד תחילת פירעון הקרן</b>	31.01.2020
<b>סכום הריבית שנצברה למועד הדוח (בש"ח)</b>	864 אלפי ש"ח
<b>השווי ההוגן כפי שנכלל בדוחות הכספיים האחרונים</b>	38,716 אלפי ש"ח
<b>שווי בורסאי למועד פרסום הדוח</b>	22.9 מיליוני ש"ח
<b>סוג הריבית</b>	ריבית שנתית קבועה בשיעור של 5.3% אשר משולמת בתשלומים שנתיים.
<b>מועדי תשלום הקרן</b>	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.
<b>מועדי תשלום הריבית</b>	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
<b>סוג הצמדה</b>	ללא
<b>המרה</b>	לא ניתנות להמרה
<b>זכות לבצע פדיון מוקדם</b>	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.

<p><u>אגרות החוב מובטחות בשעבודים כדלקמן:</u></p> <p>שעבוד קבוע יחיד ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום, רשום ברשם החברות בישראל ובספרי החברה בלוקסמבורג, על 100% מהון המניות המונפק והנפרע של חברת Malone.</p> <p>המחאה על דרך של שעבוד יחיד, שוטף וללא הגבלה בסכום בהתאם לחוק המחאת חיובים, תשכ"ט- 1969 ורישומה ברשם החברות וכן באופן הנדרש על פי חוות הדעת הזרה כאמור בסעיף 6.7.5.10 לשטר, ככל שנדרש, של 100% מזכויות החברה לפירעון הלוואות הבעלים ל-Malone (כהגדרתן בסעיף 1.6.10 לשטר).</p> <p>שעבוד קבוע יחיד ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה בחשבון הנאמנות בו תופקד, בין היתר, כרית הריבית כמפורט בסעיף 6.9.2 לשטר.</p> <p>שעבוד קבוע יחיד ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום, על מלוא החזקות החברה בחברת Langen, אשר נכון למועד דו"ח זה, מהוות 50% מהון המניות המונפק והנפרע של חברת Langen.</p> <p>המחאה על דרך של שעבוד יחיד, שוטף ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום של 100% מזכויות החברה לפירעון הלוואות הבעלים לחברת Langen.</p>	<p><b>ערבות לתשלום התחייבות</b></p>
<p>אין</p>	<p><b>דירוג</b></p>
<p>כן</p>	<p><b>מהותיות (מעל 5% מההתחייבויות)</b></p>
<p><u>הון עצמי מינימאלי</u></p> <p>כל עוד תהיינה אגרות החוב במחזור, ההון העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים (מאוחדים) סקורים או מבוקרים האחרונים שפורסמו, לפי העניין, של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) בתקופה של שני רבעונים עוקבים אחרונים, לא יפחת מ- 45 מיליון ש"ח.</p> <p><u>יחס הון עצמי למאזן</u></p> <p>כל עוד תהיינה אגרות החוב במחזור, יחס ההון העצמי (לא כולל זכויות מיעוט) למאזן על פי דוחות כספיים (מאוחדים) סקורים או מבוקרים האחרונים שפורסמו, לפי העניין, של החברה בתקופה של שני רבעונים עוקבים אחרונים, לא יפחת מ- 20%.</p> <p><u>NOI מתואם מינימאלי</u></p> <p>ה-NOI המתואם לא יפחת מ-15 מיליון ₪ (סכום זה לא יוצמד לבסיס הצמדה כלשהו) בתקופה של שני רבעונים עוקבים אחרונים</p> <p><u>מגבלות על ביצוע חלוקות</u></p> <p>כל עוד תהיינה אגרות החוב (סדרה ב') במחזור, החברה לא תבצע חלוקה (כהגדרתה בחוק החברות) אם כתוצאה מחלוקה כאמור יפחת ההון העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו (לא כולל זכויות מיעוט) לסכום הנמוך מסך של 75 מיליון ₪ וכן אם יחס ההון העצמי למאזן (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחות כספיים (מאוחדים) סקורים או מבוקרים האחרונים שפורסמו, לפי העניין, של החברה, בניכוי סכום החלוקה, יפחת מ-30% ;</p> <p>לתנאים והוראות בקשר עם תוספת הריבית במקרה של אי עמידה באמות המידה הפיננסיות כאמור, ראו סעיף 5.20.5 לדוח הצעת המדף.</p>	<p><b>אמות מידה פיננסיות</b></p>
<p>"<b>חוב מהותי</b>" חוב ו/או מס' חובות במצטבר של נושה פיננסי של החברה או של מס' נושים פיננסיים במצטבר, או של חברות בנות/מאוחדות, אשר ערכו בדוחות הכספיים של החברה כהגדרתם לעיל מהווה לפחות</p>	<p><b>סעיפי Cross Default המהווים עילה לפירעון מידי</b></p>

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.	
משמרת חברה לשירותי נאמנות בע"מ, ח.פ. 513771337, מרחוב דרך מנחם בגין 48-6, תל-אביב. אישר הקשר אצל הנאמן הינו עו"ד שלומי אילני (ShlomyI@mtrust.co.il).	<b>פרטי הנאמן</b>

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

נכון ליום 31.12.2023 עומדת החברה בכל אמות המידה הפיננסיות שנקבעו בשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ב'), כמפורט להלן:

אמת המידה הפיננסית	ליום 31 בדצמבר 2023
הון עצמי מינימאלי בתקופה של שני רבעונים עוקבים אחרונים, שלא יפחת מ- 45 מיליון ש"ח	ההון העצמי לימים 31.12.2023 ו- 30.09.2023 הסתכם לכ- 1,080 מיליון ש"ח וכ- 1,100 מיליון ש"ח, בהתאמה.
יחס הון עצמי למאזן בתקופה של שני רבעונים עוקבים אחרונים, לא יפחת מ- 20%	יחס הון עצמי למאזן לימים 31.12.2023 ו- 30.09.2023 הסתכם לכ- 51% ו- 51%, 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 31.12.2023 ו- 30.9.2023 הסתכם לכ- 437 מיליון ש"ח וב- 444 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. אגרות חוב (סדרה ג')

1.5. גילוי כללי

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.
סך הערך הנקוב במועד ההנפקה (בש"ח)	220,000,000
סך הערך הנקוב למועד הדוח (בש"ח)	352,113,000
מועד תחילת פירעון הקרן	10.1.2025
סכום הריבית שנצברה למועד הדוח (בש"ח)	4,306 אלפי ש"ח

השווי ההוגן כפי שנכלל בדוחות הכספיים האחרונים	240,445 אלפי ש"ח
שווי בורסאי למועד פרסום הדוח	371.6 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	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	<b>הון עצמי מינימאלי</b> 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. <b>יחס חוב פיננסי נטו ל-CAP נטו</b> יחס החוב הפיננסי נטו ל-CAP נטו בתום תקופת הבדיקה (כהגדרתה להלן) לא יעלה על 70%. <b>"הלוואות בעלים"</b> 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



<p>פירעון ההלוואות (קרן וריבית) יהיה מאוחר למועד פירעון אגרות החוב (סדרה ג').</p> <p>"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.</p> <p>"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.</p> <p>"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.</p>	
<p>(א) חוב של החברה כלפי סדרת אגרות חוב נוספת, בין אם היא נשחרת 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.</p>	<p><b>סעיפי Cross Default המהווים עילה לפירעון מיידי</b></p>
<p>משמרת חברה לשירותי נאמנות בע"מ, ח.פ. 513771337, מרחוב דרך מנחם בגין 6-48, תל-אביב. אישר הקשר אצל הנאמן הינו עו"ד שלומי אילני (ShlomyI@mtrust.co.il).</p>	<p><b>פרטי הנאמן</b></p>

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

נכון ליום 31.12.2023 עומדת החברה בכל אמות המידה הפיננסיות שנקבעו בשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ב'), כמפורט להלן:

ליום 31 בדצמבר 2023	אמת המידה הפיננסית
<p>ההון העצמי במאזן המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט ובתוספת הלוואות בעלים, כהגדרתן להלן) לימים 31.12.2023 ו- 30.09.2023 הסתכם לכ- 1,113 מיליון ש"ח וכ- 1,132 מיליון ש"ח, בהתאמה.</p>	<p>ההון העצמי במאזן המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט ובתוספת הלוואות בעלים, כהגדרתן להלן), בתקופה של שני רבעונים עוקבים אחרונים, לא יפחת מ- 450 מיליון ש"ח נומינלי</p>
<p>יחס החוב הפיננסי נטו ל- CAP נטו לימים 31.12.2023 ו- 30.09.2023 הסתכם לכ- 21% ו- 22%, בהתאמה.</p>	<p>יחס החוב הפיננסי נטו ל- CAP נטו בתקופה של שני רבעונים עוקבים אחרונים לא יעלה על 70%.</p>

1.7 אגרות החוב (סדרה ג') אינן 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, 2023**

תוכן העניינים

עמוד

3	דוח רואי החשבון המבקרים בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי
4-5	דוח רואי החשבון המבקרים
6	מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף מיום 30 באוגוסט 2021
7-8	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
9-10	דוחות מאוחדים על רווח או הפסד ורווח או הפסד כולל אחר
11-13	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
14-16	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
17-84	באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

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

**בהתאם לסעיף 99 (ג) בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970**

ביקרנו רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של להב אל.אר. רילאסטייט בע"מ (להלן - "החברה") ליום 31 בדצמבר 2023. רכיבי בקרה אלה נקבעו כמוסבר בפסקה הבאה. הדירקטוריון והנהלה של החברה אחראים לקיום בקרה פנימית אפקטיבית על דיווח כספי ולהערכתם את האפקטיביות של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי המצורפת לדוח התקופתי לתאריך הנ"ל. אחריותנו היא לחוות דעה על רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה בהתבסס על ביקורתנו.

רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי שבוקרו על ידינו נקבעו בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי" על תיקונו (להלן: "תקן ביקורת (ישראל) 911"). רכיבים אלה הינם: (1) בקרות ברמת הארגון, לרבות בקרות על תהליך העריכה והסגירה של דיווח כספי ובקרות כלליות של מערכות מידע; (2) בקרות על תהליך הכנסות; (3) בקרות על תהליך נדל"ן להשקעה; (4) בקרות על תהליך השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני; (5) בקרות על תהליך הלוואות ואגרות חוב (כל אלה יחד מכונים להלן: "רכיבי הבקרה המבוקרים").

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911. על-פי תקן זה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה לזהות את רכיבי הבקרה המבוקרים ולהשיג מידה סבירה של ביטחון אם רכיבי בקרה אלה 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 2023.

ביקרנו גם, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023, והדוח שלנו, מיום 27 במרץ 2024, כלל חוות דעת בלתי מסויגת על אותם דוחות כספיים.

עמית, חלפון

גבעתיים,

רואי חשבון

27 במרץ, 2024

## **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 2023 ו-2022 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 2023. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה 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-417 וכ-343 מיליוני ש"ח לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022, בהתאמה, ואשר חלקה של החברה ברווחי החברות המוחזקות, נטו, הסתכמו לסך של כ-51, 53 ו-89 מיליוני ש"ח לשנים 2023, 2022 ו-2021 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.

לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברות בנות שאוחדו אשר נכסיהם הכלולים באיחוד מהווים כ-3.3% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023 והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-1.5% מכלל ההכנסות המאוחדות לשנה שהסתיימה באותו תאריך. הדוחות הכספיים של אותן חברות בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התש"ל"ג - 1973. על פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שישומו 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 2023 ו-2022 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023, בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

### פסגת הדגש עניין (הפניית תשומת לב)

מבלי לסייג את חוות דעתנו הנ"ל, אנו מפנים את תשומת הלב לפסקת הפניית תשומת לב שנכללה בדוח רואה החשבון של דלק ישראל בדבר התחייבויות תלויות של דלק ישראל (חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני), ראה גם באור 10(3)(ה').

### **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. 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.

כאמור בבאורים 2(ט), 3 ו-13 לדוחות הכספיים המאוחדים לחברה ולחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני נכסי נדל"ן להשקעה המוצגים בשוויים ההוגן לאותו מועד בהתאם למדיניות החשבונאית המתוארת בבאור 2. השווי ההוגן של כלל נכסי הנדל"ן להשקעה בדוח על המצב הכספי המאוחד ליום 31 בדצמבר 2023 מסתכם לסך של 168,716 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 1,090,391 אלפי ש"ח (חלק החברה). בשנת 2023 נוקפה עליה בשוויים ההוגן של נכסי הנדל"ן להשקעה בסך 22,866 אלפי ש"ח וכן נרשמה עליית ערך בשוויים ההוגן של נכסי נדל"ן להשקעה בחברות המבוקרות על ידינו והמטופלות בשיטת השווי המאזני בסך של 31,076 אלפי ש"ח (חלק החברה).

כמפורט בבאור 3 לדוחות הכספיים המאוחדים, קביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה הינו אומדן משמעותי, הכרוך באי וודאיות והמתבסס על הערכות שווי, הכוללות הנחות שחלקן סובייקטיביות בהתחשב בנסיבות ובמידע הטוב ביותר ליום 31 בדצמבר 2023, 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 תפעול 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 וודאיות 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 הוודאיות 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 הבקורות הפנימיות הרלוונטיות לקביעת שוויים 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 הנחות 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

27 במרץ, 2024

רואי חשבון



**עמית, חלפון**  
אריאל שרון 4, מגדל השחר  
גבעתיים 5320047  
03-6123939  
office@ahcpa.co.il  
www.ahcpa.co.il

**לכבוד**

**הדירקטוריון של להב אל. אר. רילאסטייט בע"מ**

**הנדון: מכתב הסכמה להכללת דוחות של רואי החשבון המבקרים בדוח הצעת המדף בקשר לתשקיף מדף מחודש אוגוסט 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 בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי.
- (2) דוחות של רואי החשבון המבקרים מיום 27 במרץ 2024 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ושל החברות Malone Holdings SARL ו-Frankfurt Langen Hotel SARL ליום 31 בדצמבר 2023 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך.
- (3) דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים מיום 27 במרץ 2024 על המידע הכספי הנפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2023 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

עמית, חלפון

רואי חשבון

גבעתיים,  
27 במרץ, 2024

ליום 31 בדצמבר		באור	
2022	2023		
אלפי ש"ח			
			<b>נכסים שוטפים</b>
77,792	180,848	4	מזומנים ושווי מזומנים
2,761	-		פקדונות בנקאיים
71,800	87,541	6	לקוחות והכנסות לקבל
(*) 7,705	6,932	7	חייבים ויתרות חובה
<u>160,058</u>	<u>275,321</u>		<b>סה"כ נכסים שוטפים</b>
			<b>נכסים לא שוטפים</b>
4,086	19,243	5	פקדונות מוגבלים
36,151	28,288	8	הלוואות, יתרות חובה אחרות ופרויקטים בתהליך לזמן ארוך
1,095,953	1,242,301	10	השקעות והלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
94,909	168,716	13	נדלין להשקעה
143,038	224,231	12	רכוש קבוע
(*) 123,205	123,205	9	נכסים בלתי מוחשיים
48,064	50,458	11	נכסי זכות שימוש
2,506	3,183	26	נכס מס נדחה
<u>1,547,912</u>	<u>1,859,625</u>		<b>סה"כ נכסים לא שוטפים</b>
<u>1,707,970</u>	<u>2,134,946</u>		<b>סה"כ נכסים</b>

(\*) לאחר התאמה לא מהותית של מספרי השוואה, ראה באור 2(כו).

הבאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.



ליום 31 בדצמבר		באור	
2022	2023		
אלפי ש"ח			
			<b>התחייבויות שוטפות</b>
51,346	47,054	14	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
37,778	47,557	14	חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים
16,212	16,201	14	חלויות שוטפות של אגרות חוב
19,618	17,029	14	הלוואה לזמן קצר מאחר
27,228	-	9	התחייבות לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
65,070	62,516	(א)15	ספקים ונותני שירותים
(*) 44,629	68,820	(ב)15	זכאים ויתרות זכות
5,145	8,343	11	התחייבויות בגין חכירה
<b>267,026</b>	<b>267,520</b>		<b>סה"כ התחייבויות שוטפות</b>
			<b>התחייבויות לא שוטפות</b>
38,529	262,960	14	אגרות חוב
297,056	384,728	14	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
15,763	-	14	הלוואה לזמן ארוך מאחר
18,684	20,661	9	הלוואה לזמן ארוך מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
3,762	2,705	21	התחייבות בשל הטבות לעובדים, נטו
48,549	47,483	11	התחייבויות בגין חכירה
(*) 30,590	35,952	26	התחייבויות מסים נדחים
<b>452,933</b>	<b>754,489</b>		<b>סה"כ התחייבויות לא שוטפות</b>
<b>719,959</b>	<b>1,022,009</b>		<b>סה"כ התחייבויות</b>
		17	<b>התקשרויות, שעבודים והתחייבויות תלויות הון</b>
253,570	265,420	18	הון מניות
276,870	269,724	18	כתבי אופציה, פרמיה על מניות וקרנות הון אחרות
(30,132)	16,669	18	קרן תרגום של פעילויות חוץ
471,731	528,157		יתרת רווח
<b>972,039</b>	<b>1,079,970</b>		<b>סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה</b>
(*) 15,972	32,967		<b>זכויות שאינן מקנות שליטה</b>
<b>988,011</b>	<b>1,112,937</b>		<b>סה"כ הון</b>
<b>1,707,970</b>	<b>2,134,946</b>		<b>סה"כ התחייבויות והון</b>

(\*) לאחר התאמה לא מהותית של מספרי השוואה, ראה באור 2(כו).

27 במרץ, 2024

שלמה פדידה  
סמנכ"ל כספים

חנה זמיר טואף  
מנכ"ל

אבי לוי  
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות  
הכספיים

הבאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			באור	
2021	2022 (*)	2023		
אלפי ש"ח				
				<b>הכנסות</b>
4,980	5,182	<b>10,081</b>		הכנסות מדמי שכירות
10,265	10,331	<b>22,300</b>		הכנסות ממכירת אנרגיה סולארית
-	137,814	<b>355,447</b>		הכנסות מאיסוף וטיפול בפסולת
177,054	173,707	<b>120,973</b>	10	חלק הקבוצה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
13,949	-	-	10	רווח הזדמנותי מרכישת חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
4,873	6,528	<b>25,428</b>	13	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
910	-	-		הכנסות מימון בגין שערודך ניירות ערך סחירים, נטו
8,708	9,857	<b>24,242</b>	25	הכנסות מימון אחרות
23	508	<b>183</b>		הכנסות אחרות
<b>220,762</b>	<b>343,927</b>	<b>558,654</b>		סה"כ הכנסות
				<b>הוצאות ועלויות</b>
(1,065)	(1,064)	<b>(1,445)</b>		הוצאות הפעלת נכסים - נדל"ן להשקעה
(7,654)	(7,929)	<b>(15,418)</b>	22	הוצאות הפעלה - אנרגיה סולארית
-	(123,570)	<b>(316,436)</b>	23	הוצאות הפעלה - איסוף וטיפול בפסולת
(1,209)	(399)	<b>(1,793)</b>	10	חלק הקבוצה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(10,442)	(6,046)	<b>(19,509)</b>	10	חלק הקבוצה בעלויות עסקה המיוחסות לעסקאות משותפות, חברות
(13,353)	(20,496)	<b>(30,627)</b>	24	מאוחדות וצירופי עסקים
(2,357)	(1,704)	<b>(651)</b>	20	הוצאות הנהלה וכלליות
(215)	(311)	-		הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות
(11,160)	(18,160)	<b>(60,984)</b>	25	הוצאות מימון בגין הפרשי שער, נטו
-	-	<b>(1,988)</b>		הוצאות מימון אחרות
<b>(47,455)</b>	<b>(179,679)</b>	<b>(448,851)</b>		הוצאות אחרות
				סה"כ הוצאות ועלויות
173,307	164,248	<b>109,803</b>		<b>רווח לפני מסים על ההכנסה</b>
(1,181)	(548)	<b>(7,693)</b>	26	מסים על ההכנסה
<b>172,126</b>	<b>163,700</b>	<b>102,110</b>		<b>רווח נקי לשנה - מועבר</b>

(\*) כולל, החל מיום 1 באוגוסט 2022, את תוצאות הפעילות של מפעל ומצדר, ראה באור 9(ג)(3).

הבאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			באור
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח			
172,126	163,700	102,110	רווח נקי לשנה - מועבר
			<b>פריטי רווח (הפסד) כולל אחר שלאחר ההכרה לראשונה הועברו או יועברו לרווח והפסד:</b>
(43,597)	34,132	46,319	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
(594)	409	482	מסים בגין רכיבים של רווח כולל אחר, נטו
-	-	2,373	חלק החברה ברווח כולל אחר של חברה מוחזקת המטופלת
-	(674)	469	בשיטת השווי המאזני, נטו ממס
			מדידה מחדש של תכנית הטבה מוגדרת
(44,191)	33,867	49,643	<b>סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר לשנה</b>
127,935	197,567	151,753	<b>סה"כ רווח כולל לשנה</b>
			<b>רווח נקי לשנה מיוחס ל:</b>
172,095	162,091	96,417	בעלים של החברה
31	1,609	5,693	בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
172,126	163,700	102,110	<b>סה"כ רווח נקי לשנה</b>
			<b>סה"כ רווח כולל לשנה מיוחס ל:</b>
127,904	195,958	145,896	בעלים של החברה
31	1,609	5,857	בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
127,935	197,567	151,753	<b>סה"כ רווח כולל לשנה</b>
			<b>רווח למניה - בש"ח:</b>
0.728	0.684	0.396	רווח בסיסי למניה
0.718	0.673	0.392	רווח מדולל למניה

19

הבאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

סך ההון	מיוחס לבעלים של החברה						הון מניות	
	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה	קרן תרגום של פעילויות חוץ		פרמיה על מניות, קרנות הון אחרות ותקבולים על חשבון מניות	כתבי אופציה		
			יתרת רווח אלפי ש"ח	ח				
								<b>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023</b>
								<b>יתרה ליום 1 בינואר 2023</b>
(*)988,011	(*)15,972	972,039	471,731	(30,132)	-	276,870	253,570	
102,110	5,693	96,417	96,417	-	-	-	-	רווח נקי לתקופה
49,643	164	49,479	-	46,801	-	2,678	-	רווח כולל אחר לתקופה
151,753	5,857	145,896	96,417	46,801	-	2,678	-	סך הרווח הכולל לתקופה
38,513	-	38,513	-	-	7,121	19,542	11,850	הנפקת הון מניות וכתבי אופציה (ראה באור 18(א)(4))
14,000	11,138	2,862	-	-	-	2,862	-	פקיעת אופציה של בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה (ראה באור 9(2)(ג)(3))
(40,000)	-	(40,000)	-	-	-	(40,000)	-	ביטול תקבולים על חשבון מניות (ראה באור 9(2)(ג)(2))
(39,991)	-	(39,991)	(39,991)	-	-	-	-	דיבידנד שחולק
651	-	651	-	-	-	651	-	תשלומים מבוססי מניות
1,112,937	32,967	1,079,970	528,157	16,669	7,121	262,603	265,420	<b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2023</b>

(\*) לאחר התאמה לא מהותית של מספרי השוואה, ראה באור 2(כו).

הבאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

מיוחס לבעלים של החברה						
סך ההון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה	יתרת רווח אלפי ש"ח	קרן תרגום של פעילויות חוץ	פרמיה על מניות, קרנות הון אחרות ותקבולים על חשבון מניות	הון מניות
760,124	747	759,377	309,640	(64,673)	260,840	253,570
163,700	1,609	162,091	162,091	-	-	-
33,867	-	33,867	-	34,541	(674)	-
197,567	1,609	195,958	162,091	34,541	(674)	-
(*) 13,616	(*) 13,616	-	-	-	-	-
15,000	-	15,000	-	-	15,000	-
1,704	-	1,704	-	-	1,704	-
(*) 988,011	(*) 15,972	972,039	471,731	(30,132)	276,870	253,570

**לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022**

**יתרה ליום 1 בינואר 2022**

רווח נקי לשנה  
רווח (הפסד) כולל אחר לשנה

סך הרווח (הפסד) הכולל לתקופה

רכישת חברה שאוחדה לראשונה  
תקבולים על חשבון מניות  
תשלומים מבוססי מניות

**יתרה ליום 31 בדצמבר 2022**

(\*) לאחר התאמה לא מהותית של מספרי השוואה, ראה באור 2(כו).

הבאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

מיוחס לבעלים של החברה						
סך ההון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה	יתרת רווח אלפי ש"ח	קרן תרגום של פעילויות חוץ	פרמיה על מניות, קרנות הון אחרות ותקבולים על חשבון מניות	הון מניות
575,268	716	574,552	157,545	(20,482)	203,175	234,305
172,126	31	172,095	172,095	-	-	-
(44,191)	-	(44,191)	-	(44,191)	-	-
127,935	31	127,904	172,095	(44,191)	-	-
32	-	32	-	-	14	18
(20,000)	-	(20,000)	(20,000)	-	-	-
24,700	-	24,700	-	-	17,888	6,812
25,000	-	25,000	-	-	25,000	-
2,357	-	2,357	-	-	2,357	-
24,832	-	24,832	-	-	12,397	12,435
760,124	747	759,377	309,640	(64,673)	260,840	253,570

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021

יתרה ליום 1 בינואר 2021

רווח נקי לשנה

הפסד כולל אחר לשנה

סך הרווח (הפסד) הכולל לתקופה

המרת אגרות חוב להמרה

חלוקת דיבדנד

הנפקה פרטית למוסדיים (באור 18(א)(2))

תקבולים על חשבון מניות

תשלומים מבוססי מניות

מימוש זכויות למניות

יתרה ליום 31 בדצמבר 2021

הבאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח		

**תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת**

רווח נקי לשנה **172,126**      **163,700**      **102,110**

**התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:**

2021	2022	2023	
(167,121)	(168,958)	(102,233)	<b>התאמות לסעיפי רווח או הפסד:</b>
60,000	40,000	29,475	חלק הקבוצה ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
(13,949)	-	-	דיבדנד שהתקבל מחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
2,357	1,704	651	רווח הזדמנותי מרכישת חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
1,181	548	7,693	תשלומים מבוססי מניות
(5,967)	(3,313)	193	מסים על ההכנסה
(4,873)	(6,528)	(22,866)	הוצאות (הכנסות) מימון אחרות, נטו
-	-	632	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
-	-	1,034	הפסד הון מימוש רכוש קבוע
(910)	-	-	הפסד מירידה בשיעורי החזקה של חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני
6,576	11,027	25,349	רווח הון ממימוש נכסים פיננסיים
			פחת והפחותות

(122,706)      (125,520)      (60,072)

(841)      (505)      (3,490)

מסים ששולמו במזומן

**שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות תפעוליים:**

(1,273)	(18,063)	(4,520)	שינוי בספקים ונותני שירותים ובזכאים ויתרות זכות
(1,684)	(12,531)	(12,825)	שינוי בלקוחות והכנסות לקבל ובחייבים ויתרות חובה
(2,957)	(30,594)	(17,345)	

45,622      7,081      21,203

**מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת**

**תזרימי מזומנים לפעילות השקעה**

-	(78,643)	(17,291)	רכישת חברה מאוחדת שאוחדה לראשונה (בניכוי מזומן ברכישה) - נספח א' (באור
-	-	(29,994)	9(2)(ג))
(251)	(8,052)	(36,428)	פירעון יתרה לתשלום בגין רכישת פעילות
(7,467)	(42,578)	(30,597)	השקעה בנדל"ן להשקעה
(81,924)	(46,364)	(5,280)	השקעה ברכוש קבוע ופרויקטים בתהליך לזמן ארוך
9,814	1,997	5,349	השקעה בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(32,848)	(40,297)	(59,424)	החזר השקעה בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
29,382	21,919	41,323	מתן הלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(49,878)	48,093	(11,786)	החזר הלוואות מחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(19,992)	-	-	ירידה (עלייה) במזומנים מוגבלים ובפיקדונות בנקאיים לזמן קצר
20,902	-	-	השקעה בניירות ערך סחירים
-	-	424	תמורה ממימוש ניירות ערך סחירים
			תמורה ממימוש רכוש קבוע

(132,262)      (143,925)      (143,704)

**מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה**

הבאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח			
-	-	233,139	<b>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</b>
(3,269)	(3,251)	(16,212)	תמורה מהנפקת אגרות חוב, נטו
(20,000)	-	(39,991)	פירעון אגרות חוב
97,740	260,444	108,745	חלוקת דיבידנד
(20,497)	(151,489)	(55,378)	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
-	-	38,513	פירעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
49,532	-	-	תקבולים בגין הנפקת מניות וכתבי אופציה
25,000	15,000	-	תקבולים בגין הנפקה פרטית ומימוש זכויות למניות
(11,899)	-	(20,659)	תקבולים על חשבון מניות
-	35,430	(4,292)	החזר הלוואה לזמן קצר וארוך לאחר
(2,310)	(3,827)	(7,645)	גידול (קישון) באשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
-	9,327	1,457	פרעון התחייבויות בגין חכירה
-	-	(13,228)	קבלת הלוואות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
7,788	4,550	-	תשלום לבעל זכויות שאינן מקנות שליטה
(98)	(4,759)	-	קבלת הלוואות מחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
			החזר הלוואה לחברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
121,987	161,425	224,449	<b>מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון</b>
35,347	24,581	101,948	<b>עלייה במזומנים ושווי מזומנים</b>
(943)	(172)	1,108	<b>השפעת תנודות בשער חליפין על יתרות מזומנים ושווי מזומנים</b>
18,979	53,383	77,792	<b>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה</b>
53,383	77,792	180,848	<b>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה</b>
			<b>נספח - מידע נוסף על תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:</b>
8,071	13,839	41,141	ריבית ששולמה
-	-	3,214	ריבית שהתקבלה

הבאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.



לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח		
-	(87,338) (*)	606
-	87,658	62,010
-	24,537	-
-	54,101	-
-	122,610 (*)	-
-	(19,435) (*)	-
-	(28,380)	-
-	(9,000)	(4,465)
-	(3,373)	-
-	(49,121)	(40,860)
-	(13,616) (*)	-
-	78,643	17,291

**א. רכישת חברה מאוחדת שאוחדה לראשונה:**

נכסים והתחייבויות של חברה מאוחדת ליום הרכישה:

הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים)	
רכוש קבוע, נטו	
נכסי זכות שימוש	
השקעה והלוואה לחברה כלולה המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	
נכסים בלתי מוחשיים	
התחייבות מיסים נדחים	
התחייבויות בגין חכירה	
הלוואת בעלים	
הטבות לעובדים	
הלוואות מתאגידים בנקאיים כולל חלויות שוטפות	
זכויות שאינן מקנות שליטה	

(\*) לאחר התאמה לא מהותית של מספרי השוואה, ראה באור 2(כו).

**ב. פעילות מהותית שאינה במזומן:**

32	-	-
4,651	7,923	9,020
-	13,376	14,983
-	-	3,546
-	-	40,000

המרת אגרות חוב להמרה
הכרה בנכס זכות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירה
הכרה ברכוש קבוע כנגד הלוואות, יתרות חובה ופרויקטים בתהליך לזמן ארוך
דיבדנד שהוכרז
ביטול תקבולים על חשבון מניות (ראה באור 9(2)(ג))

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 וכן את זכויות הקבוצה בחברות מוחזקות המטופלות בשיטת השווי המאזני.

באשר למידע לפי מגזרי פעילות ראה באור 28. החל מיום 1 באוגוסט 2022, עם הרכישה והאיחוד לראשונה של פעילות מפעל ומצדר (ראה באור 9(2)(ג)(3)) הקבוצה פועלת גם בתחום איסוף וטיפול בפסולת והפעלת תחנת מעבר בישראל.

בעל השליטה בחברה הינו מר אבי לוי.

**ב. הגדרות**

דוחות כספיים אלה:

- (1) החברה - להב אל.אר. רילאסטייט בע"מ.
- (2) הקבוצה - להב אל.אר. רילאסטייט בע"מ וחברות מוחזקות שלה.
- (3) חברות מאוחדות / חברות בנות - חברות, לרבות שותפויות, שדוחותיהן מאוחדים, במישרין או בעקיפין, עם דוחות החברה.
- (4) חברות מוחזקות - חברות מאוחדות וחברות שהשקעת החברה בהן כלולה, במישרין או בעקיפין, בדוחות הכספיים על בסיס השווי המאזני.
- (5) צד קשור - כמשמעותו בתקן חשבונאות בינלאומי 24 בדבר צדדים קשורים.
- (6) בעלי עניין - כמשמעותם בפסקה (1) להגדרת "בעל עניין" בתאגיד בסעיף 1 לחוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968.
- (7) בעלי שליטה - כהגדרתם בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים ושנתיים), התש"ע - 2010.

**ג. מלחמת "חרבות ברזל"**

ביום 7 באוקטובר 2023 תקף ארגון הטרור חמאס את מדינת ישראל, תקיפה מפתיעה, אכזרית ורצחנית. המתקפה מרצועת עזה כללה ירי טילים וחדירת אלפי מחבלים לשטח ישראל, וגבתה חיים של למעלה מ-1,400 אנשים. בנוסף, כ-240 אנשים נחטפו לעזה ועוד עשרות אנשים נעדרים. בעקבות המתקפה הכריזה ממשלת ישראל על מלחמת "חרבות ברזל", גייסה חיילי מילואים בהיקף רחב והחלה במתקפה על עזה. במקביל, גוברת המתרחבות בגבולה הצפונית של מדינת ישראל אל מול ארגון הטרור חיזבאללה.

פרוץ המלחמה השפיע על המשק הישראלי בכלל ועל שוק ההון בפרט. השפעות אלו באו לידי ביטוי, בין היתר, בתנודתיות שערים בבורסה, בשינויים בשער השקל אל מול מטבעות זרים וכן בתנודתיות בתשואות של אגרות החוב הקונצרניות. בין השאר, בשל עליה ברמות הסיכון ואי הוודאות, במהלך חודש פברואר 2024 הודיעה חברת Moody's על הורדת דירוג מדינת ישראל מדירוג A1 לדירוג A2 לצד הורדת אופק הדירוג מ"יציבה" ל"שלילית", וחברת הדירוג S&P הורידה את תחזית דירוג האשראי של מדינת ישראל מיציבה לשלילית.

השפעת המלחמה על תחום פעילות הנדל"ן המניב בישראל והנדל"ן המניב בגרמניה

נכון למועד זה, החברה מעריכה כי למלחמה לא צפויות להיות השפעות מהותיות לרעה על תחום פעילות זה. באשר לנכסי הנדל"ן המניב של החברה בחו"ל, נכסים אלה ממשיכים להיות מושכרים כסדרם ושוכרי הנכסים כאמור עומדים בהתחייבויותיהם כלפי הקבוצה ואינם מושפעים מהמלחמה בישראל.

גם באשר לדלק נכסים, נכון למועד הדוח, השפעות המלחמה על פעילותה אינן מהותיות. עם זאת, לאור המלחמה, בחלק מנכסי דלק נכסים בהם מתוכננות פעולות ייזום ו/או השבחה חלו עיכובים בלוחות הזמנים המתוכננים, אך נכון למועד הדוח, ההשלכות הכספיות שלהם אינן מהותיות. כמו כן, שני מתחמי תדלוק המושכרים לדלק ישראל (שהינה שוכרת מהותית של דלק נכסים) ולשוכרים נוספים, ונמצאים בקו העימות, לא פעלו במהלך חודש 10/23. שני מתחמי התדלוק הנ"ל חזרו לפעילות מלאה, ונכון למועד הדוח הפעילות במתחמי דלק נכסים מתנהלת כסדרה.

עיקר השפעת המלחמה על הכנסות דלק נכסים נבעה בעיקרה מירידה בצריכת הדלקים בחודשים אוקטובר ונובמבר 2023. הקיטון כאמור השפיע על תוספות פדיון וכן על התחנות שמשלמות שכי"ד בהתאם לפדיון. סך ההשפעה הינה כ-900 אלפי רבעון הרביעי. בנוסף ניתנו הנחות למספר שוכרים בגין דמי השכירות של הרבעון הרביעי בהיקפים לא מהותיים.

**באור 1 - כללי (המשך)**

**ג. מלחמת "חרבות ברזל" (המשך)**

**השפעת המלחמה על תחום מוצרי הדלק בישראל**

בעניין דלק ישראל, יצוין כי היא פועלת בשיתוף פעולה מלא עם כוחות הבטחון ומקדמת פעילות תקינה ורציפה של מתחמי התנדלוק שלה על רקע חיוניותה. עוד יצוין, כי בשבועות הראשונים של המלחמה, חלה ירידה משמעותית בכמויות הדלקים, אך ניכר כי ישנה מגמת התאוששות והתייצבות מובהקת. בכלל זה, נראה כי בראיה שנתית כוללת, הפגיעה בדלק ישראל אינה צפויה להיות מהותית ביחס לתוצאות דלק ישראל, בכפוף להתפתחויות עתידיות ככול שיהיו. דלק ישראל עוקבת אחר מצב המלחמה מידי יום באמצעות ניתוחים ודוחות על מנת לוודא פעילות תקינה ורציפה.

**השפעת המלחמה על תחום פעילות האנרגיה הירוקה המתחדשת**

להערכת הנהלת החברה, בשלב זה המלחמה אינה משפיעה על פעילותה של להב אנרגיה ותוצאותיה הכספיים, ופעילות זו מתבצעת במועד זה כסדרה. בכלל זה, עד כה לא גרמה המלחמה לפגיעה במתקני להב אנרגיה.

**השפעת המלחמה על תחום איסוף וטיפול בפסולת והפעלת תחנת מעבר והטמנה**

בתחילתה של המלחמה, התמודדה מפעת עם מחסור בעובדים, וזאת לאור גיוסי מילואים של חלק מעובדי מפעת וכן מחסור בפועלים שנבע, בין היתר, מסגירת המעבר של עובדים פלסטינאים מרצועת עזה לישראל. הנהלת מפעת התמודדה עם קשיים אלה והצליחה להמשיך את פעילותה של מפעת גם עם מצבת כוח אדם מצומצמת ביחס לתקופה שלפני המלחמה, ונכון למועד זה, למיטב ידיעתה של החברה, אין למלחמה השפעה מהותית על פעילותה של מפעת, ובכלל זה על נתוני הכספיים.

**ד. השפעות האינפלציה ועליית שיעור הריבית**

בעקבות התפתחויות מאקרו כלכליות ברחבי העולם שהתרחשו במהלך השנים 2022 ו- 2023, חלה עלייה בשיעור האינפלציה בארץ ובעולם. כחלק מהצעדים שנקטו על מנת לבלום את עליית המחירים, החלו הבנקים המרכזיים בעולם, ובכללם בנק ישראל, להעלות את שיעור הריבית.

**השפעות שינויי האינפלציה על פעילותה של הקבוצה**

**השפעות על הנדל"ן המניב בגרמניה** - למועד זה שיעור הגבייה של חיובי דמי השכירות של הקבוצה משוכרי נכסיה עומד על שיעור של כ-98%. מרבית דמי השכירות בגין נכסי החברה בגרמניה צמודים במתכונות שונות (חלקם באופן חלקי) לעליית מדד המחירים לצרכן בגרמניה, בעוד שמרבית ההלוואות שנטלו חברות הבת הזרות בגרמניה אינן צמודות למדד.

**השפעות על נכסי דלק נכסים** - חלק מהסכמי השכירות של דלק נכסים הינם צמודי מדד ו/או צמודים לעליית סל הוצאות השיווק של בנזין 95 ועל כן עליית מדד עשויה להשפיע במישרין ובעקיפין בצורה חיובית על תוצאות דלק נכסים. מנגד במאי 2023 גייסה דלק נכסים אגרות חוב צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן בהיקף של כ-418,215 אלפי ש"ח.

**השפעות על עסקי דלק ישראל** - במתכונת ההשכרה הנוכחית של נכסי דלק נכסים לדלק ישראל, הוצאות דמי השכירות של דלק ישראל הינן צמודות למדד המחירים לצרכן ו/או לעליית סל הוצאות השיווק של בנזין 95 ועל כן עליית מדד עשויה להשפיע במישרין ובעקיפין בצורה שלילית על תוצאות דלק ישראל. מנגד, הכנסות דלק ישראל מושפעות "ממרווח השיווק" שחלק ממרכיביו הינם צמודים למדד המחירים לצרכן.

**השפעות על פעילות האנרגיה המתחדשת** - החברה מעריכה כי למועד זה אין השפעות מהותיות על עסקי מכירת החשמל שכן בישראל ההסכמים למכירת החשמל הינם בתעריפים צמודים למדד ואילו ההלוואות שנקחו לצורך רכישתם ו/או הקמתם אינן צמודות למדד, אולם הינן בריבית משתנה (ריבית הפריים) המושפעת משינויי האינפלציה.

באשר לפעילותה של קבוצת האנרגיה בחו"ל, הרי שחלקה של להב אנרגיה בפעילות בפורטוגל נרכשה מהונה העצמי. הפעילות בהונגריה נרכשה על ידי להב אנרגיה מהונה העצמי וכן באמצעות הלוואות קיימות של החברות הכלולות בפעילות בהונגריה, אשר אינן צמודות למדד. 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 איסוף וטיפול בפסולת והפעלת תחנת מעבר** - החברה מעריכה כי למועד זה אין השפעות מהותיות על עסקי איסוף וטיפול בפסולת והפעלת תחנת מעבר בישראל שכן ההסכמים לאיסוף וטיפול בפסולת והפעלת תחנת מעבר הינם בתעריפים צמודים למדד ואילו ההלוואות שנקחו לצורך פעילותן אינן צמודות למדד, אולם הינן בריבית משתנה (ריבית הפריים) המושפעת משינויי האינפלציה.

**באור 1 - כללי (המשך)**

**ד. השפעות האינפלציה ועליית שיעור הריבית (המשך)**

**השפעות שינויי האינפלציה על פעילותה של הקבוצה (המשך)**

**השפעות על פעילותה של החברה - הלוואות שנטלה החברה מבנקים בישראל אינן צמודות למדד אולם הינן בריבית משתנה (ריבית הפריים) המושפעת משינויי האינפלציה.**  
 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 סכומי ההחזר (קרן וריבית) של החברה. ראה גם באור 14.

**השפעות שינויי הריבית על פעילותה של הקבוצה**

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

נכון ליום 31 בדצמבר 2023, לחברה אשראי בישראל בסך כולל של כ- 155 מיליון ש"ח בריבית משתנה על בסיס הפריים, המהווה כ-36% מסך האשראי של החברה למועד זה.  
 נכון ליום 31 בדצמבר 2023, לפעילות האנרגיה המתחדשת אשראי בסך כולל של כ- 170 מיליון ש"ח בריבית משתנה על בסיס הפריים.  
 נכון ליום 31 בדצמבר 2023, לפעילות איסוף וטיפול בפסולת והפעלת תחנת מעבר אשראי בסך כולל של כ- 91 מיליון ש"ח בריבית משתנה על בסיס הפריים.  
 ביחס למימונים הקיימים בגין נכסי הנדל"ן המניב בגרמניה, המדובר בהלוואות עם ריבית קבועה, למעט הלוואה אחת בריבית משתנה, בעיקרן לזמן ארוך.  
 ביחס לדלק נכסים, נכון ליום 31 בדצמבר 2023, הלוואות בריבית משתנה על בסיס הפריים בסך של כ-193 אלפי ש"ח. והלוואות בסך של כ- 424 מיליון ש"ח צמודות למדד.  
 ביחס לדלק ישראל, עיקר הלוואות הינן הלוואות בריבית משתנה על בסיס הפריים ועל כן צפויה להיות השפעה שלילית על עסקי דלק ישראל שלהערכת החברה אינה מהותית.

**באור 2 - המדיניות החשבונאית המהותית**

המדיניות החשבונאית המפורטת להלן מתייחסת לנושאים המהותיים (ראה להלן) והיא יושמה בדוחות הכספיים בעקביות, בכל התקופות המוצגות, למעט אם נאמר אחרת (ראה גם סעיף כד' להלן).  
 בדוחות כספים אלה מיישמת הקבוצה לראשונה את התיקון ל- IAS1.

**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 נדרשות 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 מיושם באופן של מכאן ולהבא לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023. לתיקון לעיל ישנה השפעה על גילויי המדיניות החשבונאית של החברה, אך לא היתה השפעה על המדידה, ההכרה או ההצגה של פריטים כלשהם בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

**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 ז' (2) להלן).

**ג. תקופת המחזור התפעולי**

המחזור התפעולי של הקבוצה הינו שנה.

**באור 2 - המדיניות החשבונאית המהותית (המשך)**

**ד. 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.

**ה. שווי מזומנים**

שווי מזומנים נחשבים השקעות שנוילתן גבוהה, הכוללות פקדונות בתאגידי 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.

**ו. בסיס האיחוד**

**(1) צירופי עסקים**

הקבוצה מיישמת את IFRS 3 בעסקאות של רכישת עסקים. מועד הרכישה הינו המועד בו הרוכשת משיגה שליטה על הנרכשת. 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 הנרכשת שהוחזקו קודם לכן על ידי הקבוצה לבין הערך הפנקסני לאותו מועד, נזקף לדוח על הרווח והפסד במסגרת סעיף הכנסות או הוצאות אחרות. כמו כן, התמורה שהועברה כוללת את השווי ההוגן של תמורה מותנית. לאחר מועד הרכישה, הקבוצה מכירה בשינויים בערך הנוכחי של תמורה מותנית המסווגת כהתחייבות פיננסית בדוח רווח והפסד.

עלויות הקשורות לרכישה שהתהוו לרוכשת בגין צירוף עסקים, כגון: עמלות למתווכים, עמלות ייעוץ, עמלות משפטיות, הערכת שווי ועמלות אחרות בגין שירותים מקצועיים או שירותי ייעוץ, מוכרות כהוצאות בתקופה שבה השירותים מתקבלים.

**(2) חברות בנות**

חברות בנות הינן ישויות הנשלטות על ידי החברה. הדוחות הכספיים של חברות בנות נכללים בדוחות הכספיים המאוחדים מיום השגת השליטה ועד ליום אובדן השליטה. הדוחות הכספיים של החברה והחברות הבנות ערוכים לתאריכים ולתקופות זהים. המדיניות החשבונאית של חברות בנות מותאמת במידת הצורך על מנת להתאימה למדיניות החשבונאית שאומצה על ידי הקבוצה.

**(3) זכויות שאינן מקנות שליטה**

זכויות שאינן מקנות שליטה הן ההון העצמי בחברה בת שאינו ניתן לייחוס, במישרין או בעקיפין, לחברה האם.

**באור 2 - המדיניות החשבונאית המהותית (המשך)**

**1. בסיס האיחוד (המשך)**

**(4) השקעה בחברות כלולות ועסקאות משותפות**

חברות כלולות הינן ישויות בהן יש לקבוצה השפעה מהותית על המדיניות הכספית והתפעולית, אך לא הושגה בהן שליטה או שליטה משותפת. 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 3). 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) עסקאות שבוטלו באיחוד**

יתרות הדדיות בקבוצה והכנסות והוצאות שטרם מומשו, הנובעות מעסקאות בין חברתיות בתוך הקבוצה, בוטלו במסגרת הכנת הדוחות הכספיים המאוחדים. הפסדים שטרם מומשו בוטלו באותו אופן לפיו בוטלו רווחים שטרם מומשו, כל עוד לא היתה ראייה לירידת ערך.

**(6) רכישת חברת נכס**

בעת רכישת חברת נכס, הקבוצה מפעילה שיקול דעת בבחינה האם מדובר ברכישת עסק או נכס, לצורך קביעת הטיפול החשבונאי בעסקה. בבחינה האם חברת נכס מהווה עסק, הקבוצה בוחנת, בין היתר, את מהות התהליכים הקיימים בחברת הנכס, לרבות היקף ומהות שירותי ניהול, אבטחה, ניקיון ותחזוקה הניתנים לשוכרים. 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). עסקאות בהן החברה קבעה כי הנרכשת אינה עסק מטופלות כרכישת קבוצה של נכסים והתחייבויות. בעסקאות כאמור עלות הרכישה, הכוללת עלויות עסקה, מוקצית באופן יחסי לנכסים ולהתחייבויות המזוהים שנרכשו, בהתבסס על שוויים ההוגן היחסי במועד הרכישה. במקרה האחרון, לא מוכר מוניטין וכן לא מוכרים מסים נדחים בגין הפרשים זמניים הקיימים במועד הרכישה.

**באור 2 - המדיניות החשבונאית המהותית (המשך)**

ז. 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 נקפים לרווח או הפסד.

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 ("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 - המדיניות החשבונאית המהותית (המשך)

ח. מכשירים פיננסיים

הקבוצה מיישמת את תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 9 - "מכשירים פיננסיים".

1. נכסים פיננסיים

נכסים פיננסיים נמדדים במועד ההכרה לראשונה בשווים ההוגן ובתוספת עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין לרכישה של הנכס הפיננסי, למעט במקרה של נכס פיננסי אשר נמדד בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, לגביו עלויות עסקה נזקפות לרווח או הפסד.

החברה מסווגת ומודדת את מכשירי החוב בדוחותיה הכספיים על בסיס הקריטריונים להלן:

(א) המודל העסקי של החברה לניהול הנכסים הפיננסיים, וכן

(ב) מאפייני תזרים המזומנים החוזי של הנכס הפיננסי.

א. החברה מודדת מכשירי חוב בעלות מופחתת כאשר:

המודל העסקי של החברה הינו החזקת הנכסים הפיננסיים על מנת לגבות תזרימי מזומנים חוזיים; וכן התנאים החוזיים של הנכס הפיננסי מספקים זכאות במועדים מוגדרים לתזרימי מזומנים שהם רק תשלומי קרן וריבית בגין סכום הקרן שטרם נפרעה.

לאחר ההכרה הראשונית, מכשירים בקבוצה זו יוצגו על פי תנאיהם לפי עלות המופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית ובניכוי הפרשה לירידת ערך. כמו כן, במועד ההכרה לראשונה חברה יכולה לייעד, ללא אפשרות לשינוי יעוד זה, מכשיר חוב כנמדד בשווי הוגן דרך רווח או הפסד אם יעוד שכזה מבטל או מקטין משמעותית חוסר עקביות במדידה או בהכרה, לדוגמה במקרה בו ההתחייבויות הפיננסיות המתייחסות נמדדות אף הן בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

ב. החברה מודדת מכשירי חוב בשווי הוגן דרך רווח או הפסד כאשר:

המכשיר אינו עומד בקריטריונים למדידתו בעלות מופחתת או בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר. לאחר ההכרה הראשונית, הנכס הפיננסי נמדד בשווי הוגן כאשר רווחים או הפסדים כתוצאה מהתאמות שווי הוגן, נזקפים לרווח או הפסד.

2. ירידת ערך נכסים פיננסיים

החברה בוחנת בכל מועד דיווח את ההפרשה להפסד בגין מכשירי חוב פיננסיים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, בהתאם למודל הפסדי אשראי חוזיים. החברה מבחינה בין שני מצבים של הכרה בהפרשה להפסד;

(א) מכשירי חוב אשר לא חלה הידרדרות משמעותית באיכות האשראי שלהם מאז מועד ההכרה לראשונה, או מקרים בהם סיכון האשראי נמוך - ההפרשה להפסד שתוכר בגין מכשיר חוב זה תיקח בחשבון הפסדי אשראי חוזיים בתקופה של 12 חודשים לאחר מועד הדיווח, או;

(ב) מכשירי חוב אשר חלה הידרדרות משמעותית באיכות האשראי שלהם מאז מועד ההכרה לראשונה בהם ואשר סיכון האשראי בגינם אינו נמוך, ההפרשה להפסד שתוכר תביא בחשבון הפסדי אשראי חוזיים - לאורך יתרת תקופת חיי המכשיר.

החברה מיישמת את ההקלה שנקבעה בתקן לפיה היא מניחה שסיכון האשראי של מכשיר חוב לא עלה באופן משמעותי ממועד ההכרה לראשונה אם נקבע במועד הדיווח כי המכשיר הינו בעל סיכון אשראי נמוך, למשל כאשר המכשיר הינו בעל דירוג חיצוני של "דרגת השקעה".

ירידת הערך בגין מכשירי חוב הנמדדים לפי עלות מופחתת תיזקף לרווח או הפסד כנגד הפרשה. לחברה נכסים פיננסיים בעלי תקופות אשראי קצרות כגון לקוחות, בגינם היא מיישמת את ההקלה שנקבעה במודל, קרי החברה תמדוד את ההפרשה להפסד בסכום השווה להפסדי אשראי חוזיים לאורך כל חיי המכשיר.



באור 2 - המדיניות החשבונאית המהותית (המשך)

ח. מכשירים פיננסיים (המשך)

3. גריעת נכסים פיננסיים

החברה גורעת נכס פיננסי כאשר ורק כאשר:

- (א) פקעו הזכויות החוזיות לתזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי, או;
- (ב) החברה מעבירה באופן מהותי את כל הסיכונים וההטבות הנובעים מהזכויות החוזיות לקבלת תזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי או כאשר חלק מהסיכונים וההטבות בעת העברת הנכס הפיננסי נותרים בידי החברה אך ניתן לומר כי העבירה את השליטה על הנכס.
- (ג) החברה מותירה בידיה את הזכויות החוזיות לקבלת תזרימי המזומנים הנובעים מהנכס הפיננסי, אך נוטלת על עצמה מחויבות חוזית לשלם תזרימי מזומנים אלה במלואם לצד שלישי, ללא עיכוב מהותי.

4. התחייבויות פיננסיות

א. התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת  
 במועד ההכרה לראשונה, החברה מודדת את ההתחייבויות הפיננסיות בשווי הוגן בניכוי עלויות עסקה שניתן ליחס 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 הוגן 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 מבטלת 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 הפרשים נזקפים לרווח או הפסד.

**באור 2 - המדיניות החשבונאית המהותית (המשך)**

**ט. 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. 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 נגרע כאשר הוא ממומש או כאשר נפסק השימוש בו ולא צפויות הטבות כלכליות עתידיות ממימוש. ההפרש בין התמורה נטו ממימוש הנכס לבין היתרה בדוחות הכספיים מוכר ברווח או הפסד בתקופה שבה נגרע הנכס.

**י. רכוש קבוע**

**(1) הכרה ומדידה**

פריטי רכוש קבוע נמדדים לפי העלות בניכוי פחת שנצבר והפסדים מצטברים מירידת ערך.

העלות של רכוש קבוע כוללת יציאות הניתנות לייחוס במישרין לרכישת הנכס. עלות נכסים כוללת כל עלות נוספת שניתן לייחס במישרין להבאת הנכס למיקום ולמצב הדרושים לכך שהוא יוכל לפעול באופן שהתכוונה ההנהלה.

**(2) פחת**

הפחת מחושב בשיעורים שנתיים שווים על בסיס שיטת הקו הישר לאורך תקופת החיים השימושיים בנכס, כדלקמן:

בעיקר %	%	
	15	משאיות וציוד נלווה
2	2-10	תחנת מעבר
	10-33	מחשבים וציוד משרדי
	7-25	מתקנים סולאריים

אורך החיים השימושיים, שיטת הפחת וערך השייר של כל נכס נבחנים לפחות בכל סוף שנה והשינויים מטופלים כשינוי אומדן חשבונאי באופן של מכאן-ולחבא. הפחתת נכסים מופסקת כמוקדם מבין המועד בו הנכס מסווג כמוחזק למכירה לבין המועד שבו הנכס נגרע.

**יא. 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.

הרישיון להפעלת תחנת מעבר והמוניטין שנקבעו ברכישת מפעל (באור 9(ג)3)) מהווים נכסים בלתי מוחשיים בעלי אורך חיים שימושיים בלתי מוגד; נכסים אלה אינם מופחתים באופן שיטתי וכפופים לבחינת ירידת ערך מדי שנה וכן בכל עת שקיים סימן המצביע כי ייתכן שחלה ירידת ערך. אורך החיים השימושיים של נכסים אלה נבחן מדי שנה כדי לקבוע אם הערכת אורך החיים כבלתי מוגדר עדיין תקפה. אם האירועים והנסיבות אינם תומכים עוד בהערכה כאמור, השינוי באורך החיים השימושיים מבלתי מוגדר למוגדר מטופל כשינוי באומדן חשבונאי ובאותו מועד נבחנת גם ירידת ערך. החל מאותו מועד מופחת הנכס באופן שיטתי על פני תקופת אורך החיים השימושיים שלו.

**באור 2 - המדיניות החשבונאית המהותית (המשך)**

**יב. הון מניות**

מניות רגילות מסווגות כהון. עלויות תוספתיות המתייחסות ישירות להנפקת מניות רגילות, בניכוי השפעת המס, מוצגות כהפחתה מההון.

**יג. 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 על ההכנסה החייבת במס לשנה, כשהוא מחושב לפי שיעורי המס, 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 וכך צפוי שהם לא יתהפכו בעתיד הנראה לעין, בין אם בדרך של מימוש ובין אם בדרך של חלוקת דיבדנדים, וכך 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 החלים באותם מועדים.

נכס מס נדחה מוכר בספרים בגין הפסדים מועברים, הטבות מס והפרשים זמניים הניתנים לניכוי כאשר צפוי שבעתיד תהיה הכנסה חייבת, שכנגדה ניתן יהיה לנצל אותם. נכסי המסים הנדחים נבדקים בכל מועד דיווח, ובמידה ולא צפוי כי הטבות המס המתייחסות יתממשו, הם מופחתים.

נכסי מסים נדחים שלא הוכרו מוערכים מחדש בכל מועד דיווח ומוכרים במידה והשתנה הצפי כך שצפוי שבעתיד תהיה הכנסה חייבת, שכנגדה יהיה ניתן לנצל אותם.

**קיצוץ נכסי והתחייבויות מסים נדחים**

הקבוצה מקזזת נכסי והתחייבויות מסים נדחים במידה וקיימת זכות משפטית ניתנת לאכיפה לקיצוץ נכסי והתחייבויות מסים שוטפים, והם מיוחסים להכנסה חייבת במס הממוסה על ידי אותה רשות מס, וכך קיימת כוונה לסלק נכסי והתחייבויות מסים שוטפים על בסיס נטו או שנכסי והתחייבויות המסים השוטפים מיושבים בו זמנית.

**יד. 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, החוזר יוכר כנכס נפרד, רק במועד בו קיימת וודאות למעשה לקבלת הנכס. ההוצאה תוכר בדוח רווח או הפסד בניכוי החזר ההוצאה.

**באור 2 - המדיניות החשבונאית המהותית (המשך)**

**טו. 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.

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 לשלםם 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.

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 - המדיניות החשבונאית המהותית (המשך)**

**טז. ירידת ערך**

**(1) נכסים פיננסיים שאינם נגזרים**

בהתאם למודל ההכרה בהפסדי האשראי של IFRS 9 הקבוצה נדרשת להכיר בהפסדי אשראי חזויים בגין נכסים פיננסיים הנמדדים בעלות מופחתת. הקבוצה בחרה למדוד את ההפרשה להפסדי אשראי חזויים בגין נכסיה הפיננסיים (לקוחות וחייבים אחרים) בסכום השווה להפסדי האשראי החזויים לאורך כל חיי המכשיר.

בעת ההערכה האם סיכון האשראי של נכס פיננסי עלה באופן משמעותי ממועד ההכרה לראשונה וההערכה של הפסדי אשראי חזויים, הקבוצה מביאה בחשבון מידע סביר וניתן לביסוס, שהינו רלוונטי וניתן להשגה ללא עלות או מאמץ מופרזים. מידע כאמור כולל מידע כמותי ואיכותי, וכן ניתוח, בהתבסס על ניסיון העבר של החברה, והוא כולל מידע צופה פני עתיד.

הקבוצה מניחה בדרך כלל כי סיכון האשראי של נכס פיננסי עלה באופן משמעותי ממועד ההכרה לראשונה, כאשר תשלומים חזויים נמצאים בפיגור של יותר מ-60 יום.

הקבוצה מחשיבה נכס פיננסי כנמצא בכשל, כאשר:

- אין זה סביר שהחייב יעמוד במלוא מחויבויותיו לתשלום כלפי הקבוצה, ולקבוצה אין יכולת לבצע פעולות כגון מימוש בטוחות (ככל שישנן); או
  - התשלומים החזויים בגין הנכס הפיננסי נמצאים בפיגור של יותר מ-90 יום.
- הקבוצה מחשיבה מכשיר חוב כבעל סיכון אשראי נמוך, כאשר אין אינדיקציות לעלייה בסיכון האשראי, בהתחשב במידע זמין הקיים ברשותה או ניסיון עבר חיובי עם החייב.

בנוסף לנכס פיננסי הנמצא בכשל אין זה סביר שחייב יעמוד במלוא מחויבויותיו לתשלום כלפי הקבוצה, לפיכך מפרישה החברה להפסדי אשראי שיעור של 1% מכלל יתרת לקוחותיה לרבות המחאות לגבייה.

**מדידת הפסדי אשראי חזויים**

הפסדי אשראי חזויים מהווים אומדן משוקלל-הסתברויות של הפסדי אשראי. הפסדי אשראי נמדדים לפי הערך הנוכחי של הפער בין תזרימי המזומנים שהקבוצה זכאית להם לפי החוזה לבין תזרימי המזומנים שהיא צופה לקבל.

**נכסים פיננסיים פגומים עקב סיכון אשראי**

בכל מועד דיווח, הקבוצה מעריכה האם נכסים פיננסיים הנמדדים בעלות מופחתת הפכו לפגומים עקב סיכון אשראי. נכס פיננסי הינו פגום עקב סיכון אשראי כאשר התרחש אחד, או יותר, מהאירועים שיש להם השפעה שלילית על תזרימי המזומנים העתידיים שנאמדו בגין נכס פיננסי זה, כגון: קושי פיננסי משמעותי של החייב, הפרה של חוזה או פיגור בתשלומים וצפי שהחייב יגיע למצב של פשיטת רגל או שינוי מבני פיננסי אחר.

**הצגה של ירידת ערך**

הפרשה להפסדי אשראי חזויים בגין נכס פיננסי הנמדד בעלות מופחתת, מוצגת בניכוי מהערך בספרים ברוטו של הנכס הפיננסי. הפסדים מירידת ערך בגין לקוחות וחייבים מוצגים בדוח על הרווח והפסד בסעיף הנהלה וכלליות.

**מחיקה**

הערך בספרים ברוטו של נכס פיננסי נמחק במלואו או בחלקו כאשר אין ציפיות סבירות להשבה. זה בדרך כלל המקרה כאשר הקבוצה קובעת כי לחייב אין נכסים או מקורות הכנסה שעשויים להניב תזרימי מזומנים מספיקים על מנת לשלם את הסכומים הכפופים למחיקה. עם זאת, נכסים פיננסיים שנמחקו עשויים עדיין להיות כפופים לפעולות אכיפה וגבייה שמטרתה החזר סכומים. מחיקה מהווה אירוע גריעה.

## באור 2 - המדיניות החשבונאית המהותית (המשך)

טז. 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 בר-ת-השבה.

במקרים בהם היתרה בדוחות הכספיים של הנכסים הלא פיננסיים עולה על הסכום בר-ההשבה שלהם, מופחתים הנכסים לסכום בר-ההשבה שלהם. הסכום בר-ההשבה הינו הגבוה מבין שווי הוגן בניכוי עלויות למכירה ושווי שימוש. בגין נכס שאינו מייצר תזרימי מזומנים עצמאיים נקבע הסכום בר-ההשבה עבור היחידה מניבת המזומנים 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(ח)2) אחת לשנה, ליום 31 בדצמבר, או לעיתים קרובות יותר אם אירועים או שינויים בנסיבות מצביעים על כך שקיימת ירידת ערך.

בחינת ירידת ערך של המוניטין והנכס הלא מוחשי נקבעת על ידי בחינת הסכום בר-ההשבה של היחידה מניבת המזומנים (או קבוצה של יחידות מניבות מזומנים) שאליה הם הוקצו. 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 ראייה אובייקטיבית המצביעה על כך שיתכן שנפגם ערכה של השקעה, הקבוצה מבצעת הערכה של סכום בר-ההשבה של השקעה שהינו הגבוה מבין שווי השימוש ומחיר המכירה נטו שלה. בקביעת שווי שימוש של השקעה 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 השקעה, 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 השקעה, 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 השקעה.

הפסד מירידת ערך יבוטל אם ורק אם חלו שינויים באומדנים ששימשו בקביעת הסכום בר-ההשבה של השקעה מהמועד בו הוכר לאחרונה ההפסד מירידת ערך. הערך בספרים של השקעה, לאחר ביטול ההפסד מירידת ערך, לא יעלה על הערך בספרים של השקעה שהיה נקבע לפי שיטת השווי המאזני אלמלא הוכר הפסד מירידת ערך.

**באור 2 - המדיניות החשבונאית המהותית (המשך)**

**יז. 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 מאיסוף וטיפול בפסולת

הכנסות מאיסוף וטיפול בפסולת שהוענקו נזקפות לרווח והפסד במועד מתן השירותים.

**יח. 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.

**יט. 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 - המדיניות החשבונאית המהותית (המשך)**

**כ. 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.

**כא. עסקאות תשלום מבוסס מניות**

השווי ההוגן במועד ההענקה של מענקי תשלום מבוסס מניות לעובדים נוקף כהוצאת שכר במקביל לגידול בהון על פני התקופה בה מושגת זכאות בלתי מותנית למענקים. הסכום 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.

**כב. חכירות**

**מדיניות הקבוצה כחוכר**

הקבוצה מיישמת את תקן דיווח כספי בינלאומי 16 - חכירות (להלן – התקן)

בהתאם לתקן, חכירה מוגדרת כחווה, או חלק מחווה, אשר מעביר בתמורה לתשלום את הזכות לשלוט בנכס לתקופת זמן. בחוזה בהם הקבוצה מעורבת כחוכר, הקבוצה מעריכה האם החווה הינו חכירה (או כולל חכירה) במועד ההתקשרות בחווה. הקבוצה מכירה בנכס זכות שימוש מחד המוצג במסגרת סעיף רכוש קבוע ונכסי זכות שימוש בדוח על המצב הכספי, ובהתחייבות חכירה מאידך המוצגת במסגרת התחייבויות אחרות בדוח על המצב הכספי בגין כל חוזי החכירה בהם היא החוכר, זאת, למעט חכירות בסכומים נמוכים וחכירות לתקופות הקצרות משנה, לגביהן קיימת הקלה בתקן. בחכירות אלה מכירה הקבוצה בתשלומי החכירה כהוצאה תפעולית על בסיס קו ישר על פני תקופת החכירה, כבעבר.

העלות של נכס זכות שימוש מורכבת מסכום המדידה לראשונה של התחייבות החכירה, תשלומי חכירה כלשהם שבוצעו במועד התחילה או לפניו ועלויות ישירות ראשוניות. לאחר מכן, נכס זכות שימוש נמדד לפי העלות בניכוי פחת נצבר והפסדים מירידת ערך. נכס זכות השימוש מופחת בקו ישר על פני תקופת החכירה או אורך החיים השימושיים, כקצר מביניהם.

נכסי זכות שימוש כפופים לבחינת ירידת ערך בהתאם להוראות IAS 36 ירידת ערך נכסים.

התחייבות החכירה נמדדת לראשונה לפי הערך הנוכחי של תשלומי החכירה שאינם משולמים במועד התחילה, מהוונים תוך שימוש בשיעור הריבית התוספתי של הקבוצה.

**מדיניות הקבוצה כמחכיר** - פעילות הקבוצה בתחום זה מתרכזת בהשכרת נכסי נדלן מניב (נדל"ן להשקעה) - ראה ט' לעיל.

**כג. 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 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 - המדיניות החשבונאית המהותית (המשך)**

**כד. יישום לראשונה של תקני דיווח כספי חדשים ותיקונים לתקני חשבונאות קיימים**

**1. 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 יושם באופן פרוספקטיבי לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023 והוא חל על שינויים במדיניות חשבונאית ובאומדנים חשבונאיים המתרחשים בתחילת אותה תקופה או אחריה.

לתיקון לעיל לא הייתה השפעה על הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים של החברה.

**כה. גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישום**

**1. תיקון 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 הפיננסיות.

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.

לתיקון לעיל לא צפויה להיות השפעה מהותית על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

**2. 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 ייושם לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2024 או לאחריו, יישום מוקדם יותר אפשרי. התיקון ייושם בדרך של יישום למפרע.

להערכת החברה, לתיקון לעיל לא צפויה להיות השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של החברה.

**באור 2 - המדיניות החשבונאית המהותית (המשך)**

**כו. התאמה לא מהותית של מספרי השוואה**

בתקופת הדוח ביצעה החברה התאמה לא מהותית של מספרי השוואה בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022.

ההתאמה הינה בסעיף יתרת זכויות שאינן מקנות שליטה, יתרת זכאים בגין תמורה מותנית, יתרת חייבים ויתרות חובה ובסעיף נכסים בלתי מוחשיים וזאת על מנת לשקף את חלקם של מחזיקי הזכויות שאינן מקנות שליטה בנכסים בלתי מוחשיים שנוצרו בצירוף עסקים משנת 2022 ועל מנת לשקף את הערכת הנהלת החברה להתחייבות בגין תמורה מותנת שנכללה כחלק מעלות מצירוף העסקים משנת 2022.

השפעת ההתאמה האמורה על הדוחות על המצב הכספי לימים 31 בדצמבר 2022 הינה גידול בזכויות שאינן מקנות שליטה בסך של כ- 14 מיליוני ש"ח, גידול בזכאים ויתרות זכות בסך של כ- 2.7 מיליוני ש"ח, קיטון בחייבים ויתרות חובה בכ- 0.6 מיליוני ש"ח וגידול בנכסים בלתי מוחשיים בסך של 17.8 מיליוני ש"ח.

כמו כן, עדכנה החברה את אופן ההצגה במספרי השוואה לימים 31 בדצמבר 2022 של נכסים בלתי מוחשיים שנוצרו באותו צירוף עסקים מהצגה נטו ממסים נדחים להצגתם בערכם המלא כך שיתרת הנכסים הבלתי מוחשיים גדלה בסך של כ- 20.8 מיליוני ש"ח כנגד גידול באותו סכום של התחייבויות למיסים נדחים.

להתאמות אלו אין השפעה על הרווח הכולל ועל ההון המיוחס לבעלי מניות החברה. החברה, לאחר שבחנה את מהותיות הסכומים והשפעתם על הדוחות הכספיים, קבעה כי מדובר בהתאמה לא מהותית של מספרי השוואה.

**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:

הפניה	השלכות אפשריות	הנחות עיקריות	אומדן
ראה באור 10, בדבר חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני ועסקאות משותפות.	הכרה בהפסד מירידת ערך.	סכום בר ההשבה של חברות כלולות ועסקאות משותפות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני גבוה מערכו בספרים.	סכום בר השבה של חברות כלולות ועסקאות משותפות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני.
ראה באור 13, בדבר נדלי"ן להשקעה.	רווח או הפסד בגין שינוי בשווי ההוגן של נדלי"ן להשקעה.	שיעור התשואה הצפוי על נכס הנדלי"ן להשקעה, ודמי שכירות ראויים.	שווי הוגן של נדלי"ן להשקעה.
ראה באור 9.	הכרה ושווי מיוחס לנכסים מוחשיים ובלתי מוחשיים.	תמורת הרכישה ושווי הוגן של נכסים שנרכשו והתחייבויות שניטלו במסגרת צירוף עסקים.	ייחוס עלות רכישה

לעניין שיקול דעת שמפעילה החברה ברכישת חברת נכס בבחינה האם חברת נכס מהווה עסק, ראה באור 2(ו)6 לעיל.

ב. החברה יישמה 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 (ראה באור 9(ג)3). בהתאם לקביעת 3 IFRS, החברה נדרשה לבצע ייחוס של עלות הרכישה, ולהקצות שווי הוגן לנכסים והתחייבויות המזוהים. עודף עלות מיוחס לנכסים בלתי מוחשיים ומוניטין. לעיתים נדרשת החברה לשיקול דעת לקביעה האם נכס בלתי מוחשי הינו בעל אורך חיים לא מוגדר.

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
69,819	158,355	מזומנים בש"ח
7,973	22,493	מזומנים במטבע חוץ
<u>77,792</u>	<u>180,848</u>	

ליום 31 בדצמבר 2023 יתרת המזומנים כוללת פיקדונות בנקאיים לפי דרישה בסך של כ - 161,395 אלפי ש"ח הנושאים ריבית משתנה בשיעור של 4.2%-4.9%.

חשיפת הקבוצה לסיכונים מטבע המתייחסים ליתרות שלעיל מפורטת בבאור 16, בדבר מכשירים פיננסיים.

### באור 5 - פקדונות מוגבלים

- א. להבטחת התחייבויות החברה בקשר עם אגרות חוב (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.
- ב. במסגרת התקשרות חברות מאוחדות בתחום האנרגיה עם תאגיד בנקאי בהסכם להעמדת אשראי, התחייבו החברות ליצירת קרנות רזרבה לשירות חוב ולהחלפת ממירים, מתוך התקבולים שיתקבלו אצלה מהפעלת המתקנים הפוטו וולטאים, ואשר יוותרו בידיה לאחר תשלום הוצאות שוטפות ופרעון הלוואות. הכספים מופקדים בפקדון משועבד בתאגיד הבנקאי וישמשו אך ורק לפירעון אשראי אם מסיבה כלשהי לא יבוצעו פירעונות בהתאם ללוחות הסילוקין ו/או לכיסוי הוצאות החלפת הממירים של המתקנים הפוטו וולטאיים. בהתאם להסכמות בין הצדדים, הסכומים שיועברו לפקדון זה יקבעו, בין היתר, על ידי התאגיד הבנקאי והיועץ ההנדסי שלו, עד לפרעון סופי ומלא של ההלוואות.
- ג. במסגרת התקשרות חברות מאוחדות בתחום האנרגיה עם תאגיד בנקאי, התחייבו החברות כלפי הבנק, במסגרת העמדת ערבויות על ידי הבנק והעמדת הלוואות און קול, להותיר בחשבון ייעודי משועבד בכל עת, סכום על פי דרישת התאגיד הבנקאי.

### באור 6 - לקוחות והכנסות לקבל

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
66,204	73,728	לקוחות - חובות פתוחים
7,668	15,154	שקים לגבייה
197	1,259	הכנסות לקבל
<u>74,069</u>	<u>90,141</u>	
(2,269)	(2,600)	הפרשה להפסדי אשראי
<u>71,800</u>	<u>87,541</u>	

**באור 6 - לקוחות והכנסות לקבל (המשך)**

להלן מידע בדבר החשיפה לסיכון אשראי של החברה בגין יתרות לקוחות

סה"כ	לקוחות שמועד פרעונם עבר והפיגור בגבייתם הינו					לקוחות שטרם הגיע מועד פרעונם (ללא פיגור בגבייה)
	מעל 120 יום	91-120 יום	61-90 יום	31-60 יום	עד 30 יום	
<b>אלפי ש"ח</b>						
<b>ליום 31 בדצמבר 2023</b>						
88,882	1,726	1,677	1,245	2,391	8,109	73,734
(2,600)	(1,665)	(108)	(12)	(24)	(81)	(710)
<b>ליום 31 בדצמבר 2022</b>						
73,872	1,768	-	1,170	2,149	-	68,785
(2,269)	(1,575)	-	(12)	(21)	-	(661)

יתרת לקוחות ושקים לגבייה לפני הפרשה לחובות מסופקים

יתרת הפרשה לחובות מסופקים

יתרת לקוחות ושקים לגבייה לפני הפרשה לחובות מסופקים

יתרת הפרשה לחובות מסופקים

**באור 7 - חייבים ויתרות חובה**

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	
1,743	2,386
3,366	2,278
1,904	1,716
692	552
7,705	6,932

הוצאות מראש  
מוסדות  
צדדים קשורים  
אחרים

**באור 8 - הלוואות, יתרות חובה אחרות ופרויקטים בתהליך לזמן ארוך**

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	
30,102	26,953
3,889	-
1,245	1,335
418	-
497	-
36,151	28,288

פרויקטים בתהליך (1)  
מקדמה בגין רכישת נדל"ן להשקעה  
הלוואה לאחרים  
הכנסות לקבל  
הוצאות מראש

(1) השקעות בפרויקטים בתחום האנרגיה סולארית. במהלך שנת 2023 סך של כ- 14,983 אלפי ש"ח סווג לסעיף רכוש קבוע עם חיבור הפרויקטים לחשמשל ותחילת הפקת הכנסות מהם (בשנת 2022 סך של כ- 13,396 אלפי ש"ח).

באור 9 - חברות בנות

(1) פרטים בדבר חברות מאוחדות:

להלן רשימה של החברות המאוחדות (בהחזקה ישירה) ופרטים בנוגע להשקעת החברה בהן:

זכויות בעלות של הקבוצה בחברה

הבת		מיקום עיקרי של פעילות החברה	
ליום 31 בדצמבר	2023		
100%	100%	לוקסמבורג	2 Malone Holdings SARL (א), ("Malone")
100%	100%	לוקסמבורג	2 Greenore Holdings SARL (ב), ("Greenore")
100%	100%	ישראל	להב אנרגיה ירוקה בע"מ (ג)

(2) פרטים נוספים בקשר עם חברות בנות

(א) Malone Holdings SARL

- 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.
- הדוחות הכספיים של Malone מצורפים לדוחות הכספיים של החברה במסגרת התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב והנאמן, בהתאם להוראות שטר הנאמנות.
- 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 הון 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 מכח 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 הלוואה תפרע בתום תקופת ההלוואה). יתרת הסכום מומן על ידי החברות לפי חלקן היחסי, כאשר חלקה של הקבוצה לרבות עלויות רכישה הסתכם בכ- 3,300 אלפי אירו.

ההלוואה הינה הלוואת Non-Recourse, ללא אמות מידה פיננסיות, הקשורות לשווי הנכס. ההשקעה בחברה הזרה מטופלת כעסקה משותפת.
- 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 שולמו על ידי חברת הבת באמצעות הלוואות בעלים בסך של כ- 4.4 מיליון אירו (חלק החברה כ- 4 מיליון אירו), וכן באמצעות הלוואה מבנק מקומי על פי הסכם מחייב, בסך של כ- 6.5 מיליון אירו, לתקופה בת 27 שנים. במהלך 5 שנות ההלוואה הראשונות, ההלוואה נושאת ריבית שנתית נומינלית קבועה בשיעור של 3.85% ולאחר מכן הריבית עתידה להיקבע על בסיס ריבית היריבור פלוס מרווח מוסכם. החזר הקרן השנתי עומד על שיעור של 2% לכל תקופת ההלוואה ויתרת סכום ההלוואה תיפרע בתום תקופת ההלוואה.

ההלוואה הינה הלוואת Non-Recourse, ללא אמות מידה פיננסיות, הקשורות לשווי הנכס.

ביום 20 בינואר 2023 התקבלה ההלוואה והושלמה עסקת הרכישה.

**באור 9 - חברות בנות (המשך)**

**(2) פרטים נוספים בקשר עם חברות בנות (המשך)**

**Greenore Holdings SARI (ב)**

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 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.

ביום 30 ביוני 2022 הושלמה עסקת הרכישה של GLAVCHAM וביום 17 באוגוסט 2022 הושלמה הרכישה של ALSDOF.

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, הקשורות לשווי הנכס.

3. 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.

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 תפרע בתום תקופת ההלוואה). יתרת הסכום מומן על ידי החברות לפי חלקן היחסי, כאשר חלקה של הקבוצה מסתכם בכ- 7,425 אלפי אירו.

ההלוואה הינה הלוואת Non-Recourse, ללא אמות מידה פיננסיות, הקשורות לשווי הנכס.

ביום 2 בינואר 2023 התקבלה ההלוואה והושלמה עסקת הרכישה.

ההשקעה בחברה הזרה מטופלת כעסקה משותפת.

**באור 9 - חברות בנות (המשך)**

**(2) פרטים נוספים בקשר עם חברות בנות (המשך)**

**(ג) להב אנרגיה ירוקה בע"מ ("להב אנרגיה")**

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.

בנוסף מחזיקה להב אנרגיה, באמצעות חברה בשליטה, החל מ- 22 בדצמבר 2022 50% בחברה בפורטוגל שבבעלותה מתקן סולארי וכן החל מ- 13 בפברואר 2023, מספר חברות בהונגריה (ראה 5 להלן), הפועלות אף הן בתחום הסולארי. כמו כן החל מאוגוסט 2022 מחזיקה להב אנרגיה ב- 65% בחברה הפועלת בתחום איסוף ופינוי פסולת והפעלת תחנת מעבר (ראה 3 להלן).

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 תירשמה 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 הנייל, חלוקת דיבידנד וכיו"ב, הכל כמפורט בהסכם. יצוין כי סכום האופציה הועבר במלואו לחברה. עוד יצוין כי במקרה בו הנפקת להב אנרגיה לא תושלם בתוך 30 חודשים ממועד חתימת ההסכם (כאשר נוקד תהא רשאית להאריך תקופה זו ב- 12 חודשים נוספים) ובתנאים שנקבעו בהסכם, סכום האופציה יוחזר לנוקד או יומר למניות החברה, הכל בתנאים ובאופן המפורטים בהסכם. בשנת 2022 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 המפורטים בהסכם.

ביום 16 באוקטובר 2023 מימשה נוקד את תקופת האופציה הנוספת הקבועה בהסכם באופן חלקי. משכך, תקופת האופציה הוארכה באופן חלקי עד ליום 31 בדצמבר 2023, כאשר עד ליום 31 בדצמבר 2023 תהיה רשאית נוקד, לפי שיקול דעתה, להאריך את תקופת האופציה באופן מלא, קרי עד ליום 22 באוקטובר 2024.

ביום 27 בדצמבר 2023, סיכמו החברה ונוקד על כך שנוקד לא תאריך את תקופת האופציה הנוספת, ומשכך לא תיכנס כשותפה בלהב אנרגיה בשיעור של 20% מהונה המונפק של להב אנרגיה.

בהתאם להסכם ולהסכמות בין הצדדים, נקבע כי החברה תשלם לנוקד סך של כ- 44 מיליוני ש"ח (המהווים חזר של מלוא הסכומים שהועמדו לחברה על ידי נוקד, בתוספת ריבית שנתית נומינלית בשיעור של 5%). עם קבלת התשלום האמור יבוטלו לאלתר כל הוראות ההסכם עם נוקד, והכל מבלי שלמי מהצדדים להסכם עם נוקד תהיה כל טענה, דרישה או תביעה כלפי הצדדים האחרים להסכם.

ליום 31 בדצמבר 2023 סווגה החברה את הסכומים שהתקבלו ואשר הוצגו במסגרת ההון כתקבולים על חשבון מניות לסעיף זכאים ויתרות זכות והכירה בהוצאות מימון בסך של כ- 4,394 אלפי ש"ח בגין הריבית שנוספה. ביום 7 בינואר 2024, שילמה החברה לנוקד את הסכום האמור.

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 החזיקה 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 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.

**פרטים אודות מפעת**

מפעת הינה חברה פרטית, אשר תחומי פעילותה העיקריים, 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 תחנת 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 ("תחנת המעבר").

**באור 9 - חברות בנות (המשך)**

**(2) פרטים נוספים בקשר עם חברות בנות (המשך)**

**(ג) להב אנרגיה ירוקה בע"מ (המשך)**

3. (המשך)

**הסכמי רכישת מניות והסכם בעלי מניות**

יצוין כי במסגרת הסכם רכישת המניות שנחתם עם אחד מבעלי מניות מפעל (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 במפעל (בשיעור של כ-14% מהונה המונפק של מפעל "להלן - מניות האופציה"), למשך תקופה שתחילתה במועד חתימת הסכם רכישת המניות וסיומה בחלוף 12 חודשים, ובמחיר קבוע למניה; אופציה אשר לצרכים חשבונאיים, תחת ההנחה שתמומש (תוך הכללת התחייבות בחשבוניתיה ליום 31 בדצמבר 2022 המוצגות במסגרת ההתחייבויות השוטפות כ"התחייבות לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה").

ביום 1 באוגוסט 2023 פקעה האופציה, פקיעת האופציה קיבלה ביטוי כעסקה עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה תוך ירידה של שיעור ההחזקה של להב אנרגיה ירוקה במפעל לשיעור של 65% וסילוק במקביל של ההתחייבות לשלם 14 מיליוני ש"ח שהיתה כרוכה במימוש האופציה.

**הליכים משפטיים במפעל**

יצוין כי נגד מפעל הוגשו בעבר (לפני המועד שבו הפכה החברה לבעלת מניות בה) כתבי אישום בהם יוחסו למפעל עבירות פליליות סביבתיות ועבירות פליליות מתחום רישוי העסקים. בשנים 2023 ו- 2024 הורשעה חברת מפעל ומנהליה בהליכים פליליים במסגרת פסקי הדין הוטלו קנסות על חברת מפעל, בעלי מניותה (זכויות מיעוט במפעל ובעלי מניות לשעבר) ומנהליה בסך כולל של כ- 600 אלפי ש"ח בהם נושאת חברת מפעל בהתאם להסכמות. להערכת החברה אין בפסיקתו של בית המשפט כאמור ובהרשעת מפעל כדי להשפיע באופן מהותי על מפעל או כדי לפגוע בפעילותה.

**הסכמים נוספים (רכישת פעילות מצדר ותחנת מעבר)**

בנוסף להסכמי רכישת המניות והסכם בעלי המניות ובמקביל להם, חתמו מפעל 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.

ביום 1 באוגוסט 2022, הושלמה עסקת רכישת המניות, רכישת מצדר ומומשה האופציה לרכישת הזכויות בתחנת המעבר והחברה הפכה להיות הבעלים בפועל ובכוח של 79% מהון המניות של מפעל, הכוללות את פעילות מצדר ואת הזכויות בחברה המחזיקה בזכויות בתחנת המעבר, באמור לעיל. החל ממועד זה החברה מאחדת את הדוחות הכספיים של מפעל ומטפלת ברכישה כצירוף עסקים, תוך הכללת הנכסים וההתחייבויות שזוהו ברכישה, בהתאם למדידה ארעית שנערכה ליום 31 בדצמבר 2022.

בתקופת הדוח ביצעה החברה התאמה לא מהותית של מספרי ההשוואה בדוחות הכספיים המאוחדים לימים 31 בדצמבר 2022 (ראה להלן), ראה גם באור 2(כו).



באור 9 - 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, סופית והתאמה לא מהותית של מספרי השוואה (ראה באור 2(כו)):

השווי ההוגן של תמורת הרכישה

מדידה ארעית ליום 30 בספטמבר 2022 אלפי ש"ח	מדידה סופית ליום 31 בדצמבר 2022 אלפי ש"ח	התאמה לא מהותית של מספרי השוואה אלפי ש"ח	
80,683	80,683	83,945	מזומן וחוב לשלם (לרבות בקשר לרכישת מניות האופציה) (*)
			השווי ההוגן של הנכסים וההתחייבויות במועד הרכישה (100%) הון מיוחס לבעלי מניות מפעת לאחר התאמות (100%) נכסים:
2,040	2,040	2,040	מזומנים
2,093	2,093	2,093	מזומנים מוגבלים
61,213	61,213	61,213	לקוחות
534	534	534	חייבים ויתרות חובה
54,101	54,101	54,101	השקעה בחברה כלולה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני (א)
85,105	87,658	87,658	רכוש קבוע, נטו (ב) (**)
25,812	24,537	24,537	נכסי זכות שימוש (ג) (**)
663	1,375	1,375	נכס מס נדחה
231,561	233,551	233,551	התחייבויות:
(49,121)	(49,121)	(49,121)	משיכת יתר והלוואות מתאגידים בנקאיים, כולל חלויות שוטפות
(54,353)	(54,353)	(54,353)	ספקים
(94,161)	(94,158)	(94,158)	זכאים ויתרות זכות
(9,000)	(9,000)	(9,000)	הלוואות בעלים
(26,558)	(28,380)	(28,380)	התחייבות בגין חכירה (ג) (**)
(3,373)	(3,373)	(3,373)	הטבות לעובדים (ד)
(236,565)	(238,385)	(238,385)	
(5,005)	(4,834)	(4,834)	סך הכל נכסים מזוהים, נטו
-	-	(13,616)	זכויות שאינן מקנות שליטה נכסים בלתי מוחשיים:
91,425	91,425	91,425	רישיון להפעלת תחנת מעבר
(949)	(949)	(949)	צבר הזמנות
(20,810)	(20,810)	(20,810)	עתודה למס
16,022	15,851	32,729	מוניטין
85,688	85,517	102,395	
80,683	80,683	83,945	• סך עלות הרכישה

באור 9 - חברות בנות (המשך)

(2) פרטים נוספים בקשר עם חברות בנות (המשך)

(ג) להב אנרגיה ירוקה בע"מ (המשך)

3. (המשך)

(\*) בהתאם להסכם, התמורה לעיל, כוללת תמורה נוספת למוכרים בגין המניות הנמכרות, אשר שולמה בגין עמידת חברת מפעל ביעדים התלויים ברווח החודשי ו/או ב-EBITA, כפי שהוגדרו בהסכם. סכום התמורה המותנית ששולם הינו כ- 3,000 אלפי ש"ח.

(א) השקעה בחברה כלולה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני -

השקעה בחברה כלולה שעיקר אחזקתה בנכס מקרקעין (תחנת מעבר), מוצגת 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 שיר, בהתאם להערכת החברה, של 15% מעלות הנכס ויתרת אורך חיים כלכלי של כ- 7 שנים.

(ג) נכסי זכות שימוש והתחייבות בגין חכירה -

ראה באור 11(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	
12,202	ערך נוכחי של מחויבויות להטבה מוגדרת
(8,829)	שווי הוגן של נכסי התכניות
<u>3,373</u>	סך הכל התחייבויות בלתי שוטפות בגין הטבות לעובדים

(ה) נכסים בלתי מוחשיים -

רישיון להפעלת תחנת מעבר - תחנת מעבר השרון הינה תחנת מעבר ומרכז קליטה, מיון וטיפול בפסולת מוצקה. תחנת המעבר נותנת מענה לפסולת המגיעות מעיריות ורשויות באזור השרון. כמות הפסולת הנקלטת בתחנה נאמדת בכ- 1,500 טון ליום. החברה קבעה כי נכס זה הינו בעל אורך חיים שימושיים בלתי מוגדר, ואינו מופחת (אך כפוף לבחינת ירידת ערך - ראה באור 2(יא)).

עלויות רכישה ישירות המיוחסות לעסקה בסך של כ- 820 אלפי ש"ח נזקפו בשנת 2022 להוצאה ונכללו בסעיף חלק הקבוצה בעלויות עסקה המיוחסות לעסקאות משותפות, חברות מאוחדות וצירופי עסקים.

**באור 9 - חברות בנות (המשך)**

**(2) פרטים נוספים בקשר עם חברות בנות (המשך)**

**(ג) להב אנרגיה ירוקה בע"מ (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 ומחצית מהלוואות הבעלים הקיימות בחברה הנרכשת, כאשר המוכרת ממשיכה להחזיק ביתרת הזכויות.

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.

במקביל בעת רכישת 50% מהחברה הנרכשת, נחתמו בין המוכרת לבין החברה הנרכשת שני הסכמים:

- i. הסכם אופציה למשך 12 חודשים לרכוש את יתרת החזקות החברה הנרכשת, אשר פקע בסוף שנת הדיווח מבלי שימוש.
- ii. הסכם בעלי מניות, אשר כולל בין היתר, מנגנון המסדיר את ההשקעות העתידיות של הצדדים בפרויקט האמור, מנגנון היפרדות, מגבלות עבירות של מניות והוראות נוספות מקובלות בהסכמים מסוג זה.

ההשקעה בחברה הזרה מטופלת כעסקה משותפת.

**פרטים אודות המתקן שבבעלות החברה הנרכשת**

בבעלותה של החברה הנרכשת מתקן סולארי מחובר בשילוב מערכת מעקב אחר השמש (TRACKER), בהיקף של כ- MWp 19.08 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, ומייצר חשמל אשר נמכר בשוק החשמל החופשי בפורטוגל (MERCHANT).

5. ביום 13 בפברואר 2023, השלימה להב אנרגיה ירוקה, באמצעות חברה בבעלותה המלאה, רכישה של 100% מהון המניות של חברות זרות שבבעלותן מתקנים סולאריים בהונגריה.

**עיקרי העסקה**

- a. החברה הרוכשת רכשה את מלוא הון המונפק של חברות זרות הרשומות בהונגריה, שבבעלותן מקרקעין בהונגריה עליהם קיימים מתקנים סולאריים בהספק של כ- MWp 15.8 המצויים אף הם בבעלותם.
- b. בתמורה למניות בחברות הנרכשות והלוואות המוכרים בחברות הנרכשות, שולם סכום של כ- 18 מיליוני אירו, כולל עלויות עסקה.
- ג. סכום הרכישה שולם על ידי החברה הרוכשת באמצעות הלוואות בעלים שהוזרמו לה על ידי החברה, בסך של כ- 7 מיליוני אירו, כאשר היתרה שולמה באמצעות הלוואות קיימות של החברות הנרכשות שהועמדו בעבר על ידי בנק מקומי, ההלוואות המקומיות כוללות:
  - i. הלוואה עם לוח סילוקין "שפיצר" לתקופה של כ- 16 שנים (יתרת תקופת ההלוואה להיום כ- 15 שנים), שיתרתה למועד הרכישה כ- 7.4 מיליוני אירו, והיא נושאת ריבית נומינלית קבועה (לא צמודה) שנתית בשיעור של כ- 8.3%.
  - ii. הלוואה עם לוח סילוקין "שפיצר" לתקופה של 16 שנים (יתרת תקופת ההלוואה להיום כ- 15 שנים) שיתרתה למועד הרכישה כ- 3.2 מיליוני אירו, והיא נושאת ריבית בשיעור של הליבור ההונגרי (BUBOR) בצרוף 2.2%, כאשר שיעור הליבור ההונגרי מוגבל ל- 8.26% (נכון ליום 31 בדצמבר 2023 שיעור הליבור ההונגרי עמד של 10.75% וריבית ההלוואה בהתאם עמדה על 10.46%).

**פרטים אודות המתקנים שבבעלות החברות הנרכשות**

המתקנים בהונגריה מחוברים לרשת החשמל, 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.

החברה טיפלה ברכישת החברות הזרות כרכישת נכס, והיא מאחדת את נכסי והתחייבויות החברות ותוצאות פעילותן החל מיום 13 בפברואר 2023.

**באור 9 - חברות בנות (המשך)**

**(2) פריטים נוספים בקשר עם חברות בנות (המשך)**

**(ג) להב אנרגיה ירוקה בע"מ (המשך)**

6. ביום 17 באפריל 2023, חתמה להב אנרגיה על הסכם עם פריים אנרג'י פי. אי בע"מ (להלן - "פריים"), לשיתוף פעולה בהקמת 8 מתקנים בישראל בטכנולוגיה פוטו וולטאית בדו שימוש בהיקף של עד 65.3 מגה וואט (AC), עד כ-100 מגה-וואט (DC מותקן), לגביהם יש לפריים או חברת בת שלה הסכמי אופציה להרשאה במקרקעין עם בעלי זכויות במקרקעין כאמור, תחת אסדרה פיוי דואלי (הליך 1) בתעריף 17.05 אג' לקוט"ש (צמוד למדד).

עיקרי ההסכם הינם כדלקמן:

(א) להב אנרגיה ופריים יקימו חברה חדשה, אשר תוחזק ב-50% על ידי כל אחד מהצדדים ("החברה המשותפת"), אליה יומחו, בכפוף להתקיימות תנאים מתלים שעיקרם יפורט להלן, כל הזכויות והחובות של פריים בקשר לכל פרויקט פוטנציאלי.

(ב) פריים התחייבה כלפי להב אנרגיה בבלעדיות, ביחס לכל אחד מהפרויקטים הפוטנציאליים, וזאת עד למועד המחייב המירבי לחיבור של כל אחד מהפרויקטים הפוטנציאליים.

(ג) המחאת פרויקט פוטנציאלי לחברה המשותפת כפופה להתקיימות תנאים מתלים, בין היתר, כדלקמן:

i. חתימת הסכם מימון עם בנק מקומי והתקיימות תנאים למשיכה ראשונה בהסכם המימון, ביחס לפרויקט פוטנציאלי, לרבות הגעה של הפרויקט למצב של מוכנות להקמה ("RTB");

ii. נכונות מצגים מסוימים במועד ההשלמה.

עד להתקיימות התנאים המתלים, לרבות הגעת כל פרויקט למצב של RTB, פריים תפתח את הפרויקטים על חשבונה.

(ד) להב אנרגיה תעמיד את כל ההון העצמי שיידרש בקשר לפרויקט עד לשיעור של 20% מעלותו של כל פרויקט (בכפוף לתקרת עלות של 2,700 ש"ח לקילו-ואט (DC)), ועד תקרה מצטברת של עד 54 מיליון ש"ח ביחס לכל הפרויקטים, וזאת עד להפעלה מסחרית. ככל שתידרש העמדת הון עצמי נוסף, הצדדים יעמידו את ההון העצמי, כל אחד פרו-ראטה לפי החזקתו בחברה המשותפת.

(ה) תוך 7 ימים ממועד חתימת ההסכם, להב אנרגיה תעמיד לטובת פריים, ערבות בנקאית בסכום של כ-4.9 מיליון ש"ח (למועד אישור הדוחות הכספיים הועמדה הערבות על ידי להב אנרגיה), השווה למחצית מהערבויות שהעמידה פריים לטובת רשות החשמל עבור מכסה בגין פרויקטים פוטנציאליים.

(ו) לטובת הבטחת התחייבות פריים להסב את מכסת הפרויקטים הרלוונטית ביחס לכל פרויקט פוטנציאלי אשר יוחלט להעבירו לחברה המשותפת, וכן להבטחת זכויות החברה המשותפת ביחס למכסת הפרויקטים של הפרויקטים הפוטנציאליים, פריים תשעבד לטובת להב וכן לטובת החברה המשותפת את זכויותיה במכסת הפרויקטים הפוטנציאליים.

(ז) סוכם שבמועד הקמת החברה המשותפת, ישעבד כל צד את מניותיו בחברה המשותפת לטובת הצד האחר, וזאת לצורך הבטחת קיום ההתחייבויות השונות של הצדדים שהוגדרו בהסכם.

ביום 17 באוקטובר 2023 נחתמה תוספת להסכם ובמסגרתה סוכם על הוספת פרויקטים נוספים לרבות פרויקטים של אגירה. משכך, הצדדים יפעלו להקמת 5 מתקנים נוספים למתקנים המקוריים בהסכם ולהקמת מערכות לאגירת חשמל בהיקף פוטנציאלי של עד 500 מגה וואט שעה.

נכון למועד הדוח לא הוקמה החברה עדין.

**באור 9 - חברות בנות (המשך)**

**(2) פרטים נוספים בקשר עם חברות בנות (המשך)**

**(ג) להב אנרגיה ירוקה בע"מ (המשך)**

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"). ביום 4 בינואר 2023 הוקמה השותפות "פרויקט סולארי תפרח - שותפות מוגבלת".

**פרטים אודות הפרויקט**

הצדדים מעריכים שההשקעה הנדרשת לצורך הקמת הפרויקט והוצאות העסקה תעמוד על סך של כ- 126 מיליוני ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2023 הושקעו בפרויקט סך של כ- 4.5 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 ריבית הפריים בתוספת 2.16% 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 המממן את זכויותיהם בשותפות, נכון למועד הדוח השנתי טרם התקבל המימון.

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.

ביום 19 באפריל 2023 התקבל אישור התב"ע הסופי.

**באור 10 - השקעות והלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני**  
(1) הרכב

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	
1,122	1,198
930,048	1,034,673
931,170	1,035,871
164,783	206,430
1,095,953	1,242,301

השקעה בחברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני  
השקעה בעסקאות משותפות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

הלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

(2) תנועה בחשבונות ההשקעה בחברות כלולות ועסקאות משותפות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	
680,804	931,170
46,364	5,280
(2,009)	(5,349)
(40,000)	(33,021)
168,958	102,233
54,101	-
22,952	35,558
931,170	1,035,871

יתרת פתיחה  
השקעות במהלך התקופה  
החזרי השקעה במהלך התקופה  
דיבדנד שהתקבל מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (\*)  
רווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני  
חברה שאוחדה לראשונה (ראה באור 9(2)(ג)(5))  
הפרשי שער שנזקפו לרווח כולל אחר

יתרת סגירה

(\*) ראה באור 10(3)(ד)(ו)(ז) להלן.

(3) תנועה בהלוואות ועסקאות משותפות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	
129,295	164,783
40,297	59,424
(21,919)	(41,323)
4,550	-
(4,759)	-
9,347	14,199
7,972	9,347
164,783	206,430

יתרת פתיחה  
מתן הלוואות לחברות מוחזקות  
החזר הלוואות מחברות מוחזקות  
קבלת הלוואה מחברה מוחזקת  
החזר הלוואה לחברה מוחזקת  
הכנסות מימון בגין הלוואות לחברות מוחזקות  
הפרשי שער שנזקפו לרווח כולל אחר

יתרת סגירה

באור 10 - השקעות והלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)

(4) עסקאות משותפות מהותיות

(א) מידע פיננסי מתומצת על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר (באלפי ש"ח):

ערך בספרים של ההשקעה	התאמות, לרבות התאמות לשווי הוגן במועד רכישה		חלק החברה בנכסים נטו		סה"כ נכסים נטו 100%		התחייבויות לא שוטפות		התחייבויות שוטפות		נכסים לא שוטפים		נכסים שוטפים		שיעור זכויות הבעלות			
	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023		
194,138	195,792	(6,662)	(5,376)	200,800	201,168	502,000	508,000	1,308,000	1,249,000	1,837,000	1,440,000	1,852,000	1,804,000	1,795,000	1,393,000	40%	39.6%	דלק ישראל
258,448	281,527	(16,129)	(16,073)	274,577	297,600	686,443	769,204	475,059	830,283	282,934	103,353	1,420,647	1,519,115	23,789	183,725	40%	38.69%	דלק נכסים Sloane Holding SARL
59,832	72,732	(1,122)	(1,196)	60,954	73,928	121,909	147,856	171,126	212,555	8,294	9,395	298,521	365,709	2,807	4,096	50%	50%	Frankfurt Langen Hotel SARL
8,732	8,770	-	-	8,732	8,770	17,466	17,539	87,554	94,654	1,700	1,865	101,492	108,642	5,228	5,416	50%	50%	GRIP Holding 1 SARL
129,441	138,260	-	-	129,441	138,260	172,589	184,346	153,330	182,070	10,137	6,598	335,441	368,600	615	4,415	75%	75%	GRIP Holding 2 SARL
38,966	44,891	-	-	38,966	44,891	51,954	59,854	9,052	17,203	188	840	60,862	77,375	332	522	75%	75%	Around town
36,659	55,646	-	-	36,659	55,646	48,880	74,195	86,920	102,158	8,024	10,454	124,265	162,806	19,559	24,001	75%	75%	פורטפוליו ביתא (1) (2)
21,277	32,522	-	-	21,277	32,522	42,552	65,043	75,424	148,269	1,830	3,903	83,670	205,436	36,136	11,779	50%	50%	Sloane Sportspack GmbH & Co. KG
11,843	19,384	-	-	11,843	19,384	23,686	38,767	104,642	114,168	3,646	5,341	131,321	156,517	653	1,759	50%	50%	

- (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.

(ב) מידע פיננסי מתומצת על תוצאות הפעילות (באלפי ש"ח)

רווח (הפסד) הכולל שהוצג בספרים		התאמות		חלק החברה ברווח כולל		סך רווח כולל		חלק החברה ברווח (הפסד)		סך רווח (הפסד) (1)		הכנסות		
2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	
20,480	20,292	2,080	1,284	-	396	-	1,000	18,400	18,612	46,000	47,000	6,488,000	5,938,000	דלק ישראל
35,112	32,574	-	37	-	-	-	-	35,112	32,537	87,780	84,097	51,353	55,767	דלק נכסים
26,046	8,727	(158)	2	-	-	-	-	26,204	8,725	52,408	17,450	7,317	9,543	Sloane Holding SARL
826	(563)	-	-	-	-	-	-	826	(563)	1,652	(1,125)	4,753	5,657	Frankfurt Langen Hotel SARL
33,225	(101)	-	-	-	-	-	-	33,225	(101)	44,301	(134)	15,673	18,413	GRIP Holding 1 SARL
5,005	3,222	-	-	-	-	-	-	5,005	3,222	6,673	4,296	2,804	3,740	GRIP Holding 2 SARL
4,359	16,299	-	155	-	-	-	-	4,359	16,144	5,812	21,525	6,401	11,382	Around town
5,779	9,726	-	-	-	-	-	-	5,779	9,726	11,558	19,452	4,926	15,111	פורטפוליו ביתא
15,763	6,687	-	-	-	-	-	-	15,763	6,687	31,525	13,374	8,554	9,387	Sloane Sportspack GmbH & Co. KG

(1) תוצאות הפעילות של החברות Sloane Sportspack GmbH & Co. KG ופורטפוליו ביתא כלולות בתוצאות הפעילות של חברת Sloane בהתאם לשיעורי החזקת Sloane בהן.

**באור 10 - השקעות והלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)**

**(3) עסקאות משותפות מהותיות (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.

חלוקת דיבנד

בחודש ינואר 2023, אישר דירקטוריון סיטי א.ק. אחזקות בע"מ חלוקת דיבנד לבעלי מניותיה, בסכום כולל של 10,639 אלפי ש"ח, כאשר חלקה של החברה עומד על סך של 3,546 אלפי ש"ח.

**(ה) חברת הדלק הישראלית בע"מ**

ביום 26 באוקטובר, 2020 הושלמה עסקה במסגרתה רכשו החברה וחברת ב.ג.מ בע"מ מניות בשיעור כולל של 70% מהון המניות המונפק של "דלק", חברת הדלק הישראלית בע"מ (להלן "דלק ישראלי").

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.

הסכם שליטה משותפת על ידי הרוכשות

בד בבד עם השלמת עסקת רכישת המניות הנרכשות, חתמו הרוכשות, בינן לבין עצמן, על הסכם שליטה משותפת בדלק ישראל ("ההסכם 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 מיליון ש"ח בגין שנת 2020. מחוסר מהותיות הרווח האמור הוכר בשנת 2021 ולא כהתאמה מחדש של מספרי השוואה. בנוסף, עקב רכישת 5% נוספים ממניות דלק בשנת 2021, ובהתבסס על השווי ההוגן של ההשקעה שנקבע בעבודת ה-PPA הסופית, הוכר רווח הזדמנותי נוסף ברבעון בסך של 13.4 מיליון 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 החזקות מקרקעין (בעיקר מתחמי תדלוק) והשכרות.

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 10 - 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 מחויבות של החברה לשאת בסכומים בהתאם למנגנון שנקבע). כמו כן, בחודש נובמבר, 2021 נחתמה תוספת להסכם אשר במסגרתה נקבע, בין היתר, כי יפרע סך של כ-30 מיליוני ש"ח מהתמורה הנדחית והתשלום בגין היתרה שנוותרת תדחה למוקדם מבין בירור הליך ההשגה או כשנה ממועד התשלום החלקי של התמורה הנדחית. במהלך 2023 נפרעו 5 מיליוני ש"ח נוספים מהתמורה הנדחית כך שלמועד אישור הדוחות יתרת התמורה הנדחית הינה כ- 25 מיליוני ש"ח.

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 מיליוני ש"ח (חלק החברה הינו כ- 60 מיליוני ש"ח) ובכך הושלמה החלוקה כאמור.

חלוקת דיבנד

ביום 22 במאי 2022, אישר דירקטוריון דלק ישראל חלוקת דיבנד 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 דיבנד לבעלי מניותיה, בסכום כולל של 50 מיליון ש"ח, כאשר חלקה של החברה עומד על סך של 20 מיליון ש"ח.

ביום 21 בנובמבר 2023, אישר דירקטוריון דלק ישראל חלוקת דיבנד לבעלי מניותיה, בסכום כולל של 50 מיליון ש"ח, כאשר חלקה של החברה עומד על סך של כ- 20 מיליון ש"ח.

הקצאת מניות למנכ"ל

בחודש ינואר, 2023 אישרו האורגנים המוסמכים של חברת דלק ישראל את התקשרותה בהסכם עם מנכ"ל החברה, מר יורם איל ("מנכ"ל"), לפיו החברה הקצתה 113,486 מניות רגילות שלה בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת, במחיר למניה בסך של 14.798 ש"ח ובתמורה לסך כולל של כ-1.6 מיליוני ש"ח אשר שולמו ביום 6 במרץ 2023 על ידי המנכ"ל והכל בהתאם להוראות ההסכם. הנפקת המניות למנכ"ל מטופלת כהאצת הבשלה של האופציות שהוענקו בעבר למנכ"ל, שווי ההטבה אשר חושבה ע"פ מודל בלק אנד שולס למועד הענקת האופציות המקורית מסתכם לכ-2 מיליוני ש"ח.

כפועל יוצא מהאמור, רשמה החברה בשנת הדוח הפסד של כ- 1,212 אלפי ש"ח, הנכלל בהוצאות אחרות, בגין ירידה בשיעור ההחזקה בחברת דלק ישראל מ- 40% ל- 39.6%.

הליכים משפטיים

כנגד דלק ישראל וחברות מוחזקות שלה הוגשו תביעות בסכומים משמעותיים העשויים להגיע לכדי מאות מיליוני ש"ח, אשר לגבי חלק מהן להערכת הנהלת חברת דלק ישראל לא ניתן להעריך בשלב זה את תוצאותיהן, לפיכך לא נכללה בגינן הפרשה בדוחות הכספיים של דלק ישראל.

**באור 10 - 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")**

דלק נכסים פועלת בתחום הנדלי"ן המניב בישראל במסגרתו החברה עוסקת ברכישה, ייזום, ניהול ופיתוח של נדלי"ן מניב בשימוש עיקרי של מתחמי תדלוק הכוללים, תחנות דלק, חנויות נוחות ושימושים נלווים כגון: שירותי רחיצה, שירותי רכב והסעדה.

החברה הוקמה ב- 14 באפריל, 2021 ומניותיה הוחזקו באופן זהה לאופן אחזקת המניות בדלק ישראל, קרי - 40% מהון המניות מוחזק על ידי החברה (נכון למועד הדוח הכספי מחזיקה החברה 38.6894%), 35% מהון המניות מוחזק על ידי ב.ג.מ. בע"מ ("ב.ג.מ.ו") 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 בנדלי"ן וכן ההתחייבויות המתחייבות 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, כנדלי"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 חיזוניות, כגון: דמי שכירות שוטפים לנדלי"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%.

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 תזקינים ומכירות קמעונאיות. דמי השכירות הבסיסיים יעמדו על סך של כ- 40 מיליוני ש"ח לשנה והם יופחתו בטווח שבין 15-5 מיליוני ש"ח בהתאם לביצועים בפועל של התחנות המושכרות. לדלק נכסים קיימת זכות לקצר את תקופת השכירות בנכסים מסוימים ולפנות את דלק ישראל בתוך 12 חודשים, וזאת בעקבות שינוי יעוד במקרקעין ו/או החלטות בעקבותיהן יאושרו תוספות או זכויות בניה אותן יזמה.

על בסיס הסכמי שכירות אלה, כללה דלק ישראל בספריה התחייבויות בגין חכירה ונכסי זכות שימוש בסך של 267 מיליוני ש"ח וזאת בהתאם לסכומים המינימליים הנגזרים מההסכם. ההתחייבויות בגין החכירה המתחייבות 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 המתחייבים הינה בטווח של 15 שנים.

**התקשרות בין דלק נכסים לבין אזורים בהסכם שיתוף פעולה**

ביום 14 באפריל, 2021 נחתם הסכם שיתוף פעולה ("הסכם השת"פ") בין דלק נכסים לבין אזורים בניין (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.

**באור 10 - 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)**

התקשרות בהסכם לרכישת קרקע בצומת פת בירושלים

בחודש אפריל 2021 החברה וחברת "אזורים" התקשרו עם צדדים שלישיים בהסכם לרכישת מקרקעין בשטח כולל של כ- 4,730 מ"ר הידועים כגוש 30170 חלקה 6 (בחלק), גוש 30171 חלקה 111 (בחלק) וגוש 30171 חלקה 112 (בחלק) והמצויים בצומת פת בירושלים ("המקרקעין") וכן את הזכויות להפעלת תחנות התדלוק והמבנים המצויים על המקרקעין. החברה ואזורים רכשו את המקרקעין וזכויות ההפעלה האמורות בחלקים שווים ביניהם, בתמורה לסך כולל של כ- 132.3 מיליוני ש"ח בתוספת מע"מ כדין. הרכישה הושלמה בחודש אוקטובר 2021 ומומנה בעיקרה על ידי מסגרת אשראי לתקופה של 3 שנים עד ליום 11 באוקטובר 2024, לצורך רכישת פרויקט צומת פת בירושלים, הלוואה על סך של 119 מיליוני ש"ח, הנושאת ריבית בשיעור של פרויט פלוס 0.2% (חלקה של דלק נכסים 59,500 אלפי ש"ח). ההלוואה מתחדשת כל חודש בהתאם למסגרת המאושרת לזמן ארוך.

בכוונת החברה לפעול יחד עם חברת אזורים להשבחת המקרקעין בהתאם למדיניות הועדה המחוזית לתכנון ובניה לבנייה על צירי הרכבת הקלה, ולהקמת פרויקט למגורים, הכולל גם שטחי מסחר ותעסוקה. 82% משווי הקרקע יוחסה למלאי מקרקעין ו- 18% יוחסה לנדל"ן להשקעה.

זכייה בהליך תחרותי לרכישת מקרקעין ברחוב המסגר בעיר תל-אביב

ביום 2 בדצמבר 2021 דלק נכסים 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 באמצעות מסגרת אשראי לתקופה של 3 שנים הכוללת הלוואה על סך של 267 מיליוני ש"ח, הנושאת ריבית בשיעור של פרויט פלוס 0.28% (חלקה של דלק נכסים הינו כ- 133,500 אלפי ש"ח). ההלוואה מתחדשת כל חודש בהתאם למסגרת המאושרת לזמן ארוך.

יצוין, כי על המקרקעין קיים מבנה תעשייה 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.

**באור 10 - 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)

הסכם השקעה עם רגנאר 1 שותפות מוגבלת

ביום 19 בפברואר 2023, חתמה דלק נכסים על הסכם השקעה עם רגנאר 1 שותפות מוגבלת (להלן: "רגנאר") אשר במסגרתו דלק נכסים הקצתה לרגנאר 384,439 מניות המהוות, לאחר הקצאתן, כ- 3.2765% מההון המונפק והנפרע של החברה וכ- 3.23% מההון המונפק והנפרע של דלק נכסים בהנחת דילול מלא וזאת בתמורה לסך של 25 מיליון ש"ח, לפי שווי חברה של 738 מיליון ש"ח (לפני הכסף). ביום 5 במרץ 2023 הושלמה הקצאת המניות והתקבלה סך התמורה הכלולה בהסכם.

כפועל יוצא מהאמור, רשמה החברה רווח של כ- 178 אלפי ש"ח, הנכלל בהכנסות אחרות, בגין ירידה בשיעור ההחזקה בחברת דלק נכסים מ- 40% ל- 38.6894%.

הנפקת אגרות חוב

ביום 28 במאי 2023, השלימה דלק נכסים הנפקה של אגרות חוב (סדרה א'). סך הכל הנפיקה דלק נכסים 418,215,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה א'), לפי ערך הנקוב. שיעור הריבית השנתית שתישאנה אגרות החוב (סדרה א') כפי שנקבע במכרז הינו: 4.4%, המשולמת פעמיים בשנה.

חלוקת דיבנד

ביום 23 באוגוסט 2023, אישר דירקטוריון דלק נכסים חלוקת דיבנד לבעלי מניותיה, בסכום כולל של 25 מיליון ש"ח, כאשר חלקה של החברה עומד על סך של כ- 9.67 מיליון ש"ח.

**GRIP Holding 1 SARL (ז)**

ביום 14 בדצמבר, 2023 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. השלמת העסקה מותנית בקיומם של תנאים מתלים מקובלים.

הנכס שנרכש הינו חלק ממרכז מסחרי בעיר ברלין שבגרמניה. גודלו הכולל של מרכז המסחרי הינו כ- 30,000 מ"ר בנוי על קרקע בשטח של כ- 42 דונם. הנכס הנרכש הינו על קרקע בגודל של כ- 22 דונם, עם שטח בנוי בגודל של כ- 15,250 מ"ר. יתרת המרכז המסחרי נרכשה במקביל על ידי צד ג' שאינו קשור לחברה או לבעל בעניין בה. בין חברת הבת לבין אותו צד נחתמו הסכמים לעניין הניהול המשותף והרכישה.

עלות הרכישה של הנכס הינה כ- 21,900 אלפי אירו ובתוספת עלויות רכישה של כ- 2,100 אלפי אירו.

הרכישה תמומן באמצעות הלוואה בנקאית בסך של כ- 16,000 אלפי אירו, לתקופה של 10 שנים. במהלך השנתיים הראשונות לתקופת הלוואה, ההלוואה תשא ריבית שנתית נומינלית קבועה בשיעור של 3.9% ולאחר מכן הריבית הקבועה תיקבע על פי נוסחה שסוכמה בין הצדדים. במהלך השנתיים הראשונות לתקופת הלוואה תוחזר רק הריבית, כאשר בחלוף שנתיים באמור תחל חברת הבת להחזיר את הקרן בהחזר שנתי בשיעור של 2% (ויתרת סכום הלוואה תיפרע בתום תקופת הלוואה). יתרת הסכום תמומן על ידי החברות לפי חלקן היחסי, כאשר חלקה של הקבוצה יסתכם בכ- 6,000 אלפי אירו.

ההלוואה הינה הלוואת Non Recourse, ללא אמות מידה פיננסיות, הקשורות לשווי הנכס.

ליום 31 בדצמבר 2023 העסקה טרם הושלמה.

באור 10 - השקעות והלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)

(3) עסקאות משותפות (המשך)

(ח) הלוואות לעסקאות משותפות

ליום 31 בדצמבר		שעור ריבית שנתית ליום 31 בדצמבר 2023	
2022	2023		
אלפי ש"ח			
-	5,035	פריים +2.16%	הלוואות בש"ח (בריבית משתנה): שותפות תפרח (ראה באור 10(ג)(7))
			הלוואות באירו או צמודות לאירו (בריבית קבועה):
56,905	76,955	7%-9%	Sloane Holding SARL
30,114	18,699	2%-7%	GRIP Holding 1 SARL
6,864	-	2%-7%	GRIP Holding 2 SARL
15,652	15,562	6%	Frankfurt Langen Hotel SARL
19,492	20,741	5%-7%	פרוטפוליו ביתא
2,343	2,425	7%	Sloane Bochum GmbH & Co. KG
3,456	3,624	7%	Sloane Aue GmbH & Co. KG
7,586	7,967	7%	Around town
75	1,908	7%	Monchengladbach
17,215	19,492	7%	Sloane Sportspack GmbH & Co. KG
1,898	2,122	3%	Sloane Osnabrück GmbH & Co. KG
3,183	3,263	7%	Sloane Bernburg GmbH & Co. KG
-	18,643	7%	Sloane Wittenberge GmbH & Co. KG
-	9,994	7%	Sloane 13P GmbH & Co. KG
164,783	201,395		
164,783	206,430		סך הלוואות לעסקאות משותפות

באור 11 - חכירות

א. כללי

1. בחודש אוגוסט 2021, התקשרה החברה עם חברה פרטית, בהסכם לפיו תשכור החברה שטחי משרדים במבנה ביקום, עד לחודש מרץ 2031 עם זכות להאריך את תקופת השכירות בשתי תקופות נוספות בנות 60 חודשים כל אחת. דמי השכירות החודשיים אותם התחייבה החברה לשלם למשכירה, נקבעו על סכום חודשי של כ- 26 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ צמודים לעליית המדד.

על בסיס הסכם השכירות כללה החברה בספריה התחייבויות בגין חכירה ונכסי זכות שימוש בסך של 4,651 אלפי ש"ח וזאת בהתאם לסכומים המינימליים הנגזרים מההסכם. ההתחייבויות בגין החכירה 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 לפרעון 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. בשנים 2022 ו- 2023 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 9(2)ג, קשורה חברת מפעל 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

נכסי זכות שימוש	התחייבויות בגין חכירה	
אלפי ש"ח		
48,064	53,694	יתרה ליום 1 בינואר, 2023
7,547	7,547	הכרה בנכס זכות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירה (ראה 2 לעיל)
(6,626)	-	פחת נכסי זכות שימוש
-	844	הוצאות מימון בגין חכירה
-	(7,732)	פרעון התחייבויות בגין חכירה
1,473	1,473	שינויים כתוצאה מהפרשי הצמדה לממד המחירים לצרכן
50,458	55,826	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2023
נכסי זכות שימוש	התחייבויות בגין חכירה	
אלפי ש"ח		
18,781	19,567	יתרה ליום 1 בינואר, 2022
24,537	28,380	חברה שאוחדה לראשונה (ראה 3 לעיל)
7,923	7,923	הכרה בנכס זכות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירה (ראה 2 לעיל)
(3,177)	-	פחת נכסי זכות שימוש
-	1,651	הוצאות מימון בגין חכירה
-	(3,827)	פרעון התחייבויות בגין חכירה
48,064	53,694	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022

ג. לניתוח מועדי הפרעון של התחייבויות בגין חכירה, ראה באור 16.

באור 12 - רכוש קבוע

סה"כ	מתקנים סולאריים	מחשבים וציוד משרדי אלפי ש"ח	תחנת מעבר	משאיות וציוד נלווה	
229,882	88,791	2,885	26,357	111,849	<b>עלות</b>
62,010	62,010	-	-	-	יתרה ליום 1 בינואר 2023
33,681	14,983	1,280	1,153	16,265	חברה שאוחדה לראשונה
(3,618)	-	-	-	(3,618)	תוספות השנה
5,216	5,216	-	-	-	גריעות השנה
327,171	171,000	4,165	27,510	124,496	השפעת הפרשי שער בגין תרגום דוחות פעילות חוץ
					יתרה לסוף השנה
86,844	33,198	942	2,065	50,639	<b>פחת שנצבר</b>
18,658	8,711	382	1,373	8,192	יתרה ליום 1 בינואר 2023
(2,562)	-	-	-	(2,562)	פחת השנה
102,940	41,909	1,324	3,438	56,269	גריעות השנה
224,231	129,091	2,841	24,072	68,227	יתרה לסוף השנה
					<b>יתרה מופחתת ליום 31 בדצמבר 2023</b>
75,781	74,960	821	-	-	<b>עלות</b>
137,259	-	1,117	26,357	109,785	יתרה ליום 1 בינואר 2022
17,059	13,831	947	-	2,281	חברה שאוחדה לראשונה
(217)	-	-	-	(217)	תוספות השנה
229,882	88,791	2,885	26,357	111,849	גריעות השנה
					יתרה לסוף השנה
28,267	28,154	113	-	-	<b>פחת שנצבר</b>
49,601	-	668	1,754	47,179	יתרה ליום 1 בינואר 2022
9,351	5,044	161	311	3,835	חברה שאוחדה לראשונה
(375)	-	-	-	(375)	פחת השנה
86,844	33,198	942	2,065	50,639	גריעות השנה
143,038	55,593	1,943	24,292	61,210	יתרה לסוף השנה
					<b>יתרה מופחתת ליום 31 בדצמבר 2022</b>

**באור 13 - נדל"ן להשקעה**

**א. תנועה בספרים:**

2022	2023
אלפי ש"ח	
74,544	94,909
8,052	40,317
6,528	22,866
5,785	10,624
94,909	168,716

**יתרה ליום 1 בינואר**

שינויים במהלך השנה:

רכישת נכסי נדל"ן להשקעה (ראה גם באור 9(2)(א) ו- 9(2)(ב)(3))  
שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו  
השפעת הפרשי שער בגין תרגום דוחות פעילות חוץ

**יתרה ליום 31 בדצמבר**

**ב. קביעת שווי הוגן:**

**(1) היררכית שווי הוגן:**

נכסי הנדל"ן להשקעה נמדדים בשווי הוגן לימים 31 בדצמבר 2023 ו- 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 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 (5.63% עד 6.54%), וכן שווי שוק של תשלומי השכירות השנתיים.

**ניתוח רגישות**

להלן ניתוח רגישות של שווי הנדל"ן להשקעה בשיעור ההיוון על בסיס NOI מתוקן:

נכון ליום 31 בדצמבר 2023 בהתבסס על NOI של כ- 320 עד 4,233 אלפי ש"ח (NOI מתוקן) כל גידול של 25 נקודות בשיעור ההיוון על התשואה יביא לשינוי בשווי ההוגן בסך כ- 197 עד 2,695 אלפי ש"ח וכל קיטון של 25 נקודות בשיעור ההיוון על התשואה יביא לשינוי בשווי ההוגן בסך כ- 213 עד 2,923 אלפי ש"ח.

**(3) תהליכי הערכה המיושמים בחברה:**

השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה נקבע בכל תום מחצית שנה ובכל תום שנה על ידי מעריכי שווי חיצוניים בלתי תלויים, בעלי כישורים וניסיון מתאימים לגבי סוג הנכס נשוא הערכת השווי ומיקומו. בשאר תקופות הדיווח מתבצעות הערכות פנימיות על ידי הנהלת הקבוצה בהתבסס על שימוש במתודולוגיה דומה, על מנת לוודא שלא חל שינוי בשווי הנכסים. כל הערכות השווי מועברות לעיון ובחינה של סמנכ"ל הכספים וסגן יו"ר הדירקטוריון וכן נדונות בוועדת הביקורת של החברה. הנתונים המשמעותיים שאינם ניתנים לצפייה בשוק מתייחסים בעיקר לשיעור התשואה על הנדל"ן להשקעה, המבוסס על פרסומים בשווקים הרלוונטים והשוואה לעסקאות דומות וכן שווי שוק של תשלומי השכירות השנתיים.

**ג. שעבודים:**

ליום 31 בדצמבר 2023, נכסי הנדל"ן להשקעה משועבדים לטובת תאגידים בנקאיים להבטחת הלוואות מבנקים, אשר מסתכמות לתאריך הדיווח בסך של כ-66,616 אלפי ש"ח.



**באור 13 - נדל"ן להשקעה (המשך)**

ד. סכומים שהוכרו בדוח רווח והפסד:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח		
4,980	5,182	10,081
4,873	6,528	25,428
-	-	(2,562)
(1,065)	(1,064)	(1,445)
8,788	10,646	31,502

הכנסות מדמי שכירות בגין נדל"ן להשקעה שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו עלויות עסקה ברכישת נדל"ן להשקעה הוצאות תפעוליות ישירות הנובעות מנדל"ן להשקעה שהפיק הכנסות במהלך התקופה

סך הכל

ה. מידע נוסף:

בדוח על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2023 נכללים חמישה נכסי נדל"ן להשקעה בגרמניה:

- 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. שווי ההוגן למועד הדיווח כפי שמוצג בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה כ- 8,784 אלפי אירו. נכון למועד הדוח, הנכס בתפוסה של 100% ודמי השכירות השנתיים הינם כ 475 אלפי יורו.
- הנכס ב - Emmerich הינו 5,008 מ"ר מסחרי, 380 מ"ר משרדים, 1,540 מ"ר שטחי חממה ו - 1,108 מ"ר שטחי גן מקורים. שווי ההוגן למועד הדיווח כפי שמוצג בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה הינו כ- 13,406 אלפי אירו. נכון למועד הדוח הנכס בתפוסה של 100% ודמי השכירות השנתיים הינם כ - 770 אלפי יורו.
- 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. שווי ההוגן למועד הדיווח כפי שמוצג בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה הינו כ- 1,363 אלפי אירו. נכון למועד הדוח הנכס בתפוסה של 100% ודמי השכירות השנתיים הינם כ- 76 אלפי יורו.
- 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. שווי ההוגן למועד הדיווח כפי שמוצג בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה הינו כ- 1,280 אלפי אירו. נכון למועד הדוח הנכס בתפוסה של 100% ודמי השכירות השנתיים הינם כ- 91 אלפי יורו.
- הנכס ב - Aschaffenburg ממוקם על שטח קרקע של כ - 19 אלפי מ"ר בשטח בנוי של כ - 17 אלפי מ"ר. הנכס ממוקם באזור פרנקפורט שבגרמניה. שווי ההוגן למועד הדיווח כפי שמוצג בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה הינו כ- 17,224 אלפי אירו. נכון למועד הדוח הנכס בתפוסה של 100% ודמי השכירות השנתיים הינם כ- 1,062 אלפי יורו.

**באור 14 - הלוואות ואשראי**

באור זה מספק מידע בדבר התנאים החוזיים של הלוואות ואשראי נושאי ריבית של הקבוצה, הנמדדים בעלות מופחתת. מידע נוסף בדבר החשיפה של הקבוצה לסיכונים ריבית, מטבע חוץ ונזילות, ניתן בבאור 16, בדבר מכשירים פיננסיים.

א. הלוואות הנכללות במסגרת התחייבויות שוטפות - פרטים בדבר ריבית והצמדה:

31 בדצמבר 2023			
באירו או צמוד לאירו	בשקל לא צמוד	בפורינט הונגרי	סה"כ
1.9%-3.85%	6.9%-9.25%	8.3%-10.75%	
אלפי ש"ח			
17,029	-	-	17,029
-	47,054	-	47,054
2,807	42,489	2,261	47,557
-	16,201	-	16,201
19,836	105,744	2,261	127,841

הלוואה לזמן קצר מאחר אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים חלויות שוטפות של אגרות חוב

באור 14 - הלוואות ואשראי (המשך)

א. הלוואות הנכללות במסגרת התחייבויות שוטפות - פרטים בדבר ריבית והצמדה (המשך):

31 בדצמבר 2022		
באירו או צמוד לאירו	בשקל לא צמוד	סה"כ
1.9%-3.77%	5.4%-6.25%	
אלפי ש"ח		
19,618	-	19,618
-	51,346	51,346
2,074	35,704	37,778
-	16,212	16,212
21,692	103,262	124,954

שעור ריבית שנתית

הלוואה לזמן קצר מאחר  
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים  
חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים  
חלויות שוטפות של אגרות חוב

ב. הלוואות ואשראי במסגרת התחייבויות שאינן שוטפות:

(1) הרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	
38,529	22,515
-	240,445
2,074	63,810
294,982	320,918
18,514	20,661
15,763	-
369,862	668,349

שעור ריבית שנתית (\*)

5.3%

3.73%

1.9%-3.85%

6.9%-9.25%

2.9%-10%

1.5%-2%

אגרות חוב - בשקל לא צמוד  
אגרות חוב - בשקל צמוד  
התחייבויות לתאגידים בנקאיים בניכוי חלויות שוטפות  
בריבית קבועה (ראה באור 17)  
התחייבויות לתאגידים בנקאיים בניכוי חלויות שוטפות  
בריבית משתנה (ראה באור 17)  
הלוואה לזמן ארוך מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה  
הלוואה לזמן ארוך מאחר

סך הלוואות ואשראי במסגרת התחייבויות שאינן שוטפות

(\*) ריבית נקובה. באשר לשיעורי הריבית האפקטיבית ראה סעיף 3 להלן.

באור 14 - הלוואות ואשראי (המשך)

ב. הלוואות ואשראי במסגרת התחייבויות שאינן שוטפות (המשך):  
(2) פרטים בדבר אשראי וחוב מהותיים

ליום 31 בדצמבר 2022		ליום 31 בדצמבר 2023		תנאים מהותיים נוספים, לרבות אמות מידה והתניות	מועד תשלום הקרן	מנגנון ושיעור הריבית	בסיס הצמדה	סכום האשראי המקורי	מועד נטילת האשראי	סוג האשראי	הלווה
ערך בספרים	ערך נקוב	ערך בספרים	ערך נקוב								
אלפי ש"ח		אלפי ש"ח									
54,741	55,084	38,716	38,883	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.	31 בינואר של כל אחת מהשנים 2020-2026 (בחלקים לא שווים) כדלקמן: 5% - 31/01/20 5% - 31/01/21 5% - 31/01/22 25% - 31/01/23 25% - 31/01/24 25% - 31/01/25 10% - 31/01/26	ריבית נקובה בשיעור של 5.3% (קבועה). תשלום בתשלומים חצי שנתיים ביום ה- 31 ביולי וביום 31 בינואר של כל אחת מהשנים החל מ- 31 ביולי 2018 ועד יום 31 בינואר 2026.	לא צמוד (בש"ח)	64,805 אלפי ש"ח	19.2.2018	אג"ח (סדרה ב')	החברה
-	-	240,445	235,000	ראה 3 להלן.	8 תשלומים חצי שנתיים.	ריבית שנתית נקובה בשיעור של 3.73%.	צמוד למדד המחירים לצרכן (בש"ח)	235,000 אלפי ש"ח	02.02.2023	אג"ח (סדרה ג') (3)	החברה
173,245	171,125	152,625	152,625	ראה 4 להלן.	תשלומים רבעוניים עד לינואר 2032.	ריבית משתנה בשיעור הפריים בתוספת מרווח של 0.65% (ליום 31 בדצמבר 2023, 6.9% - 2022, 5.4%)	לא צמוד (בש"ח)	185,000 אלפי ש"ח	04.01.2022	הלוואה בנקאית (4)	החברה
35,381	35,381	17,029	17,029	אין	תשלום אחד במרץ 2023 ותשלום נוסף בספטמבר 2024.	1%-2%	אירו	48,656 אלפי ש"ח (12,480 אלפי אירו)	יוני 2020	הלוואה מאחר	החברה

באור 14 - הלוואות ואשראי (המשך)

ב. הלוואות ואשראי במסגרת התחייבויות שאינן שוטפות (המשך):

(3) פרטים נוספים בקשר לאגרות חוב:

ביום 2 בפברואר 2023 הנפיקה החברה במסגרת תשקיף מדף מיום 30 באוגוסט 2021, 220,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ג'), נושאות ריבית שנתית של 3.73% לשנה. קרן אגרות החוב והריבית צמודות למדד המחירים לצרכן. 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.

ביום 6 בפברואר 2023, אישר דירקטוריון החברה הקצאה פרטית למשקיע מסווג של 15,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ג') רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת של החברה, בדרך של הרחבת אגרות חוב (סדרה ג') הקיימות של החברה, הרשומות למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ.

לאחר ביצוע ההנפקה לציבור וההקצאה הפרטית, היקף אגרות חוב (סדרה ג') הינו על סך של 235,000,000 ש"ח ע.ג. התמורה הכוללת ברוטו שהתקבלה על ידי החברה הינה 235,000 אלפי ש"ח (לפי 1 ש"ח לכל 1 ש"ח ערך נקוב) ועלויות ההנפקה הסתכמו לסך של כ- 1,861 אלפי ש"ח והריבית האפקטיבית הינה בשיעור של 3.945% לשנה (צמודה למדד).

חישוב הריבית האפקטיבית הגלומה באגרות חוב, מבוצע נכון למועד קבלתן, בהתאם לתזרימי המזומנים הנומינליים החזויים בגיין (ללא התחשבות בתחזית לגבי שינויים עתידיים במדד המחירים לצרכן), כאשר לתאריך כל דוח על המצב הכספי מוצמדת היתרה הנומינלית של סכום העלות המופחתת של אגרות החוב למדד המחירים לצרכן לתאריך הדוח על המצב הכספי.

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. הסכומים 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.

לעניין הרחבת אגרות חוב (סדרה ג') לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי ראה באור (1)29.

אמות מידה פיננסיות:

(א) הון עצמי מינימאלי

ההון העצמי במאזן המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט ובתוספת הלוואות בעלים (כהגדרתם בשטר הנאמנות), בתום כל תקופת בדיקה, לא יפחת מ- 450 מיליון ש"ח נומינלי.

(ב) יחס חוב פיננסי נטו ל- CAP נטו (כהגדרתם בשטר הנאמנות)

יחס החוב הפיננסי נטו ל- CAP נטו בתום תקופת הבדיקה לא יעלה על 70%.

ליום 31 בדצמבר 2023 החברה עומדת באמות המידה האמורות.

באור 14 - הלוואות ואשראי (המשך)

ב. הלוואות ואשראי במסגרת התחייבויות שאינן שוטפות (המשך):

(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 הלוואה הקודמת נפרעה במלואה ותנאיה הוחלפו בתנאי הלוואה החדשה.

להלן עיקרי תנאי הלוואה החדשה:

הלוואה החדשה הועמדה לתקופה של 120 חודשים ("תקופת הלוואה"), בריבית הפריים בתוספת מרווח של 0.65%, כאשר קרן הלוואה החדשה והריבית ייפרעו לאורך תקופת הלוואה, באופן רבעוני שוטף.

כנגד קבלת הלוואה החדשה ולצורך הבטחת פירעונה, שעבדה החברה לטובת הבנק את כל החזקותיה בדלק ישראל ובדלק נכסים כמו כן, החברה התחייבה כי שיעור החזקה שלה בדלק ישראל, בצירוף שיעור החזקה של ב.ג.מ. בע"מ (עמה יש לחברה הסכם שליטה משותפת בדלק ישראל), יהיה בכל עת גבוה יותר משיעור החזקה של כל בעל מניות אחר בדלק ישראל.

כתנאי להעמדת הלוואה 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 הלוואה 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 החזקה 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 הלוואה 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 טופלה בדוחות הכספיים כשינוי תנאי מהותי.

**באור 15 - התחייבויות לספקים ולנותני שירותים וזכאים ויתרות זכות**

**א. ספקים**

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	
35,021	31,445
30,049	31,071
65,070	62,516

חובות פתוחים  
שטרות לפרעון

**ב. זכאים ויתרות זכות**

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	
1,224	5,170
747	429
-	44,394
26,787	-
5,456	9,055
7,142	7,532
223	2,012
3,000	-
50	228
44,629	68,820

ריבית לשלם בגין אגרות חוב  
התחייבות בגין הלוואה מחברה המטופלת בשיטת השווי המאזני  
החזר תקבולים על חשבון מניות (ראה באור 9(2)ג(2))  
צדדים קשורים  
הוצאות לשלם (1)  
עובדים ומוסדות בגין שכר  
מוסדות  
תמורה מותנית  
זכאים אחרים

(1) כולל דמי ניהול לצדדים קשורים ובעלי עניין, ראה באור 27.

חשיפת הקבוצה לסיכונים אשראי, לסיכונים מטבע וניתוח רגישות המתייחסים ליתרות שבבאורים שלעיל מפורטת בבאור 16, בדבר מכשירים פיננסיים.

**באור 16 - מכשירים פיננסיים**

**א. כללי**

הקבוצה חשופה לסיכונים הבאים הנובעים משימוש במכשירים פיננסיים:

- סיכון אשראי.
- סיכון נזילות.
- סיכון שוק (לרבות סיכון מטבע וסיכון ריבית).

בבאור זה יינתן מידע כמותי ואיכותי בדבר החשיפה של הקבוצה לכל אחד מהסיכונים שלעיל, מטרות הקבוצה, מדיניות ותהליכים לגבי מדידה וניהול של הסיכון.

**ב. המסגרת לניהול סיכונים**

האחריות המקיפה לבסס את מסגרת ניהול הסיכונים של הקבוצה ולפקח עליה מצויה בידי הדירקטוריון. הדירקטוריון הקים ועדת ביקורת, האחראית בין היתר על מעקב אחר מדיניות ניהול הסיכונים של הקבוצה. לשם כך מסתייעת ועדת הביקורת בסמנכ"ל הכספים האחראי על זיהוי חשיפות בקשר עם סיכונים שוק, ניהול סיכונים שוק ודיווח במהלך העסקים השוטף. ככל שרלבנטי, ועדת הביקורת מדווחת באופן שוטף לדירקטוריון על פעולותיה.

מדיניות ניהול הסיכונים של הקבוצה גובשה בכדי לזהות ולנתח את הסיכונים העומדים בפני הקבוצה, לקבוע הגבלות הולמות לסיכונים ובקורות ולפקח על הסיכונים והעמידה בהגבלות. המדיניות והשיטות לניהול הסיכונים נסקרות באופן שוטף בכדי לשקף שינויים בתנאי השוק ופעילות 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 16 - 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 לסיכונים אשראי מושפעת בעיקר מהאפיון האישי של כל חייב. למאפיינים הדמוגרפיים של בסיס החייבים של הקבוצה, ובפרט הסיכון התלוי בענף ובמדינה בה פועל החייב, יש השפעה גבוהה, על סיכון האשראי.

הקבוצה מכירה בהפרשה לירידת ערך המשקפת את הערכתה לגבי הפסדים שיתרחשו מחייבים. המרכיבים של הפרשה זו הם מרכיבי הפסד ספציפיים המתייחסים לחשיפות ספציפיות בגין כל חייב וכן להפרשה כללית. 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 מערך של בטוחות.

החשיפה המרבית לסיכון אשראי למועד הדיווח הינה כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
77,792	180,848	מזומנים ושווי מזומנים (*)
2,761	-	פקדונות בנקאיים
4,086	19,243	מזומנים מוגבלים (*)
71,800	87,541	לקוחות והכנסות לקבל
3,992	3,490	חייבים ויתרות חובה
164,783	206,430	הלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
325,214	497,552	

(\*) 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 סיכונים הנזילות שלה היא להבטיח, ככל הניתן, את מידת הנזילות המספקת לעמידה בהתחייבויותיה במועד, בתנאים רגילים ובתנאי לחץ מבלי שיגרמו לה הפסדים בלתי רצויים או פגיעה במוניטין.

הקבוצה מוודאת קיומם של רמות מספקות של מזומנים על פי דרישה לתשלום הוצאות התפעול הצפויות, כולל הסכומים הדרושים לעמידה בהתחייבויות הפיננסיות. האמור אינו מביא בחשבון את ההשפעה הפוטנציאלית של תרחישים קיצוניים שאין אפשרות לצפותם, כגון אסונות טבע. לשם כך החברה בוחנת תחזיות שוטפות של דרישות הנזילות כדי לוודא שקיימים די מזומנים לצרכים התפעוליים השוטפים.

באור 16 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ד. סיכון נזילות (המשך)

להלן מועדי הפירעון החוזיים של התחייבויות פיננסיות, כולל אומדן תשלומי ריבית:

ליום 31 בדצמבר 2023

2028 ואילך	2027	2026	אלפי ש"ח		תזרים מזומנים חזוי	הערך בספרים	
			2025	2024			
-	-	-	-	62,516	62,516	62,516	התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים
-	-	-	-	66,808	66,808	66,808	ספקים
-	-	-	-	49,413	49,413	47,054	זכאים ויתרות זכות
224,481	84,265	64,781	94,221	69,840	537,588	432,285	הלוואות לזמן קצר מתאגידים
-	-	-	-	17,285	17,285	17,029	בנקאיים
51,411	5,123	5,290	6,091	7,763	75,678	55,826	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים
23,643	-	-	-	-	23,643	20,661	בנקאיים (כולל חלויות)
190,743	26,782	34,157	45,201	21,696	318,579	279,161	הלוואה לזמן קצר מאחר
490,278	116,170	104,228	145,513	295,321	1,151,510	981,340	התחייבויות בגין חכירות
							התחייבות לבעלי זכויות שאינן
							מקנות שליטה
							אגרות חוב
							סך הכל

ליום 31 בדצמבר 2022

2027 ואילך	2026	2025	אלפי ש"ח		תזרים מזומנים חזוי	הערך בספרים	
			2024	2023			
-	-	-	-	65,070	65,070	65,070	התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים
-	-	-	-	44,406	44,406	44,406	ספקים
-	-	-	-	51,505	51,505	51,346	זכאים ויתרות זכות
165,332	41,407	60,750	57,038	49,938	374,465	334,834	הלוואות לזמן קצר מתאגידים
-	-	-	16,000	20,030	36,030	35,381	בנקאיים (כולל חלויות)
52,920	4,723	5,183	6,661	6,196	75,683	53,694	הלוואה לזמן קצר וארוך מאחר
21,089	-	-	-	27,228	48,317	45,912	התחייבויות בגין חכירות
-	6,652	16,974	17,833	17,479	58,938	54,741	התחייבות לבעלי זכויות שאינן
239,341	52,782	82,907	97,532	281,852	754,414	685,384	מקנות שליטה
							אגרות חוב
							סך הכל



באור 16 - 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 2023					
		מטבע חוץ		ש"ח	
פריטים לא כספיים או פיננסיים	סה"כ	פורינט הונגרי אלפי ש"ח	אירו	צמוד למדד	לא צמוד
<b>נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות:</b>					
<b>נכסים שוטפים:</b>					
180,848	-	1,231	21,262	-	158,355
87,541	-	802	550	-	86,189
6,932	4,777	1	1,716	-	438
<b>נכסים לא שוטפים:</b>					
19,243	-	3,356	-	-	15,887
28,288	26,953	-	-	-	1,335
1,242,301	1,035,871	-	201,395	-	5,035
168,716	168,716	-	-	-	-
50,458	50,458	-	-	-	-
347,436	347,436	-	-	-	-
3,183	3,183	-	-	-	-
<b>2,134,946</b>	<b>1,637,394</b>	<b>5,390</b>	<b>224,923</b>	<b>-</b>	<b>267,239</b>
<b>התחייבויות שוטפות:</b>					
47,054	-	-	-	-	47,054
62,516	-	404	132	-	61,980
68,820	2,012	166	162	-	66,480
8,343	-	-	-	6,628	1,715
17,029	-	-	17,029	-	-
<b>התחייבויות לא שוטפות:</b>					
432,285	-	41,212	66,617	-	324,457
279,161	-	-	-	240,445	38,716
20,661	-	-	2,114	-	18,547
35,952	35,952	-	-	-	-
2,705	2,705	-	-	-	-
47,483	-	-	-	36,756	10,727
<b>1,022,009</b>	<b>40,669</b>	<b>41,782</b>	<b>86,053</b>	<b>283,829</b>	<b>569,676</b>
<b>1,112,937</b>	<b>1,596,725</b>	<b>(36,392)</b>	<b>138,870</b>	<b>(283,829)</b>	<b>(302,437)</b>

באור 16 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ה. סיכוני שוק (המשך)

(1) סיכוני מדד ומטבע חוץ (המשך)

א. החשיפה לסיכון מדד ומטבע חוץ (המשך)

ליום 31 בדצמבר 2022			
סה"כ	פריטים לא כספיים או פיננסיים אלפי ש"ח	מטבע חוץ	
		אירו	ש"ח
לא צמוד	לא צמוד	לא צמוד	לא צמוד
77,792	-	7,973	69,819
2,761	-	-	2,761
71,800	-	50	71,750
8,300	5,971	1,416	913
4,086	-	-	4,086
36,151	34,488	-	1,663
1,095,953	931,170	164,783	-
94,909	94,909	-	-
48,064	48,064	-	-
227,540	227,540	-	-
2,506	2,506	-	-
<u>1,669,862</u>	<u>1,344,648</u>	<u>174,222</u>	<u>150,992</u>
51,346	-	-	51,346
65,070	-	127	64,943
41,962	223	82	41,657
5,145	-	-	5,145
27,228	-	-	27,228
19,618	-	19,618	-
334,834	-	40,545	294,289
54,741	-	-	54,741
18,684	-	566	18,118
9,780	9,780	-	-
15,673	-	15,673	-
3,762	3,762	-	-
48,549	-	-	48,549
<u>696,482</u>	<u>13,765</u>	<u>76,701</u>	<u>606,016</u>
<u>973,380</u>	<u>1,330,883</u>	<u>97,521</u>	<u>(455,024)</u>

נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות:

נכסים שוטפים:

מזומנים ושווי מזומנים  
פקדונות בנקאיים  
לקוחות והכנסות לקבל  
חייבים ויתרות חובה

נכסים לא שוטפים:

מזומנים מוגבלים  
הלוואות ויתרות חובה אחרות לזמן ארוך  
השקעות והלוואות בחברות מוחזקות  
המטופלות לפי שיטת השווי המאזני  
נדל"ן להשקעה  
נכסי זכות שימוש  
רכוש קבוע ורכוש אחר, נטו  
נכס מס נדחה  
סה"כ נכסים

התחייבויות שוטפות:

אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים  
ספקים ונותני שירותים  
זכאים ויתרות זכות  
התחייבויות בגין חכירה  
התחייבות לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה  
הלוואה לזמן קצר מאחר

התחייבויות לא שוטפות:

הלוואות מתאגידים בנקאיים (כולל חלויות)  
אגרות חוב (כולל חלויות)  
הלוואה מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה  
התחייבויות מסים נדחים  
הלוואה לזמן ארוך מאחר  
התחייבות בשל הטבות לעובדים  
התחייבויות בגין חכירה  
סה"כ התחייבויות

עודף נכסים על התחייבויות (עודף התחייבויות על נכסים)

באור 16 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ה. סיכוני שוק (המשך)

(1) סיכוני מדד ומטבע חוץ (המשך)

ב. להלן נתונים בדבר שערי החליפין המשמעותיים ומדד המחירים לצרכן בישראל והשינויים בהם בתקופת המדווחות:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	2021	2022	2023	
שער במועד הדיווח (בש"ח או בנקודות)			% השינוי			
3.5199	3.7530	<b>4.0116</b>	(10.76)	6.62	<b>6.89</b>	1 אירו
0.00951	0.00938	<b>0.01036</b>	(11.94)	(1.37)	<b>10.45</b>	1 פורינט הונגרי
136.35	143.58	<b>147.78</b>	2.8	5.3	<b>3.0</b>	מדד המחירים לצרכן בישראל
3.8238	3.5366	<b>3.9895</b>				ממוצע שנתי אירו
0.01067	0.00942	<b>0.01050</b>				ממוצע שנתי פורינט הונגרי

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 2022 נעשה בהתאם לאותו בסיס. להערכת החברה, שינויים בשיעורים אלה הינם סבירים ואפשריים נכון למועד הדיווח הכספי.

ליום 31 בדצמבר 2023		
הון	רווח (הפסד)	
אלפי ש"ח		
6,944	1,149	עליה בשער החליפין של האירו ב- 5% (1)
(6,944)	(1,149)	ירידה בשער החליפין של האירו ב- 5% (1)

(1) הרגישות נובעת בעיקר מהלוואות לחברות מוחזקות.

ליום 31 בדצמבר 2022		
הון	רווח (הפסד)	
אלפי ש"ח		
4,876	465	עליה בשער החליפין של האירו ב- 5% (1)
(4,876)	(465)	ירידה בשער החליפין של האירו ב- 5% (1)

(1) הרגישות נובעת בעיקר מהלוואות לחברות מוחזקות.

באור 16 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ה. סיכוני שוק (המשך)

(2) סיכוני שערי ריבית

סיכון הריבית של הקבוצה נובע בעיקר מאשראי מתאגידי בנקאיים הנושא ריבית משתנה ומאגרות החוב (סדרה ג') שהינן צמוד מדד. שינויים בשערי הריבית או בשיעורי האינפלציה עשויים לגרום לתנודתיות בהוצאות המימון של הקבוצה וכן סיכון שווי הוגן לגבי הלוואות ואגרות חוב הנושאות ריבית קבועה.

(א) סוג ריבית

להלן פירוט בדבר סוג הריבית של המכשירים הפיננסיים נושאי הריבית של הקבוצה:

ליום 31 בדצמבר		שיעור הריבית ליום	מכשירים בריבית קבועה
2022	2023		
אלפי ש"ח		31 בדצמבר 2023	
164,783	206,430	2%-7%	הלוואות לחברות מוחזקות
(35,381)	(17,029)	1.5%-2%	הלוואה מאחר
(40,545)	(66,616)	1.9%-3.85%	התחייבויות לתאגידי בנקאיים לזמן ארוך (כולל חלויות)
(18,288)	(20,661)	2.9%-10%	הלוואה מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
(54,741)	(38,716)	5.3%	אגרות חוב (סדרה ב')
<u>15,828</u>	<u>63,408</u>		
<b>מכשירים בריבית משתנה</b>			
2,761	-		פקדונות בנקאיים
4,086	19,243	5.15%	פקדונות מוגבלים
-	5,035	8.41%	הלוואות לחברות מוחזקות
1,245	1,335	7.25%	הלוואות לאחרים
(51,346)	(47,054)		התחייבות לתאגידי בנקאיים לזמן קצר
-	(240,445)	3.73%	אגרות חוב (סדרה ג')
(294,289)	(365,669)	5.4%-9.25%	התחייבויות לתאגידי בנקאיים לזמן ארוך (כולל חלויות)
<u>(337,543)</u>	<u>(627,555)</u>		

(ב) ניתוח רגישות לגבי מכשירים בריבית קבועה

בגין אגרות חוב, אשראי מתאגידי בנקאיים ואחרים והלוואות שניתנו לחברות מוחזקות ולאחרים בשנת 2023 תוספת של 1% בשיעור הריבית (ללא שינוי בשער האירו) במועד הדיווח היה מגדיל את ההון ומגדיל את הרווח הנקי בסך של 634 אלפי ש"ח (שנת 2022 - מגדיל את ההון ומגדיל את הרווח בסך של 158 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 16 - מכשירים פיננסיים (המשך)

1. 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		2023		
שווי שוק (*)	ערך בספרים (**)	שווי שוק (*)	ערך בספרים (**)	
אלפי ש"ח				
56,109	55,965	39,451	39,580	אגרות חוב (סדרה ב')
-	-	246,492	244,751	אגרות חוב (סדרה ג')

(\*) השווי ההוגן של אגרות החוב נקבע בהסתמך על מחירן בבורסה ליום המסחר האחרון שקדם למועד הדיווח (רמה 1 בהיררכיית שווי הוגן).  
 (\*\*) כולל ריבית לשלם.

שוויים ההוגן של הלוואות מבנקים ליום 31 בדצמבר 2023 הנושאות ריבית קבועה המוצגות בעלות מופחתת נמוך בכ - 732 אלפי ש"ח מיתרתם בדוחות הכספיים המאוחדים (רמה 2 בהיררכיית שווי הוגן).

(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.

2. שינויים בהתחייבויות הנובעים מפעילות מימון

סה"כ התחייבויות הנובעות מפעילות מימון	התחייבות בגין חכירה	אגרות חוב		הלוואה מאחר	הלוואות לזמן קצר		
		אגרות חוב	להמרה		לזמן קצר	לזמן ארוך	
אלפי ש"ח							
240,771	16,584	60,719	101	49,220	62,260	51,887	יתרה ליום 1 בינואר, 2021
59,765	(2,310)	(3,240)	(29)	(11,899)	-	77,243	תזרים מזומנים
4,651	4,651	-	-	-	-	-	הכרה בהתחייבויות בגין חכירה
-	-	-	-	-	(62,260)	62,260	המרת הלוואה מזמן קצר לזמן ארוך
(32)	-	-	(32)	-	-	-	המרת אגרות חוב להמרה
228	-	247	(19)	-	-	-	הפחתת ניכיון
(7,794)	-	-	-	(4,138)	-	(3,656)	השפעת שינויים בשערי חליפין
799	642	-	-	-	-	157	שינויים אחרים
298,388	19,567	57,726	21	33,183	-	187,891	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2021
137,307	(3,827)	(3,240)	(11)	-	35,430	108,955	תזרים מזומנים
7,923	7,923	-	-	-	-	-	הכרה בהתחייבויות בגין חכירה
77,501	28,380	-	-	-	15,916	33,205	חברה שאוחדה לראשונה
245	-	244	1	-	-	-	הפחתת ניכיון
4,355	-	-	-	2,198	-	2,157	השפעת שינויים בשערי חליפין
4,277	1,651	-	-	-	-	2,626	שינויים אחרים
529,996	53,694	54,730	11	35,381	51,346	334,834	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022
234,165	(7,647)	216,779	(11)	(20,659)	(4,292)	49,995	תזרים מזומנים
9,020	9,020	-	-	-	-	-	הכרה בהתחייבויות בגין חכירה
40,850	-	-	-	-	-	40,850	חברה שאוחדה לראשונה
7,652	-	7,652	-	-	-	-	הפחתת ניכיון והפרשי הצמדה
8,600	-	-	-	2,307	-	6,293	השפעת שינויים בשערי חליפין
1,072	759	-	-	-	-	313	שינויים אחרים
831,355	55,826	279,161	-	17,029	47,054	432,285	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2023

**באור 17 - התקשרויות, שעבודים והתחייבויות תלויות**

- (1) לפרטים בדבר התקשרות החברה בהסכמי ניהול לקבלת שירותים - ראה באור 27(ג), בדבר צדדים קשורים.
- (2) לפרטים בדבר שעבודים על נכסי נדל"ן להשקעה של חברת Malone וחברות מוחזקות שלה, ראה באור 13(ג) לעיל.
- (3) ליום 31 בדצמבר, 2023 נכסי נדל"ן להשקעה של חברות Grip 1, Grip 2, Langen, Greenore, Sloane מוחזקות שלהן שערכם בספרים 1,675,910 אלפי ש"ח (בשנת 2022 - 1,269,295 אלפי ש"ח) משועבדים לטובת תאגידים בנקאיים להבטחת הלוואות מבנקים, אשר מסתכמות לתאריך הדיווח בסך של כ-728,066 אלפי ש"ח (בשנת 2022 - 492,893 אלפי ש"ח). הדוחות הכספיים של Langen מצורפים לדוחות הכספיים של החברה.
- (4) באשר לשעבוד להבטחת אגרות חוב (סדרה ב') ראה באור 14(ב)(2).
- (5) ראה באור 11(1) בדבר השכרת שטחי משרדים במבנה ביקום.
- (6) באשר להליכים משפטיים בחברת מפעת ראה באור 9.
- (7) באשר להליכים משפטיים בחברת דלק ישראל ראה באור 10.

**באור 18 - 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	2023
<b>באלפים</b>	
237,015	248,865
270,000	270,000

**מניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב**

הון מניות מונפק ונפרע  
הון רשום

- (1) למחזיקים במניות הרגילות הזכות לקבלת דיבידנד כפי שיוכרז מפעם לפעם וזכות הצבעה באסיפות כלליות של החברה לפי קול אחד למניה. לכל בעלי המניות מעמד שווה בערך השאריתי של החברה.
- (2) 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.
- (3) 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.

באור 18 - הון וקרנות (המשך)

א. הון מניות ופרמיה על מניות (המשך)

(4) ביום 11 ביוני 2023, פרסמה החברה דוח הצעה פרטית מהותית להקצאת 11,542,308 מניות רגילות של החברה בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת לקופות הגמל המנוהלות על ידי מור גמל ופנסיה בע"מ ("קופות הגמל") ו- 307,692 מניות רגילות של החברה בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת למור ניהול קרנות נאמנות (2013) בע"מ (ביחד עם קופות הגמל: "מור" או "הניצעים") ובסך הכול 11,850,000 מניות רגילות של החברה בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת, במחיר של 3.25 ש"ח למניה ובתמורה לסך כולל של 38,512,500 ש"ח. בנוסף, הקצתה החברה לניצעים, ללא תמורה, אופציות לא סחירות ביחס לכל מניה מוקצית, ובסה"כ 11,850,000 אופציות לא סחירות, הניתנות למימוש ל- 11,850,000 מניות רגילות של החברה בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת.

תמורת ההנפקה הוקצתה למניות לאופציות לפי שווי הוגן יחסי.

האופציות תהיינה ניתנות למימוש למניות רגילות של החברה לתקופה של 33 חודשים ממועד הקצאתן, במחיר מימוש כדלקמן:

במהלך 20 החודשים הראשונים של תקופת המימוש, יעמוד מחיר המימוש של כל אופציה על סך של 3.575 ש"ח.

במהלך 13 החודשים הנוספים של תקופת המימוש, יעמוד מחיר המימוש של כל אופציה על סך של 3.737 ש"ח.

לאחר ביצוע הקצאת המניות כאמור מחזיקה מור כ - 4.76% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה וכ - 4.6% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה בדילול מלא. המניות שתנבענה ממימוש האופציות לניצעים, כ - 4.76% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה וכ - 4.6% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה בדילול מלא. לאור האמור הפכה מור לבעלת עניין בחברה.

**פרטים בדבר מדידת השווי ההוגן האופציה**

השווי ההוגן הכולל של כתבי האופציה שהוקצו למור למועד ההנפקה נאמד בכ - 7,121 אלפי ש"ח בהתאם למודל בלאק אנד שולס.

להלן פרמטרים ששימשו למדידת השווי ההוגן במועד ההענקה:

הפרמטרים שהובאו בחישוב השווי ההוגן:

מחיר מניה (במועד ההענקה)	3.201 ש"ח
מחיר מימוש	3.575-3.737 ש"ח
תנודתיות צפויה	52.35%
משך החיים הצפוי	33 חודשים
שיעור ריבית חסרת סיכון	4.5%
שיעור דיבידנדים צפוי	0%

**באור 18 - הון וקרנות (המשך)**

**ב. דיבידנדים**

ביום 15 בנובמבר 2021 אישר דירקטוריון החברה תשלום דיבידנד לבעלי המניות 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.

ביום 29 במרץ 2023 אישר דירקטוריון החברה תשלום דיבידנד לבעלי המניות של החברה. הסכום הכולל של הדיבידנד הינו כ - 40 מיליוני ש"ח (כ - 16.87656 אגורות למניה). ביום 30 באפריל 2023 שולמה יתרת הדיבידנד לבעלי המניות.

לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ביום 27 במרץ 2024 אישר דירקטוריון החברה תשלום דיבידנד לבעלי המניות של החברה. הסכום הכולל של הדיבידנד הינו כ - 38 מיליוני ש"ח.

בשנת 2022 לא חילקה החברה דיבידנדים לבעלי מניותיה.

ג. התקשרויות להקצאת מכשירים הוניים במסגרת תכנית תשלום מבוסס מניות - ראה באור 20.

**באור 19 - רווח למניה**

**רווח בסיסי למניה**

חישוב הרווח הבסיסי למניה התבסס על הרווח המיוחס לבעלי המניות הרגילות של החברה מחולק בממוצע המשוקלל של מספר המניות הרגילות שבמחזור, באופן הבא:

**רווח המיוחס לבעלי המניות הרגילות**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח		
172,095	162,091	96,417

רווח המיוחס לבעלי המניות הרגילות

**ממוצע משוקלל של מספר המניות הרגילות ששימש בחישוב הרווח הבסיסי למניה**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי מניות 1 ש"ח ע.נ.		
217,738	237,015	237,015
18,548	-	6,591
236,286	237,015	243,606

יתרה ליום 1 בינואר השפעת מניות שהונפקו במהלך השנה ממוצע משוקלל של מספר המניות הרגילות ששימשו לצורך חישוב רווח בסיסי למניה לתקופת הדוח

**רווח מדולל למניה**

חישוב הרווח המדולל למניה התבסס על הרווח המיוחס לבעלי המניות הרגילות של החברה מחולק בממוצע המשוקלל של מספר המניות הרגילות שבמחזור, לאחר התאמה בגין כל המניות הרגילות הפוטנציאליות המדוללות, באופן הבא:

**רווח המיוחס לבעלי המניות הרגילות (מדולל)**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח		
172,095	162,091	96,417
(49)	-	-
172,046	162,091	96,417

רווח ששימש לצורך חישוב רווח בסיסי למניה הוצאות ריבית בגין אגרות חוב הניתנות להמרה, נטו ממס רווח המיוחס לבעלי המניות הרגילות (בחישוב מדולל)



ממוצע משוקלל של מספר המניות הרגילות (מדולל)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי מניות 1 ש"ח ע.נ.		
236,286	237,015	243,606
45	-	-
3,264	3,844	2,134
<u>239,595</u>	<u>240,859</u>	<u>245,740</u>

ממוצע משוקלל של מספר המניות הרגילות ששימשו לצורך חישוב רווח (הפסד) בסיסי למניה השפעת ההמרה של אגרות חוב הניתנות להמרה השפעת ההמרה של כתבי אופציות למניות

ממוצע משוקלל של מספר המניות הרגילות ששימשו לצורך חישוב רווח מדולל למניה

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 20 - תשלומים מבוססי מניות

להלן פרטים בקשר עם תשלומים מבוססי מניות הקיימים בחברה:

#### הענקת כתבי אופציה למניות לסגן יו"ר הדירקטוריון ולמנכ"ל החברה של החברה ביום 23 ביולי, 2020

ביום 23 ביולי, 2020 אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה הקצאת 5,945,205 כתבי אופציה, הניתנים למימוש ל- 5,945,205 מניות רגילות של החברה בנות 1 ש"ח למר הלל (איליק) 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 לגבי 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 הענקתה, המנה השנייה - כעבור שנתיים, המנה השלישית - כעבור שלוש שנים והמנה הרביעית - כעבור ארבע שנים. כל כתב אופציה במנה הראשונה ניתן למימוש למניה בת 1 ש"ח ערך נקוב, בתמורה לתוספת מימוש של 2.470 ש"ח לכל אופציה. כל כתב אופציה במנה השנייה ניתן למימוש למניה בת 1 ש"ח ערך נקוב, בתמורה לתוספת מימוש של 2.594 ש"ח לכל אופציה. כל כתב אופציה במנה השלישית ניתן למימוש למניה בת 1 ש"ח ערך נקוב, בתמורה לתוספת מימוש של 2.724 ש"ח לכל אופציה. כל כתב אופציה במנה הרביעית ניתן למימוש למניה בת 1 ש"ח ערך נקוב, בתמורה לתוספת מימוש של 2.860 ש"ח לכל אופציה.

#### **פרטים בדבר מדידת השווי ההוגן של תוכניות תשלומים מבוססי מניות**

השווי ההוגן הכולל של כתבי האופציה שהוענקו לסגן יו"ר הדירקטוריון ולמנכ"לית החברה למועד ההענקת נאמד בכ - 4,169 אלפי ש"ח (בגין כ - 5,945 אלפי כתבי אופציה) ובכ - 1,787 אלפי ש"ח (בגין כ - 2,548 אלפי כתבי אופציה), בהתאמה, בהתאם למודל בלאק אנד שולס.

להלן פרמטרים ששימשו למדידת השווי ההוגן במועד ההענקת:

הפרמטרים שהובאו בחישוב השווי ההוגן:

מחיר מניה (במועד ההענקת)	2.388 ש"ח
מחיר מימוש	2.47-2.86 ש"ח
תנודתיות צפויה	43%-45%
משך החיים הצפוי	3-5 שנים
שיעור ריבית חסרת סיכון	0.18%-0.40%
שיעור דיבידנדים צפוי	0%

התנודתיות הצפויה נקבעה על בסיס תנודתיות היסטורית של מחירי המניה ב - 5 השנים האחרונות. אורך החיים הצפוי של כתבי האופציה נקבע בהתאם להערכת ההנהלה לגבי תקופת החזקה של הניצעים בהן, בהתחשב בתפקידם בחברה ובהערכת החברה בדבר עזיבתם. שיעור הריבית חסרת הסיכון נקבע בהתבסס על אגרות חוב ממשלתיות שקליות לא צמודות, אשר הונפקו לתקופה השווה לאורך החיים הצפוי של כתבי האופציה.

**באור 20 - 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 21 - 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	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
13,724	12,575	ערך נוכחי של מחויבויות שווי הוגן של נכסי התכניות
(9,962)	(9,870)	
<u>3,762</u>	<u>2,705</u>	סך הכל התחייבויות בלתי שוטפות בגין הטבות לעובדים

**(2) הוצאה שנוקפה לרווח והפסד ולרווח או הפסד כולל אחר בגין הטבות לעובדים לאחר סיום העסקה**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
-	(377)	(888)	עלויות שרות שוטף
-	(56)	(139)	עלויות ריבית, נטו
-	(674)	469	מדידה מחדש של תכנית הטבה מוגדרת
-	(1,107)	(558)	

**(3) הנחות אקטואריות ששימשו בחישוב התחייבות בגין הטבות לעובדים לאחר סיום העסקה**

ההנחות האקטואריות העיקריות למועד הדיווח (לפי ממוצע משוקלל):			
2021	2022	2023	
%	%	%	
-	4.71	5.43	שיעור ההיוון ביום 31 בדצמבר (ריבית נומינלית)
-	2.78	2.46	שיעור עליות שכר עתידיות
-	5.41	5.41	שיעור תחלופת עובדים עתידית
-	2.78	2.46	שיעור אינפלציה חזוי

ליום 31 בדצמבר 2023 גידול בריבית ההיוון ובשיעור עליות השכר בשיעור של 10% היה מגדיל (מקטין) את המחויבות בגין הטבות לעובדים בסך של כ- (96) אלפי ש"ח וכ-120 אלפי ש"ח, בהתאמה (לשנת 2022 בסך של כ- (521) 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 שנוקפו בספרי החברה בגין תכניות הפקדה מוגדרת הינם 1,264 אלפי ש"ח לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 (בשנת 2022 כ- 544 אלפי ש"ח).

**באור 22 - הוצאות הפעלה - אנרגיה סולארית**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח		
6,286	6,639	11,271
107	140	250
1,261	1,150	3,897
7,654	7,929	15,418

פחת והפחתות  
ביטוח מתקנים  
אחזקה שוטפת

**באור 23 - הוצאות הפעלה - איסוף וטיפול בפסולת**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח		
-	21,141	51,896
-	35,558	75,214
-	46,903	137,968
-	18,731	46,994
-	1,051	3,443
-	186	921
-	123,570	316,436

שכר עבודה ונלוות  
קבלני משנה  
הוצאות הטמנה ופסולת  
אחזקת משאיות לרבות פחת  
אחזקה ותיקונים  
אחרות

**באור 24 - הוצאות הנהלה וכלליות**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח		
291	386	623
2,103	7,302	11,436
689	845	1,532
5,541	6,518	8,273
9	121	88
3,410	3,597	3,784
339	597	943
971	1,130	3,948
13,353	20,496	30,627

פחת  
שכר עבודה ונלוות (1)  
משרדיות ואחזקה  
שירותים מקצועיים ושכר דירקטורים  
נסיעות לחו"ל  
דמי ניהול (1)  
אחזקת רכב (1)  
אחרות

(1) ראה באור 27 בדבר צדדים קשורים.

**באור 25 - הכנסות והוצאות מימון אחרות**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח		
60	507	9,131
8,648	9,350	15,111
8,708	9,857	24,242
3,303	3,177	17,900
7,024	13,348	37,802
833	1,635	5,282
11,160	18,160	60,984

**הכנסות מימון אחרות:**  
 הכנסות ריבית מפיקדונות בבנקים  
 הכנסות ריבית מהלוואות וחייבים הנמדדים בעלות מופחתת

**הוצאות מימון אחרות:**  
 הוצאות ריבית בגין אגרות חוב  
 הוצאות ריבית בגין הלוואות הנמדדות בעלות מופחתת  
 הוצאות מימון אחרות

למידע בדבר הכנסות והוצאות מימון בגין עסקאות עם צדדים קשורים, ראה באור 27, בדבר צדדים קשורים ובעלי עניין.

**באור 26 - 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 שערות וזאת החל מיום 1 באוגוסט 2013, אולם כניסתן לתוקף של ההוראות האמורות לגבי רווחי שיערות 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 26 - 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 בלוקסמבורג הינו עד כ- 2% וזאת בכפוף להתקיימות מספר גורמים).

**פורטוגל**

שיעור מס חברות - 21% (ככל שרווחי החברה עולים על 1.5 מיליון אירו אז יחול מס נוסף שנע בין 9%-3%, 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		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח		
(840)	(504)	(3,464)
-	-	(26)
(840)	(504)	(3,490)
(341)	(44)	(4,203)
(1,181)	(548)	(7,693)

**הוצאות מסים שוטפים**

בגין השנה השוטפת  
בגין שנים קודמות

**הוצאות מסים נדחים**

יצירה והיפוך של הפרשים זמניים

**סך הוצאות מסים**

באור 26 - מסים על ההכנסה (המשך)

ב. מרכיבי הוצאות מסים על הכנסה (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח			
173,307	164,248	109,803	רווח לפני מסים על ההכנסה
23%	23%	23%	שיעור מס סטטוטורי
39,861	37,777	25,255	מס מחושב לפי שיעור המס הרגיל
943	408	877	תוספת (חסכון) בחבות המס בשל: הוצאות לא מוכרות נטרול המס בגין חלק החברה ברווחי חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני הכנסות פטורות ממס הבדלים בהגדרות בין הוצאות והכנסות בספרים לבין מס הכנסה ניצול הפסדים והטבות משנים קודמות הפסדים והפרשים זמניים אחרים בגינם לא נרשמו מסים נדחים
(38,438)	(38,860)	(25,294)	
(17,349)	(9,200)	(41)	
4,003	(2,257)	(4,359)	
-	-	(1,236)	
12,161	12,680	12,491	
1,181	548	7,693	הוצאות מסים על ההכנסה

ג. נכסי והתחייבות מסים נדחים

התנועה בנכסי והתחייבויות מסים נדחים מיוחסת לפריטים הבאים:

סה"כ	עודפי עלות והפרשים אחרים	השקעות בחברות מוחזקות	הפרשים זמניים			איסוף וטיפול בפסולת	נדל"ן להשקעה	
			הפסדים להעברה	אנרגיה ירוקה	אנרגיה			
אלפי ש"ח								
(8,196)	133	(657)	2,513	(5,283)	-	(4,902)	יתרה ליום 1 בינואר 2022	
(19,435)	884	(20,810)	-	-	491	-	שינויים בשנת 2022:	
(44)	258	74	1,292	305	(863)	(1,110)	חברה שאוחדה לראשונה	
(409)	-	(39)	22	-	-	(392)	שינויים אשר נזקפו לרווח והפסד שינויים אשר נזקפו לרווח כולל אחר	
(28,084)	1,275	(21,432)	3,827	(4,978)	(372)	(6,404)	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022	
(4,203)	(40)	34	1,899	(562)	(1,436)	(4,098)	שינויים בשנת 2023:	
(482)	-	(42)	25	-	-	(465)	שינויים אשר נזקפו לרווח והפסד שינויים אשר נזקפו לרווח כולל אחר	
(32,769)	1,234	(21,440)	5,751	(5,540)	(1,808)	(10,967)	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023	

ד. מסים נדחים שהוכרו בגין מרכיבי רווח כולל אחר

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח			
79	(39)	(42)	הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילויות חוץ

באור 26 - מסים על ההכנסה (המשך)

ה. הפסדים מועברים לצורכי מס

הפסד שבגיננו לא הוכר נכס מס נדחה (1)		הפסד שבגיננו הוכר נכס מס נדחה	
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר	
2022	2023	2022	2023
אלפי ש"ח			
230	230	-	-
1,950	1,398	-	-
-	-	5,433	13,686
29,834	20,077	11,546	12,320
32,014	21,705	16,979	26,006

סוג הפסד:

הפסד הון מניירות ערך  
 הפסד הון מועבר  
 הפסד שוטף מעסק  
 הפסד מועבר מעסק

(1) לפי חוקי המס הקיימים בישראל, אין הגבלת זמן על ניצול הפסדים לצורכי מס ועל ניצול ההפרשים הזמניים הניתנים לניכוי. נכסי מסים נדחים לא הוכרו בגין פריטים אלה, כיוון שלתאריך הדוח על המצב הכספי, אין זה צפוי כי תהיה בעתיד הכנסה חייבת, שכנגדה ניתן יהיה לנצל את הטבות המס.

ו. שומות מס סופיות

לחברה שומות מס סופיות, לרבות שומות מס עצמיות הנחשבות כסופיות, עד וכולל שנת המס 2020. בחברות מאוחדות בישראל טרם התקבלו שומות סופיות, אך שומות עצמיות נחשבות סופיות מכח ההתיישנות, עד וכולל שנת המס 2018. בחברות מוחזקות בגרמניה ולוקסמבורג טרם התקבלו שומות סופיות, אך שומות עצמיות נחשבות סופיות מכח ההתיישנות, עד וכולל שנת המס 2018.

באור 27 - צדדים קשורים ובעלי עניין

א. הוצאות והכנסות בגין עסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין (לרבות דירקטורים)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר					
2021		2022		2023	
מס' סכום	מס' החייבים/זכאים	מס' סכום	מס' החייבים/זכאים	מס' סכום	מס' החייבים/זכאים
אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		אלפי ש"ח	
2,357	2	1,704	2	651	2
1,194	5	1,493	5	1,159	5
172	2	72	2	12	1
162	1	-	1	-	1
332	1	319	1	314	1
1,626	1	1,638	1	1,604	1
3,410	3	3,597	3	5,520	3
9,253		8,823		9,260	
8,617	8	9,346	8	14,289	14

תשלום מבוסס מניות (ראה באור 20)  
 שכר דירקטורים שאינם מועסקים בחברה  
 הוצאות ריבית לצדדים קשורים  
 הוצאות משרדיות ואחזקת משרד (ראה להלן ג'1)  
 אחזקת רכב (ראה להלן ג'2)  
 שכר עבודה ונלוות (ראה להלן ג'2)  
 דמי ניהול לאנשי מפתח ניהוליים (ראה להלן ג'5-1)

הכנסות ריבית מצדדים קשורים (ראה באור 10(3)(ז))

באור 27 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ב. יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים, לרבות הלוואות

ליום 31 בדצמבר 2023		
במסגרת נכסים	במסגרת התחייבויות	
אלפי ש"ח		
-	2,017	יתרות בגין אנשי מפתח ניהוליים (לרבות דירקטורים) בחברה
1,716	429	יתרות בגין חברות כלולות ועסקאות משותפות
-	20,661	יתרות בגין צדדים קשורים אחרים
206,430	-	הלוואות לחברות כלולות ועסקאות משותפות (כולל ריבית לקבל)

ליום 31 בדצמבר 2022		
במסגרת נכסים	במסגרת התחייבויות	
אלפי ש"ח		
-	2,329	יתרות בגין אנשי מפתח ניהוליים (לרבות דירקטורים) בחברה
1,904	747	יתרות בגין חברות כלולות ועסקאות משותפות
-	45,471	יתרות בגין צדדים קשורים אחרים
164,783	-	הלוואות לחברות כלולות ועסקאות משותפות (כולל ריבית לקבל)

ג. עסקאות מהותיות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

(1) ביום 10 בפברואר, 2020 בוטל הסכם שיתוף הפעולה בין חגית ואלי השקעות לבין אוברסיז, אשר כלל, בין היתר, סעיף שהסדיר את הפעלת אמצעי השליטה בחברה ובהתאם בשנים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר, 2023 ו- 31 בדצמבר 2022 לא נזקפו הוצאות בגין ההסכם האמור (2021 - 162 אלפי ש"ח).

(2) ביום 5 ביוני, 2023 אישרה האסיפה הכללית, רטרואקטיבית מיום 1 ביוני, 2023 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 הדיון, 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- 1,348 אלפי ש"ח לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023, כולל מענק שנתי בגובה 2 משכורות חודשיות ומענק שנתי מבוסס יעדים בגובה 4 משכורות חודשיות כמפורט לעיל, נכלל במסגרת הוצאות הנהלה וכלליות בשנת הדוח (2022 - 1,272 אלפי ש"ח; 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 27 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ג. עסקאות מהותיות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

(3) ביום 5 ביולי, 2023 אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה, רטרואקטיבית מיום 1 ביוני, 2023 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, 2023 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- 1,918 אלפי ש"ח (2022 - 1,957 אלפי ש"ח; 2021 - 1,958 אלפי ש"ח). בנוסף, הכירה החברה בהוצאות בגין תגמול מבוסס מניות לגבי זמיר בתקופת הדוח בסך של כ- 195 אלפי ש"ח (2022 - 511 אלפי ש"ח; 2021 - 702 אלפי ש"ח).

(4) ביום 5 ביולי, 2023 אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה, רטרואקטיבית מיום 1 ביוני, 2023 את תנאי העסקתה של מר הלל (איליק) רוזינסקי. החל מיום 1 ביוני, 2020 מכהן 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 רוזינסקי, 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, 2023, הסתכמו הוצאות הקבוצה בגין העסקת מר רוזינסקי, כולל מענק שנתי בגובה 2 משכורות חודשיות ומענק שנתי מבוסס יעדים בגובה 4 משכורות חודשיות כמפורט לעיל, בסך כולל של כ- 2,435 אלפי ש"ח (בשנת 2022 - 2,325 אלפי ש"ח; בשנת 2021 - 2,151 אלפי ש"ח). בנוסף, הכירה החברה בהוצאות בגין תגמול מבוסס מניות למר רוזינסקי בתקופת הדוח בסך של כ- 456 אלפי ש"ח (2022 - 1,193 אלפי ש"ח; 2021 - 1,650 אלפי ש"ח).

(5) החל מיום 1 ביוני, 2020 מכהן מר שלמה פדידה כסמנכ"ל הכספים של החברה במשרה מלאה (100%) וזאת בתמורה לדמי הניהול בסך של כ- 80 אלפי ש"ח לחודש (עד לחודש יוני 2023 סך של כ- 65 אלפי ש"ח). 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, 2023 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- 1,737 אלפי ש"ח (2022 - 1,441 אלפי ש"ח; 2021 - 1,429 אלפי ש"ח).

(6) בחודש יולי 2020 אישרה מחדש האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה מתן כתב שיפוי ליו"ר הדירקטוריון, סגן יו"ר הדירקטוריון ומנכ"לית החברה אשר נימנים על בעלי השליטה בחברה ומכהנים כנושאי משרה בחברה, וכן לסמנכ"ל הכספים של החברה.

**באור 28 - דיווח מגזרי**

**א. כללי:**

הקבוצה פועלת בחמישה מגזרי פעילות כדלקמן:

1. נדליין מניב בגרמניה - פעילות בתחום איתור, ייזום וניהול של נכסי נדליין להשכרה, בעיקר באמצעות חברות כלולות ועסקאות משותפות.
2. נדליין מניב בישראל - פעילות בתחום איתור, ייזום וניהול של תחנות דלק ושטחי מסחר להשכרה, באמצעות עסקאות משותפות.
3. אנרגיה מתחדשת - פעילות בתחום ייזום, תכנון, הקמה ופיתוח של מיזמים בתחום האנרגיה הסולארית והאנרגיה הירוקה המתחדשת, באמצעות חברות מאוחדות בישראל, בהונגריה וגרמניה וחברות כלולות בישראל ובפורטוגל.
4. תחום מוצרי הדלק בישראל - פעילות מכירה ואספקת דלקים תפעול תחנות תדלוק, הפעלת חנויות נוחות בתחנות תדלוק, וכן בייזום, הקמה והפעלה של תחנות תדלוק וחנויות נוחות נוספות.
5. תחום איסוף וטיפול בפסולת והפעלת תחנת מעבר - ביום 1 באוגוסט, 2022 הושלמה עסקה לרכישת שליטה בחברת מפעת 1965 (1987) בע"מ ורכישת פעילות חברת מצדר 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 ונהלה בנפרד לצורך הקצאת משאבים והערכת ביצועים. עבור כל יחידה כאמור סוקר מקבל החלטות התפעוליות הראשי לפחות אחת לרבעון את הנתונים הניהוליים - תפעוליים פנימיים. פורמט ההצגה שלהלן הינו בהתאם לאופן בו סוקר מקבל החלטות 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 הנדליין להשקעה ובניכוי עלות ההכנסות, הוצאות הנהלה וכלליות המיוחסות למגזר הפעילות והוצאות מימון נטו (ללא הוצאות מימון בגין הלוואות בין חברות הקבוצה).

סך הכל	התאמות בגין חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	מוצרי הדלק בישראל	נדל"ן מניב בגרמניה	נדל"ן בישראל	אנרגיה מתחדשת	איסוף וטיפול בפסולת והפעלת תחנת מעבר
אל פ י ש " ח						
387,828	(2,452,470)	2,351,448	82,907	21,676	28,820	355,447
45,219	(113,016)	24,948	87,812	38,054	(10,711)	18,132
(13,054)						
(22,998)						
(1,805)						
102,233	-	20,292	47,290	32,617	2,396	(362)
109,595						
1,689,752	(2,705,277)	1,266,012	1,684,313	665,648	395,328	383,728
169,873						
262,919	(2,715,324)	1,064,844	938,542	366,324	342,424	266,109
491,570						

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2023

הכנסות המגזר

רווחי (הפסדי) המגזר

הוצאות הנהלה וכלליות שלא הוקצו

הוצאות מימון נטו שלא הוקצו

הוצאות אחרות, נטו

חלק הקבוצה ברווחי (בהפסדי) חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

רווח לפני מיסים על ההכנסה

נכסי והתחייבויות המגזר ליום 31 בדצמבר, 2023:

נכסי המגזר

נכסים שלא הוקצו למגזרים

התחייבויות מגזר

התחייבויות שלא הוקצו למגזרים

סך הכל	התאמות בגין חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	מוצרי הדלק בישראל	נדל"ן מניב בגרמניה	נדל"ן בישראל	אנרגיה מתחדשת	איסוף וטיפול בפסולת והפעלת תחנת מעבר
אל פ י ש " ח						
153,327	(2,667,943)	2,595,000	56,365	20,543	11,348	137,814
19,225	(182,295)	24,400	130,103	44,301	(4,489)	7,205
(12,184)						
(12,259)						
508						
168,958	-	20,480	113,002	35,403	38	35
164,248						
1,617,921	(2,235,748)	1,458,800	1,296,154	584,343	187,530	326,842
51,941						
459,770	(2,201,594)	1,258,000	717,313	309,474	262,019	114,557
236,712						

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2022

הכנסות המגזר

רווחי (הפסדי) המגזר

הוצאות הנהלה וכלליות שלא הוקצו

הוצאות מימון נטו שלא הוקצו

הכנסות אחרות

חלק הקבוצה ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

רווח לפני מיסים על ההכנסה

נכסי והתחייבויות המגזר ליום 31 בדצמבר, 2022 :

נכסי המגזר

נכסים שלא הוקצו למגזרים

התחייבויות מגזר

התחייבויות שלא הוקצו למגזרים

באור 28 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. דיווח על מגזרי הפעילות (המשך):

סך הכל	התאמות בגין חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	מוצרי הדלק בישראל (*)	נדל"ן מניב בגרמניה	נדל"ן מניב בישראל (*)	אנרגיה מתחדשת	
		א ל פ י ש " ח				
						לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2021
15,245	(1,556,534)	1,498,314	48,944	13,299	11,222	הכנסות המגזר
26,535	(191,658)	60,866	89,357	67,228	742	רווחי (הפסדי) המגזר
(13,697)						הוצאות הנהלה וכלליות שלא הוקצו
(6,675)						הוצאות מימון נטו שלא הוקצו
23						הכנסות אחרות
167,121	-	36,005	76,966	53,864	286	חלק הקבוצה ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
173,307						רווח לפני מיסים על ההכנסה
						<b>נכסי והתחייבויות המגזר ליום 31 בדצמבר, 2021:</b>
986,841	(1,820,599)	1,238,800	969,604	505,086	93,950	נכסי המגזר
85,720						נכסים שלא הוקצו למגזרים
129,330	(1,525,350)	1,016,800	347,799	239,184	50,897	התחייבויות מגזר
183,107						התחייבויות שלא הוקצו למגזרים

(\*) הנתונים משקפים את פיצול הפעילות החל מ- 1 באפריל, 2021 - ראה גם באור 10(3)(ו).

ג. מידע גיאוגרפי

הכנסות המגזרים המדווחות הופקו בישראל ומחוצה לה בהתבסס על מיקום הלקוחות. בשנת 2023 ההכנסה שהופקה בישראל (לפני התאמות בגין חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני) הסתכמה לכ - 2,743,275 אלפי ש"ח וההכנסה שהופקה באירופה הסתכמה לכ - 96,923 אלפי ש"ח (בשנת 2022 לכ - 2,764,796 אלפי ש"ח ולכ - 56,474 אלפי ש"ח בהתאמה).

נכסי והתחייבויות המגזרים המדווחים נקבעו בהתבסס על מיקום הנכסים המניבים. בשנת 2023 נכסי המגזרים בישראל (לפני התאמות בגין חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני) הסתכמו לכ - 2,918,284 אלפי ש"ח ונכסי המגזרים מחוץ לישראל הסתכמו לכ - 1,476,745 אלפי ש"ח. התחייבויות המגזרים בישראל (לפני התאמות בגין חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני) הסתכמו לכ - 1,984,785 אלפי ש"ח והתחייבויות המגזרים מחוץ לישראל הסתכמו לכ - 993,426 אלפי ש"ח.

**באור 29 - אירועים מהותיים לאחר מועד הדוח על המצב הכספי**

1. ביום 24 בינואר 2024, הנפיקה החברה 117,113,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ג') במחיר של 1,031.5 ש"ח לכל 1,000 ש"ח ע.ג., בדרך של הרחבת סדרה אגרות החוב (סדרה ג') הקיימת ובתמורה כוללת של לכ - 120.8 מיליוני ש"ח. תנאי אגרות החוב הנוספות זהות לתנאי אגרות החוב (סדרה ג') שבמחזור שהונפקו על ידי החברה (ראה באור 14(3)).

לאחר ביצוע ההרחבה, היקף אגרות חוב (סדרה ג') הינו על סך של 352,113,000 ש"ח ע.ג.

**2. חתימה על מזכר הבנות בין להב אנרגיה ירוקה בע"מ לבין סאנפלאואר השקעות מתחדשות בע"מ**

ביום 28 בדצמבר 2023, נחתם מזכר הבנות לא מחייב, בין החברה ולהב אנרגיה ירוקה בע"מ, לבין סאנפלאואר השקעות מתחדשות בע"מ, חברה ציבורית אשר מנייתה נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל אביב, המצויה בשליטת קיסטון אינפרא בע"מ. מזכר ההבנות נחתם לצורך בחינת אפשרות לביצוע מיזוג בין להב אנרגיה לבין סאנפלאואר במטרה לפתח את תחום האנרגיה המתחדשת ותחום איסוף וטיפול בפסולת.

להלן עיקרי מזכר ההבנות:

א. כפוף להתקשרות הצדדים בהסכם מפורט, אם וככל שיחתם במועד ההשלמה ובכפוף להתקיימות תנאים מתלים, כפי שמפורטים לעיל וכפי שיקבעו בהסכם המפורט סאנפלאואר תרכוש את מלוא הון המניות של להב אנרגיה (בכפוף להוראות סעיף 103 כ לפקודת מס הכנסה) בתמורה להקצאת מניות בסאנפלאואר לבעלי המניות של להב אנרגיה, כפי שיהיו במועד הרלוונטי וכן, בתנאים מסוימים, גם לבעלי מניות של חברות המוחזקות על ידי להב אנרגיה. שוין של סאנפלאואר ולהב לצורך העסקה ייקבע בהסכמה בין הצדדים.

ב. הצדדים התחייבו לבלעדיות לתקופה של 90 ימים ממועד חתימת מזכר ההבנות, במסגרתה ביצעו הצדדים בדיקת נאותות. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים תקופת הבלעדיות תמה אולם הצדדים ממשיכים בניהול משא ומתן.

**להב אל.אר.רילאסטייט בע"מ**

**הצגת נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים  
המיוחסים לחברה עצמה**

**ליום 31 בדצמבר, 2023**

לכבוד

בעלי המניות של להב אל.אר. ריאלאסטייט בע"מ

ג.א.ג.,

**דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר  
על מידע כספי נפרד לפי תקנה ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970**

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של להב אל.אר. ריאלאסטייט בע"מ (להלן - "החברה") לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022 ולכל אחת משלושת השנים שהסתיימו באותם תאריכים ואשר נכללו בדוח התקופתי של החברה. המידע הכספי הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על המידע הכספי הנפרד בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברות שנכללו על בסיס השווי המאזני ואשר ההשקעה בהן הסתכמה לסך של כ-417 וכ-343 מיליוני ש"ח לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022, בהתאמה, ואשר חלקה של החברה ברווחי החברות המוחזקות, נטו, הסתכמו לסך של כ-49, 53 ו-89 מיליוני שנים 2023, 2022 ו-2021 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 ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין במידע הכספי הנפרד הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובפרטים הכלולים במידע הכספי הנפרד. ביקורת כוללת גם בחינה של הכללים החשבונאיים שיושמו בעריכת המידע הכספי הנפרד ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון והנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה של המידע הכספי הנפרד. אנו סבורים שביקורתנו ודוחות רואי החשבון האחרים מספקים בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי החשבון האחרים, המידע הכספי הנפרד ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

**פסגת הדגש עניין (הפניית תשומת לב)**

מבלי לסייג את חוות דעתנו הנ"ל, אנו מפנים את תשומת הלב להפניית תשומת לב שנכללה בדוח רואה החשבון המבקר של דלק ישראל בדבר התחייבויות תלויות של דלק ישראל (חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני), ראה גם באור 10(3)(ה') לדוחות הכספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר, 2023.

עמית, חלפון

רואי חשבון

גבעתיים,  
27 במרץ, 2024



ליום 31 בדצמבר		מידע נוסף	
2022	2023		
אלפי ש"ח			
43,296	163,621	(א)(3)	<b>נכסים שוטפים</b>
954	1,197		מזומנים ושווי מזומנים
44,250	164,818		חייבים ויתרות חובה
			<b>סה"כ נכסים שוטפים</b>
1,636	606	(ב)(3)	<b>נכסים לא שוטפים</b>
1,376	1,335		מזומנים מוגבלים
1,191,576	1,416,694	(6)	הלוואות ויתרות חובה אחרות לזמן ארוך
4,323	4,338		השקעה בחברות מוחזקות כולל הלוואות
1,165	1,045		נכסי זכות שימוש
25	76	(5)	רכוש קבוע
1,200,101	1,424,094		נכס מס נדחה
			<b>סה"כ נכסים לא שוטפים</b>
1,244,351	1,588,912		<b>סה"כ נכסים</b>
18,875	18,500		<b>התחייבויות שוטפות</b>
16,212	16,201		חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים
19,618	17,029		חלויות שוטפות של אגרות חוב
4,133	55,459		הלוואה לזמן קצר מאחר
166	379		זכאים ויתרות זכות
59,004	107,568		התחייבויות בגין חכירה
			<b>סה"כ התחייבויות שוטפות</b>
38,529	262,960		<b>התחייבויות לא שוטפות</b>
154,751	134,125		אגרות חוב
15,763	-		הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
4,265	4,289		הלוואה לזמן ארוך מאחר
213,308	401,374		התחייבויות בגין חכירה
			<b>סה"כ התחייבויות לא שוטפות</b>
272,313	508,942		<b>סה"כ התחייבויות</b>
253,570	265,420		<b>הון</b>
276,870	269,724		הון מניות
(30,132)	16,669		כתבי אופציה, פרמיה על מניות וקרנות הון אחרות
471,731	528,157		קרן תרגום של פעילויות חוץ
			יתרת רווח
972,039	1,079,970		<b>סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה</b>
1,244,351	1,588,912		<b>סה"כ התחייבויות והון</b>
שלמה פדידה	חנה זמיר טואף	אבי לוי	
סמנכ"ל כספים	מנכ"ל	יו"ר הדירקטוריון	

תאריך אישור המידע הכספי הנפרד : 27 במרץ, 2024  
 המידע הנוסף המצורף למידע הכספי הנפרד מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			מידע נוסף
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח			
(13,697)	(13,508)	(13,054)	הוצאות הנהלה וכלליות
13,349	108	(1,034)	(הוצאות) הכנסות אחרות, נטו
(348)	(13,400)	(14,088)	<b>הפסד תפעולי</b>
15,455	15,784	37,378	הכנסות מימון
(7,430)	(10,487)	(34,199)	הוצאות מימון
8,025	5,297	3,179	<b>הכנסות מימון, נטו</b>
7,677	(8,103)	(10,909)	<b>(הפסד) רווח לאחר הוצאות מימון</b>
164,490	170,137	107,259	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
172,167	162,034	96,350	<b>רווח לפני מסים על הכנסה</b>
(72)	57	67	הטבת מס (מיסים על הכנסה)
172,095	162,091	96,417	<b>רווח נקי לשנה המיוחס לבעלים של החברה</b>
			<b>פריטי רווח (הפסד) כולל אחר שלאחר שהוכרו לראשונה ברווח הכולל הועברו או יועברו לרווח והפסד:</b>
(44,191)	33,867	52,341	רווח (הפסד) כולל אחר לשנה בגין חברות מוחזקות, נטו ממס:
127,904	195,958	148,758	<b>רווח כולל לשנה המיוחס לבעלים של החברה</b>

המידע הנוסף המצורף למידע הכספי הנפרד מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח		
172,095	162,091	96,417
<b>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</b>		
רווח נקי לשנה המיוחס לבעלים של החברה		
<u>התאמות בגין הוצאות והכנסות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:</u>		
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו		
(163,890)	(170,137)	(107,259)
-	-	1,034
(13,949)	-	-
60,000	40,000	29,475
2,357	1,704	651
72	(57)	(67)
(13,378)	(14,855)	(12,526)
(910)	-	-
199	386	368
(129,499)	(140,667)	(88,324)
הפסד מירידה בשיעורי החזקה של חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני		
175	156	(98)
(310)	(68)	179
(135)	88	81
רווח הזדמנותי מרכישת חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני		
42,461	21,512	8,174
דיבדנד שהתקבל מחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני		
תשלומים מבוססי מניות		
מיסים על הכנסה (הטבת מס)		
הכנסות מימון אחרות, נטו		
רווח הון ממימוש נכסים פיננסיים		
פחת והפחתות		
<b>מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת</b>		
<b>תזרימי מזומנים לפעילות השקעה</b>		
השקעה בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני		
(75,000)	-	(5,200)
(33,639)	(142,824)	(115,034)
40,515	18,913	55,181
(49,973)	50,155	1,053
(19,992)	-	-
20,902	-	-
(725)	(606)	(53)
החזר הלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני		
ירידה (עלייה) במזומנים מוגבלים ובפיקדונות בנקאיים לזמן קצר		
השקעה בניירות ערך סחירים		
תמורה מימוש ניירות ערך סחירים		
השקעה ברכוש קבוע ופרויקטים בתהליך		
<b>מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה</b>		
(117,912)	(74,362)	(64,053)

המידע הנוסף המצורף למידע הכספי הנפרד מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח		

		<b>38,513</b>	<b>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</b>
-	-	-	תקבולים בגין הנפקת מניות וכתבי אופציה
-	-	<b>233,139</b>	תמורה מהנפקת אגרות חוב, נטו
49,532	-	-	תקבולים בגין הנפקה פרטית ומימוש זכויות למניות
25,000	15,000	-	תקבולים על חשבון מניות
(20,000)	-	<b>(39,991)</b>	חלוקת דיבדנד
(11,899)	-	<b>(20,659)</b>	החזר הלוואה לזמן קצר וארוך לאחר
(260)	-	-	גידול (קיטון) באשראי לזמן קצר מתאגידי בנקאיים, נטו
(470)	(348)	<b>(374)</b>	פירעון התחייבות בגין חכירה
(3,269)	(3,251)	<b>(16,212)</b>	פירעון אגרות חוב
24,663	3,546	-	קבלת הלוואות מחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(25,307)	(466)	<b>(131)</b>	החזר הלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
55,200	185,000	-	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידי בנקאיים
(1,500)	(130,200)	<b>(18,500)</b>	פירעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידי בנקאיים
<b>91,690</b>	<b>69,281</b>	<b>175,785</b>	<b>מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון</b>
16,239	16,278	<b>119,906</b>	<b>עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים</b>
(267)	(343)	<b>419</b>	<b>השפעת תנודות בשער חליפין על יתרות מזומנים ושווי מזומנים</b>
11,389	27,361	<b>43,296</b>	<b>מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה</b>
27,361	43,296	<b>163,621</b>	<b>מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה</b>
			<b>מידע נוסף על תזרימי מזומנים</b>
6,248	9,611	<b>15,668</b>	ריבית ששולמה במזומן
-	-	<b>3,214</b>	ריבית שהתקבלה במזומן
			<b>נספח - פעילות מהותית שאינה במזומן</b>
32	-	-	המרת אגרות חוב להמרה
4,651	-	-	הכרה בנכס זכות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירה

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, 2023 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולביאורים אשר נלוו אליהם.

לעניין מלחמת "חרבות ברזל", ראה באור 1(ג) בדוחות הכספיים המאוחדים.  
לעניין השפעת האינפלציה ועליית שיעור הריבית, ראה באור 1(ד) בדוחות הכספיים המאוחדים.

במידע כספי נפרד זה -

- (1) החברה - להב אל.אר. רילאסטייט בע"מ.
- (2) חברות מאוחדות/חברות בנות - חברות שדוחותיהן מאוחדים באופן מלא, במישרין או בעקיפין, עם דוחות החברה.
- (3) חברות מוחזקות - חברות מאוחדות וחברות שהשקעת החברה בהן כלולה, במישרין או בעקיפין, בדוחות הכספיים על בסיס השווי המאזני.

**2. עיקרי המדיניות החשבונאית שיושמה במידע הכספי הנפרד**

כללי המדיניות החשבונאית אשר פורטו בדוחות המאוחדים יושמו בעקביות לכל התקופות המוצגות במידע הכספי הנפרד על ידי החברה, לרבות האופן בו סווגו הנתונים הכספיים במסגרת הדוחות המאוחדים בשינויים המתחייבים מהאמור להלן:

**א. הצגת הנתונים הכספיים**

- (1) **נתונים על המצב הכספי**  
נתונים אלו כוללים מידע בדבר סכומי הנכסים וההתחייבויות הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה (למעט בגין חברות מוחזקות), תוך פירוט לפי סוגי הנכסים וההתחייבויות. כמו כן נכלל במסגרת הנתונים הללו, בסעיף השקעה בחברות מוחזקות מידע בדבר סכום נטו, בהתבסס על הדוחות המאוחדים, המיוחס לבעלי החברה עצמה, של סך הנכסים בניכוי סך ההתחייבויות, בגין חברות מוחזקות, לרבות מוניטין עודפי עלות.
- (2) **נתונים על רווח או הפסד ורווח או הפסד כולל אחר**  
נתונים אלו כוללים מידע בדבר סכומי ההכנסות וההוצאות הכלולים בדוחות המאוחדים, בפילוח בין רווח או הפסד ורווח או הפסד כולל אחר, המיוחסים לחברה עצמה (למעט בגין חברות מוחזקות), תוך פירוט לפי סוגי ההכנסות וההוצאות. כמו כן הנתונים כוללים בסעיף חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות, מידע בדבר סכום נטו, בהתבסס על הדוחות המאוחדים המיוחס לבעלי החברה עצמה, של סך ההכנסות בניכוי סך ההוצאות בגין תוצאות פעילות של חברות מוחזקות לרבות הפחתת עודפי עלות וירידת ערך השקעה בחברה מוחזקת.
- (3) **נתונים על תזרימי המזומנים**  
נתונים אלו כוללים פירוט של סכומי תזרימי המזומנים הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה (למעט בגין חברות מוחזקות), כשהם לקוחים מתוך הדוח על תזרימי המזומנים המאוחד, בפילוח לפי תזרימי מפעילות שוטפת, פעילות השקעה ופעילות מימון תוך פירוט מרכיביהם. תזרימי מזומנים בגין פעילות שוטפת, פעילות השקעה ופעילות מימון בגין עסקאות עם חברות מוחזקות מוצגים בנטו בסעיף נפרד, במסגרת הפעילות הרלבנטית, בהתאם למהות העסקה.

**ב. עסקאות בין החברה לחברות מוחזקות**

- (1) **הצגה**  
יתרות הדדיות בקבוצה והכנסות והוצאות הנובעות מעסקאות הדדיות, אשר בוטלו במסגרת הכנת הדוחות המאוחדים, הוצגו בנפרד מהיתרה בגין חברות מוחזקות והרווח בגין חברות מוחזקות, יחד עם יתרות דומות מול צדדים שלישיים.
- (2) **מדידה**  
עסקאות שבוצעו בין החברה לחברות מאוחדות שלה נמדדו בהתאם לעקרונות ההכרה והמדידה הקבועים בתקני דיווח כספי בינלאומיים ("IFRS"), המתווים את הטיפול החשבונאי בעסקאות מעין אלו המבוצעות מול צדדים שלישיים.

**3. מזומנים ופיקדונות**

**א. מזומנים ושווי מזומנים**

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
43,267	147,853	מזומנים בבנקים - בש"ח
29	15,768	מזומנים בבנקים - באירו
<u>43,296</u>	<u>163,621</u>	

**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	2023	
אלפי ש"ח		
1,224	5,170	ריבית לשלם בגין אגרות חוב
-	44,394	החזר תקבולים על חשבון מניות
2,461	5,326	הוצאות לשלם
258	310	צדדים קשורים
24	26	עובדים
122	95	אחרים
<u>4,089</u>	<u>55,321</u>	

**ב. סיכון נזילות**

להלן מועדי הפירעון החוזיים של התחייבויות פיננסיות:

ליום 31 בדצמבר 2023							
2028 ואילך	2027	2026	2025	2024	תזרים מזומנים חזוי	הערך בספרים	
					אלפי ש"ח		
-	-	-	-	55,321	55,321	55,321	התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים
-	-	-	-	17,285	17,285	17,029	
5,022	379	379	379	379	6,538	4,668	
90,935	24,723	25,955	27,315	25,934	194,762	152,625	זכאים ויתרות זכות הלוואה לזמן קצר מאחר התחייבויות בגין חכירה הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים (כולל חלויות) אגרות חוב
190,473	26,782	34,157	45,201	21,696	318,579	279,161	
<u>286,600</u>	<u>51,884</u>	<u>60,491</u>	<u>72,895</u>	<u>120,615</u>	<u>592,485</u>	<u>508,804</u>	סך הכל

4. מכשירים פיננסיים (המשך)

ב. סיכון נזילות (המשך)

ליום 31 בדצמבר 2022

הערך בספרים	תזרים מזומנים חזוי	אלפי ש"ח					
		2023	2024	2025	2026	2027 ואילך	
		4,089	-	-	-	-	זכאים ויתרות זכות
		36,030	16,000	-	-	-	הלוואה לזמן קצר וארוך מאחר
		6,334	347	347	347	4,946	התחייבויות בגין חכירה
		189,776	21,780	21,374	20,921	103,136	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים
		58,938	17,833	16,974	6,652	-	בנקאיים (כולל חלויות)
		295,167	55,960	38,695	27,920	108,082	אגרות חוב
		272,268	64,510				סך הכל

5. מסים על ההכנסה

א. מרכיבי הוצאות (הכנסות) מסים על הכנסה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח			
(72)	57	67	הכנסות (הוצאות) מסים נדחים יצירה והיפוך של הפרשים זמניים
(72)	57	67	הכנסות (הוצאות) מסים על הכנסה

ב. פריטים שבגינם לא הוכרו נכסי מסים נדחים

נכסי מסים נדחים לא הוכרו בגין הפריטים הבאים:

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
29,451	22,815	הפסדים מעסק לצורך מס
230	230	הפסד הון מניירות ערך
1,950	1,398	הפסד הון מועבר

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

ליום 31 בדצמבר		שיעור ריבית %
2022	2023	
אלפי ש"ח		
101,305	153,747	7.25%
78,739	108,685	7%-9%
54,929	75,791	7%-12%
<u>234,973</u>	<u>338,223</u>	

הלוואות בש"ח:  
להב אנרגיה ירוקה

הלוואות צמודות לאירו:  
Greenore Holdings SARL  
Malone Holdings SARL

## (ג) השקעות בחברות מאוחדות

ליום 31 בדצמבר		שיעור אחזקה %
2022	2023	
אלפי ש"ח		
51,399	69,430	100%
70,079	111,924	100%
35,834	38,472	100%
<u>157,312</u>	<u>219,826</u>	

Greenore Holdings SARL  
Malone Holdings SARL  
להב אנרגיה ירוקה בע"מ

## (ד) הלוואות והשקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	
696,142	750,279
103,149	108,366
<u>799,291</u>	<u>858,645</u>

השקעות בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני  
הלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני



## 8. אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחר מועד הדוח על המצב הכספי

1. ביום 24 בינואר 2024, הנפיקה החברה 117,113,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ג') במחיר של 1,031.5 ש"ח לכל 1,000 ש"ח ע.ג., בדרך של הרחבת סדרה אגרות החוב (סדרה ג') הקיימת ובתמורה כוללת של לכ - 120.8 מיליוני ש"ח. תנאי אגרות החוב הנוספות זהות לתנאי אגרות החוב (סדרה ג') שבמחזור שהונפקו על ידי החברה (ראה באור 14(3) בדוחות הכספיים המאוחדים).

לאחר ביצוע ההרחבה, היקף אגרות חוב (סדרה ג') הינו על סך של 352,113,000 ש"ח ע.ג.

2. ביום 27 במרץ 2024 אישר דירקטוריון החברה תשלום דיבידנד לניירות הערך של החברה. הסכום הכולל של הדיבידנד הינו כ - 38 מיליוני ש"ח.

# Malone Holdings SARL

דוחות כספיים מאוחדים

ליום 31 בדצמבר, 2023

תוכן העניינים

עמוד	
2	דוח רואי החשבון המבקרים
3-4	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
5	דוחות מאוחדים על הרווח והפסד הכולל
6	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
7	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
8-30	באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

## דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של

### Malone Holdings SARRL

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המצורפים של Malone Holdings SARRL (להלן - "החברה") לימים 31 בדצמבר 2022 ו-2023 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 ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שיושמו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו 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-2023 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS).

#### 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. עניינים אלה כוללים, בין היתר, כל עניין אשר: (1) מתייחס, או עשוי להתייחס, לסעיפים או לגילויים מהותיים בדוחות הכספיים וכן (2) שיקול דעתנו לגבי 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 באמצעותנו חוות דעת נפרדת על עניינים אלה או על הסעיפים או הגילויים שאליהם הם מתייחסים.

#### שווי הוגן נדל"ן להשקעה

כאמור בבאורים 2(ט), 3 ו-7 לדוחות הכספיים המאוחדים לחברה ולחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני נכסי נדל"ן להשקעה המוצגים בשווי הוגן לאותו מועד בהתאם למדיניות החשבונאית המתוארת בבאור 2. השווי הוגן של כלל נכסי הנדל"ן להשקעה בדוח על המצב הכספי המאוחד ליום 31 בדצמבר 2023 מסתכם לסך של 39,414 אלפי אירו. כמו כן, השווי הוגן של נכסי נדל"ן להשקעה של חברות המבוקרות על ידינו והמטופלות לפי שיטת השווי המאזני לאותו מועד מסתכם לסך של 66,159 אלפי אירו (חלק החברה). בשנת 2023 נזקפה עליה בשווי הוגן של נכסי הנדל"ן להשקעה בסך 5,477 אלפי אירו וכן נרשמה עליית ערך בשווי הוגן של נכסי נדל"ן להשקעה בחברות המבוקרות על ידינו והמטופלות בשיטת השווי המאזני בסך של 6,352 אלפי אירו (חלק החברה).

עמית, חלפון  
רואי חשבון

גבעתיים,  
27 במרץ, 2024

ליום 31 בדצמבר		באור	
2022	2023		
אלפי אירו			
			<b>נכסים שוטפים</b>
120	438		מזומנים ושווי מזומנים
458	576	4	חייבים ויתרות חובה
578	1,014		<b>סה"כ נכסים שוטפים</b>
			<b>נכסים לא שוטפים</b>
3,586	3,969		הלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
16,359	21,506	6	השקעה בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
23,012	39,414	7	נדל"ן להשקעה
1,036	-	(3)5	מקדמה בגין נדל"ן להשקעה
111	-		חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
44,104	64,889		<b>סה"כ נכסים לא שוטפים</b>
44,682	65,903		<b>סה"כ נכסים</b>

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

ליום 31 בדצמבר		באור	
2022	2023		
אלפי אירו			
			<b>התחייבויות שוטפות</b>
508	654	8	חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים
33	29		ספקים ונותני שירותים
113	153	9	זכאים ויתרות זכות
654	836		<b>סה"כ התחייבויות שוטפות</b>
			<b>התחייבויות לא שוטפות</b>
14,636	18,893	8	הלוואה מהחברה האם
126	449	(ד)35	הלוואה לזמן ארוך מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
8,710	14,413	8	הלוואות מתאגידים בנקאיים
1,638	2,625	16	התחייבויות מיסים נדחים
25,110	36,380		<b>סה"כ התחייבויות לא שוטפות</b>
25,764	37,216		<b>סה"כ התחייבויות</b>
		12	<b>הון</b>
13	13		הון מניות
18,663	27,871		יתרת רווח
18,676	27,884		<b>סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה</b>
242	803		<b>זכויות שאינן מקנות שליטה</b>
18,918	28,687		<b>סה"כ הון</b>
44,682	65,903		<b>סה"כ התחייבויות והון</b>

Michelle Marie Carvill  
Director

James Scanlon  
Director

27 במרץ, 2024  
תאריך אישור הדוחות הכספיים

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		באור	
2022	2023		
אלפי אירו			
1,378	2,347		הכנסות
(297)	(348)	13	עלות הכנסות
1,081	1,999		רווח גולמי
(70)	(188)	14	הוצאות הנהלה וכלליות
2	-		הכנסות אחרות
1,833	5,477	7	שינוי בשווי ההוגן של נדליין להשקעה, נטו
2,846	7,288		רווח מפעולות רגילות
262	530		הכנסות מימון
(1,475)	(2,288)	15	הוצאות מימון
(1,213)	(1,758)		הוצאות מימון, נטו
3,248	5,237	6	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות המטופלות בשיטת השווי המאזני
4,881	10,767		רווח לפני מיסים על הכנסה
(365)	(998)	16	מיסים על הכנסה
4,516	9,769		רווח נקי וכולל לשנה
			רווח נקי וכולל לשנה מיוחס ל:
4,467	9,208		בעלים של החברה
49	561		זכויות שאינן מקנות שליטה
4,516	9,769		רווח נקי וכולל לשנה

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

<u>מיוחס לבעלים של החברה</u>					
סך ההון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל	יתרת רווח	הון מניות	
<u>אלפי אירו</u>					
					<b>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023</b>
18,918	242	18,676	18,663	13	<b>יתרה ליום 1 בינואר 2023</b>
<u>9,769</u>	<u>561</u>	<u>9,208</u>	<u>9,208</u>	<u>-</u>	רווח נקי וכולל לשנה
<u><u>28,687</u></u>	<u><u>803</u></u>	<u><u>27,884</u></u>	<u><u>27,871</u></u>	<u><u>13</u></u>	<b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2023</b>
					<b>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022</b>
14,402	193	14,209	14,196	13	<b>יתרה ליום 1 בינואר 2022</b>
<u>4,516</u>	<u>49</u>	<u>4,467</u>	<u>4,467</u>	<u>-</u>	רווח נקי וכולל לשנה
<u><u>18,918</u></u>	<u><u>242</u></u>	<u><u>18,676</u></u>	<u><u>18,663</u></u>	<u><u>13</u></u>	<b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2022</b>

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי אירו		
		<b>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</b>
4,516	9,769	רווח נקי לשנה
		התאמות בגין הוצאות והכנסות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים :
(3,248)	(5,237)	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות המטופלות בשיטת השווי המאזני
365	998	מסים על ההכנסה
1,016	1,313	הוצאות מימון אחרות, נטו
(1,834)	(5,477)	שינויים בשווי הוגן של נדליין להשקעה
(3,701)	(8,403)	
(5)	(11)	מיסים ששולמו במזומן
		שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות :
(4)	38	שינוי בספקים ונותני שירותים, זכאים ויתרות זכות
20	(7)	שינוי בלקוחות, חייבים ויתרות חובה
16	31	
826	1,386	<b>מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת</b>
		<b>תזרימי מזומנים לפעילות השקעה</b>
(1,036)	(9,889)	השקעה בנדליין להשקעה
-	(19)	השקעה בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
92	110	החזר השקעה מחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(2,411)	(1,125)	מתן הלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
536	799	פירעון הלוואות מחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(2,819)	(10,124)	<b>מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה</b>
		<b>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</b>
(1,144)	-	פרעון הלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(715)	(1,317)	פירעון הלוואות לחברה האם
2,735	4,204	קבלת הלוואות מחברה האם
104	320	קבלת הלוואות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
-	6,500	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידי בנקאיים
(491)	(651)	פירעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידי בנקאיים
489	9,056	<b>מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון</b>
(1,504)	318	גידול (קטיון) במזומנים ושווי מזומנים
1,624	120	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
120	438	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה
		<b>מידע נוסף על תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת :</b>
210	433	ריבית ששולמה במזומן

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.



**באור 1 - כללי****א. הישות המדווחת**

Malone Holdings SARL (להלן: "החברה") הוקמה והתאגדה בלוקסמבורג ביום 10 באוגוסט, 2010 כחברה פרטית מוגבלת, בהתאם לדיני החברות בלוקסמבורג.

נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, מניות החברה מוחזקות במלואן על ידי להב אל.אר. רילאסטייט בע"מ, חברה ציבורית שניירות הערך שלה רשומות למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב.

הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2023 כוללים את אלה של החברה ושל חברות מאוחדות שלה (להלן יחד: "הקבוצה"), וכן את זכויות הקבוצה בחברות מוחזקות המטופלת בשיטת השווי המאזני.

החברה עוסקת, באמצעות חברות מוחזקות, ברכישה והשכרה של נכסים המושכרים לשוכרים, על פי רוב, לצרכי מסחר ארוכות.

בדוחות כספיים אלה -

- (1) החברה - Malone Holdings SARL.
- (2) חברה האם - להב אל.אר. רילאסטייט בע"מ.
- (3) הקבוצה - Malone Holdings SARL וחברות מאוחדות שלה.
- (4) חברות מאוחדות/חברות בנות - חברות, לרבות שותפויות, שדוחותיהן מאוחדים באופן מלא, במישרין או בעקיפין עם דוחות החברה.
- (5) צד קשור - כמשמעותו בתקן חשבונאות בינלאומי 24 (2009) בדבר צדדים קשורים.

**ב. השפעות האינפלציה ועליית שיעור הריבית**

בעקבות התפתחויות מאקרו כלכליות ברחבי העולם שהתרחשו במהלך השנים 2022 ו- 2023, חלה עלייה בשיעורי האינפלציה בגרמניה ובעולם. כחלק מהצעדים שנקטו על מנת לבלום את עליית המחירים, החלו הבנקים המרכזיים בעולם 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.

**ה. מתכונת ניתוח הוצאות שהוכרו בדוח רווח והפסד**

מתכונת ניתוח הוצאות 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.

**באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)****ז. בסיס האיחוד (המשך)****(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.

**(5) עסקאות שבוטלו באיחוד**

יתרות הדדיות בקבוצה והכנסות והוצאות שטרם מומשו, הנובעות מעסקאות בין חברתיות בתוך הקבוצה, בוטלו במסגרת הכנת הדוחות הכספיים המאוחדים. הפסדים שטרם מומשו בוטלו באותו אופן לפיו בוטלו רווחים שטרם מומשו, כל עוד לא היתה ראייה לירידת ערך.

**(6) רכישת חברת נכס**

בעת רכישת חברת נכס, הקבוצה מפעילה שיקול דעת בבחינה האם מדובר ברכישת עסק או נכס, לצורך קביעת הטיפול החשבונאי בעסקה. בבחינה האם חברת נכס מהווה עסק, הקבוצה בוחנת, בין היתר, את מהות התהליכים הקיימים בחברת הנכס, לרבות היקף ומהות שירותי ניהול, אבטחה, ניקיון ותחזוקה הניתנים לשוכרים. בעסקאות בהן החברה הנרכשת הינה עסק, העסקה מטופלת כצירוף עסקים כמפורט בסעיף (1) לעיל. לעומת זאת, עסקאות בהן החברה הנרכשת אינה עסק מטופלות כרכישת קבוצה של נכסים והתחייבויות. בעסקאות כאמור עלות הרכישה, הכוללת עלויות עסקה, מוקצית באופן יחסי לנכסים ולהתחייבויות המזוהים שנרכשו, בהתבסס על שוויים ההוגן היחסי במועד הרכישה. במקרה האחרון, לא מוכר מוניטין וכן לא מוכרים מיסים נדחים בגין הפרשים זמניים הקיימים במועד הרכישה.

## באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

## ח. מכשירים פיננסיים

המדיניות החשבונאית שמיושמת בגין מכשירים פיננסיים הינה כדלקמן:

1. נכסים פיננסיים

נכסים פיננסיים נמדדים במועד ההכרה לראשונה בשווים ההוגן ובתוספת עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין לרכישה של הנכס הפיננסי, למעט במקרה של נכס פיננסי אשר נמדד בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, לגביו עלויות עסקה נזקפות לרווח או הפסד. החברה מסווגת ומודדת את מכשירי החוב בדוחותיה הכספיים על בסיס הקריטריונים להלן:

(א) המודל העסקי של החברה לניהול הנכסים הפיננסיים, וכן  
(ב) מאפייני תזרים המזומנים החוזי של הנכס הפיננסי.

א. החברה מודדת מכשירי חוב בעלות מופחתת כאשר:

המודל העסקי של החברה הינו החזקת הנכסים הפיננסיים על מנת לגבות תזרימי מזומנים חוזיים; וכן התנאים החוזיים של הנכס הפיננסי מספקים זכאות במועדים מוגדרים לתזרימי מזומנים שהם רק תשלומי קרן וריבית בגין סכום הקרן שטרם נפרעה.

לאחר ההכרה הראשונית, מכשירים בקבוצה זו יוצגו על פי תנאיהם לפי עלות המופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית ובניכוי הפרשה לירידת ערך. כמו כן, במועד ההכרה לראשונה חברה יכולה ליעד, ללא אפשרות לשינוי יעוד זה, מכשיר חוב כנמדד בשווי הוגן דרך רווח או הפסד אם יעוד שכזה מבטל או מקטין משמעותית חוסר עקביות במדידה או בהכרה, לדוגמה במקרה בו ההתחייבויות הפיננסיות המתייחסות נמדדות אף הן בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

ב. החברה מודדת מכשירי חוב בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר כאשר:

המודל העסקי של החברה הינו הן החזקת הנכסים הפיננסיים על מנת לגבות תזרימי מזומנים חוזיים והן מכירת הנכסים הפיננסיים; וכן התנאים החוזיים של הנכס הפיננסי מספקים זכאות במועדים מוגדרים לתזרימי מזומנים שהם רק תשלומי קרן וריבית בגין סכום הקרן שטרם נפרעה. לאחר ההכרה הראשונית, מכשירים בקבוצה זו נמדדים לפי השווי ההוגן. רווחים או הפסדים כתוצאה מהתאמות שווי הוגן, למעט ריבית והפרשי שער מוכרים ברווח כולל אחר.

ג. החברה מודדת מכשירי חוב בשווי הוגן דרך רווח או הפסד כאשר:

נכס פיננסי שמהווה מכשיר חוב אינו עומד בקריטריונים למדידתו בעלות מופחתת או בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר. לאחר ההכרה הראשונית, הנכס הפיננסי נמדד בשווי הוגן כאשר רווחים או הפסדים כתוצאה מהתאמות שווי הוגן, נזקפים לרווח או הפסד.

ד. מכשירים הוניים ונכסים פיננסיים אחרים המוחזקים למסחר

השקעות במכשירים הוניים אינם עומדים בקריטריונים האמורים לעיל ועל כן נמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

נכסים פיננסיים אחרים המוחזקים למסחר כגון נגזרים, לרבות נגזרים משובצים שהופרדו מחוזה מארח ימדדו בשווי הוגן דרך רווח או הפסד אלא אם הם מיועדים לשמש כמכשירים להגנה אפקטיבית. הכנסות מדיבידנד מהשקעות במכשירים הוניים מוכרות במועד הקובע לזכאות לדיבידנד בדוח על הרווח או הפסד.

## באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

## ח. מכשירים פיננסיים (המשך)

2. ירידת ערך נכסים פיננסיים

החברה בוחנת בכל מועד דיווח את ההפרשה להפסד בגין מכשירי חוב פיננסיים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.  
החברה מבחינה בין שני מצבים של הכרה בהפרשה להפסד;

(א) מכשירי חוב אשר לא חלה הידרדרות משמעותית באיכות האשראי שלהם מאז מועד ההכרה לראשונה, או מקרים בהם סיכון האשראי נמוך – ההפרשה להפסד שתוכר בגין מכשיר חוב זה תיקח בחשבון הפסדי אשראי חזויים בתקופה של 12 חודשים לאחר מועד הדיווח, או;  
(ב) מכשירי חוב אשר חלה הידרדרות משמעותית באיכות האשראי שלהם מאז מועד ההכרה לראשונה בהם ואשר סיכון האשראי בגינם אינו נמוך, ההפרשה להפסד שתוכר תביא בחשבון הפסדי אשראי החזויים - לאורך יתרת תקופת חיי המכשיר.

החברה מיישמת את ההקלה שנקבעה בתקן לפיה היא מניחה שסיכון האשראי של מכשיר חוב לא עלה באופן משמעותי ממועד ההכרה לראשונה אם נקבע במועד הדיווח כי המכשיר הינו בעל סיכון אשראי נמוך, למשל כאשר המכשיר הינו בעל דירוג חיצוני של "דרגת השקעה".

ירידת הערך בגין מכשירי חוב הנמדדים לפי עלות מופחתת תיזקף לרווח או הפסד כנגד הפרשה ואילו ירידת הערך בגין מכשירי חוב הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר תיזקף כנגד קרן הון ולא תקטן את הערך בספרים של הנכס הפיננסי בדוח על המצב הכספי.  
לחברה נכסים פיננסיים בעלי תקופות אשראי קצרות כגון לקוחות, בגינם היא רשאית ליישם את ההקלה שנקבעה במודל, קרי החברה תמדוד את ההפרשה להפסד בסכום השווה להפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר. החברה בחרה ליישם את ההקלה לגבי נכסים פיננסיים אלה.

3. גריעת נכסים פיננסיים

החברה גורעת נכס פיננסי כאשר ורק כאשר:

(א) פקעו הזכויות החוזיות לתזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי, או;  
(ב) החברה מעבירה באופן מהותי את כל הסיכונים וההטבות הנובעים מהזכויות החוזיות לקבלת תזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי או כאשר חלק מהסיכונים וההטבות בעת העברת הנכס הפיננסי נותרים בידי החברה אך ניתן לומר כי העבירה את השליטה על הנכס.  
(ג) החברה מותירה בידיה את הזכויות החוזיות לקבלת תזרימי המזומנים הנובעים מהנכס הפיננסי, אך נוטלת על עצמה מחויבות חוזית לשלם תזרימי מזומנים אלה במלואם לצד שלישי, ללא עיכוב מהותי.

4. התחייבויות פיננסיותא. התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת

במועד ההכרה לראשונה, החברה מודדת את התחייבויות הפיננסיות בשווי הוגן בניכוי עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין להנפקה של התחייבות הפיננסית.  
לאחר ההכרה הראשונית, החברה מודדת את כל התחייבויות פיננסיות לפי העלות המופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית, פרט ל: התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד כגון נגזרים.

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.

## באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

## ח. מכשירים פיננסיים (המשך)

## 5. גריעת התחייבויות פיננסיות ושינויים בתנאי ההתחייבויות

החברה גורעת התחייבויות פיננסיות כאשר ורק כאשר, היא מסולקת - דהיינו, כאשר המחויבות שהוגדרה בחוזה נפרעת או מבוטלת או פוקעת. התחייבויות פיננסיות מסולקת כאשר החייב פורע את ההתחייבות על ידי תשלום במזומן, בנכסים פיננסיים אחרים, בסחורות או שירותים, או משוחרר משפטית מההתחייבות. במקרה של שינוי תנאים בגין התחייבות פיננסית קיימת, החברה בוחנת האם תנאי ההתחייבות שונים מהותית מהתנאים הקיימים. כאשר נעשה שינוי מהותי בתנאי התחייבות פיננסית קיימת, השינוי מטופל כגריעה של ההתחייבות המקורית והכרה של התחייבות חדשה. ההפרש בין היתרה של שתי ההתחייבויות הנ"ל בדוחות הכספיים נזקף לרווח או הפסד. במקרה בו נעשה שינוי שאינו מהותי בתנאי התחייבות קיימת או החלפה של התחייבות בהתחייבות אחרת בעלי תנאים שאינם שונים באופן מהותי, בין החברה לבין אותו מלווה, החברה מעדכנת את סכום ההתחייבות, קרי היוון של תזרימי המזומנים החדשים בשיעור הריבית האפקטיבית המקורית, כאשר ההפרש נזקף לרווח או הפסד.

## 6. קיזוז מכשירים פיננסיים

נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות מקוזזים והסכום נטו מוצג בדוח על המצב הכספי אם קיימת זכות שניתנת לאכיפה משפטית לקזז את הסכומים שהוכרו, וכן קיימת כוונה לסלק את הנכס ואת ההתחייבות על בסיס נטו או לממש את הנכס ולסלק את ההתחייבות במקביל. הזכות לקזז חייבת להיות ניתנת לאכיפה משפטית לא רק במהלך העסקים הרגיל של הצדדים לחוזה אלא גם במקרה של פשיטת רגל או חדלות פירעון של אחד הצדדים. על מנת שהזכות לקזז תהיה קיימת באופן מיידי, אסור שהיא תהיה תלויה באירוע עתידי או שיהיו פרקי זמן שבהם היא לא תחול, או שיהיו אירועים שיגרמו לפגיעתה.

## ט. נדל"ן להשקעה

נדל"ן להשקעה הוא נדל"ן (קרקע או מבנה או שניהם) המוחזק (על ידי הקבוצה כבעלים) לצורך הפקת הכנסות שכירות או לשם עליית ערך הונית או שניהם, ושלא לצורך:

1. שימוש בייצור או הספקת סחורות או שירותים או למטרות 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 ממימוש. ההפרש בין התמורה נטו ממימוש הנכס לבין היתרה בדוחות הכספיים מוכר ברווח או הפסד בתקופה שבה נגרע הנכס.

## באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

## י. הוצאות מיסים על הכנסה

מיסים על הכנסה כוללים מסים שוטפים ומסים נדחים. המסים מוכרים בדוח רווח והפסד או נזקפים לרווח כולל אחר במידה ונובעים מפריטים אשר מוכרים ישירות ברווח כולל אחר.

מיסים שוטפים

המס השוטף הינו סכום המס הצפוי להשתלם (או להתקבל) על ההכנסה החייבת במס לשנה, כשהוא מחושב לפי שיעורי המס החלים לפי החוקים שנחקקו או נחקקו למעשה למועד הדיווח, במדינות בהן החברה ו/או החברות המוחזקות של החברה פועלות ומפיקות הכנסה חייבת. מיסים שוטפים כוללים גם מיסים בגין שנים קודמות.

מיסים נדחים

ההכרה במסים נדחים הינה בהתייחס להפרשים זמניים בין הערך בספרים של נכסים והתחייבויות לצורך דיווח כספי לבין ערכם לצרכי מסים. הקבוצה אינה מכירה במיסי נדחים בגין הפרשים הנובעים מהשקעה בחברות בנות וחברות כלולות, במידה והחברה שולטת במועד היפוך ההפרש וכן צפוי שהם לא יתהפכו בעתיד הנראה לעין, בין אם בדרך של מימוש ובין אם בדרך של חלוקת דיבדנדים, וכן בעת ההכרה לראשונה ברכישת נכסים והתחייבויות בעסקה שאינה מהווה צירוף עסקים.

המדידה של מיסים נדחים משקפת את השלכות המס שינבעו מהאופן בו הקבוצה צופה, בתום תקופת הדיווח, להשיב או לסלק את הערך בספרים של נכסים והתחייבויות. עבור נדל"ן להשקעה הנמדד תוך שימוש במודל השווי ההוגן, קיימת הנחה הניתנת להפרכה שהערך בספרים של הנדל"ן להשקעה ייושב באמצעות מכירתו.

המסים הנדחים נמדדים לפי שיעורי המס הצפויים לחול על הפרשים הזמניים במועד בו ימומשו, בהתבסס על החוקים שנחקקו או שנחקקו למעשה למועד הדיווח.

נכס מס נדחה מוכר בספרים בגין הפסדים מועברים, הטבות מס והפרשים זמניים הניתנים לניכוי כאשר צפוי שבעתיד תהיה הכנסה חייבת, שכנגדה ניתן יהיה לנצל אותם. נכסי המסים הנדחים נבדקים בכל מועד דיווח, ובמידה ולא צפוי כי הטבות המס המתייחסות יתממשו, הם מופחתים.

נכסי מיסים נדחים שלא הוכרו מוערכים מחדש בכל מועד דיווח ומוכרים במידה והשתנה הצפי כך שצפוי שבעתיד תהיה הכנסה חייבת, שכנגדה יהיה ניתן לנצל אותם.

קיצוץ נכסי והתחייבויות מיסים נדחים

הקבוצה מקצזת נכסי והתחייבויות מיסים נדחים במידה וקיימת זכות משפטית ניתנת לאכיפה לקיצוץ נכסי והתחייבויות מיסים שוטפים, והם מיוחסים להכנסה חייבת במס הממוסה על ידי אותה רשות מס, וכן קיימת כוונה לסלק נכסי והתחייבויות מיסים שוטפים על בסיס נטו או שנכסי והתחייבויות המסים השוטפים מיושבים בו זמנית.

תוספת מס בגין חלוקת דיבדנד

הקבוצה עשויה להתחייב בתוספת מס במקרה של חלוקת דיבדנדים על ידי חברות הקבוצה. תוספת מס זו לא נכללה בדוחות הכספיים, כאשר מדיניות חברות הקבוצה היא שלא לגרום לחלוקת דיבדנד הכרוכה בתוספת מס לחברה המקבלת, בעתיד הנראה לעין. במקרים בהם צפויה חברה מוחזקת לחלק דיבדנד מרווחים הכרוכים בתוספת מס לחברה, יוצרת החברה עתודה למס בגין תוספת המס שעשויה החברה להתחייב בה, בגין חלוקת הדיבדנד.

החל מ-1 בינואר 2019 מיישמת הקבוצה את IFRIC 23 – טיפול באי-ודאות הקשורה למסים על ההכנסה (להלן - הפרשנות). הפרשנות מבהירה את כללי ההכרה והמדידה של נכסים או התחייבויות בהתאם להוראות IAS 12 מיסים על ההכנסה במצבים בהם קיימת אי-ודאות הקשורה למסים על ההכנסה. הפרשנות מתייחסת ומספקת הנחיות לבחינת קיבוץ מקרים של אי-ודאות המתייחסים למסים על הכנסה, בחינת התייחסות של רשויות המס, מדידת השלכות אי-הודאות הקשורה למסים על הכנסה על הדוחות הכספיים וכן טיפול בשינויים בעובדות ובנסיבות של אי-הודאות. ליישום הפרשנות לא היתה השפעה על הדוחות הכספיים.

## באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

## יא. הפרשות

הפרשה בהתאם ל-37 IAS מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחויבות בהווה (משפטית או משתמעת) כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, צפוי שיידרש שימוש במשאבים כלכליים על מנת לסלק את המחויבות וניתן לאמוד אותה באופן מהימן. כאשר הקבוצה צופה שחלק או כל ההוצאה תוחזר לחברה, כגון בחוזה ביטוח, ההחזר יוכר כנכס נפרד, רק במועד בו קיימת וודאות למעשה לקבלת הנכס. ההוצאה תוכר בדוח רווח או הפסד בניכוי החזר ההוצאה.

## יב. הכנסות מדמי שכירות

הכנסות מדמי שכירות מוכרות ברווח והפסד לפי שיטת הקו הישר על פני תקופת השכירות.

הקבוצה מיישמת את תקן דיווח כספי בינלאומי 15.

התקן מציג מודל להכרה בהכנסה מחוזים עם לקוחות הכולל חמישה שלבים:

- (1) זיהוי החוזה עם הלקוח.
- (2) זיהוי מחויבויות ביצוע נפרדות בחוזה.
- (3) קביעת מחיר העסקה.
- (4) הקצאת מחיר העסקה למחויבויות ביצוע נפרדות.
- (5) הכרה בהכנסה עם קיום מחויבויות הביצוע.

הקבוצה מכירה בהכנסות כאשר הלקוח משיג שליטה על הסחורה או השירות שהובטחו. ההכנסה נמדדת לפי סכום התמורה לו הקבוצה מצפה להיות זכאית בתמורה להעברת סחורות או שירותים שהובטחו ללקוח, מלבד סכומים שנגבו לטובת צדדים שלישיים.

## יג. הכנסות והוצאות מימון

הכנסות מימון כוללות בעיקר הכנסות ריבית בגין הלוואות וסכומים שהושקעו. הכנסות ריבית מוכרות עם צבירתן, באמצעות שיטת הריבית האפקטיבית.

הוצאות מימון כוללות בעיקר הוצאות ריבית בגין הלוואות שנתקבלו.

## יד. יישום לראשונה של תקני דיווח כספי חדשים ותיקונים לתקני חשבונאות קיימים

1. תיקון ל-8 IAS 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 יושם באופן פרוספקטיבי לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023 והוא חל על שינויים במדיניות חשבונאית ובאומדנים חשבונאיים המתרחשים בתחילת אותה תקופה או אחריה.

התיקון לעיל לא הייתה השפעה על הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים של החברה.

2. תיקון ל-1 IAS, גילוי למדיניות החשבונאית

בחודש פברואר 2021, פרסם ה-IASB תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 1: הצגת דוחות כספיים (להלן – התיקון). בהתאם לתיקון, חברות נדרשות לספק גילוי למדיניות החשבונאית המהותית שלהן חלק 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-1 IAS.

התיקון מיושם באופן של מכאן ולהבא לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023. התיקון לעיל ישנה השפעה על גילויי המדיניות החשבונאית של החברה, אך לא הייתה השפעה על המדידה, ההכרה או ההצגה של פריטים כלשהם בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.



**באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

טו. גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישום

**תיקון ל IAS1, 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.

התיקון לעיל לא צפויה להיות השפעה מהותית על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

**באור 3 - עיקרי השיקולים, האומדנים וההנחות בעריכת הדוחות הכספיים**

בעריכת הדוחות הכספיים המאוחדים בהתאם ל-IFRS, נדרשת הנהלת החברה להשתמש בשיקול דעת בהערכות, אומדנים והנחות אשר משפיעים על יישום המדיניות החשבונאית ועל הסכומים של נכסים והתחייבויות, הכנסות והוצאות. יובהר שההנחות והוצאות 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:

הפניה	השלכות אפשריות	הנחות עיקריות	אומדן
למידע בדבר השפעת השינויים בתשואות הצפויות על השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה, ראה באור 7, בדבר נדל"ן להשקעה.	רווח או הפסד בגין שינוי בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה.	שיעור התשואה הצפוי על נכס הנדל"ן להשקעה, דמי שכירות ראויים.	מידת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
למידע על הפסדים בגינם הוכר נכס מס נדחה, ראה באור 16 בדבר מיסים על הכנסה.	הכרה או ביטול של נכס מס נדחה לרווח והפסד.	צפי לרווחים חייבים במס בעתיד שכנגדם ניתן יהיה לנצל הפסדים מועברים.	הכרה בנכס מס נדחה בגין הפסדים לצרכי מס.

## באור 4 - חייבים ויתרות חובה

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי אירו	
376	433
69	10
13	133
458	576

## נכסים שוטפים

צדדים קשורים  
הוצאות מראש  
אחרים

## באור 5 - חברות בנות

## (1) פרטים בדבר חברות מאוחדות:

להלן רשימה של החברות הבנות, המוחזקות במישרין על ידי החברה, ופרטים בנוגע להשקעת החברה בהן:

זכויות בעלות של החברה בחברה הבת		מיקום עיקרי של פעילות החברה	
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023		
100%	100%	גרמניה	Malone Emmerich GmbH & Co. KG (א)
94%	94%	גרמניה	HNT Objektgesellschaft mbH (ב)
100%	100%	גרמניה	Malone Objekt Dortmund-Brackel S.à.r.l. GmbH & Co. KG (ג)
90%	90%	גרמניה	Malone Eagle GmbH & Co. KG (ד)

## (2) מגבלות משמעותיות על העברת משאבים בין ישויות בתוך הקבוצה

להלן פרטים בגין ההתחייבויות והנכסים המשמעותיים עליהם חלים מגבלות אלו ליום 31 בדצמבר, 2023:

שם החברה	סכום הנכס המוגבל/משועבד	סכום ההתחייבות	המגבלה	פירוט
Malone Emmerich GmbH & Co. KG	13,406 אלפי אירו	4,359 אלפי אירו	שעבוד נכסי הנדל"ן לטובת תאגידים בנקאיים	ראה באור 8, בדבר הלוואות ואשראי.
HNT Objektgesellschaft mbH	8,784 אלפי אירו	4,354 אלפי אירו	שעבוד נכסי הנדל"ן לטובת תאגידים בנקאיים	ראה באור 8, בדבר הלוואות ואשראי.
Malone Eagle GmbH & Co. KG	17,224 אלפי אירו	6,354 אלפי אירו	שעבוד נכסי הנדל"ן לטובת תאגידים בנקאיים	ראה באור 8, בדבר הלוואות ואשראי.

**באור 5 - חברות בנות (המשך)****(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- 625 אלפי אירו. סכום הרכישה והוצאות העסקה שולמו על ידי החברה באמצעות הלוואות בעלים שהועמדו על ידי Malone והשותף המקומי בסך של כ- 4.4 מיליון אירו, וכן באמצעות הלוואה שקיבלה חברת הבת והשותף המקומי מבנק מקומי על פי הסכם מחייב, בסך של כ- 6.5 מיליון אירו, לתקופה בת 27 שנים. במהלך 5 שנות הלוואה 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 הלוואה ויתרת סכום הלוואה תיפרע בתום תקופת הלוואה. 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. עסקה משותפת מהותית

1. מידע תמציתי בדבר עסקה משותפת מהותית:

(א) מידע פיננסי מתומצת על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר

ערך בספרים של השקעה		חלק החברה בנכסים נטו		סה"כ נכסים נטו 100%		התחייבויות לא שוטפות		התחייבויות שוטפות		נכסים לא שוטפים		נכסים שוטפים		שיעור זכויות הבעלות	
2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023
אלפי אירו															
9,768	13,871	9,768	13,871	13,024	18,495	23,160	25,466	2,138	2,606	33,111	40,584	5,212	5,983	75%	75%

(\* ) Around town

(ב) מידע פיננסי מתומצת על תוצאות הפעילות

חלק החברה ברווח שהוצג בספרים		התאמות אחרות		חלק החברה ברווח (בהפסד)		סך רווח (הפסד)		הכנסות	
2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023
אלפי אירו									
1,233	4,047	-	-	1,233	4,047	1,643	5,395	1,810	2,853

(\* ) Around town

(\* ) כולל 5 חברות הפועלות בתחום הנדל"ן להשקעה.

## באור 7 - נדל"ן להשקעה

א. תנועה בערך בספרים:

2022	2023	
<b>אלפי אירו</b>		
21,178	23,012	יתרה ליום 1 בינואר
-	10,300	שינויים במהלך השנה:
-	625	רכישת נדל"ן להשקעה
1,834	5,477	עלויות שהונו לנכסי נדל"ן להשקעה
		שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
23,012	39,414	יתרה ליום 31 בדצמבר

ב. קביעת שווי הוגן:

(1) היררכית שווי הוגן -

נכסי הנדל"ן להשקעה נמדדים בשווי הוגן, תוך שימוש בטכניקת הערכה בהתאם למדרג השווי ההוגן.

נכסי הנדל"ן להשקעה נמדדים בשווי הוגן ליום 31 בדצמבר, 2023 תוך שימוש בטכניקות הערכה מרמה 3.

(2) נתונים לגבי מדידת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ברמה 3.

השווי ההוגן נאמד תוך שימוש בטכניקות היוון הכנסות: מודל הערכת השווי מבוסס על הערך הנוכחי של הכנסות השכירות מהנכס. הערכת השווי של כל אחד מן הנכסים מתחשבת בסוג הדיירים הנמצאים בפועל בנכס המושכר או האחראיים למילוי התחייבויות השכירות, חלוקת האחריות בין הקבוצה והשוכר לגבי אחזקת הנכס, רמת הגימור של הנכס ויתרת אורך החיים הכלכלי של הנכס, ככל שפרמטרים אלה רלוונטיים.

הנתונים המשמעותיים שאינם נתונים לצפייה הינם: שיעור התשואה (5.63% עד 6.16%) וכן שווי שוק של תשלומי השכירות השנתיים.

ניתוח רגישות

להלן ניתוח רגישות של שווי הנדל"ן להשקעה בשיעור ההיוון על בסיס NOI מתוקן:

בהתבסס של NOI של כ - 495 עד 1,061 אלפי אירו (NOI מתוקן) כל שינוי של 25 נקודות בשיעור ההיוון על התשואה יביא לשינוי בשווי ההוגן בסך כ - 373 עד 672 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 רילאסטיט, חברת האם. הנתונים המשמעותיים שאינם ניתנים לצפייה בשוק מתייחסים בעיקר לשיעור התשואה על הנדל"ן להשקעה, המבוסס על פרסומים בשווקים הרלוונטיים 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	2023
<b>אלפי אירו</b>	

## סך הרווחים שהוכרו:

1,834	5,477
-------	-------

ברוח והפסד - שינויים בשווי הוגן

## באור 7 - נדל"ן להשקעה (המשך)

ג. בטוחות:

ליום 31 בדצמבר, 2023 נכסי נדל"ן להשקעה של חברות מוחזקות שערכם בספרים 39,414 אלפי אירו משועבדים לטובת תאגידים בנקאיים להבטחת הלוואות מבנקים, אשר מסתכמות לתאריך הדיווח בסך של כ-15,067 אלפי אירו.

ד. סכומים שהוכרו בדוח רווח והפסד:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי אירו		
1,378	2,347	הכנסות מדמי שכירות בגין נדל"ן להשקעה
(297)	(348)	הוצאות תפעוליות ישירות הנובעות מנדל"ן להשקעה שהפיק הכנסות במהלך התקופה
1,081	1,999	

ה. מידע נוסף:

בדוח על המצב הכספי נכללים שלושה נכסי נדל"ן להשקעה בגרמניה בערים: Emmerich, Remscheid ו- Aschaffenburg.

(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- 8,784 אלפי אירו. נכון למועד הדוח, הנכס בתפוסה של 100% ודמי השכירות השנתיים הינם כ- 475 אלפי יורו.

(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- 13,406 אלפי אירו. נכון למועד הדוח הנכס בתפוסה של 100% ודמי השכירות השנתיים הינם כ- 770 אלפי יורו.

(3) הנכס ב- Aschaffenburg ממוקם על שטח קרקע של כ- 19 אלפי מ"ר בשטח בנוי של כ- 17 אלפי מ"ר. הנכס ממוקם באזור פרנקפורט שבגרמניה. שוויו ההוגן למועד הדיווח כפי שמוצג בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה הינו כ- 17,224 אלפי אירו. נכון למועד הדוח הנכס בתפוסה של 100% ודמי השכירות השנתיים הינם כ- 1,062 אלפי יורו.

**באור 8 - הלוואות ואשראי**

באור זה מספר מידע בדבר התנאים החוזיים של הלוואות ואשראי נושאי ריבית של הקבוצה, הנמדדים בעלות מופחתת.

**א. פרטים בדבר אשראי וחוב מהותיים:**

ליום 31 בדצמבר 2022		ליום 31 בדצמבר 2023		תנאים מהותיים נוספים והתניות פיננסיות	מועד תשלום הקרן	מנגנון ושיעור תשלום חריבית	בסיס הצמדה	סכום האשראי המקורי	מועד נטילת האשראי	סוג	הלווה
ערך בספרים	ערך נקוב	ערך בספרים	ערך נקוב								
באלפי אירו											
4.634	4,634	4,359	4,359	<p>ההלוואה מובטחת בשעבוד ראשון על נכס נדל"ן של Emmerich שערכו ליום 31 בדצמבר 2023 הינו 13,406 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 2023 עומדת Emmerich באמות המידה הפיננסיות.</p>	חודשי (עד לחודש פברואר 2025)	3.89% תשלום חודשי	אירו	7,000 אלפי אירו. נכון ליום 31 בדצמבר 2023 יתרת ההלוואה 4,359 אלפי אירו, מתוכה חלויות שוטפות בסך 283 אלפי אירו.	7.10.2011	הלוואה מתאגיד בנקאי (נון ריקורס)	Malone Emmerich GmbH & Co. KG
2,532	2,532	2,398	2,398	<p>ההלוואות מובטחות בשעבוד ראשון על נכס נדל"ן שערכו ליום 31 בדצמבר 2023 הינו 8,784 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 2023 עומדת HNT Objektgesellschaft mbH באמות המידה הפיננסיות.</p>	חודשי (עד לחודש מרץ 2031)	3.77% תשלום חודשי	אירו	3,700 אלפי אירו. נכון ליום 31 בדצמבר 2023 יתרת ההלוואה 2,398 אלפי אירו, מתוכה חלויות שוטפות בסך 142 אלפי אירו.	01.02.2012	הלוואה מתאגיד בנקאי (נון ריקורס)	HNT Objektgesellschaft mbH
553	553	531	531	<p>אין</p>	בתשלומים חודשיים עד לחודש אוגוסט 2029.	2.1%	אירו	600 אלפי אירו. נכון ליום 31 בדצמבר 2023 יתרת ההלוואה 531 אלפי אירו, מתוכה חלויות שוטפות בסך 23 אלפי אירו.	נובמבר 2019 עד נובמבר 2020	הלוואה מתאגיד בנקאי (נון ריקורס)	HNT Objektgesellschaft mbH

## באור 8 - הלוואות ואשראי

א. פרטים בדבר אשראי וחוב מהותיים (המשך):

ליום 31 בדצמבר 2021		ליום 31 בדצמבר 2022		תנאים מהותיים נוספים והתניות פיננסיות	מועד תשלום הקרן	מנגנון ושיעור הריבית	בסיס הצמדה	סכום האשראי המקורי	מועד נטילת האשראי	סוג	הלווה
ערך בספרים	ערך נקוב	ערך בספרים	ערך נקוב								
באלפי אירו											
1,491	1,491	1,425	1,425	אין	בתשלומים חודשיים עד לחודש נובמבר 2041.	1.9%	אירו	1,600 אלפי אירו. נכון ליום 31 בדצמבר 2023 יתרת ההלוואה אלפי 1,425 אירו, מתוכה חלויות שוטפות בסך 68 אלפי אירו.	מאי 2021	הלוואה מתאגיד בנקאי (נון ריקורס)	HNT Objektgesellschaft mbH
-	-	6,354	6,354	אין	בתשלומים חודשיים עד לחודש דצמבר 2027.	3.85%	אירו	6,510 אלפי אירו. נכון ליום 31 בדצמבר 2023 יתרת ההלוואה אלפי 6,354 אירו, מתוכה חלויות שוטפות בסך 138 אלפי אירו.	ינואר 2023	הלוואה מתאגיד בנקאי (נון ריקורס)	Malone Eagle GmbH & Co. KG
(*)14,636	6,749	(*)18,893	9,635	פרעון של הקרן, כולה או חלקה, קודם תום תקופת ההלוואה נתון לשיקול דעת החברה.	עד 10 שנים ממועד העמדת ההלוואה	12%-8%	אירו	7,410 אלפי אירו	שנים 2019 עד 2023	הלוואה מחברת האם	החברה

(\*) כולל ריבית שנצברה.



**באור 9 - זכאים ויתרות זכות**

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי אירו		
9	13	הוצאות לשלם
18	45	מוסדות
73	69	צדדים קשורים
13	26	אחרים
<b>113</b>	<b>153</b>	

חשיפת הקבוצה לסיכונים אשראי, לסיכונים מטבע ולניתוח רגישות המתייחסים למזומנים מפורטת בבאור 10, בדבר מכשירים פיננסיים.

**באור 10 - מכשירים פיננסיים:****א. כללי**

הקבוצה חשופה לסיכונים הבאים הנובעים משימוש במכשירים פיננסיים:

- סיכון אשראי
- סיכון נזילות
- סיכון שוק (לרבות סיכון ריבית).

בבאור זה יינתן מידע כמותי ואיכותי בדבר החשיפה של הקבוצה לכל אחד מהסיכונים שלעיל, מטרות הקבוצה, מדיניות ותהליכים לגבי מדידה וניהול של הסיכון.

**ב. המסגרת לניהול סיכונים**

האחריות המקיפה לבסס את מסגרת ניהול הסיכונים של הקבוצה ולפקח עליה מצויה בידי הנהלת החברה, לשם כך, הדירקטור המנהל אחראי על זיהוי חשיפות בקשר עם מדיניות ניהול הסיכונים ומתן מענה להן במהלך העסקים השוטף. הנ"ל מדווח באופן שוטף לבעלי המניות על פעולותיו וחשיפות שזוהו.

מדיניות ניהול הסיכונים של הקבוצה גובשה בכדי לזהות ולנתח את הסיכונים העומדים בפני הקבוצה, לקבוע הגבלות הולמות לסיכונים ובקורות ולפקח על הסיכונים והעמידה בהגבלות. המדיניות והשיטות לניהול הסיכונים נסקרות באופן שוטף בכדי לשקף שינויים בתנאי השוק ובפעילות הקבוצה. באמצעות ההכשרה ותקני ונהלי הניהול, פועלת הקבוצה לפיתוח סביבה בה כל הגורמים מבינים את תפקידם ומחויבותם.

**ג. סיכון אשראי**

סיכון אשראי הוא סיכון להפסד כספי שיגרם לקבוצה באם לקוח או צד שכנגד למכשיר פיננסי לא יעמוד בהתחייבויותיו החוזיות, והוא נובע בעיקר מחובות של לקוחות וחייבים אחרים ומאחזקת עודפי מזומנים בתאגידים בנקאיים.

**לקוחות**

החשיפה של הקבוצה לסיכונים אשראי מושפעת בעיקר מהאפיון האישי של כל לקוח. למאפיינים הדמוגרפיים של בסיס הלקוחות של הקבוצה, ובפרט הסיכון התלוי בענף בו פועל הלקוח, יש השפעה גבוהה על סיכון האשראי.

**מזומנים**

הקבוצה מחזיקה את יתרות המזומנים בתאגידים בנקאיים בעלי דירוג נאות, להערכתה.

## באור 10 - מכשירים פיננסיים (המשך)

## ג. סיכון אשראי (המשך)

## חשיפה לסיכון אשראי

הערך בספרים של הנכסים הפיננסיים מייצג את חשיפת האשראי המרבית.

החשיפה המרבית לסיכון אשראי הינה כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי אירו		
120	438	מזומנים
500	566	חייבים ויתרות חובה
3,586	3,969	הלוואות לחברות מוחזקות המטופלות בשיטת שווי מאזני
4,206	4,973	

## ד. סיכון נזילות

סיכון נזילות הוא הסיכון שהקבוצה תתקשה לעמוד במחויבויות הקשורות בהתחייבויות הפיננסיות המסולקות על ידי מסירת מזומן או נכס פיננסי אחר. גישת הקבוצה לניהול סיכונים הנזילות שלה היא להבטיח, ככל הניתן, את מידת הנזילות המספקת לעמידה בהתחייבויותיה במועד, בתנאים רגילים ובתנאי לחץ מבלי שיגרמו לה הפסדים בלתי רצויים או פגיעה במוניטין.

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 2023							
2028	2027	2026	2025	2024	תזרים מזומנים חזוי	הערך בספרים	
אלפי אירו							
-	-	-	-	29	29	29	התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים
-	-	-	-	82	82	82	ספקים
							זכאים ויתרות זכות
							הלוואות לזמן ארוך מתאגידים
1,823	6,319	552	6,904	1,136	16,734	15,067	בנקאיים (כולל חלויות)
29,466	-	-	-	-	29,466	18,893	הלוואות מחברת האם
							הלוואה מזכויות שאינן מקנות שליטה
596	-	-	-	-	596	425	הלוואה מבעל שליטה לשעבר
39	-	-	-	-	39	24	בחברה האם
31,924	6,319	552	6,904	1,247	46,946	34,520	סך הכל

## באור 10 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ד. סיכון נזילות (המשך)

ליום 31 בדצמבר 2022

2027 ואילך	2026	2025	2024	2023	תזרים	
					מזומנים חזוי	הערך בספרים
			אלפי אירו			
-	-	-	-	33	33	33
-	-	-	-	82	82	82
1,951	128	4,220	2,916	717	9,932	9,218
23,278	-	-	-	-	23,278	14,636
146	-	-	-	-	146	104
35	-	-	-	-	35	22
<u>25,410</u>	<u>128</u>	<u>4,220</u>	<u>2,916</u>	<u>832</u>	<u>33,506</u>	<u>24,095</u>

התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים  
 ספקים  
 זכאים ויתרות זכות  
 הלוואות לזמן ארוך מתאגידים  
 בנקאיים (כולל חלויות)  
 הלוואות מחברת האם  
 הלוואה מזכויות שאינן מקנות  
 שליטה  
 הלוואה מבעל שליטה לשעבר  
 בחברה האם  
 סך הכל

הקבוצה אינה צופה כי תזרימי המזומנים הכלולים בנייתוח מועדי הפרעון עשויים להתרחש מוקדם יותר באופן משמעותי או בסכומים שונים באופן משמעותי מהניתוח המוצג לעיל. עם זאת, מימוש של אחד מנכסי הנדליין של הקבוצה טרם תום תקופת ההלוואה, עשוי לשנות באופן משמעותי את מועדי הפרעון החזויים של התחייבויות הקבוצה.

## ה. סיכוני שוק

סיכון שוק הוא הסיכון ששינויים במחירי שוק, כגון שערי חליפין של מטבע חוץ ושיעורי ריבית, ישפיעו על תוצאות הקבוצה או על ערך החזקותיה במכשירים פיננסיים. מטרת ניהול סיכוני השוק הינה לנהל ולפקח על החשיפה לסיכוני שוק במסגרת פרמטרים מקובלים, תוך כדי מקסום התשואה.

## (1) סיכוני שערי ריבית

## סוג ריבית

להלן פירוט בדבר סוג הריבית של המכשירים הפיננסיים נושאי הריבית של הקבוצה:

ליום 31 בדצמבר		שיעור	מכשירים בריבית קבועה
2022	2023	הריבית ליום	
אלפי אירו		31 בדצמבר 2022	
(9,218)	(15,067)	1.9%-3.85%	התחייבויות לתאגידים בנקאיים (כולל חלויות)
(14,636)	(18,893)	7%-12%	הלוואות מחברת האם
(104)	(425)	7%	הלוואה מזכויות שאינן מקנות שליטה
(22)	(24)	10%	הלוואה מבעל השליטה לשעבר בחברה האם (*)
<u>(23,980)</u>	<u>(34,409)</u>		

(\*) הלוואה שהועמדה לחברה מאוחדת במסגרת רכישת הנכס בשנת 2012.

**באור 11 - התקשרויות ושעבודים**

(1) ליום 31 בדצמבר, 2023 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	2023
12,500	12,500
12,500	12,500

מניות רגילות

הון מניות מונפק ונפרע

הון רשום

**באור 13 - עלות ההכנסות**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי אירו	
193	221
10	14
93	110
1	3
297	348

אחזקה ותיקונים  
ביטוח  
מסים, חשמל ומים  
אחרות

**באור 14 - הוצאות הנהלה וכלליות**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי אירו	
3	7
49	142
18	39
70	188

משרדיות ואחזקה  
שירותים מקצועיים (1)  
אחרות

(1) כולל דמי ניהול לצד קשור

**באור 15 - הוצאות מימון**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי אירו		
266	736	הוצאות ריבית לתאגידיים בנקאיים
1,011	1,370	הוצאות ריבית הלוואות לחברת האם
		שינוי נטו בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים בשווי
190	180	הוגן דרך רווח והפסד
8	2	הוצאות מימון אחרות
<b>1,475</b>	<b>2,288</b>	

**באור 16 - מסים על ההכנסה**

א. פרטים בדבר סביבת המס בה פועלת הקבוצה

שיעור מס חברות

**גרמניה**

שיעור מס חברות - 15.825% (בנוסף, בכפוף לתנאים מסויימים יתכן שיחול מס מסחר מקומי בשיעור של עד כ-17%).  
שיעור מס רווח הון - 15.825%. בנוסף עשוי לחול מס העברה בעת העברת הזכויות בנכס.

**לוקסמבורג**

שיעור מס חברות - 24.94% (שיעור המס האפקטיבי שצפוי לחול על רווחי החברה בלוקסמבורג הינו עד כ-2% וזאת בכפוף להתקיימות מספר גורמים).

ב. מרכיבי הוצאות (הכנסות) מסים על הכנסה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי אירו		
		<b>הוצאות מסים שוטפים</b>
5	11	בגין שנה שוטפת
		<b>הוצאות מסים נדחים</b>
360	987	יצירה של הפרשים זמניים
<b>365</b>	<b>998</b>	<b>סך הוצאות מיסים</b>

## באור 16 - מסים על ההכנסה (המשך)

ג. התאמה בין המס התיאורטי על הרווח לפני מסים לבין הוצאות מסים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי אירו		
4,881	10,767	רווח לפני מסים על ההכנסה
15.825%	15.825%	שיעור מס סטטוטרי עיקרי
772	1,704	מס מחושב לפי שיעור המס הרגיל
		תוספת (חסכון) בחבות המס בשל:
(514)	(829)	נטרול חלק החברה ברווחי חברה כלולה הפסדים והפרשים זמניים אחרים בגינם לא נרשמו מסים נדחים
107	123	
365	998	הוצאות מסים על ההכנסה

## ד. נכסי והתחייבות מסים נדחים

התנועה בנכסי והתחייבויות מסים נדחים מיוחסת לפריטים הבאים:

סה"כ	נדל"ן להשקעה אלפי אירו	הפסדים מועברים	
(1,278)	(1,396)	118	יתרה ליום 1 בינואר 2022
			שינויים בשנת 2022:
(360)	(343)	(17)	שינויים אשר נזקפו לרווח והפסד
(1,638)	(1,739)	101	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022
			שינויים בשנת 2023:
(987)	(964)	(23)	שינויים אשר נזקפו לרווח והפסד
(2,625)	(2,703)	78	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023

## ה. הפסדים מועברים לצורכי מס

ליום 31 בדצמבר, 2023 לחברה ולחברות מאוחדות הפסדים מעסק לצורכי מס המועברים לשנים הבאות המסתכמים בסך של כ- 0.47 מיליוני אירו. בגין הפסדים אלה הכירה הקבוצה בנכסי מיסים נדחים בסך של כ- 78 אלפי אירו.

## ו. שומות מס סופיות

לחברה ולחברות הבנות שומות מס סופיות עד וכולל שנת 2018.

**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 2023		
מס' זכאים	סכום	מס' זכאים	סכום	
אלפי אירו		אלפי אירו		
2	1,201	2	1,372	הוצאות ריבית לצדדים קשורים (1)
3	262	3	277	הכנסות ריבית מצדדים קשורים
1	3	1	3	הוצאות דמי ניהול לדירקטור

(1) ראה באור 8.

ב. יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים, לרבות הלוואות

ליום 31 בדצמבר 2022		ליום 31 בדצמבר 2023		
במסגרת התחייבויות נכסים	במסגרת נכסים	במסגרת התחייבויות נכסים	במסגרת נכסים	
אלפי אירו				
199	3,962	-	4,402	יתרות בגין צדדים קשורים
14,636	-	18,917	-	הלוואות מבעלי מניות (כולל ריבית לשלם)

# Frankfurt Langen Hotel SARL

דוחות כספיים מאוחדים

ליום 31 בדצמבר, 2023

תוכן העניינים

עמוד	
2	דוח רואי החשבון המבקרים
3-4	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
5	דוחות מאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל
6	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
7	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
8-26	באורים לדוחות הכספיים המאוחדים



## דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של Frankfurt Langen Hotel SARL

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המצורפים של Frankfurt Langen Hotel SARL (להלן - "החברה"), לימים 31 בדצמבר 2022 ו- 2023 ואת הדוחות המאוחדים על רווח או הפסד והרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותו תאריך. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג - 1973. על פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שישומו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה והחברות המאוחדות שלה לימים 31 בדצמבר 2022 ו- 2023 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS).

### 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. עניינים אלה כוללים, בין היתר, כל עניין אשר: (1) מתייחס, או עשוי להתייחס, לסעיפים או לגילויים מהותיים בדוחות הכספיים וכן (2) שיקול דעתנו לגבי 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 באמצעות חוות דעת נפרדת על עניינים אלה או על הסעיפים או הגילויים שאליהם הם מתייחסים.

### שווי הוגן נדל"ן להשקעה

כאמור בבאורים 2(ט), 3 ו- 6 לדוחות הכספיים המאוחדים לחברה נכס נדל"ן להשקעה המוצג בשווי הוגן לאותו מועד בהתאם למדיניות החשבונאית המתוארת בבאור 2. השווי הוגן של נכס נדל"ן להשקעה בדוח על המצב הכספי המאוחד ליום 31 בדצמבר 2023, מסתכם לסך של 26,641 אלפי אירו. בשנת 2023 נזקפה עליה בשווי הוגן של נכס הנדל"ן להשקעה בסך 27 אלפי אירו.

ליום 31 בדצמבר		באור	
2022	2023		
אלפי אירו			
			<b>נכסים שוטפים</b>
1,064	1,057	4	מזומנים ושווי מזומנים
329	293		חייבים ויתרות חובה
1,393	1,350		<b>סה"כ נכסים שוטפים</b>
			<b>נכסים בלתי שוטפים</b>
429	441	6	יתרות חובה אחרות לזמן ארוך
26,614	26,641		נדל"ן להשקעה
27,043	27,082		<b>סה"כ נכסים שאינם שוטפים</b>
28,436	28,432		<b>סה"כ נכסים</b>

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

ליום 31 בדצמבר		באור	
2022	2023		
אלפי אירו			
			<b>התחייבויות שוטפות</b>
372	400	7	חלויות שוטפות של הלוואה מתאגיד בנקאי
51	37		ספקים ונותני שירותים
30	28	8	זכאים ויתרות זכות
453	465		<b>סה"כ התחייבויות שוטפות</b>
			<b>התחייבויות לא שוטפות</b>
13,711	14,463	7	הלוואה מתאגיד בנקאי
8,342	7,758	7	הלוואה מבעלי מניות
1,276	1,374	15	התחייבויות מיסים נדחים
23,329	23,595		<b>סה"כ התחייבויות לא שוטפות</b>
23,782	24,060		<b>סה"כ התחייבויות</b>
		11	<b>הון</b>
12	12		הון מניות
4,642	4,360		יתרת רווח
4,654	4,372		<b>סה"כ הון</b>
28,436	28,432		<b>סה"כ התחייבויות והון</b>

Michelle Marie Carvill  
Director

James Scanlon  
Director

27 במרץ, 2024  
תאריך אישור הדוחות הכספיים

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		באור	
2022	2023		
אלפי אירו			
1,344	1,418	12	הכנסות
(117)	(122)		עלות הכנסות
1,227	1,296		רווח גולמי
(74)	(88)	13	הוצאות הנהלה וכלליות
473	27		שינויים בשווי הוגן של נדליין להשקעה, נטו
4	1		הכנסות אחרות
1,630	1,236		רווח מפעולות רגילות
(1,021)	(1,412)	14	הוצאות מימון
609	(176)		רווח (הפסד) לפני מיסים על הכנסה
(142)	(106)	15	מיסים על הכנסה
467	(282)		רווח (הפסד) נקי וכולל לשנה

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

סך ההון	יתרת רווח (הפסד) אלפי אירו	הון מניות	
			<b>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023:</b>
4,654	4,642	12	<b>יתרה ליום 1 בינואר 2023</b>
(282)	(282)	-	הפסד נקי וכולל לשנה
<u>4,372</u>	<u>4,360</u>	<u>12</u>	<b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2023</b>
			<b>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022:</b>
4,187	4,175	12	<b>יתרה ליום 1 בינואר 2022</b>
467	467	-	רווח נקי וכולל לשנה
<u>4,654</u>	<u>4,642</u>	<u>12</u>	<b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2022</b>

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי אירו		
		<b>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</b>
467	(282)	רווח (הפסד) נקי לשנה
		התאמות בגין הוצאות והכנסות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:
(473)	(27)	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
142	106	מיסים על הכנסה
96	48	הוצאות מימון אחרות
463	416	ריבית לבעלי מניות
228	543	
(5)	(8)	מסים ששולמו במזומן
		שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:
(7)	(16)	שינוי בספקים, זכאים ויתרות זכות
86	24	שינוי בחייבים ויתרות חובה
79	8	
769	261	<b>מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת</b>
		<b>תזרימי מזומנים לפעילות מימון</b>
(200)	(1,000)	פרעון הלוואות לבעלי מניות
-	1,025	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגיד בנקאי
(372)	(293)	פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגיד בנקאי
(572)	(268)	<b>מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון</b>
197	(7)	<b>גידול (קיטון) במזומנים ושווי מזומנים</b>
867	1,064	<b>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה</b>
1,064	1,057	<b>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה</b>
		<b>מידע נוסף על תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:</b>
465	958	ריבית ששולמה

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

**באור 1 - כללי:****א. הישות המדווחת**

Frankfurt Langen Hotel SARL (להלן: "החברה") הוקמה והתאגדה בלוקסמבורג ביום 27 בדצמבר, 2017 כחברה פרטית מוגבלת, בהתאם לדיני החברות בלוקסמבורג והחלה את פעילותה ביום 1 באפריל, 2018.

הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2023 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. השפעות האינפלציה ועליית שיעור הריבית**

בעקבות התפתחויות מאקרו כלכליות ברחבי העולם שהתרחשו במהלך השנים 2022 ו- 2023, חלה עלייה בשיעורי האינפלציה בארץ ובעולם. כחלק מהצעדים שנקטו 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 2023, לקבוצה אשראי בגרמניה בסך כולל של כ- 14,863 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;

**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 ותברות 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 הרכשת משיגה שליטה על הנרכשת. שליטה מתקיימת כאשר הקבוצה חשופה, או בעלת זכויות, לתשואות משתנות ממעורבותה בנרכשת ויש לה את היכולת להשפיע על תשואות אלה באמצעות כוח ההשפעה שלה בנרכשת. בבחינת שליטה נלקחות בחשבון זכויות ממשיות המוחזקות על ידי הקבוצה ועל ידי אחרים.

התמורה שהועברה כוללת את השווי ההוגן של הנכסים שהועברו לבעלים הקודמים של הנרכשת, התחייבויות שהתהוו לרוכש מול הבעלים הקודמים של הנרכשת וזכויות הוניות שהונפקו על ידי הקבוצה.

עלויות הקשורות לרכישה שהתהוו לרוכשת בגין צירוף עסקים, כגון: עמלות למתווכים, עמלות ייעוץ, עמלות משפטיות, הערכת שווי ועמלות אחרות בגין שירותים מקצועיים או שירותי ייעוץ, מוכרות כהוצאות בתקופה שבה השירותים מתקבלים.

**(2) חברות בנות**

חברות בנות הינן ישויות הנשלטות על ידי החברה. הדוחות הכספיים של חברות בנות נכללים בדוחות הכספיים המאוחדים מיום השגת השליטה ועד ליום אובדן השליטה. המדיניות החשבונאית של חברות בנות מותאמת במידת הצורך על מנת להתאימה למדיניות החשבונאית שאומצה על ידי הקבוצה.



**באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**ז. **בסיס האיחוד (המשך)**(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 מטופלת כרכישת קבוצה של נכסים והתחייבויות. בעסקאות כאמור עלות הרכישה, הכוללת עלויות עסקה, מוקצת באופן יחסי לנכסים ולהתחייבויות המזוהים שנרכשו, בהתבסס על שוויים ההוגן היחסי במועד הרכישה. במקרה האחרון, לא מוכר מוניטין וכן לא מוכרים מיסים נדחים בגין הפרשים זמניים הקיימים במועד הרכישה.

ה. **מכשירים פיננסיים**

הקבוצה מיישמת את תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 9 - "מכשירים פיננסיים".

**1. נכסים פיננסיים**

נכסים פיננסיים נמדדים במועד ההכרה לראשונה בשוויים ההוגן ובתוספת עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין לרכישה של הנכס הפיננסי, למעט במקרה של נכס פיננסי אשר נמדד בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, לגביו עלויות עסקה נזקפות לרווח או הפסד. החברה מסווגת ומודדת את מכשירי החוב בדוחותיה הכספיים על בסיס הקריטריונים להלן:

(א) המודל העסקי של החברה לניהול הנכסים הפיננסיים, וכן  
(ב) מאפייני תזרים המזומנים החוזי של הנכס הפיננסי.

א. החברה מודדת מכשירי חוב בעלות מופחתת כאשר:

המודל העסקי של החברה הינו החזקת הנכסים הפיננסיים על מנת לגבות תזרימי מזומנים חוזיים; וכן התנאים החוזיים של הנכס הפיננסי מספקים זכאות במועדים מוגדרים לתזרימי מזומנים שהם רק תשלומי קרן וריבית בגין סכום הקרן שטרם נפרעה.

לאחר ההכרה הראשונית, מכשירים בקבוצה זו יוצגו על פי תנאיהם לפי עלות המופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית ובניכוי הפרשה לירידת ערך. 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 הפיננסיים על מנת לגבות תזרימי מזומנים חוזיים והן מכירת הנכסים הפיננסיים; וכן התנאים החוזיים של הנכס הפיננסי מספקים זכאות במועדים מוגדרים לתזרימי מזומנים שהם רק תשלומי קרן וריבית בגין סכום הקרן שטרם נפרעה.

לאחר ההכרה הראשונית, מכשירים בקבוצה זו נמדדים לפי השווי ההוגן. רווחים או הפסדים כתוצאה מהתאמות שווי הוגן, למעט ריבית והפרשי שער מוכרים ברווח כולל אחר.

**באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)****ח. מכשירים פיננסיים (המשך)****ג. החברה מודדת מכשירי חוב בשווי הוגן דרך רווח או הפסד כאשר:**

נכס פיננסי שמהווה מכשיר חוב אינו עומד בקריטריונים למדידתו בעלות מופחתת או בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר. לאחר ההכרה הראשונית, הנכס הפיננסי נמדד בשווי הוגן כאשר רווחים או הפסדים כתוצאה מהתאמות שווי הוגן, נזקפים לרווח או הפסד.

**ד. מכשירים הוניים ונכסים פיננסיים אחרים המוחזקים למסחר**

השקעות במכשירים הוניים אינם עומדים בקריטריונים האמורים לעיל ועל כן נמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

נכסים פיננסיים אחרים המוחזקים למסחר כגון נגזרים, לרבות נגזרים משובצים שהופרדו מחוזה מארח ימדדו בשווי הוגן דרך רווח או הפסד אלא אם הם מיועדים לשמש כמכשירים להגנה אפקטיבית.

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 פיננסיים**

החברה בוחנת בכל מועד דיווח את ההפרשה להפסד בגין מכשירי חוב פיננסיים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד. החברה מבחינה בין שני מצבים של הכרה בהפרשה להפסד;

- (א) מכשירי חוב אשר לא חלה הידרדרות משמעותית באיכות האשראי שלהם מאז מועד ההכרה לראשונה, או מקרים בהם סיכון האשראי נמוך – ההפרשה להפסד שתוכר בגין מכשיר חוב זה תיקח בחשבון הפסדי אשראי חזויים בתקופה של 12 חודשים לאחר מועד הדיווח, או;
- (ב) מכשירי חוב אשר חלה הידרדרות משמעותית באיכות האשראי שלהם מאז מועד ההכרה לראשונה בהם ואשר סיכון האשראי בגינם אינו נמוך, ההפרשה להפסד שתוכר תביא בחשבון הפסדי אשראי החזויים - לאורך יתרת תקופת חיי המכשיר.

החברה מיישמת את ההקלה שנקבעה בתקן לפיה היא מניחה שסיכון האשראי של מכשיר חוב לא עלה באופן משמעותי ממועד ההכרה לראשונה אם נקבע במועד הדיווח כי המכשיר הינו בעל סיכון אשראי נמוך, למשל כאשר המכשיר הינו בעל דירוג חיצוני של "דרגת השקעה".

ירידת הערך בגין מכשירי חוב הנמדדים לפי עלות מופחתת תיזקף לרווח או הפסד כנגד הפרשה ואילו ירידת הערך בגין מכשירי חוב הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר תיזקף כנגד קרן הון ולא תקטין את הערך בספרים של הנכס הפיננסי בדוח על המצב הכספי. לחברה נכסים פיננסיים בעלי תקופות אשראי קצרות כגון לקוחות, בגינם היא רשאית ליישם את ההקלה שנקבעה במודל, קרי החברה תמדוד את ההפרשה להפסד בסכום השווה להפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר. החברה בחרה ליישם את ההקלה לגבי נכסים פיננסיים אלה.

**באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)****ח. מכשירים פיננסיים (המשך)****3. גריעת נכסים פיננסיים**

החברה גורעת נכס פיננסי כאשר ורק כאשר:

- (א) פקעו הזכויות החוזיות לתזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי, או;
- (ב) החברה מעבירה באופן מהותי את כל הסיכונים וההטבות הנובעים מהזכויות החוזיות לקבלת תזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי או כאשר חלק מהסיכונים וההטבות בעת העברת הנכס הפיננסי נותרים בידי החברה אך ניתן לומר כי העבירה את השליטה על הנכס.
- (ג) החברה מותירה בידיה את הזכויות החוזיות לקבלת תזרימי המזומנים הנובעים מהנכס הפיננסי, אך נוטלת על עצמה מחויבות חוזית לשלם תזרימי מזומנים אלה במלואם לצד שלישי, ללא עיכוב מהותי.

**4. התחייבויות פיננסיות****4.4. 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.

**4.4. התחייבויות פיננסיות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד**

במועד ההכרה לראשונה, החברה מודדת התחייבויות הפיננסיות (נגזרים) שאינן נמדדות בעלות מופחתת בשווי הוגן כאשר עלויות עסקה נזקפות לרווח או הפסד. לאחר ההכרה הראשונית, שינויים בשווי ההוגן נזקפים לרווח או הפסד.

**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 הנייל 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.

**באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)****ח. מכשירים פיננסיים (המשך)****6. קיזוז מכשירים פיננסיים**

נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות מקוזזים והסכום נטו מוצג בדוח על המצב הכספי אם קיימת זכות שניתנת לאכיפה משפטית לקזז את הסכומים שהוכרו, וכן קיימת כוונה לסלק את הנכס ואת ההתחייבות על בסיס נטו או לממש את הנכס ולסלק את ההתחייבות במקביל. הזכות לקזז חייבת להיות ניתנת לאכיפה משפטית לא רק במהלך העסקים הרגיל של הצדדים לחוזה אלא גם במקרה של פשיטת רגל או חדלות פירעון של אחד הצדדים. על מנת שהזכות לקזז תהיה קיימת באופן מיידי, אסור שהיא תהיה תלויה באירוע עתידי או שיהיו פרקי זמן שבהם היא לא תחול, או שיהיו אירועים שיגרמו לפגיעתה.

**ט. נדלין להשקעה**

נדלין להשקעה הוא נדלין (קרקע או מבנה או שניהם) המוחזק (על ידי הקבוצה כבעלים) לצורך הפקת הכנסות שכירות או לשם עליית ערך הונית או שניהם, ושלא לצורך:

1. שימוש בייצור או הספקת סחורות או שירותים או למטרות מנהלתיות; או
2. מכירה במהלך העסקים הרגיל.

נדלין להשקעה נמדד לראשונה לפי עלות כולל עלויות רכישה המיוחסות ישירות לרכישת נכס הנדלין. לאחר ההכרה הראשונית, נדלין להשקעה נמדד בשווי ההוגן אשר משקף את תנאי השוק במועד הדיווח. רווחים או הפסדים הנובעים משינויים בשווי ההוגן של הנדלין להשקעה נזקפים לרווח או הפסד במועד התהוותם. נדלין להשקעה אינו מופחת באופן שיטתי.

נדלין להשקעה נגרע כאשר הוא ממומש או כאשר נפסק השימוש בו ולא צפויות הטבות כלכליות עתידיות מממוש. ההפרש בין התמורה נטו מממוש הנכס לבין היתרה בדוחות הכספיים מוכר ברווח או הפסד בתקופה שבה נגרע הנכס.

**י. הוצאות מיסים על הכנסה**

מיסים על הכנסה כוללים מסים שוטפים ומסים נדחים. המסים מוכרים בדוח רווח והפסד או נזקפים לרווח כולל אחר במידה ונובעים מפריטים אשר מוכרים ישירות ברווח כולל אחר.

**מיסים שוטפים**

המס השוטף הינו סכום המס הצפוי להשתלם (או להתקבל) על ההכנסה החייבת במס לשנה, כשהוא מחושב לפי שיעורי המס החלים לפי החוקים שנחקקו או נחקקו למעשה למועד הדיווח, במדינות בהן החברה ו/או החברות המוחזקות של החברה פועלות ומפיקות הכנסה חייבת. מסים שוטפים כוללים גם מסים בגין שנים קודמות.

**מסים נדחים**

ההכרה במסים נדחים הינה בהתייחס להפרשים זמניים בין הערך בספרים של נכסים והתחייבויות לצורך דיווח כספי לבין ערכם לצרכי מסים. הקבוצה אינה מכירה במיסים נדחים בגין הפרשים הנובעים מהשקעה בחברות בנות וחברות כלולות, במידה והחברה שולטת במועד היפוך ההפרש וכן צפוי שהם לא יתהפכו בעתיד הנראה לעין, בין אם בדרך של מימוש ובין אם בדרך של חלוקת דיבדנדים, וכן בעת ההכרה לראשונה ברכישת נכסים והתחייבויות בעסקה שאינה מהווה צירוף עסקים.

המדידה של מסים נדחים משקפת את השלכות המס שינבעו מהאופן בו הקבוצה צופה, בתום תקופת הדיווח, להשיב או לסלק את הערך בספרים של נכסים והתחייבויות. עבור נדלין להשקעה הנמדד תוך שימוש במודל השווי ההוגן, קיימת הנחה הניתנת להפרכה שהערך בספרים של הנדלין 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 מיסים נדחים שלא הוכרו מוערכים מחדש בכל מועד דיווח ומוכרים במידה והשתנה הצפי כך שצפוי שבעתיד תהיה הכנסה חייבת, שכנגדה יהיה ניתן לנצל אותם.

**קיצוז נכסי והתחייבויות מיסים נדחים**

הקבוצה מקזזת נכסי והתחייבויות מיסים נדחים במידה וקיימת זכות משפטית ניתנת לאכיפה לקיצוז נכסי והתחייבויות מיסים שוטפים, והם מיוחסים להכנסה חייבת במס הממוסה על ידי אותה רשות מס, וכן קיימת כוונה לסלק נכסי והתחייבויות מיסים שוטפים על בסיס נטו או שנכסי והתחייבויות המסים השוטפים מיושבים בו זמנית.

**תוספת מס בגין חלוקת דיבידנד**

הקבוצה עשויה להתחייב בתוספת מס במקרה של חלוקת דיבידנדים על ידי חברות הקבוצה. תוספת מס זו לא נכללה בדוחות הכספיים, כאשר מדיניות חברות הקבוצה היא שלא לגרום לחלוקת דיבידנד הכרוכה בתוספת מס לחברה המקבלת, בעתיד הנראה לעין. במקרים בהם צפויה חברה מוחזקת לחלק דיבידנד מרווחים הכרוכים בתוספת מס לחברה, יוצרת החברה עתודה למס בגין תוספת המס שעשויה החברה להתחייב בה, בגין חלוקת הדיבידנד.

החל מ-1 בינואר, 2019 מיישמת הקבוצה את IFRIC 23 - טיפול באי-ודאות הקשורה למסים על ההכנסה (להלן - הפרשנות). הפרשנות מבהירה את כללי ההכרה והמדידה של נכסים או התחייבויות בהתאם להוראות IAS 12 מיסים על ההכנסה במצבים בהם קיימת אי-ודאות הקשורה למסים על ההכנסה. הפרשנות מתייחסת ומספקת הנחיות לבחינת קיבוץ מקרים של אי-ודאות המתייחסים למסים על הכנסה, בחינת התייחסות של רשויות המס, מדידת השלכות אי-הודאות הקשורה למסים על הכנסה על הדוחות הכספיים וכן טיפול בשינויים בעובדות ובנסיבות של אי-הודאות. ליישום הפרשנות לא היתה השפעה על הדוחות הכספיים.

**יא. הפרשות**

הפרשה בהתאם ל-37 IAS מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחויבות בהווה (משפטית או משתמעת) כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, צפוי שיידרש שימוש במשאבים כלכליים על מנת לסלק את המחויבות וניתן לאמוד אותה באופן מהימן. כאשר הקבוצה צופה שחלק או כל ההוצאה תוחזר לחברה, כגון בחוזה ביטוח, החוזר יוכר כנכס נפרד, רק במועד בו קיימת וודאות למעשה לקבלת הנכס. ההוצאה תוכר בדוח רווח או הפסד בניכוי החזר ההוצאה.

**יב. ירידת ערך****(1) נכסים פיננסיים שאינם נגזרים**

בהתאם למודל ההכרה בהפסדי האשראי של IFRS 9 הקבוצה נדרשת להכיר בהפסדי אשראי חזויים בגין נכסים פיננסיים הנמדדים בעלות מופחתת.

הקבוצה בחרה למדוד את ההפרשה להפסדי אשראי חזויים בגין נכסיה הפיננסיים (לקוחות וחייבים אחרים) בסכום השווה להפסדי האשראי החזויים לאורך כל חיי המכשיר.

בעת ההערכה האם סיכון האשראי של נכס פיננסי עלה באופן משמעותי ממועד ההכרה לראשונה וההערכה של הפסדי אשראי חזויים, הקבוצה מביאה בחשבון מידע סביר וניתן לביסוס, שהינו רלוונטי וניתן להשגה ללא עלות או מאמץ מופרזים. מידע כאמור כולל מידע כמותי ואיכותי, וכן ניתוח, בהתבסס על ניסיון העבר של החברה, והוא כולל מידע צופה פני עתיד.

הקבוצה מניחה בדרך כלל כי סיכון האשראי של נכס פיננסי עלה באופן משמעותי ממועד ההכרה לראשונה, כאשר תשלומים חזויים נמצאים בפיגור של יותר מ-60 יום.

הקבוצה מחשיבה נכס פיננסי כנמצא בכשל, כאשר:

- אין זה סביר שהחייב יעמוד במלוא מחויבויותיו לתשלום כלפי הקבוצה, ולקבוצה אין יכולת לבצע פעולות כגון מימוש בטוחות (ככל שישנן); או
  - התשלומים החזויים בגין הנכס הפיננסי נמצאים בפיגור של יותר מ-90 יום.
- הקבוצה מחשיבה מכשיר חוב כבעל סיכון אשראי נמוך, כאשר אין אינדיקציות לעלייה בסיכון האשראי, בהתחשב במידע זמין הקיים ברשותה או נסיון עבר חיובי עם החייב.

**באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)****יב. ירידת ערך (המשך)****(1) נכסים פיננסיים שאינם נגזרים (המשך)****מדידת הפסדי אשראי חזויים**

הפסדי אשראי חזויים מהווים אומדן משוקלל-הסתברויות של הפסדי אשראי. הפסדי אשראי נמדדים לפי הערך הנוכחי של הפער בין תזרימי המזומנים שהקבוצה זכאית להם לפי החוזה לבין תזרימי המזומנים שהיא צופה לקבל.

**נכסים פיננסיים פגומים עקב סיכון אשראי**

בכל מועד דיווח, הקבוצה מעריכה האם נכסים פיננסיים הנמדדים בעלות מופחתת הפכו לפגומים עקב סיכון אשראי. נכס פיננסי הינו פגום עקב סיכון אשראי כאשר התרחש אחד, או יותר, מהאירועים שיש להם השפעה שלילית על תזרימי המזומנים העתידיים שנאמדו בגין נכס פיננסי זה, כגון: קושי פיננסי משמעותי של החייב, הפרה של חוזה או פיגור בתשלומים וצפי שהחייב יגיע למצב של פשיטת רגל או שינוי מבני פיננסי אחר.

**הצגה של ירידת ערך**

הפרשה להפסדי אשראי חזויים בגין נכס פיננסי הנמדד בעלות מופחתת, מוצגת בניכוי מהערך בספרים ברוטו של הנכס הפיננסי. הפסדים מירידת ערך בגין לקוחות וחייבים מוצגים בדוח על הרווח והפסד בסעיף הנהלה וכלליות.

**מחיקה**

הערך בספרים ברוטו של נכס פיננסי נמחק במלואו או בחלקו כאשר אין ציפיות סבירות להשבה. זה בדרך כלל המקרה כאשר הקבוצה קובעת כי לחייב אין נכסים או מקורות הכנסה שעשויים להניב תזרימי מזומנים מספיקים על מנת לשלם את הסכומים הכפופים למחיקה. עם זאת, נכסים פיננסיים שנמחקו עשויים עדיין להיות כפופים לפעולות אכיפה וגבייה שמטרתה החזר סכומים. מחיקה מהווה אירוע גריעה.

**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- 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 יושם באופן פרוספקטיבי לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023 והוא חל על שינויים במדיניות חשבונאית ובאומדנים חשבונאיים המתרחשים בתחילת אותה תקופה או אחריה.

לתיקון לעיל לא הייתה השפעה על הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים של החברה.

**2. 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 נדרשות לספק גילוי למדיניות החשבונאית המשותפת 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 מיושם באופן של מכאן ולהבא לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023. לתיקון לעיל ישנה השפעה על גילויי המדיניות החשבונאית של החברה, אך לא הייתה השפעה על המדידה, ההכרה או ההצגה של פריטים כלשהם בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

**זו. גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישום****תיקון 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 הפיננסיות.
- 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 לאחריה. יישום מוקדם אפשרי. התיקונים ייושמו בדרך של יישום למפרע.

לתיקון לעיל לא צפויה להיות השפעה מהותית על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

**באור 3 - עיקרי השיקולים, האומדנים וההנחות בעריכת הדוחות הכספיים**

בעריכת הדוחות הכספיים המאוחדים בהתאם ל-IFRS, נדרשת הנהלת החברה להשתמש בשיקול דעת בהערכות, אומדנים והנחות אשר משפיעים על יישום המדיניות החשבונאית ועל הסכומים של נכסים והתחייבויות, הכנסות והוצאות. יובהר שהתוצאות בפועל עלולות להיות שונות מאומדנים אלה.

בעת גיבושם של אומדנים חשבונאיים המשמשים בהכנת הדוחות הכספיים של הקבוצה, נדרשה הנהלת החברה להניח הנחות באשר לנסיבות ואירועים הכרוכים באי ודאות משמעותית. בשיקול דעתה בקביעת האומדנים, מתבססת הנהלת החברה על ניסיון העבר, עובדות שונות, גורמים חיצוניים ועל הנחות סבירות בהתאם לנסיבות המתאימות לכל אומדן.

האומדנים וההנחות שבבסיסם, נסקרים באופן שוטף. שינויים באומדנים חשבונאיים מוכרים בתקופה שבה תוקנו האומדנים ובכל תקופה עתידית מושפעת.

הנחות שהניחה הקבוצה לגבי העתיד וגורמים עיקריים אחרים לחוסר ודאות בקשר לאומדנים שקיים סיכון משמעותי שתוצאתם תהיה תיאום מהותי לערכים בספרים של נכסים והתחייבויות במהלך תקופות הדיווח הבאות הינן כדלקמן:

אומדן	הנחות עיקריות	השלכות אפשריות	הפניה
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	2023
אלפי אירו	
49	49
280	244
<b>329</b>	<b>293</b>

**נכסים שוטפים**

הכנסות לקבל מוסדות



**באור 5 - חברות בנות****(1) פרטים בדבר חברות מאוחדות:**

להלן רשימה של החברות הבנות, המוחזקות במישרין על ידי החברה, ופרטים בנוגע להשקעת החברה בהן:

זכויות בעלות של החברה בחברה הבת		מיקום עיקרי של פעילות החברה	FRA LAN RB 26-28 GmbH & Co KG Frankfurt Langen Hotel General GmbH & Co. KG
לימים 31 בדצמבר 2023	ו- 2022		
100%	100%	גרמניה	
		גרמניה	

**(2) מגבלות משמעותיות על העברת משאבים בין ישויות בתוך הקבוצה**

להלן פרטים בגין ההתחייבויות והנכסים המשמעותיים עליהם חלים מגבלות אלו ליום 31 בדצמבר 2023:

שם החברה	סכום הנכס המוגבל/משועבד	סכום ההתחייבות	המגבלה	פירוט
FRA LAN RB 26-28 GmbH & Co KG	26,641 אלפי אירו	14,863 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	2023	
<b>אלפי אירו</b>		
26,141	26,614	יתרה ליום 1 בינואר
473	27	שינויים במהלך השנה: שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
<u>26,614</u>	<u>26,641</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר

**באור 6 - נדל"ן להשקעה (המשך)****ב. קביעת שווי הוגן:**

(1) היררכית שווי הוגן -

נכס הנדל"ן להשקעה נמדדים בשווי הוגן, תוך שימוש בטכניקת הערכה בהתאם למדרג השווי ההוגן.

נכס הנדל"ן להשקעה נמדדים בשווי הוגן לימים 31 בדצמבר, 2023 ו- 31 בדצמבר, 2023 תוך שימוש בטכניקות הערכה מרמה 3.

(2) נתונים לגבי מדידת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ברמה 3

השווי ההוגן נאמד תוך שימוש בטכניקות היוון הכנסות: מודל הערכת השווי מבוסס על שימוש בטכניקת היוון הכנסות ובהתבסס על אומדן ערך הכנסות השכירות מהנכס, כאשר תשואת השוק מיושמת על ה- NOI הנובע מהנכס על מנת לאמוד את ערכו. הערכת השווי של כל אחד מן הנכסים מתחשבת בסוג הדיירים הנמצאים בפועל בנכס המושכר או האחראיים למילוי התחייבויות השכירות, חלוקת האחזקות בין הקבוצה והשוכר לגבי אחזקת הנכס, רמת הגימור של הנכס ויתרת אורך החיים הכלכלי של הנכס, ככל שפרמטרים אלה רלוונטיים.

(3) תהליכי הערכה המיושמים בחברה:

השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה נקבע בכל תום שנה על ידי מעריכי שווי חיצוניים בלתי תלויים, בעל כישורים וניסיון מתאימים לגבי סוג הנכס נשוא הערכת השווי ומיקומו. בשאר תקופות הדיווח מתבצעות הערכות פנימיות על ידי הנהלת הקבוצה בהתבסס על שימוש במתודולוגיה דומה, על מנת לוודא שלא חל שינוי בשווי הנכסים. כל הערכות השווי מועברות לעיון ובחינה של סמנכ"ל הכספים וסגן יו"ר הדירקטוריון וכן נדונות בוועדת הביקורת של החברה. הנתונים המשמעותיים שאינם ניתנים לצפייה בשוק מתייחסים בעיקר לשיעור התשואה על הנדל"ן להשקעה, המבוסס על פרסומים בשווקים הרלוונטיים והשוואה לעסקאות דומות.

הכרה ברווחים (הפסדים) בגין נדל"ן להשקעה הנמדד בשווי הוגן ברמה 3:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר  
2022                      2023

אלפי אירו

**סך רווחים (הפסדים) שהוכרו:**

473                      27

ברווח הפסד - שינויים בשווי הוגן (שלא מומשו)

**ג. בטוחות:**

ליום 31 בדצמבר, 2023 נכס נדל"ן להשקעה של חברה מוחזקת שערכו בספרים 26,641 אלפי אירו משועבדים לטובת תאגידיים בנקאיים להבטחת הלואות מבנקים, אשר מסתכמות לתאריך הדיווח בסך של כ-14,863 אלפי אירו.

**ד. סכומים שהוכרו בדוח רווח והפסד:**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר  
2022                      2023

אלפי אירו

1,344                      1,418

473                      27

(117)                      (122)

1,700                      1,323

הכנסות מדמי שכירות בגין נדל"ן להשקעה שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו הוצאות תפעוליות ישירות הנובעות מנדל"ן להשקעה שהפיק הכנסות במהלך התקופה

**באור 7 - הלוואות ואשראי**

באור זה מספר מידע בדבר התנאים החוזיים של הלוואות ואשראי נושאי ריבית של הקבוצה, הנמדדים בעלות מופחתת.

**פרטים בדבר אשראי וחוב מהותיים:**

ליום 31 בדצמבר 2022		ליום 31 בדצמבר 2023		תנאים מהותיים נוספים	מועד תשלום הקרן	מנגנון ושיעור הריבית	בסיס הצמדה	סכום האשראי המקורי	מועד נטילת האשראי	סוג	הלווה
ערך בספרים	ערך נקוב	ערך בספרים	ערך נקוב								
באלפי אירו											
14,083	14,083	14,863	14,863	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 הלוואה לפרעון מיידי.	ההלוואה הינה לפרעון ב - 20 תשלומים רבעוניים עד ליום 30 ביוני 2025	6.82%	אירו	15,900 אלפי אירו	01.07.20	הלוואה מתאגיד בנקאי	FRA LAN RB 26-28 GmbH & Co KG
8,342	7,578	7,758	6,578	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 הלוואה נתון לשיקול דעת החברה.	עד 10 שנים ממועד הקמתה	6%	אירו	6,173 אלפי אירו	חודשים פברואר עד יוני 2018	הלוואה מבעלי מניות	החברה
<u>22,425</u>	<u>21,661</u>	<u>22,621</u>	<u>21,441</u>	<b>סה"כ אשראי</b>							

**באור 8 - זכאים ויתרות זכות**

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי אירו		
7	7	הוצאות לשלם
5	5	צדדים קשורים
18	16	אחרים
30	28	

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 ובקורות ולפקח על הסיכונים והעמידה בהגבלות. המדיניות והשיטות לניהול הסיכונים נסקרות באופן שוטף בכדי לשקף שינויים בתנאי השוק ובפעילות הקבוצה. באמצעות ההכשרה ותקני ונהלי הניהול, פועלת הקבוצה לפיתוח סביבה בה כל הגורמים מבינים את תפקידם ומחויבותם.

**ג. סיכון אשראי**

סיכון אשראי הוא סיכון להפסד כספי שיגרם לקבוצה באם לקוח או צד שכנגד למכשיר פיננסי לא יעמוד בהתחייבויותיו החוזיות, והוא נובע בעיקר מחובות של לקוחות וחייבים אחרים ומאחזקת עודפי מזומנים בתאגידים בנקאיים.

**לקוחות**

החשיפה של הקבוצה לסיכוני אשראי מושפעת בעיקר מהאפיון האישי של כל לקוח. למאפיינים הדמוגרפיים של בסיס הלקוחות של הקבוצה, ובפרט הסיכון התלוי בענף בו פועל הלקוח, יש השפעה גבוהה על סיכון האשראי.

**מזומנים**

הקבוצה מחזיקה את יתרות המזומנים בתאגידים בנקאיים בעלי דירוג נאות, להערכתה.

## באור 9 - מכשירים פיננסיים (המשך)

## ג. סיכון אשראי (המשך)

## חשיפה לסיכון אשראי

הערך בספרים של הנכסים הפיננסיים מייצג את חשיפת האשראי המרבית.

החשיפה המרבית לסיכון אשראי הינה כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי אירו	
1,064	1,057
49	490
1,113	1,547

מזומנים  
חייבים ויתרות חובה

## ד. סיכון נזילות

סיכון נזילות הוא הסיכון שהקבוצה תתקשה לעמוד במחויבויות הקשורות בהתחייבויותיה הפיננסיות המסולקות על ידי מסירת מזומן או נכס פיננסי אחר. גישת הקבוצה לניהול סיכונים הנזילות שלה היא להבטיח, ככל הניתן, את מידת הנזילות המספקת לעמידה בהתחייבויותיה במועד, בתנאים רגילים ובתנאי לחץ מבלי שיגרמו לה הפסדים בלתי רצויים או פגיעה במוניטין.

להלן מועדי הפירעון החוזיים של התחייבויות פיננסיות, כולל אומדן תשלומי ריבית. גילוי זה אינו כולל סכומים אשר לגביהם קיימים בטחונות או בטוחות שהועמדו על ידי הקבוצה להבטחת פרעון ההתחייבויות.

## ליום 31 בדצמבר 2022

2028 ואילך	2027	2026	2025 אלפי אירו	2024	תזרים	
					מזומנים חזוי	הערך בספרים
-	-	-	-	37	37	37
-	-	-	-	28	28	28
-	-	-	14,713	1,412	16,125	14,863
10,382	-	-	-	-	10,382	7,758
10,382	-	-	14,713	1,477	26,572	22,686

התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים  
ספקים  
זכאים ויתרות זכות  
הלוואות לזמן ארוך מתאגידים  
בנקאיים (כולל חלויות)  
הלוואות מחברת האם

סך הכל

## ליום 31 בדצמבר 2022

2027 ואילך	2026	2025	2024 אלפי אירו	2023	תזרים	
					מזומנים חזוי	הערך בספרים
-	-	-	-	51	51	51
-	-	-	-	30	30	30
-	-	-	14,054	764	14,818	14,083
11,163	-	-	-	-	11,163	8,342
11,163	-	-	14,054	845	26,062	22,506

התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים  
ספקים  
זכאים ויתרות זכות  
הלוואות לזמן ארוך מתאגידים  
בנקאיים (כולל חלויות)  
הלוואות מחברת האם

סך הכל

**באור 9 - מכשירים פיננסיים (המשך)****ה. סיכוני שוק**

סיכון שוק הוא הסיכון ששינויים במחירי שוק, כגון שיעורי ריבית, ישפיעו על תוצאות הקבוצה או על ערך החזקותיה במכשירים פיננסיים. מטרת ניהול סיכוני השוק הינה לנהל ולפקח על החשיפה לסיכוני שוק במסגרת פרמטרים מקובלים, תוך כדי מקסום התשואה.

**סיכוני שערי ריבית****סוג ריבית**

להלן פירוט בדבר סוג הריבית של המכשירים הפיננסיים נושאי הריבית של הקבוצה:

ליום 31 בדצמבר		שיעור הריבית	ליום 31 בדצמבר
2022	2023		2023
אלפי אירו			
<b>מכשירים בריבית קבועה</b>			
(8,342)	(7,758)	6%	הלוואות מחברת האם
<b>מכשירים בריבית משתנה</b>			
(14,083)	(14,863)	6.82%	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים (כולל חלויות)

**באור 10 - התקשרויות ושעבודים**

(1) ליום 31 בדצמבר, 2023 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 2023 ו 2022**

25,000
25,000

**מניות רגילות**

הון מניות מונפק ונפרע

הון רשום

**באור 12 - עלות ההכנסות**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי אירו		
74	90	אחזקה ותיקונים
31	27	ביטוח
12	5	אחרות
<b>117</b>	<b>122</b>	

**באור 13 - הוצאות הנהלה וכלליות**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי אירו		
2	19	משרדיות ואחזקה
69	67	שירותים מקצועיים (1)
2	2	אחרות
<b>73</b>	<b>88</b>	

(1) כולל דמי ניהול לצד קשור.

**באור 14 - הוצאות מימון**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי אירו		
462	958	הוצאות ריבית לתאגידיים בנקאיים
463	416	הוצאות ריבית הלוואות לחברת האם
96	38	הוצאות מימון אחרות
<b>1,021</b>	<b>1,412</b>	

**באור 15 - מסים על ההכנסה**

א. פרטים בדבר סביבת המס בה פועלת הקבוצה

שיעור מס חברות

**גרמניה**

שיעור מס חברות - 15.825% (בנוסף, בכפוף לתנאים מסויימים יתכן שיחול מס מסחר מקומי בשיעור של עד כ-17%).  
שיעור מס רווח הון - 15.825%. בנוסף עשוי לחול מס העברה בעת העברת הזכויות בנכס.

**לוקסמבורג**

שיעור מס חברות - 24.94% (שיעור המס האפקטיבי שצפוי לחול על רווחי החברה בלוקסמבורג הינו עד כ- 2% וזאת בכפוף להתקיימות מספר גורמים).

## באור 15 - מסים על ההכנסה (המשך)

ב. מרכיבי הוצאות (הכנסות) מסים על הכנסה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי אירו		
		הוצאות מיסים שוטפים
(5)	(8)	בגין השנה השוטפת
		הוצאות מסים נדחים
(137)	(98)	יצירה והיפוך של הפרשים זמניים
(142)	(106)	סך הוצאות מיסים

ג. התאמה בין המס התיאורטי על הרווח לפני מסים לבין הוצאות מסים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי אירו		
467	(176)	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
15.825%	15.825%	שיעור מס סטטוטרי עיקרי
74	(28)	מס מחושב לפי שיעור המס הרגיל
68	134	הפסדים והפרשים זמניים אחרים בגינם לא נרשמו מסים נדחים
142	106	הוצאות מסים על ההכנסה

ד. נכסי והתחייבות מסים נדחים

התנועה בנכסי והתחייבויות מסים נדחים מיוחסת לפריטים הבאים:

2022	2023	
נדל"ן להשקעה		
אלפי אירו		
(1,139)	(1,276)	יתרה ליום 1 בינואר
(137)	(98)	שינויים במהלך התקופה: שינויים אשר נזקפו לרווח והפסד
(1,276)	(1,374)	יתרה ליום 31 בדצמבר

ה. שומות מס

החברה והחברות בנות טרם נישומו מיום היווסדן.



**באור 16 - צדדים קשורים ובעלי עניין**

א. הוצאות והכנסות בגין עסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין (לרבות דירקטורים)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023		
מס' זכאים	סכום	
אלפי אירו		
2	416	הוצאות ריבית לצדדים קשורים (1)
1	3	הוצאות דמי ניהול לדירקטור

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022		
מס' זכאים	סכום	
אלפי אירו		
2	463	הוצאות ריבית לצדדים קשורים (1)
1	3	הוצאות דמי ניהול לדירקטור

(1) ראה באור 7.

ב. יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים, לרבות הלוואות

ליום 31 בדצמבר 2023		
במסגרת נכסים	במסגרת התחייבויות	
אלפי אירו		
-	5	יתרות בגין צדדים קשורים
-	7,758	הלוואות מבעלי מניות (כולל ריבית לשלם)

ליום 31 בדצמבר 2022		
במסגרת נכסים	במסגרת התחייבויות	
אלפי אירו		
-	5	יתרות בגין צדדים קשורים
-	8,342	הלוואות מבעלי מניות (כולל ריבית לשלם)

תאריך: 19 במרס 2024

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 חשבון המבקר מיום 19 במרס, 2024 על דוחות כספיים מאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022 ולכל אחת משתי השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2023.

בכבוד רב,

קוסט פורר גבאי את קסירר  
רואי חשבון

"דלק" חברת הדלק הישראלית בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר, 2023

תוכן העניינים

עמוד

2-3	דוח רואה החשבון המבקר בדבר ביקורת הדוחות הכספיים המאוחדים
4-5	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
6	דוחות מאוחדים על רווח או הפסד
7	דוחות מאוחדים על הרווח הכולל
8	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
9-11	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
12-72	באורים לדוחות הכספיים המאוחדים
73	נספח לדוחות הכספיים המאוחדים - רשימת חברות ושותפויות מוחזקות עיקריות

-----

## דוח רואה החשבון המבקר

### לבעלי המניות של "דלק" חברת הדלק הישראלית בע"מ

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המצורפים של "דלק" חברת הדלק הישראלית בע"מ (להלן - החברה) לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022 ואת הדוחות המאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משתי השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון והנהלה 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 ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שיושמו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון והנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, הדוחות הכספיים המאוחדים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה והחברות המאוחדות שלה לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת משתי השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS).

מבלי לסייג את חוות דעתנו הנ"ל, אנו מפנים את תשומת הלב לאמור בבאור 23' לדוחות הכספיים בדבר התחייבויות תלויות של החברה וחברות מוחזקות.

### **ענייני מפתח בביקורת**

ענייני מפתח בביקורת 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 באמצעות 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 יג', כב', 13ב', 13ג' ו-14א' לדוחות הכספיים המאוחדים לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023, החברה נדרשת לבחון את הצורך בירידת ערך של יתרות מוניטין המיוחסות לפעילות החוץ תחנה אחת לשנה או בתדירות גבוהה יותר בהתקיים סימנים לירידת ערך. כמו כן, לגבי נכסים לא פיננסיים אחרים (רכוש קבוע ונכסי זכות שימוש) המיוחסים לפעילות תחנות התדלוק, נדרשת החברה לבחון את הצורך בירידת ערך כאשר מתקיימים סימני אזהרה.

כמתואר בבאור 13ב', החברה בחנה את התקיימותם של סממנים לירידת ערך של הנכסים השייכים לפעילות תחנות התדלוק ליום 31 בדצמבר 2023, והגיעה למסקנה כי לא מתקיימים סממנים נוספים המצריכים בחינת ירידת ערך לאותו מועד, מעבר לזו שבוצעה בשנת 2022. בחינת התקיימותם או אי התקיימותם של סימנים לירידת ערך כאמור כרוכה בהפעלת שיקול דעת של הנהלת החברה.

בנוסף וכמתואר בבאור 14, החברה בחנה את הצורך בירידת ערך של יחידה מניבת המזומנים אליה מיוחסת יתרת מוניטין כאמור לעיל (פעילות החוץ תחנה) ליום 31 בדצמבר 2023. לשם כך, העריכה את סכום בר ההשבה של היחידה אל מול ערכה הפנקסני. 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 (לרבות תקופת התחזית, שיעור הרווחיות בשנות התחזית, שיעור הצמיחה) ושיעור ההיוון. החברה נעזרה במעריך שווי חיצוני בלתי תלוי לצורך אומדן הסכום בר ההשבה של היחידות מניבות המזומנים לרבות בחינת שיעור ההיוון. האומדנים וההנחות הקשורות בבחינה זו, 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, וכן ששאלת קיומם או אי קיומם של סימני אזהרה כמפורט לעיל ולפי העניין, מתבסס על אומדנים והנחות בהתאם לשיקול דעת משמעותי של הנהלה, זיהינו נושא זה כעניין מפתח בביקורת.

#### נהלי הביקורת שבוצעו כמענה לעניין המפתח בביקורת

נהלי הביקורת שבוצעו בקשר לעניין מפתח זה כללו בין היתר:

- בחינת נאותות המתודולוגיה שנבחרה לקביעת שווי שימוש ובדיקה כי היא תואמת את מאפייני הנכס הנמדד.
- 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 שישומו בהערכות השווי, אשר נבחרו על בסיס מדגמי.
- הערכת נאותות הגילויים הקשורים לשיטות ההערכה וההנחות ששימשו את מעריכי השווי.
- בחינת נאותות המסקנה בקביעה שלא מתקיימים סימני אזהרה וזאת בין היתר בבחינת התוצאות בפועל ואומדנים עדכניים אל מול אל שנכללו בהערכות קודמות ובחינה שינויים בסביבה העסקית.

ליום 31 בדצמבר		באור	
2022	2023		
מליוני ש"ח			
106	76	5	<u>נכסים שוטפים</u>
1,403	1,041	6	מזומנים ושווי מזומנים
68	58	7	לקוחות
13	9		חייבים ויתרות חובה
22	22		צד קשור
183	166	8	מסים לקבל
1,795	1,372		מלאי
			<u>נכסים לא שוטפים</u>
34	49	10	הלוואות, פקדונות ויתרות חובה אחרים לזמן ארוך
1,306	1,266	9	נכסי זכות שימוש
15	19	11	השקעות והלוואות לחברות כלולות
24	25	12	נדל"ן להשקעה
435	424	13	רכוש קבוע, נטו
9	9	14	מוניטין
3	2	14	נכסים בלתי מוחשיים אחרים, נטו
26	31	22ה'	מסים נדחים
1,852	1,825		
3,647	3,197		

הבאורים והנספח המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

ליום 31 בדצמבר		באור	
2022	2023		
מליוני ש"ח			
			<u>התחייבויות שוטפות</u>
693	458	15	אשראי מתאגידים בנקאיים
606	483	16	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
2	-		מסים לשלם
176	175		חלויות שוטפות בגין חכירה
360	324	17	זכאים ויתרות זכות
<u>1,837</u>	<u>1,440</u>		
			<u>התחייבויות לא שוטפות</u>
1,170	1,141	19	התחייבויות בגין חכירה
111	85	18	הלוואות מתאגידים בנקאיים
7	7	20	התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
19	15	21	הפרשות והתחייבויות אחרות
1	1	22	מסים נדחים
<u>1,308</u>	<u>1,249</u>		
		25	<u>הון המיוחס לבעלי מניות החברה</u>
216	216		הון מניות
216	220		פרמיה על מניות
29	26		יתרת רווח
-	3		קרן עסקאות תשלום מבוסס מניות
40	41		קרנות הון אחרות
501	506		
1	2		<u>זכויות שאינן מקנות שליטה</u>
502	508		<u>סה"כ הון</u>
<u>3,647</u>	<u>3,197</u>		

הבאורים והנספח המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

דוד סבן סמנכ"ל כספים	יורם איל מנכ"ל	אבי לוי יו"ר הדירקטוריון	19 במרס, 2024 תאריך אישור הדוחות הכספיים
-------------------------	-------------------	-----------------------------	---------------------------------------------

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		באור	
2022	2023		
מליוני ש”ח			
6,488	5,938	’א26	הכנסות ממכירות
5,713	5,148	’ב26	עלות המכירות
775	790		רווח גולמי
553	564	’ג26	הוצאות מכירה והפעלת תחנות
76	97	’ד26	הוצאות הנהלה וכלליות
(1)	1		חלק הקבוצה ברווחי (הפסדי) חברות כלולות, נטו
(12)	6	’ז26	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
133	136		רווח תפעולי
17	10	’ה26	הכנסות מימון
89	83	’ו26	הוצאות מימון
61	63		רווח לפני מסים על ההכנסה
15	15	’י22	מסים על ההכנסה
46	48		רווח נקי
			מיוחס ל:
46	47		בעלי מניות החברה
-	1		זכויות שאינן מקנות שליטה
46	48		

הבאורים והנספח המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.



לשנה שהסתיימה ביום	
31 בדצמבר	
2022	2023
מליוני ש"ח	
46	48

רווח נקי  
רווח כולל אחר (לאחר השפעת המס):

סכומים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד:

1	(*) -
1	-
49	46
48	46
1	-
49	46

רווח בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים  
סה"כ רווח כולל אחר  
סה"כ רווח כולל  
מיוחס ל:  
בעלי מניות החברה  
זכויות שאינן מקנות שליטה

(\* מייצג סכום של פחות מ-1 מליוני ש"ח.

הבאורים והנספח המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

מיוחס לבעלי מניות החברה							
סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	קרנות אחרות	קרן בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	יתרת רווח	פרמיה על מניות	הון מניות
מליוני ש"ח							
502	1	501	40	-	29	216	216
48	1	47	-	-	47	-	-
1	-	1	1	-	-	-	-
49	1	48	1	-	47	-	-
5	-	5	-	5	-	-	-
2	-	2	-	(2)	-	4	(*)
(50)	-	(50)	-	-	(50)	-	-
508	2	506	41	3	26	220	216
<p>יתרה ליום 1 בינואר, 2023</p> <p>רווח נקי</p> <p>רווח כולל אחר</p> <p>סה"כ רווח כולל</p> <p>עלות תשלום מבוסס מניות</p> <p>הנפקת מניות</p> <p>דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה</p> <p>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2023</p>							

(\*) מייצג סכום של פחות מ-1 מליוני ש"ח.

מיוחס לבעלי מניות החברה						
סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	קרנות אחרות	יתרת רווח	פרמיה על מניות	הון מניות
מליוני ש"ח						
556	1	555	40	83	216	216
46	-	46	-	46	-	-
(100)	-	(100)	-	(100)	-	-
502	1	501	40	29	216	216
<p>יתרה ליום 1 בינואר, 2022</p> <p>רווח כולל</p> <p>דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה</p> <p>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022</p>						

הבאורים והנספח המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום		
31 בדצמבר		
2022	2023	
מליוני ש”ח		
		<u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</u>
46	48	רווח נקי
(22)	499	התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת (א)
24	547	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
		<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</u>
(98)	(59)	רכישת נכסים קבועים
-	3	תמורה מיציאה מאיחוד של חברות ופעילויות (ג)
(12)	(5)	השקעה בחברות כלולות
-	(12)	מתן הלוואה לחברה כלולה
-	12	תמורה ממכירת השקעה בחברה כלולה
(12)	(21)	מתן הלוואות ואשראי אחר לזמן ארוך
15	7	גביית הלוואות ואשראי אחר לזמן ארוך
(107)	(75)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
		<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</u>
-	2	הנפקת הון מניות
(100)	(50)	דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה
(176)	(193)	פרעון התחייבויות בגין חכירה
(56)	(61)	פרעון הלוואות לזמן ארוך מבנקים
464	(200)	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
132	(502)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
		<u>עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים</u>
49	(30)	
57	106	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה</u>
106	76	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה</u>

הבאורים והנספח המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	
מליוני ש”ח		
		<u>התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</u> (א)
		התאמות לסעיפי רווח או הפסד:
		פחת והפחתות
270	274	עלות תשלום מבוסס מניות
-	5	עלייה בשווי ההוגן של נדל”ן להשקעה
(2)	(1)	הפרשה לירידת ערך רכוש קבוע ואחר
15	-	עליית ערך הלוואות שניתנו והתחייבויות לא שוטפות, נטו
(7)	(1)	חלק הקבוצה בתוצאות חברות כלולות, נטו*
2	-	מסים נדחים, נטו
(6)	(5)	
<u>272</u>	<u>272</u>	
		שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:
(378)	362	ירידה (עלייה) בלקוחות
(34)	6	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
(36)	17	ירידה (עלייה) במלאי
186	(123)	עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים
(32)	(35)	ירידה בזכאים ויתרות זכות
<u>(294)</u>	<u>227</u>	
<u>(22)</u>	<u>499</u>	
		* כולל דיבידנד מחברות כלולות
<u>1</u>	<u>1</u>	

הבאורים והנספח המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	
מליוני ש”ח		
		<b>מידע נוסף על תזרימי המזומנים</b> (ב)
		מזומנים ששולמו במשך השנה עבור:
		ריבית
58	76	מסים על ההכנסה
37	11	מזומנים שהתקבלו במשך השנה עבור:
		ריבית
2	5	
		<b>יציאה מאיחוד של חברות ופעילויות</b> (ג)
		הון חוזר, נטו
1	1	מסים נדחים
11	11	התחייבויות לזמן ארוך
(11)	(11)	רווח הון
2	2	תמורה נדחית
(3)	-	סה”כ
-	3	
		<b>פעילות מהותית שלא במזומן</b> (ד)
14	14	רכישת נכסים קבועים באשראי
3	-	תמורה נדחית
208	126	הכרה בנכס זכות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

באור 1: - כללי

א. תיאור הקבוצה

החברה, החברות והשותפויות המוחזקות על ידי עוסקות בעיקר בשיווק ובמכירות מוצרי דלק, שמנים ומוצרי צריכה באמצעות תחנות תדלוק וחנויות נוחות (שרובן מופעלות על ידי הקבוצה) וכן במכירתם במישרין ללקוחות אחרים. בנוסף, הקבוצה עוסקת גם בשיווק ומכירה של גפ"מ.

ב. החברה מוחזקת על ידי להב אל.אר. רילאסטייט בע"מ (להלן - "להב") בשיעור של כ-39.6%, על ידי ב.ג.מ בע"מ ונ.ג.ד.מ בע"מ המחזיקות יחד בכ-34.65%, דלק פטרוליום המחזיקה בכ-24.75%, ומר יורם אייל (מנכ"ל דלק ישראל) המחזיק בכ-1%. ללהב ולב.ג.מ הסכם שליטה משותפת בחברה.

ג. נכון לתאריך הדוח על המצב הכספי, לחברה גרעון בהון החוזר בסך 68 מיליוני ש"ח (ב-31 בדצמבר, 2022 - 42 מיליוני ש"ח). הנובע בעיקר מהתחייבויות לזמן ארוך ולזמן קצר שנלקחו למימון השקעות ארוכות מועד, אשר מועד פירעונן יחול בשנה הקרובה. לחברה ישנן מספיק מסגרות אשראי פנויות על מנת לממן את הגרעון בהון החוזר.

ד. מלחמת "חרבות ברזל"

ביום 7 באוקטובר 2023, פרצה מלחמת "חרבות ברזל" ("המלחמה") בין מדינת ישראל לארגוני טרור שונים ובראשות חמאס, בעקבות מתקפת טרור חסרת תקדים מרצועת עזה על מדינת ישראל אשר הובילה גם להסלמה ולהתפתחותה של לחימה בגבול הצפון. נכון למועד אישור הדוח הכספי, ניתן לראות כי למלחמה כבר יש השפעות משמעותיות על כלל המשק, לרבות, אך לא רק, סגירה זמנית של עסקים רבים, הפסקה לסירוגין של לימודים במערכות החינוך וגיוס מספר חסר תקדים של כוחות מילואים. כמו כן, קיים חשש כי הימשכות הלחימה ו/או עימות מלא בחזית בגבול הצפון או בחזיתות נוספות, יביא לפגיעה משמעותית ורחבה יותר במשק ובכלל זה, שינויים במדיניות הממשלה ובפרמטרים כלכליים כגון שיעור הריבית והאינפלציה וכן לפגיעה בענפים רבים במשק ובניהם ענף האנרגיה והדלקים המהווה במרביתו מפעל חיוני. בעניין זה יצויין כי האוכלוסיה המועסקת בחברה הינה אוכלוסיה מעורבת אשר בנסיבות המלחמה מייצרת מעת לעת אירועים על רקע לאומני לרבות התבטאויות תומכות טרור. בעניין זה החברה פועלת בשיתוף פעולה מלא עם כוחות הבטחון ומקדמת פעילות תקינה ורציפה של מתחמי התדלוק שלה על רקע חיוניותה.

בשבועות הראשונים של הלחימה חלה ירידה משמעותית בכמויות הדלקים, אך בתקופה האחרונה ניכר כי ישנה מגמת התאוששות והתייצבות יצויין כי בראיה שנתית כוללת הפגיעה אינה מהותית. החברה עוקבת אחר השפעות המלחמה באופן שוטף באמצעות ניתוחים ודוחות על מנת לוודא פעילות תקינה ורציפה.

נכון למועד אישור הדוחות הכספיים לא ניתן לצפות את משך המלחמה ואת השפעתה על הכלכלה הישראלית בכללותה, לאור העובדה שמדובר באירוע דינמי המאופיין באי ודאות רבה, מידת ההשפעה של המלחמה על תוצאות החברה אינה מהותית בין היתר גם בשל העובדה כי החברה הגישה בקשה לפיצוי אשר קיבלה ביטוי בדוחות הכספיים.

	באור 1: -	כללי (המשך)
	ה.	הגדרות
		בדוחות כספיים אלה -
החברה	-	"דלק" חברת הדלק הישראלית 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 בחוק 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

ג. דוחות כספיים מאוחדים (המשך)

מעסקאות בין החברה והחברות הבנות בוטלו במלואם בדוחות הכספיים המאוחדים.

זכויות שאינן מקנות שליטה בגין חברות בנות מייצגות את ההון בחברות הבנות שאינן ניתנות לייחוס, במישרין או בעקיפין, לחברה האם. הזכויות שאינן מקנות שליטה מוצגות בנפרד במסגרת ההון של החברה. רווח או הפסד וכל רכיב של רווח כולל אחר מיוחסים לחברה ולזכויות שאינן מקנות שליטה. הפסדים מיוחסים לזכויות שאינן מקנות שליטה גם אם כתוצאה מכך יתרת הזכויות שאינן מקנות שליטה בדוח המאוחד על המצב הכספי הינה שלילית.

שינויים בשיעור ההחזקה בחברה בת, אשר אינם מביאים למצב של איבוד שליטה, מוכרים כשינוי בהון על ידי התאמה של יתרת הזכויות שאינן מקנות שליטה כנגד ההון המיוחס לבעלי מניות החברה ובניכוי/ובתוספת של תמורה ששולמה או התקבלה.

בעת מימוש חברה בת תוך איבוד שליטה, החברה:

- גורעת את הנכסים (לרבות מונטין) וההתחייבויות של החברה הבת.
- גורעת את היתרה בדוחות הכספיים של הזכויות שאינן מקנות שליטה.
- גורעת את ההתאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים שנוקפו להון העצמי.
- מכירה בשווי ההוגן של התמורה שהתקבלה.
- מסווגת מחדש את הרכיבים שהוכרו קודם לכן ברווח (הפסד) כולל אחר, באותו אופן שהיה נדרש אם החברה הבת הייתה ממשת ישירות את הנכסים או ההתחייבויות הקשורים.
- מכירה בהפרש כלשהו שנוצר (עודף או גירעון) כרווח או כהפסד.

ד. צירופי עסקים ומוניטין

צירופי עסקים מטופלים בשיטת הרכישה. עלות הרכישה נמדדת על פי השווי ההוגן של התמורה שהועברה במועד הרכישה בתוספת זכויות שאינן מקנות שליטה בנרכשת. בכל צירוף עסקים, החברה בוחרת האם למדוד את הזכויות שאינן מקנות שליטה בנרכשת בהתאם לשוויים ההוגן במועד הרכישה או לפי חלקן היחסי בשווי ההוגן של הנכסים המזוהים נטו של הנרכשת.

עלויות רכישה ישירות נזקפות בעת התהוותן לדוח רווח והפסד.

בצירוף עסקים המושג בשלבים, זכויות הונות 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 הונן, היא נמדדת לפי שוויה ההוגן במועד הרכישה ללא מדידה עוקבת.



באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ה. 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.

עלות המלאי נמדדת כדלקמן:

- מוצרי דלק - לפי שיטת ממוצע משוקלל רבעוני.
- מוצרי צריכה - לפי שיטת ממוצע נע.

1. 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.

2. מענקים ממשלתיים

מענקים ממשלתיים מוכרים כאשר קיים בטחון סביר שהמענקים יתקבלו והחברה תעמוד בכל התנאים לקבלת המענק.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ח. מסים על ההכנסה

תוצאות המס בגין מסים שוטפים או נדחים נזקפות לרווח או הפסד, למעט אם הן מתייחסות לפריטים הנזקפים לרווח כולל אחר או להון.

1. מסים שוטפים

חבות בגין מסים שוטפים נקבעת תוך שימוש בשיעורי המס וחוקי המס שחוקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה, עד לתאריך הדיווח, וכן התאמות נדרשות בקשר לחבות המס לתשלום בגין שנים קודמות.

2. מסים נדחים

מסים נדחים מחושבים בגין הפרשים זמניים בין הסכומים הנכללים בדוחות הכספיים לבין הסכומים המובאים בחשבון לצורכי מס.

יתרות המסים הנדחים מחושבות לפי שיעור המס הצפוי לחול כאשר הנכס ימומש או ההתחייבות תסולק, בהתבסס על חוקי המס שחוקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה עד לתאריך הדיווח.

בכל תאריך דיווח נכסי מסים נדחים נבחנים ובמידה שלא צפוי ניצולם הם מופחתים. הפרשים זמניים בגינם לא הוכרו נכסי מסים נדחים נבחנים בכל תאריך דיווח ובמידה שניצולם צפוי מוכר נכס מס נדחה מתאים. כל הפחתה והכרה כאמור נזקפות לסעיף מסים על ההכנסה.

בחישוב המסים הנדחים לא מובאים בחשבון המסים שהיו חלים במקרה של מימוש ההשקעות בחברות מוחזקות, כל עוד מכירת ההשקעות בחברות מוחזקות אינה צפויה בעתיד הנראה לעין. כמו כן, לא הובאו בחשבון מסים נדחים בגין חלוקת רווחים על ידי חברות מוחזקות כדיבידנדים, מאחר שחלוקת הדיבידנד אינה כרוכה בחבות מס נוספת, או בשל מדיניות החברה שלא ליזום חלוקת דיבידנד על ידי חברה מאוחדת הגוררת חבות מס נוספת.

מסים נדחים מקוזזים אם קיימת זכות חוקית לקיזוז נכס מס שוטף כנגד התחייבות מס שוטפת והמסים הנדחים מתייחסים לאותה ישות החייבת במס ולאותה רשות מס.

ט. חכירות

החברה מטפלת בחוזה כחוזה חכירה כאשר בהתאם לתנאי החוזה מועברת זכות לשלוט בנכס מזוהה לתקופת זמן בעבור תמורה.

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

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ט. חכירות (המשך)

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

15	מקרקעין
3	כלי רכב

כאשר מתקיימים סימנים לירידת ערך, בוחנת החברה ירידת ערך לנכס זכות השימוש בהתאם להוראות IAS 36.

י. 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.

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.

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:

	<u>%</u>	
(בעיקר 4%)	4-10	מבנים (לרבות שיפורים במושכר)
(בעיקר 7%)	4-15	משאבות, מיכלים, מכונות וציוד בתחנות
(בעיקר 4%)	2-6	מיכלי איחסון וניפוק
(בעיקר 20%)	15-33	כלי רכב
(בעיקר 15%)	6-20	ריהוט, ציוד ומחשבים

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)

י. 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-ולאבא. הפחתת נכסים מופסקת כמוקדם מבין המועד בו הנכס מסווג כמוחזק למכירה לבין המועד שבו הנכס נגרע. לעניין ירידת ערך נכסים לא פיננסיים ראה סעיף יג' להלן.

יא. 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.

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.

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.

להלן אורך החיים השימושיים של נכסים בלתי מוחשיים :

שנים	
12	קשרי לקוחות בתחום שיווק דלקים
5	הסכם אי תחרות
3	מותג
10	זכות לשיווק דלקים

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ג. 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 בר-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 מסוימות 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.

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 הנהלה 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 השקעה בחברות כלולות. בכל תאריך דיווח מתבצעת בחינה אם קיימת ראייה אובייקטיבית לירידת ערך של השקעה בחברה כלולה. בחינת ירידת הערך נעשית בהתייחס להשקעה בכללותה, כולל המוניטין המיוחס לחברה הכלולה.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

7. מכשירים פיננסיים

1. נכסים פיננסיים

נכסים פיננסיים נמדדים במועד ההכרה לראשונה בשווים ההוגן ובתוספת עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין לרכישה של הנכס הפיננסי, למעט במקרה של נכס פיננסי אשר נמדד בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, לגביו עלויות עסקה נזקפות לרווח או הפסד.

החברה מסווגת ומודדת את מכשירי החוב בדוחותיה הכספיים על בסיס הקריטריונים להלן:

- (א) המודל העסקי של החברה לניהול הנכסים הפיננסיים, וכן
- (ב) מאפייני תזרים המזומנים החוזי של הנכס הפיננסי.

1. (א) החברה מודדת מכשירי חוב בעלות מופחתת כאשר:

המודל העסקי של החברה הינו החזקת הנכסים הפיננסיים על מנת לגבות תזרימי מזומנים חוזיים; וכן התנאים החוזיים של הנכסים הפיננסיים מספקים זכאות במועדים מוגדרים לתזרימי מזומנים שהם רק תשלומי קרן וריבית בגין סכום הקרן שטרם נפרעה. לאחר ההכרה הראשונית, מכשירים בקבוצה זו נמדדים על פי תנאיהם לפי עלות המופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית ובניכוי הפרשה לירידת ערך.

1. (ב) מכשירים הוניים ונכסים פיננסיים אחרים המוחזקים למסחר:

השקעות במכשירים הוניים אינן עומדות בקריטריונים האמורים לעיל ועל כן נמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד. נכסים פיננסיים אחרים המוחזקים למסחר כגון נגזרים, לרבות נגזרים משובצים שהופרדו מחוזה מארח נמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד אלא אם הם מיועדים לשמש כמכשירים מגדרים והגידור הינו אפקטיבי בהתאם להוראות IFRS 9.

2. ירידת ערך נכסים פיננסיים

החברה בוחנת בכל מועד דיווח את ההפרשה להפסד בגין מכשירי חוב פיננסיים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד. החברה מבחינה בין שני מצבים של הכרה בהפרשה להפסד;

(א) מכשירי חוב אשר לא חלה הידרדרות משמעותית באיכות האשראי שלהם מאז מועד ההכרה לראשונה, או מקרים בהם סיכון האשראי נמוך – ההפרשה להפסד שתוכר בגין מכשירי חוב זה תיקח בחשבון הפסדי אשראי חזויים בתקופה של 12 חודשים לאחר מועד הדיווח, או;

(ב) מכשירי חוב אשר חלה הידרדרות משמעותית באיכות האשראי שלהם מאז מועד ההכרה לראשונה בהם ואשר סיכון האשראי בגינם אינו נמוך, ההפרשה להפסד שתוכר תביא בחשבון הפסדי אשראי חזויים - לאורך יתרת תקופת חיי המכשיר.

לחברה נכסים פיננסיים בעלי תקופות אשראי קצרות כגון לקוחות, בגינם היא מיישמת את ההקלה שנקבעה ב- IFRS 9, 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.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

י.ד. מכשירים פיננסיים (המשך)

2. ירידת ערך נכסים פיננסיים (המשך)

החברה מחשיבה נכס פיננסי שאינו נמדד בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, כנכס פיננסי פגום בעקבות סיכון אשראי, כאשר מתרחש אחד, או יותר, מהאירועים אשר משפיעים באופן שלילי על קבלת תזרימי המזומנים העתידיים לנבוע מהנכס הפיננסי. החברה לוקחת בחשבון את האירועים הבאים כראיות לכך שנכס פיננסי הינו פגום:

- א. קושי פיננסי משמעותי של המנפיק או הלווה.
- ב. הפרה של חוזה, כגון אירוע כשל או אירוע פיגור בתשלומים.
- ג. ויתור שקיבל הלווה בעקבות קשיים פיננסיים בהם הוא נמצא ושלא היו ניתנים לולא כן.
- ד. צפוי כי הלווה יכנס להליכי פשיטת רגל או לשינוי מבני פיננסי.
- ה. היעלמות שוק פעיל לנכס הפיננסי עקב קשיים פיננסיים.
- ו. רכישה או יצירה של הנכס הפיננסי בניכיון עמוק אשר משקף הפסדי אשראי שהתהוו.

3. גריעת נכסים פיננסיים

החברה גורעת נכס פיננסי כאשר ורק כאשר:

- (א) פקעו הזכויות החוזיות לתזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי, או
- (ב) החברה מעבירה באופן מהותי את כל הסיכונים וההטבות הנובעים מהזכויות החוזיות לקבלת תזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי או כאשר חלק מהסיכונים וההטבות בעת העברת הנכס הפיננסי נותרים בידי החברה אך ניתן לומר כי העבירה את השליטה על הנכס, או
- (ג) החברה מותירה בידיה את הזכויות החוזיות לקבלת תזרימי המזומנים הנובעים מהנכס הפיננסי, אך נוטלת על עצמה מחויבות חוזית לשלם תזרימי מזומנים אלה במלואם לצד שלישי, ללא עיכוב מהותי.

עסקאות מכירת לקוחות (Factoring) ושוברי אשראי של לקוחות מטופלת כגריעה כאשר מתקיימים התנאים כאמור לעיל. כאשר החברה העבירה את זכויותיה לקבל תזרימי מזומנים מהנכס, אך לא העבירה ולא הותירה באופן מהותי את כל הסיכונים וההטבות הקשורים בנכס ואף לא העבירה את השליטה על הנכס, מוכר נכס חדש בהתאם למידת המעורבות הנמשכת של החברה בנכס. מעורבות נמשכת בדרך של ערבות לנכס המועבר נמדדת לפי הנמוך מבין היתרה המקורית של הנכס בדוחות הכספיים והסכום המרבי של התמורה שהחברה עשויה להידרש לשלם בחזר (סכום הערבות).

כאשר החברה ממשיכה להכיר בנכס בהתאם למידת המעורבות הנמשכת שלה בו, החברה גם מכירה בהתחייבות הקשורה אליו. ההתחייבות הקשורה נמדדת בדרך כזו שהערך בספרים נטו של הנכס המועבר וההתחייבות הקשורה הוא:

- (א) העלות המופחתת של הזכויות והמחויבויות שנותרו בידי החברה, אם הנכס המועבר נמדד בעלות מופחתת; או
- (ב) שקול לשווי ההוגן של הזכויות והמחויבויות שנותרו בידי החברה, כאשר הם נמדדים על בסיס נפרד, אם הנכס המועבר נמדד בשווי הוגן.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

י.ד. מכשירים פיננסיים (המשך)

4. התחייבויות פיננסיות

א. התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת

במועד ההכרה לראשונה, החברה מודדת את ההתחייבויות הפיננסיות בשווי הוגן בניכוי עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין להנפקה של ההתחייבות הפיננסית. לאחר ההכרה הראשונה, החברה מודדת את כל התחייבויות פיננסיות לפי העלות המופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית, פרט ל:

- (א) התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד כגון נגזרים;
- (ב) התחייבויות פיננסיות שנוצרות כאשר העברת נכס פיננסי אינה כשירה לגריעה או כאשר גישת המעורבות הנמשכת חלה;
- (ג) חוזי ערבות פיננסית;
- (ד) מחויבויות למתן הלוואה בשיעור ריבית הנמוך משיעור ריבית השוק;
- (ה) תמורה מותנית שהוכרה על ידי רוכש בצירוף עסקים שתקן דיווח כספי בינלאומי 3 חל עליה.

ב. התחייבויות פיננסיות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד

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 הראשונה, שינויים בשווי ההוגן נזקפים לרווח או הפסד, למעט שינויים שניתן ליחסם לשינויים בסיכון האשראי של ההתחייבות הפיננסית אשר מוצגים ברווח כולל אחר.

5. גריעות התחייבויות פיננסיות

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.



באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

י. מכשירים פיננסיים (המשך)

6. אופציית מכר לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה

כאשר הקבוצה מעניקה לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה אופציית מכר (PUT), זכויות אלה מסווגות כהתחייבות פיננסית ולא מקנים לזכויות אלה את חלקם ברווחי החברה המאוחדת. בכל תאריך דיווח נמדדת ההתחייבות הפיננסית על בסיס אומדן הערך הנוכחי של התמורה שתועבר בעת מימוש אופציית המכר או על בסיס השווי ההוגן של התמורה שנקבעה בהתאם לנסיבות. עדכונים בסכום ההתחייבות נזקפים לרווח או הפסד.

7. חשבונאות גידור

א. מכשירים פיננסיים נגזרים לצורכי גידור (הגנה)

הקבוצה מבצעת לעתים התקשרויות במכשירים פיננסיים נגזרים כגון חוזי אקדמה (Forward) בגין מטבע חוץ ועסקאות החלפה של שיעורי ריבית (IRS) כדי להגן על עצמה מפני הסיכונים הכרוכים בתנודות בשערי החליפין של מטבע חוץ ובשיעורי הריבית.

רווחים או הפסדים הנובעים משינויים בשווי ההוגן של נגזרים שאינם משמשים למטרות גידור נזקפים מיידית לרווח או הפסד.

עסקאות גידור כשירות לחשבונאות גידור בין היתר כאשר במועד יצירת הגידור קיים ייעוד ותיעוד פורמלי של יחסי הגידור ושל מטרת ניהול הסיכונים והאסטרטגיה של הקבוצה לבצע גידור. הגידור נבחן על בסיס מתמשך ונקבע בפועל שהוא בעל אפקטיביות גבוהה במהלך תקופת הדיווח הכספי שאליהן יועד הגידור. עסקאות גידור (הגנה) מטופלות כדלקמן:

גידור תזרימי מזומנים

החלק האפקטיבי של השינויים בשווי ההוגן של המכשיר המגדר מוכר ברווח (הפסד) כולל אחר בעוד שהחלק הלא אפקטיבי מוכר מיידית לרווח או הפסד.

רווח (הפסד) כולל אחר מועבר לרווח או הפסד כאשר תוצאות עסקת הגידור נזקפות לרווח או הפסד, לדוגמה, כאשר ההכנסה או ההוצאה שגודרה מוכרת ברווח או הפסד או כאשר עסקה חזויה מתרחשת. כאשר הפריט המגודר הוא נכס או התחייבות לא פיננסיים, עלותם כוללת גם את סכום הרווח (הפסד) מהמכשיר המגדר.

במקרים בהם עסקה חזויה (FORECAST TRANSACTION) או התחייבות איתנה (COMMITMENT FIRM) כבר לא צפויות להתרחש, הסכומים שהוכרו בעבר ברווח (הפסד) כולל אחר מועברים לרווח או הפסד. כאשר מכשיר הגידור פקע או נמכר, סולק או מומש, או אם הייעוד כמכשיר גידור בוטל, הסכומים שהוכרו בעבר ברווח (הפסד) כולל אחר נשארים בסעיף קרן בגין עסקאות גידור בהן עד למועד שבו העסקה החזויה או ההתקשרות האיתנה מתרחשות.

טו. 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.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

טו. מדידת שווי הוגן (המשך)

השווי ההוגן של נכס או התחייבות נמדד תוך שימוש בהנחות שמשותפים בשוק ישתמשו בעת תמחור הנכס או ההתחייבות, בהנחה שמשותפים 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).

טז. הפרשות

הפרשה בהתאם ל-37 IAS מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחויבות בהווה (משפטית או משתמעת) כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, צפוי שיידרש שימוש במשאבים כלכליים על מנת לסלק את המחויבות וניתן לאמוד אותה באופן מהימן. כאשר הקבוצה צופה שחלק או כל ההוצאה תוחזר לחברה, כגון בחוזה ביטוח, ההחזר יוכר כנכס נפרד, רק במועד בו קיימת וודאות למעשה לקבלת הנכס. ההוצאה תוכר בדוח רווח או הפסד בניכוי החזר ההוצאה.

להלן סוגי הפרשות שנכללו בדוחות הכספיים:

1. תביעות משפטיות

הפרשה בגין תביעות מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחויבות משפטית בהווה או מחויבות משתמעת כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, כאשר יותר סביר מאשר לא (more likely than not) כי הקבוצה תידרש למשאביה הכלכליים לסילוק המחויבות וניתן לאמוד אותה באופן מהימן.

2. איכות הסביבה

החברה כוללת בחשבונותיה הפרשה בגין עלויות צפויות הקשורות בטיהור ותיקון מפגעים סביבתיים. הפרשה נרשמת כאשר להערכת ההנהלה צפוי (Probable) כי נוצרה התחייבות וניתן לאמוד בצורה מהימנה את סכומה. ההתחייבויות בגין איכות הסביבה מייצגות הערכה של העלויות הכרוכות בבדיקה ותיקון הזיהומים שנוצרו.

הערכת ההנהלה מבוססת על אומדנים פנימיים וחיצוניים אודות הזיהומים, הטכנולוגיה הקיימת לטיפול בהם וסקירת תקנות איכות הסביבה המתייחסות. התחייבויות בגין איכות הסביבה נצברות לרוב לא 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.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ז. 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.

תוכנית להפקדה 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.

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, ומחוייבות הקבוצה בגינן תסולק, במהלך תקופת העסקה ולאחר שנה מתום תקופת הדיווח בה העובדים סיפקו את השירות המיוחס.

יח. שינוי במדיניות חשבונאית- כולל יישום לראשונה של תקני דיווח כספי חדשים ותיקונים לתקני חשבונאות קיימים

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 יושם באופן פרוספקטיבי לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023 והוא חל על שינויים במדיניות חשבונאית ובאומדנים חשבונאיים המתרחשים בתחילת אותה תקופה או אחריה.

לתיקון לעיל לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יח. שינוי במדיניות חשבונאית- כולל יישום לראשונה של תקני דיווח כספי חדשים ותיקונים לתקני חשבונאות קיימים (המשך)

2. תיקון ל- IAS 12, מסים 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' (להלן: "החריג") 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. התיקון מצמצם את תחולת החריג 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 יושם לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023. בנוגע לעסקאות חכירה והכרה בהתחייבות בגין פירוק ושיקום - התיקון יושם החל מתחילת תקופת הדיווח המוקדמת ביותר המוצגת בדוחות הכספיים במועד היישום לראשונה, תוך זקיפת ההשפעה המצטברת של היישום לראשונה ליתרת הפתיחה של העודפים (או רכיב אחר בהון, ככל שרלוונטי) למועד זה.

לתיקון לעיל לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

3. 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 נדרשות 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 יושם לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023.

לתיקון לעיל היתה השפעה על גילויי המדיניות החשבונאית של החברה, אך לא היתה השפעה על המדידה, ההכרה או ההצגה של פריטים כלשהם בדוחות הכספיים של החברה.

באור 3: - עיקרי השיקולים, האומדנים וההנחות בעריכת הדוחות הכספיים

א. השיקולים

- 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 הפרשה לתביעה או אי יצירת הפרשה לתביעה. ראה מידע נוסף בבאור 23.

- ירידת ערך מוניטין

הקבוצה בוחנת ירידת ערך של מוניטין לפחות אחת לשנה. הבחינה מחייבת את ההנהלה לבצע אומדן של תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים לנבוע משימוש מתמשך ביחידה מניבת המזומנים שאליה הוקצה המוניטין. כמו כן נדרשת ההנהלה לאמוד שיעור ניכיון מתאים לתזרימי מזומנים אלה. ההשלכות האפשריות הן זקיפת הפסדים מירידת ערך לרווח או הפסד בתקופה שבה התהוו. ראה מידע נוסף בבאור 14.

- נכסי מיסים נדחים

נכסי מיסים 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.

באור 3: - עיקרי השיקולים, האומדנים וההנחות בעריכת הדוחות הכספיים (המשך)

ב. אומדנים והנחות (המשך)

- חובות מסופקים

ההפרשה לחובות מסופקים נקבעת באופן ספציפי בגין חובות שלהערכת הנהלת החברה גבייתם מוטלת בספק. כמו כן, החברה מכירה בהפרשה בגין קבוצות לקוחות המוערות 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 (“סימני אזהרה”). בבחינה האם קיימים סימני אזהרה מביאה החברה בחשבון, בין היתר, נתונים ופרמטרים שונים כגון השוואת תקציב מול תוצאות בפועל, שינויים בסביבת הריבית, שינויים בסביבה העסקית והשוואה של נתונים ותחזיות אל מול אלו שנכללו בהערכות ובחינות קודמות (ראה גם באור 13).

במקרים בהם מבוצעת בחינה לירידת ערך ושתוצאות הבחינה היתה כי 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.

- 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

תיקונים ל- IAS 1 הצגת דוחות כספיים

בחדש ינואר 2020 פרסם ה- IASB תיקון ל- IAS 1 בדבר הדרישות לסיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות (להלן: “התיקון המקורי”). בחדש 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 לאחוריו. יישום מוקדם אפשרי. התיקונים ייושמו בדרך של יישום למפרע.

להערכת החברה, בשלב זה, לתיקון לעיל לא צפויה להיות השפעה מהותית על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

באור 5: - מזומנים ושווי מזומנים

31 בדצמבר	
2022	2023
מליוני ש"ח	
104	73
2	3
106	76

במטבע ישראלי  
במטבע חוץ (בהצמדה לדולר)

באור 6: - לקוחות

31 בדצמבר	
2022	2023
מליוני ש"ח	
1,374	974
85	137
1,459	1,111
56	70
1,403	1,041
7	9

חובות פתוחים (1) (2)

המחאות לגבייה (1) (2)

בניכוי - הפרשה לחובות מסופקים

לקוחות, נטו

(1) כולל בעלי עניין (באשר לתנאי יתרות לקוחות - בעלי עניין, ראה באור 27ג').

(2) באשר לתנאי ההצמדה של לקוחות, ראה באור 19'.

בשנת 2023 ממוצע ימי אשראי לקוחות הינו 30 ימים (בשנת 2022 ממוצע ימי אשראי לקוחות 39 ימים)

ירידת ערך חובות לקוחות מטופלת באמצעות רישום הפרשה לחובות מסופקים.

להלן התנועה בהפרשה לחובות מסופקים:

מליוני ש"ח
54
2
56
14
70

יתרה ליום 1 בינואר, 2022

הפרשה במשך השנה

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022

הפרשה במשך השנה

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2023



באור 6: - לקוחות (המשך)

להלן ניתוח יתרת הלקוחות לפי תקופת הפיגור בגבייה ביחס לתאריך הדיווח:

סה"כ	מכל שנה	לקוחות שמועד פרעונם עבר והפיגור בגבייתם הינו				לקוחות שטרם הגיע מועד פרעונם (לא פיגור בגבייה)	
		עד 90 יום	91-180 יום	181-270 יום	271-365 יום		
מליוני ש"ח							
1,111	73	7	5	8	34	984	31 בדצמבר, 2023 לקוחות ברוטו
70	63	3	1	2	1	-	בניכוי - הפרשה לחובות מסופקים
1,041	10	4	4	6	33	984	סה"כ לקוחות, נטו
31 בדצמבר, 2022							
1,459	67	3	6	15	73	1,295	לקוחות ברוטו
56	54	1	1	-	-	-	בניכוי - הפרשה לחובות מסופקים
1,403	13	2	5	15	73	1,295	סה"כ לקוחות, נטו

באור 7: - חייבים ויתרות חובה

31 בדצמבר		
2022	2023	
מליוני ש"ח		
1	-	מוסדות ממשלתיים
7	9	חלויות שוטפות של הלוואות שניתנו לזמן ארוך (1)
12	19	הוצאות מראש
8	-	נכסים פיננסיים
30	25	תמורה נדחית (2)
1	-	מקדמות לספקים
9	5	חייבים ויתרות חובה אחרים
68	58	

(1) ראה באור 10.

(2) היתרה בגין תמורת מכירת חברות מאוחדות לשעבר שעסקו בהחזקה של תחנות כוח. יתרת התמורה נדחתה עד לברור תהליך השגה על גובה דמי החכירה מול מנהל מקרקעי ישראל.

באור 8: - מלאי

א. ההרכב:

31 בדצמבר	
2022	2023
מליוני ש”ח	
144	122
39	44
183	166

מוצרי דלק  
מלאי מוצרי צריכה

ב. לגבי שעבודים, ראה באור 24.

ג. יתרת מלאי מוצרי הדלק ליום 31 בדצמבר, 2023 הינה לאחר הפחתה של כ-4.5 מליוני ש”ח וזאת על מנת להתאים את המלאי לשווי מימוש נטו, בעקבות ירידת מחירים שאירעה בסמוך לתאריך המאזן.

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	2023
מליוני ש”ח	
44	44
24	28
244	265

הוצאות ריבית בגין התחייבויות חכירה  
הוצאות בגין תשלומי חכירה משתנים  
סך תזרים מזומנים שלילי עבור חכירות

2. דמי חכירה משתנים

חלק מחוזי החכירה של התחנות דלק המשמשות את החברה כוללים תשלומי חכירה המשתנים בהתאם לקצב המכירות בתחנה הרלוונטית. מטרת החברה בביצוע התקשרויות חכירה הכוללות תשלומי חכירה משתנים הינה לבצע הקבלה מסוימת בין העלויות הנובעות מחכירת התחנה לבין הכנסות הנובעות מפעילות התחנה ובאמצעות הקבלה זו להפחית את העלויות הקבועות הנובעות מהפעלת התחנה.

3. אופציות הארכה

לחברה הסכמי חכירה הכוללים הן אופציות הארכה. 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 ימומשו.

באור 9 - חכירות (המשך):

4. גילויים בדבר נכסי זכות שימוש

שנת 2023		
מקרקעין	כלי רכב	סה"כ
מליוני ש"ח		
1,783	17	1,800
117	3	120
7	1	8
32	-	32
(56)	(3)	(59)
1,883	18	1,901
485	9	494
197	6	203
(55)	(6)	(61)
-	(1)	(1)
627	8	635
1,256	10	1,266

עלות

יתרה ליום 1 בינואר, 2023

שינויים במשך השנה:

תוספות לנכסי זכות שימוש בגין חכירות חדשות

עדכונים לנכסי זכות שימוש בגין שינויים בתנאי החכירה

עדכונים לנכסי זכות שימוש בגין הצמדות למדד

גריעות במשך השנה:

גריעות מנכסי זכות שימוש בגין חכירות שהופסקו בתקופה

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2023

פחת שנצבר

יתרה ליום 1 בינואר, 2023

הפחתה במשך השנה

גריעות מנכסי זכות שימוש

עדכונים כתוצאה משינויים בחוזה במהלך התקופה

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2023

יתרת עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר, 2023

שיעור ההיוון הנומינלי בו נעשה שימוש למדידת ההתחייבויות בגין חכירות הינו בין 3.2% ל-7.8%.

באור 9 - חכירות (המשך):

4. גילויים בדבר נכסי זכות שימוש (המשך)

שנת 2022			
מקרקעין	כלי רכב	סה"כ	
מליוני ש"ח			עלות
1,639	15	1,624	יתרה ליום 1 בינואר, 2022
			<u>שינויים במשך השנה:</u>
185	8	177	תוספות לנכסי זכות שימוש בגין חכירות חדשות
(9)	-	(9)	עדכונים לנכסי זכות שימוש בגין שינויים בתנאי החכירה
43	1	42	עדכונים לנכסי זכות שימוש בגין הצמדות למדד
			<u>גריעות במשך השנה:</u>
(58)	(7)	(51)	גריעות מנכסי זכות שימוש בגין חכירות שהופסקו בתקופה
1,800	17	1,783	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022
			<u>פחת שנצבר</u>
354	7	347	יתרה ליום 1 בינואר, 2022
197	15	182	הפחתה במשך השנה
(52)	(12)	(40)	גריעות מנכסי זכות שימוש
(5)	(1)	(4)	עדכונים כתוצאה משינויים בחוזה במהלך התקופה
494	9	485	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022
1,306	8	1,298	<u>יתרת עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר, 2022</u>

5. באשר למועדי פרעון של התחייבויות חכירה - ראה באור 19ג'.

באור 10: - הלוואות, פקדונות ויתרות חובה לזמן ארוך

ההרכב

31 בדצמבר		שיעור ריבית אפקטיבי (* %)	
2022	2023		
מליוני ש"ח			
			<u>הלוואות (1)</u>
3	3	4.3	צמודות למדד המחירים לצרכן
29	24	8.2	ללא הצמדה
32	27		
7	9		בניכוי - חלויות שוטפות
25	18		
5	28		חובות לקוחות וחייבים לא שוטפים (2)
4	3		הוצאות מראש
34	49		

(\* ליום 31 בדצמבר, 2023.

- (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		
2023		
מליוני ש"ח		
9		שנה ראשונה - חלויות שוטפות
3		שנה שניה
2		שנה שלישית
2		שנה רביעית
1		שנה חמישית
10		שנה שישית ואילך
27		

באור 11: - צירופי עסקים והשקעות בחברות מוחזקות

א. הרכב ההשקעה בחברות כלולות

31 בדצמבר	
2022	2023
מליוני ש"ח	
16	8
-	12
(1)	(1)
15	19

עלות המניות  
 הלוואות לחברות כלולות  
 הפסדים שנצברו ממועד הרכישה, נטו  
 סה"כ השקעה בחברות כלולות

ב. סכומי דיבידנד מחברות כלולות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2022	2023
מליוני ש"ח	
1	1
1	1

קמור שירותי ספנות בע"מ

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 הייתה 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 רכישת מלא מניות חברה (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 הישנה") 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 הישנה"), לפיהם החברה 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, כאשר המוכרת מצדה השקיעה בחברה, מתוך התמורה, סך של 8.75 מיליוני ש"ח. בנוסף, המוכרת העניקה לחברה אופציות לרכישת מניות של זאפה עד להגעה לשיעור החזקה של 49% ממניות זאפה בתוספת מימוש ובתנאים שנקבעו באותה העת. כמו כן, הסכמי זאפה הקנו לחברה זכות לביטול והשבה ("אופציית PUT") למכירת החזקותיה בחזרה למוכרת (כל עוד לא מומשו אופציית הרכש). עוד מסדירים הסכמי זאפה את התנהלותה השוטפת של זאפה ואורגניה.

בחודש אוקטובר, 2023 הושלמה עסקה בין זאפה הישנה בה החזיקה החברה בשיעור של 10%, וכן בין חברות הבת של זאפה, בעל השליטה בזאפה הישנה, החברה ו CTS Eventim Israel Ltd ("איוונטיים ישראל"), אשר עיקריה, כדלקמן:  
זאפה הישנה התחייבה להעביר את כל נכסיה, התחייבויותיה ורכושה ("הפעילות הנמכרת"), לרבות נכסיהן, התחייבויותיהן ורכושן של חברות הבת של זאפה הישנה, לחברה חדשה שהוקמה לצורך העסקה תחת השם זאפה ניוקו (2023) בע"מ ("זאפה החדשה"), ואשר מוחזקת כדלקמן: זאפה הישנה: 19%; איוונטיים ישראל 51%; החברה 23.3%; נאמן שמונה לצורך העסקה ("הנאמן") 6.7%. ההתחייבות כאמור הושלמה בחודש דצמבר, 2023 ונכון למועד חתימת הדוח, הפעילות הנמכרת מוחזקת על ידי זאפה החדשה. בתמורה להעברת הפעילות הנמכרת לזאפה החדשה, הזרימה איוונטיים ישראל לזאפה החדשה מימון בעלים בסך של 25 מיליון ש"ח ("מימון הבעלים של איוונטיים"), כאשר החברה נתנה הלוואה נושאת ריבית שנתית בשיעור 8.5% וצמודה למדד המחירים לצרכן לזאפה החדשה בסך של 12 מיליון ש"ח, ובעלת השליטה בזאפה הישנה הזרימה סך של 25 מיליון ש"ח. זאפה החדשה טרם השלימה את יחוס תמורת הרכישה של הפעילות הנרכשת.

בנוסף, קיבלה החברה אופציה מזאפה החדשה, לרכישת המניות המוחזקות על ידי הנאמן (6.7%) ולהגדיל את החזקותיה בזאפה החדשה לשיעור של 30%, וזאת בכפוף לקבלת אישור הממונה על התחרות. החברה מטפלת בהשקעה בזאפה החדשה על פי שיטת השווי המאזני.

במקביל ובהמשך להסכם רכישת המניות שנחתם בין החברה לבין בעל השליטה בזאפה החדשה מיום 30 במאי, 2023 (במסגרתו רכשה 10% מהון המניות של זאפה הישנה) ("ההסכם הישן"), חתמו החברה ובעל השליטה בזאפה הישנה על תוספת להסכם הישן ("התוספת"), במסגרתו שילם בעל השליטה בזאפה הישנה לחברה סך של 12 מיליון ש"ח, וזאת בתמורה להחזרת המניות שהוחזקו על ידי החברה בזאפה הישנה לבעל השליטה בזאפה הישנה. עם חתימת התוספת, פקעו כל הוראות ההסכם הישן. להשלמת העסקה לא היתה השלכה מהותית על הדוחות הכספיים של החברה.

בנוסף לאמור לעיל נחתם בין החברה ואיוונטיים הסכם שליטה משותפת בזאפה החדשה ("הסכם השליטה"), במסגרתו נקבע, בין היתר, כדלקמן:  
לחברה הוענקה אופציה (נוספת על האופציה הראשונה) לרכוש מאיוונטיים ישראל מניות של זאפה החדשה בשיעור של 10.5% נוספים, בצירוף המחאה של 5 מיליון ש"ח מתוך מימון הבעלים של איוונטיים (כך שיהפוך לחוב כלפי החברה) ("האופציה השנייה"). בהתאם וככל שהחברה תממש הן את האופציה הראשונה והן את האופציה השנייה, יגדלו החזקותיה של החברה בזאפה החדשה לשיעור של 40.5%. מימוש האופציה השנייה, כפוף לאישור הממונה על התחרות (בדומה למימוש האופציה הראשונה). מחיר המימוש של האופציה השנייה נקבע לסך של 5 מיליון ש"ח (בתוספת ריבית שנקבעה בהסכם השליטה). תקופת האופציה נקבעה ל-30 חודשים ממועד קבלת אישור הממונה על התחרות ביחס למימוש האופציה הראשונה.

עוד נקבע בהסכם השליטה, כי החלטות באורגני זאפה החדשה תתקבלנה על ידי החברה ואיוונטיים ישראל יחד, כדבוקת שליטה.  
בנוסף, נקבע בהסכם השליטה מנגנון לפיתרון מחלוקות במקרה של אי יכולת להגיע להסכמות בדבר קבלת החלטות.

באור 11: - צירופי עסקים והשקעות בחברות מוחזקות (המשך)

ג. מידע בדבר חברות מוחזקות שנרכשו על ידי החברה (המשך)

הסכם השליטה יתבטל לאלתר בתום תקופת האופציה השנייה, ככל שהאופציה השנייה לא תמומש על ידי החברה. ככל שהאופציה השנייה תמומש על ידי החברה, הסכם השליטה יישאר בתוקף לתקופה של 3.5 שנים ממועד מימוש האופציה השנייה ויארך אוטומטית בתקופות נוספות של 3 שנים כל אחת, אלא אם כן מי מהצדדים יודיע על אי רצונו להאריך את הסכם השליטה לתקופות הנוספות כאמור, בהודעה מראש בת 12 חודשים.

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 ובעלי השליטה בהם. 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 הלוואות בעלים מצטברת בסך של כ-25 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 החזקות בברגר קינג. ברגר קינג מפעילה רשת מסעדות ארצית למכירת מזון מהיר בתחנות דלק ו/או מחוצה להן. לאחר תאריך המאזן בחודש ינואר, 2024 התקיימו כל התנאים המתלים של ההסכם ובכך הושלמה העסקה במלואה. נכון למועד הדוח הכספי יתרת ההלוואה לחברת ברגר קינג עומדת על סך של כ-25 מליוני ש"ח ומוצגת בדוח על המצב הכספי בסעיף הלוואות, פקדונות ויתרות חובה לזמן ארוך. החברה בוחנת את ייחוס תמורת הרכישה לנכסים והתחייבויות של ברגר קינג. הבחינה טרם הסתיימה למועד אישור הדוחות הכספיים.

4. בחודש אוקטובר, 2023 רכשה החברה 25% מהון המניות הנפרע בחברת מובילי גוש דן בע"מ. המניות נרכשו בהתמחרות במסגרת הליך כינוס נכסים בתיק הוצאה לפועל אשר נפתח כנגד חברת מובילי גוש דן בע"מ. תמורת המניות הסתכמה ב-5 מליון ש"ח אשר שולמו לנאמן החברה הנרכשת. חברת מובילי גוש דן בע"מ הינה בעלת זכויות החכירה עד לשנת 2061 בקרקע בעיר אזור, עליה בנויה תחנת דלק ועסקים נוספים. החברה שוכרת מחברת מובילי גוש דן בע"מ את התחנה.

ד. מימוש חברת דלק גז טבעי

בחודש יולי, 2022 נחתם הסכם למכירת מניות חברת דלק גז טבעי שהיו בבעלות החברה ומכירת מיזם צינור הגז, חוזה שכירות מול פי גלילות, מתקן דחיסת הגז וזכות הפעלת תחנת צריפין. 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.



באור 12: - נדל"ן להשקעה

א. נדל"ן להשקעה מוצג על בסיס השווי ההוגן כפי שנקבע בהערכת שווי שבוצעה על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי שהוא בעל כישורים מקצועיים מוכרים ונסיון רב בנוגע למיקום וסוג הנדל"ן שהוערך. השווי ההוגן נקבע בהתבסס על עסקאות שנערכו לאחרונה בשוק ביחס לנדל"ן דומה ובמיקום דומה לזה של הנדל"ן שבבעלות החברה, וכן בהתבסס על אומדן תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים מהנכס. באמידת תזרימי המזומנים הובא בחשבון הסיכון המובנה שלהם והם מהווים בשיעור תשואה המשקף את הסיכונים הגלומים בתזרימי המזומנים אשר נקבע בהתחשב בתשואה המקובלת בשוק המקרקעין תוך התאמה למאפיינים הספציפיים של הנכס ורמת הסיכון של ההכנסות הצפויות ממנו. השווי הוגן של הנדל"ן כאמור מסווג לרמה 3 במידרג השווי הוגן.

ב. תנועה:

מליוני ש"ח	
22	יתרה ליום 1 בינואר, 2022
2	שיערוך נדל"ן להשקעה
24	יתרה ליום 1 בינואר, 2023
1	שיערוך נדל"ן להשקעה
25	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2023

ג. באשר לשעבודים, ראה באור 24.

באור 13: - רכוש קבוע

א. ההרכב והתנועה:

שנת 2023

סה"כ	ריהוט, ציוד ומחשבים	כלי רכב מליוני ש"ח	משאבות, מיכלים, מכונות וציוד בתחנות	קרקע ומבנים לרבות שיפורים במושכר
1,846	315	59	702	770
61	25	-	22	14
(13)	(3)	-	(9)	(1)
1,894	337	59	715	783
1,382	260	49	569	504
70	18	1	25	26
(11)	(3)	-	(7)	(1)
1,441	275	50	587	529
453	62	9	128	254
29	-	-	12	17
424	62	9	116	237

עלות

יתרה ליום 1 בינואר, 2023  
 תוספות במשך השנה  
 גריעות במשך השנה  
 יתרה ליום 31 בדצמבר, 2023  
פחת שנצבר  
 יתרה ליום 1 בינואר, 2023  
 תוספות במשך השנה  
 גריעות במשך השנה  
 יתרה ליום 31 בדצמבר, 2023  
 עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר, 2023  
 בניכוי - הפרשה לירידת ערך\*  
יתרת עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר, 2023

באור 13: - רכוש קבוע (המשך)

א. ההרכב והתנועה (המשך)

שנת 2022

סה"כ	ריהוט, ציוד ומחשבים	כלי רכב מליוני ש"ח	משאבות, מיכלים, מכונות וציוד בתחנות	קרקע ומבנים לרבות שיפורים במושכר (**)	עלות
1,821	299	66	675	781	יתרה ליום 1 בינואר, 2022
98	28	1	41	28	תוספות במשך השנה
(73)	(12)	(8)	(14)	(39)	גריעות במשך השנה
1,846	315	59	702	770	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022
1,338	255	48	555	480	<u>פחת שנצבר</u>
70	17	1	25	27	יתרה ליום 1 בינואר, 2022
(26)	(12)	-	(11)	(3)	תוספות במשך השנה
1,382	260	49	569	504	גריעות במשך השנה
464	55	10	133	266	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022
29	-	-	12	17	עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר, 2022
435	55	10	121	249	בניכוי - הפרשה לירידת ערך (*)
					יתרת עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר, 2022

(\*) 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 קבוע בסך של 8 מליוני ש"ח - ראה באור 13ג'.

לעניין מכירת מתקן וחברת גז טבעי ראה באור 11ד'.

בשנים קודמות נכללה הפרשה לירידת ערך של מתקן דחיסת גז טבעי. כאמור בבאור 11ד', ביום 31 בדצמבר, 2022 הושלמה מכירת הפעילות (לרבות המתקן) ולפיכך נגרעה ההפרשה הנ"ל.

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 מיליוני 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% והנחה של אי שינוי ברווח הגולמי ממכירות הדלקים בשנים 2023 עד 2027 ולאחר מכן קיטון של 5% החל משנת 2028. כמו כן הניחה החברה בהתייחס לרווח הגולמי בחנויות הנוחות כי החל משנת 2023 עד 2027 יכול גידול ממוצע בשיעור של 3.9% לשנה ולאחר מכן החל משנת 2028 יכול קיטון של 3%. בהתאם לבחינה האמורה הסכום בר ההשבה עלה על הערך בספרים ולפיכך לא נדרשה לבצע הפרשה לירידת ערך.

בשנת 2023 הגיעה החברה למסקנה כי לא קיימים סממנים נוספים לירידת ערך וזאת, בין היתר, בהתבסס על ניתוח של שינויים בשיעור ההיוון, בחינת התוצאות בפועל אל מול תחזיות קודמות בחינת הסביבה העסקית לרבות השוואת כמות מכירות של רכבים חשמליים אל מול התחזיות.

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 מיליוני 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% והנחה של גידול עיקבי ברווח הגולמי בשנים 2023 עד 2030. בהתאם לבחינה האמורה הסכום נמוך מהערך בספרים ולפיכך נדרשה הפרשה לירידת ערך בסך 15 מיליוני ש”ח. (כ-8 מיליוני ש”ח יוחסו לרכוש קבוע, כ-6 מיליוני ש”ח למוניטין וכ-1 מיליוני ש”ח לקשרי לקוחות). בשנת 2023 לאחר בדיקה של החברה לא נמצאו סממנים לירידת ערך נוספת.

ד. באשר לשעבודים, ראה באור 24.

באור 14: - מוניטין ונכסים בלתי מוחשיים אחרים

א. ההרכב

י"ד	קשרי לקוחות	זכויות שיווק ומותג מיליוני ש”ח	הסכם אי תחרות	מוניטין	סה”כ
2	13	12	5	40	72
2	10	9	5	25	51
-	2	1	-	6	9
2	12	10	5	31	60
-	-	1	-	-	1
2	12	11	5	31	61
-	1	1	-	9	11
-	1	2	-	9	12

עלות  
יתרה ליום 1 בינואר, 2022, 31 בדצמבר 2022 ו 31 בדצמבר, 2023  
הפחתה וירידת ערך שנצברו  
יתרה ליום 1 בינואר, 2022  
הפחתה וירידת ערך שהוכרו במהלך השנה (\*)  
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022  
הפחתה שהוכרה במהלך השנה  
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2023  
יתרת עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר, 2023  
יתרת עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר, 2022

(\* ראה סעיף 13ג' לעיל).

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: פעילות דלק גז אחזקות בע”מ והגיעה למסקנה כי יש צורך ברישום ירידת ערך של מלוא יתרת המוניטין וקשרי הלקוחות בסך כולל של 7 מיליוני ש”ח המיוחסים לפעילות זו. (ראה באור 13ג’). שותפות דלק קליאוט והגיעה למסקנה כי לא חלה פגימה במוניטין.

כמו כן, החברה בחנה את סכום בר ההשבה של הפעילות המיוחסת למגזר הסיטונאות (חוץ תחנה) והגיעה למסקנה שסכום בר ההשבה עולה משמעותית על הערך הפנקסני ולפיכך אין פגימה ביתרת המוניטין המיוחס לפעילות זו והמסתכם בכ- 8 מיליוני ש”ח.

ב. הקצאת מוניטין ונכסים בלתי מוחשיים בעלי אורך חיים מוגדר

סה”כ		מגזר הקמעונאות (תחנות)		מגזר הסיטונאות (חוץ תחנה)		
2022	2023	2022	2023	2022	2023	
מליוני ש”ח						
9	9	1	1	8	8	מוניטין
2	1	2	1	-	-	זכויות שיווק ומותג
1	1	-	-	1	1	ידע, קשרי לקוחות והסכם אי תחרות

באור 15: - אשראי מתאגידים בנקאיים:

א. ההרכב:

31 בדצמבר		
2022	2023	
מליוני ש”ח		
624	421	מתאגידים בנקאיים
-	3	בשקלים ללא הצמדה (1)
69	34	בדולר ארה”ב או בהצמדה לו
693	458	חלויות שוטפות של הלוואות לא שוטפות וריבית לשלם

(1) מרבית ההלוואות נושאות ריבית משתנה בשיעור של ריבית הפריים בניכוי מרווח, שיעור הריבית ליום 31 בדצמבר, 2023 מסתכם לכ - 5.9% (ליום 31 בדצמבר, 2022 כ-4.5%).

ב. לגבי בטחונות, ראה באור 24.

ג. לגבי אמות מידה פיננסיות, ראה באור 18ב’.

באור 16: - התחייבויות לספקים ולנותני שירותים

31 בדצמבר	
2022	2023
מליוני ש"ח	
83	68
15	20
508	395
606	483
1	-

במטבע ישראלי:  
 חשבונות פתוחים והוצאות שנצברו (\* )  
 המחאות לפרעון  
 במטבע חוץ או צמודים לו (בעיקר בדולר)  
 (\* ) כולל צדדים קשורים ובעלי עניין (ראה באור 27ג').

החובות לספקים אינם נושאים ריבית. בשנת 2023 ממוצע ימי אשראי ספקים הינו כ- 29 ימים ( בשנת 2022 ממוצע ימי אשראי ספקים הינו כ- 33 ימים) .

באור 17: - זכאים ויתרות זכות

31 בדצמבר	
2022	2023
מליוני ש"ח	
178	180
4	1
35	31
-	7
143	105
360	324

מוסדות  
 מקדמות מלקוחות  
 שכר והוצאות נלוות  
 נגזרים פיננסיים  
 הוצאות שנצברו (בעיקר בגין הוצאות אחזקת תחנות) ואחרות

באור 18: - הלוואות מתאגידים בנקאיים

א. ההרכב

ליום 31 בדצמבר, 2023

יתרה בניכוי חלויות שוטפות	יתרה
מליוני ש"ח	
85	119

שקלי לא צמוד בריבית קבועה (1)

ליום 31 בדצמבר, 2022

יתרה בניכוי חלויות שוטפות	יתרה
מליוני ש"ח	
111	180

שקלי לא צמוד בריבית קבועה (1)

(1) ההלוואות ליום 31 בדצמבר, 2023 נושאות ריבית קבועה בשיעור ממוצע של כ-1.9% (ליום 31 בדצמבר, 2022 - 2%).

ב. במסגרת הלוואות לזמן קצר וארוך שקיבלה החברה מתאגידים בנקאיים, התחייבה החברה לעמוד בין היתר בהתניות הפיננסיות הבאות:

1. ההון העצמי של החברה לא יפחת מ- 450 מליוני ש"ח.
2. ההון העצמי המוחשי של החברה (כהגדרתו בהסכמים) לא יפחת משיעור של 12% מסך המאזן המוחשי של החברה (כהגדרתו בהסכמים), וזאת בנטרול השפעות הנובעות מיישום תקן דיווח כספי בינלאומי 16.
3. ההון העצמי המוחשי של החברה (כהגדרתו בהסכמים) לא יפחת משיעור של 12% מסך המאזן המוחשי של החברה (כהגדרתו בהסכמים).
4. יחס חוב פיננסי (כהגדרתו בהסכמים) ל- EBITDA מתואם (כהגדרתו בהסכמים), בנטרול השפעות הנובעות מיישום תקן דיווח כספי בינלאומי 16) לא יעלה על 6.
5. כל שינוי שליטה בחברה יאושר מראש ע"י הבנקים המממנים.

נכון למועד הדוח על המצב הכספי החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות הנ"ל.

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 אישור 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)

3. 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.

ג. מועדי הפרעון לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר, 2023

שנה ראשונה	שנה שנייה	שנה שלישית	שנה רביעית	סה"כ
מליוני ש"ח				
34	29	30	26	119

ד. באשר לבטחונות, ראה באור 24.

באור 19: - מכשירים פיננסיים

א. גורמי סיכון פיננסיים

פעילויות הקבוצה חושפות אותה לסיכונים פיננסיים שונים, כגון סיכונים שוק (לרבות סיכון מטבע, סיכון מדד המחירים לצרכן, סיכון בגין שיעור ריבית, סיכון בגין שינויים במחירי הדלקים ועוד), סיכון אשראי וסיכון נזילות. תוכנית ניהול הסיכונים הכוללת של הקבוצה מתמקדת בפעולות לצמצום למינימום השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים של הקבוצה. ניהול הסיכונים מבוצע על ידי סמנכ"ל הכספים בהתאם למדיניות שאושרה על ידי הדירקטוריון. הקבוצה משתמשת לעיתים במכשירים פיננסיים נגזרים לגדר חשיפות מסוימות לסיכונים.

1. סיכונים אשראי

הקבוצה נוהגת להפקיד את יתרות המזומנים ושווי המזומנים שלה בתאגידים בנקאיים מהדרג הגבוה ביותר בישראל ולהערכתה אין סיכון אשראי משמעותי בגין יתרות אלו.

הכנסות הקבוצה ממכירות מורכבות ממספר רב של לקוחות (בחלקם באמצעות כרטיסי אשראי). יתרת הלקוחות כוללת מספר מצומצם של לקוחות אשר להם קיימת בדרך כלל, יתרת חוב משמעותית (עשרות מליוני שקלים). החברה מכסה בביטוח סיכונים אשראי חלק מיתרות הלקוחות כאמור, וכן הועמדו לקבוצה בטחונות בגין חלק מהחובות.



באור 19: - מכשירים פיננסיים (המשך)

א. גורמי סיכון פיננסיים (המשך)

1. סיכוני אשראי (המשך)

הנהלת החברה עוקבת באופן שוטף אחר חובות הלקוחות והלוואות שהועמדו ומכירה, במידת הנדרש, בהפרשות ספציפיות וכלליות לחובות מסופקים (ירידת ערך) המשקפות בצורה נאותה, לפי הערכת ההנהלה, את הסיכון וההפסד הגלום בחובות שגבייתם מוטלת בספק (ראה גם באורים 6 ו-10).

2. סיכוני ריבית

כל ההלוואות לזמן קצר נושאות ריבית בשיעור משתנה ולפיכך חשופה החברה לשינויים בתזרים המזומנים ושינויים בשווי הוגן. מרבית ההלוואות לזמן ארוך מבנקים נושאות שיעורי ריבית קבועים החושפים את הקבוצה לסיכון שווי הוגן.

3. סיכונים לשינוי בשער החליפין

החברה רוכשת דלקים באשראי ספקים דולרי או צמוד לדולר, בעוד שמטבע הפעילות של החברה הינו השקל, לפיכך, לחברה חשיפה מטבעית הנובעת מתנודות בשערי חליפין של הדולר, ראה סעיף ו' להלן. החברה נוהגת להתקשר לעיתים בעסקאות עתידיות במטבע חוץ כנגד חלק מהחשיפה האמורה.

4. סיכוני מדד

לחברה עודף התחייבויות על נכסים צמודים למדד המחירים לצרכן, אשר חושפים את החברה לתנודתיות ולסיכון של שינויים במדד, ראה סעיף ו' להלן.

5. סיכונים בגין שינויים במחירי מוצרי הדלקים

לחברה מלאי דלקים אשר ערכי מכירתם משתנים בהתאם לשינויי מחירי הדלקים באגן הים התיכון. בשנים האחרונות היתה תנודתיות רבה במחירים אלו. לחברה אין יכולת השפעה על מחירים אלו ועל התנודות במחירים. הנהלת החברה מנהלת את תחזית הרכישות מהספקים וצבר הזמנות הלקוחות על בסיס חודשי רבות 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 הוגן 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-81 מליוני ש"ח וערכן הפנקסני מסתכם ל-87 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, 2023 מסתכמות ל-537 מיליוני ש”ח. (עומדות לרשות החברה ובתוקף עד בין מאי, 2024 לינואר 2025 ובכפוף להסכמים מול הבנקים המממנים).

הטבלה שלהלן מציגה את זמני הפרעון של ההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה על פי התנאים החוזיים בסכומים לא מהוונים:

ליום 31 בדצמבר, 2023

סה”כ	מ-5 שנים ואילך	מ-4 שנים עד 5 שנים	מ-3 שנים עד 4 שנים	משנתיים		עד שנה	על פי דרישה	
				עד 3 שנים	משנה עד שנתיים			
מיליוני ש”ח								
424	-	-	-	-	-	424	-	אשראי מתאגידים בנקאיים הלוואות מתאגידים בנקאיים
123	-	-	26	30	31	36	-	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
483	-	-	-	-	-	483	-	זכאים
324	-	-	-	-	-	324	-	התחייבויות בגין חכירה
1,622	757	138	158	165	187	217	-	ערבויות פיננסיות
28	-	-	-	-	-	-	28	
<u>3,004</u>	<u>757</u>	<u>138</u>	<u>184</u>	<u>195</u>	<u>218</u>	<u>1,484</u>	<u>28</u>	

באור 19: - מכשירים פיננסיים (המשך)

ג. ריכוז סיכון נזילות (המשך)

ליום 31 בדצמבר, 2022

סה"כ	מ-5 שנים ואילך	מ-4 שנים עד 5 שנים	מ-3 שנים עד 4 שנים	משנתיים		על פי דרישה		
				עד 3 שנים	משנה עד שנתיים			
מליוני ש"ח								
624	-	-	-	-	-	624	אשראי מתאגידים בנקאיים הלוואות מתאגידים בנקאיים	
189	-	19	31	31	36	72	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים	
606	-	-	-	-	-	606	זכאים	
356	-	-	-	-	-	356	התחייבויות בגין חכירה	
1,683	803	138	151	173	199	219	ערבויות פיננסיות	
39	-	-	-	-	-	-	39	
<u>3,497</u>	<u>803</u>	<u>157</u>	<u>182</u>	<u>204</u>	<u>235</u>	<u>1,877</u>	<u>39</u>	

ד. סיווג מכשירים פיננסיים לפי מדרג שווי הוגן

31 בדצמבר, 2023

רמה 3	רמה 2	רמה 1	
מליוני ש"ח			
-	6	-	התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:
-	1	-	חוזה אקדמה (forward) על מט"ח
-	7	-	חוזה אקדמה בגין סחורות

31 בדצמבר, 2022

רמה 3	רמה 2	רמה 1	
מליוני ש"ח			
-	10	-	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:
-	2	-	חוזה אקדמה (forward) על מט"ח
-	-	-	התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:
-	-	-	חוזה אקדמה בגין סחורות

באור 19: - מכשירים פיננסיים (המשך)

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, 2023 לחברה התקשרויות פתוחות כמפורט להלן:

- לרכישת כ- 190 מליון דולר בתמורה לכ- 694 מליוני ש"ח.

עיקר העסקאות הדולריות יועדו כהגנה חשבונאית כנגד רכישות מלאי דולרי מספקי הדלקים.

בנוסף ליום 31 בדצמבר, 2023 לחברה התקשרויות פתוחות למכירת תזקיקי דלק כמפורט להלן:

- לרכישת 7,500 טון בתמורה לכ- 1 מליוני ש"ח.

באור 19: - מכשירים פיננסיים (המשך)

1. סיכוני מטבע

מאזן הצמדה מאוחד ליום 31 בדצמבר, 2023:

סה"כ	לא כספי	שווי הוגן	צמוד לאחר*	צמוד לדולר	בהצמדה למדד	לא הצמדה	
							מליוני ש"ח
<b>נכסים שוטפים</b>							
76	-	-	-	3	-	73	מזומנים ושווי מזומנים
1,041	-	-	-	8	-	1,033	לקוחות
67	19	-	-	-	25	23	חייבים ויתרות חובה ללא חלויות
22	-	-	-	-	22	-	מסים לקבל
166	166	-	-	-	-	-	מלאי
<u>1,372</u>	<u>185</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>11</u>	<u>47</u>	<u>1,129</u>	סה"כ רכוש שוטף
<b>נכסים לא שוטפים</b>							
19	7	-	-	-	12	-	השקעות בחברות כלולות
1,266	1,266	-	-	-	-	-	נכס זכויות שימוש
25	-	25	-	-	-	-	נדל"ן להשקעה
424	424	-	-	-	-	-	רכוש קבוע, נטו
9	9	-	-	-	-	-	מוניטין
2	2	-	-	-	-	-	נכסים בלתי מוחשיים
31	31	-	-	-	-	-	מסים נדחים
49	3	-	-	-	-	46	הלוואות ויתרות חובה לא שוטפות
<u>1,825</u>	<u>1,742</u>	<u>25</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>12</u>	<u>46</u>	סה"כ השקעות לא שוטפות
<u>3,197</u>	<u>1,927</u>	<u>25</u>	<u>-</u>	<u>11</u>	<u>59</u>	<u>1,175</u>	סה"כ נכסים

באור 19: - מכשירים פיננסיים (המשך)

1. סיכויי מטבע (המשך)

סה"כ	לא כספי	שווי הוגן	צמוד לאחר*	צמוד לדולר	בהצמדה למדד	ללא הצמדה	
							מליוני ש"ח
							<u>התחייבויות שוטפות</u>
							אשראי מתאגידים
458	-	-	-	3	-	455	בנקאיים ונותני אשראי אחרים
							התחייבויות לספקים
483	-	-	-	395	-	88	ונותני אשראי אחרים
							מסים לשלם
-	-	-	-	-	-	-	חלויות שוטפות בגין חכירה
175	-	-	26	3	140	6	
324	-	7	-	-	-	317	זכאים ויתרות זכות סה"כ התחייבויות שוטפות
<u>1,440</u>	<u>-</u>	<u>7</u>	<u>26</u>	<u>401</u>	<u>140</u>	<u>866</u>	
							<u>התחייבויות לא שוטפות</u>
							הלוואות מתאגידים
85	-	-	-	-	-	85	בנקאיים
1,141	-	-	168	16	913	44	התחייבויות בגין חכירה
							התחייבויות בשל הטבות לעובדים
7	7	-	-	-	-	-	
							מסים נדחים
1	1	-	-	-	-	-	
							הפרשות והתחייבויות אחרות לא שוטפות
15	-	-	-	-	-	15	
1,249	8	-	168	16	913	144	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
<u>2,689</u>	<u>8</u>	<u>7</u>	<u>194</u>	<u>417</u>	<u>1,053</u>	<u>1,010</u>	סה"כ התחייבויות
508	1,919	18	(194)	(406)	(994)	165	נכסים (התחייבויות) נטו

(\*) 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		
4	(4)	2023
6	(6)	2022

מבחן רגישות לשינויים בשיעור מחירי הדלקים		
רווח (הפסד) מהשינוי		
עליית מחיר של 20%	ירידת מחיר של 20%	
מליוני ש"ח		
24	(24)	2023
29	(29)	2022

מבחן רגישות לשינויים במדד המחירים לצרכן		
רווח (הפסד) מהשינוי		
עליית מדד של 2.5%	ירידת מדד של 2.5%	
מליוני ש"ח		
25	(25)	2023
25	(25)	2022

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		
15	(15)	2023
(17)	17	2022

מבחן רגישות לשינויים במרווח השיווק על הבנזין רווח (הפסד) מהשינוי		
עליית שע"ח של 5%	ירידת שע"ח של 5%	
מליוני ש"ח		
(10)	10	2023
(10)	10	2022

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 הפסד, 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	2023	
מליוני ש"ח		
8	8	התחייבויות בשל הטבות לעובדים
1	1	בניכוי - יעודה שהופקדה
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

הרכב:

31 בדצמבר	
2022	2023
מליוני ש"ח	
19	15
19	15

התחייבויות בגין איכות סביבה (1)

סה"כ

(1) היתרות מייצגות את אומדן הנהלת החברה, לגבי התחייבויות בגין איכות הסביבה בקשר עם זיהומים שהתגלו במספר תחנות תדלוק. יצוין כי סך של 6 מליוני ש"ח בגין התחייבויות אלו מוצגים במסגרת זכאים ויתרות זכות לזמן קצר.

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 - 2023 הינו 23%. חבר בני אדם חייב במס על רווח הון ריאלי בשיעור מס החברות החל בשנת המכירה.

בחודש אוגוסט 2013 פורסם חוק לשינוי סדרי עדיפויות לאומיים (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנים 2013 ו-2014), תשע"ג-2013 (חוק התקציב). החוק כולל בין היתר הוראות לגבי מיסוי רווחי שיערוך וזאת החל מיום 1 באוגוסט 2013, אולם 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 מסוימות שומות מס סופיות או נחשבות כסופיות לשנת המס 2018.

ד. הפסדים מועברים לצורכי מס

ליום 31 בדצמבר, 2023 לחברות מאוחדות הפסדים עסקיים להעברה בסך של כ- 27 מליוני ש"ח אשר מתוכם בגין 1 מליוני ש"ח נוצר נכס מס נדחה לאור הצפי לניצול בעתיד הנראה לעין. בנוסף לחברה ולחברות מאוחדות הפסדים הוניים המועברים לשנים הבאות המסתכמים ליום 31 בדצמבר, 2023 לסך של כ- 104 מליוני ש"ח אשר בגינם לא נוצרו מסים נדחים.

באור 22 - מסים על ההכנסה (המשך)

ה. מסים נדחים

הרכב:

דוח על רווח או הפסד לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		דוח על המצב הכספי 31 בדצמבר	
2022	2023	2022	2023
מליוני ש”ח			
(9)	-	11	11
(9)	-	11	11
3	(1)	15	16
(1)	1	7	6
(1)	(2)	10	12
(2)	-	1	1
4	(3)	3	6
3	(5)	36	41
(6)	(5)	-	-
-	-	25	30

התחייבויות מסים נדחים

רכוש קבוע

נכסי מסים נדחים

הפרשה לחומ”ס

הטבות לעובדים

התחייבויות בגין חכירה, נטו

הפסדים מועברים

אחרים

הכנסות מסים נדחים

נכסי מסים נדחים, נטו

המסים הנדחים מוצגים בדוח על המצב הכספי כדלקמן:

31 בדצמבר	
2022	2023
מליוני ש”ח	
26	31
(1)	(1)
25	30

נכסים לא שוטפים

התחייבויות לא שוטפות

המסים הנדחים ליום 31 בדצמבר, 2023 מחושבים לפי שיעור מס של 23% בהתבסס על שיעורי המס הצפויים לחול בעת המימוש.

באור 22: - מסים על ההכנסה (המשך)

1. מסים על ההכנסה הכלולים ברווח או הפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	
מליוני ש”ח		
18	21	מסים שוטפים
(6)	(5)	מסים נדחים
12	16	
3	(1)	מסים בגין שנים קודמות
15	15	

2. מס תיאורטי

להלן מובאת התאמה בין סכום המס, שהיה חל אילו כל ההכנסות וההוצאות, הרווחים וההפסדים ברווח או הפסד היו מתחייבים במס לפי שיעור המס הסטטוטורי, לבין סכום מסים על ההכנסה שנוקף ברווח או הפסד:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	
מליוני ש”ח		
61	63	רווח לפני מסים על ההכנסה
23%	23%	שיעור המס הסטטוטורי
14	14	מס מחושב לפי שיעור המס הסטטוטורי הגדלה (הקטנה) בחבות המס בשל:
(2)	-	ניצול הפרשי עיתוי משנים קודמות שלא נוצרו מסים נדחים בגינם
3	(1)	מסים בגין שנים קודמות
-	(1)	הכנסות פטורות
-	3	הוצאות בלתי מוכרות ותיאומים אחרים, נטו
15	15	מסים על ההכנסה
25%	24%	שיעור מס אפקטיבי

ח. החברה וחלק מהחברות המאוחדות וחברות קשורות רשומות לצורכי מס ערך מוסף כעוסק מורשה משותף (איחוד עוסקים).

באור 23 - התחייבויות, תביעות תלויות, ערבויות והתקשרויות

א. ערבויות

החברה מסרה ערבויות בנקאיות להבטחת התקשרויות והתחייבויות שונות, בסך כולל של כ- 28 מיליוני ש”ח. כמו כן, החברה ערבה בגין חלק מהנכסים שהועברו במסגרת הפיצול לדלק נכסים ואשר הסרתם טרם הושלמה.

ב. התחייבויות ותביעות תלויות

להלן פירוט הליכים משפטיים בסכומים משמעותיים וכן בקשות שהוגשו לבתי המשפט להכרתן כתובענות ייצוגיות העלולים להגיע לכדי מאות מיליוני ש”ח כנגד החברה ו/או חברות מוחזקות:

1. בחודש יוני 2008 הגיש לקוח של החברה תביעה נגד החברה בסך כולל של כ-21 מיליוני ש”ח.

לטענת הלקוח הפרה החברה את התחייבויותיה כלפיו בקשר לתנאי התקשרותה ביחס לשתי תחנות שמסרה להפעלתו. התביעה עוסקת במכירת דלקים, הובלת מוצרי נפט ועמלת סוכן.

החברה הגישה תביעה שכנגד בסך כולל של כ-20.6 מיליוני ש”ח. לטענת החברה הלקוח חייב לחברה סכומים אלו בגין שירותים שונים שקיבל מהחברה. בהסכמת הצדדים התביעות ההדדיות אוחדו. במקביל להליכים המשפטיים מתקיים בין הצדדים הליך בוררות בנוגע למכלול המחלוקות.

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.

בחודש אוקטובר, 2023 ניתן פסק דין של הבורר אשר לא היתה לו השפעה מהותית על תוצאות החברה.

2. בחודש יוני, 2020 הוגשה לבית המשפט המחוזי מרכז תביעה כספית נגד החברה על 5 מיליוני 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.

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.

באור 23 - התחייבויות, תביעות תלויות, ערבויות והתקשרויות (המשך)

ב. התחייבויות ותביעות תלויות (המשך)

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.

בחודש מאי, 2023 הגיש התובע את תשובתו לבקשת הסילוק של החברה. על פי החלטת הבורר, החברה הגישה את תגובתה לתשובת התובע בחודש דצמבר, 2023 ועתה הצדדים ממתנים להחלטת הבורר בעניין הטענות המקדמיות של החברה לסילוק תביעת התובע לתקופה שבין 2009-2019.

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 מיליוני 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 מ"מ אצל המגשרת, הגיעו הצדדים להסכמה על פיה, תתרום החברה לעמותה סך של 250 אלפי ש"ח אשר שולמו במהלך שנת 2023.

4. בחודש יולי 2019 הוגשה בקשה לתובענה ייצוגית כנגד החברה ו-29 תאגידי 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 סיכוייה של בקשת האישור והתובענה הייצוגית.

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 נמוך מ-50%.

6. בחודש נובמבר 2020 התקבלה במשרדי החברה בקשה לאישור תביעה ייצוגית בין היתר כנגד חברה מאוחדת בסך של כ- 75 מיליוני ש"ח. לטענת המבקשים, החברות הפרו לכאורה את הוראות החוק למניעת עישון במקומות ציבוריים והחשיפה לעישון התשמ"ג-1983 במתחמי התחנות. ביום 22 לאוגוסט, 2021 נערכה ישיבת אישור 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 מיליוני 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 ער"ד לתובעים הייצוגיים בשווי כולל של 350 אלפי ש"ח.

להערכת הנהלת החברה בהסתמך, בין היתר, על חוות דעתם של יועציה המשפטיים, קיים סיכוי של מעל 50% כי בית המשפט יאשר את הסדר הפשרה.

באור 23 - התחייבויות, תביעות תלויות, ערבויות והתקשרויות (המשך)

ב. התחייבויות ותביעות תלויות (המשך)

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 מיליוני 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 יודא כי הצגת המחיר של המוצרים הנמכרים במבצע בסניפיה תעמוד בקנה אחד עם הוראות חוק הגנת הצרכן ותקנותיו. בחודש פברואר, 2023 הוגשה לבית המשפט בקשה מסוכמת להסתלקות מהבקשה לאישור התובענה כייצוגית מטעם הצדדים. בחודש מרץ, 2023 ניתן פסק דין ע"י בית משפט. לאמור לעיל לא היתה השפעה מהותית על דוחותיה הכספיים של החברה.
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 מיליוני ש"ח. לטענת המבקשים, החברות עוברות על חוק הגנת הצרכן באופן שהן מפרסמות בתחנות שני מחירי דלקים לצרכנים, מחיר למשלמים במזומן ומחיר למשלמים בכרטיס אשראי. להערכת הנהלת החברה, בהסתמך, בין היתר, על חוות דעתם של יועציה המשפטיים, בשלב שההליך נמצא בו, לא ניתן להעריך את סיכויי הבקשה.
10. נגד החברה וחברות מאוחדות הוגשו דרישות המסתכמות בכ- 24 מיליוני ש"ח מרשויות מקומיות ומועצות אזוריות בישראל בקשר עם חישובי ארנונה והיטלי ביוב ותשתיות עירוניות המתייחסים לאתרי תדלוק מסויימים בגין שנים קודמות. לדעת הנהלת החברה והחברות המאוחדות, בהתבסס בין היתר על חוות דעתם של יועציה המשפטיים, ההפרשות הכלולות בדוחות הכספיים בגינן מספקות.
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 מיליון ש"ח, החברה הגישה בנובמבר 2021 כתב הגנה מטעמה לפיה 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. בחודש יולי, 2023 הוגש תצהיר גילוי מסמכים. להערכת הנהלת החברה בהסתמך, בין היתר, על חוות דעתם של יועציה המשפטיים לאור השלב 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 מיליוני 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. במהלך שנת 2023 שילמה החברה לתובעים סכום של כ- 8 מיליוני ש"ח סכום זה הופרש בספרים בשנים קודמות.

באור 23: - התחייבויות, תביעות תלויות, ערבויות והתקשרויות (המשך)

ב. התחייבויות ותביעות תלויות (המשך)

בחודש מאי, 2023 הגיש אחד התובעים תביעה בבוררות לתשלום דמי ייזום בסך של כ- 5 מליוני ש"ח. החברה הגישה כתב הגנה. בחודש יולי, 2023 התקיימה ישיבת בוררות. בחודש אוגוסט, 2023 הוגשה בקשה מטעמנו לסילוק חלקים מהתביעה על הסף. בשלב זה של ההליך לא ניתן עדיין להעריך את סיכויי התביעה. לאחר תאריך המאזן, בחודש ינואר, 2024 התקבלה תביעה נוספת כנגד החברה בסכום של כ-7.7 מליוני ש"ח.

להערכת הנהלת החברה בהסתמך, בין היתר, על חוות דעתם של יועציה המשפטיים לאור השלב שבו נמצא ההליך, לא ניתן להעריך בשלב זה את סיכויי התביעה.

13. בחודש פברואר, 2018 הגישה 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 הנתען בכתב התביעה, מקור זיהום הקרקע הוא התחנה. על כן, על החברה לפצותה בגין ההוצאות שהוציאה לשם פינוי החפורת המזוהמת.

בחודש פברואר, 2023 הגישו הצדדים בקשה למתן תוקף של פסק דין להסדר פשרה במסגרתו חוייבה החברה בסך של 900 אלפי ש"ח.

בחודש מרץ, 2023 נתן בית המשפט תוקף של פסק דין להסדר הפשרה והסכום שולם במהלך שנת 2023.

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.

15. בחודש דצמבר, 2023 הוגשה כנגד החברה וכנגד נתבעות נוספות תביעה כספית בסך כולל של כ- 14.7 מליוני ש"ח. עניינה של התביעה הוא בטענות התובעות, לפיהן החברה והנתבעות האחרות גרמו לתובעות נזקים כספיים מרובים על ידי נטילת מאגר הלקוחות של התובעות שלא כדין על ידי פנייה ישירה ללקוחות התובעות בניגוד להסכמים לאחר סיום ההתקשרות בין הצדדים, וסירוב למתן קודי דלקן לשחרורם של לקוחות שביקשו להתנייד לחברת אנרגיה אחרת; התעשרות על חשבון התובעות שלא כדין, באמצעות נטילת מאגר הלקוחות והקטנה שיטתית ומכוונת של העמלות להן היו זכאיות על ידי הגדלת ההנחה ללקוחות; אי תשלום העמלות להן היו זכאיות וצבירת חובות, ויצירת קרטל בין דלק והנתבעות האחרות לתיאום מחירים באופן כזה שפגע בכושר התחרות של התובעות, וביכולתן למכור מוצרים. לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, נסגרה התביעה ללא עלויות מהותיות לחברה.



באור 23 - התחייבויות, תביעות תלויות, ערבויות והתקשרויות (המשך)

ב. התחייבויות ותביעות תלויות (המשך)

16. ביום 9 ביולי, 2017 התפרסמה טיוטה להערות הציבור של דוח רשות התחרות (רשות ההגבלים העסקיים לשעבר) בנושא "תחרות גאוגרפית בתחנות תדלוק: הקשר בין מבנה שוק למחירי בנזין" (להלן – טיוטת הדוח). במסגרת טיוטת הדוח פותחה מתודולוגיה לבחינת היבטים תחרותיים גאוגרפיים בענף התדלוק, ממנה מצטיירת לכאורה תמונה כללית של העדר תחרות משמעותית בין ארבע חברות הדלק הגדולות, אשר מופרת במידת מה על ידי נוכחות של חברת דלק קטנה, שמובילה להורדת מחירי הנזין בתחנות הנמצאות בקרבה גאוגרפית לה. כמו כן, מתוצאות המחקר עולה שחברות הדלק הקטנות מעניקות הנחות גבוהות מההנחות שניתנות על ידי חברות הדלק הגדולות, אולם חסמי כניסה והתרחבות (הנובעים בין היתר ממגבלות המונעות את הגדלת היצע התחנות הקיימות ומהסכמים ארוכי טווח של חברות הדלק עם מפעילי ובעלי תחנות קיימות) מקשים על כניסתן של חברות דלק קטנות לשוק. על בסיס ניתוח זה, המליצה הרשות לנקוט בפעולות ממשלתיות להגדלת היצע התחנות באזורים גאוגרפיים ממועטי תחנות, וזאת לצד נקיטת צעדים להקלת כניסתם של מתחרים קטנים וחדשים כדלהלן:

- (1) יצירת מתווה הדרגתי לכניסתן של חברות דלק קטנות וחדשות במקום תחנות התדלוק הקיימות, וזאת באמצעות משטר משפטי לפיו באזורים בהם קיימת ריכוזיות של חברת דלק גדולה לצד העדרה של חברת דלק קטנה, חברת דלק גדולה לא תוכל להתקשר בכל סוג של הסכם (כולל הסכם אספקה או הסכם להארכת התקשרות קיימת) עם תחנת תדלוק או עם בעל מקרקעין מבלי לקבל תחילה היתר פרטני מהרשות;
- (2) באזורים בהם ישנה נוכחות של חברת דלק גדולה אחת בלבד (ואין עוד תחנות באזור), המדינה תשקוד במיוחד על איתור קרקעות להקמת תחנות תדלוק חדשות ותקצה אותן לחברות דלק קטנות בלבד, כך שחברת דלק גדולה לא תוכל להקים תחנת תדלוק חדשה באזור;
- (3) נקיטת מדיניות אחידה לגבי הסכמים של 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 בין לבין חברות קטנות, המציעות כביכול מחירים נמוכים יותר.

החברה הגישה עמדה כתובה ביום 18 למרס 2018, נכון למועד אישור הדוחות הכספיים של החברה טרם פורסם נוסח סופי של טיוטת הדוח.

באור 23: - התחייבויות, תביעות תלויות, ערבויות והתקשרויות (המשך)

ג. שיפוי וביטוח נושאי משרה

1. החברה התחייבה לשפות את כל נושאי המשרה הזכאים בחברה עקב פעולה שנעשתה בתוקף היותם נושאי משרה בחברה בעבר, בהווה ובעתיד. ההתחייבות לשיפוי מוגבלת לסוגי האירועים, לתנאים ולסכומים כמפורט בהסכמי השיפוי שבין החברה לנושאי המשרה בה.
2. החברה החליטה לתת פטור לנושאי המשרה בחברה מאחריותם בשל חובת הזהירות כלפי החברה בהתאם לקבוע בפרק השלישי לחלק השישי של חוק החברות, התשנ”ט-1999.
3. החברה ביטחה את אחרייתם של נושאי המשרה בה, בפוליסת ביטוח בגבול אחריות של עד 10 מיליון דולר למקרה ובסה”כ לתקופת ביטוח של 12 חודשים לאמצע חודש נובמבר, 2024 (כולל). עלות הפרמיה וגובה ההשתתפות העצמית לחברה, אינן מהותיות לחברה והינם בהתאם למקובל בשוק הביטוח לפוליסות מסוג והיקף זה במועד עריכת הפוליסה

ד. התקשרויות

ליום 31 בדצמבר, 2023 לקבוצה התקשרויות לרכישת מוצרי דלק בסך של כ- 4,266 מיליוני ש”ח (2022 – 4,690 מיליוני ש”ח).

באור 24: - שעבודים ואמות מידה פיננסיות

- א. להבטחת חובות הקבוצה לבנקים שיתרתם ליום 31 בדצמבר, 2023 הינם כ-543 מיליוני ש”ח שיעבדה החברה בשעבוד שוטף, ללא הגבלה בסכום, את כל המלאי שברשותה, תמורתו והזכויות בנינו 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 התחייבה החברה במסגרת הלוואות לתאגידים בנקאיים, ראה באור 18ב’.

באור 25: - הון

א. הרכב הון המניות:

31 בדצמבר 2022		31 בדצמבר 2023		
מונפק ונפרע	רשום	מונפק ונפרע	רשום	
מספר המניות				
11,348,640	15,000,000	11,462,126	15,000,000	מניות רגילות בנות 1 ש”ח ע.ג. כ”א

\* לעניין הנפקת מניות למנכ”ל ראה באור 27’.

- ב. הזכויות הנלוות למניות: זכויות הצבעה באסיפה הכללית, זכות לדיבידנד, זכויות בפירוק החברה וזכות למינוי הדירקטורים בחברה.
- ג. בשנת 2023 חילקה החברה דיבידנד בסכום מצטבר של 50 מיליוני ש”ח (בשנת 2022 - 100 מיליוני ש”ח).

באור 26: - פירוטים נוספים לסעיפי רווח או הפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	
מליוני ש"ח		
		<u>מכירות</u> .א.
11,121	10,875	מכירות
4,633	4,937	בניכוי - בלו
<u>6,488</u>	<u>5,938</u>	
		<u>עלות המכירות</u> .ב.
5,606	5,020	קניות דלק ומוצרים, נטו
19	18	שכר עבודה ונלוות
6	6	פחת
64	67	הוצאות ייצור אחרות
18	37	הובלה
<u>5,713</u>	<u>5,148</u>	
		<u>הוצאות מכירה והפעלת תחנות</u> .ג.
79	93	דמי שכירות ואחזקת תחנות
164	161	שכר עבודה ונלוות
21	18	פרסום וקידום מכירות
260	263	פחת והפחתות
11	12	עמלות כרטיסי אשראי
18	17	אחרות
<u>553</u>	<u>564</u>	
		<u>הוצאות הנהלה וכלליות</u> .ד.
39	45	שכר עבודה ונלוות
4	5	פחת והפחתות
2	14	חובות מסופקים וחובות אבודים
31	33	אחרות
<u>76</u>	<u>97</u>	

באור 26: - פירוטים נוספים לסעיפי רווח או הפסד (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	
מליוני ש"ח		
		<b>ה. הכנסות מימון</b>
14	2	הכנסות מימון בגין עסקאות הגנה
2	2	חובות נושאי ריבית
1	6	הכנסות אחרות
<u>17</u>	<u>10</u>	
		<b>ו. הוצאות מימון</b>
5	-	הוצאות מימון בגין מוסדות
9	35	הוצאות מימון בגין אשראי לזמן קצר
4	3	הוצאות מימון בגין הלוואות לזמן ארוך
24	-	הוצאות מימון בגין עסקאות הגנה
46	45	הוצאות בגין התחייבויות לחכירה
1	-	הפרשי שער ספקים והוצאות מימון אחרות
<u>89</u>	<u>83</u>	
		<b>ז. הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו</b>
(2)	-	רווח ממימוש השקעה בחברה מאוחדת
(2)	(1)	עליית ערך נדל"ן להשקעה
(1)	-	רווח ממימוש רכוש קבוע, נטו
1	1	הפחתת רכוש אחר
14	-	ירידת ערך רכוש קבוע ואחר
2	(6)	אחרות, נטו
<u>12</u>	<u>(6)</u>	

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	2023	
מליוני ש”ח		
17	9	מכירות
26	2	קניות
25	30	הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות (*)

(\*) לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2023 החברה חוייבה ע”י דלק נכסים בדמי שכירות קבועים ומשתנים בסך של כ-60 מליוני ש”ח (202231 בדצמבר בכ-55 מליוני ש”ח). ראה גם באור 5’127.

ג. יתרות

31 בדצמבר		בדבר תנאים ראה באור
2022	2023	
מליוני ש”ח		
7	9	נכסים
13	9	לקוחות
		חייבים ויתרות חובה
1	-	התחייבויות
		התחייבויות לספקים ולנותני שירותים

ד. הטבות לבעלי עניין

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	
מליוני ש”ח		
4	9	שכר ונלוות לבעלי עניין המועסקים בחברה
1	1	שכר דירקטורים שאינם מועסקים בחברה
		<u>מספר האנשים אליהם מתייחסים השכר וההטבות</u>
2	2	בעלי העניין המועסקים בחברה
3	3	דירקטורים שאינם מועסקים בחברה

באור 27: עסקאות ויתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ה. הטבות לאנשי מפתח ניהוליים

לשנה שהסתיימה ביום	
31 בדצמבר	
2022	2023
מליוני ש"ח	
8	8

הטבות לזמן קצר

1. מידע נוסף

1. בחודש אוקטובר 2020, אישר דירקטוריון החברה את מינויו של מר אבי לוי כיו"ר דירקטוריון החברה ואת מינויו של מר אייל מאור לסגן יו"ר דירקטוריון. 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. 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.

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. לאחר תאריך המאזן בחודש מרס, 2024 עידכן הדירקטוריון את תקרת גובה המענק לסך של עד 1,820 אלפי ש"ח. כמו כן, המנכ"ל יהיה זכאי להענקה של עד 113,486 כתבי אופציה שיהיו ניתנות למימוש 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.
- ג. להקצות למנכ"ל 181,578 מניות רגילות של החברה (כמות זו הינה לפני פיצול הון מניות החברה אשר ייכנס לתוקף במועד ההנפקה), המהוות במועד אשר 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 מליון 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, עד ליום 31, בדצמבר, 2022 התיקון הנ"ל פקע.

באור 27: עסקאות ויתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

1. מידע נוסף (המשך)

בחודש ינואר, 2023 אישרו האורגנים המוסמכים של החברה את התקשרותה בהסכם עם המנכ”ל, 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 מיליוני ש”ח אשר שולמו על ידי המנכ”ל והכל בהתאם להוראות ההסכם. הנפקת המניות למנכ”ל מטופלת כהצעת 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 מיליוני ש”ח אשר נזקף 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 מיליוני ש”ח, ההנחות העיקריות בתחשיב: ריבית חסרת סיכון בין 4.06% - 4.17%, תנודתיות בין 37.85% - 41.74%. ההוצאה שנזקפה לדוח על הרווח הכולל בשנת 2023 בגין תוכנית אופציות זו הסתכמה בכ- 2.8 מיליוני ש”ח.

3. בחודש נובמבר, 2021 נחתם הסכם העסקה עם סמנכ”ל מימון ושוקי הון, בנו של בעל השליטה בחברת להב (י”ר דירקטוריון החברה). במסגרתו נקבע, בין היתר, כי הסמנכ”ל יועסק הן בחברה והן בשתי חברות אחיות של החברה דלק נכסים בע”מ ול.ה.ב. אנרגיה בע”מ. הסמנכ”ל יועסק בחברה לתקופה של עד 3 שנים אשר תחילתה ביום 14 בנובמבר, 2021 בהיקף של 1/3 משרה בהתאם לתנאים שנקבעו.

כמו כן, במסגרת ההסכם נקבע, כי מעבר למשכורת הבסיסית יהיה זכאי הסמנכ”ל למענק שנתי המותנה ביעדים ובתוצאות העסקיות של החברה כמופיע בהסכם. המענק המותנה לא יעלה על 4 פעמים התגמול הקבוע. בנוסף הסמנכ”ל יהיה זכאי למענק המבוסס על השינוי בשווי מניותיה של החברה בבורסה (ככל שהנפקת מניות החברה תושלם).

עוד נקבע כי הסמנכ”ל יהיה זכאי להענקה של כתבי אופציה ל-0.33% מהון המניות המונפק של החברה בכפוף לכך שמניות החברה יונפקו לציבור, בתוספת מימוש לכל כתב אופציה, אשר יהיה שווה לתוצאת החילוק של: (א) שווי ההון העצמי של החברה כפי שהופיע בדוחות הכספים של החברה ליום 30 בספטמבר, 2021, בתוספת 15%. (ב) הון המניות המונפק של החברה ערב השלמת הנפקת החברה. כתבי האופציה יבשילו בשלוש מנות, מנה ראשונה (25% מכתבי האופציה) בתום שנתיים ממועד ההנפקה, מנה שנייה (25% מכתבי האופציה) בתום שנתיים ממועד ההנפקה, מנה שלישית (25% מכתבי האופציה) בתום שלוש שנים ממועד ההנפקה. מנה רביעית (25% מכתבי האופציה) בתום ארבע שנים ממועד ההנפקה. כל מנה ניתנת למימוש עד שנה לאחר הבשלתה.

4. בחודש יוני 2021 הגיש מנכ”ל החברה לשעבר מר צ’צ’יק תביעה בבית משפט כנגד החברה וחברת האם לשעבר, לפירוט התביעה ראה באור 11ב’23.

באור 27: עסקאות ויתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

1. מידע נוסף (המשך)

5. בחודש אפריל, 2021 הושלם הליך פיצול של נכסי החברה במסגרתו הועברו לחברה אחות שהוקמה בסמוך לתאריך הנ"ל, דלק ישראל נכסים (ד.פ) בע"מ (להלן "דלק נכסים") מקרקעין, נדל"ן להשקעה ונכסי זכות שימוש אשר היו בבעלות החברה (בעיקר תחנות תדלוק). כמו כן, הועברו החזקות בחברות מוחזקות אשר פעילותן הינה החזקת מקרקעין (בעיקר מתחמי תדלוק) והשכרתו.

לאור האמור שוכרת החברה מדלק נכסים לתקופות 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 15-5 מליוני ש"ח בהתאם לביצועים בפועל של התחנות המושכרות. כמו כן, שכר הדירה מוצמד 50% למדד המחירים לצרכן ו-50% למרווח השיווק לבנזין. בתום כל שנה קלנדרית מבוצעת התחשבנות בהתאם למכירות של דלקים, גז, טעינת חשמל ומכירות קמעונאיות. לדלק נכסים 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.



באור 28: תמצית נתונים דר"ח סולו

א. מאזנים

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
מליוני ש"ח	
56	35
1,314	946
85	69
22	14
99	74
1,576	1,138
34	49
1,306	1,266
235	282
24	25
355	339
2	1
22	26
1,978	1,988
3,554	3,126
692	458
579	466
176	175
301	274
1,748	1,373
1,170	1,141
111	85
5	5
19	16
1,305	1,247
501	506
3,554	3,126

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים

לקוחות

חייבים ויתרות חובה

מסים לקבל

מלאי

נכסים לא שוטפים

הלוואות, פיקדונות ויתרות חובה

אחרות לזמן ארוך

נכסי זכות שימוש

השקעות והלוואות לחברות מוחזקות

נדל"ן להשקעה

רכוש קבוע

נכסים בלתי מוחשיים אחרים

מיסים נדחים

התחייבויות שוטפות

אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני

אשראי אחרים

התחייבויות לספקים ולנותני שירותים

חלויות שוטפות בגין חכירה

זכאים ויתרות זכות

התחייבויות לא שוטפות

התחייבויות בגין חכירה

הלוואות מתאגידים בנקאיים

התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו

הפרשות והתחייבויות אחרות

הון

באור 28: תמצית נתונים ד"ח סולו (המשך)

ב. דוחות רווח והפסד

לשנה שהסתיימה ביום		
31 בדצמבר		
2022	2023	
מליוני ש"ח		
5,475	4,879	הכנסות ממכירות
5,254	4,670	עלות המכירות
221	209	רווח גולמי
52	58	הוצאות מכירה והפעלת תחנות
47	61	הוצאות הנהלה וכלליות
(2)	32	חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות, נטו
(*)	(3)	הכנסות (הוצאות) אחרות
120	119	רווח תפעולי
22	15	הכנסות מימון
90	85	הוצאות מימון
52	49	רווח לפני מסים על ההכנסה
6	2	מסים על ההכנסה
46	47	רווח נקי

(\* מייצג סכום של פחות מ-1 מליוני ש"ח.)

ג. דוחות על הרווח הכולל

לשנה שהסתיימה ביום		
31 בדצמבר		
2022	2023	
מליוני ש"ח		
46	47	רווח נקי
		רווח כולל אחר (לאחר השפעת המס):
		<u>סכומים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד:</u>
-	1	רווח בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים
-	1	סה"כ רווח כולל אחר
46	48	סה"כ רווח כולל

רשימת חברות ושותפויות מוחזקות עיקריות

דרך הצגה	31 בדצמבר		שם החברה	החברה המחזיקה
	2023			
	אחוז החזקה			
מאוחדת	100.00		דלק מנטה קמעונאות דרכים בע"מ	דלק" חברה הדלק הישראלית בע"מ:
מאוחדת	100.00		דלק שינוע בע"מ	
מאוחדת	75.00		החברה המאוחדת ליצוא נפט בע"מ	
מאוחדת	100.00		דלק גז אחזקות בע"מ	
מאוחדת	100.00		דלק איבשקובסקי שותפות מוגבלת	
מאוחדת	100.00		שותפות דלק שיווק דלקים (*)	
מאוחדת	100.00		שותפות דלק - קליאוט (*)	
מאוחדת	100.00		דלק גז שותפות מוגבלת	
מאוחדת	100.00		דלק זיקוק שמנים בע"מ	
מאוחדת	100.00		דלק חימום בע"מ	
מאוחדת	100.00		ג'ז קפה גורמה בע"מ	
מאוחדת	100.00		דלק משאבים פיתוח וייזום בע"מ	
כלולה	15.00		קמור שירותי ספנות בע"מ	
כלולה	25.00		שותפות דלק ניר צבי	
כלולה	25.00		מובילי גוש דן בע"מ	
כלולה	23.30		זאפה NEW CO בע"מ	
מאוחדת	100.00		דלק גז אחזקות בע"מ:	

(\*) החברה פועלת למיזוג השותפויות הנ"ל עם ולחוד החברה.

-----

## להב אל.אר. רילאסטייט בע"מ | דוח תקופתי לשנת 2023

### פרק ד' - פרטים נוספים על החברה

#### תקנה 10א' - תמצית דוחות על הרווח הכולל לכל אחד מהרבעונים של שנת 2023 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 הוציעה 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 1.4.4 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 1.4.4 לפרק א' לדוח תקופתי זה.

ביום 23.1.2024, פרסמה החברה דוח הצעת מדף של אגרות חוב (סדרה ג') של החברה, בדרך של הרחבת סדרה, ומכוחה הנפיקה החברה סה"כ 117,113,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ג') בתמורה לסך כולל של 120,800,000 ש"ח. תנאי אגרות החוב שהוקצו כאמור זהים לתנאי אגרות החוב (סדרה ג') שבמחזור. לאחר הרחבת הסדרה ונכון למועד דוח מידי זה, סך הערך הנקוב שבמחזור של אגרות חוב (סדרה ג') עומד על סך של 352,113,000 ש"ח. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.4.4 לפרק א' לדוח תקופתי זה. בכוונת החברה להשתמש בכספי תמורת ההנפקה והרחבות הסדרה כאמור לעיל לצורך פעילותה השוטפת של החברה, וכן עשויה לשמש לפעילות השקעה ולפעילויות ושימושים נוספים עלפי החלטות דירקטוריון החברה, כפי שתהיינה מעת לעת.

ביום 11.6.2023, לאחר קבלת אישור דירקטוריון החברה, חתמה החברה על הסכמים בדבר הצעה פרטית מהותית (כמשמעות מונח זה בתקנות הצעה פרטית) עם מור גמל ופנסיה בע"מ, וכן למור ניהול קרנות נאמנות (2013) בע"מ ("הניצעים") על פיהם הקצתה החברה לניצעים להלן 11,850,000 מניות רגילות של החברה, בתמורה לסך כולל כ- 38.5 מיליוני ש"ח וכן הקצתה לניצעים, ללא תמורה, 11,850,000 אופציות (לא סחירות), הניתנות למימוש ל- 11,850 מניות רגילות של החברה. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.4.12 לפרק א' לדוח תקופתי זה.

התמורה כאמור שימשה את החברה לצורך פעילותה השוטפת, ובכלל זה לצורך רכישת נכסי נדל"ן מניב בישראל ובעולם, בהתאם ליעדים ולאסטרטגיה של החברה כפי שנקבעו על ידי דירקטוריון החברה.

#### תקנה 11 - רשימת השקעות ישירות בחברות בת ובחברות כלולות לתאריך הדוח על המצב הכספי

ערך בדוח כספי נפרד ליום 31.12.2023 (אלפי ש"ח)	הלוואות			סה"כ ע"נ		מספר מניות		סוג מניה	שם החברה
	ריבית	מועד פירעון	יתרה (אלפי ש"ח)	מוחזק על ידי החברה	סה"כ מוקצה	מוחזקות בידי החברה	סה"כ הון רשום		
111,924	-7% 12%	1.12.2030	75,791	12,500 אירו	12,500 אירו	12,500	12,500	רגילה	Malone Holdings SARL
2,766	9%	11/24	(2,439)	27,163 אירו	58,750 אירו	276,125	587,500	רגילה	Haypark Holdings SARL
72,732	-9% 7%	12/2026	76,488	7,250 אירו	12,500 אירו	7,250	12,500	רגילה	Sloane Holdings SARL
8,770	6%	02/2028	15,562	7,250 אירו	12,500 אירו	7,250	12,500	רגילה	Langen Holdings SARL
69,430	-9% 7%	12/2027	108,685	12,500 אירו	12,500 אירו	12,500	12500	רגילה	Greenore Holdings SARL
39,054	7.25%	ללא מועד פירעון	153,747	250 ש"ח	250 ש"ח	250	1,000,000	רגילה	להב אנרגיה ירוקה בע"מ
195,792	-	-	-	4,539,456 ש"ח	11,348,640 ש"ח	4,539,456	15,000,000	רגילה	"דלק" חברת הדלק הישראלית בע"מ
281,528	-	-	-	4,539,456 ש"ח	11,348,640 ש"ח	4,539,456	15,000,000	רגילה	דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ
138,260	-7% 2%	06/30	18,699	9,375 אירו	12,500 אירו	9,375	12,500	רגילה	Grip Holdings 1 SARL
44,890	-	-	-	9,375 אירו	12,500 אירו	9,375	12,500	רגילה	Grip Holdings 2 SARL

**החזקות החברה בהון המניות המונפק, מכוח ההצבעה ומהסמכות למנות הדירקטורים בחברות בת ובחברות כלולות מהותיות:**

פרטים נוספים	שיעור החזקה			שם החברה
	בסמכות למנות דירקטורים	בזכויות הצבעה	בהון	
<b>חברות באחזקה ישירה של החברה:</b>				
חברת אחזקות לוקסמבורגית.	100%	100%	100%	Malone Holdings SARL
ראו סעיף 4 לפרק א'.	50%	50%	50%	Haypark Holdings SARL
ראו סעיף 4 לפרק א'.	50%	50%	50%	Sloane Holdings SARL
חברת אחזקות לוקסמבורגית	100%	100%	100%	Greenore Holdings Sarl
חברת אחזקות לוקסמבורגית	50%	50%	50%	Langen Holdings Sarl
חברת האם של קבוצת האנרגיה	100%	100%	100%	להב אנרגיה ירוקה בע"מ

פרטים נוספים	שיעור החזקה			שם החברה
	בסמכות למנות דירקטורים	בזכויות הצבעה	בהון	
לפרטים ראו סעיפים 1.2.4-1.2.6 לפרק א' לדוח תקופתי זה	33%	75%, ביחד עם ב.ג.מ בע"מ	39.6%	"דלק" חברת הדלק הישראלית בע"מ
לפרטים ראו סעיפים 1.2.4-1.2.6 לפרק א' לדוח תקופתי זה	33%	75%, ביחד עם ב.ג.מ בע"מ	38.69%	דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ
לוקסמבורגית	50%	50%	75%	Grip Holdings 1 SARL
לוקסמבורגית	50%	50%	75%	Grip Holdings 2 SARL
<b>חברות המוחזקות על ידי Malone Holdings SARL בשלמות:</b>				
ראו סעיף 4 לפרק א'.	94%	94%	94%	HNT Objektgesellschaft GmbH
ראו סעיף 4 לפרק א'.	100%	100%	100%	Malone Emmerich GmbH & Co KG
<b>חברות המוחזקות על ידי Sloane Holdings Sarl בשלמות:</b>				
ראו סעיף 4 לפרק א'.	100%	100%	100%	Erfurt Objekt GmbH & Co. KG
<b>Frankfurt Langen Hotel SARL</b>				
ראו סעיף 4 לפרק א'.	50%	50%	50%	FRA LAN RB 26-28 GmbH & Co.
<b>חברות המוחזקות על ידי Grip Holdings 1 SARL</b>				
ראו סעיף 4 לפרק א'.	100%	100%	100%	B Century SARL
ראו סעיף 4 לפרק א'.	100%	100%	100%	BF Century SARL

**תקנה 13 - הכנסות של חברות בת וחברות כלולות והכנסות מהן (באלפי ש"ח)**

שם החברה	רווח (הפסד) ליום 31.12.2023		הכנסות לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2023	
	לפני מס	אחרי מס	דיבידנד	ריבית
Malone Holdings SARL	42,955	38,974	-	5,459
Haypark Holdings SARL	(285)	(318)	-	-
Sloane Holdings SARL	17,370	17,450	-	4,670
Greenore Holdings Sarl	14,689	14,418	-	6,033
Langen Holdings Sarl	(702)	(1,125)	-	832
להב אנרגיה ירוקה בע"מ	(1,625)	(5,135)	-	9,046
"דלק" חברת הדלק הישראלית בע"מ	63,000	47,000	19,802	-
דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ	99,381	84,097	9,672	-
Grip Holdings 1 SARL	(115)	(134)	-	2,237
Grip Holdings 2 SARL	4,315	4,296	-	259

-	-	-	(281)	(327)	HNT Objektgesellschaft GmbH
-	-	-	63	(108)	Malone Emmerich GmbH & Co KG
-	-	-	1,939	2,031	Erfurt Objekt GmbH & Co. KG
-	-	-	(605)	(203)	FRA LAN RB 26-28 GmbH & Co.
-	-	-	576	572	B Century SARL
-	-	-	1,436	1,640	BF Century SARL

**תקנה 20 - מסחר בבורסה**

בתקופת הדוח, נרשמו למסחר 352,113,000 ערך נקוב של אגרות חוב (סדרה ג'), כמפורט בתקנה 10ג' לעיל ובסעיף 1.4.4 לפרק א' לדוח תקופתי זה. בנוסף, נרשמו למסחר 11,542,308 מניות רגילות של החברה בגין הצעה פרטית מהותית כמפורט בתקנה 10ג' לעיל ובסעיף 1.4.12 לפרק א' לדוח תקופתי זה.

למעט האמור, במהלך תקופת הדוח לא נרשמו למסחר ניירות ערך נוספים של התאגיד.

**תקנה 21(א)(1) - תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה:**

1. להלן יפורטו, התגמולים שניתנו על ידי החברה, כפי שהוכרו בדוחות הכספיים לשנת הדיווח לכל אחד מחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה ו/או בחברה בשליטתה וכן לבעלי העניין בחברה:

תגמולים עבור שירותים					פרטי מקבל התגמולים						
סה"כ (באלפי ש"ח)	אחר	דמי ניהול	דמי ייעוץ	גמול הוני	מענק	שכר	שיעור החזקה בהון התאגיד	היקף משרה	תפקיד	שם	
1,914	231	1,362	-	-	321	-	42.60%	50%	יו"ר דירקטוריון	אבי לוי (1)	
3,368	231	2,040	-	455	642	-	2.3%	100%	סגן יו"ר דירקטוריון פעיל	הלל (איליק) רוזינסקי (2)	
1,986	231	-	-	195	540	1,020	0.48%	100%	מנכ"ל	חוה זמיר טואף (3)	
1,541	127	934	-	-	480	-	0.2%	100%	סמנכ"ל כספים	שלמה פדידה (4)	
8,706	157	-	-	4,816	1,560	2,173	-	100%	מנכ"ל "דלק" חברת הדלק הישראלית בע"מ	יורם אייל (5)	
2,032	34	-	-	-	511	1,487	-	100%	מנכ"ל דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ	פליקס שופמן (6)	
309	-	27	206	-	76	-	0.03	33%	סמנכ"ל שוקי הון ומימון	אחיעד לוי (7)	

(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) רוזינסקי מחזיק במניות החברה במישרין וכן באמצעות א.ח. אוברסיז שותפות מוגבלת ("א.ח. אוברסיז"), שהינה שותפות מוגבלת בשליטת: חברת שנירדן (כהגדרתה להלן) המחזיקה ב- 80% מהזכויות בא.ח. אוברסיז ובשותף הכללי בה, וחברת ח.ז.ט. שירותי יעוץ בע"מ (חברה פרטית בבעלותה המלאה של גבי חוה זמיר-טואף, מנכ"לית החברה) ("ח.ז.ט.") המחזיקה ב- 20% מהזכויות בא.ח. אוברסיז ובשותף הכללי בה. מר רוזינסקי מעמיד לחברה שירותי סגן יו"ר דירקטוריון באמצעות שניר דן (2005) בע"מ, חברה פרטית בבעלות ובשליטה של בני הזוג אריאלה והלל (איליק) רוזינסקי ("שנירדן"). כמו כן, מר רוזינסקי מעמיד לדלק נכסים שירותי יו"ר דירקטוריון. התגמולים המפורטים לעיל כוללים הן את הגמול שמר רוזינסקי מקבל מהחברה והן את הגמול שמקבל מדלק נכסים. לפרטים אודות תנאי כהונתו של מר רוזינסקי בחברה ובדלק נכסים, ראו סעיף 2.2 להלן.

(3) גבי חוה זמיר טואף מחזיקה במניות החברה באמצעות א.ח. אוברסיז (כהגדרתה לעיל). לפרטים אודות תנאי כהונתה והעסקתה של גבי זמיר-טואף בחברה, ראו סעיף 2.3 להלן.

(4) מר שלמה פדידה מעמיד לחברה שירותי סמנכ"ל כספים באמצעות שלמה פדידה רואה חשבון, חברה פרטית בבעלותו המלאה; לפרטים אודות הסכם מתן השירותים מכוחו מעמיד מר פדידה את שירותיו לחברה, ראו סעיף 2.4 להלן.



(5) 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 מכהן כמנכ"ל דלק ישראל, ראו סעיף 2.5 להלן.

(6) מר פליקס מכהן כמנכ"ל דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ ("דלק נכסים"), בה מחזיקה החברה בשיעור של 38.69% (והמצויה בשליטתה של החברה, כמפורט בסעיף 1.2.3.1 לפרק א' לדוח תקופתי זה לעיל). לפרטים אודות תנאי כהונתו של מר שופמן כמנכ"ל דלק נכסים, ראו סעיף 2.6 להלן.

(7) מר אחיעד לוי, בנו של אבי לוי (בעל השליטה בחברה), מכהן כסמנכ"ל שוקי הון ומימון ב-3 מחברות הבת של החברה. לפרטים אודות תנאי כהונתו של מר לוי, ראו סעיף 2.7 להלן.

## 2. פירוט הסכמים ותנאי העסקה

להלן פרטים בדבר התקשרויות החברה עם בעלי העניין בה ונושאי המשרה בכירה, להעמדת שירותי הנהלה וניהול מטעמים:

### 2.1 תנאי כהונה – העמדת שירותי יו"ר דירקטוריון פעיל בחברה – מר אבי לוי

מר אבי לוי (בסעיף זה: "אבי"), בעל השליטה בחברה, 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) וחודשו ביום 5.6.2023 ביום 12.4.2022 (ביחס לדלק ישראל) (אסמכתאות מס': 2020-01-075228, 2023-01-053089 ו- 2022-01-027073, בהתאמה).

תגמול קבוע: 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.

מענק שנתי מבוסס יעדים: 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 ב' לדוח זימון אסיפה כללית שפרסמה החברה ביום 30.4.2023 (אסמכתא מס': 2023-01-039604).

תקופת ההתקשרות: ההתקשרות עם אבי הינה ל-3 שנים, כאשר ביחס להתקשרות עם החברה, תקופה זו הינה החל מיום 5.6.2023, 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.

החזר הוצאות, רכב וטלפון סלולרי: בנוסף לדמי הניהול לאבי, החברה נושאת בכל התשלומים וההוצאות הקשורים לשימוש והחזקת רכב (למעט קנסות חניה ו/או תעבורה), לרבות גילום המס החל בגין התשלומים וההוצאות הנ"ל וזאת בסך של 18,000 ש"ח לחודש, אך למעט בכל הנוגע לרכיב

הדלק והחזר הוצאות כבישי אגרה, אשר משולמים בהתאם לשימוש בפועל, מעבר לסכום הנ"ל. כמו כן, החברה נושאת בכל עלויות אחזקה ושימוש של מכשיר טלפון נייד, לרבות גילום המס החל בגין אלו. בנוסף, אבי זכאי לתשלום ו/או החזר הוצאות (לרבות אש"ל, אירוח והוצאות הקשורות בנסיעות עבודה לחו"ל) אשר יוצאו במסגרת ולצורך מתן שירותיו ובהתאם לנוהלי החברה.

לפרטים נוספים אודות תנאי כהונתו והעסקתו של אבי 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 תנאי כהונה – העמדת שירותי סגן יו"ר דירקטוריון פעיל בחברה – מר הלל (איליק) רוז'נסקי

מר הלל (איליק) רוז'נסקי (בסעיף זה: "איליק"), באמצעות חברה בשליטתו, מעניק לחברה שירותי סגן יו"ר דירקטוריון פעיל בחברה 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).

תגמול קבוע: בתמורה להעמדת שירותיו, זכאי איליק לדמי ניהול חודשיים בסך של 100,000 ש"ח בתוספת מע"מ כדן 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 דמי 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 כאשר דמי הניהול לאיליק מדלק נכסים לא יפחתו בשל ירידה במדד. 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.

מענק שנתי מבוסס יעדים: 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).

מענק הונני: במסגרת אישור תנאי כהונתו והעסקתו, העניקה החברה לאיליק 5,945,205 כתבי אופציה לא סחירים, הניתנים למימוש ל-5,945,205 מניות רגילות של החברה.

תקופת ההתקשרות: תקופת ההתקשרות 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.

החזר הוצאות, רכב וטלפון סלולרי: בנוסף לדמי הניהול לאיליק, החברה נושאת בכל התשלומים וההוצאות הקשורים לשימוש והחזקת רכב (למעט קנסות חניה ו/או תעבורה), לרבות גילום המס החל בגין התשלומים וההוצאות הנ"ל וזאת בסך של 18,000 ש"ח לחודש, אך למעט בכל הנוגע לרכיב הדלק והחזר הוצאות כבישי אגרה, אשר משולמים בהתאם לשימוש בפועל, מעבר לסכום הנ"ל. כמו

כן, החברה נושאת בכל עלויות אחזקה ושימוש של מכשיר טלפון נייד, לרבות גילום המס החל בגין אלו. בנוסף, איליק זכאי לתשלום ו/או החזר הוצאות (לרבות אש"ל, אירוח והוצאות הקשורות בנסיעות עבודה לחו"ל) אשר יוצאו במסגרת ולצורך מתן שירותיו ובהתאם לנוהלי החברה.

לפרטים נוספים אודות תנאי כהונתו והעסקתו של איליק 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 לעלית 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 תנאי כהונה – העמדת שירותי סמנכ"ל כספים בחברה – מר שלמה פדידה

מר שלמה פדידה (בסעיף זה: "שלמה"), באמצעות חברה בשליטתו, מעניק לחברה שירותי סמנכ"ל כספים. ביום 23.7.2020, אישרה האסיפה הכללית של החברה את עדכון תנאי כהונתו והעסקתו של שלמה, במסגרתם ממשיך להעניק שלמה לחברה שירותי סמנכ"ל כספים, בהיקף משרה מלאה (100%), על פי התנאים שלהלן.

תמורה חודשית: בתמורה להעמדת שירותיו, זכאי שלמה לדמי ניהול חודשיים בסך של 65,000 ש"ח, ביוני 2023 עודכן השכר ל 80,000 ש"ח בתוספת מע"מ כדין (בסעיף זה: "דמי הניהול לשלמה"). מובהר כי דמי הניהול לשלמה אינם כוללים החזר הוצאות, רכב וטלפון סלולרי כמפורט להלן. דמי הניהול לשלמה צמודים לעליית המדד המחירים לצרכן, על פי המדד הידוע במועד התשלום בפועל לעומת מדד הבסיס, שהינו המדד שפורסם ביום 15.5.2020, ובכל מקרה לא יפחתו בשל ירידה במדד.

מענק שנתי מבוסס יעדים: שלמה זכאי לקבלת מענק שנתי בכפוף לעמידה ביעדים, בסכום שלא יעלה על ארבע פעמים דמי הניהול לשלמה (צמוד למדד). לפרטים אודות נוסחת המענקים של שלמה, ראו נספח ד' לדוח זימון אסיפה כללית שפרסמה החברה ביום 14.7.2020 (אסמכתא מס': 2020-01-075228).

מענק שנתי בשיקול דעת: בנוסף, זכאי שלמה למענק שנתי בשיקול דעת, וזאת עד לתקרה של 2 פעמים דמי הניהול לשלמה צמודים למדד, וזאת בהתאם למדיניות התגמול של החברה ובכפוף לקבלת אישורם של ועדת התגמול והדירקטוריון.

תקופת ההתקשרות: תקופת ההתקשרות הינה לתקופה בלתי קצובה. יחד עם זאת, כל אחד מן הצדדים רשאי להפסיק את ההתקשרות, מכל סיבה שהיא, בהודעה בכתב לפחות ארבעה חודשים מראש.

החזר הוצאות, רכב וטלפון סלולרי: בנוסף לדמי הניהול לשלמה, החברה נושאת בכל התשלומים וההוצאות הקשורים לשימוש והחזקת רכב (למעט קנסות חניה ו/או תעבורה) החל בגין התשלומים וההוצאות הנ"ל וזאת בסך של 12,000 ש"ח לחודש (וזאת החל מחודש יוני 2023, כאשר לפני כן עמד סכום זה על סך של 8,000 ש"ח לחודש), אך למעט בכל הנוגע לרכיב הדלק אשר ישולם בהתאם לשימוש בפועל, מעבר לסכום הנ"ל. כמו כן, החברה נושאת בכל עלויות אחזקה ושימוש של מכשיר טלפון נייד, לרבות גילום המס החל בגין אלו. כמו כן, שלמה זכאי לתשלום ו/או החזר הוצאות (לרבות אש"ל, אירוח והוצאות הקשורות בנסיעות עבודה לחו"ל) אשר יוצאו במסגרת ולצורך מתן שירותיו ובהתאם לנוהלי החברה.

לפרטים נוספים אודות תנאי כהונתו והעסקתו של שלמה, ראו דוח זימון אסיפה כללית שפרסמה החברה ביום 14.7.2020 (אסמכתא מס': 2020-01-075228).

#### 2.5 תנאי העסקה – מנכ"ל דלק ישראל – מר יורם איל

מר יורם איל (בסעיף זה: "יורם") מכהן כמנכ"ל דלק ישראל, חברה פרטית המצויה בשליטתה של החברה ושל חברת ב.ג.מ בע"מ מכוח הסכם שליטה משותפת שנחתם בינן (לפרטים נוספים, ראו סעיף 6 לפרק א' לדוח תקופתי זה), החל מיום 15.1.2021.

בהתאם לתנאי העסקתו, יורם מועסק בדלק ישראל בהיקף של משרה מלאה תמורת שכר חודשי (ברוטו) בסך של 120,000 ש"ח.

כמו כן, מר יורם זכאי לזכויות סוציאליות ותנאים נלווים נוספים, ובין היתר, העמדת רכב או עלות החזקת רכב (לפי בחירתו) והוצאות רכב, טלפון סלולארי, הפרשות לביטוח פנסיוני, קרן השתלמות וביטוח אובדן כושר עבודה, ימי חופשה (הניתנים לצבירה), דמי הבראה וימי מחלה לפי דין. יורם זכאי להחזר הוצאות הנדרשות למילוי תפקידו וזאת בהתאם למדיניות ונהלי דלק ישראל. בנוסף יורם זכאי להטבות נוספות שדלק ישראל מעניקה מעת לעת בהתאם לנהלי דלק ישראל ובין היתר, סיבוס, שי לחג, השתלמויות וכד'.

יורם זכאי לבונוס שנתי מדלק ישראל בגין כל שנה קלנדארית בה עבד בפועל בדלק ישראל (ובגין חלק יחסי משנה קלנדארית, יהיה זכאי לקבל בונוס חלקי, באופן יחסי), ובלבד שעבד בדלק ישראל בפועל תשעה חודשים, לכל הפחות, במהלך השנה הקלנדארית בגינה משולם הבונוס. בתקופות בהן יורם לא עבד בפועל בדלק ישראל, לרבות תקופת ההודעה המוקדמת (ככל שבמהלכה לא עבד יורם בפועל בדלק ישראל) לא תחשבנה כתקופות בהן עבד יורם בדלק ישראל במסגרת תשעת חודשי העבודה הנדרשים לצורך הזכאות לבונוס.

סכום הבונוס השנתי בגין כל שנה קלנדארית, יחושב בהתאם לכללים הבאים: (1) במקרה בו בתום השנה הקלנדארית בגינה ניתן הבונוס השנתי, יגיע סכום הרווח לצורך חישוב הבונוס,<sup>1</sup> לסך של למעלה מ-1 מיליון ש"ח ועד ל-20 מיליון ש"ח, יהיה יורם זכאי לסכום השווה ל-3% מסכום הרווח לצורך חישוב הבונוס; (2) במקרה בו בתום השנה הקלנדארית בגינה ניתן הבונוס השנתי, יגיע סכום הרווח לצורך חישוב הבונוס, לסך הגבוה מ-20 מיליון ש"ח, יהיה יורם זכאי לסכום של 600 אלף ש"ח 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.

גמול הוני בדלק ישראל: 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 בחלוף 12

<sup>1</sup> "סכום הרווח לצורך חישוב הבונוס" – ההפרש שבין: (א) הרווח השנתי של שנת הבונוס – הרווח של דלק ישראל לפני מס, כפי המופיע בדוחות הכספיים השנתיים המבוקרים של דלק ישראל, בנטרול רווחי הון ורווחים שינבעו משערוך נדל"ן, והכל – בגין השנה הקלנדארית שלגביה משולם הבונוס. ככל שהצדדים לא יגיעו להסכמה בדבר גובה הרווח השנתי של שנת הבונוס, בהתאם לאמור לעיל, ימונה בורר שיוסכם על ידי הצדדים והחלטתו תחייב את הצדדים ("**הבורר המוסכם**") ; ובין: (ב) להפסד בסך של 5,060 אלפי ש"ח, המהווה חישוב של ממוצע הרווח של דלק ישראל לפני מס בשנים 2016-2020, על פי דוחות כספיים פרפורמה של דלק ישראל לשנים אלה, ובהתחשב בפיצול פעילות הנדל"ן (כאמור בסעיף 1.3 בפרק א' לדוח תקופתי זה) כפי שחושבו על ידי דלק ישראל והוסכמו על ידי הצדדים.

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 תנאי העסקה – מנכ"ל דלק נכסים – מר פליקס שופמן

מר פליקס שופמן (בסעיף זה: "פליקס") מכהן כמנכ"ל דלק נכסים החל מיום 1.4.2021 (מועד הקמת החברה).

בהתאם לתנאי העסקתו, מועסק פליקס בחברה בהיקף של משרה מלאה תמורת שכר חודשי (ברוטו) בסך של 79,000 ש"ח, צמוד לעליית מדד המחירים לצרכן ("דמי הניהול לפליקס").

כמו כן, פליקס זכאי 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. מר שופמן זכאי להחזר הוצאות הנדרשות למילוי תפקידו וזאת בהתאם למדיניות ונהלי דלק נכסים. בנוסף, מר שופמן זכאי להטבות נוספות שדלק נכסים מעניקה מעת לעת בהתאם לנהלי דלק נכסים ובין היתר, סיבוס, שי לחג, השתלמויות וכו'.

מענק שנתי מבוסס יעדים: פליקס זכאי לקבלת מענק שנתי בכפוף לעמידה ביעדים, בסכום שלא יעלה על ארבע פעמים דמי הניהול לפליקס (צמוד למדד). נוסחת המענקים של פליקס, דומה, בשינויים המחוייבים, לנוסחת המענקים של ה"ה אבי לוי, הלל (איליק) 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 תנאי העסקה – סמנכ"ל שוקי הון ומימון בחברות בת – מר אחיעד לוי

החל מיום 14 בנובמבר 2021, מכהן מר אחיעד לוי ("אחיעד") כסמנכ"ל מימון ושוקי הון של דלק נכסים, דלק ישראל ולהב אנרגיה (בסעיף זה: "חברות הבת"). אחיעד הינו בנו של מר אבי לוי, בעל השליטה בחברה. ביום 30 בדצמבר 2021 אישרה אסיפת בעלי מניות החברה את תנאי כהונת אחיעד בחברות הבת. כהונתו של אחיעד בכל אחת מחברות הבת הינה נפרדת ועצמאית, ואינה תלויה או מושפעת מהעסקתו/מתן השירותים על ידו או אי העסקתו/אי מתן שירותים על ידו בחברה האחרת. אחיעד מכהן בכל אחת מחברות הבת על פי הסכם העסקה או מתן שירותים נפרד, כסמנכ"ל מימון ושוקי הון בהיקף משרה של 1/3 משרה, ובסך הכל בהיקף משרה מצטבר (בשלושת חברות הבת יחד) של 100%. לפרטים אודות תנאי כהונתו והעסקתו של אחיעד, ראו דוחות זימון אסיפה כללית של החברה מהימים 30.4.2023 ו- 23.12.2021 (אסמכתאות מס': 2023-01-039604 ו- 2021-01-184416).

#### 2.8 גמול דירקטורים

ביום 1.8.2012 אישר דירקטוריון החברה, לאחר שקודם לכן נתקבל אישור ועדת הביקורת של החברה, כי סכום הגמול השנתי וגמול ההשתתפות שישולם לדירקטורים החיצוניים וכן לדירקטורים שאינם נמנים על בעלי השליטה בחברה, אשר יכהנו מעת לעת בחברה, יהיה בהתאם לדרגת החברה על פי התוספת הראשונה לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), תש"ס-2000 ("תקנות הגמול"), כדלקמן:

א. בשנים בהן דרגת החברה תהיה א' או ב', אזי הגמול שישולם לדירקטורים הנ"ל יהיה בגובה הסכומים המרביים המפורטים בתוספת השנייה והשלישית לתקנות הגמול;

ב. בשנים בהן דרגת החברה תהיה ג' או ד', אזי הגמול שישולם לדירקטורים הנ"ל יהיה בגובה הסכומים הקבועים המפורטים בתוספת השנייה והשלישית לתקנות הגמול.

ביום 25.5.2014 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת המלצת וועדות התגמול והביקורת, לפי העניין, כי הגמול השנתי וגמול ההשתתפות שישולם לדירקטורים החיצוניים המומחים<sup>2</sup>, כהגדרתם בתקנות הגמול אשר יכהנו לחברה מעת לעת, כך שיהיה בהתאם לדרגת החברה על פי התוספת הראשונה לתקנות הגמול, כדלקמן:

א. בשנים בהן דרגת החברה תהיה א' או ב', אזי הגמול שישולם לדירקטורים הנ"ל יהיה בגובה הסכומים המירביים המפורטים בתוספת הרביעית לתקנות הגמול;

ב. בשנים בהן דרגת החברה תהיה ג', ד' או ה', אזי הגמול שישולם לדירקטורים הנ"ל יהיה בגובה הסכומים המירביים המפורטים בתוספת השנייה והשלישית לתקנות הגמול.

עוד אושר כי הגמול השנתי וגמול ההשתתפות שישולם לדירקטורים שאינם נמנים על בעלי השליטה בחברה ואינם מקבלים שכר אחר מהחברה, אשר יכהנו מעת לעת בחברה, יהיה זהה לגמול המשולם לדירקטורים החיצוניים המומחים כפי שאושר ביום 25.5.2014 כאמור לעיל.

במהלך תקופת הדוח, עמד גמול הדירקטורים ששילמה החברה לדירקטורים על סך כולל של 0.65 מיליון ש"ח.

#### **תקנה 21א - בעל שליטה**

נכון למועד דוח זה, בעל השליטה בחברה הינו מר אבי לוי (באמצעות חברה בבעלותו המלאה), אשר מחזיק ב- 106,021,766 מניות רגילות של החברה המהוות כ- 42.60% מהונה המונפק והנפרע של החברה.

#### **תקנה 22 - עסקאות עם בעל שליטה**

**עסקאות המנויות בסעיף 4)270 לחוק החברות, התשנ"ט-1999 ("חוק החברות")**

1. ביום 6.6.2023, אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה את חידוש תנאי כהונתו של מר אבי לוי, בעל השליטה בחברה, ל-3 שנים נוספות. לפרטים נוספים, ראו דוחות המיידים שפירסמה החברה בימים 30.4.2023 ו- 6.6.2023 (אסמכתאות מס': 2023-01-039604 ו- 2023-01-053089, בהתאמה)

2. ביום 5.6.2023 אישרה ועדת התגמול של החברה את התקשרות החברה בפוליסה לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה אחרים בחברה, לתקופת ביטוח של שנה שתחילתה ביום 1.7.2023 וסיומה ביום 30.6.2024 (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 6.6.2023 ("מדיניות התגמול"); כי במסגרת פוליסת הביטוח כל הדירקטורים ונושאי המשרה שהינם או שעשויים להיחשב בעלי שליטה בחברה ו/או שהינם קרובים של בעלי השליטה מבוטחים בתנאים זהים לתנאי ההתקשרות של שאר נושאי המשרה; וכי ההתקשרות בפוליסת הביטוח הינה בתנאי שוק ואינה עשויה להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה, רכושה או התחייבותיה.

3. אישור תנאי כהונתם של מר אבי לוי (יו"ר דירקטוריון ובעל השליטה בחברה) כיו"ר דירקטוריון דלק

<sup>2</sup> נכון לתקופת הדוח ולמועד פרסומו, כל 3 הדירקטורים המקבלים גמול דירקטורים מהחברה הינם דירקטורים מומחים.

ישראל ושל מר הלל (איליק) רוזינסקי (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': 027073-01-2022 ו-047971-01-2022, בהתאמה).

4. ביום 30.12.2021, אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה את תנאי כהונתו של מר אחיעד לוי, בנו של מר אבי לוי (בעל השליטה בחברה ויו"ר הדירקטוריון) (בסעיף זה: "אחיעד"), כסמנכ"ל מימון ושוקי הון בחברות הבת של החברה – להב אנרגיה, דלק נכסים ו-דלק, וביום 5.6.2023 אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה את עדכון יעדי המענק השנתי של אחיעד בדלק נכסים ובלהב אנרגיה. לפרטים נוספים, ראו דוחות המיידים שפירסמה החברה בימים 25.11.2021 ו-30.4.2023 (אסמכתאות מס': 171966-01-2021 ו-039604-01-2023, בהתאמה).

**תקנה 24 - החזקות בעלי עניין**

לפירוט בדבר מצבת החזקות בעלי עניין בחברה ראה דיווח מידי של החברה מיום 7.1.2024 (אסמכתא מס': 002791-01-2024) וכן דיווחים מיידים בדבר שינויים בהחזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה מהימים 15.1.2024, 8.2.2024 ו-14.2.2024 (אסמכתאות מס' 005503-01-2024, 012139-01-2024 ו-013525-01-2024 בהתאמה).

**תקנה 24א - הון המניות הרשום, הון המניות המונפק וניירות ערך המירים למועד פרסום הדו"ח**

או דוח מידי של החברה מיום 31.1.2024 (אסמכתא מס': 011919-01-2024).

**תקנה 24ב - מרשם בעלי המניות**

ראו דוח מידי של החברה מיום 31.1.2024 (אסמכתא מס': 011919-01-2024).

**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 התאגידאבי לוי - יו"ר דירקטוריון

051974921	מספר זיהוי
14.4.1954	תאריך לידה
יקום פארק עסקים גרין וורק בניין A.	מען להמצאת כתבי בית-דין
ישראלית	נתינות
לא.	חברותו בוועדה או ועדות של הדירקטוריון
לא.	האם חבר דירקטוריון זה הנו דירקטור חיצוני
מכהן כיו"ר דירקטוריון פעיל (ראו תקנה 29 לפרק ד' זה להלן). מכהן כיו"ר דירקטוריון פעיל בדלק ישראל. מכהן כדירקטור בדלק נכסים. מכהן כדירקטור בלהב אנרגיה ירוקה בע"מ וכן בחברות נוספות מקבוצת להב.	הדירקטור הנו עובד של התאגיד, של חברה בת או חברה קשורה שלו או של בעל עניין בו
26.11.2019	תחילת כהונה
רו"ח מוסמך. בעל BA בכלכלה, חשבונאות ומימון מטעם אוניברסיטת חיפה; לימודי MBA מינהל עסקים מטעם שלוחת אוניברסיטת ברדפורד. החל משנת 2011 ועד לחודש יולי 2019, כיהן מר אבי לוי כמנכ"ל חברת מליסרון בע"מ.	השכלה ועיסוק ב-5 השנים האחרונות
מכהן כיו"ר דירקטוריון פעיל בדלק ישראל, דירקטור בדלק נכסים, ודירקטור בלהב אנרגיה ירוקה בע"מ וכן בחברות נוספות מקבוצת להב.	משמש כדירקטור בחברות הבאות
כן - מר אבי לוי הינו אביו של מר אחיעד לוי, שהינו דירקטור בחברה ונושא משרה בדלק ישראל, דלק נכסים ולהב אנרגיה ירוקה בע"מ.	קרבה משפחתית לבעל עניין אחר בחברה
כן.	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית

אליעזר להב - דירקטור רגיל

051352334	מספר זיהוי
14.5.1952	תאריך לידה
יקום פארק עסקים גרין וורק בניין A.	מען להמצאת כתבי בית-דין
ישראלית.	נתינות
לא.	חברותו בוועדה או ועדות של הדירקטוריון
לא.	האם חבר דירקטוריון זה הנו דירקטור חיצוני

לא.	הדירקטור הנו עובד של התאגיד, של חברה בת או חברה קשורה שלו או של בעל עניין בו
27.6.2011	תחילת כהונה
השכלה 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.

הלל (איליק) רוז'נסקי - סגן יו"ר דירקטוריון פעיל

059058919	מספר זיהוי
24.10.1959	תאריך לידה
יקום פארק עסקים גרין וורק בניין A.	מען להמצאת כתבי בית-דין
ישראלית.	נתינות
לא.	חברותו בוועדה או ועדות של הדירקטוריון
לא.	האם חבר דירקטוריון זה הנו דירקטור חיצוני
מכהן כסגן יו"ר דירקטוריון פעיל מכוח הסכם סגן יו"ר (ראו סעיף 2.2 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.	הדירקטור הנו עובד של התאגיד, של חברה בת או חברה קשורה שלו או של בעל עניין בו
11.5.2016	תחילת כהונה
בעל תואר BA בכלכלה ומנהל עסקים מ-Northwood University.	השכלה ועיסוק ב- 5 השנים האחרונות
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	משמש כדירקטור בחברות הבאות
לא	קרבה משפחתית לבעל עניין אחר בחברה
כן.	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית

009001959	מספר זיהוי
14.09.1946	תאריך לידה
דב הוז 21, כפר סבא	מען להמצאת כתבי בית-דין
ישראלית.	נתינות
ועדת ביקורת, הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים וועדת התגמול.	חברותו בוועדה או ועדות של הדירקטוריון
לא.	האם חבר דירקטוריון זה הנו דירקטור חיצוני
לא .	הדירקטור הנו עובד של התאגיד, של חברה בת או חברה קשורה שלו או של בעל עניין בו
22.08.2010	תחילת כהונה
לימודים אקדמאיים באוניברסיטת בר אילן – כלכלה ומנהל עסקים. כיהן כיו"ר דירקטוריון בנק דיסקונט למשכנתאות בע"מ. כיהן כמשנה למנכ"ל של בנק דיסקונט וכמנכ"ל המשרד הישראלי ב- Haygroup Ltd. בעלים ויו"ר SMC אסטרטגיה וליווי עסקי בע"מ.	השכלה ועיסוק ב-5 השנים האחרונות
לא.	משמש כדירקטור בחברות הבאות
לא.	קרבה משפחתית לבעל עניין אחר בחברה
כן.	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית

נגה קנו-ברייר - דח"צית

022433072.	מספר זיהוי
4.10.1966	תאריך לידה
טרומפלדור 37, תל אביב.	מען להמצאת כתבי בית-דין
ישראל, ארצות הברית.	נתינות
ועדת ביקורת, הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים וועדת התגמול.	חברותו בוועדה או ועדות של הדירקטוריון
כן.	האם חבר דירקטוריון זה הנו דירקטור חיצוני
לא.	הדירקטור הנו עובד של התאגיד, של חברה בת או חברה קשורה שלו או של בעל עניין בו
5.11.2023	תחילת כהונה
בוגרת כלכלה ומנהל עסקים, אוניברסיטת חיפה דירקטורית חיצונית בחברות הבאות : ביג מרכזי קניות בע"מ, חילן בע"מ, אלטשולר שחם גמל ופנסיה בע"מ, אם.גיי.גיי (בי.וי.אי) לימיטד, נובל פרופרטיס, אקונרגיי אנרגיה מתחדשת בע"מ, או.אר.טי טכנולוגיות בע"מ.	השכלה ועיסוק ב-5 השנים האחרונות
ביג מרכזי קניות בע"מ, חילן בע"מ, אם.גיי.גיי (בי.וי.אי) לימיטד, אקונרגיי אנרגיה מתחדשת בע"מ .	משמש כדירקטור בחברות הבאות

קרבה משפחתית לבעל עניין אחר בחברה	לא
בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	כן

אהוד נחתומי - דח"צ

מספר זיהוי	58465790
תאריך לידה	18.12.1963
מען להמצאת כתבי בית-דין	אילונה פהר 14 חולון 5845944
נתינות	ישראלית
חברות 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.

אחיעזר לוי - דירקטור רגיל

מספר זיהוי	032796310
תאריך לידה	19/05/1978
מען להמצאת כתבי בית-דין	יהודה בורלא 35, תל אביב
נתינות	ישראלית ופורטוגלית

ועדה לבחינת הדוחות הכספיים.	חברות בוועדה או ועדות של הדירקטוריון
לא.	האם חבר דירקטוריון זה הנו דירקטור חיצוני
סמנכ"ל שוק הון ומימון בדלק ישראל, דלק נכסים ובלהב אנרגיה ירוקה בע"מ.	הדירקטור הנו עובד של התאגיד, של חברה בת או חברה קשורה שלו או של בעל עניין בו
30.4.2019	תחילת כהונה
מוסמך תואר International Executive MBA במסגרת תכנית משותפת של Kellogg Graduate Northwestern, Schol of Management University, ובית הספר רקנאטי למנהל עסקים, אוניברסיטת תל אביב. 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.	השכלה ועיסוק ב-5 השנים האחרונות
לא.	משמש כדירקטור בחברות הבאות
כן - מר אחיעד לוי הינו בנו של יו"ר דירקטוריון ובעל השליטה בחברה - מר אבי לוי.	קרבה משפחתית לבעל עניין אחר בחברה
כן.	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית

נפתלי שמשון - דירקטור רגיל

014643944	מספר זיהוי
09/05/1966	תאריך לידה
אריה שנקר 4, הרצליה	מען להמצאת כתבי בית-דין
ישראלית	נתינות
לא.	חברות בוועדה או ועדות של הדירקטוריון
לא.	האם חבר דירקטוריון זה הנו דירקטור חיצוני
לא.	הדירקטור הנו עובד של התאגיד, של חברה בת או חברה קשורה שלו או של בעל עניין בו
22.3.2020	תחילת כהונה

השכלה 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.

**דירקטורים שכיהנו בשנת 2023 וסיימו את כהונתם:**

ביום 4.9.2023 חדלה לכהן גב' דנה כספי כדירקטורית חיצונית בחברה. לפרטים נוספים ראו דוח מידי של החברה מיום 13.9.2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-086767).

**תקנה 26א' - נושאי משרה בכירה**

חנה זמיר טואף - מנכ"ל

מספר זיהוי	023890536
תאריך לידה	15.10.1968
מען להמצאת כתבי בית-דין	רעננה, רח' אחד העם 34ג'.
נתינות	ישראלית.
תחילת כהונה	28.06.2010
השכלה ועיסוק ב-5 השנים האחרונות	בוגרת ומוסמכת במשפטים מאוניברסיטת בר אילן. 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.

**שלמה פדידה - סמנכ"ל כספים**

מספר זיהוי	057717738
תאריך לידה	29.5.1962
מען להמצאת כתבי בית-דין	אברהם אבן שושן 73 באר שבע
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

מבקר פנימי.	תפקיד בתאגיד, חברה בת או חברה קשורה שלו או של בעל עניין בו
לא.	קרבה משפחתית לבעל עניין אחר בחברה
בוגר כלכלה וחשבונאות מהאוניברסיטה העברית בירושלים; בוגר לימודי מנהל עסקים מאוניברסיטת שיקגו; מנכ"ל משרד פאהן קנה ניהול בקרה בע"מ.	השכלה ועיסוק ב-5 השנים האחרונות

#### **תקנה 26 - מורשי חתימה עצמאיים**

לתאגיד אין מורשי חתימה עצמאיים.

#### **תקנה 27 - רואה החשבון המבקר של החברה**

שם: משרד PKF עמית, חלפון רואי חשבון.

מען: אריאל שרון 4, מגדל השחר, קומה 15, גבעתיים 5320074.

#### **תקנה 28 - שינוי בתזכיר או בתקנות**

בתקופת הדוח לא נעשה כל שינוי בתזכיר או בתקנות החברה.

#### **תקנה 29 - המלצות והחלטות הדירקטורים והחלטות אסיפות כלליות מיוחדות**

החלטות דירקטוריון שאינן טעונות אישור האסיפה הכללית

ביום 29.3.2023 החליט דירקטוריון החברה על תשלום דיבידנד לניירות ערך של החברה בסך של 40 מיליוני ש"ח, כאשר סכום הדיבידנד לנייר ערך אחד עמד על סך של 0.1687656 ש"ח. לפרטים נוספים, ראו דוח מידי של החברה (דוח מתוקן) מיום 3.4.2023 (אסמכתא מס': 2023-01-033199).

#### **החלטות אסיפה כללית ומיוחדת**

ביום 12.4.2022, אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, את ההחלטות שלהלן: מדיניות תגמול מעודכנת של החברה; אישור תנאי כהונתו של מר אבי לוי (באמצעות חברה בשליטתו), בעל השליטה ויו"ר דירקטוריון החברה; אישור הארכת תקופת המימוש של המנה הראשונה והמנה השנייה של האופציות המוחזקות על ידי סגן יו"ר דירקטוריון החברה ומנכ"לית החברה, בשנה אחת ואישור את עדכון היעדים לקבלת מענק שנתי מבוסס יעדים של מר אחיעד לוי, בנו של בעל השליטה בחברה, בשתי חברות בת של החברה. לפרטים נוספים, ראו דוח זימון אסיפה כללית שפרסמה החברה ביום 30.4.2023 (אסמכתא מס' 2023-01-039604).

ביום 5.11.2023 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה, את מינויה של גבי נגה קנו-בריר כדירקטורית חיצונית בחברה לתקופת כהונה בת 3 שנים (תקופת כהונה ראשונה), החל מיום 5.11.2023. לפרטים נוספים, ראו דוח זימון אסיפה כללית ומיוחדת שפרסמה החברה ביום 28.9.2023 (אסמכתא מס' 2023-01-111078).



**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 5.6.2023.

**מתן כתב שיפוי לדירקטורים**

ביום 26.10.2011, אישרה האסיפה הכללית של החברה מתן כתב שיפוי לדירקטורים ולנושאי המשרה בחברה המכהנים כיום או שיכהנו בעתיד, לרבות לדירקטורים ונושאי המשרה הנמנים על בעלי השליטה בחברה או מי מטעמם. בהתאם לכתבי השיפוי, גובה השיפוי הכולל, לא יעלה על 25% מההון העצמי של החברה על פי הדוחות הכספיים האחרונים שפורסמו לפני מועד התשלום בפועל של השיפוי ולא פחות מסך של 15 מיליון ש"ח. ביום 5.6.2023 אישרה האסיפה הכללית של החברה את חידוש מתן כתבי השיפוי למר אבי לוי, בעל השליטה בחברה. ראו דוחות המיידים שפירסמה החברה בימים 25.11.2021 ו- 30.4.2023 (אסמכתאות מס': 2021-01-171966 ו- 2023-01-039604, בהתאמה).

**תאריך: 27.03.2024**


---

**שלמה פדידה**  
**סמנכ"ל כספים**

---

**חווה זמיר טואף**  
**מנכ"לית**

---

**אבי לוי**  
**יו"ר הדירקטוריון**

## **חלק ה'**

**דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית  
על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 9ב(א)  
לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים  
ומיידיים), התש"ל-1970**

**מצורף בזאת דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 9ב(א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970:**

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של חברת להב אל.אר רילאסטייט בע"מ (להלן - "תאגיד"), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד.

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. חוה זמיר-טואף, מנכ"לית;
2. שלמה פדידה, סמנכ"ל הכספים.

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקרות ונהלים הקיימים בתאגיד, אשר תוכנו בידי המנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם, או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון התאגיד, אשר נועדו לספק מידה סבירה של ביטחון בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלות בדוחות שהוא מפרסם על פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין.

הבקרה הפנימית כוללת, בין השאר, בקרות ונהלים שתוכנו להבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת התאגיד, לרבות למנהל הכללי ולנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס לדרישת הגילוי.

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

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון, ביצעה בדיקה והערכה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד והאפקטיביות שלה;

הערכת אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כללה: מיפוי וזיהוי 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 2023 היא אפקטיבית.

## הצהרות מנהלים :

(א) הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 9ב(ד)(1) :

### הצהרת מנהלים הצהרת מנהל כללי

אני, חוה זמיר-טואף, מצהירה כי :

(1) בחנתי את הדוח התקופתי של חברת להב אל.אר רילאסטייט בע"מ (להלן - "התאגיד") לשנת 2023 (להלן - "הדוחות");

(2) לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;

(3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;

(4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי :

(א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -

(ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;

(5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד :

(א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -

(ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;

(ג) הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, והצגתי בדוח זה את מסקנות הדירקטוריון וההנהלה לגבי האפקטיביות של הבקרה הפנימית כאמור למועד הדוחות.

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

**(ב) הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 9(בד)(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 רילאסטטיט בע"מ (להלן - "התאגיד") לשנת 2023 (להלן - "הדוחות");
- (2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
- (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
- (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:

  - (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -
  - (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;

(5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:

  - (א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התשי"ע-2010, ככל שהוא רלוונטי לדוחות הכספיים ולמידע כספי אחר הכלול בדוחות, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -
  - (ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחנו, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
  - (ג) הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות למועד הדוחות; מסקנותיי לגבי הערכתי כאמור הובאו לפני הדירקטוריון והנהלה ומשולבות בדוח זה.

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