



# LAHAV LR

Real Estate Ltd.

**להב אל.אר. רילאסטייט בע"מ**

---

**דוח תקופתי לשנת 2024**



## להב אל.אר. רילאסטייט בע"מ | דוח תקופתי לשנת 2024

### פרק א - תיאור עסקי התאגיד

1. חלק ראשון | תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי התאגיד
2. חלק שני | מידע כספי ומידע אחר
3. חלק שלישי | תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות: תחום נדל"ן להשקעה בגרמניה
4. חלק רביעי | תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות: תחום נדל"ן להשקעה בישראל
5. חלק חמישי | תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות: תחום האנרגיה הירוקה
6. חלק שישי | תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות: תחום פינוי אשפה
7. חלק שביעי | תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות: תחום משק הדלק
8. חלק שמיני | תיאור עסקי החברה בכללותה

### פרק ב - דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024

### פרק ג - דוחות כספיים ליום 31.12.2024

### פרק ד - פרטים נוספים

### פרק ה - הצהרות מנהלים בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית

# להב אל.אר. רילאסטייט בע"מ | דוח תקופתי לשנת 2024

## חלק ראשון | תיאור עסקי התאגיד

בפרק זה מובא להלן תיאור עסקי להב אל.אר. רילאסטייט בע"מ ("החברה") והתפתחות עסקיה במהלך שנת 2024 ("תקופת הדוח") ועד למועד פרסומו. למעט אם נאמר מפורשות אחרת, הנתונים הכספיים המופיעים בדוח תקופתי זה נכונים ליום 31 בדצמבר, 2024 ("מועד הדוח התקופתי" או "מועד הדוח").

## חלק ראשון | תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי התאגיד

### 1. פעילות התאגיד ותיאור התפתחות עסקיו

#### 1.1. התפתחות עסקי החברה – כללי

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

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

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

1.1.3.1. **נדל"ן להשקעה** - פעילות הקבוצה בתחום פעילות זה מתבצעת באמצעות החזקות בתאגידים בשליטת החברה בשני אזורי פעילות מרכזיים: מערב אירופה וישראל ("קבוצת הנדל"ן"). פעילות קבוצת הנדל"ן באירופה הינה בעיקרה השקעה בנכסים מניבים בגרמניה באמצעות חברות ו/או שותפויות מקומיות וייעודיות. למועד הדוח, לקבוצת הנדל"ן החזקות ב-92 נכסי נדל"ן להשקעה המצויים בגרמניה.

פעילות קבוצת הנדל"ן בישראל, מתבצעת באמצעות חברת דלק נכסים (ד.פ.) בע"מ ("דלק נכסים"), הפועלת בתחום הייזום ופיתוח, לרבות למסחר, תעשייה ונדל"ן למגורים. במסגרת פעילותה של דלק נכסים, היא משכירה לדלק ישראל (כהגדרתה להלן) מתחמי תדלוק ומסחר הממוקמים על המקרקעין שהועברו לידי דלק נכסים במסגרת מהלך של "פיצול" על פי סעיף 105 לפקודת מס הכנסה.

ביום 3 בפברואר 2025 הודיעה דלק נכסים כי היא בוחנת אפשרות למהלך של הנפקה ראשונה לציבור של מניות דלק נכסים ורישומן למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ. למועד פרסום הדוח אין כל וודאות לגבי ביצוע ההנפקה, העיתוי שלה, היקפה ותנאיה.

לפרטים נוספים אודות תחום הנדל"ן להשקעה, ראו חלק שלישי ורביעי (סעיפים 4 ו-5) לפרק א' בדוח תקופתי זה להלן.

1.1.3.2. **אנרגיה ירוקה מתחדשת** – הקבוצה פועלת בתחום האנרגיה הירוקה המתחדשת באמצעות חברת להב אנרגיה ירוקה בע"מ ("להב אנרגיה"), חברה בבעלות מלאה של החברה, אשר לה החזקה בתאגידים הרשומים בישראל ובחו"ל ("קבוצת להב אנרגיה") וכן החל מיולי 2024, באמצעות החזקה של כ- 30.74% בפריים אנרג'י פי.אי בע"מ ("פריים"); וביחד עם קבוצת להב אנרגיה: "קבוצת האנרגיה").

לפרטים נוספים אודות תחום האנרגיה הירוקה המתחדשת, ראו חלק חמישי (סעיף 6) לפרק א' בדוח תקופתי זה להלן.

1.1.3.3. **תחום איסוף האשפה** – פעילות הקבוצה בתחום איסוף ופינוי פסולת והפעלת תחנות מעבר מתבצעת באמצעות חברת מפעת 1965 (1987) בע"מ ("מפעת"). הקבוצה החלה פעילותה כאמור עם רכישת 65% מהון המניות של מפעת, ואגב כך את השליטה בה, על ידי להב אנרגיה ירוקה, בעסקה שהושלמה בחודש אוגוסט 2022. לפרטים אודות שינוי מבני במסגרתו להב אנרגיה תעביר את אחזקותיה במפעת ללהב אל.אר תשתיות בע"מ, ראו סעיף 1.2 להלן.

לפרטים נוספים אודות תחום איסוף האשפה, ראו חלק שישי (סעיף 7) לפרק א' בדוח תקופתי זה להלן.

1.1.3.4. **תחום משק הדלק בישראל** – הקבוצה 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" (מנטה); 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 חלק שביעי (סעיף 8) לדוח תקופתי זה להלן.

1.1.4. 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.ד.מ יעוץ, ניהול והשקעות בע"מ ("נ.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%.

<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.ד.מ, ראו סעיפים 14.3.3 ו-14.3.4 לפרק א' זה להלן.

בדלק נכסים, מחזיקה החברה בשיעור של כ- 38.69%, כאשר יתרת מניות דלק נכסים מוחזקות על ידי ב.ג.מ ו.נ.ד.מ המחזיקות יחד בכ- 33.85%, דלק פטרוליום המחזיקה בכ- 24.18% ורגנאר 1 השקעות שותפות מוגבלת (בבעלות שותפי קבוצת קרנות הגידור אלפא) המחזיקה בכ- 3.28%.

1.1.5. 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>.

1.1.6. 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 10.5 (בחלק השמיני) לפרק א' זה להלן.

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

### 1.2.1. שינוי מבנה

1.2.1.1. ביום 23.6.2024, החברה הקימה את להב אל.אר תשתיות בע"מ ("להב תשתיות"), חברה פרטית בבעלותה המלאה של החברה, מתוך כוונה לרכז תחת להב תשתיות את פעילות האנרגיה הירוקה המתחדשת ואת תחום איסוף האשפה ולהמשיך לפעול להצמחת כמות הפרויקטים ולהפוך, באמצעות קבוצת חברות, למובילה בתחום. לפרטים נוספים ראו דוח מידי מיום 24.6.2024 (אסמכתא מס': 2024-01-063525), המובא על דרך ההפניה.

מתוך הראייה האסטרטגית האמורה, החברה, באמצעות להב תשתיות, השלימה במהלך תקופת הדוח מספר עסקאות במסגרתן רכשה במצטבר כ- 30.74% מהון המניות המונפק של פריים וכן התקשרה בהסכם עם ירון קיקוז, בעל השליטה ומנכ"ל פריים, להסדרת יחסיהם כבעלי מניות ושליטתם המשותפת בפריים. לפרטים נוספים ראו סעיפים 1.2.3 להלן.

1.2.1.2. הקמת להב תשתיות נעשתה במסגרת שינוי ארגוני הנבחן ומקודם על ידי החברה לצורך הגשמת המטרות האסטרטגיות הנ"ל (ובכלל זה רכישת מניות פריים כאמור), כמפורט להלן ("שינוי המבנה"). במסגרת שינוי המבנה פועלת החברה לשינוי מבנה אחזקתה בלהב אנרגיה ובמפעל, בשלבים אשר השלמתם כרוכה האחד בשני.

א. בשלב הראשון, החברה תעביר את מלוא הון המניות של להב אנרגיה (המוחזקות במישרין על ידי החברה) אל להב תשתיות ("השלב הראשון").

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

ב. בשלב השני, להב אנרגיה תעביר את מלוא הון המניות של מפעל המצוי בבעלותה (בשיעור של 65%) אל להב תשתיות, כך שלאחר מכן תחזיק להב תשתיות ב-65% מהון המניות של מפעל ("השלב השני").

1.2.1.3. לצורך השלמת שינוי המבנה תידרשנה השלמה של מספר פעולות, הכוללות, בין היתר, המרה להון של חלק מיתרת הלוואות בעלים שניתנו על ידי החברה ללהב אנרגיה, אישור בית המשפט לעניין הפחתת הון וחלוקת מניות מפעל ללהב תשתיות כדיבדנד בעין, אישורי שותפים עסקיים ובנקים, וכן כל רגולטור אחר הקשור לשינוי המבנה.

1.2.1.4. יובהר כי כוונת החברה הנה לבצע ולהשלים את שלבי שינוי המבנה בד בבד, באשר השלמתם כרוכה ותלויה האחד בשני.

1.2.1.5. נכון למועד זה טרם הושלם שינוי המבנה המתואר לעיל. יחד עם זאת, החברה קיבלה את אישור רשות המיסים לכך שהעברת המניות של להב אנרגיה מהחברה ללהב תשתיות, וכן העברת המניות של מפעל מלהב אנרגיה אל להב תשתיות, לא תחויב במס בהתאם להוראות הדין והחלטת המיסוי. כמו כן, ביום 31.12.2024 החברה הגישה בקשה לבית המשפט, לאישור חלוקת מניות מפעל כדיבדנד בעין ונכון למועד דוח זה פועלת להשלמת התנאים (טכניים בעיקרם) עליהם הורה בית המשפט לצורך מתן אישורו כאמור.

1.2.2. בנוסף, החברה החלה לקיים בדיקות שאינן מחייבות עם פריים בנוגע למיזוג אפשרי של להב אנרגיה ופריים. לפרטים נוספים, ראו סעיף 1.2.3 להלן וסעיף 6.28.2 בחלק החמישי לפרק א'.

**יצוין כי ביצוע שינוי המבנה והשלמתו מהווים "מידע צופה פני עתיד", כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, המבוססים על הערכות החברה בדבר התפתחויות ואירועים עתידיים, לרבות אישורים הנדרשים מצדדים שלישיים, אשר קבלתם אינה ודאית ואינם בשליטתה של החברה. שינוי המבנה עשוי שלא להתממש, כולו או חלקו, או להתממש באופן שונה מכפי שהוערך על ידי החברה, כתוצאה מגורמים שונים.**

### 1.2.3 רכישת מניות ושליטה משותפת בפריים

1.2.3.1. נכון למועד הדוח מחזיקה החברה, באמצעות להב תשתיות, מניות של פריים בשיעור מצטבר של כ- 30.74% מהון מניות פריים המונפק, אשר נרכשו במספר עסקאות כמפורט להלן:

א. ביום 23.6.2024 הושלמו שתי עסקאות נפרדות במסגרתן להב תשתיות רכשה מניות פריים, בשיעור כולל של כ- 12.5% מהון מניות פריים המונפק ובתמורה לסך כולל של כ- 17.07 מיליון ₪.<sup>4</sup> (1) בעסקה הראשונה נרכשו מניות פריים בשיעור של כ- 6.48% ממניות פריים המונפקות, מידי שותפות מניות ישראל - עמיתי הפניקס (ש.ר) לפי שווי חברה לפריים של 130 מיליון ש"ח, המשקף מחיר למניה של 4.4045 ש"ח (בכפוף למנגנון התאמת מחיר).

<sup>4</sup> כולל תמורה נוספת בגין מנגנון התאמת תמורה שנקבעה בעסקה. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי מיום 24.6.2024 (אסמכתא מס': 2024-01-063525)

ב. בעסקה השנייה נרכשו מניות פריים בשיעור של כ- 6.01% ממניות פריים המונפקות, מידי סינרגי סי.פי קפיטל פרטנרס בע"מ, לפי שווי חברה לפריים של כ- 139 מיליון ש"ח, המשקף מחיר למניה של 4.7094 ש"ח.

ג. כאמור לעיל, ביום 14.7.2024 הושלמה עסקה במסגרתה להב תשתיות רכשה ממר ירון קיקוז, בעל השליטה בפריים ("קיקוז"), מניות פריים בשיעור המהווה כ- 17.5% מהונה המונפק של פריים, במחיר למניה של 5.0821 ש"ח ובתמורה כוללת של כ- 26.25 מיליון ש"ח, המשקפים שווי חברה לפריים של 150 מיליון ש"ח ("עסקת קיקוז").

כמו כן, במועד השלמת עסקת קיקוז נכנס לתוקפו הסכם שליטה משותפת בין להב תשתיות לבין קיקוז ("הסכם השליטה המשותפת בפריים"), כאמור בסעיף 1.2.4 להלן.

1.2.3.2. ביום 31.7.2024, השלימה להב תשתיות עסקה נוספת, במסגרתה נרכשו מניות פריים בשיעור של כ- 0.75%, ממר אילן סולימאן (שהיה עד למועד העסקה, בעל עניין בפריים) וזאת בתמורה לסך כולל של כ- 1.1 מיליון ש"ח (על בסיס מחיר המניה הזהה לזה שנקבע בעסקת קיקוז).

#### 1.2.4 הסכם השליטה המשותפת בפריים:

1.2.4.1. כאמור, במועד השלמת עסקת קיקוז, נכנס לתוקפו הסכם השליטה המשותפת בפריים, אשר יחול על כל ניירות הערך של פריים המוחזקים על ידי הצדדים מעת לעת, שעיקריו כדלקמן:

(1) במסגרת מנגנוני השליטה המשותפת בפריים, הסכימו הצדדים כלהלן:

א. לפעול למינוי מספר שווה של חברי דירקטוריון מטעם כל אחד מהצדדים, בדירקטוריון פריים וועדותיו, ובכלל זה המלצה על שני דירקטורים חיצוניים שימונו בעתיד.

ב. להצביע באופן זהה לגבי החלטות שעל סדר היום של האסיפה הכללית של פריים.

ג. כללים למינוי נושאי משרה בכירה בפריים, בכפוף לדין.

(2) נקבעו תנאים ומגבלות ביחס להחזקות הצדדים במניות פריים, ובכלל זה קביעת שיעור מניות לגביהן לא תותר כל דיספוזיציה (כולל שיעבודים), שיעור מניות לגביהן תחול מגבלת עבירות וזכות הצעה ראשונה, ושיעור מניות ביחס אליהן לא תחול מגבלה.

(3) כמו כן, הצדדים העניקו זכות הצטרפות הדדית למכירה של מניותיהם בפריים, וכן ביחס לרכישת מניות נוספות.

(4) הסכם השליטה המשותפת כולל הוראות ביחס לסיומו, לרבות במקרה בו החזקותיו של מי מהצדדים יפחת משיעור שנקבע בהסכם.

#### 1.2.5 בחינת עסקת למיזוג בין להב אנרגיה ופריים

כפי שדיווחה החברה ביום 10.9.2024 החלה לקיים בדיקות שאינן מחייבות עם פריים בנוגע לעסקה אפשרית למכירת מלוא הון המניות של להב אנרגיה לפריים בתמורה

להקצאת מניות של פריים לבעלי המניות של להב אנרגיה, וזאת בהתאם להוראות סעיף 103כ לפקודת מס הכנסה ("העסקה הנבחנת"). יצוין, בהמשך לאמור בסעיף 1.2.1 לעיל, כי מפעם אשר 65% מהון מניותיה מוחזק בידי להב אנרגיה (ומתוכננות לעבור לאחזקת להב תשתיות במסגרת שינוי המבנה כאמור), לא תיכלל במסגרת העסקה הנבחנת.

ביצוע העסקה הנבחנת יהיה כפוף להשלמת משא ומתן, השלמת בדיקות לשביעות רצון הצדדים, הליך של הערכת שווי (חיצונית), חתימתו של הסכם מפורט והתקיימות של תנאים המתלים אשר יפורטו בו, לרבות קבלת כל האישורים הנדרשים על פי דין וקבלת אישורי צדדים שלישיים.

כמו כן, ביום 9.2.2025 דיווחה החברה כי הושגה הבנה עקרונית בין החברה ופריים אודות יחס שווי אינדיקטיבי לביצוע העסקה הנבחנת.

נכון למועד זה ממשיכים הצדדים בקידום המשא והמתן בקשר עם העסקה הנבחנת.

לפרטים נוספים ראו סעיף 6.28.2 בחלק החמישי לפרק א', וכן דיווח מיידיים של החברה מימים 24.6.2024, 8.7.2024, 14.7.2024, 10.9.2024 ו- 9.2.2025 (מס' אסמכתאות בהתאמה: 2024-01-063525, 2024-01-069984, 2024-01-072432, 2024-01-602204 ו- 2025-01-009390).

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

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

1.3.1.1. ביום 3.3.2024, הודיעה החברה על השלמת שתי עסקאות לרכישת 15 נכסים במיקומים שונים בגרמניה, מכוח הסכמים מחייבים עליהם הודיעה החברה ביום 2.7.2023. הנכסים נרכשו על ידי חברות בנות ייעודיות זרות המוחזקות (בעקיפין) בשיעור של 75% על ידי החברה. בעסקה הראשונה, שניים מהנכסים נרכשו בתמורה לסך כולל של כ- 9.7 מיליון אירו, מתוכו כ- 5.8 מיליון אירו ניטלו כהלוואה מהמוכר. בעסקה השנייה, נרכשו 13 נכסים בתמורה לסך כולל של כ- 27.8 מיליון אירו, מתוכם 21 מיליון אירו, מומנו על ידי הלוואות מבנקים מקומיים. לפרטים נוספים ראו דוחות מיידיים של החברה מהמועדים הנ"ל (אסמכתאות מס': 2023-01-073041 ו- 2024-01-018478, בהתאמה).

1.3.1.2. ביום 1.5.2024 הודיעה החברה על השלמת עסקה נוספת במסגרתה חברת בת ייעודית זרה אחרת, המוחזקת אף היא בשיעור (בעקיפין) של 75% על ידי החברה, רכשה את מלוא הזכויות בנכס נדל"ן מניב בעיר ברלין, גרמניה המושכר לרשת "OBI". הנכס נרכש בתמורה לסך של כ- 21.9 מיליון אירו, מתוכו כ- 16 מיליון אירו מומנו על ידי הלוואה מבנק מקומי. העסקה הושלמה מכוח הסכם מחייב עליו הודיעה החברה ביום 17.12.2023. לפרטים נוספים ראו דוחות מיידיים של החברה מהמועדים הנ"ל (אסמכתאות מס' 2024-01-046491 ו- 2023-01-136497, בהתאמה).

1.3.1.3. ביום 18.6.2024, התקשרה חברה בת זרה של החברה עם צד שלישי שאינו קשור לחברה (בסעיף זה: "הרוכש") בהסכם מחייב למכירת נכס נדל"ן מניב בעיר ברדנבורג, גרמניה (בסעיף זה: "הסכם המכירה" ו- "הנכס") בהתאמה. ביום 24.2.2025 הושלמה המכירה עם התקיימות התנאים המתלים שהיו



פרוצדוראליים בעיקרם. בהתאם להסכם המכירה, הנכס נמכר בתמורה לסך של 4,200 אלפי אירו ובנוסף, חברת הבת הזרה היתה זכאית לקבלת מלוא שכר הדירה ששולם על ידי השוכר של הנכס, בגין השכרתו עד ליום 31.12.2024 (שכר הדירה השנתי הוא בסכום של 247 אלפי אירו). הנכס נרכש ביולי 2022 בתמורה ל- 3,263 אלפי אירו (כולל הוצאות עסקה), מתוכם כ- 1,633 אלפי אירו מומנו בהלוואה מבנק מקומי וכ- 1,300 אלפי אירו בהלוואות בעלים.

1.3.1.4. ביום 17.11.2024 הודיעה החברה על השלמת עסקה נוספת במסגרתה חברת בת ייעודית זרה אחרת, המוחזקת גם היא בשיעור (בעקיפין) של 75% על ידי החברה, רכשה את מלוא הזכויות בנכס נדל"ן מניב ב-Eching, פרבר של העיר מינכן, גרמניה המושכר לרשת Maisons Du Monde. הנכס נרכש בתמורה לסך של כ-10.6 מיליון אירו, מתוכו כ-4 מיליון אירו מומנו באמצעות הלוואות בעלים שהועמדה לחברה הבת, וכ-7.5 מיליון אירו מומנו על ידי הלוואה מבנק מקומי. העסקה הושלמה מכוח הסכם מחייב עליו הודיעה החברה ביום 1.10.2024. לפרטים נוספים ראו דוחות מיידיים של החברה מהמועדים הנ"ל (מס' אסמכתאות מס' 607263-01-2024 ו-616139-01-2024 בהתאמה).

1.3.1.5. ביום 13.12.2024 התקשרה חברה בת זרה בבעלות מלאה של החברה (בסעיף זה: "**חברת הבת**"), על הסכם מחייב עם צד שלישי שאינו קשור לחברה (בסעיף זה: "**המוכר**"), בדבר רכישת מלוא הזכויות בפורטפוליו הכולל נכסי נדל"ן מניבים בגרמניה (בסעיף זה: "**הנכסים**"), שעיקריו מפורטים להלן (בסעיף זה: "**ההסכם**"). התמורה הכוללת עבור רכישת הנכסים נקבעה על סך כולל של כ-11.3 מיליון אירו (בסעיף זה: "**סכום הרכישה**"), מתוכם, סך של כ-1.1 מיליון אירו שולמו בסמוך למועד חתימת ההסכם (בסעיף זה: "**המקדמה**"), והיתרה במועד ההשלמה של העסקה (עם התקיימות התנאים המתלים). חברת הבת מתכננת לשלם את סכום הרכישה והוצאות העסקה באמצעות הלוואות בעלים שתעמיד החברה לחברה הבת בסך של כ-4 מיליון אירו, וכן באמצעות הלוואה שתקבל חברת הבת מבנק מקומי, בסך כולל של כ-8.6 מיליון אירו. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 15.12.2024 (אסמכתא מס': 01-624135).

1.3.1.6. ביום 21.3.2025 התקשרו חברות בת זרות, המוחזקות (בעקיפין) בשיעור של 75% על ידי החברה (בסעיף זה: "**חברת הבת**"), על הסכם מחייב עם צד שלישי שאינו קשור לחברה (בסעיף זה: "**המוכר**"), בדבר רכישת מלוא הזכויות בשלושה נכסי נדל"ן מניבים בגרמניה (בסעיף זה: "**הנכסים**"), שעיקריו מפורטים להלן (בסעיף זה: "**ההסכם**"). התמורה הכוללת עבור רכישת הנכסים נקבעה על סך כולל של כ-10.7 מיליון אירו (בסעיף זה: "**סכום הרכישה**"), כאשר הוצאות העסקה הצפויות הינן בסכום (המוערך למועד זה) בכ-1.4 מיליון אירו נוספים. חברת הבת מתכננת לשלם את סכום הרכישה והוצאות העסקה באמצעות הלוואות בעלים שתעמיד החברה לחברה הבת בסך של כ-2.9 מיליון אירו, וכן באמצעות הלוואה שתקבל חברת הבת מבנק מקומי, בסך כולל של כ-9.8 מיליון אירו. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 23.3.2025 (אסמכתא מס': 2025-01-019051)

**1.3.2. חתימה על מזכר הבנות בין להב אנרגיה לבין סאנפלאואר השקעות מתחדשות בע"מ**  
**("סאנפלאואר")**

ביום 21.1.2024 דיווחה החברה על חתימת מזכר הבנות לא מחייב בין החברה לבין להב אנרגיה שמטרתו בחינת אפשרות מיזוג בין להב אנרגיה לבין סאנפלאואר (אסמכתא מס': 2024-01-006814). ביום 15.5.2024 לאחר שהסתיימה תקופת הבלעדיות לשם בחינת המהלך כאמור, הודיעה החברה כי הוחלט על ידי הצדדים שלא להאריכה פעם נוספת (לאחר שהוארכה ביום 31.3.2024), ולסיים את המשא ומתן בין הצדדים ללא חתימת הסכם מחייב (מספר אסמכתא: 2024-01-049818).

**1.3.3. בחינת עסקת שיתוף פעולה בלהב אנרגיה**

בהמשך לדיווח מיידי של החברה מיום 21.1.2024 (מספר אסמכתא: 2024-01-006820), המובא על דרך ההפניה, בגין עסקאות ומשאים ומתנים שניהלה החברה, בפרט ביחס לבחינה המתוארת בסעיף 2.2 לדוח האמור בדבר בחינת שיתוף פעולה עם צד שלישי, אשר יכלול שימוש בקרקעות של הצד השלישי ובקרקעות המעובדות שלו לצורך הקמת פרויקטים פוטו-וולטאים ומתקני אגירת חשמל, מבקשת החברה לעדכן כי נכון למועד דוח זה, הבחינה האמורה לא הבשילה לכדי חתימת הסכם בין הצדדים.

**1.3.4. 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 בסעיף 1.3.3 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 והכל בהתאם לתנאי הסכם מימון מפורט ומחייב. נכון למועד דוח זה, הסכם סופי ומחייב כאמור טרם נחתם והצדדים מקיימים משא ומתן בניהם בקשר עם נוסחו. לפרטים נוספים, לרבות בקשר לתנאים לחתימה על הסכם מפורט ומחייב כאמור, ראו סעיף 6.28.2 לחלק החמישי לפרק א' להלן, וכן דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 11.3.2024 (אסמכתא מס': 2024-01-020914), המובא על דרך ההפניה.

**1.3.5. קבלת היתר בניה עבור פרויקט "תפרח" של חברת להב אנרגיה**

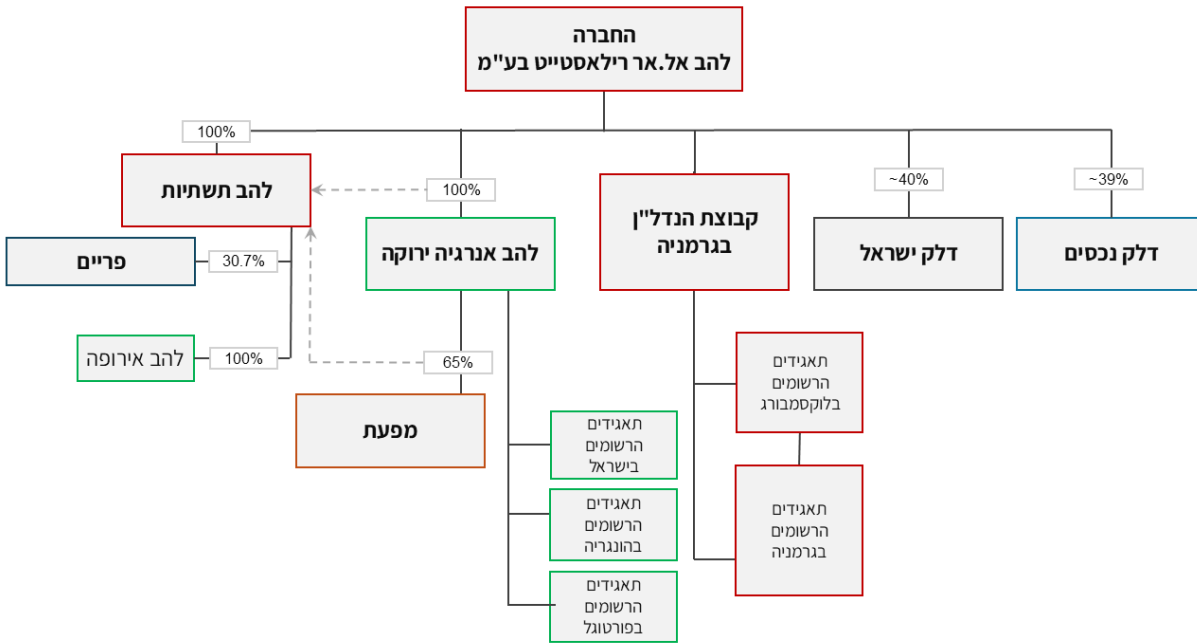
ביום 19.1.2025 התקבל בידי החברה היתר בניה עבור פרויקט "תפרח" (בסעיף זה: "הפרויקט") וזאת בהתאם לתב"ע שאושרה ביום 19.4.2023. במסגרת הפרויקט ובהתאם לאישור הנ"ל, מתוכננת הקמת מתקן סולארי קרקעי בהספק כולל של כ- 33 מגה-וואט (DC) בתוספת אגירה. ביצוע הפרויקט מתוכנן להתבצע בשני שלבים, כאשר בשלב הראשון, השותפות פועלת להקמת מתקן בהספק של כ- 18 מגה-וואט (DC) (וכן מתקני אגירה בהספק של כ- 66 מגה-וואט שעה (בסעיף זה: "השלב הראשון"). עלויות ההקמה הצפויות של השלב הראשון מוערכות בכ- 94 מיליון ש"ח (כולל הוצאות העסקה), מתוכם בכוונת להב אנרגיה לממן כ- 14 מיליון ש"ח (כהון עצמי עבור הפרויקט) והיתרה עתידה להיות ממומנת באמצעות נטילת הלוואה חיצונית. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 20.1.2025 (אסמכתא מס': 2025-01-005384).

**1.3.6 הגשת הצעה לרכישת מניות חברת דואר ישראל על ידי דלק ישראל**

ביום 16.5.2024 הגישה דלק ישראל בשיתוף עם חברת רמי לוי שיווק השקמה 2006 בע"מ ("רמי לוי") הצעה לרכישת מלוא מניות דואר ישראל בע"מ, בחלקים שווים, וזאת במסגרת הליך מכירת מניות דואר ישראל שפרסמה רשות החברות הממשלתיות. לאחר סיום בחינת ההצעות ביום 19.5.2024, הודיעה רשות החברות הממשלתיות כי נבחרה הצעה אחרת, בסכום הגבוה מההצעה שהוגשה על ידי דלק ישראל ורמי לוי כאמור. לפרטים נוספים ראו דוחות מיידים מהמועדים הנ"ל (אסמכתאות מס': 2024-01-050817 ו- 2024-01-051492, בהתאמה).

**1.4 מבנה החזקות**

להלן תרשים מבנה ההחזקות בקבוצה נכון למועד הדוח:



לתרשים מפורט של מבנה ההחזקות בכל אחד מתחומי הפעילות של החברה, ראו סעיפים 4 עד 8 לחלק א' להלן.

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

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

למיטב ידיעתה של החברה בהתאם לדיווחי בעלי עניין לחברה, בשנים 2023-2024 ועד למועד הדוח, בעלי עניין בחברה ביצעו עסקאות בניירות הערך של החברה מחוץ לבורסה, כמפורט להלן:

שם בעל העניין	סוג העסקה	תאריך	כמות וסוג ניירות הערך	מחיר לנייר ערך (באגורות)
אליעזר להב	מכירה מחוץ לבורסה	13.7.2023	110,000	357.9

357.9	110,000	13.7.2023	מכירה מחוץ לבורסה	חגית להב
358.9	128,000	16.7.2023	מכירה מחוץ לבורסה	אליעזר להב
358.9	128,000	16.7.2023	מכירה מחוץ לבורסה	חגית להב
352.8	425,000	30.8.2023	מכירה מחוץ לבורסה	אליעזר 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
345	1,159,416	6.9.2023	מכירה מחוץ לבורסה	נפתלי שמשון
362	550,000	15.1.2024	רכישה מחוץ לבורסה	אמיר ואלי להב (א.א.ל.) יזמות בע"מ
362	550,000	15.1.2024	מכירה מחוץ לבורסה	חגית ואלי השקעות בע"מ
344.8	175,000	8.2.2024	רכישה מחוץ לבורסה	אמיר ואלי להב (א.א.ל.) יזמות בע"מ
344.8	175,000	8.2.2024	מכירה מחוץ לבורסה	חגית ואלי השקעות בע"מ
316.3	3,645,604	23.7.2024	רכישה מחוץ לבורסה	אבי לוי
447	1,354,175	4.12.2024	מכירה מחוץ לבורסה	אמיר ואלי להב (א.א.ל.) יזמות בע"מ
342.34	11,542,308	26.12.2024	מימוש אופציות	מור גמל ופנסיה בע"מ (קופות גמל)
559.6	66,576	10.2.2025	רכישה מחוץ לבורסה	אבי לוי
559.6	66,576	10.2.2025	מכירה מחוץ לבורסה	אחיעזר לוי

**1.6. חלוקת דיבידנדים**

1.6.1. בשנתיים שקדמו למועד הדוח, חילקה החברה דיבידנד לבעלי מניותיה כמפורט להלן:

מועד החלטה	סך הדיבידנד שחולק באלפי ש"ח	דיבידנד למניה בש"ח
30.3.2023	40,000	0.1687656
28.3.2024	38,000	0.1526931

כמו כן, ביום 23.3.2025, לאחר אישור הדוחות הכספיים לשנת 2024, החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 50,000 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי מיום 24.3.2025.

**1.6.2. מגבלות על חלוקת דיבידנדים:**

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

1.6.2.1 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- הפרש בין יתרת העודפים של החברה (במאוחד), על פי דוחותיה הכספיים (המאוחדים) האחרונים של החברה, כפי שיפורסמו מעת לעת, לבין יתרת העודפים של החברה (במאוחד), על פי 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**" משמעו- 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.

1.6.2.2 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 (כהגדרתה בסעיף

5.19.2) לא יעלה על 60%.

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

ג. לא התקיימה במועד ההחלטה על ביצוע החלוקה, איזו מהעילות לפירעון מידי המפורטות בסעיף 7.1 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ג'), וכתוצאה מביצוע החלוקה לא תתקיים איזו מהעילות לפירעון מידי 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 המידי 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.

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

1.6.4. יתרת רווחים ראויים לחלוקה לתאריך דוח זה - נכון ליום 31.12.2024, יתרת עודפי החברה מסתכמת לסך של כ- 646 מיליוני ש"ח.

## חלק שני | מידע כספי ומידע אחר

### 2. מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של התאגיד

לפרטים נוספים אודות נתונים כספיים בנוגע לתחומי הפעילות של החברה לשנים 2022, 2023 ו-2024 (באלפי ש"ח) ראו דוח הדירקטוריון.

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

#### 3.1. מלחמת חרבות ברזל

ביום 7 באוקטובר 2023 פרצה מלחמת "חרבות ברזל" במדינת ישראל, אשר נמשכת גם במועד פרסום הדוח. התמשכות המלחמה הובילה להאטה בפעילות העסקית במשק הישראלי, שכללה בין היתר, צמצום פעילות עסקית, גיוס מילואים נרחב, הגבלות על התכנסות במקומות עבודה ובמקומות ציבוריים, הגבלות על קיום לימודים במערכת החינוך, שיבושים בתנועה אווירית ועוד. 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 שנת 2024, חברות דירוג בינלאומיות הורידו את דירוג האשראי של מדינת ישראל באופן הבא: Moody's<sup>5</sup> הורידה את דירוג האשראי ל- BAA1 עם תחזית "שלילית", חברת הדירוג S&P הורידה את דירוג האשראי ל- A- עם תחזית "שלילית". נכון למועד זה, החברה אינה צופה כי למלחמה תהיינה השפעות מהותיות על החברה בכללותה. 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.

לפרטים אודות השפעת המלחמה על תחומי פעילותה של החברה, ראו סעיפים 4 עד 8 לחלק א' להלן.

על אף האמור ונכון למועד זה, לא ניתן לצפות את השלכות המלחמה והימשכותה וככל שהלחימה תתרחב ותתפשט לזירות לחימה נוספות, הדבר עלול להוביל למיתון כלכלי 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.

#### 3.2. שינויים באינפלציה ובריבית

האינפלציה בשנים 2023-2024 חוותה עליה כתוצאה מהשפעות כלליות וגיאו-פוליטיות, כך בשנת 2024 האינפלציה עמדה על 3.2% (ביחס ל- 3% בשנת 2023)<sup>6</sup>. בנוסף, בשנת 2024 התוצר צמח בשיעור של 1% ועל פי התחזית<sup>7</sup>, התוצר צפוי לצמוח בשנת 2025 ב-4%. שיעור האינפלציה בארבעת הרבעונים הקרובים (המסתיימים ברבעון הרביעי של שנת 2025) צפוי לעמוד על 2.6% ושיעור

<sup>5</sup> <https://ratings.moody's.com/ratings-news/429502>

<sup>6</sup> [/https://www.boi.org.il/publications/pressreleases/6-1-25](https://www.boi.org.il/publications/pressreleases/6-1-25)

<sup>7</sup> תחזית המבוססת על התרחיש הבסיסי. לפרטים נוספים ראו פרסום של הלמ"ס מיום 17.2.2025: [https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/DocLib/2025/054/08\\_25\\_054b.pdf](https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/DocLib/2025/054/08_25_054b.pdf)



האינפלציה במהלך שנת 2026 על 2.3%. התחזית גובשה תחת ההנחה שהשפעה הכלכלית הישירה של המלחמה תימשך עד סוף הרבעון הראשון של 2025. על רקע מגמת עליית הריבית בארה"ב והאינפלציה העולמית ובניסיון לרסנה החל בנק ישראל להעלות את שיעורי הריבית, ובהתאם במהלך שנת 2022 ותחילת שנת 2023 החליט בנק ישראל על העלאות ריבית ב-10 פעימות, לרמה של 4.75%. במהלך המחצית השנייה של 2023 הותיר בנק ישראל את הריבית ללא שינוי ברמה מרסנת של 4.75%. בינואר 2024, החליטה הוועדה המוניתרית להפחית את הריבית ב-0.25 נקודות אחוז, ל-4.5%. בהחלטת הריבית בחודש פברואר 2025 החליטה הוועדה להשאיר את הריבית על כנה. על-פי תחזית בנק ישראל הריבית במשק הצפויה לעמוד על 4.0%-4.25% בתום שנת 2025.<sup>8</sup>

יצוין כי חלק מההלוואות שנטלה החברה מבנקים בישראל הינן 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. כמו כן, השפעת הריבית על פעילותה של הקבוצה היא בעיקר ביחס להלוואות הבנקאיות ואגרות החוב של החברה הנושאות ריבית משתנה.

**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 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.**

לפרטים נוספים אודות הסביבה הכלכלית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות הקבוצה בתחומי הפעילות השונים ראו סעיפים 4 עד 8 להלן, בהתאמה.

4. תחום נדל"ן להשקעה בגרמניה

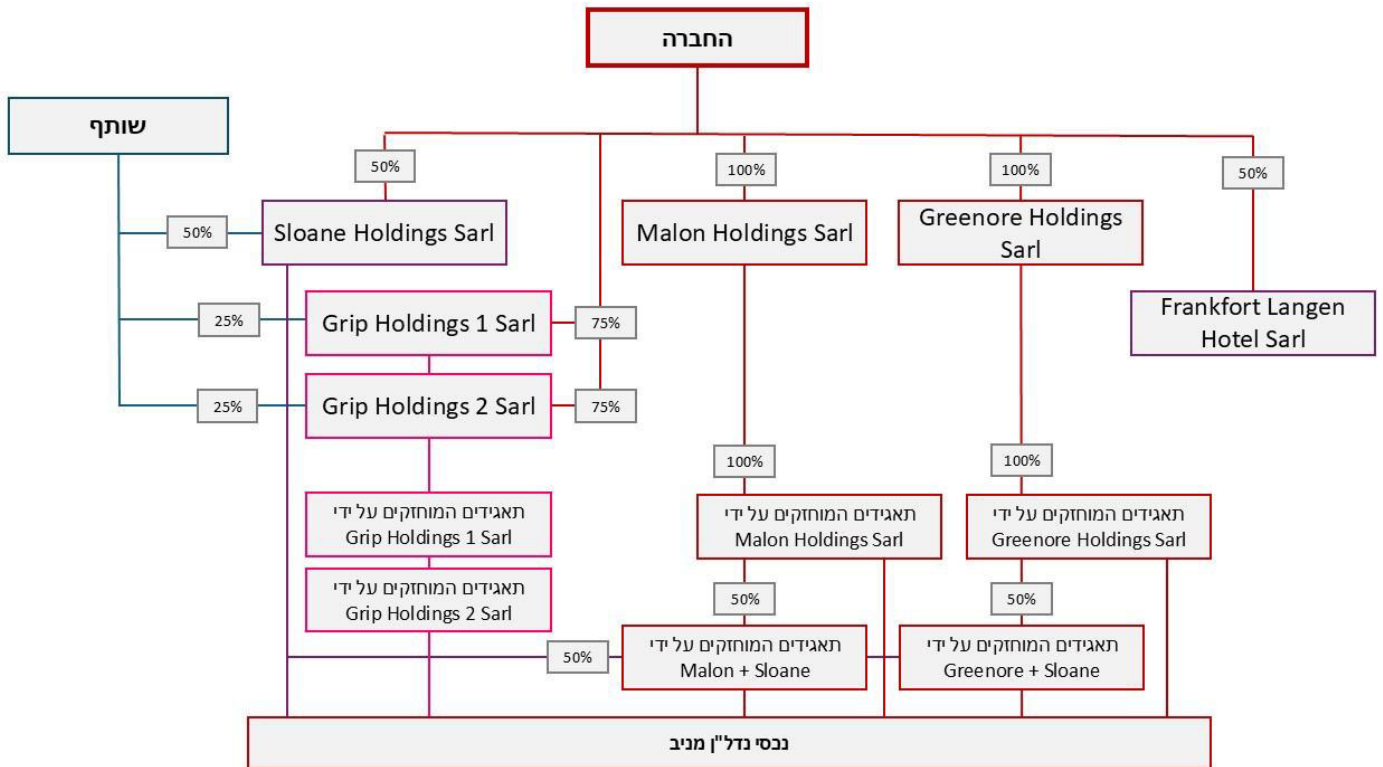
4.1. מידע כללי על תחום הפעילות

תחום נדל"ן להשקעה הינו תחום הפעילות העיקרי של החברה, במסגרתו פועלת החברה בגרמניה ובישראל, כאשר עיקר הפעילות הינה נדל"ן מניב. פעילותה של החברה בתחום הנדל"ן המניב בגרמניה מתבצעת במישרין ובעקיפין באמצעות החזקות מהותיות בתאגידים מקומיים (בדרך כלל חברות ו/או שותפויות רשומות) להם הבעלות ו/או הזכויות בנכסי הנדל"ן המניב. פעילות הנדל"ן להשקעה של החברה בישראל (פעילות יזום ופיתוח הכוללת גם מגורים) מרוכזת בעיקר בדלק נכסים (לפרטים אודות פעילות דלק נכסים, ראו סעיף 5 להלן).

כפי שיפורט להלן, נכון למועד דוח זה, החברה (במישרין ובעקיפין) הינה בעלת זכויות בכ- 92 נכסי נדל"ן מניב בגרמניה.

לפרטים אודות נכסי פעילות הנדל"ן בגרמניה ופעילות הנדל"ן בישראל ראו סעיפים א' וב' בפרק תחום נדל"ן להשקעה זה להלן, בהתאמה.

4.2. מבנה האחזקות בתחום הנדל"ן להשקעה בגרמניה



להב אל.אר רילאסטייט בע"מ | דוח שנתי 2024  
פרק א' | חלק שלישי | תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות : תחום נדל"ן להשקעה בגרמניה

#### א. נדל"ן להשקעה בגרמניה

#### 4.3. תמצית תוצאות הפעילות בתחום הנדל"ן להשקעה בגרמניה

להלן תמצית התוצאות בתחום הנדל"ן להשקעה בגרמניה באלפי ש"ח (בכל הטבלאות שלהלן התרגום של נתונים ממטבע האירו נעשה בהתאם לשער החליפין הממוצע בשנת 2024, אשר עמד על 4.0021 ש"ח לאירו :

לשנה שנתיימה ביום*			
31.12.2022 (באלפי ש"ח)	31.12.2023 (באלפי ש"ח)	31.12.2024 (באלפי ש"ח)	
5,182	10,081	10,625	סך הכנסות הפעילות (מדמי שכירות) (מאוחד)
5,843	22,866	4,562	רווחים/הפסדים משערוך (מאוחד)
49,056	51,482	74,513	רווחי/הפסדי הפעילות (מאוחד)
-	-	-	N.O.I מנכסים זהים (מאוחד)
-	-	-	N.O.I מנכסים זהים (חלק החברה)
4,117	8,637	9,012	סך N.O.I (מאוחד)

\*הנתונים לעיל אינם כוללים את ההכנסות משכירות של החברות הכלולות, אשר נכון לשנה שנתיימה ביום 31.12.2024 הסתכמו בסך של כ-87,624 אלפי ש"ח.

להסברים אודות תוצאות הפעילות בתחום הנדל"ן להשקעה, ראו סעיף 1.3 בדוח הדירקטוריון.

#### 4.4. השפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה בתחום הנדל"ן להשקעה בגרמניה

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

4.4.1. **תנודות בשערי חליפין** - שינויים בשערי חליפין של האירו, עשויים להשפיע על תוצאותיה העסקיות של החברה, הואיל וחלק ניכר מפעילותה מתבצע בחו"ל והכנסותיה בקשר עם פעילות זו הן במטבע זה.

4.4.2. **זרישות רגולטוריות** - פעילות החברה בחו"ל 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 החברה.

4.4.3. **שיעורי ריבית בהלוואות המשמשות לרכישת נכסים מניבים** - נכון למועד הדוח, ההלוואות שניטלו על ידי החברה (לרבות חברות המוחזקות על ידה) בתחום 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 החברה במקרה של צורך בנטילת הלוואות חדשות ו/או מחזור הלוואות קיימות. לאור האמור ובנסיבות הרלוונטיות, שינוי בשיעורי הריבית עשוי להשפיע על התוצאות העסקיות של החברה בתחום הפעילות.

4.4.4. **ירידת ערך נכסים מניבים להשקעה** - נכסי הנדל"ן המוחזקים על ידי החברה, בעקיפין, 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 עשויות להיות השפעות הקשורות להשגת מימון ו/או לתנאי המימון של החברה ו/או חברות המוחזקות

**להב אל.אר רילאסטייט בע"מ | דוח שנתי 2024**

**פרק א' | חלק שלישי | תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות: תחום נדל"ן להשקעה בגרמניה**

על ידה הפועלות בתחום הפעילות. 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.

4.4.5. **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.

4.4.6. **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.

4.4.7. **שוק השכירות ואיתנותם הפיננסית של השוכרים - שווים של נכסי הנדל"ן והכנסותיה של החברה מהם תלויים במידה רבה במצב ההיצע ו/או הביקוש של שטחים לשכירות.** כמו כן, נכסי 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 החברה. 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.

4.4.8. **שינויים בדיני המס - שינויים בדיני המס במדינות בהן פועלת החברה, עלולים להשפיע הן בפן החשבונאי והן בפן התזרים על תוצאות החברה.**

4.4.9. **שותפים בחברות הבת - לחברות הבת הזרות של החברה בתחום הפעילות ישנם שותפים.** במקרים אלו, יכולת החברה לייצר רווחים ותשואות תלויה, בין היתר, בהסכמת השותפים לגבי אופן ניהול הנכס או מכירתו.

**תחזיות והנחות החברה בנוגע למידע האמור לעיל ובכלל זאת לסביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה לרבות בנוגע להערכות החברה בדבר הסביבה המאקרו כלכלית, שערי החליפין, השינויים בריבית, הוצאות המימון והביקוש בתחום הנדל"ן 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 בשליטתה ו/או התממשות איזה מגורמי הסיכון הנזכרים בסעיף 4.39.3 להלן.**

**להב אל.אר רילאסטייט בע"מ | דוח שנתי 2024**

**פרק א' | חלק שלישי | תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות : תחום נדל"ן להשקעה בגרמניה**

להלן פרטים בדבר מגמות, אירועים והתפתחויות בסביבה המקרו כלכלית ביחס לפעילות החברה בתחום הפעילות בגרמניה, שיש להם, או שצפויה להיות להם, למיטב ידיעת החברה והערכתה, השפעה כללית על התוצאות העסקיות או ההתפתחויות בתחום הפעילות שלה:<sup>1</sup>

**4.5.1 המצב הכלכלי באירופה**

בהתאם לתחזיות הצמיחה המעודכנות לשנת 2024 של האיחוד האירופי,<sup>2</sup> התוצר הגולמי המקומי של גוש האירו (Euro Area, המונה כ- 27 מדינות) ושל האיחוד האירופי (EU, המונה כ- 20 מדינות) צמח בשיעורים שנתיים של 0.7% ו- 0.9% בהתאמה. כמו כן, בהתאם לשיעורי הצמיחה החזויים, שיעור התעסוקה צמח במהלך שנת 2024 בכ- 0.9% בגוש האירו ובכ- 0.8% באיחוד האירופי. האינפלציה באירופה יורדת בהדרגה ובאופן עקבי מאז חודש אוקטובר 2022, אז נרשם שיא בשיעור האינפלציה (בשיעור של כ- 9.2% באיחוד האירופי). במהלך שנת 2024 ירד שיעור האינפלציה לכ- 2.6% באיחוד האירופי (ביחס ל- 6.4% בשנת 2023) וכ- 2.4% בגוש האירו (ביחס ל- 5.4 בשנת 2023).

**4.5.2 כלכלת גרמניה**

אוכלוסיית גרמניה מונה כ- 84.7 מיליון תושבים, ולה שטח כולל של כ- 375,000 קמ"ר. גרמניה היא המדינה הגדולה באירופה מבחינת דמוגרפיה ומהווה את הכלכלה הגדולה והמשפיעה מבין מדינות אירופה. יציבותה וחוסנה אפשרו לה להיות בין המדינות הבודדות בעולם המחזיקות בדירוג אשראי מושלם.<sup>3</sup>

ברמת המאקרו, כלכלת גרמניה המשיכה להתכווץ, בהמשך למגמת השנה הקודמת. בהתאם לנתונים שמפרסמת ממשלת גרמניה<sup>4</sup> התוצר המקומי הגולמי (GDP) של גרמניה ירד בשיעור של 0.2% בשנת 2024 כולה, כאשר על פי התחזיות שפורסמו בדוח הכלכלי השנתי של ממשלת גרמניה, הכלכלה הגרמנית צפויה לצמוח רק בשיעור של כ- 0.3% בשנת 2025. הכלכלה הגרמני ניצבת בפני אתגרים בשל תחרות גוברת מצד כלכלות מתפתחות בתחום הייצור והייצוא, שיעורי ריבית גבוהים, מחירי אנרגיה גבוהים וחוסר וודאות בשל התפתחויות פוליטיות גלובאליות. בתחום האנרגיה לא חלה צמיחה ואילו תעשיות הייצור והבנייה חוו ירידה (בשיעורים של 3% ו- 3.8% בהתאמה) ביחס לשנה הקודמת. כתוצאה מכך ניכרת החלשות של שוק העבודה, אף שרמות התעסוקה נשארות גבוהות.<sup>5</sup> יחד עם זאת, גרמניה עודנה ממוצבת כיצואנית השלישית בגודלה בעולם (בעיקר יצוא בתעשיית הרכב ותוצרים כימיים).

**4.5.3 שוק הנדל"ן בגרמניה**

<sup>1</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.bmw.de](http://www.bmw.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 האתר הנ"ל להכללת המידע האמור שהינו מידע פומבי שפורסם לציבור.

<sup>2</sup> <https://ec.europa.eu/eurostat/web/products-euro-indicators/w/2-14022025-ap>  
<sup>3</sup> <https://www.worldometers.info/world-population/germany-population>

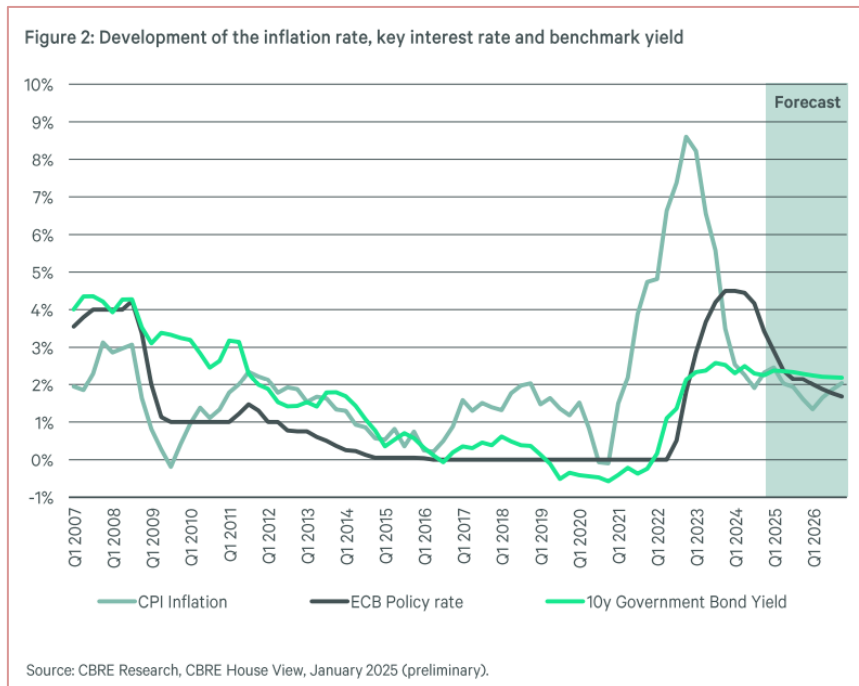
<sup>4</sup> <https://www.dashboard-deutschland.de> - Statistisches Bundesamtes של גרמניה

<sup>5</sup> CBRE Research Germany 2025 Germany Real Estate Market Outlook Report

## להב אל.אר רילאסטייט בע"מ | דוח שנתי 2024

פרק א' | חלק שלישי | תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות: תחום נדל"ן להשקעה בגרמניה

כלכלת גרמניה מציבה אותה כאחד משווקי הנדל"ן הגדולים באירופה. הנתונים מראשית שנת 2025, מצביעים על תחילתו של מחזור חדש בשוק השקעות הנדל"ן בגרמניה, וזאת כנגד שיעור אינפלציה נמוך מהצפוי וחזרתם של שיעורי הריבית לטווח הנורמה. זאת, לאחר ששוק הנדל"ן בגרמניה הואט באופן דרמטי מאז תחילת שנת 2022. בקרב מרבית משקיעי הנדל"ן בגרמניה ניכרת דומיננטיות של תחום הנדל"ן המסחרי והמשרדים, כמרכיב המוביל בתיקי הנכסים. עוד יצוין, כי נתוני השוק אינם מצביעים על מכירות "מצוקה" (distressed sales) אשר מאפיינות תקופות של חוסר וודאות או האטה בשווקים.



נתח העסקאות בשוק נכסי הנדל"ן הקמעונאי (Retail) בגרמניה הסתכם בכ- 18% מכלל העסקאות בשוק הנדל"ן בגרמניה בשנת 2024, בהיקף עסקאות מצטבר בסך של כ- 4.14 מיליארד אירו, ירידה בשיעור של 6% ביחס להיקף ההשקעות בשנה הקודמת. מתוך סך העסקאות בשוק הנדל"ן המניב, כ- 80% מיוחס לעסקאות מכירה של מחסנים ופארקים קמעוניים.

### 4.6 מבנה תחום הפעילות והשינויים החלים בו

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

4.6.2 כמפורט לעיל ולהלן, ההחזקה בנכסי הנדל"ן נעשית באמצעות תאגידים מוחזקים על ידיה (שהינם בדרך כלל חברות ו/או שותפויות רשומות). במקרים בהם החברה (במישרין או בעקיפין) אינה בעלת המניות או הזכויות היחידה (לפי העניין), נערך הסכם בין בעלי

**להב אל.אר רילאסטייט בע"מ** | דוח שנתי 2024  
**פרק א' | חלק שלישי** | תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות: תחום נדל"ן להשקעה בגרמניה

המניות או השותפים, המסדיר את היחסים ביניהם.

#### 4.7. מדיניות החברה בבחירת יעדי ההשקעה ורכישת נכסים בגרמניה

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

4.7.1. 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.

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

4.7.3. השקעה בנכסים בהם החברה 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 בשוקים, שינויים לרעה בביקוש לנכס או גידול בהיצע לנכסים אחרים מסוגו, מצב הנכס, וכיוצא באלו גורמים המשפיעים על שווי נכס.

4.7.4. יצוין כי על פי רוב, החברה 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.

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

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

##### 4.8.1. דיני שכירות

המשפט האזרחי הגרמני כולל דרישות שונות (פורמליות) להסכמי שכירות, ובין היתר, הוראות לגבי: (1) חובותיו של בעל הנכס כלפי שוכרים, ובכלל כולל, התחייבויות בעת מכירת הנכס המושכר; (2) חלוקת עלויות התפעול בין הבעלים לשוכר; (3) חלוקת עלויות בין השוכר לבעלים בקשר לתיקונים ואחזקת הנכס; (4) עדכון דמי השכירות; (5) תנאים לסיום הסכם השכירות ופינוי השוכר לרבות תקנות בדבר המצב בו יש להחזיר את המושכר בתום השכירות; (6) הגבלת יכולתו של השוכר לבצע שכירות משנה ללא הסכמת הבעלים; (7) הגבלת יכולתו של השוכר להעביר את זכויותיו וחובותיו לפי הסכם השכירות לצדדים שלישיים.

סעיפים בהם צד אחד (בדרך כלל הבעלים) נוהג לכלול באופן חוזר בהסכמי השכירות בהם הוא מתקשר, ובפרט ב"הסכמי שכירות לדוגמה", עשויים להיות מסווגים כ- 'תנאים והגבלות כלליים' כהגדרתם על פי החוק הגרמני, אם הם מנוסחים ונכללים בהתקשרות באופן חד צדדי על ידי הצד הרלוונטי (כאמור, בדרך כלל הבעלים). תנאים והגבלות אלו

עשויים להיחשב כבטלים על פי הדין הגרמני אם ייקבע כי הם "פוגעים באופן בלתי הוגן" באינטרסים של הצד השני, במיוחד אם הם חורגים באופן מהותי מדרישות הדין.

ככלל, החוק הגרמני קובע כי בעת העברת זכויות בנכס, כל הסכם שכירות בקשר עם הנכס, אשר נחתם בין בעל הנכס לשוכר בנכס, מועבר לבעלים החדש של הנכס עם כל הזכויות והחובות.

#### 4.8.2. דיני מכר מקרקעין

הוראות הדין האזרחי בגרמניה בנוגע למכר מקרקעין כוללות 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. כמו כן, יצירת שעבודים ובטונות בקשר עם עסקת נכסים עשויים גם הם לדרוש אישור נוטריוני על פי החוק הגרמני (לדוגמה, אישור רישום משכנתא). העברת הבעלות במקרקעין הינה בכפוף לשני קריטריונים חיוניים על פי הדין הגרמני - העברת הזכויות בנכס באמצעות הסכם בין שני הצדדים שיש לאשר בפני נוטריון והעברת הבעלות הרשומה במנהל רישום המקרקעין. בדרך כלל, העברת הזכויות נעשית במסגרת החוזה ולכן אינה דורשת אישור נוטריוני בנפרד.

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

#### 4.8.3. דיני המס

דיני המס של חלק מהמדינות מטילים חביות מס שונות על עסקאות במקרקעין ו/או בחברות המחזיקות מקרקעין וכן על בעלות במקרקעין וההכנסות מהם.

כאמור, ניתן לרכוש זכויות בנכסי נדל"ן ישירות בדרך של עסקת נכסים, או בעקיפין על ידי רכישת מניות מישות משפטיות - בדרך כלל, חברה בעירבון מוגבל (GmbH) או שותפות מוגבלת - אשר בבעלותה המקרקעין (עסקת מניות). שתי סוגי העסקאות הנ"ל, קרי עסקת נכסים או רכישת מניות בישות המחזיקה נכסים, כפופה ל-German Real Estate Transfer Tax (REET) ושיעורי המס משתנים בהתאם למדינה (State) הרלוונטית בגרמניה.

בנוסף, רווחים מהכנסות שכירות או מכירה של נכס, עשויים - בתלות במבנה העסקה - להיות כפופים למס חברות.

גם נושא החבות במע"מ משתנה ממקרה למקרה, בהתאם לנסיבות הרלוונטיות ואופן גיבוש הסכם הרכישה מאפשר מבנים שונים בסוגיית המע"מ. שאלת תחולת מע"מ רלוונטית גם להסכמי שכירות ובהתאם לשימוש המוסכם בשטח השכירות (למשל, במקרה של קמעונאים אשר מחזוריהם העסקיים חייבים במע"מ, בעוד שפעילותה של מרפאה תהיה פטורה ממע"מ, ובהתאם גם לא יחול מע"מ על דמי השכירות).



**להב אל.אר רילאסטייט בע"מ** | דוח שנתי 2024  
**פרק א' | חלק שלישי** | תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות: תחום נדל"ן להשקעה בגרמניה

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

חוקים פדרליים ומדינתיים כוללים תקנות נוספות הקשורות למקרקעין ונכסים, בין היתר, בסוגיות הבאות:

- א. האם בנייה, שינוי, שינוי ייעוד והריסת בניין מחייבים היתר בנייה, אשר ניתן על ידי רשות הבנייה המוסמכת בהתאמה ויכול להכיל תנאים מסוימים שיש לעמוד בהם;
- ב. האם הנכס ו/או המבנה שעליו הם בעלי ערך היסטורי ו/או תרבותי ולכן כפופים למגבלות מסוימות להגנתם ולשימורם (למשל על ידי אישור נוסף של רשות אתרי ההנצחה המוסמכת להבטי בנייה שונים);
- ג. זכויות סירוב ראשונות לטובת העירייה הרלוונטית במקרה של מכירה כלשהי של נכס הנמצא בשטח העירייה המתאימה;
- ד. התחייבויות לנשיאה בעלויות של בעל הנכס, למשל, לחיבור הנכס לכבישים ציבוריים או לאספקת שירות ציבורי, צעדי פיתוח כבישים או שיפוץ מבני של אזור מסוים בו נמצא הנכס.

#### 4.8.5. דיני איכות הסביבה

על נכסים בגרמניה עשויות לחול תקנות נוספות בהתייחס להיבטים סביבתיים, בין היתר:

- א. דרישות אסדרתיות לאמצעי חיסכון באנרגיה בבניינים;
  - ב. דרישות אסדרתיות לבניית תשתית טעינה עבור כלי תחבורה חשמליים;
  - ג. מניעת זיהום קרקע ושיקום אתרים מזוהמים.
- תקנות אלו מלוות במספר התחייבויות וגם סיכונים פיננסיים לבעל הנכס. למשל, במטרה למנוע זיהום קרקע ושיקום אתרים מזוהמים, אזי בהתאם לחוק הגנת הקרקע הפדרלי, יש להימנע מכל זיהום קרקע, יש לנקוט באמצעי זהירות ובאופן כללי, חלה החובה לתקן אתרים מזוהמים. בהקשר זה, לא רק הגורם שגרם לזיהום אחראי לתיקון ולפיצוי הנזק, אלא שרשויות המנהל יכולות לבחור בין הגורמים השונים הרלוונטיים, בין הגורם שגרם לזיהום (אם ניתן לזהותו), בעל הנכס או הגורם המחזיק בפועל (השולט) בנכס, גם אם בעל הנכס או המחזיק בפועל לא גרמו לזיהום ואף אן לא היו מודעים לזיהום. לפיכך, בעסקאות נכס, מידע על אתר זיהום מתקבל לרוב מהרשות המוסמכת בהליכי בדיקת הנאותות לפני רכישת הנכס ובחוזי המכר והרכישה בדרך כלל יש הוראות מפורטות על ידיעת המוכר בדבר זיהום.

#### 4.9. 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.

#### 4.10. שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיותו

**להב אל.אר רילאסטייט בע"מ | דוח שנתי 2024**

**פרק א' | חלק שלישי | תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות : תחום נדל"ן להשקעה בגרמניה**

לפירוט בדבר ההתפתחויות שחלו בתוצאות תחום הפעילות וניתוח ההכנסות וההוצאות, ראו דוח הדירקטוריון.

**4.11. התפתחויות בשוקים של תחום הנדל"ן להשקעה בגרמניה או שינויים במאפייני הלקוחות שלו**

לפרטים אודות מאפייני השוק והסביבה המקרו כלכלית ראו סעיפים 4.4 ו- 4.5 לעיל.

**4.12. גורמי הצלחה קריטיים בתחום**

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

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

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

ב. מדיניות פיסקלית במדינות הפעילות ;

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

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

ה. פיזור השקעות נכון ;

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

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

**4.13. חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של התחום**

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

4.13.1. דרישה להיקפי הון עצמי גבוהים יחסית ;

4.13.2. היכרות עם שוק תחום הפעילות, לרבות זיהוי אזורי עודף ביקוש ואזורי עודף היצע ;

4.13.3. הקמת מערך ניהול שייתן מענה להיבטים כלכליים, משפטיים, הנדסיים, תכנוניים, מיסויים, ממוניים וכיו"ב ;

4.13.4. מערכת קשרים ענפה עם גורמים מקומיים ונגישות לעסקאות פוטנציאליות.

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

**להב אל.אר רילאסטייט בע"מ** | דוח שנתי 2024  
**פרק א' | חלק שלישי** | תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות: תחום נדל"ן להשקעה בגרמניה

4.13.5. מימוש הנכסים בכפוף לתנאי היצע וביקוש;

4.13.6. מימוש נכסי נדל"ן עלול להימשך זמן רב כתוצאה ואפשרויות המימון הקיימות בשוק הרוכשים הפוטנציאליים.

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

תחליפים לנכסי הנדל"ן שהחברה משכירה הינם נכסי נדל"ן להשקעה אחרים המוצעים להשכרה בשוק הנדל"ן בגרמניה על ידי חברות נדל"ן המתחרות בתחום.

#### 4.15. מבנה התחרות ומתחרים משמעותיים

למיטב הערכת החברה, תחום הנדל"ן המניב בגרמניה 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 בגרמניה מספר רב של גורמים, הכוללים הן חברות נדל"ן ציבוריות וחברות נדל"ן גדולות עתירות משאבים אשר רוכשות תיק נכסים מלא, והן מספר רב של חברות נדל"ן פרטיות ומשקיעים פרטיים הפועלים לרוב לרכישת נכסים בודדים בלבד.

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

במסגרת פעילות בתחום נדל"ן להשקעה, החברה חשופה לתחרות מצד חברות נדל"ן, קרנות פנסיה המבקשות לרכוש נכסים מניבים ויזמים בתחום הנדל"ן הפועלים בגרמניה.

לאור האמור לעיל, למיטב ידיעת החברה נכון למועד דוח זה, חלקה של החברה בשוק הנדל"ן להשקעה בגרמניה, כאשר אין ביכולתה של החברה לנקוב בזהותם של מתחרים משמעותיים ספציפיים.

#### 4.16. פילוח הכנסות

להלן נתונים אודות הסכום ושיעור הכנסות פעילות הנדל"ן להשקעה בגרמניה מסך הכנסות החברה (במאוחד), לשנים 2022, 2023 ו-2024:

לשנה שהסתיימה ביום			
*31.12.2022	*31.12.2023	*31.12.2024	
5,182	10,081	10,625	<b>סכום ההכנסות (באלפי ש"ח)</b>
2.3%	1.8%	1.6%	<b>שיעור ההכנסות מתוך סך הכנסות החברה (במאוחד)</b>

\* הנתונים לעיל אינם כוללים את ההכנסות משכירות של החברות הכלולות, אשר נכון לשנים שהסתיימו ביום 31.12.2024, 31.12.2023 ו- 31.12.2022 הסתכמו בסך 87,624 72,927 ו- 50,238 אלפי ש"ח,

להב אל.אר רילאסטייט בע"מ | דוח שנתי 2024  
פרק א' | חלק שלישי | תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות: תחום נדל"ן להשקעה בגרמניה

בהתאמה.

4.17. תמצית התוצאות:

לתקופה של שנה שהסתיימה ביום (באלפי ש"ח)			
31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	
77,689	113,175	133,388	סך הכנסות הפעילות (במאוחד)
164,846	75,450	196,762	רווחים (הפסדים) משערוכים (מאוחד)
201,166	81,447	240,615	רווחי (הפסדי) הפעילות (מאוחד)
57,973	85,660	101,812	סה"כ NOI (במאוחד)
42,030	62,782	75,224	סה"כ NOI (חלק התאגיד)

4.18. טבלת פרמטרים כלכליים בגרמניה

לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2022	לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2023	לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2024	פרמטרים מאקרו כלכליים
4,164	4,185	4,305	תוצר מקומי גולמי * (מיליארד אירו)
1.4%	-0.3%	-0.2%	שיעור צמיחה בתוצר מקומי *
0.0%	-1.0%	-0.4%	שיעור צמיחה בתוצר לנפש *
6.9%	5.9%	2.2%	שיעור אינפלציה *
AAA	AAA	AAA	דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך (דירוג בינלאומי של חברת S&P)
3.7530	4.0116	3.7964	שער חליפין של השקל לעומת האירו ליום האחרון של השנה מטבע מקומי לעומת אירו ליום האחרון בתקופה

4.19. פילוחים לפי שימושים ואזורים

נכון למועד הדו"ח, החברה פועלת בתחום פעילות נדל"ן מניב בשימוש עיקרי של שטחי מסחר.

4.20. שטחי מבנים מניבים

להלן יובאו שטחי המבנים המניבים לפי שימושים לתום שנת 2024 ולתום שנת 2023:

ליום 31.12.2023 (במ"ר)		ליום 31.12.2024 (במ"ר)		
חלק התאגיד	במאוחד	חלק התאגיד	במאוחד	
249,650	335,550	264,873	355,852	מסחר

להב אל.אר רילאסטייט בע"מ | דוח שנתי 2024  
פרק א' | חלק שלישי | תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות : תחום נדל"ן להשקעה בגרמניה

#### 4.21. שווי הוגן מבנים מניבים

להלן פירוט אודות השווי של המבנים המניבים לתום שנת 2024 ולתום שנת 2023 :

ליום 31.12.2023 (באלפי אירו)		ליום 31.12.2024 (באלפי אירו)		מסחר
חלק התאגיד	במאוחד	חלק התאגיד	במאוחד	
336,558	459,823	394,613	537,819	

#### 4.22. NOI

להלן פירוט ה- NOI לפי שימושים לתקופה של שלוש שנים שנסתיימה בתום שנת 2024 :

ליום 31.12.2022		ליום 31.12.2023		ליום 31.12.2024		
חלק התאגיד	במאוחד	חלק התאגיד	במאוחד	חלק התאגיד	במאוחד	
11,884	16,393	15,737	21,471	18,796	25,440	מסחר – באלפי אירו
42,028	57,975	62,783	85,659	75,224	101,812	מסחר – באלפי ש"ח

#### 4.23. רווחי והפסדי שערך

להלן פירוט בדבר רווחי או הפסדי שערך לפי שימושים לתקופה של שלוש שנים שנסתיימה בתום שנת 2024

ליום 31.12.2022		ליום 31.12.2023		ליום 31.12.2024		
חלק התאגיד	במאוחד	חלק התאגיד	במאוחד	חלק התאגיד	במאוחד	
34,221	46,612	15,165	18,808	36,648	49,165	מסחר (באלפי אירו)
121,024	164,846	60,501	75,450	146,669	196,762	מסחר (באלפי ש"ח)

#### 4.24. דמי שכירות ממוצעים למ"ר

להלן פירוט בדבר דמי השכירות הממוצעים למ"ר באירו, לתקופה של שנתיים שנסתיימה בתום שנת 2024 :

שנת 2023	שנת 2024	מסחר
7.00	7.34	

להב אל.אר רילאסטייט בע"מ | דוח שנתי 2024  
 פרק א' | חלק שלישי | תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות : תחום נדל"ן להשקעה בגרמניה

**4.25. שיעורי תפוסה ממוצעים**

להלן פירוט בדבר שיעורי התפוסה הממוצעים לתום שנת 2024 ולתום השנה שקדמה לה.

שיעור תפוסה ממוצע		שיעור תפוסה ליום 31.12.2024	מסחר
לשנת 2023	לשנת 2024		
99%	99%	99%	

**4.26. מספר המבנים המניבים**

להלן פירוט בדבר מספר המבנים המניבים לפי שימושים לתום שנת 2024 ולתום השנה שקדמה לה.

מספר מבנים ליום 31.12.2023	מספר מבנים ליום 31.12.2024	מסחר
89	92	

**4.27. שיעורי תשואה ממוצעים לפי שווי בפועל**

להלן פירוט בדבר שיעורי התשואה הממוצעים לתום שנת 2024 ולתום השנה שקדמה לה :

לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2023	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2024	מסחר
5.33%	5.09%	

**4.28. הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים**

להלן פירוט של ההכנסות הצפויות לחברה מהסכמי שכירות חתומים בגרמניה עד לשנת 2029 ואילך, על פי חלקה של החברה (\*) (\*\*):

בהנחת אי מימוש תקופת אופציית שוכרים				תקופת ההכרה בהכנסה	
שטח נשוא החוזים המסתיימים (במ"ר)	מספר חוזים מסתיימים	הכנסות מרכיבים משתנים (אומדן) (אלפי ש"ח)	הכנסות מרכיבים קבועים (אלפי ש"ח)		
-	2	-	21,394	רבעון 1	שנת 2025
1,020	2	-	21,394	רבעון 2	
400	5	-	21,394	רבעון 3	
16,296	66	-	21,394	רבעון 4	

**להב אל.אר רילאסטייט בע"מ | דוח שנתי 2024**  
**פרק א' | חלק שלישי | תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות : תחום נדל"ן להשקעה בגרמניה**

17,716	75	-	85,576	<b>סה"כ 2025</b>
32,690	41	-	78,731	<b>2026</b>
12,464	26	-	72,591	<b>2027</b>
22,369	33	-	64,990	<b>2028</b>
179,584	135	-	199,248	<b>2029 ואילך</b>
<b><u>264,823</u></b>	<b><u>310</u></b>	<b><u>=</u></b>	<b><u>501,136</u></b>	<b>סה"כ</b>

(\*) 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%, מנשנגלדבך 75%, AUE 75%, הלבפשטט 75%, אוסנברוק 71% בוטרופ 75%, דקטלון 75%. ברנבורג (2 נכסים) 75%, גלאשו ואלסדוף 100%, באד הונף 75%, הייבאך/אדלר 90%, וורסלן 3 75%, פרוטפוליו 13 נכסים 75%, סנפלד ווייטמברג 75%, הובי ברלין 75%, גריפ 2 וורקסטט 75%.

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

(\*\*\*) הנהלת החברה אינה סוקרת באופן שוטף את נתוני ההכנסות הצפויות תחת הנחת מימוש אופציות שהוענקו לשוכרים להארכת תקופת השכירות. אשר על כן, הנתונים דלעיל הינם בהנחת אי מימוש תקופות אופציות שוכרים.

**הערכות החברה בגין דמי השכירות הצפויים, כוללות מידע צופה פני עתיד כמשמעו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968. הערכות אלו עשויות להשתנות בתלות, בין היתר, עקב גורמים שאינם בשליטת החברה, כגון סיום הסכמי שכירות בין השאר בשל הפרה או בשל קשיים כספיים של שוכרים העשויים לגרום להפרה או להפסקה של הסכמי השכירות ובין היתר גורמי סיכון כאמור בסעיף 4.39 להלן.**

להב אל.אר רילאסטייט בע"מ | דוח שנתי 2024  
פרק א' | חלק שלישי | תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות : תחום נדל"ן להשקעה בגרמניה

4.29. שוכרים מהותיים עיקריים בגרמניה - גילוי מצרפי

להלן פירוט השוכרים העיקריים של נכסי החברה בגרמניה ליום 31.12.2023 וליום 31.12.2024 (בהתייחס לנכסי הנדל"ן המוחזקים נכון ליום 31.12.2024):

תקופת ההתקשרות שנתית מתום שנת הדיווח (ואופציות להארכה)**	בטחונות	שיוך ענפי	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	אחוזים מסך כל הכנסות התאגיד	הכנסות בשנת 2024 (באלפי ש"ח) (*) נתוני 100%	אפיון איזורי שימוש בנכס המושכר	מספר הנכסים	השוכר
נכס 1 - עד 02/2030 ועוד 2 אופציות של 5 שנים כ"א נכס 2 - עד 02/2034 ועוד 3 אופציות של 5 שנים כ"א. נכס 3 - עד 02/29 ועוד אופציה של 5 שנים.	-	עשה זאת בעצמך	ההצמדה מתחילת שנת השכירות הרביעית. תחול בכל פעם שהמדד יעלה ב-10%. הצמדה בשיעור 65%-75% מעליית המדד	9.21%	10,847	עירוני / מסחר	3 נכסים	רשת OBI
שכירות 15 שנים החל מ 04/2019 ועוד אופציה של 5 שנים.	שעבוד זכויות חברת Ella E.R. International Holdings Ltd Langen Hotel - האם -SARL שעבוד מחצית מהלוואות הבעלים שניתנו לחברת האם לצורך מימון ההון העצמי שנדרש לרכישה של המלון	בית מלון	דמי השכירות צמודים ל-CPI. ההצמדה תצטרף בכל עליה בשיעור 3% ומעלה. דמי השכירות יכולים לגדול בגין תוצאות התפעול של המלון אם כי בכל מקרה לא יעלו על סך שנתי של 1.7 מיליון אירו	4.85%	5,715	עירוני / מלון	1	אחים אלה
משתנה בהתאם להסכם שנחתם ביחס לכל נכס		סופרמרקט		7.90%	9,307	עירוני / מסחר	מספר רב של נכסים	רשת Netto
משתנה בהתאם להסכם שנחתם ביחס לכל נכס		סופרמרקט		3.19%	3,759	עירוני / מסחר	6 נכסים	רשת REWE



להב אל.אר רילאסטייט בע"מ | דוח שנתי 2024  
 פרק א' | חלק שלישי | תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות: תחום נדל"ן להשקעה בגרמניה

משתנה בהתאם להסכם שנחתם ביחס לכל נכס	ביגוד וציוד ספורט	6.73%	7,921	עירוני / מסחר	6 נכסים	<b>רשת Decathlon</b>
משתנה בהתאם להסכם שנחתם ביחס לכל נכס	סופרמרקט	4.14%	4,870	עירוני / מסחר	מספר רב של נכסים	<b>רשת Edeka</b>
משתנה בהתאם להסכם שנחתם ביחס לכל נכס	עשה זאת בעצמך	3.85%	4,537	עירוני / מסחר	2 נכסים	<b>רשת Toom</b>
שכירות עד ל 09/2033 ועוד 2 תקופות אופציה של 5 שנים.	מרכז לוגיסטי	3.42%	4,030	מרכז לוגיסטי, משרדים, חנות דגל	1	<b>רשת Adler</b>

(\* הכנסות בקצב שנתי;

**להב אל.אר רילאסטייט בע"מ | דוח שנתי 2024**  
**פרק א' | חלק שלישי | תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות : תחום נדל"ן להשקעה בגרמניה**

**4.30. זכויות בניה בלתי מנוצלות בנכסים בגרמניה למעט קרקעות להשקעה**

חלק מהנכסים שבבעלות החברה כוללים שטחים בלתי מנוצלים עליהם ניתן לפעול לקידום ו/או הקמת שטחי מסחר נוספים (כהרחבה ובצמוד לקיים או בנוסף אליו), וזאת בכפוף לקבלת היתרים ושינוי תוכנית המתאר הרלוונטית, כאשר אין כל וודאות כי אישורים כאמור יתקבלו. הקבוצה פועלת להרחבה כאמור בנכסים רלוונטיים, ככל והיא מזהה בכך הזדמנות עסקית אשר משביחה את הנכס הקיים. עם זאת, יצוין כי היקף הזכויות הנ"ל וערכן אינה מהותיים ביחס לפעילות קבוצת הנדל"ן.

נכון ליום 31.12.2024 ולמועד דוח זה, אין לחברה זכויות בנייה בלתי מנוצלות מהותיות, אם כי במספר נכסים החברות הבנות פועלות לבנייתם של שטחים נוספים תוך ניצול זכויות בניה בהיקף לא מהותי.

**4.31. רכישות ומכירות נכסים בגרמניה – גילוי מצרפי (לפי חלקנו בחברה)**

לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2022	לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2023	לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2024	משתנים (באלפי יורו או במ"ר)	
2	2	3	מספר נכסים שנמכרו בשנה	נכסים שנמכרו
2,100	2,100	10,425	תמורה ממימוש נכסים שנמכרו בשנה (מאוחד)	
1,654	5,741	8,447	שטח נכסים שנמכרו בשנה (מאוחד).	
124	61	524	NOI של נכסים שנמכרו (מאוחד)	
(1)	383	(228)	רווח/הפסד שנרשם בשל מימוש הנכסים (מאוחד)	
4	14	6	מספר נכסים שנרכשו בשנה	נכסים שנרכשו
14,974	60,962	30,220	עלות נכסים שנרכשו בשנה (מאוחד)	
1,093	4,832	2,208	NOI מייצג של נכסים שנרכשו (מאוחד)	
13,540	110,224	28,033	שטח של נכסים שנרכשו בשנה (מאוחד)	

**4.32. רשימת נכסים מניבים מהותיים בגרמניה**

נכון ליום 31.12.2024 ולמועד הדוח, לחברה אין החזקה בנכסי נדל"ן להשקעה המוגדרים מהותיים.

**4.33. התאמות הנדרשות ברמת החברה**

4.33.1. התאמה לדוח על המצב הכספי בין שווי נכסי הנדל"ן להשקעה של החברה, לבין השווי ההוגן המופיע בדו"ח על המצב הכספי (המאוחד), לפי חלקה היחסי של החברה :

ליום (מאוחד ; באלפי ש"ח)	
31.12.2023	31.12.2024

להב אל.אר רילאסטייט בע"מ | דוח שנתי 2024  
 פרק א' | חלק שלישי | תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות : תחום נדל"ן להשקעה בגרמניה

1,350,135	1,498,109	סה"כ נכסים מניבים (מאוחד)	הצגה בדוח תיאור עסקי החברה
-	-	נכסים שנכללו במסגרת "רכוש בלתי שוטף המוחזק למכירה" בדוח על המצב הכספי	התאמות
-	-	התאמות לשווי הנובעות מסעיפי זכאים וחייבים	
-	-	התאמות הנובעות מהצגה של נכסים לפי עלות	
(1,181,419)	(1,334,116)	התאמות אחרות הנובעות משווי נכסי נדל"ן להשקעה מחברות כלולות	
(1,181,419)	(1,334,116)	סך הכל התאמות	
168,716	163,993	סה"כ אחרי התאמות	
168,716	163,993	סעיף נדל"ן להשקעה בדוח על המצב הכספי (מאוחד)	הצגה בדוח על המצב הכספי
168,716	163,993	סה"כ	

4.33.2. 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.

4.34. נכסים מהותיים מאוד

נכון ליום 31.12.2024 ולמועד הדוח לחברה אין החזקה בנכסי נדל"ן להשקעה המוגדרים מהותיים מאוד.

להב אל.אר רילאסטייט בע"מ | דוח שנתי 2024  
פרק א' | חלק שלישי | תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות: תחום נדל"ן להשקעה בגרמניה

4.35. נכסי החברה בגרמניה - עיקרי הנתונים לפי 100%

שיעור ריבית שנתית נומינלית, כ-	הכנסות שכ"ד לשווי הנכס, כ-	תום תקופת הלוואה	LTV, כ-	יתרת הלוואה באלפי אירו, כ-	שווי בספרים באלפי אירו, כ-	שיעור תפוסה	הכנסות שכ"ד באלפי אירו לשנה, כ-	שטח במ"ר להשכרה, כ-	חלקה של החברה	שם הנכס	תאריך הרכישה
2.46%	5.6%	02/2025	29%	4,076	13,899	100%	777	8,036	100%	Emmerich	1/2011
3.97%	5.3%	12/2027	31%	6,183	19,970	100%	1,063	12,073	50%	Erfurt	1/2017
3.99%	5.7%	09/2029	41%	4,573	11,123	100%	630	5,501	75%	פורטפוליו "אלפא" - 5 סופרמרקטים	7/2017
3.99%	5.7%	12/2027	32%	5,750	18,095	100%	1,041	10,390	75%	פורטפוליו "ביתא" - 11 מרכזים מסחריים	7/2017
7.02%	4.9%	06/2025	54%	14,463	26,888	100%	1,321	9,098	50%	מלון ב- Langen	5/2018
1.65%	5.4%	07/2028	35%	9,370	26,635	99%	1,428	15,919	75%	פורטפוליו "נמו" - 5 מרכזי קניות	11/2019
3.86%-1.73%	5.8%	06/2027	36%	40,447	112,559	98%	6,555	68,123	75%	פורטפוליו "לוסי" - 31 נכסי נדל"ן מניב	1/2020
1.56%	5.4%	04/2031	42%	18,219	43,323	100%	2,324	21,910	75%	פורטפוליו נכסי דקטלון	9/2021
1.85%	5.7%	09/2029	44%	8,277	18,858	100%	1,066	7,286	75%	Bad Honnef	10/2022
4.00%	5.7%	12/2032	49%	18,286	37,232	99%	2,136	36,449	75%	Bernburg	1/2023

להב אל.אר רילאסטייט בע"מ | דוח שנתי 2024  
פרק א' | חלק שלישי | תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות: תחום נדל"ן להשקעה בגרמניה

שיעור ריבית שנתית נומינלית, כ-	הכנסות שכ"ד לשווי הנכס, כ-	תום תקופת הלוואה	LTV, כ-	יתרת הלוואה באלפי אירו, כ-	שווי בספרים באלפי אירו, כ-	שיעור תפוסה	הכנסות שכ"ד באלפי אירו לשנה, כ-	שטח במ"ר להשכרה, כ-	חלקה של החברה	שם הנכס	תאריך הרכישה
מרכז מסחרי											
3.85%	6.1%	12/2050	35%	6,216	17,514	100%	1,062	22,012	90%	Haibach מרכז לוגיסטי, חנות ומשרדים	1/2023
4.73%	6.0%	11/2033	43%	19,229	45,229	97%	2,715	42,194	75%	פרוטפוליו P13 מרכזי קניות וחנויות	12/2023
3.9%	5.5%	04/2026	48%	16,000	33,414	100%	1,843	15,250	75%	הובי-ברלין	5/2024
-	6.1%	-	40%	45,494	115,080	100%	7,055	81,611	-	יתר הנכסים	-
-	5.8%	-	40%	216,583	539,819	99%	31,016	355,852	-	-	סה"כ

**להב אל.אר רילאסטייט בע"מ | דוח שנתי 2024**  
**פרק א' | חלק שלישי | תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות : תחום נדל"ן להשקעה בגרמניה**

#### 4.36. הון חוזר

ההון החוזר של החברה לתקופה של 12 חודשים שנתיימה ביום 31.12.2024 הסתכם לסך של כ- 228,141 אלפי ש"ח. פירוט בדבר הרכב ההון החוזר מובא בדוחותיה הכספיים של החברה ובביאורים לדוחות הכספיים.

#### 4.37. יעדים ואסטרטגיה עסקית בתחום הנדל"ן להשקעה בגרמניה

4.37.1. בכוונת החברה להמשיך ולפתח את תחום הנדל"ן להשקעה בגרמניה כתחום פעילות עיקרי. במסגרת זו החברה פועלת ותפעל לצורך בחינת הזדמנויות עסקיות שונות לצורך ואיתור נכסים משרתי אוכלוסייה והעשרת והגדלת תיק הנכסים של החברה מחד תוך המשך מכירות ומימוש נכסים שהשבתם הושגה מאידך. זאת בדגש על כך, שככל הניתן, הנכסים 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 ועודיות אשר תוקמנה ו/או תרכשנה על ידה לשם כך. רכישת הנכסים תעשה ככל הניתן, ממקורות עצמיים ו/או באמצעות מימון בנקאי.

4.37.2. 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.

4.37.3. 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.

#### 4.38. צפי להתפתחות בשנה הקרובה בתחום הנדל"ן להשקעה בגרמניה

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

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

להלן דיון בגורמי הסיכון אשר להערכת הנהלת החברה רלוונטיים ובעלי יכולת השפעה על עסקי החברה בתחום הפעילות בגרמניה.

##### 4.39.1. סיכוני מאקרו

א. **מצב השווקים בגרמניה** - בין הגורמים המאקרו כלכליים העשויים להשפיע על תוצאות הפעילות העתידית של החברה בגרמניה, ניתן למנות את שיעור הצמיחה בתוצר ושינוי בשיעור האבטלה בה. לגורמים אלו השפעה ישירה בעיקר על הביקוש לשטחי הנכסים. 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 החברה בגרמניה.

ב. **מיתון בשוק האשראי** - מיתון בשוק האשראי וסיכום של ירידה בדירוג האשראי

**להב אל.אר רילאסטייט בע"מ | דוח שנתי 2024**  
**פרק א' | חלק שלישי | תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות: תחום נדל"ן להשקעה בגרמניה**

של גרמניה עלולים ליצור קשיים בהשגת מימון בנקאי, בהחרפת תנאי מימון במרווחים שדורשים הבנקים וכתוצאה מכך, בהאטה בשוק הנדל"ן כולו, דבר שעשוי להביא לקיטון בנפח העסקאות העתידיות האפשריות של החברה. 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 החברה בגרמניה מתבצעת בחלק ניכר במטבע האירו, לרבת עסקאות לשם רכישת ו/או מכירת נכסי נדל"ן להשקעה, הכנסות בגין נכסי הנדל"ן (בעיקר הכנסות משוכרים) וכן הוצאות החברה בקשר לנכסי הנדל"ן (כגון, אחזקה, השבחה ותפעול שוטף) בעוד דוחותיה הכספיים של החברה מוצגים בשקלים. לאור הנ"ל, תוצאותיה של החברה בגין פעילות החברה בגרמניה 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 החברה לגופים המממנים) הינו באירו, ועל כן התחייבויות החברה 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 החברה בגרמניה מקורו בהלוואות מתאגידים בנקאיים (בעיקר לשם רכישת הזכויות בנכס או הזכויות בתאגיד המחזיק בנכס). למועד זה ההלוואות שנטלה החברה 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), החברה תהיה חשופה לשינויים בשיעורי הריבית אשר עשויים להשפיע על עלויות המימון של פעילותה.

4.39.2. סיכונים ענפיים

- א. **ירידה בשווי נכסי הנדל"ן -** בשל הצגת שוויים ההוגן על פי כללי החשבונאות הבינלאומיים בדוחותיה הכספיים של החברה, ירידה בשווי נכסי הנדל"ן להשקעה של החברה עלולה להוביל לפגיעה בתוצאות הכספיות של החברה.
- ב. **ירידה בביקוש לשטחים להשכרה -** משבר בשוק הנדל"ן בגרמניה, עלול להביא לירידה בביקוש לשטחי השכרה, לשחיקה בדמי השכירות ולפגיעה בתוצאותיה הכספיות של החברה מתחום נדל"ן להשקעה.
- ג. **יכולת מימוש נכסים -** ככל ובעתיד תבקש ו/או תידרש החברה לממש נכסים במועד

**להב אל.אר רילאסטייט בע"מ | דוח שנתי 2024**  
**פרק א' | חלק שלישי | תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות: תחום נדל"ן להשקעה בגרמניה**

מסוים, תהיה יכולתה לעשות כן תלויה בתנאי השוק הקיימים באותו המועד, אשר עשויים למנוע אפשרות למימוש נכס כאמור או לפגוע בתנאי העסקה באופן אשר ישפיע לרעה על תוצאות החברה בתחום הפעילות.

ד. **אמות מידה פיננסיות** - הסכמי המימון של החברה כוללים אמות מידה פיננסיות בהן עליה לעמוד. שינויים ביחס לאיתנות שוכרי הנכסים, התקבולים, העלויות וההוצאות בגין הנכסים, עלולים לפגוע ביכולת של החברה לעמוד באמות המידה הנ"ל. מקרים של אי עמידה באמות המידה, ככל שיתרחשו 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 החברה ובפרשנות ו/או יישום אותה חקיקה** - חישוב חבויות המס של החברה כרוך בפרשנות וביישום חוקים ואמנות מס. רשויות המס עשויות לחייב את החברה באופן שונה מהערכות החברה לפי הבנתה את החוקים והאמנות הרלבנטיים. כמו-כן, שינויים בשיעורי מס חברות יכולים להשפיע בצורה שלילית על רווחיות החברה בתחום הפעילות. כך גם שינויים לגבי פחת, קיזוז הפסדים, שיעור ההכרה בהוצאות מימון וכל רכיב אחר שלו השפעה על תשלומי החברה והוצאותיה השוטפות.

**4.39.3. סיכונים ייחודיים לפעילות הנדל"ן בגרמניה**

א. **ניהול נכסי הנדל"ן של החברה בחו"ל** - כל נכסי הפעילות הנדל"ן להשקעה בחו"ל הינם 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 בגרמניה** - נכסי הנדל"ן להשקעה מנוהלים על ידי קבלנים עימם מתקשרת החברה לשם כך. גידול עתידי בהוצאות ניהול הנכסים עשוי להשפיע על תוצאות החברה. כמו כן, על פי הסכמי השכירות בהם מתקשרת החברה, חלק מעלויות האחזקה בגין הנכסים הינם באחריות החברה. הואיל ונכסי נדל"ן להשקעה חשופים לבלאי, התיישנות ונזקים שונים אשר עשויים לחייב את החברה לתקנם ו/או לפגוע בערכם של הנכסים, לחברה חשיפה גם בגין כך.

ג. **איתנות שוכרים עיקריים** - כמפורט בסעיף 4.29 לעיל, אף כי לחברה אין שוכר אחד המוגדר עיקרי, חלק עיקרי מתוך כלל נכסי החברה בתחום הפעילות מושכר לאותם מספר שוכרים – בעיקר רשתות קמעונאיות מובילות - ולתקופות ארוכות. על כן, החברה 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 בתנאות הפיננסיות הקיימות בקשר עם הסכמי המימון הקיימים.



להב אל.אר רילאסטייט בע"מ | דוח שנתי 2024  
פרק א' | חלק שלישי | תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות: תחום נדל"ן להשקעה בגרמניה

#### 4.40. טבלת גורמי סיכון

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

מידת ההשפעה על עסקי החברה			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
<b>סיכונים ענפיים</b>			
		X	ירידה בשווי נכסי הנדל"ן
	X		ירידה בביקוש לשטחי השכרה
	X		יכולת מימוש נכסים
	X		אמות מידה פיננסיות
	X		שינויים בחקיקת המס החלה ובפרשנות ויישום אותה חקיקה
<b>סיכונים ייחודיים לפעילות הנדל"ן בגרמניה</b>			
	X		ניהול נכסי הנדל"ן בחו"ל
	X		שינוי בעלויות ניהול ואחזקת נכסי הנדל"ן להשקעה
		X	איתנות שוכרים עיקריים

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

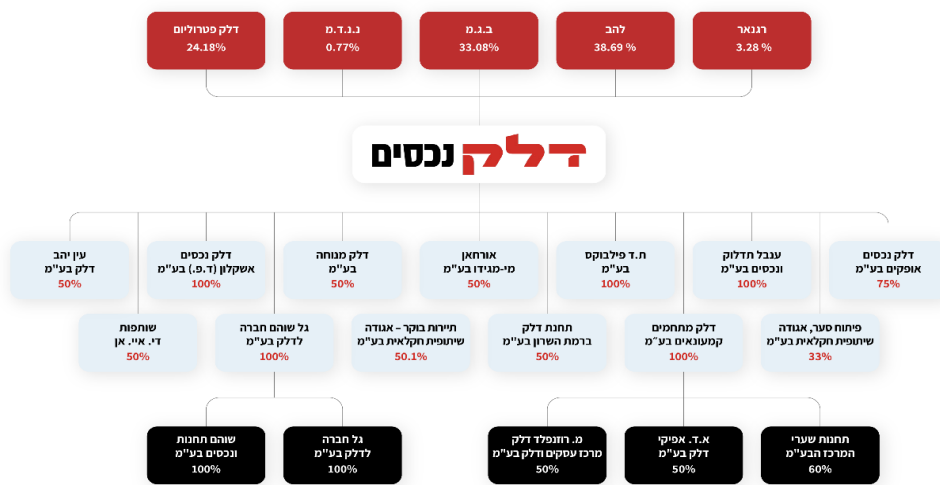
להב אל.אר רילאסטייט בע"מ | דוח שנתי 2024  
פרק א' | חלק רביעי | תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות: תחום נדל"ן להשקעה בישראל

5. תחום נדל"ן להשקעה בישראל

דלק נכסים התאגדה בישראל באפריל 2021 כחברה פרטית על פי חוק החברות, התשנ"ט – 1999 ("חוק החברות").

במאי 2023 השלימה דלק נכסים הנפקה ראשונה לציבור של 418,215,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה א') ("אגרות חוב (סדרה א')"). עקב השלמת ההנפקה כאמור לעיל הפכה דלק נכסים לחברת אגרות חוב כהגדרת מונח זה בחוק החברות, התשנ"ט – 1999 ולתאגיד מדווח, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.

להלן מבנה החזקות של דלק נכסים נכון ליום 31.12.2024 (לא כולל תאגידי שאינם פעילים).



5.1 תחום הפעילות של דלק נכסים

דלק נכסים, במישרין ובאמצעות תאגידי המוחזקים על ידה כמפורט לעיל, פועלת בתחום הנדל"ן המניב בישראל המדווח כמגזר עסקי בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31.12.2024.

הפעילות בתחום זה כוללת ייזום, הקמה, השבחה והשכרה של נכסים מניבים בישראל. נכון למועד הדוח, דלק נכסים פועלת בתחום פעילות נדל"ן מניב בשימוש עיקרי של מתחמי תדלוק הכוללים, תחנות דלק, חנויות נוחות ושימושים נלווים כגון: שירותי רחיצה, שירותי רכב והסעדה ("מתחמי התדלוק").

כחלק מפעילות ההשבחה דלק נכסים פועלת במספר נכסים לתוספת שימושי מגורים.

נכון ליום 31.12.2023 דלק נכסים, במישרין ובעקיפין, החזיקה ב-160 נכסים בשטח קרקע של כ-172 אלפי מ"ר (חלק דלק נכסים). נכון ליום 31.12.2024 ונכון למועד דו"ח זה, דלק נכסים, במישרין ובעקיפין מחזיקה ב-261 נכסים בשטח קרקע של כ-178 אלפי מ"ר (חלק דלק נכסים).<sup>3</sup> בחלק מהנכסים שהועברו אליה במסגרת הפיצול המתואר בסעיף 1.1.1.3, לדלק נכסים זכות להירשם

<sup>1</sup> לא כולל נכס אשר לגביו דלק נכסים התקשרה בהסכם לרכישת הזכויות (שדה נחום) ואשר טרם התקיימו התנאים המתלים או טרם הושלמה רכישתו נכון ליום 31.12.23. היתרה כוללת קרקעות.  
<sup>2</sup> לא כולל נכסים אשר לגביהם דלק נכסים התקשרה בהסכמים לרכישת הזכויות (שדה נחום וקריית גת) ואשר טרם התקיימו התנאים המתלים או טרם הושלמה רכישתן נכון ליום 31.12.24 וכן לא כולל נכס אשר עסקה לרכישתו נחתמה באוגוסט 2024 ואשר טרם התקיימו התנאים המתלים. היתרה כוללת נכס שדלק נכסים רכשה 50% נוספים ממנו בדצמבר 2024 וכן כולל קרקעות.  
<sup>3</sup> שטח הקרקע הכולל (100%) הינו כ-233 אלפי מ"ר.

כבעלים; בחלקם כבעלת זכויות חכירה מהוונת לדורות, וחלקם הינם בהחזקה משותפת עם צדדים שלישיים במישרין או באמצעות החזקה בתאגידים.<sup>4</sup>

## 5.2 סביבה כלכלית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות דלק נכסים

להלן תיאור כללי בדבר מגמות, אירועים והתפתחויות בסביבה המקרו כלכלית שיש להם, או שצפויה להיות להם, למיטב ידיעת דלק נכסים והערכתה, השפעה כללית על התוצאות העסקיות או ההתפתחויות בתחום הפעילות של דלק נכסים.

### 5.2.1 הסביבה המקרו כלכלית בישראל, השפעות הריבית והאינפלציה

פעילות דלק נכסים 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, עליית הריבית, 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.

למצב המשק ישנה השפעה רבה על תחום הנדל"ן המניב בישראל, בעיקר על הביקוש מצד השוכרים וכפועל יוצא מכך על תוצאות פעילות דלק נכסים. להערכת דלק נכסים, האטה כלכלית במשק ותוצאותיה עלול להוביל להקטנת הביקוש ולהרעה באיתנות הפיננסית של השוכרים. מנגד, בהינתן הערכות כי החלק המשמעותי של המלחמה הסתיים, ולאורך המלחמה נראה כי למעט נקודות קיצון תחום הנדל"ן המניב התנהל ביציבות.

#### השפעת עליית הריבית

א. שינויים בריבית במשק, עשויים להשפיע, בין היתר, על הוצאות מימון של דלק נכסים בקשר עם מימון נכסים מניבים ועל עלות מקורות גיוס. נכון למועד הדו"ח, דלק נכסים מממנת את פעילותה העסקית, בין היתר, באמצעות הלוואות מתאגידים בנקאיים, בהתאם דלק נכסים חשופה לשינויים בשיעור ריבית בנק ישראל ובשיעור הריבית המקובלת בבנקים המרכזיים, היכולים להשפיע, בין היתר, על מחירי האשראי למימון פעילותה. להערכת דלק נכסים, גובה הריבית והעלאת הריבית, עשויות להשפיע על תוצאות דלק נכסים בין היתר, על עמידת דלק נכסים באמות המידה הפיננסיות אליהן התחייבה דלק נכסים (ראו סעיף 8.3 להלן) על עלות גיוס אשראי חדש ועלות מחזור חוב של אשראי קיים.

נכון ליום 31.12.2024 מרבית האשראי של דלק נכסים במאוחד, בסך של כ-680 מיליוני ש"ח (קרן) הינו צמוד למדד והלוואות נוספות בסך של כ-200 מיליוני ש"ח (קרן) (המגובות בשעבוד נכסי נדל"ן) הינן על בסיס הפריים.

ב. שינוי בריבית עלול להשפיע על שיעורי ההיוון של הנכסים וכך על שווי הנכסים.

#### השפעות האינפלציה על פעילות החברה

נכון למועד הדו"ח, חלק מהכנסות דלק נכסים מדמי שכירות צמודות למדד המחירים לצרכן ואו לעליית סל הוצאות השיווק של בנזין 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.

<sup>4</sup> יובהר כי נכון למועד הדו"ח טרם נרשמו על שם דלק נכסים בלשכת רישום המקרקעין זכויותיה במרבית הנכסים המוחזקים על ידה כאמור לעיל.

**להב אל.אר רילאסטייט בע"מ | דוח שנתי 2024**  
**פרק א' | חלק רביעי | תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות: תחום נדל"ן להשקעה בישראל**

מאידיך, כאמור לעיל, במאי 2023 דלק נכסים הנפיקה אגרות חוב (סדרה א') צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן בהיקף של כ- 418,215 אלפי ₪. דלק נכסים ייעדה את מרבית תמורת ההנפקה להקטנה או פירעון הלוואות נושאות ריבית פריים (שאינן כנגד נכס מקרקעין משועבד).

**5.3 השפעות המצב הבטחוני בישראל על פעילות דלק נכסים**

נוכח 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, נוכח המלחמה נגרם מחסור בכוח אדם אצל קבלני הבניה, דבר אשר עשוי להשפיע על עלויות הבניה של דלק נכסים ולוחות הזמנים בפרויקטים בהם מתוכננות פעולות ייזום ו/או השבחה, אך נכון למועד הדוח ההשלכות הכספיות שלהם אינן מהותיות. נכון למועד הדוח הפעילות במתחמי דלק נכסים מתנהלת כסדרה.

להערכת דלק נכסים, נכון למועד הדוח, השפעות המלחמה על פעילותה אינן מהותיות.

**5.3.1 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 שווקי ההון ושינויים ברמת ההכנסה, משפיעים בעיקר על מגמת הביקוש לנכסים.

בשנת 2024 חלה התייצבות ואף חזרה לשגרה בתחום הנדל"ן המניב בישראל, בין היתר לאור שיעור הריבית היציב, וזאת על אף המשך הלחימה בצפון ובדרום.

**5.3.2 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. כמו כן, לאור מלחמת חרבות ברזל ומגבלות כוח האדם בענף הבנייה, קיימת עליית מחירי עבודות קבלני ביצוע.

**5.3.3 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.

בשנת 2024, עלה סל הוצאות השיווק לבנזין ("מרווח השיווק") בשיעור של כ- 3.6%, לעומת שנת 2023, בה עלה מרווח השיווק ב- 2.5%<sup>5</sup>. נכון למועד פרסום הדו"ח לא עודכן מרווח השיווק מיום 31 בדצמבר 2024. לפרטים נוספים אודות מרווח השיווק ראו סעיף 7 בחלק השישי לפרק א' תחום פעילות משק הדלק בישראל.

**5.3.4 שינויים בצריכת הדלק**

מחירי הדלקים<sup>6</sup> 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

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

<sup>6</sup> ניתן למנות מספר גורמים עיקריים המשפיעים על מחירי מוצרי דלק בישראל כגון: מחירי מוצרי הנפט באגן היס התיכון; שערי המרה של מט"ח; שיעור בלו המוטל על מכירת מוצרי דלק בישראל; שינויים במצב הכלכלי העולמי והמקומי; רמת ביקוש למוצרי דלק; המצב הפוליטי העולמי בכלל ושל אזורים מפיקי נפט בפרט; רמת ההפקה של נפט גולמי ושל תזקי נפט בעולם; פיתוח ושיווק תחליפי דלקים; הפרעות בקווי האספקה ותנאי מזג האוויר.

**להב אל.אר רילאסטייט בע"מ | דוח שנתי 2024**  
**פרק א' | חלק רביעי | תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות: תחום נדל"ן להשקעה בישראל**

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.

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 דבר אשר משפיע על צריכת הדלקים. במסגרת חלק מהסכמי השכירות של דלק נכסים עם דלק ישראל דלק נכסים זכאית ל- 50% מהכנסות דלק ישראל בגין מכירות חשמל. בנוסף בחלק מהסכמי השכירות של דלק נכסים עם דלק ישראל קיים מנגנון התחשבות אשר בכל מקרה קובע מינימום לתשלום בתקופת השכירות. למרות הגידול שחל במכירות הרכבים החשמליים, סך הרכבים המונעים על ידי דלקים גדל בשנים האחרונות וחלקם של הרכבים החשמליים מסך הרכבים עודנו נמוך. לפיכך, דלק נכסים אינה צופה השפעה מהותית על הכנסותיה לטווח הקצר-בינוני.

לפרטם נוספים אודות שינויים בצריכת הדלק ראו סעיף 8 (חלק השביעי) לפרק א' תחום פעילות משק הדלק בישראל.

**5.4 מידע כללי על תחום הפעילות, מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים בו**

פעילות דלק נכסים כוללת רכישה, השבחה, ייזום, והקמה (באמצעות קבלניים חיצוניים), שיווק, ניהול והשכרה של נכסים מניבים לשימושי מסחר, משרדים ותעסוקה במתחמי קרקע באזורי ביקוש וכן במגרשים הסמוכים למתחמי תדלוק או כאלו המשמשים בעיקרם כמתחמי תדלוק, ואשר כוללים תחנות תדלוק, חנויות נוחות ושימושים נלווים כגון: שירותי רחיצה, שירותי רכב והסעדה. דלק נכסים משכירה את מתחמי התדלוק וחנויות הנוחות לדלק ישראל אשר הינה חברה אחות ושטחי המסחר הנוספים מושכרים לצדדים שלישיים.

בנוסף, דלק נכסים מעניקה זכות שימוש ארוכת טווח בחלק מגגות מתחמי התדלוק לצורך הקמת מתקנים סולאריים בהתאם להסכם מסגרת בו התקשרה עם להב אנרגיה ירוקה, בתמורה ל- 50% מהתקבולים שיתקבלו מחברת החשמל בגין החשמל המיוצר במתקן. הכנסות דלק נכסים בשנת 2024 מהמתקנים הסולאריים אינן מהותיות.

**5.5 התפתחויות בשווקים של תחום הנדל"ן להשקעה בישראל או שינויים במאפייני הלקוחות שלו**

בשנים האחרונות מתחמי התדלוק עברו שינויים רבים, ובהם הגדלת היקף חנויות ושירותי המסחר הניתנים והמוצעים במתחמי התדלוק. מתחמי התדלוק אינם כוללים כבר אך ורק תחנות דלק אלא גם חנויות נוחות ומסחר, כך שניתן דגש גם לשטחים המסחריים המקיפים את תחנות הדלק. כתוצאה מכך, במתחמי התדלוק ישנם גם צרכנים שאינם בהכרח צרכנים המשתמשים בשירותי תחנות התדלוק במתחמים אלא גם צרכנים של שטחי המסחר. בהתאם, היקף השירותים השונים הניתנים ואיכותם מהווים גם הם גורם משמעותי בהכנסות במתחמי התדלוק ובביקוש לשטחי מסחר.

שינוי זה בהיקף ובאופי הלקוחות במתחמי התדלוק משפיע גם על הכנסות דלק נכסים, ובין היתר, כאשר ההכנסות ממתחמי התדלוק תלוי בפדיון של העסקים המסחריים במתחמי התדלוק. כמו כן, דלק נכסים פועלת במטרה להגדיל את היקף השירותים הניתנים במתחמי התדלוק, ובין היתר על שמירה על מתחמי התדלוק פתוחים במשך כל ימות השבוע ולאורך כל שעות היממה ("24/7"), ובכך להגדיל את היקפי ההכנסות במתחם התדלוק, דבר שכאמור עשויה להיות לו השפעה על הכנסות דלק נכסים.

**5.6 גורמי הצלחה קריטיים בתחום הפעילות ושינויים החלים בהם**

דלק נכסים מעריכה, כי הגורמים העיקריים התורמים להצלחה בתחום הפעילות נדל"ן מניב של

**להב אל.אר רילאסטייט בע"מ | דוח שנתי 2024**  
**פרק א' | חלק רביעי | תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות: תחום נדל"ן להשקעה בישראל**

דלק נכסים הינם כדלקמן:

- א. מיקום אטרקטיבי של מתחמי התדלוק, הן אלו העירוניים והן אלו הממוקמים בדרכים בין עירוניות, בעלי ביקוש גבוה ותנועה נרחבת של לקוחות;
- ב. איתור עסקאות כדאיות וזיהוי הזדמנויות עסקיות בשוק תוך יכולת תגובה מהירה;
- ג. צמצום עלויות אחזקה שוטפות של מתחמי התדלוק והנכסים בהשוואה להכנסות מאותם נכסים;
- ד. שילוב בין נכסים המייצרים תזרימי מזומנים גבוהים לבין נכסים המייצרים בטווח הקצר תזרימי מזומנים נמוכים (יחסית) ויחד עם זאת מאפשרים השבחה משמעותית לאורך זמן;
- ה. נגישות למקורות מימון מגוונים המאפשרים התאמת המימון לתנאי השוק ו/או התוכנית העסקית הרלוונטית;
- ו. פיזור גאוגרפי של הנכסים;
- ז. קיומם של שוכרים אסטרטגיים ושוכרים עימם תנהל דלק נכסים מערכות יחסים מתמשכות ויציבות.

**5.7 חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של התחום הפעילות**

דלק נכסים מעריכה, כי חסמי הכניסה העיקריים בתחום הפעילות הינם כדלקמן:

- א. יכולת לרכוש היקף משמעותי של נכסים;
- ב. דרישה להיקפי הון עצמי גבוהים יחסית;
- ג. היכרות עם שוק תחום הפעילות, לרבות זיהוי אזורי עודף ביקוש ואזורי עודף היצע;
- ד. הקמת מערך ניהול שייתן מענה להיבטים כלכליים, משפטיים, הנדסיים, תכנוניים, מיסויים, ממוניים וכיו"ב;
- ה. מערכת קשרים ענפה עם גורמים מקומיים ונגישות לעסקאות פוטנציאליות;
- ו. בפרט קיימים חסמי כניסה להקמת תחנות תדלוק חדשות בישראל, כבישים ראשיים ומגבלות נוספות על הקמת שטחי נדל"ן בקרבה לתחנות תדלוק.

דלק נכסים מעריכה, כי חסמי היציאה העיקריים בתחום הפעילות של נדל"ן מניב הינם כדלקמן:

- א. מימוש השקעות יכול לארוך זמן ממושך מאחר ויכולת מימוש הנכסים הינה, בין השאר, פועל יוצא של מיקום הנכסים, מצבם הפיזי ומצב השוק;
- ב. קושי בניזילות ובהחזר הלוואות ארוכות טווח שנלקחו לצורך רכישת נכסים.

**5.8 מבנה התחרות בתחום הפעילות ומתחרים משמעותיים**

הנדל"ן המניב בישראל מתאפיין ברמת תחרות גבוהה הנובעת ממספר גדול של חברות העוסקות ברכישה, בייזום, פיתוח, השכרה והשבחה של נדל"ן. בנדל"ן מניב המיועד לשימוש כמתחמי תדלוק ומתחמי מסחר המצויים בסמוך למתחמי תדלוק, דלק נכסים מתחרה בעיקר בחברות המחזיקות בהיקף גדול של מתחמי תדלוק ברחבי הארץ כגון חברות דלק אשר מחזיקות מתחמי תדלוק לשימוש עצמי.

דלק נכסים מעריכה את חלקה של דלק נכסים בשוק הנדל"ן כחלק זניח מכלל שוק הנדל"ן המניב בישראל.

**5.9 השלכות דיני המס החלים על התאגיד והייחודיים לתחום הפעילות**

להב אל.אר רילאסטייט בע"מ | דוח שנתי 2024  
פרק א' | חלק רביעי | תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות: תחום נדל"ן להשקעה בישראל

נושא המיסוי הינו בעל השלכה מהותית על הפעילות הקשורה בפעילות נדל"ן להשקעה בישראל. שינוי שיעורי מס רכישה או מס רווחי הון או היטל השבחה, ככל שנדרש, ומס חברות משפיעים על כדאיות ההשקעה בנכסים מניבים, השבתתם ומכירתם.

5.10 **תמצית התוצאות**

להלן תמצית תוצאות תחום הפעילות (מתוך דוחות כספיים מאוחדים של דלק נכסים) לתקופות של שנה שהסתיימו ביום 31.12.2022, 31.12.2023 ו-31.12.2024:

לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 (באלפי ש"ח)	לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 (באלפי ש"ח)	לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (באלפי ש"ח)	
51,353	55,767	58,188	סך הכנסות הפעילות (במאוחד)
69,572	72,222	64,179	רווחים משערוכים (מאוחד)
123,497	132,544	120,446	רווחי הפעילות (מאוחד)
<sup>s</sup> 46,402	<sup>s</sup> 51,923	57,529	NOI מנכסים זהים (Same Property NOI) (מאוחד) <sup>7</sup>
<sup>s</sup> 46,402	<sup>s</sup> 51,923	57,369	NOI מנכסים זהים (חלק התאגיד) <sup>7</sup> (Same Property NOI)
50,240	54,810	57,529	סה"כ NOI (במאוחד) <sup>7</sup>
50,121	54,663	57,369	סה"כ NOI (חלק התאגיד) <sup>7</sup>

5.11 **טבלת פרמטרים כלכליים לפי אזורים גיאוגרפיים:**

פרמטרים מאקרו כלכליים	לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2023	לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2024
תוצר מקומי גולמי (במיליוני ש"ח) (1)	1,868,013	2,006,624
תוצר לנפש (באלפי ש"ח) (1)	191	201
שיעור צמיחה בתוצר מקומי (1)	2.0%	1.0%
שיעור צמיחה בתוצר לנפש (1)	-0.1%	0.3%
שיעור אינפלציה (1)	3.0%	3.2%
דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך (דירוג בינלאומי של חברת S&P) (2)	-AA/Negative	A/Negative
שער חליפין של השקל לעומת הדולר ליום	3.6270	3.6470

<sup>7</sup> ה- NOI כולל הכנסות מדמי ניהול מחברות כלולות בסך של כ- 2.9 מיליוני ש"ח בשנת 2024, של כ- 2.8 מיליוני ש"ח בשנת 2023 ובסך של כ- 2.2 מיליוני ש"ח בשנת 2022.

<sup>8</sup> NOI במאוחד משכירות ודמי ניהול משוכרים בנכסים למעט חברות שהיו כלולות ליום 31 בדצמבר 2021 והפכו למאוחדות. ברבעון השני של 2022 וכן ללא הנכס ברח' המסגר בת"א שרכישתו הושלמה ברבעון הראשון של 2022.



להב אל.אר רילאסטייט בע"מ | דוח שנתי 2024  
פרק א' | חלק רביעי | תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות: תחום נדל"ן להשקעה בישראל

שנה	שנסתיימה ביום	שנה	שנסתיימה ביום
31.12.2023		31.12.2024	

האחרון של השנה מטבע מקומי לעומת דולר ארה"ב ליום האחרון בתקופה

(1) בהתאם לפרסומי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה מתוך אתר האינטרנט <https://www.cbs.gov.il>  
(2) מתוך פרסומי הדירוג של חברת S&P.

5.12 **פילוחים לפי שימושים ואזורים**

נכון למועד הדוח, דלק נכסים פועלת בתחום פעילות נדל"ן מניב בשימוש עיקרי של מתחמי תדלוק הכוללים, תחנות דלק, חנויות נוחות ושימושים נלווים כגון: שירותי רחיצה, שירותי רכב והסעדה וכן משרדים.<sup>9</sup> לאור העובדה שכל אחד מהשימושים הנלווים כאמור מהווים פחות מ-5% מסך הכנסות דלק נכסים (כולל חלק יחסי של דלק נכסים בחברות כלולות), דלק נכסים אינה רואה בהם שימושים נפרדים אלא נלווים לשימוש העיקרי של תחנות התדלוק ולפיכך דלק נכסים אינה מפלחת לפי שימושים.

דלק נכסים פועלת בתחום הנדל"ן המניב בישראל בלבד ובכל חלקי הארץ. לאור העובדה שעיקר השימוש בנכסי דלק נכסים הוא למתחמי תדלוק לא קיימים מאפיינים ייחודיים ושוני מהותי בדמי השכירות בחלקי הארץ השונים.

5.13 **שטחי מבנים מניבים**

5.13.1 שטחי נדל"ן מניב של דלק נכסים אשר עיקרם בשימוש של תחנות תדלוק ליום 31.12.2024 במאוחד (כולל חברות כלולות (100%)) הינם בהיקף כולל של כ- 45,184 מ"ר,<sup>10</sup> חלקה של דלק נכסים הינו כ- 34,131 מ"ר המהווה כ-76% מסך שטח הנכסים במאוחד (כולל חברות כלולות (100%)) כאמור.

5.13.2 שטחי נדל"ן מניב של דלק נכסים אשר עיקרם בשימוש של תחנות תדלוק ליום 31.12.2023 במאוחד (כולל חברות כלולות (100%)) הינם בהיקף כולל של כ- 45,184 מ"ר,<sup>11</sup> חלקה של דלק נכסים הינו כ- 33,061 מ"ר המהווה כ-73% מסך שטח הנכסים במאוחד (כולל חברות כלולות (100%)) כאמור.

5.14 **שווי הוגן מבנים מניבים<sup>12</sup>**

ליום 31.12.2023	ליום 31.12.2024	
(במיליוני ש"ח)	(במיליוני ש"ח)	
1,221.4	1,312	שווי הוגן <sup>13</sup> נכסים המניבים
2.6	10	שווי הוגן קרקעות הפנויות
1,224.0	1,322	סה"כ השווי ההוגן של נכסי נדל"ן

<sup>9</sup> יצוין כי לדלק נכסים נכס מהותי ברחוב המסגר אשר עיקר השימוש בו נכון למועד הדוח הינו משרדים.  
<sup>10</sup> כולל שטחים פנויים במתחמי התדלוק שמושכרים לצדדים שלישיים לשימוש של מכירת רכבים בשטח של כ- 4,700 מ"ר שחלק החברה הינו כ- 3,080 מ"ר.  
<sup>11</sup> כולל שטחים פנויים במתחמי התדלוק שהושכרו לצדדים שלישיים לשימוש של מכירת רכבים בשטח של כ- 4,700 מ"ר שחלק החברה הינו כ- 3,080 מ"ר.  
<sup>12</sup> בנוסף לנתונים הכלולים בטבלה, לדלק נכסים מקדמות ע"ח נדל"ן להשקעה בסך של כ- 78 מיליון ש"ח המהווה בעיקר תשלום עבור רכישת נכס בחודש דצמבר 2024 בכפר יונה.  
<sup>13</sup> מתוך השווי ההוגן ליום 31.12.2024 סך של כ- 1,120 מיליוני ש"ח הוערכו בגישת ההכנסה (היוון תזרימי מזומנים – DCF), כאשר 989 מיליוני ש"ח הינם מתוך נכסי דלק נכסים והיתרה מהווה את חלק דלק נכסים מתוך נכסי נדל"ן להשקעה בחברות כלולות.



להב אל.אר רילאסטייט בע"מ | דוח שנתי 2024  
פרק א' | חלק רביעי | תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות: תחום נדל"ן להשקעה בישראל

ליום 31.12.2023 (במיליוני ש"ח)	ליום 31.12.2024 (במיליוני ש"ח)	
		מניב של דלק נכסים במאוחד
1,222.0	1,320	סה"כ השווי ההוגן של נכסי נדל"ן מניב של דלק נכסים חלק התאגיד
1,393	1,502	שווי הוגן של נכסי הנדל"ן המניב במאוחד בתוספת חלקה של דלק נכסים בחברות כלולות
87.9%	88.1%	אחוז שווי נכסים במאוחד מסך כל שווי הנכסים הכולל שווי כלולות

### NOI 5.15

5.15.1 ה-NOI של נכסי נדל"ן מניב של דלק נכסים (לא כולל בגין דמי ניהול) לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2024 בדוח המאוחד של דלק נכסים הינו בסך של כ- 54,648 אלפי ש"ח, המהווה כ- 95% מסך כל ה-NOI של הנכסים. בנוסף, חלק דלק נכסים ב-NOI של החברות הכלולות שלה הינו כ- 9,882 אלפי ש"ח.

5.15.2 ה-NOI של נכסי נדל"ן מניב של דלק נכסים (לא כולל בגין דמי ניהול) לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2023 בדוח המאוחד הינו בסך של כ- 52,088 אלפי ש"ח, המהווה כ- 95% מסך כל ה-NOI של הנכסים. בנוסף, חלק דלק נכסים ב-NOI של החברות הכלולות הינו כ- 9,069 אלפי ש"ח.

5.15.3 ה-NOI של נכסי נדל"ן מניב של דלק נכסים (לא כולל בגין דמי ניהול) לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2022 בדוח המאוחד של דלק נכסים הינו בסך של כ- 48,097 אלפי ש"ח, המהווה כ- 96% מסך כל ה-NOI של הנכסים. בנוסף, חלק דלק נכסים ב-NOI של החברות הכלולות של דלק נכסים הינו כ- 8,357 אלפי ש"ח.

### 5.16 רווחי והפסדי שיערוך

5.16.1 רווחי שיערוך של דלק נכסים לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2024 במאוחד, בגין שיערוך נכסי נדל"ן להשקעה הינם בסך של כ- 64,179 אלפי ש"ח.

5.16.2 רווחי שיערוך של דלק נכסים לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2023 במאוחד, בגין שיערוך נכסי נדל"ן להשקעה הינם בסך של כ- 72,222 אלפי ש"ח.

5.16.3 רווחי שיערוך של דלק נכסים לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2022 במאוחד, בגין שיערוך נכסי נדל"ן להשקעה הינם בסך של כ- 69,572 אלפי ש"ח.

### 5.17 דמי שכירות ממוצעים למ"ר

5.17.1 יצוין כי מאחר ומרבית נכסי דלק נכסים הינם מתחמי תדלוק אשר שכ"ד בגינם אינו נגזר משטח התחנה אלא בעיקר מהיקף המכירות, המדד של שכ"ד למ"ר אינו מייצג את הפעילות הכלכלית של דלק נכסים.

5.17.2 דמי שכירות ממוצעים למ"ר לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2024 הינם כ- 199 ש"ח למ"ר

**להב אל.אר רילאסטייט בע"מ | דוח שנתי 2024**  
**פרק א' | חלק רביעי | תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות: תחום נדל"ן להשקעה בישראל**

בנוי לחודש. <sup>14</sup> עיקר העלייה בדמי השכירות הממוצעים בתקופה הנ"ל ביחס לשנת 2023 (כאמור להלן) נובעת מעליית המדד.

5.17.3 דמי שכירות ממוצעים למ"ר לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2023 הינם כ- 189 ש"ח למ"ר בנוי לחודש לעומת דמי שכירות ממוצעים למ"ר לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2022 שהיו כ- 191 ש"ח למ"ר בנוי לחודש. הירידה בדמי השכירות הממוצעים בתקופה הנ"ל ביחס לשנת 2022 נובעת בעיקרה מהשכרת שטחים במהלך שנת 2023 לשימוש מכוונת רחיצה שהמחיר למ"ר בגינם נמוך מאוד.

**5.18 שיעורי תפוסה ממוצעים**

5.18.1 יצוין כי מאחר ומרבית נכסי דלק נכסים הינם מתחמי תדלוק אשר שכ"ד בגינם אינו נגזר משטח התחנה אלא בעיקר מהיקף המכירות, לפיכך המדד של שכ"ד למ"ר או שיעור התפוסה אינו מייצג את תוספת ההכנסה הצפויה בגין אכלוס השטחים הפנויים.

5.18.2 שיעורי התפוסה הממוצעים של נכסי הנדל"ן המניב של דלק נכסים בשימוש של תחנות תדלוק ונלווים לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2024 עומדים על שיעור של כ- 98%.

5.18.3 שיעורי התפוסה הממוצעים של נכסי הנדל"ן המניב של דלק נכסים בשימוש של תחנות תדלוק ונלווים לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2023 עומדים על שיעור של כ- 98%.

**5.19 הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים**

להלן הכנסות צפויות מחוזי שכירות חתומים נכון למועד הדוח (באלפי ש"ח):

תקופת ההכרה בהכנסה	בהנחת אי-מימוש תקופת אופציות שוכרים				בהנחת מימוש תקופת אופציות שוכרים			
	הכנסות מרכיבים קבועים	הכנסות מרכיבים משתנים	מספר חוזים	שטח נשוא ההסכמים המסתיימים	הכנסות מרכיבים קבועים	הכנסות מרכיבים משתנים	מספר חוזים	שטח נשוא ההסכמים המסתיימים
Q1	15,748	1,400	10	4,450	15,860	1,400	4	3,459
Q2	15,200	1,400	5	510	15,503	1,400	4	410
Q3	15,049	1,400	7	597	15,372	1,400	4	429
Q4	14,886	1,407	22	8,441	15,235	1,400	14	3,022
2026	54,122	1,833	30	4,569	58,991	5,328	12	945
2027	47,235	1,249	12	3,186	55,681	5,130	7	1,493
2028	43,127	520	3	1,039	53,620	4,730	12	2,088
2029 ואילך	296,638	8,982	60	11,660	368,733	40,758	92	22,606
<b>סך הכל</b>	<b>502,005</b>	<b>18,191</b>	<b>149</b>	<b>34,452</b>	<b>598,995</b>	<b>61,546</b>	<b>149</b>	<b>34,452</b>

(1) התחשיב נערך בהתאם לנתוני שכר הדירה ומשך תקופת השכירות נכון ליום 31.12.24.

<sup>14</sup> בחישוב נלקחים שטחים מבונים, בעמדות רחיצה נלקח שטח קבוע של 100 מ"ר בחישוב. לא נלקחים בחישוב קרקעות המשמשות לחניה, טעינת רכבים, אחסון ומכירת רכבים וכן לא נלקח בחשבון גגות סולאריים.

**להב אל.אר רילאסטייט בע"מ | דוח שנתי 2024**  
**פרק א' | חלק רביעי | תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות: תחום נדל"ן להשקעה בישראל**

- (2) התחשיב נערך בהתאם לשכר דירה מייצג בהתאם לסוף שנת 2024.
- (3) התחשיב נערך בגין הכנסות צפויות ממערכות סולאריות אשר הוקמו בהתאם לחוזי שכירות תחומים, אף אם טרם חוברו לרשת החשמל.
- (4) לא הובאו בחשבון עליית שכר דירה בגין הצמדות, עליית שכר דירה בעת מימוש אופציות (באם קיימות) וכן התחשבות עם דלק ישראל.
- (5) לא הובאו בחשבון הכנסות בגין חוזים תחומים אשר נכון ליום 31.12.24 הנכסים בגינם אינם מוכנים לאכלוס.
- (6) נכון ליום 31.12.2024 תקופה השכירות הממוצעת המשוקללת של כלל הסכמי השכירות בהנחת אי מימוש תקופות האופציות של השוכרים הינה כ- 7 שנים ובהנחת מימוש תקופות האופציה של השוכרים הינה כ- 10 שנים (השקלול נעשה בהתאם לתקופת השכירות בחודשים כאשר היא מוכפלת בהכנסה החודשית בגין כל הסכם שכירות וזאת ביחס לסך הכנסות החברה משכירות לחודש).

**הערכות כמפורט לעיל, לרבות בדבר היקף ההכנסות הצפויות מדמי השכירות השנתיים, כוללות מידע צופה פני עתיד כמשמעו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968. הערכות אלו עשויות להשתנות, בין היתר, עקב סיום הסכמי שכירות מסיבות שונות בין השאר בשל הפרה או בשל קשיים כספיים של שוכרים העשויים לגרום להפרה או להפסקה של הסכמי השכירות, וכן בגורמים חיצוניים שונים העשויים להשפיע עליהן ובין היתר גורמי סיכון כאמור בסעיף 5.33 להלן.**

#### 5.20 שוכרים עיקריים – גילוי מצרפי

השוכר העיקרי של דלק נכסים הינו דלק ישראל. ביחס להתקשרויות בהן משכירה דלק נכסים מתחמי תדלוק וחנויות נוחות, הכנסות דלק נכסים לתקופה של שנה המסתיימת ביום 31.12.2024 עומדות על כ- 44 מיליון ₪, כשכחלק דלק נכסים בהכנסות חברות כלולות מהשוכר הינו כ- 7.4 מיליון ₪, המהוות יחדיו כ- 75.6% מסך כל הכנסות דלק נכסים.

#### הסכם שכירות

בעקבות הליך הפיצול המפורט בסעיף 1.1.3.1 לעיל, נחתמו בין דלק נכסים לבין דלק ישראל מספר הסכמים בקשר להשכרה ותפעול מתחמי התדלוק והמסחר, ובין היתר, התקשרו בהסכמי שכירות בקשר עם חלק ממתחמי התדלוק המופעלים על ידי דלק ישראל או מי מטעמה או שהינן צד להסכמים בעקבות הפיצול, כדלקמן:

- (א) 28 הסכמי שכירות נפרדים, לפיהם דלק נכסים (במישרין או באמצעות חברות בנות) משכירה לדלק ישראל, 28 מתחמי תדלוק הפרוסים ברחבי הארץ בהם דלק נכסים או חברות הבת שלה כאמור הינן בעלות מלוא הזכויות ו/או זכאיות להירשם כבעלות מלוא הזכויות ("קבוצה א").
- (ב) 7 הסכמי שכירות נפרדים לפיהם דלק נכסים (במישרין או באמצעות חברות בנות) משכירה לדלק ישראל 7 מתחמי תדלוק, כאשר הפעלת מתחמי התדלוק מבוצעת בפועל על ידי צד ג'. דלק ישראל וצד ג' קשורים בהסכמי הפעלה ואספקה ("קבוצה ב").
- (ג) דלק נכסים ודלק ישראל הינן צד להתקשרויות ביחס למתחמי תדלוק המוחזקים על ידי החברה וצדדים שלישיים לרבות באמצעות תאגידים ("קבוצה ג") - (1) ביחס ל- 6 מתחמי תדלוק המוחזקים על ידי דלק נכסים או מי מטעמה וצדדים שלישיים כשותפים בנכס, דלק נכסים ודלק ישראל התקשרו ביחס ל- 5 מתחמי תדלוק, בכתבי הסבה, וביחס למתחם תדלוק אחד הועברו לחברה מניות התאגיד המחזיק בזכויות ל- 50% ממתחם תדלוק ("קבוצה ג'1"); (2) 8 מתחמי תדלוק אשר 7 מהם מוחזקים על ידי דלק נכסים וצדדים שלישיים, באמצעות חברות או שותפויות ("חברות הנכס") ונכס נוסף (הנכס במסמיה) אשר דלק נכסים זכאית להירשם כבעלת זכויות בו במישרין ("קבוצה ג'2"). ביחס לנכסים בקבוצה ג'2 קיימים הסכמי

**להב אל.אר רילאסטייט בע"מ | דוח שנתי 2024**  
**פרק א' | חלק רביעי | תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות: תחום נדל"ן להשקעה בישראל**

שכירות עם דלק ישראל.<sup>15</sup>

**הסכם התחשבות בין דלק נכסים לבין דלק ישראל**

דלק נכסים ודלק ישראל התקשרו ביום 18 באוגוסט 2021 בהסכם התחשבות כפי שעודכן בימים 6.10.2021 ו-19.3.2024, אשר עניינו התחשבות בגין התמורה המגיעה לדלק נכסים מדלק ישראל בקשר עם הסכמי שכירות ("הסכם ההתחשבות"). בהתאם להסכם ההתחשבות, בתום כל שנה קלנדרית תבוצע התחשבות שנתית לקביעת שכ"ד משתנה שדלק ישראל תשלם לדלק נכסים ביחס להסכמי שכירות קבוצה א' בהתאם לפרמטרים שנקבעו בהסכם ההתחשבות.

יצוין, בין היתר, לאור העובדה שדמי השכירות לפעילות תחנות תדלוק מהווים מחירי שוק כמקובל כיום, דלק נכסים מעריכה כי ניתן יהיה למצוא שוכרים חלופיים לדלק ישראל ככל שתידרש לכך, בכפוף לקבלת האישורים הנדרשים על פי דין.

**5.21 קרקעות להשקעה – גילוי מצרפי**

משתנים	ליום 31.12.2024 (באלפי ש"ח)	ליום 31.12.2023 (באלפי ש"ח)
הסכום שבמוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים בתום התקופה (מאוחד)	1610,400	412,600
סך הכל שטח הקרקעות בתום התקופה (באלפי מ"ר)	21	1.7
סך הכל זכויות בניה בקרקעות, לפי תכניות מאושרות בשימוש	-	-

(\*) לא כולל השקעה בחברות כלולות. לחברה כלולה של דלק נכסים קיימת קרקע פנויה בשטח של 4.4 אלפי מ"ר (100%) אשר שוויה (בחלק דלק נכסים 60%) הינו כ- 8,520 אלפי ש"ח, ואשר הושכרה החל מיום 1.1.2023 למטרת אחסון.

**5.22 זכויות בניה בלתי מנוצלות בנכסים בישראל**

נכון ליום 31.12.2024 חלק דלק נכסים בשווי זכויות הבניה הבלתי מנוצלות (מאוחד וכלולות ברמת דלק נכסים) הינו כ- 225,400 אלפי ש"ח.

**5.23 רשימת נכסים מניבים מהותיים בישראל**

דלק נכסים בחנה את הנכסים המהותיים שלה על בסיס טיטות תקנות עדכנית לעיגון הוראות הגילוי ביחס לפעילות נדל"ן להשקעה ("טיטות התקנות"), כאשר במבחן ההכנסות לא הובאו בחשבון זיכויים בגין התחשבות עם דלק ישראל. נכון ליום 31 בדצמבר 2024 לדלק נכסים אין נכסים אשר מהווים נכסים מהותיים מאוד, בהתאם לבחינה הנ"ל.

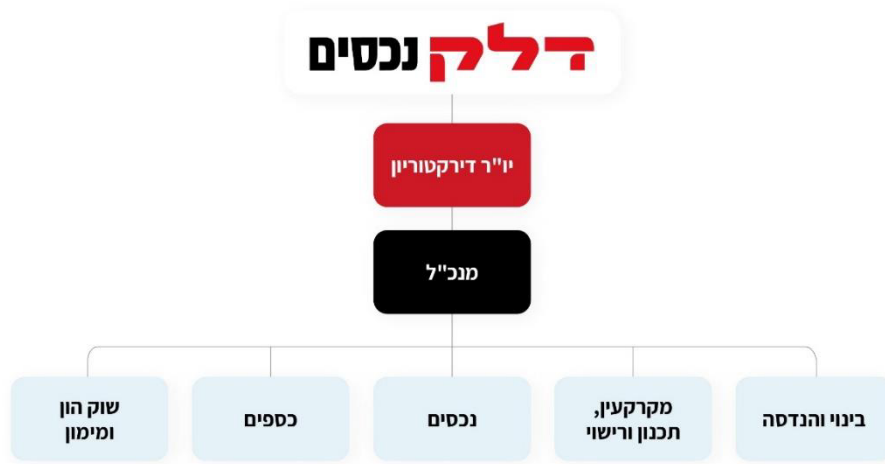
נכון ליום 31 בדצמבר 2024, לדלק נכסים ישנם נכסים מהותיים אשר ברמת החברה אינם עומדים בספי המהותיות לפי טיטות התקנות ועל כן אינם מהווים נכסים מהותיים בחברה.

**5.24 הון אנושי**

**5.24.1 המבנה הארגוני של דלק נכסים**

<sup>15</sup> לגבי נכס נוסף שהועבר במסגרת הפיצול מדלק ישראל לדלק נכסים, כך שדלק נכסים מחזיקה בחברת נכס בחלקים שווים עם צד שלישי, יצוין כי הצד השלישי שוכר את תחנת התדלוק וחנות נוחות ומשלם במישרין לחברת הנכס את דמי השכירות. עוד יצוין כי בין הצד השלישי לדלק ישראל קיים הסכם אספקת דלקים.

<sup>16</sup> הקרקע רשומה בסעיף נדל"ן להשקעה בדוחות הכספיים.



5.24.2 מצבת העובדים ונותני השירותים בדלק נכסים

נכון למועד הדוח, מעסיקה דלק נכסים 11 עובדים. מרבית העובדים מועסקים על ידי דלק נכסים במשרה מלאה. לצד זאת, דלק נכסים קשורה בהסכם לקבלת שירותים שונים עם דלק ישראל.

5.24.3 נכון ליום 31.12.2024 וליום 31.12.2023 מועסקים בדלק נכסים עובדים לפי החלוקה הבאה

נכון ליום 31.12.2023	נכון ליום 31.12.2024	
4	4	הנהלה בכירה
3	3	חשבות והנהלת חשבונות
3	3	מנהלי נכסים ותכנון
1	1	אדמיניסטרציה
11	11	סה"כ

5.24.4 התקשרויות עם עובדים וטיבם של הסכמי העסקה

כל עובדי דלק נכסים מועסקים על פי חוזה עבודה אישיים.

5.25 מימון

5.25.1 פעילותה השוטפת ופעילות ההשקעות של דלק נכסים ממומנת מתזרים המזומנים מפעילות שוטפת, מהלוואות מתאגידים פיננסיים ומהנפקת אגרות חוב לציבור.

5.25.2 מסגרות אשראי

**להב אל.אר רילאסטייט בע"מ | דוח שנתי 2024**  
**פרק א' | חלק רביעי | תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות: תחום נדל"ן להשקעה בישראל**

מימון דלק נכסים נכון ליום 31 בדצמבר 2024, מורכב בעיקר מ: (א) אשראי לזמן ארוך, צמוד למדד בריבית קבועה (שאינו מובטח בשעבוד נכסי נדל"ן), בסך של כ- 635 מיליון ש"ח (לא כולל ריבית צבורה), כאשר כ- 68% מסך האשראי הינו בגין אגרות חוב וכ- 32% הינה הלוואה מתאגיד בנקאי); (ב) אשראי לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים כנגד נכסים משועבדים בסך של כ- 243 מיליון ש"ח (לא כולל ריבית צבורה), כאשר כ- 79% מסך האשראי הינו בריבית משתנה על בסיס פריים והיתרה צמודה למדד בריבית קבועה; (ג) אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים כנגד נכסים משועבדים בסך כולל של כ- 19 מיליון ש"ח (לא כולל ריבית צבורה), אשר הינה בריבית משתנה על בסיס הפריים.

נכון ליום 31.12.2024, לדלק נכסים יתרות מזומנים ושווה מזומנים (כולל ני"ע סחירים) במאזן המאוחד בהיקף של כ- 139,863 אלפי ש"ח ובמאזן סולו של דלק נכסים 138,681 אלפי ש"ח ולפיכך אינה מחזיקה במסגרות אשראי מאושרות ומשולמות. בנוסף, חלקה של דלק נכסים ביתרות מזומנים ושווה מזומנים בחברות כלולות נכון ליום 31.12.2024 הינו בסך של כ- 7,510 אלפי ש"ח.

5.25.3 שיעור הריבית האפקטיבית והממוצעת בשנים 2024-2023, שנטלה דלק נכסים ממקורות בנקאיים, בגין הלוואות זמן ארוך שאינן ייעודיות כנגד נכס, עמד על 3.99%.

5.25.4 שיעור הריבית האפקטיבית והממוצעת בשנים 2024-2023, שנטלה דלק נכסים ממקורות שאינם בנקאיים, בגין הלוואות זמן ארוך, עמד על 4.76% ועל 4.4%, בהתאמה.

**5.25.5 פירוט אשראי בר דיווח**

מס"ד	התאגיד הלווה	התאגיד המלווה	חלק החברה בהלוואה	מועד העמדת ההלוואה / האשראי	סכום מסגרת/ ההלוואה המקורי (מיליון ש"ח) (חלק החברה)	יתרת קרן ליום 31.12.2024 במיליון ש"ח (חלק החברה)	יתרת קרן למועד הדו"ח במיליון ש"ח (חלק החברה)	שיעור ריבית שנתית ליום 31.12.2024	התחייבויות אחרות/ עילות לפירעון מידי
1.	דלק נכסים	אגרות חוב	100%	מאי 2023	418.2	431.7	432.9	4.4%	ראו סעיף זה להלן
2.	דלק נכסים	תאגיד בנקאי	100%	אוגוסט 2023	200	203.4	204.0	3.99%	ראו סעיף זה להלן
3.	דלק נכסים וצד שלישי (נכס המסגר)	תאגיד בנקאי	50%	28.2.2022	133.5	133.5	133.5	פריים + 0.28%	ההסכם כולל תניות פיננסיות ברמת הנכס, המקובלות בהסכמים מסוג זה.

א. כאמור, במאי 2023 השלימה דלק נכסים הנפקה ראשונה לציבור של 418,215,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה א'), נושאות ריבית שנתית בשיעור של 4.4%, צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן, על פי תשקיף והודעה המשלימה. יצוין כי החברה התחייבה בהתחייבויות שונות כלפי מחזיקי אגרות החוב וכן לאמות מידה פיננסיות כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') כמפורט להלן.

להלן תמצית אמות מידה פיננסיות אליהן התחייבה דלק נכסים במסגרת שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א'), ועמידת דלק נכסים בהן ליום 31.12.2024:

**להב אל.אר רילאסטייט בע"מ | דוח שנתי 2024**  
**פרק א' | חלק רביעי | תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות: תחום נדל"ן להשקעה בישראל**

- (1) הון עצמי מינימלי – ההון העצמי (כהגדרתו בשטר הנאמנות) לא יפחת מ-380 מיליון ש"ח נומינלי במשך תקופה של שני רבעונים רצופים. ההון העצמי של דלק נכסים ליום 31.12.2024 הינו 834 מיליון ש"ח;
- (2) יחס הון עצמי למאזן – יחס ההון העצמי (כהגדרתו בשטר הנאמנות) לסך המאזן על פי דוחות כספיים מאוחדים (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין) האחרונים של דלק נכסים, לא יפחת מ-25%, במשך תקופה של שני רבעונים רצופים. יחס ההון העצמי למאזן כאמור ליום 31.12.2024 הינו 45%;
- (3) יחס חוב פיננסי נטו ל-NOI מתוקנן – היחס בין החוב הפיננסי נטו (כהגדרתו בשטר הנאמנות) ל-NOI המתוקנן (כהגדרתו בשטר הנאמנות) של דלק נכסים, לא יעלה על 17 במשך תקופה של שני רבעונים רצופים. יחס חוב פיננסי נטו ל-NOI המתוקנן ליום 31.12.2024 הינו 11.8.

נכון ליום 31 בדצמבר 2024 עומדת דלק נכסים באמות המידה הפיננסיות להן התחייבה בשטר הנאמנות כאמור לעיל.

מגבלות על חלוקת דיבידנדים שנקבעו בשטר הנאמנות של דלק נכסים

במסגרת שטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה א') של דלק נכסים אשר צורף להודעה משלימה של דלק נכסים מיום 23.5.2023 ("שטר הנאמנות"), דלק נכסים התחייבה למגבלות, בין היתר, בקשר עם חלוקת דיבידנד, לפיהן היא תהא רשאית לבצע חלוקה, כהגדרת מונח זה בחוק החברות, לרבות רכישה עצמית של מניותיה אך ורק בתנאי שיתקיימו כל התנאים המצטברים הבאים: (א) ההון העצמי של דלק נכסים (כהגדרתו בשטר הנאמנות), ולאחר הפחתת סכום החלוקה כאמור לא ירד אל מתחת ל-480 מיליון ש"ח; (ב) היחס בין החוב הפיננסי נטו ל-NOI (כהגדרתו בשטר הנאמנות), לאחר הפחתת סכום החלוקה כאמור לא יעלה על 15; (ג) יחס ההון העצמי (כהגדרתו בשטר הנאמנות) לסך המאזן על פי דוחות כספיים מאוחדים (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין) האחרונים של דלק נכסים, לאחר הפחתת סכום החלוקה, לא יפחת מ-29%; (ד) דלק נכסים אינה מצויה, ערב החלוקה, בהפרה של אמות המידה הפיננסיות בשטר הנאמנות ולא תפר את איזה מאמות המידה הפיננסיות האמורות כתוצאה מביצוע החלוקה (וזאת על סמך הדוח הכספי האחרון שפרסמה דלק נכסים ומבלי להביא בחשבון את תקופת הריפוי הקבועה ביחס לאמות המידה הפיננסיות); (ה) לא התקיימה במועד ההחלטה על ביצוע החלוקה, איזו מהעילות לפירעון מיידי המפורטות בשטר הנאמנות, וכתוצאה מביצוע החלוקה לא תתקיים איזו מהעילות לפירעון מיידי המפורטות בשטר הנאמנות (מבלי לקחת בחשבון את תקופת הריפוי המפורטות שם); (ו) לא מתקיימים סימני אזהרה, כהגדרתם בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970, בהתבסס על הדוחות הכספיים האחרונים שפרסמה דלק נכסים עובר לקבלת ההחלטה, או שככל ומתקיים סימן האזהרה כאמור בסעיף 10(ב)(14)(א)(4) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970, דירקטוריון החברה קבע כי אין בקיומם של סימני אזהרה בכדי להצביע על בעיית נוזילות; (ז) דלק נכסים אינה מפרה איזו מהתחייבויותיה המהותיות למחזיקים, וביצוע החלוקה לא יביא את דלק נכסים להפרת איזו מהתחייבויותיה המהותיות למחזיקים; (ח) ביחס לרווחים ראויים לחלוקה שהצטברו החל מיום 1.1.2023 - סכום החלוקה בכל שנה קלנדרית לא יעלה על 60% מסך הרווחים הראויים לחלוקה של דלק נכסים על פי חוק החברות במועד הרלוונטי ובהתבסס על הדוחות כספיים המאוחדים (רבעוניים או שנתיים) אחרונים שפורסמו על ידי דלק נכסים עובר למועד החלוקה ("סכום החלוקה המירבי"). חלוקה של רווחים אשר מקורם ברווחי שיערוך (בניכוי המס המתייחס לשיערוכים), יהיו רק לאחר מימוש הנכס בפועל, דהיינו מכירת הנכס. מובהר כי סכום שלא חולק בפועל בשנה קלנדרית מסוימת מתוך סכום החלוקה המירבי באותה שנה, יצטבר לזכותה של דלק נכסים אשר תהא רשאית לחלקו בתקופות שלאחר מכן ועד לפירעון המלא של אגרות החוב ("יתרות נוספות לחלוקה"). למען הסר ספק מובהר כי דלק נכסים תהיה רשאית לחלק רווחים הראויים לחלוקה שהצטברו עד וכולל 31.12.2022 בכפוף לתנאים שנקבעו בסעיפים (א) עד (ז) לעיל בלבד (וללא המגבלה האמורה בסעיף (ח))



**להב אל.אר רילאסטייט בע"מ | דוח שנתי 2024**  
**פרק א' | חלק רביעי | תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות: תחום נדל"ן להשקעה בישראל**

זה לעיל ("היתרות הקיימות לחלוקה"). חלוקה של רווחים אשר מקורם ברווחי שיערוך (בניכוי המס המתייחס לשיערוכים), יהיו רק לאחר מימוש הנכס בפועל, דהיינו מכירת הנכס. מובהר כי סכום החלוקה המיירבי, היתרות הנוספות לחלוקה והיתרות הקיימות לחלוקה הינם סכומים מצטברים ולא חלופיים.

ב. ביום 6.8.2023 השלימה דלק נכסים התקשרות עם תאגיד בנקאי אחד (בסעיף זה - "התאגיד הבנקאי") במסמכי מימון להעמדת הלוואה חדשה לזמן ארוך בסך כולל של 200 מיליון ש"ח (בסעיף זה - "הסכם המימון" ו-"הלוואה החדשה"). הלוואה החדשה נושאת ריבית קבועה בשיעור של 3.99%. קרן וריבית צמודות למדד המחירים לצרכן. הלוואה החדשה הועמדה לתקופה של עד ליום 2.1.2028, אשר מועדי פירעונה יהיו כדלקמן: (1) שישה (6) תשלומים בשיעור 1.25% מהקרן, כל אחד, בצירוף ריבית והצמדה, אשר ישולמו בימים 11 בינואר ו-11 ביולי של כל אחת מהשנים 2024 עד 2026. (2) תשלום בשיעור 7.5% מהקרן, בצירוף ריבית והצמדה, ישולם ביום 11.1.2027. (3) תשלום בשיעור 1.25% מהקרן, בצירוף ריבית והצמדה, ישולם ביום 11.7.2027. (4) יתרת הלוואה בשיעור של 83.75% מהקרן, בצירוף ריבית והצמדה, תשולם ביום 2.1.2028.

(1) במסגרת הסכם המימון דלק נכסים התחייבה בין היתר לעמוד באמות מידה פיננסיות (בדומה לאמות מידה להן התחייבה למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') ובשינויים ובהתאמות להתחייבויות דלק נכסים לתאגיד הבנקאי) אשר עיקריהן:

- א. ההון העצמי (כהגדרתו בהסכם המימון) של דלק נכסים לא יפחת מ- 380,000,000.
  - ב. ההון העצמי (כהגדרתו בהסכם המימון) של דלק נכסים לא יפחת משיעור של 25% מסך המאזן המאוחד של דלק נכסים.
  - ג. המנה המתקבלת מחלוקת (1) חוב פיננסי נטו (כהגדרתו בהסכם המימון) לבין (2) הכנסות תפעוליות נטו של הנכסים (NOI) (כהגדרתן בהסכם המימון), לא תעלה על 17.
- אי עמידה באיזו מבין אמות המידה לעיל ברבעון מסוים לא יהווה אירוע הפרה ובלבד שברבעון שלאחר מכן דלק נכסים שבה לקיים את אותה אמת המידה, כמפורט לעיל.
- (2) להלן מידע בדבר עמידת דלק נכסים באמות המידה הפיננסיות שנקבעו בהסכם המימון:

אמת מידה	יחס/נתון נדרש	תוצאת בדיקה ליום 31.12.2024
הון עצמי	380 מיליון ש"ח	834 מיליון ש"ח
יחס הון עצמי למאזן	25%	45%
יחס חוב פיננסי נטו ל-NOI	17	11.8

נכון ליום 31 בדצמבר 2024 עומדת דלק נכסים באמות המידה הפיננסיות להן התחייבה לתאגיד הבנקאי כאמור לעיל.

(3) בנוסף דלק נכסים התחייבה בהסכם המימון מגבלות שונות בדבר חלוקת דיבידנד, כמפורט להלן:

- א. דלק נכסים התחייבה כי תהא רשאית לבצע חלוקה, בכפוף לקיומם של תנאים (אשר ייבחנו, בין היתר, על סמך הדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים של דלק נכסים, בניכוי סכום החלוקה, היינו לאחר הפחתתה): (1) ההון העצמי של דלק נכסים אינו נמוך מ- 480,000,000 ש"ח. (2) ההון העצמי של דלק נכסים אינו נמוך משיעור של 29% מסך המאזן המאוחד של דלק נכסים. (3) המנה המתקבלת מחלוקת (1) חוב פיננסי נטו לבין (2) הכנסות תפעוליות נטו של הנכסים (NOI), לא תעלה על 15. (4) דלק נכסים אינה מצויה, ערב החלוקה בהפרת אמות המידה ולא תפר איזו מאמות המידה כתוצאה מביצוע החלוקה – וזאת על סמך הדוח הכספי המאוחד האחרון של דלק נכסים מבלי להביא בחשבון את תקופת הריפוי הקבועה ביחס לאמות המידה. (5) לא ארע אירוע הפרה ולא צפוי אירוע הפרה בעקבות החלוקה. (6) לא



להב אל.אר רילאסטייט בע"מ | דוח שנתי 2024  
פרק א' | חלק רביעי | תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות: תחום נדל"ן להשקעה בישראל

מתקיימים סימני אזהרה, כהגדרתם בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), תש"ל – 1970 (להלן בסעיף זה: "תקנות ניירות הערך"), בהתבסס על הדוחות הכספיים האחרונים שפרסמה דלק נכסים עובר לקבלת ההחלטה, או שככל ומתקיים סימן אזהרה כאמור בסעיף 10(ב)(14)(א)(4) לתקנות ניירות הערך, דירקטוריון החברה קבע כי אין בקיומם של סימני האזהרה בכדי להצביע על בעיית נזילות. (7) דלק נכסים אינה מפרה איזו מהתחייבויותיה המהותיות כלפי התאגיד הבנקאי וביצוע החלוקה לא יגרום להפרת איזו מהתחייבויותיה המהותיות כלפיו. (8) ביחס לרווחים ראויים לחלוקה שהצטברו החל מיום 1.1.2023 – סכום החלוקה בכל שנה קלנדרית לא יעלה על 60% מסך הרווחים הראויים לחלוקה של דלק נכסים על פי חוק החברות, במועד הרלוונטי ובהתבסס על הדוחות הכספיים המאוחדים (רבעונים או שנתיים) אחרונים שפורסמו על ידי דלק נכסים עובר למועד החלוקה ("סכום חלוקה מירבי"). חלוקה של רווחים אשר מקורם ברווחי שיערוך (בניכוי המס המתייחס לשיערוכים) יהיו רק לאחר מימוש הנכס בפועל, דהיינו מכירתו. מובהר כי סכום שלא חולק בפועל בשנה קלנדרית מסוימת מתוך סכום החלוקה המירבי באותה השנה, יצטבר לזכותה של דלק נכסים, אשר תהא רשאית לחלקו בתקופות שלאחר מכן, בכפוף לקיומם של כל התנאים לעיל למעט מגבלת סכום החלוקה המרבי ("היתרות נוספות לחלוקה"). למען הסר ספק, מובהר כי דלק נכסים רשאית לחלק רווחים הראויים לחלוקה שהצטברו עד וכולל 31.12.2022, בכפוף לכל התנאים האמורים בסעיפים (1) – (7) לעיל (וללא המגבלה האמורה בסעיף (8) זה לעיל) ("היתרות הקיימות לחלוקה"). חלוקה של רווחים אשר מקורם ברווחי שיערוך (בניכוי המס המתייחס לשיערוכים) תהיה רק לאחר מימוש הנכס בפועל, דהיינו מכירתו. מובהר כי סכום החלוקה המרבי, היתרות הנוספות לחלוקה והיתרות הקיימות לחלוקה הם סכומים מצטברים ולא חליפיים.

5.26 הון חוזר

סעיף	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים ליום 31.12.2024 (באלפי ש"ח)	התאמות (לתקופה של חודשים) (באלפי ש"ח)	סה"כ (באלפי ש"ח)
נכסים שוטפים	151,758	-	151,758
התחייבויות שוטפות	89,635	-	89,635
עודף ההתחייבויות השוטפות על הנכסים השוטפים	62,123	-	62,123

הרכב ההון החוזר

ההון החוזר של דלק נכסים כולל את סך הנכסים השוטפים (מזומנים, ני"ע סחירים, חייבים, לקוחות וצדדים קשורים) בניכוי התחייבויות שוטפות (הכוללות התחייבויות שוטפות לבנקים ולבעלי האג"ח, צדדים קשורים וכן יתרות ספקים וזכאים אחרים והתחייבות בגין היטלים ואגרות).

מדיניות דלק נכסים היא לממן את ההון החוזר בעיקר באמצעות תזרים שוטף מנכסים וכן להתאים בין צרכי ההשקעות והנכסים הבלתי שוטפים לבין מקורות ארוכי טווח. נכון ליום 31

**להב אל.אר רילאסטייט בע"מ | דוח שנתי 2024**  
**פרק א' | חלק רביעי | תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות: תחום נדל"ן להשקעה בישראל**

בדצמבר 2024 לדלק נכסים הון חוזר חיובי בסך של כ- 62,123 אלפי ש"ח לעומת הון חוזר חיובי בסך של כ- 80,372 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2023. הקיטון בהון החוזר נובע בעיקר מגידול ביתרת זכאים ויתרות זכות הכולל ליום 31.12.2024 המחאות לפרעון בסך של כ- 26.2 מיליון ש"ח תשלום עבור רכישת 50% מהנכס על פי הסכם שנחתם בחודש דצמבר 2024. לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 לחברה תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת בסך 9,965 אלפי ש"ח. לעומת תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 בסך 9,169 אלפי ש"ח.

**5.27 סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם**

5.27.1 דלק נכסים, בהיותה הבעלים או החוכר של נכסי מקרקעין, עלולה להימצא אחראית על פי דין להפרות דין, לרבות בתחום דיני תכנון ובניה, דיני הגנת הסביבה, המתבצעות במקרקעין שבבעלותה או במקרקעין שהיא חוכרת.

5.27.2 למיטב ידיעת דלק נכסים, על החזקה והפעלה של תחנות דלק חלות הוראות ונהלים שונים בקשר עם שמירת בטיחות הציבור ובריאותו ואיכות הסביבה, ולרבות בקשר עם חוק המים, תשי"ט-1959 ותקנות המים (מניעת זיהום מים) (תחנות דלק), התשנ"ז-1997, ולרבות הנחיות בדבר תכנון וביצוע של סקרי קרקע ושיקום קרקע מזוהמת בתחנות דלק. אי עמידה בהוראות אלה עשויה להביא סנקציות פליליות ועלויות.

כאמור לעיל, דלק נכסים משכירה את מרבית הנכסים לדלק ישראל המפעילה תחנות דלק בנכסים. לפעילות זו קיימת חשיפה לסיכונים סביבתיים, בעיקר סיכון לזיהום קרקע ומי תהום כתוצאה מדליפת דלקים, זיהום אוויר כתוצאה מאדים הנפלטים לאוויר וסיכונים חומרים מסוכנים.

למיטב ידיעת דלק נכסים, דלק ישראל מבצעת באופן שוטף סקרי קרקע וקידוחי ניטור למי תהום על-מנת לאתר זיהומי קרקע ומים תקופתיים בתחנות הדלק.

על פי מרבית הסכמי השכירות עם דלק ישראל האחריות להפעלת וניהול מתחמי התדלוק חלה על דלק ישראל, לרבות לקבלת כל היתר או רשיון הנדרש לשם כך, וכן לצורך עמידה בתקנים הרלוונטיים והוראות הדין ולרבות בעניין איכות הסביבה וחוק המים בנוגע למניעת זיהומי קרקע ושיקומה. הוסכם כי אם כתוצאה מעבודות איכות סביבה תושבת תחנת דלק או חלקים ממנה לא יהיו לדלק נכסים כל תביעות או טענות עקב כך והיא לא תהא פטורה מכל תשלום המוטל עליה על פי הוראות ההסכם והדין. כן הוסכם כי דלק ישראל תשפה את דלק נכסים בגין כל נזק שיגרם להן ו/או תשלום שתאלץ לשאת בו בקשר עם אחריות דלק ישראל על פי הסכמי השכירות האמורים ובהתאם להוראות שנקבעו בהסכמים אלו.

יצוין כי במסגרת פעילותה של דלק נכסים לייזום והקמה של נכסי נדל"ן מניב ופיתוח והשבת הנכסים, קובעים היתרי הבניה והתב"ע תנאים סביבתיים שעל דלק נכסים לקיים בשלל היבטים, לרבות ביחס לזיהום קרקע, פינוי פסולת מאתרי בניה, זיהום מקורות מים, מפגעי רעש וזיהום אוויר. החברה עלולה להידרש על ידי הרשויות השונות לפעול בטיפול במפגעים כאמור על חשבונה. למיטב ידיעת דלק נכסים, היא עומדת בדרישות והוראות הדין החלות עליה.

5.27.3 בנוסף, דלק נכסים משכירה לחברות סלולר אתרים לצורך התקנה והפעלה של אנטנות סלולאריות ומשדרים זעירים, בהיקפים שאינם מהותיים. למיטב ידיעת דלק נכסים, נכון

**להב אל.אר רילאסטייט בע"מ | דוח שנתי 2024**  
**פרק א' | חלק רביעי | תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות: תחום נדל"ן להשקעה בישראל**

למועד הדו"ח, מותקנות בשטחי דלק נכסים 2 אנטנות.

5.27.4 על פי ההסכמים שנחתמו בין דלק נכסים לבין חברות הסלולר,<sup>17</sup> האחריות בגין קבלת האישורים הנדרשים על-פי דין לשם הצבת והפעלת האנטנות, מוטלת על חברות הסלולר ועל חשבונן. בנוסף, מתחייבות חברות הסלולר לבטח, בין היתר, את חבותן על-פי דין בגין גגיעה או נזק העלולים להיגרם לצדדים שלישיים עקב פעילותן במושכר.

5.27.5 למועד הדוח, דלק נכסים אינה צד להליך משפטי או מנהלי הקשור עם איכות הסביבה, אשר דלק נכסים או נושא משרה בכירה בה צד לו. כמו כן, להערכת דלק נכסים, למועד הדו"ח לא קיים אירוע או עניין הקשור בפעילות דלק נכסים אשר גרם או צפוי לגרום לפגיעה בסביבה ובשל כך היה לו או צפויה להיות לו השפעה או השלכה מהותית על דלק נכסים.

**5.28 מגבלות ופיקוח על פעילות התאגיד**

5.28.1 פעילות דלק נכסים בתחום הנדל"ן המניב בישראל כפופה לחוקים ותקנות בתחומי דיני המקרקעין, ובהם חוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 והתקנות שהותקנו מכוחו בכל הנוגע לזכויות במקרקעין.

5.28.2 חוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965 ("חוק התכנון והבניה") הינו החוק העיקרי המסדיר את פעולתם של מוסדות התכנון והבנייה בישראל. בנייה ללא היתר בנייה או אגב סטייה ממנו מהווה עבירה פלילית בהתאם לחוק התכנון והבניה. פעילות דלק נכסים מחייבת קבלת היתרים ואישורים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה והתקנות שהוצאו מכוחו, כמו גם הוראות דיני המקרקעין השונים. למעשה, חוק התכנון והבניה מתווה את ההתנהלות מול הרשויות בנוגע להליכי התכנון השונים, הרישוי, היתרי בניה, קבלת אישור אכלוס ועוד.

כאשר דלק נכסים פועלת לשינוי ייעוד הנכסים שבבעלותה שינוי זה כרוך לעיתים בתשלום היטלי השבחה בהתאם לתוספת לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965. כמו כן, מכוח חוק זה והתקנות שהותקנו מכוחו, עלול בעל מקרקעין לחוב באחריות פלילית, בין היתר, בשל עבירה הנעברת על ידי מי משוכרי הנכס שבבעלותו.

**5.28.3 הליכי תכנון ובנייה**

מכוחו של חוק התכנון והבניה אישרה המועצה הארצית לתכנון ולבניה את תוכנית המתאר הארצית לתחנות תדלוק תמ"א 18, התשמ"ו-1986 ("תמ"א 18") הקובעת, בין היתר, תנאים וקריטריונים להקמתן של תחנות תדלוק תוך מניעת מפגעים בטיחותיים, תחבורתיים וסביבתיים; מרחקים מינימליים בין תחנות תדלוק; מרחק מזערי בין מיכלי הדלק ובין משאבות התדלוק לבין בנייני מגורים ומבני ציבור, ומרחק מזערי של תחנות תדלוק מצומת או ממחלף.

5.28.4 על פי תיקון מס' 4 לתמ"א 18 מוסמכות הוועדות המקומיות לתכנון ובניה לאשר הקמת תחנות תדלוק בכל אזור בנוי, באזור המיועד למגורים, למשרדים, למסחר ועוד (בעוד שקודם לכן הסמכות של הוועדות המקומיות הייתה באזורי תעשייה או אזורים משולבים

<sup>17</sup> יצוין כי ביחס להתקשרות עם אחת מחברות הסלולר, תקופת ההתקשרות ע"פ ההסכם עמה הסתיימה, אך נכון למועד דוח זה השכירות בפועל ממשיכה.

לתעשייה ולמסחר).

- 5.28.5 חלק מהקרקעות בהן מחזיקה דלק נכסים, הן קרקעות הנמצאות בבעלות רשות מקרקעי ישראל, ומוחכרות לחברה בהסכמי חכירה. על זכויות דלק נכסים בקרקעות כאמור ועסקאות בקשר עמן חלות הוראות חוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ך-1960, תקנות וההוראות מכוחן וכן ההוראות החוזיות הקבועות בהסכמי החכירה, לרבות בקשר עם שינוי ייעוד וניצול הזכויות בקרקע ומגבלות בעניין העברת זכויות ושעבודים. כמו כן, הארכת זכויות חכירה עם רמ"י כפופה לאישורה ולתנאים שיהיו מקובלים עליה במועד הארכה. בנוסף, דלק נכסים עשויה לשאת בתשלומים שונים לרמ"י כגון: דמי היתר, דמי היוון ודמי חכירה.
- 5.28.6 חקיקה בנושא מיסוי מקרקעין, ובכלל זאת חוק מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה), התשכ"ג-1963, עשויה להיות רלוונטית לפעילות דלק נכסים, במקרה בו תחליט דלק נכסים לרכוש ו/או למכור נכסי נדל"ן. חקיקה זו משפיעה על התמורה המתקבלת ממכירת נכס או התמורה שתשולם ברכישתו בהתאם.
- 5.28.7 הפעילות בתחום הנדל"ן מושפעת אף משיעורי הארנונה המשתנים, מחקיקה בתחום רישוי העסקים, מיסוי המקרקעין כאמור והמיסוי העירוני לרבות היטלי השבחה המוטלים על עסקאות בנכסי מקרקעין.
- 5.28.8 על פעילות דלק נכסים 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 דלק נכסים עם שוכרים ועם גופים אחרים.
- 5.28.9 מגבלות ורגולציה בהיבט של דיני התחרות:

#### דיני תחרות

במסגרת פעילותה של דלק נכסים, בין היתר, היא עשויה לרכוש או למכור מניות בתאגידים שהם בעלי זכויות בנכסי מקרקעין ו/או לבצע עסקאות לרכישת ו/או מכירת ו/או השכרת נכסים, אשר עשויות לחייב, בנסיבות מסוימות, קבלת אישור הממונה על התחרות בהתאם לחוק התחרות הכלכלית, התשמ"ח-1988 ("חוק התחרות הכלכלית"). כמו כן, לעיתים הסדרים של דלק נכסים עם שוכרים או עם שותפים עסקיים עשויים לחייב, בנסיבות מסוימות, קבלת אישורים בהתאם לחוק התחרות הכלכלית.

בנוסף, כל עסקה שדלק נכסים מבצעת בקשר עם רכישת נכסים המשמשים לתחנות דלק, כל עוד, דלק נכסים ודלק ישראל הינן תחת אותה שליטה, יראו בה כמחזיקה ו/או כמתקשרת ביחד עם דלק ישראל לעניין הממונה על התחרות, על כל המשתמע מכך.

#### חוק משק הדלק (קידום התחרות), התשנ"ד – 1994

בחוק משק הדלק (קידום התחרות), התשנ"ד-1994, נקבע כי חברת דלק לא תתקשר בחוזה להקמת תחנת תדלוק או בחוזה בלעדיות (למעט חוזה בלעדיות המתייחס לתחנת תדלוק המצויה במקרקעין שבבעלות חברת הדלק או בחכירה של חברת הדלק מרשות

**להב אל.אר רילאסטייט בע"מ | דוח שנתי 2024**  
**פרק א' | חלק רביעי | תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות: תחום נדל"ן להשקעה בישראל**

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. עוד קובע החוק כאמור כי האמור לעיל יחול, בשינויים המחויבים, גם על מפעיל תחנת התדלוק, באם במרחקים המפורטים לעיל יש לאותו מפעיל זכות להפעיל תחנת תדלוק נוספת.

**הסכמים עם תחנות תדלוק**

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, ובכלל זה הגבלת התקופה בהתאם למהות ההתקשרות ולתנאים המסחריים של כל התקשרות. נכון למועד הדוח, המלצות הדוח טרם אומצו באופן רשמי, ומשכך בשלב זה קשה לאמוד את השפעתן על החברה.

**5.29 הסכמים מהותיים**

5.29.1 לפרטים אודות הסכם בעלי מניות בקשר לדלק נכסים ראו סעיף 14.3.5 להלן.

**5.29.2 הסכם בעלי מניות עם רגנאר**

ביום 19 בפברואר 2023, ובד בבד עם התקשרות דלק נכסים בהסכם ההשקעה, חתמו החברה, ב.ג.מ., נ.ג.ד.מ., דלק פטורליום, רגנאר ודלק נכסים על הסכם בעלי מניות, אשר נועד להסדיר את מערכת היחסים של הצדדים כבעלי מניות בדלק נכסים (בסעיף זה: "הסכם בעלי המניות"), אשר יהיה בתוקף עד למועד ה-IPO (כהגדרת המונח בהסכם) אשר עיקריו כדלקמן:

1. ניתנו זכויות וטו לרגנאר לפיהן החלטות בנושאים מסוימים לא יתקבלו מבלי שהתקבל אישורה מראש של רגנאר אשר עיקרם: (1) התקשרות עם בעלי המניות או גופים קשורים או בני משפחה ולמעט עסקאות מסוימות שנקבעו בין דלק נכסים ו/או חברות בשליטתה לבין "דלק" חברת הדלק הישראלית בע"מ ו/או חברות בשליטה וכן למעט עסקאות שנקבעו בין דלק נכסים ו/או חברות בשליטתה לבין להב אנרגיה בע"מ ו/או חברות בשליטתה; (2) שינוי מבני; (3) כניסה לתחום פעילות מהותי חדש או יציאה מתחום פעילותה של דלק נכסים; (4) מכירת כל או רוב נכסי דלק נכסים ו/או פעילותה; (5) הקצאת ניירות ערך המירים למניות בחברה לעובדים, נושאי משרה ו/או נותני שירותים בשיעור העולה במצטבר על 10% מהון המניות בדילול מלא.
2. כמו כן, הסכם בעלי המניות קובע הוראות בדבר הגבלות על עבירות או שעבוד של מניות, ובין היתר, זכות סירוב ראשון שנתנה רגנאר לבעלי המניות האחרים; זכות הצטרפות של רגנאר למכירה של מניות החברה ו/או ב.ג.מ. במקרה של מכירת שליטה; זכות גרירה של החברה וב.ג.מ. את רגנאר במקרה של מכירת שליטה; זכות מצרנות.
3. בנוסף, בהתאם להסכם בעלי המניות, ככל שדלק נכסים לא תשלים IPO עד לתום שלוש שנים ממועד ההשלמה של הסכם ההשקעה, אזי כל עוד לא הושלם ה-IPO, תחלק דלק נכסים לא יאוחז מחלוף 100 ימים לאחר תום כל שנה קלנדארית, דיבידנד בשיעור של שישים אחוזים (60%) לפחות מהרווח הנקי השנתי שלה (לא כולל רווח

**להב אל.אר רילאסטייט בע"מ | דוח שנתי 2024**  
**פרק א' | חלק רביעי | תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות: תחום נדל"ן להשקעה בישראל**

כתוצאה משערוך נכסים) ביחס לשנה הקלנדארית החולפת, על פי הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של דלק נכסים, וזאת החל משנת 2027 (על פי דוחותיה הכספיים השנתיים של דלק נכסים בגין שנת 2026), ולאחר אישורם של דוחות אלה על ידי דירקטוריון דלק נכסים, וזאת בכפוף להתחייבויות קיימות של דלק נכסים כלפי נושים במועד ההשלמה (כהגדרתו לעיל), להתחייבויות כלפי מחזיקי אגרות חוב של דלק נכסים ולמבחני החלוקה הקבועים בחוק החברות.

**5.30 הליכים משפטיים**

דלק נכסים אינה צד להליכים משפטיים מהותיים.

**5.31 יעדים ואסטרטגיה עסקית בתחום הנדל"ן להשקעה בישראל**

5.31.1 דלק נכסים נוהגת לבחון את תכניתה ויעדיה האסטרטגיים מעת לעת ולעדכנם בהתאם להתפתחויות שחלות בתחום פעילותה, למפת התחרות ולהשפעות מאקרו כלכליות.

5.31.2 מדיניותה בתחום הפעילות שלה היא, בין היתר, להביא למיצוי הפוטנציאל בנכסים שלה ולשימוש מיטבי בהם. בין היתר, דלק נכסים פועלת להגדיל את ה-NOI בנכסיה, להרחיב את תמהיל השוכרים, לממש זכויות בנייה קיימות, לקדם שינויי תב"ע (לרבות לתוספת שימושי מגורים) והגדלת דמי השכירות מנכסים קיימים.

5.31.3 כמו כן, מדיניות דלק נכסים בתחום הפעילות שלה כוללת המשך השקעה באיתור ורכישת נכסים מניבים נוספים בעיקר מסוג מתחמי תדלוק אחרים, מגרשים צמודים לתחנות דלק, קרקעות לפיתוח ולקדם שינויים תכנוניים להפיכתם למתחמי תדלוק. עם זאת, בכוונת דלק נכסים לבחון הזדמנויות עסקיות לרכישת נכסים מניבים גם מתחומים נוספים תוך הפחתת החשיפה לשוק הדלקים והתלות בשוכר העיקרי של החברה.

5.31.4 בנוסף, בנוגע לנכסים שאינם כוללים תחנות תדלוק, דלק נכסים בוחנת ובודקת רכישה של מגרשים לטובת בנייה וכן רכישה של נכסים לצורך השבתם או לצורך שינוי שימוש שלהם או לצורך תוספת בנייה על בנייה קיימת ומקסום הרווח מנכסים אלו.

5.31.5 כמו כן, דלק נכסים בוחנת מעת לעת, אפשרות של מיזוגים ו/או רכישות ו/או שותפויות עם חברות הפועלות בתחום פעילותה.

**5.32 צפי להתפתחות בשנה הקרובה בתחום הנדל"ן להשקעה בישראל**

התוכנית האסטרטגית של דלק נכסים לשנה הקרובה כוללת, בין היתר, פעילויות שוטפות שמטרתן שימור מעמדה של דלק נכסים כמובילה בתחום הפעילות בה היא פועלת, תוך פיתוח מנועי צמיחה חדשים ושמירה על רציפות תפעולית, התייעלות ושיפור הרווחיות.

במהלך שנת 2025, בכוונת דלק נכסים להתמקד, בין היתר, בפעולות הבאות:

- להמשיך לפעול לחידוש הסכמי שכירות במחירים התואמים את מצב השוק ואת הסטנדרטים המקובלים לדמי שכירות.
- להמשיך לפתח את נכסי דלק נכסים תוך ניצול זכויות בנייה קיימות וקידום תוכניות בניין עיר לתוספת זכויות או לשינוי ייעוד.
- הגדלת החזקות בחברות כלולות או בנכסים בהם קיימים שותפים אחרים.
- איתור נכסים מניבים נוספים והזדמנויות רכישה נוספות של קרקעות הכלולות בתחום

הפעילות, לרבות בדרך של רכישת חברות המחזיקות בפורטפוליו של נכסים.

המידע האמור בדבר היעדים והאסטרטגיה העסקית, צפי להתפתחות בשנה הקרובה ואופן מימוש התכנית האסטרטגית והשפעתה על תוצאותיה הכספיות של דלק נכסים, הן בשנה הקרובה והן בעתיד, הינו מידע צופה פי עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, והוא עלול להתממש באופן שונה, לרבות באופן שונה מהותית, כתוצאה מגורמים שונים ובכלל זה כתוצאה מהשפעת גורמים מאקרו כלכליים או ענפיים או מגורמים הקשורים לגורמי הסיכון כאמור בסעיף 5.33 להלן.

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

דלק נכסים חשופה לגורמי הסיכון המהותיים הבאים:

#### 5.33.1 סיכוני מאקרו

##### א. מיתון או האטה כלכלית במשק

הסיכונים העיקריים לדלק נכסים ופעילותה כתוצאה ממיתון או האטה כלכלית במשק הינם השפעות שונות העשויות לבוא לידי ביטוי בהאטה ו/או בירידה בביקושים לשטחי מסחר של דלק נכסים וכתוצאה מכך לירידה בתפוסה וכן פגיעה בשוכרים שונים עלולה להביא לירידה בתזרים המזומנים מפעילות שוטפת. ובנוסף לירידה בהכנסות משוכרים שאיתם מתקיימת התחשבות בגין הפדיונות שלהם.

##### ב. שיעור הריבית במשק

שינויים בשיעורי הריבית במשק עשויים להשפיע על הלוואות שניתנו לדלק נכסים ועל עודפי המזומנים שלה, וכן על שווי נכסיה, כך שאם שיעורי הריבית יעלו, התשואה הנדרשת על הנכסים תעלה ושווי הנכסים עלול לפחות ולהיפך. כמו כן, עלייה בריבית עלולה להשפיע על הוצאות המימון ומחיר החובות של דלק נכסים לתאגידים פיננסיים וכן עשוי להשפיע על אמות המידה הפיננסיות אליהן התחייבה.

##### ג. המצב הביטחוני-מדיני

התדרדרות משמעותית במצב הביטחוני בישראל, עלולה לגרום לירידה בביקושים לשטחים המיועדים להשכרה ולעלייה בעלות העובדים בשל מחסור בכוח אדם.

##### ד. אינפלציה ושינויים במדד המחירים לצרכן

תזרימי המזומנים של דלק נכסים מדמי שכירות, חשופים לשינויים במדד המחירים לצרכן. כמו כן, מימון אשראים הצמודים למדד חשופים גם הם לשינויים במדד.

##### ה. סיכוני סייבר ואבטחת מידע

במסגרת פעילותה דלק נכסים עושה שימוש במערכות מחשוב ו/או מערכות ותשתיות מבוססות ענן לרבות לצורך אחסון ועיבוד מידע. תקיפת סייבר שנועדה לחדור או לפגוע במערכות או במידע השמור בהן, עלולה לגרום לנזקים ישירים או עקיפים לדלק נכסים, ובהם שיבוש, הפרעה או השבתה של פעילות, מתקפות כופרה, דליפת ואובדן מידע, איסוף מידע מסחרי, פגיעה במוניטין והוצאות לשיקום המערכת. ספק שירותי הענן של דלק נכסים מספק גם שירותי אבטחה וגיבוי שיגנו על דלק נכסים במקרה של פגיעה כאמור.

##### ו. קשיי מימון



**להב אל.אר רילאסטייט בע"מ | דוח שנתי 2024**  
**פרק א' | חלק רביעי | תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות: תחום נדל"ן להשקעה בישראל**

משבר פיננסי, וקיטון בהיקף ההון והחוב שיגויס בשוק ההון, עשויים לפגוע באפשרות דלק נכסים לגייס מימון לשם השגת יעדיה העסקיים וביצוע השקעות נוספות.

**ז. הגנת הסביבה**

דלק נכסים כפופה לדרישות חוקיות ורגולטוריות בהיבטים שונים ובין היתר בסוגיות סביבתיות. הפרת הוראות דין, לרבות על ידי השוכרים, עלולה לחייב את דלק נכסים לשאת בעלויות הכרוכות בתיקון ההפרה באופן העלול להשפיע על תוצאות דלק נכסים לרעה.

**5.33.2 סיכונים ענפיים**

**א. מדיניות ממשלתית**

לשינויים במדיניות הממשלה בנוגע לשיווק קרקעות, הליכי תכנון ובניה, שיווק קרקעות ועוד השפעה מהותית על הפעילות בתחום הפעילות של דלק נכסים.

**ב. אישורים מרשויות**

פעילות ענף הנדל"ן המניב מאופיינת בצורך בקבלת אישורים מגורמים שונים ברשויות השונות, וביניהם קבלת היתרי בניה, אישור על שימושים חורגים, רישיונות עסק ועוד. עיכוב בקבלת אישור או אי קבלתו עלולים לגרום לפגיעה ברווחיות הפרויקט או בנשיאה בהוצאות כספיות שונות לצורך עמידה בדרישות הרשויות לשם קבלת האישורים.

**ג. ירידה בביקוש לשטחי השכרה**

ירידה בביקוש לשטחים להשכרה ו/או אי חידוש הסכמי שכירות קיימים עלולה להביא לירידה בשיעורי התפוסה בשטחי דלק נכסים ולפגיעה בתוצאותיה הכספיות של דלק נכסים.

**ד. יכולת מימוש נכסים**

ככל שבעתיד תידרש דלק נכסים לממש נכסים שלה במועד מסוים, תהיה דלק נכסים תלויה בתנאי השוק הקיימים באותו זמן, שעשויים למנוע אפשרות למימוש נכס או לפגוע בתנאי העסקה באופן אשר ישפיע על דלק נכסים.

**ה. חשיפה לענף הדלק**

הכנסות דלק נכסים מושפעות, ממצב ענף הדלק, אשר להערכת דלק נכסים הגורמים אשר עלולים להשפיע עליו לרעה הם: שינויים במחירי הנפט; מיסוי דלקים ושמנים; פיתוח מקורות אנרגיה חלופיים, מעבר לרכבים חשמליים ועוד. ירידה בענף הדלק עשויה כאמור להביא בירידה בהכנסות משכריות הקשורות עם מכירות הדלקים וכן בירידה בביקושים לשכירת מתחמי תדלוק ולפגיעה בהכנסות דלק נכסים.

**ו. איתנות פיננסית של השוכרים**

ירידה בחוסנם הפיננסי של השוכרים עשויה להביא לפגיעה בהיקפי הגבייה מהם, ואף לסיום השכירויות ולפינוי שוכרים בנכסים, דבר שעשוי לפגוע דלק נכסים.

**ז. שינויים חקיקתיים ורגולטוריים**

לשינויים בהתרים, בתקנים, במגבלות ובפיקוח על תחום הבנייה בכלל ובפרט על הקמת תחנות תדלוק עשויה להיות השפעה על פעילות דלק נכסים.



#### ח. תחרות

ענף הנדל"ן המניב נתון לתחרות גדולה, ובפרט ישנם גם תחרות בתחום הפעילות של דלק נכסים בהשכרת שטחים לתחנות דלק. התחרות בתחום הפעילות עשויה להביא לירידה בדמי השכירות ולפגיעה בתוצאותיה העסקיות של דלק נכסים.

#### ט. עלויות הפעלת נכסי נדל"ן מניב

החזקה בנכסים מניבים כרוכה בהוצאות קבועות, שחובת תשלומם חלה לאורך כל תקופת הבעלות, בין אם הנכס מניב הכנסה כלשהי ובין אם לאו. כחברה הנותנת, בין היתר, שירותי ניהול בנכסיה, חשופה דלק נכסים לשינויים בהוצאות אלו שלא בהכרח באות לידי ביטוי בדמי השכירות.

5.33.3 סיכונים ייחודיים לדלק נכסים

#### א. תלות בדלק ישראל כשוכרת מרכזית

כאמור בפרק זה, לדלק נכסים יש תלות בדלק ישראל כשוכרת מהותית של נכסיה. הכנסות דלק נכסים מדמי שכירות מדלק ישראל מהוות את עיקר הכנסות דלק נכסים מדמי שכירות (כ- 76% מסך הכנסותיה מדמי שכירות בשנת 2024). אם תחול פגיעה משמעותית בפעילות דלק ישראל או במקרה שתופסק ההתקשרות עם דלק ישראל או חלקה ו/או הפסקת תשלום דמי השכירות או חלק מהותי מהם בגין השכרת מתחמי התדלוק, עשויה להיות לכך השפעה שלילית מהותית על תוצאות דלק נכסים ופעילותה.

#### ב. קשיים בקבלת מימון/ נזילות ואשראי

פעילות דלק נכסים ממומנת, בין היתר, ממקורות מימון חיצוניים. דלק נכסים פועלת, בין היתר, לקבלת מימון לזמן ארוך ובריביות קבועות ובהתאמה לתזרים המזומנים הצפוי מפעילויות דלק נכסים. אי הצלחה של דלק נכסים ביעדים הנ"ל בשילוב שינוי לרעה בתנאי העמדת האשראי, ושינויים נוספים בתנאי שוק יכולים לגרום, בין היתר, לאי עמידה באמות מידה פיננסיות של דלק נכסים ו/או אי חידוש אשראי קיים אשר עלול להביא לפגיעה מהותית בתוצאות דלק נכסים. כמו כן, בהנחה שדלק נכסים לא תעמוד ביעדי הגיוס לטווח ארוך בריביות קבועות יכול להביא לקושי בגיוס מקורות מימון חדשים והתייקרות מקורות המימון.

#### ג. ירידת שווי נכסי דלק נכסים

ירידה בשוויים של נכסי דלק נכסים עלולה להביא לפגיעה בתוצאות הכספיות של דלק נכסים עקב רישום נכסי דלק נכסים בהתאם לשוויים ההוגן וכן לפגיעה בעמידת דלק נכסים ביחסים הפיננסיים שנקבעו במסמכי מימון שלה.

להב אל.אר רילאסטייט בע"מ | דוח שנתי 2024  
 פרק א' | חלק רביעי | תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות: תחום נדל"ן להשקעה בישראל

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

מידות ההשפעה של גורם הסיכון על עסקי החברה בתחום תחנות הדלק בישראל			
השפעה קטנה	השפעה בינונית	השפעה גדולה	
<b>סיכוני מאקרו</b>			
	X		מיתון או האטה כלכלית במשק
	X		שיעור הריבית במשק
X			המצב הבטחוני-מדיני
	X		אינפלציה ושינויים במדד המחירים לצרכן
X			סיכוני סייבר ואבטחת מידע
	X		קשיי מימון
<b>סיכונים ענפיים</b>			
X			מדיניות ממשלתית
	X		אישורים מרשויות
	X		ירידה בביקוש לשטחי השכרה
	X		יכולת מימוש נכסים
	X		חשיפה לענף הדלק
		X	איתנות פיננסית של שוכרים
X			הגנת הסביבה
	X		שינויים חקיקתיים ורגולטורים
X			תחרות
X			עלות הפעלת נכסי נדל"ן מניב
<b>סיכונים יחודיים לדלק נכסים</b>			
		X	תלות בשוכר מרכזי
	X		קשיים בקבלת מימון/נזילות ואשראי
	X		ירידת שווי נכסי דלק נכסים

## 6. תחום אנרגיה ירוקה מתחדשת

### 6.1 כללי

6.1.1 במסגרת תחום פעילות זה, פועלת החברה, באמצעות חברת להב אנרגיה ותאגידים בשליטתה הרשומים בישראל ובחו"ל ("קבוצת להב אנרגיה"), בייזום התקנה והפעלה של מערכות פוטו וולטאיות להפקת חשמל מאנרגיה סולארית באמצעות המרת קרינה מקרני השמש. פעילותה של קבוצת האנרגיה בתחום פעילות זה, כוללת בעיקר ייזום והקמה של מערכות PV ואגירה ומתבצעת הן בישראל והן בחו"ל.

החל מחודש יולי 2024, בעקבות השלמת עסקת פריים, לחברה פעילות בתחום זה גם באמצעות פריים וחברות בשליטה ("קבוצת פריים"; קבוצת להב אנרגיה וקבוצת פריים, יחד "קבוצת האנרגיה"). לפרטים על עסקת מיזוג הנבחנת בין פעילות להב אנרגיה ירוקה לבין פריים, ראו סעיף 6.28 להלן.

### 6.1.2 פעילות להב אנרגיה בחו"ל

להב אנרגיה, באמצעות חברה בשליטתה המלאה (Lahav green Energy Portugal), מחזיקה ב- 50% בחברה בפורטוגל (Frexial Renovaveis - "פרקסיאל") שבבעלותה מתקן סולארי עם מערכת Tracker (עוקב שמש) בהספק מותקן של כ-19 מגה-וואט. בנוסף, להב אנרגיה, באמצעות חברה בשליטתה המלאה (Lahav Green Energy Hungary) מחזיקה ב-4 חברות בהונגריה בשליטתה המלאה (בעקיפין). בנוסף, לכל אחת מארבעת החברות בהונגריה, ישנה קרקע בבעלותה, עליה הוקמו המתקנים בתחום הסולארי שהינם בהספק מותקן כולל של כ-15.8 מגה-וואט. כמו כן, להב אנרגיה פועלת בארה"ב בייזום ופיתוח של מספר פרויקטים סולאריים בשילוב אגירה.

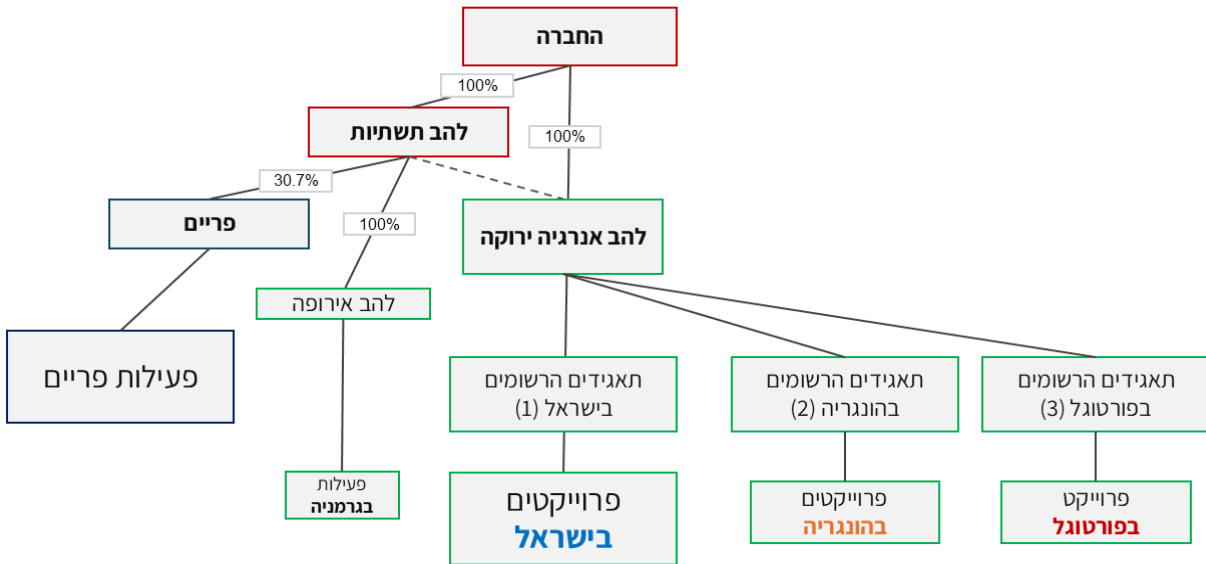
### 6.1.3 השפעת השינוי המבני על להב אנרגיה

כאמור בסעיף 1.2.1 לפרק א' לעיל, נכון למועד זה החברה פועלת להשלמת שינוי המבנה מסגרתו יועברו מלוא אחזקות החברה בלהב אנרגיה אל להב תשתיות, בנוסף מלוא אחזקות להב אנרגיה במניות מפעל יועברו ללהב תשתיות ולהב תשתיות תיכנס בנעליה של להב אנרגיה בהסכם בעלי המניות של מפעל. כמו כן, במסגרת שינוי המבנה, העבירה להב אנרגיה גם את החזקתה במלוא הון המניות של להב אנרגיה אירופה בע"מ ("להב אירופה") ללהב תשתיות וכן הסבה לה את מלוא יתרות הלוואות הבעלים שהעמידה ללהב אירופה, כך שנכון למועד הדוח, להב אירופה אינה מוחזקת על ידי להב אנרגיה. לפרטים אודות להב אירופה, ראו סעיף 6.19 להלן.

## 6.2 מבנה החזקות

להלן תרשימי מבנה ההחזקות של החברה בתחום האנרגיה הירוקה נכון למועד הדוח:

**להב אל.אר רילאסטייט בע"מ | דוח שנתי 2024**  
**פרק א' | חלק חמישי | תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות: תחום אנרגיה ירוקה מתחדשת**



\*מובהר כי נכון למועד זה החזקות החברה בלהב אנרגיה ירוקה טרם הועברו להחזקת להב תשתיות.

**(1) חברות פרטיות בבעלותה המלאה (100%) של להב אנרגיה ירוקה:**

- (א) להב אנרגיה פרוייקטים בע"מ;
- (ב) דליה פי.וי. אנרגי בע"מ;
- (ג) מנאל סולאר (ישראל) בע"מ;
- (ד) להב אנרגיה מושבים בע"מ;
- (ה) להב אנרגיה קיבוצים בע"מ;
- (ו) להב אסייג קדמת האנרגיה הירוקה בע"מ.

**חברות פרטיות בבעלותה חלקית של להב אנרגיה ירוקה:**

- (א) מיה סול יזמות סולרית בע"מ, בה מחזיקה להב אנרגיה ב- 49% מהון המניות;
- (ב) להב רב אנרגיה בראשית שותף מוגבל בע"מ, בה מחזיקה להב אנרגיה ב- 50% מהון המניות ("להב רב אנרגיה ש"מ"). להב רב אנרגיה ש"מ מחזיקה ב- 74% מהזכויות ב- פרוייקט סולארי תפרח – שותפות מוגבלת; לפרטים נוספים, ראו סעיף 6.25.1 להלן.
- (ג) להב רב אנרגיה בראשית ניהול בע"מ, בה מחזיקה להב אנרגיה ב- 50% מהון המניות ("להב רב אנרגיה ניהול"). להב רב אנרגיה ניהול הינה השותף כללי בפרוייקט סולרי תפרח – שותפות מוגבלת;

(2) Lahav Green Energy Hungary Kft – חברה הרשומה בהונגריה, בבעלותה המלאה של להב אנרגיה ("להב הונגריה"). להב הונגריה מחזיקה במלוא הזכויות ב- 4 חברות הונגריות: Monowatt Gold Kft., Monowatt Silver Kft., Abas Geowatt Gold Kft ו- Geowatt Silver Kft.

(3) Lahav Green Energy Unopessoal Lda, חברה הרשומה בפורטוגל, בבעלותה המלאה של להב אנרגיה ("להב פורטוגל"), להב פורטוגל מחזיקה ב- 50% מהון המניות של Freixial Renovaveis, Unipessoal Lda חברה הרשומה בפורטוגל.

**6.3 מידע כללי על תחום פעילות האנרגיה המתחדשת**

**6.3.1 מבנה תחום הפעילות והשינויים החלים בו**

פעילות הקבוצה בתחום פעילות האנרגיה המתחדשת מתמקדת למועד הדוח בתחום

**להב אל.אר רילאסטייט בע"מ** | דוח שנתי 2024  
**פרק א' | חלק חמישי** | תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות: תחום אנרגיה ירוקה מתחדשת

האנרגיה הסולארית ומערכות אגירה בישראל, בנוסף לצד פעילות קבוצת להב אנרגיה בהונגריה, פורטוגל ובארה"ב. כמו כן, לחברה, באמצעות להב אירופה, פעילות בתחום זה בגרמניה, שלמועד הדוח אינה בהיקפים מהותיים.

#### 6.3.1.1 כללי

בפעילות בתחום האנרגיה הסולארית, חשמל מופק באמצעות הצבת משטחים העשויים מחומרים מוליכים למחצה, כך שיהיו חשופים למקסימום קרני שמש, על ידי הצבתם בשטחים, קרקעות, גגות, מתקני ציפה ייעודיים וכיוצ"ב, הממירים את האנרגיה הטמונה בקרני השמש לאנרגיה חשמלית, ובסוף התהליך לזרם חשמלי. טכנולוגיה זו מכונה טכנולוגיה פוטו וולטאית, ובהתאם, המשטחים (או הפנאלים) נקראים לוחות של תאים פוטו וולטאים, תאי שמש או קולטים סולאריים, ובהצבתם יחד – מתקנים פוטו וולטאים.

רוב רובם של התאים הסולאריים עשויים מצורן (סיליקון), שהינו חומר מוליך למחצה, אשר בעקבות פגיעת קרני השמש משחררים אלקטרונים, להפקת 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, גדרות, חממות, 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.

בישראל, התחום הפוטו וולטאי מוסדר הן על ידי החלטות רשות החשמל והן על ידי חוק משק החשמל (כאשר בנוסף נדרשים היתרי בניה, כמפורט להלן). רשות החשמל קובעת, באמצעות אסדרות, מהי כמות החשמל אותה ניתן לייצר, מה ההליכים הנדרשים להקמת מערכות פוטו וולטאיות, מה התעריף וכן היבטים הנוספים הקשורים במכרזים עבור אותם יצרנים פרטיים.

להב אל.אר רילאסטייט בע"מ | דוח שנתי 2024  
פרק א' | חלק חמישי | תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות: תחום אנרגיה ירוקה מתחדשת

6.3.1.2 **מערכות אגירה משולבות** – מערכות אגירת אנרגיה, מתוכננות לאגירת אנרגיה חשמלית, בדרך כלל באמצעות סוללות. שילוב מערכות האגירה עם מערכות פוטו וולטאיות מאפשר ניצול מיטבי של אנרגיית השמש על ידי אגירת עודפי החשמל המיוצרים בשעות היום לשימוש בשעות החשכה או בזמני שיא. יתרונות מערכות אלו כוללים יציבות אספקת החשמל, הפחתת העומס על רשת החשמל, ואפשרות למכירת חשמל בשעות בהן התעריפים גבוהים יותר.

6.3.1.3 **מערכות אגירה עצמאיות Stand Alone** - מערכות אגירה מסוג זה הן פתרונות טכנולוגיים המאפשרים אחסון אנרגיה חשמלית לשימוש עתידי, ללא תלות במקור ייצור ספציפי כגון מערכות פוטו-וולטאיות. מערכות אלו יכולות לקלוט חשמל מרשת החשמל הכללית או ממקורות ייצור שונים, ולספק אותו בזמנים של ביקוש גבוה או בעת הפסקות חשמל. טכנולוגיות האגירה המובילות כוללות סוללות ליתיום-יון, אגירה שאובה, ומערכות אגירה תרמיות.

#### 6.3.1.4 **תהליכי עבודה בתחום הפעילות**

להלן תיאור תמציתי של תהליכי העבודה בפיתוח, הקמה והפעלה של פרויקט אנרגיה מתחדשת:

#### **פיתוח פרויקט**

- א. זיהוי קרקע מתאימה והתקשרות עם בעלי הזכויות בקרקע.
- ב. בחינת הקרקע והערכת הפרויקט בהיבטי תכנון קרקע והנדסי, חיבור פוטנציאלי, הערכת תפוקה, תכנית עסקית, הערכת סיכונים ובהתאם גיבוש החלטה בעניין קידום הפרויקט
- ג. במידה והוחלט להתקדם בפיתוח הפרויקט, וככל שנדרש ובהתאם לצורכי הפרויקט, מוסבות הזכויות בקשר עם הפרויקט לתאגיד פרויקט ייעודי (SPV).
- ד. חתימה על הסכם שירותים לפיתוח.
- ה. הגשת בקשה למנהל רשת ההולכה לצורך קבלת פתרון חיבור לרשת החשמל במדינת הפעילות הרלוונטית.
  - ו. השלמת קבלת הזכויות בקרקע.
  - ז. הפקדת ערבויות או בטחונות אחרים.
  - ח. הגשת בקשה להיתר בניה על בסיס תכנון הנדסי וחשמלי.
  - ט. התקשרות עם גופים פיננסיים להעמדת הלוואות למימון הקמת הפרויקט, וניהול שוטף של ההתקשרות עם המלווה.
  - י. התקשרות תחת PPA (Power Purchase Agreement) בהסכם ארוך טווח למכירת החשמל.

#### **הקמת פרויקט וחיבורו לרשת**

להב אל.אר רילאסטייט בע"מ | דוח שנתי 2024  
פרק א' | חלק חמישי | תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות: תחום אנרגיה ירוקה מתחדשת

- א. התקשרות עם קבלן ביצוע בהסכם EPC (Engineering, Procurement, Construction), הסכם חיבור לרשת והסכמי הקמה נלווים.
- ב. הזמנה ורכישה של ציוד.
- ג. ניהול תכנון הנדסי מפורט בהתאם להיתרי הבניה.
- ד. ניהול אתר הבניה ופיקוח הנדסי.
- ה. ניהול ופיקוח נהלי בטיחות באתר הבניה.
- ו. בדיקות קבלה וחיבור לרשת החשמל.

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

#### 6.3.2.1 ישראל

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).

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

נכון למועד הדוח, משק החשמל בישראל נשלט באופן כמעט בלעדי על-ידי הח"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.

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; 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

**להב אל.אר רילאסטייט בע"מ | דוח שנתי 2024**  
**פרק א' | חלק חמישי | תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות: תחום אנרגיה ירוקה מתחדשת**

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.

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

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

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

בהקשר זה יצויין, כי בהתאם לפרסומיו, משרד האנרגיה, בשיתוף עם מנהל התכנון, מקדם תכנית מתאר ארצית כוללת לתשתיות משק החשמל (תמ"א 41), שמטרתיה 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. ככל שתוכנית זו תאושר בהתאם לטיוטה העדכנית, היא עשויה להקל, לפשט וליצור וודאות ביחס לתהליכי התכנון של מערכות לייצור חשמל.

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 הקלה משמעותית בהליכי הגבייה וההתנהלות מול חי"י והמשכירים.

להלן תתוארנה ההסדרות השונות החלות ביחס למתקנים השונים, ואופן



**להב אל.אר רילאסטייט בע"מ | דוח שנתי 2024**  
**פרק א' | חלק חמישי | תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות: תחום אנרגיה ירוקה מתחדשת**

קביעת התעריפים המשולמים על-פי כל הסדרה<sup>1</sup>:

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

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>2</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.

**ב. הסדרה למערכות ייצור חשמל פוטו וולטאיות ומערכות פוטו וולטאיות**

**בשילוב אגירה המתחברות לרשת החלוקה (מערכות מתח נמוך/ גבוה)**

במסגרת ההליכים התחרותיים למערכות קרקעיות ומערכות קרקעיות משולבות 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. 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.

כמפורט בס"ק ב ו- ג להלן, כל מציע נדרש להציע ערבות הצעה, אשר מוחלפת, כתלות בזכיה, בערבות הקמה.

אי-המצאת ערבות הקמה, מזכה את רשות החשמל לחלט את ערבות ההצעה. כמו כן, עיכוב בהגעה לעמידה בתנאים לסנכרון, מזכה את רשות החשמל לחלט את ערבות ההקמה, באופן יחסי, עד לחילוטה המוחלט בתום התקופה שנקבעה בהליך התחרותי (להלן: "המועד המחייב המירבי לסנכרון"). לרשות החשמל סמכות לשנות את תנאי ההליכים התחרותיים, כפי שאלה מפורסמים מעת לעת.

**ג. תנאים נוספים בהליכים של מערכות קרקעיות (ללא אגירה):**

התעריף הזוכה משולם לתקופה של 23 שנים ממועד ההפעלה המסחרית, כשהוא צמוד לנוסחת הצמדה.

<sup>1</sup> יצוין כי בהתאם להחלטות רשות החשמל ניתן להקים במקום צרכנות אחד מערכות מסוגים שונים, בתנאים כפי שנקבעו בהחלטות הרשות.

<sup>2</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>3</sup> יצוין כי ההליכים התחרותיים אינם קובעים מחיר מינימום. המחיר נקבע על-ידי המציעים השונים בהתאם להערכתם בנוגע לעלות הקמת המערכות והרווח הצפוי מהם.

**להב אל.אר רילאסטייט בע"מ** | דוח שנתי 2024  
**פרק א' | חלק חמישי** | תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות: תחום אנרגיה ירוקה מתחדשת

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

על הזוכה להגיע לסנכרון של המערכות לייצור חשמל ביחס לכל המכסה בה זכה בהליך התחרותי, בתוך 21 חודשים ממועד הזכיה (להלן בסעיף זה: **"המועד המחייב"**).

למיטב ידיעת להב אנרגיה, עד למועד הדוח פורסמו ארבעה הליכים תחרותיים למתקנים קרקעיים ללא שילוב קיבולת אגירה, ושני הליכים תחרותיים לקביעת תעריף לייצור חשמל בטכנולוגיה פוטו וולטאית בשילוב קיבולת אגירה, למתקנים המחוברים לרשת החלוקה.

#### ד. **תנאים נוספים בהליכים של מערכות קרקעיות בשילוב אגירה:**

התעריף הזוכה שייקבע בהליך יעמוד בתוקף, לרבות נוסחת ההצמדה בהתאם להודעת הזכייה, החל ממועד ההפעלה המסחרית של כל מתקן ועד ליום 29.12.2045 (להלן: **"תקופת התעריף"**).

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

כתנאי סף להגשת הצעה, 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"**).

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

בעניין זה, יצוין כי להב אנרגיה (בשם שותפות תפרח) התקשרה עם חברת אנלייט אנרגיה מתחדשת בע"מ (**"אנלייט"**) לרכישת הזכויות להקים מתקנים סולאריים בשילוב אגירה בהספק כולל של 9.22 מגה-וואט מתוך סך ההספק שבו זכתה אנלייט בהליך 1 ו- 2.28 מגה-וואט מתוך סך ההספק שבו זכתה אנלייט בהליך 2. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.25.1 להלן.

ה. **הסדרה למערכות לייצור חשמל פוטו וולטאיות במתקני גגות ומאגרים ושימוש דואלי ("מערכות גגות ומאגרים" ו-"אסדרת גגות ומאגרים"),**

#### בהתאמה<sup>4</sup>

ההליכים התחרותיים למערכות פוטו וולטאיות המוקמות על גבי גגות מבנים<sup>5</sup>, מאגרים<sup>6</sup>, או בדו-שימוש<sup>7</sup> זהים בעיקרם לאלה הפורטים בס"ק ב' לעיל.

התעריף הזוכה משולם לתקופה של 25 שנים ממועד ההפעלה המסחרית, כשהוא צמוד לנוסחת הצמדה המבוססת על פרמטרים לבחירת המציע.

כתנאי סף להגשת ההצעה, נדרש כל מציע להפקיד ערבות הצעה בסך של 50 ש"ח לכל קילו-וואט מוצע, אשר מוחלפת בערבות הקמה בסך של 150 ש"ח לכל קילו-וואט.

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 (התחשבות בשיטת תשלום עבור הזרמה לרשת). כמו כן, בגין החשמל שנצרך בשימוש עצמי, נדרש המציע לשלם לחח"י עלויות מערכתיות.<sup>8</sup>

למיטב ידיעת להב אנרגיה, עד למועד הדוח פורסמו ארבעה הליכים תחרותיים לגגות מאגרים ודו שימוש. בנוסף, בהתאם להחלטת רשות החשמל מחודש דצמבר 2019, החל מיום 1 בפברואר 2020, יזמים רשאים להקים מערכות נוספות שלא זכו בהליך תחרותי מס' 92 למתקני גגות ומאגרים, ללא הליך תחרותי, בתעריף הנמוך ב-2% מהתעריף שנקבע בהליך התחרותי (דהיינו – 22.61 אג' לקוט"ש), וזאת ביחס למערכות בהיקף כולל של עד 300 מגה-וואט או שירשמו עד ליום 30 ביוני 2020, בתנאי שהמערכות יגיעו לסטאטוס של מוכנות לסנכרון עד ליום 31 במרץ 2021 או ליום 30 ביולי 2021 (מועד מחייב מרבי, בכפוף לחילוט ערבויות כאמור בהוראות ההסדרה).

בעניין זה, יצוין כי ללהב אנרגיה זכויות במכסה במסגרת הליך מספר 1 להקמת מתקנים לייצור חשמל בטכנולוגיה פוטו וולטאית בדו שימוש שיחברו למתח גבוה ולמתח נמוך, בהיקף של כ-47.6 מגה AC (חלק להב אנרגיה), בהתאם להסכם שיתוף הפעולה (על תיקוניו) שנחתם בין להב אנרגיה ופריים אנרג'י, לשיתוף פעולה בהקמת 13 מתקנים בטכנולוגיה פוטו וולטאית בדו שימוש (לפרטים נוספים ראו סעיף 6.25.2 להלן).

<sup>4</sup> ראו החלטת רשות החשמל מיישיבה מס' 538 מיום 22.3.2018, החלטה מס' 10 (1248) - עקרונות להליך תחרותי לקביעת תעריף לייצור חשמל בטכנולוגיה פוטו וולטאית למתקני גגות.

<sup>5</sup> "מבנה" - כהגדרת המונח בניין בחוק התכנון והבניה, לרבות חוות אחסון דלקים וחניון בשטח פתוח שנבנו כדן; "גג" משמעו - כיסוי עליון או כיסוי צף, כיסוי צדדי או דופן.

<sup>6</sup> "מאגר" משמעו - מאגר מים, בריכת דגים או מאגר מי קולחין שהוקמו כדן.

<sup>7</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 עלמון, 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.

<sup>8</sup> עלויות מערכתיות הינן תשלומים לחח"י בגין שירותי המסופקים על ידו בתוקף תפקידו כמנהל המערכת.

### 6.3.2.2 אירופה

מדינות האיחוד מגדילות בעקביות את חלקן של האנרגיות המתחדשות וקובעות יעדים לשם עמידה בכך. דירקטיבת האיחוד האירופאי העוסקת באנרגיות מתחדשות (Renewable Energy Directive EU/2018/2001) עודכנה בחודש יולי 2024, במסגרתה הועלה היעד המחייב לשיעור האנרגיות המתחדשות מסך צריכת האנרגיה באיחוד ל-42.5% עד שנת 2030, עם שאיפה להגיע ל-45%. הדירקטיבה כוללת מספר יוזמות חדשות, ביניהן דרישה להקצאת אזורים מואצים לאנרגיות מתחדשות (Renewables acceleration areas), יעד של לפחות 5% לטכנולוגיות אנרגיה מתחדשת חדשניות, וכללים מחמירים יותר לשימוש בביומסה. כל זאת כחלק ממדיניות האנרגיה הרחבה של האיחוד שמטרתה לתמוך בעמידה ביעדי הסכם פריז, לקדם את המעבר לאנרגיות מתחדשות ולהפחית פליטות גזי חממה תוך הגדלת הביטחון האנרגטי של האיחוד.<sup>10</sup>

#### א. פורטוגל

נכון למועד הדוח, להב אנרגיה מוכרת את החשמל לבורסה למכר חשמל בפורטוגל (OMIE). מכירת החשמל נעשית באמצעות ברוקר בבורסה למכר חשמל בפורטוגל אשר משמשת כזירת מסחר יומית ומחיר החשמל נקבע לפי ביקוש והיצע.

יצוין כי בנובמבר 2017 הגישה החברה הפורטוגלית תביעה כנגד משרד הסביבה והאנרגיה הפורטוגלי בבית המשפט המנהלי בעיר בגיה, פורטוגל ("המשרד" ו-"התביעה", לפי העניין). במסגרת התביעה התבקש ביהמ"ש (בין היתר) לחייב את המשרד לרכוש את החשמל המיוצר במתקן בפורטוגל תחת PPA ממשלתי צמוד מדד. ביוני 2024 פסק ביהמ"ש לטובת החברה הפורטוגלית במסגרת התביעה, וחייב את המשרד (בין היתר) להתקשר עם החברה הפורטוגלית בהסכם לרכישת חשמל. בעקבות פסק הדין הנ"ל, המשרד הגיש ערעור בפני המשפט לעניינים מנהליים מרכז דרום, ועיכב את ביצוע פסק הדין עד לקבלת תוצאות הערעור כאמור ("הערעור"). נכון למועד הדוח, הליך הערעור טרם הסתיים. נכון למועד זה, להב אנרגיה ירוקה אינה יכולה להעריך את תוצאות הערעור.

#### ב. הונגריה

להב אנרגיה, באמצעות ארבע חברות נכדות בהונגריה, אשר כל אחת מהן התקשרה בהסכם פרטני מול רשות החשמל בהונגריה בתעריף קבוע המתעדכן אחת לשנה (עליית מדד בניכוי 1%), מוכרת חשמל לרשות החשמל בהונגריה. כל חברה מבין החברות הנכדות, מחזיקה בצבר מתקנים, אשר בשל היקפם, מצויים תחת אסדרה תעריפית של עד 0.5 מגה-וואט למתקן

<sup>10</sup> <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/?uri=CELEX%3A02018L2001-20240716>

**להב אל.אר רילאסטייט בע"מ** | דוח שנתי 2024  
**פרק א' | חלק חמישי** | תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות: תחום אנרגיה ירוקה מתחדשת

אחד. על אף האמור לעיל, בהתאם להחלטת הממשלה ההונגרית 7/2025, החל מיום 31.01.2025 הושעתה ההצמדה השנתית האוטומטית למדד, וזאת עד לשנת 2029 לכל המאוחר (כאשר ייתכן וההשעיה תוסר קודם לכן). עם זאת, עוד נקבע בצו כי בשנים בהן שיעור האינפלציה יעלה על 6% יחול מנגנון ההצמדה המקורי (עליית מדד בניכוי 1%)

#### 6.3.2.3 עליית שיעורי הריבית והאינפלציה

לפרטים אודות השינויים בשיעורי האינפלציה והריבית בשנה החולפת ראו סעיף 3.2 לחלק א' לדוח זה.

להב אנרגיה 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, אולם הינן בריבית משתנה (ריבית הפריים) המושפעת משינויי האינפלציה.

באשר לפעילותה של קבוצת האנרגיה בחו"ל, הרי שחלקה של להב אנרגיה בפעילות בפורטוגל נרכש 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 המקומי שם (על בסיס שנתי) בהפחתת 1%, ולפיכך בהתאם להסכמים הקיימים העלייה באינפלציה עשויה להגדיל את ההכנסות ממכירת חשמל כאמור במסגרת הפעילות בהונגריה.

#### 6.3.2.4 השפעת מלחמת "חרבות ברזל"

ביום 30 בספטמבר 2024, ועל רקע הימשכות המלחמה רשות החשמל פרסמה החלטה בנוגע לעדכון מועדים בהליכים תחרותיים, לפיה ניתנה הארכה של שלושה חודשים נוספים להקמת מתקני ייצור וזאת מבלי שנדרש יהיה להעמיד ערביות נוספות וכן תקופת ההפעלה המסחרית להליכים תחרותיים רלוונטיים. על פי ההחלטה: (1) המועד המחייב לעמידה בתנאים לסנכרון המתקנים המוקמים במסגרת הליך תחרותי מס' 1 –דו-שימוש שונה ל- 30 ביוני 2025; (2) המועד המקסימלי להקמת מתקנים שונה ל- 30 בינואר 2026; (3) מועד סיום ההתחייבות לתעריף שנקבע בהליך התחרותי שונה ל- 15 במרץ 2040 (הארכה ביחס למועד שנקבע בהחלטה קודמת, 15 בדצמבר 2039).

להערכת הנהלת להב אנרגיה, נכון למועד הדוח לא ידוע אם המלחמה תמשך ובאיזו עצימות, וכיצד תשפיע על פעילות האנרגיה המתחדשת. פעילות זו מתבצעת במועד הדוח כסדרה וללא השפעה של המלחמה על תוצאותיה הכספיות. בכלל זה, לא גרמה המלחמה לפגיעה במתקני להב אנרגיה למעט נזק לא מהותי שנגרם כתוצאה מגישה מוגבלת למתקנים באזור הצפון. נכון למועד

להב אל.אר רילאסטייט בע"מ | דוח שנתי 2024  
פרק א' | חלק חמישי | תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות: תחום אנרגיה ירוקה מתחדשת

הדוח, כל המתקנים תוקנו והוסרו מגבלות הגישה למתקנים.

יחד עם זאת, באשר להקמת פרויקטים עתידיים, יצוין כי לחידוש המלחמה עשוי להיות השפעה בשל חוסר בכוח אדם, עיכוב באספקת ציוד מהותי, הגבלת גישה לאתרים, הגבלות מכוח רגולציה חדשה וכיו"ב.

יובהר, כי הערכות להב אנרגיה בדבר ההשלכות האפשריות של המלחמה על פעילות הקבוצה, אינן ודאיות ואינן בשליטת החברה והינן בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, ומהווה הערכה בלבד המתבססת על המידע הקיים בידי החברה במועד הדיווח ועל הערכות ההנהלה הנוכחיות. הערכות אלה אינן ודאיות ואינן בשליטתה של החברה, והן 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 6.30 להלן.

### 6.3.3 שינויים בהיקף הפעילות בתחום ורווחיותו

ככלל, בקרב מדינות העולם, לרבות ישראל, גוברת הדרישה ל"אנרגיה מתחדשת" אשר לה יתרונות רבים, ולאנרגיה הסולארית בפרט. יתרונות אלה כוללים עצמאות אנרגטית, גיוון סל הדלקים וחסינויות 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. 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 ו/או מערכות האגירה והן בעליית מחירי השינוע (בפרט בשל אירועים כגון מלחמת "חרבות ברזל"). כתוצאה מהגידול בדרישה תעשיית ייצור הפנלים והממירים הולכת ומשתכללת באופן המאפשר הקטנת עלויות וגידול בתפוקה ועוברת תהליכי שיפור ומאמצי פיתוח תמידיים על מנת להגדיל את יכולת ניצול שטח הפנים של הקולטים הסולארים ואת יעילותם.

### 6.3.4 התפתחויות בשוקים של תחום הפעילות, 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

**להב אל.אר רילאסטייט בע"מ** | דוח שנתי 2024  
**פרק א' | חלק חמישי** | תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות: תחום אנרגיה ירוקה מתחדשת

מתחדשת יעמוד על לפחות 13% מכלל צריכת החשמל בשנת 2025, ועל לפחות 30% מכלל צריכת החשמל בשנת 2030.

בספטמבר 2022 נפתח מקטע אספקת החשמל לתחרות, כך שהחל מינואר 2023 מספקים פרטיים יכולים לצרף צרכני חשמל ללא מגבלות. בנוסף, החל מינואר 2024 התאפשר שיוך מתקני ייצור למספק פרטי. בספטמבר 2022, רשות החשמל פרסמה החלטה מס' 63704 "מודל שוק למתקני ייצור ואגירה המחוברים או משולבים ברשת החלוקה", המאפשרת למתקני ייצור ואגירה המחוברים לרשת החלוקה למכור אנרגיה למספק פרטי, אשר ימכור ישירות לצרכני קצה. שינויים אלה מהווים חלק מרפורמה מקיפה במשק החשמל, המכוונת להגברת התחרות, עידוד אנרגיות מתחדשות והתייעלות אנרגטית.

### 6.3.5 **שינויים טכנולוגיים שיש בהם כדי להשפיע באופן מהותי 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: יש צורך בטכנולוגיות אגירה ובתחנות כוח "פיקריות", אשר יגבו את הרשת בלילות ובתקופות בהן חלה ירידה בקרינת השמש).

כאמור לעיל, 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 להב אנרגיה, חברות רבות משקיעות בפיתוח מוצרים לניקוי אוטומטי של הקולטים והמערכות, במטרה להפחית את עלויות תחזוקת המתקנים ולהגדיל את תפוקתם.

פיתוח טכנולוגי נוסף, הינו מערכות עקיבה חד- ציריות (Solar trackers) למתקנים פוטו וולטאיים. מדובר במערכות הנעות על גבי ציר, עוקבות אחר קרינת השמש וכך מאפשרות למתקנים הפוטו וולטאים לייצר כמות גדולה יותר של חשמל.

### 6.3.6 **גורמי הצלחה קריטיים בתחום הפעילות והשינויים החלים בהם**

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

6.3.6.1 יכולת איתור נכסים מתאימים להקמת מתקנים פוטו וולטאים הכוללים בין היתר עתודות קרקע, גגות, בריכות או מאגרי מים, בעלי כדאיות כלכלית והיתכנות הנדסית וסביבתית. בהקשר זה יצוין, כי לנוכח מגבלת הקרקעות הפנויות בישראל ומגבלת רשת ההולכה, כמו גם העובדה כי לגורמים שונים קיים ידע בהקמת מערכות פוטו וולטאיות, להערכת קבוצת האנרגיה מדובר בגורם הצלחה קריטי בתחום הפעילות בישראל;

6.3.6.2 הון אנושי הכולל ידע, מוניטין וניסיון בתחום, המאפשרים הקמת פרויקטים



**להב אל.אר רילאסטייט בע"מ | דוח שנתי 2024**  
**פרק א' | חלק חמישי | תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות: תחום אנרגיה ירוקה מתחדשת**

בסדרי גודל משמעותיים, ואשר מסייעים לתכנון יעיל וכלכלי של הפרויקטים והוצאתם אל הפועל;

6.3.6.3 יכולת השגת האישורים הרגולטוריים הנדרשים, לרבות הליכי תכנון סטטוטוריים מול גורמים שונים, כגון רשויות תכנון, משרדי ממשלה וכדומה, באופן שלא יעכב את התקדמות הפרויקטים השונים;

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

6.3.6.5 פרסום מכסות והליכים תחרותיים, על ידי הרגולטור והרשויות הרלוונטיות;

6.3.6.6 תיאום בין הרשויות השונות וצמצום חסמים בירוקרטים לצורך הקמת המערכת וחיבורה לרשת החשמל;

6.3.6.7 יכולות הקמה, רכש, תמחור במכרזים ועמידה בלוחות זמנים הנקבעים בהתאם לאסדרות השונות;

6.3.6.8 יכולת ניטור ובקרה, בזמן אמת, ותחזוקה שוטפת ברמה גבוהה, לשם איתור ותיקון מהיר של ליקויים ותקלות בביצועי מערכות הייצור, ולשם ביצוע אופטימיזציה של הייצור במשך תקופת התפעול;

6.3.6.9 צבר קרקעות למכרזים עתידיים של חברת החשמל.

**6.3.7 שינויים במערך הספקים וחומרי הגלם בתחום הפעילות**

לפרטים, ראו סעיף 6.16 להלן.

**6.3.8 מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות ושינויים החלים בהם**

להערכת להב אנרגיה, חסמי הכניסה והיציאה העיקריים בתחום הפעילות הינם, כדלקמן:

**6.3.8.1 חסמי כניסה:**

א. יכולות איתור וזיהוי מקרקעין המתאימים, ויכולת התקשרות בהסכמים להחזקה במקרקעין, וכן השגת האישורים הרישיונות וההיתרים הנדרשים;

ב. נגישות למקורות מימון בנקאיים ואחרים לצד איתנות פיננסית לצורך עמידה בדרישות ההון החוזר והערבויות הנדרשות.

ג. הכרה ומומחיות בהוראות הרגולטוריות השונות החלות על תחום הפעילות ויכולת עמידה בהן.

ד. זכיה במכרזים המפורסמים במסגרת תחום הפעילות.

ה. זמינות רשת החשמל המנוהלת על-ידי חח"י - יכולת חיבור המערכת לרשת החשמל.

ו. לגבי מערכות שהפעלתן כפופה לקבלת רישיון - עמידה בתנאי הרישיון, כגון העדר עבר פלילי, הוכחת יכולת העמדת הון עצמי וכיוצ"ב.

**6.3.8.2 חסמי יציאה:**



**להב אל.אר רילאסטייט בע"מ | דוח שנתי 2024**  
**פרק א' | חלק חמישי | תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות: תחום אנרגיה ירוקה מתחדשת**

- א. חוזי שכירות ארוכי טווח, שכן במקרה של הפסקת פעילות בתחום זה, יהיה למכור את ההחזקות בפרויקטים ולהסב את חוזי השכירות לגורם שלישי, הסבה אשר לעיתים יכולה להיות מוגבלת.
- ב. 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.
- ג. ביחס לפרויקטים המוקמים במסגרת הליכים תחרותיים – חילוט ערבויות עקב אי-השלמת הקמת המערכת.

**6.3.9 תחליפים ושינויים החלים בהם**

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

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

**6.3.10 מבנה התחרות בתחום הפעילות ושינויים החלים בו**

לפירוט אודות מבנה תחרות בתחום פעילות האנרגיה הירוקה, ראו סעיף 6.10 להלן.

**6.4 מוצרים ושירותים**

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

6.4.1 תקופת הפיתוח וההקמה של המתקנים הכוללת את פעולות הרישוי וקבלת ההיתרים נעה בין מספר חודשים בודדים לכ- 25 חודשים, 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.

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

6.4.3 על פי רוב, הסכמים אלה מתאפיינים בנושאים העיקריים שלהלן:

א. הגדרת הנכסים עליהם יוקמו המתקנים; הסדרת היבטיים קנייניים ותכנוניים שיאפשרו את הקמתם והפעלתם של המתקנים;

**להב אל.אר רילאסטייט בע"מ | דוח שנתי 2024**  
**פרק א' | חלק חמישי | תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות: תחום אנרגיה ירוקה מתחדשת**

- ב. לוחות הזמנים להקמת המתקנים (לרבות סעדים במקרה ולא הושגו כל האישורים הרגולטורים);
- ג. 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 לורכשי החשמל בהתאם לרגולציה.
- ח. הסדרת התחייבויות ההשקעות ההוניות הנדרשות וסדר קבלת ההחזר בגין.
- ט. הסדרת זכויות קבוצת האנרגיה לקבלת התקבולים בגין מכירות החשמל לאורך כל תקופת הסכמי השכירות.
- י. דמי השכירות ומנגנון תשלום, לרבות הצמדה לתקבולי חברת חשמל.
- יא. הסדרת אחריות תחזוקת המתקנים.
- יב. חלוקת אחריות בכל הקשור לתשלומי מיסים, ובכלל זה מיסים והיטלים בגין שינוי ייעוד, דמי היוון, חכירת שטחי גגות, מיסוי מקרקעין והיטל השבחה.
- יג. מנגנון פינוי הנכסים והעברת המתקנים המוקמים עליהם לבעלות המשכירים.
- יד. הגדרת בטחונות להבטחת ההתחייבויות על פי הסכמי השכירות לטובת בעלי הזכויות במקרקעין.
- 6.4.4 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.
- 6.4.5 במסגרת האסדרות לחלק מהמתקנים, לאחר קבלת היתר מתאים מהוועדה המקומית לתכנון ובניה, בעלי מונה החשמל בנכסים עליהם מותקנים מתקנים קטנים, מתקשר עם חברת חשמל בהסכם לרכישת החשמל המיוצר במערכת, כאשר במקרים בהם קבוצת האנרגיה שוכרת את גגות הנכסים מבעלי הנכסים ומונה החשמל נשאר רשום על שמו של בעל הנכס, חותמת חברת חשמל על המחאת זכות של התקבולים בגין החשמל המיוצר במערכת לטובת קבוצת האנרגיה למשך תקופת ההסכם של בעל הנכס על חח"י.
- 6.4.6 מערכות אגרו-וולטאיות מאפשרות ניצול כפול של שטחים חקלאיים: גידולים או רפתות ולולים מתחת לפאנלים הסולאריים נהנים מהצללה חלקית, בעוד שהפאנלים מייצרים

**להב אל.אר רילאסטייט בע"מ | דוח שנתי 2024**  
**פרק א' | חלק חמישי | תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות: תחום אנרגיה ירוקה מתחדשת**

חשמל נקי. בהתאם למדיניות הממשלתית לעידוד אנרגיות מתחדשות, יש פוטנציאל לשילוב מערכות אגרו-וולטאיות במסגרת האסדרות הקיימות, כגון הליכים תחרותיים למתקני דו-שימוש.

6.4.7 הקמת מתקנים סולאריים על גדרות מהוות אחת מהאפשרויות לדו-שימוש, כהגדרת המונח על-ידי רשות החשמל. שילוב פאנלים סולאריים על גדרות מאפשר ניצול יעיל של שטחים קיימים לייצור חשמל נקי, תוך שמירה על הפונקציונליות המקורית של הגדר. בהתאם לאסדרות הקיימות, מתקנים על גדרות עשויים להיות זכאים להשתתף בהליכים תחרותיים למתקני דו-שימוש, ובכך לתרום להשגת יעדי האנרגיה המתחדשת של ישראל. התקנת מערכות על גדרות דורשת התייחסות מיוחדת לנושאי בטיחות, תחזוקה, ואבטחה, אך מציעה פתרון לאתגר השטח המוגבל בישראל.

**6.5 פירוט אודות הפרויקטים שבבעלות חברות קבוצת להב אנרגיה**

להלן מובא פירוט אודות כלל הפרויקטים שבבעלות חברות קבוצת להב אנרגיה. לפרטים אודות הפרויקטים שבבעלות קבוצת פריים, ראו סעיף 5.6 להלן.

**6.5.1 בסעיף 5.5 זה, בהתייחס לפרויקטים של קבוצת להב אנרגיה בלבד:**

"פרויקטים בהפעלה מסחרית" - מערכות שהקמתן הושלמה והחשמל המיוצר בהם מוזרם לרשת החשמל הרלוונטית;

"פרויקטים בהקמה" - מערכות המצויות במהלך עבודות הקמה או שתחילת הקמתן בפועל צפויה ב- 12 החודשים הקרובים, ובכלל זה פרויקטים שטרם סיימו את הליכי התכנון והרישוי, אך להב אנרגיה צופה כי הליכים אלו יסתיימו בתקופת 12 החודשים הנ"ל;

"פרויקטים ברישוי" - מערכות שקיבלו מכסה או נרשמו לאסדרה רלוונטית, או צפויות להירשם לאסדרה רלוונטית ב-12 החודשים הקרובים, ואשר נמצאות בהליכי תכנון ורישוי;

"פרויקטים בייזום" - מערכות בשלבי ייזום שונים אשר לגביהן יש זיקה לקרקע (הסכם/מוזכר הבנות/אופציה וכדומה), אשר טרם הבשילו לכדי רישוי.

**6.5.2 פרויקטים בהפעלה מסחרית<sup>11</sup> ומערכות שהקמתן וחיבורן לרשת הושלמו חלקית<sup>12</sup> (באלפי ש"ח) (\*)**

סה"כ	הונגריה	פורטוגל (***) (***)	ישראל	טווח תעריפים (ש"ח/קוט"ש, ליום 31.12.2024)		מספר מערכות
				שולאר	31.12.2022	
120	0	0	120	שולאר	31.12.2022	
147	4	1	142	שולאר	31.12.2023	
160	4	1	155	שולאר	31.12.2024	
8.41	-	-	8.41	שולאר	31.12.2022	סך הספק מותקן (מגה-וואט פיק) (100%)
45.092	15.8	19.080	10.212	שולאר	31.12.2023	
46.335	15.8	19.080	11.455	שולאר	31.12.2024	

<sup>11</sup> מערכות שהקמתן הושלמה והחשמל המיוצר בהם מוזרם לרשת החשמל הרלוונטית.  
<sup>12</sup> מערכות שביגין בוצעו השקעות והקמתן הושלמה / הושלמה חלקית וממתניות לחיבור לרשת החשמל

להב אל.אר רילאסטייט בע"מ | דוח שנתי 2024  
פרק א' | חלק חמישי | תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות: תחום אנרגיה ירוקה מתחדשת

סה"כ	הונגריה	פורטוגל (***) (****)	ישראל	טווח תעריפים (ש"ח/קוט"ש, ליום 31.12.2024)	
69,614	-	-	69,614	31.12.2022	סך עלויות הקמה / רכישה
199,525	70,000	53,500	76,025	31.12.2023	
205,281	70,000	53,500	81,781	31.12.2024	
95,767	30,000	53,500	12,267	31.12.2024	יתרת הון עצמי שהועמד על ידי להב אנרגיה
59,172	-	-	59,172	31.12.2022	סך יתרת חוב בכיר
105,821	41,200	-	64,621	31.12.2023	
103,814	34,300	-	69,514	31.12.2024	
-	5.5	-	10	31.12.2024	יתרת תקופת החוב הבכיר, בשנים (ממוצע משוקלל)
12,187	-	-	12,187	31.12.2022	הכנסות (באלפי ש"ח)
35,377	8,438	11,155	15,784	31.12.2023	
31,472	9,360	5,407	16,705	31.12.2024	
-	-	-	8,950	2022	סך EBITDA פרויקטאלי
28,100	6,700	10,900	10,500	2023	
23,800	8,000	4,700	11,100	2024	
2,408	-	-	2,408	2022	סך FFO פרויקטאלי
17,010	3,285	10,900	2,825	2023	
11,971	4,285	4,700	2,986	2024	
2,408	-	-	2,408	2022	חלק להב אנרגיה בתזרים הפנוי לאחר שירות החוב
9,330	1,055	5,450	2,825	2023	
7,391	2,055	2,350	2,986	2024	
--	100%	50%	95%	31.12.2022	שיעור החזקות להב אנרגיה <sup>13</sup> , בשרשור (ממוצע משוקלל)
--	100%	50%	96%	31.12.2023	
--	100%	50%	96.5%	31.12.2024	

(\*) פרויקטים בהפעלה מסחרית הינם פרויקטים המחוברים לרשת החשמל נכון ליום 31 בדצמבר 2024, לרבות פרויקטים שהינם בשלבי הרצה.

(\*\*) חלקה היחסי של להב אנרגיה ירוקה בפרויקטים המוצגים; הנתונים בטבלה מוצגים לפי 100%.

(\*\*\*) לעניין הליך משפטי שמנהלת החברה הפורטוגלית לשם מכירת החשמל במסגרת PPA, ראו סעיף 6.3.2.2 (א).

(\*\*\*\*) שיעור האחזקה בפרויקט הינו 50%.

### 6.5.3 פרויקטים שחוברו לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי ופרויקטים מוכנים לחיבור (באלפי ש"ח) (\*)

מדינה	ישראל
סגמנט/שם פרויקט	PV – הצגת 100% מהפרויקט
הספק חזוי (מגה-וואט פיק)	0.746
תעריף משוקלל (ש"ח)	0.439
שעות ייצור שנתיות חזויות (KWh/KWp)	1,680

<sup>13</sup> שיעור החזקות החברה חושב כממוצע משוקלל, בשרשור, ביחס להספקי המערכות. רובם המוחלט של תאגידי הפרויקטים פועלים מכוח הרשאות שימוש או הסכמי השכירות ופרויקטים על גבי מאגרים מכוח הסכמי חכירה ישירים עם רשות מקרקעי ישראל.

להב אל.אר רילאסטייט בע"מ | דוח שנתי 2024  
פרק א' | חלק חמישי | תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות: תחום אנרגיה ירוקה מתחדשת

683.142	הכנסות צפויות לשנת הפעלה ראשונה מלאה
3,767.12	סך עלויות הקמה חזויות
5,153	עלות שהושקעה עד למועד הדוח על המצב הכספי
175.9	עלות תפעול חזויה לשנת הפעלה ראשונה
507.235	EBITDA חזויה לשנת הפעלה ראשונה **
85%	שיעור מינוף חזוי (חוב בכיר)
20	תקופת הלוואה חזויה (שנים)
369.122	FFO חזוי לשנת הפעלה ראשונה
100%	שיעור החזקה
כן	האם הועמד חוב בכיר

(\* יצוין כי ללהב אנרגיה קיימים פרויקטים שחוברו לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי ופרויקטים מוכנים לחיבור בישראל בלבד.

6.5.4 פרויקטים בהקמה או לקראת הקמה למועד הדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)

מדינה	ישראל - הצגת 100% מהפרויקט	הונגריה (*)	סה"כ
סגמנט/שם פרויקט	PV + PV משולב אגירה	-	
הספק חזוי (מגה-וואט פיק)	117.892	5.579	120.8
קיבולת אגירה (מגה-וואט שעה)	569.745	-	569.745
תעריף משוקלל (ש"ח) לשנת הפעלה ראשונה מלאה	חלק באסדרה תעריפית וחלק הנחה למספק	0.5	
שעות ייצור שנתיות חזויות (KWh/KWp)	1,700	1,353	
הכנסות צפויות לשנת הפעלה ראשונה מלאה	121,807	3,772.5	123,625
סך עלויות הקמה חזויות	592,142	10,041.3	594,075
עלות שהושקעה עד למועד הדוח על המצב הכספי	21,103	-	21,103
עלות תפעול חזויה לשנת הפעלה ראשונה	57,771	490.11	58,040.5
EBITDA חזויה לשנת הפעלה ראשונה (**)	64,036	3,282	65,584.5
שיעור מינוף חזוי (חוב בכיר)	85%	85%	
תקופת הלוואה חזויה (שנים)	20	20	
FFO חזוי לשנת הפעלה ראשונה	34,336.042	2,906.615	35,736
מועד השלמת הקמה חזוי	2025	2025	
שיעור החזקה (משוקלל) (*)	50.2%	100%	120.8
האם הועמד חוב בכיר	כן	כן	569.745

(\* בכפוף לכך שהתוספת תיכלל באסדרה הקיימת.

(\*\*) לא כולל רכיב הנהלה וכלליות המשויך ללהב אנרגיה ירוקה

(\*\*\*) חלקה היחסי של להב אנרגיה ירוקה בפרויקטים המוצגים; הנתונים בטבלה מוצגים לפי 100%.

6.5.5 פרויקטים ברישוי למועד הדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)

מדינה	ישראל	פורטוגל	סה"כ
סגמנט/שם פרויקט	PV		
הספק חזוי (מגה-וואט פיק)	25.153	1.56	28.27

**להב אל.אר רילאסטייט בע"מ | דוח שנתי 2024**  
**פרק א' | חלק חמישי | תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות: תחום אנרגיה ירוקה מתחדשת**

69.745		69.745		קיבולת אגירה (מגה-וואט שעה)
-	0.288	-	חלק באסדרה תעריפית וחלק הנחה למספק	תעריף משוקלל (ש"ח) לשנת הפעלה ראשונה מלאה
17,379	718.848	-	15,941	הכנסות צפויות לשנת הפעלה ראשונה מלאה
128,917	2,808	-	123,301	סך עלויות הקמה חזויות
-			-	עלות שהושקעה עד למועד הדוח על המצב הכספי
4,100	79.56	-	3,940.9	עלות תפעול חזויה לשנת הפעלה ראשונה
13,279	639.288 **	-	** 12,000.142	EBITDA חזויה לשנת הפעלה ראשונה
8,097	534.183	-	7,028.636	FFO חזוי לשנת הפעלה ראשונה
-	2026		2026-2028	מועד השלמת הקמה חזוי
-	50%	-	64%	שיעור החזקה (משוקלל) (*)

(\*) חלקה היחסי של להב אנרגיה ירוקה בפרויקטים המוצגים; הנתונים בטבלה מוצגים לפי 100%.

**6.5.6 גילוי מצרפי בדבר פרויקטים בייזום<sup>14</sup>**

ישראל		מדינה
אגירה	PV	סגמנט/שם פרויקט
-	153.822	הספק חזוי (מגה-וואט פיק)
861.12		קיבולת אגירה (מגה-וואט שעה)
-	חלק באסדרה תעריפית וחלק הנחה למספק	תעריף משוקלל (ש"ח) לשנת הפעלה ראשונה מלאה
-	956,719	סך עלויות הקמה חזויות
	239 אלפי ש"ח	עלות שהושקעה עד למועד הדוח על המצב הכספי
	2029-2027	מועד השלמת הקמה חזוי
	67.5%	שיעור החזקה (משוקלל)

(\*) חלקה היחסי של להב אנרגיה ירוקה בפרויקטים המוצגים; הנתונים בטבלה מוצגים לפי 100%.

הערכות קבוצת להב אנרגיה ירוקה באשר למתקניה, בשלבים השונים, המוצגים בטבלה לעיל, מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך. המידע כאמור מבוסס, בין היתר, על ניסיונה של להב אנרגיה בקבלת היתרים בתחום, על שטח הפרויקטים בדונם הידוע לחברה, ועל הערכות אומדנים וניתוחים סובייקטיביים שביצעה הנהלת להב אנרגיה בקשר עם הרגולציה הקיימת בתחום הפעילות ומידע נוסף הקיים בחברה נכון למועד הדוח. מידע צופה פני עתיד, מטבעו, הינו מידע אשר עשוי להתממש, כולו או חלקו, או להתממש באופן שונה מבחינה מהותית מכפי שנצפה על ידי להב אנרגיה ואף שלא להתרחש כלל, זאת, כתוצאה מגורמים שונים אשר אינם בשליטת להב אנרגיה בלבד. בין גורמים אלה נכללים, בין השאר, שינויים רגולטוריים, קידום סטטוטוריקה ביחס לקרקעות של הפרויקטים, שינויים בעלויות הקמה ומימון (לרבות בגין הוצאות לא צפויות), עיכובים של רשויות שונות, שינויים בתנאי שוק האנרגיה או

<sup>14</sup> מערכות בשלבי ייזום שונים אשר לגביהן יש זיקה לקרקע (הסכם/מזכר הבנות/אופציה וכדומה), אשר טרם הבשילו לכדי רישוי;

להב אל.אר רילאסטייט בע"מ | דוח שנתי 2024  
 פרק א' | חלק חמישי | תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות: תחום אנרגיה ירוקה מתחדשת

התממשות של אחד או יותר מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 6.30 להלן.

**6.6 פילוח הכנסות, רווחיות מוצרים ושירותים**

להלן פילוח הכנסות קבוצת להב אנרגיה בתחום הפעילות לשנים שהסתיימו בימים 31.12.2022, 31.12.2023 ו-31.12.2024 (באלפי ש"ח) (\*):

לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2022	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2023	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2024	
10,331	22,300	23,960	מערכות הפועלות מכוח אסדרה תעריפית
-	-	-	מערכות הפועלות מכוח אסדרת הליך תחרותי

(\*): ביחס למערכות שהפעלתן החלה במהלך תקופת הפעילות המוצגת בטבלה, נכללו תוצאות בפועל ממועד ההפעלה עד לתום השנה הקלאנדרית.

**6.7 מוצרים חדשים**

בהתאם לאסטרטגיית הצמיחה של להב אנרגיה, להב אנרגיה פועלת לפיתוח והטמעה של מוצרים חדשניים המאפשרים ניצול מיטבי של משאבי האנרגיה המתחדשת ושילובם בשימושים נוספים. במסגרת זו, להב אנרגיה מפתחת ומקדמת פרויקטים בתחומים:

**6.7.1 מערכות סולאריות משולבות בגדרות**

להב אנרגיה פועלת ליישום פתרונות גידור סולארי, המשלבים פאנלים פוטו-וולטאיים המותקנים על גבי גדרות היקפיות של מושבים ובאתרים מסחריים. פתרון זה מאפשר ייצור אנרגיה סולארית תוך שמירה על ניצול שטח אופטימלי, וכן נותן מענה ביטחוני לשטח המגודר.

**6.7.2 פרויקטים סולאריים צפים על גבי מאגרי מים**

להב אנרגיה פועלת לקידום פרויקטים סולאריים צפים על גבי מאגרי מים, במטרה למקסם את השימוש בשטחים בלתי מנוצלים לייצור אנרגיה מתחדשת. פתרון זה מסייע בהפחתת התאיידות המים, שיפור איכותם על ידי צמצום צמיחת אצות, וניצול שטחים נרחבים מבלי לפגוע בקרקעות חקלאיות או פתוחות.

**6.7.3 פרויקטים אגירה במתח גבוה**

להב אנרגיה פועלת לקידום פרויקטים של מערכות אגירת אנרגיה, שיחברו לרשת החשמל במתח גבוה במודל אסדרת השוק, המאפשרות איזון טוב יותר של ייצור וצריכת חשמל, ייצוב הרשת החשמלית ושיפור נצילות האנרגיה המתחדשת. פתרונות אלו חיוניים להתמודדות עם התנודתיות של מקורות אנרגיה סולאריים ולשיפור יכולת אספקת חשמל רציפה, בפרט בשעות השיא ובזמני עומס בהם אין תפוקה של אנרגיה סולארית. להב אנרגיה פועלת להקמת מתקני אגירה בקיבולת גבוהה, תוך שילוב טכנולוגיות מתקדמות לניהול חכם של זרימת האנרגיה.

**6.8 לקוחות**

**להב אל.אר רילאסטייט בע"מ | דוח שנתי 2024**  
**פרק א' | חלק חמישי | תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות: תחום אנרגיה ירוקה מתחדשת**

נכון למועד הדוח, 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 וולטאיים השונים בהתאם למפורט להלן:

6.8.1 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' (agreement purchase power). מדובר בחוזה אחיד, החל על כל יצרני החשמל לפי סוגי ההסדרות השונות, לפיו, בכפוף לעמידה בתנאים ואבני דרך המפורטים בהסכם, חח"י תרכוש את החשמל המיוצר על-ידי יצרן החשמל. ההסכם כאמור מחייב את חח"י לרכוש את מלוא האנרגיה המיוצרת (או מלוא האנרגיה שסוכם שתימכר לחח"י), במשך התקופה המוגדרת בהסדרה ובתעריף שנקבע בהליך תחרותי, או בעת קבלת האישור התעריפי מאת רשות החשמל, לפי העניין. מנגד, היצרן נדרש לשלם לחח"י תשלום קבוע או משתנה כתלות בייצור החשמל בגין עלויות גיבוי, איזון, שימוש ברשת החשמל, איבודי אנרגיה תפעולית, צריכת חשמל, קריאת מונה וכיוצ"ב. חח"י רשאית להשהות את רכישת החשמל לתקופה מסויימת בהתקיימות תנאים המוגדרים בהסכם, וכן רשאית לבטל את ההסכם במקרה של מניעה על-פי דין לרכישת החשמל.

6.8.2 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.

6.8.3 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.

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

**6.9 צבר הזמנות**

6.9.1 קבוצת האנרגיה מכירה בהכנסות ממכירת חשמל כחלק מצבר הזמנות ביחס למתקן פוטו וולטאי מסוים, רק לאחר שהמתקן חובר לרשת החשמל בהתאם להסכם עם חברת



**להב אל.אר רילאסטייט בע"מ | דוח שנתי 2024**  
**פרק א' | חלק חמישי | תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות: תחום אנרגיה ירוקה מתחדשת**

החשמל כאמור בסעיף 6.8 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.

6.9.2 להלן נתונים לגבי צבר התקבולים החוזי של להב אנרגיה מחוזים למכירת חשמל ("צבר מכירות החשמל") ליום 31.12.2024, בהתאם לתקופת ההכרה הצפויה בהכנסה. יובהר, כי צבר מכירות החשמל המובא להלן מתייחס לפרויקטים של להב אנרגיה לגביהם אושרו מכסות ייצור על ידי רשות החשמל ואשר הותקנו עד לסמוך למועד הדוח: (\*)

FFO צפוי לתקופה בניכוי תשלומי קרן לחוב	FFO צפוי לתקופה	צבר התקשרויות נכון ליום 31 בדצמבר 2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
22,857	54,427	152,064	סה"כ בשנת 2025
28,487	62,780	170,222	סה"כ בשנת 2026
28,487	62,780	170,222	סה"כ בשנים 2027 - 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.**

**6.10 תחרות**

6.10.1 בתחום האנרגיה בישראל פועלות כיום חברות שונות, הן כיוזמות 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.

6.10.2 בנוסף, 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.

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

6.10.4 בשים לב לכמות החשמל המיוצרת בישראל במתקנים פוטו וולטאיים בכלל, ובכמות החשמל המיוצרת על-ידי חברות קבוצת האנרגיה, להערכת להב אנרגיה נכון למועד הדוח, חלקן של חברות הקבוצה בתחום הפעילות אינו משמעותי בשלב זה.

**להב אל.אר רילאסטייט בע"מ | דוח שנתי 2024**  
**פרק א' | חלק חמישי | תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות: תחום אנרגיה ירוקה מתחדשת**

6.10.5 באשר לגורמים השליליים שעלולים לפגוע במעמדה התחרותי של להב אנרגיה - להערכת להב אנרגיה, 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 להב אנרגיה 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.

6.10.6 להערכת להב אנרגיה, הגורמים החיוביים והשליליים המשפיעים על מעמדה התחרותי של קבוצת האנרגיה הינם:

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

6.10.6.2 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.

### 6.11 עונתיות

יכולתן של המערכות הפוטו וולטאיות לייצר חשמל, תלויה במידה רבה ברמת קרינת השמש ובתנאי הטמפרטורה, הרוח והלחץ האטמוספרי בהם נמצאים הקולטים הסולאריים. כתוצאה משינויים בגורמים האמורים לאורכה של השנה בישראל, ישנה שונות מסוימת בתפוקות המערכות הסולאריות בין חודשי השנה. כך למשל, חודשים נובמבר עד פברואר מאופיינים בתפוקה נמוכה יותר ביחס ליתר חודשי השנה, ואילו בחודשים יוני ויולי תפוקת המערכות הסולאריות גבוהה יותר. להלן פילוח הכנסות בקבוצת האנרגיה באלפי ש"ח, לכל אחד מהרבעונים בשנים 2023 ו-2024. הנתונים מתייחסים לחלקה של להב אנרגיה בלבד:

שנת 2023	שנת 2024	
4,466	5,030	רבעון 1
6,908	7,189	רבעון 2
7,846	7,565	רבעון 3
3,080	4,176	רבעון 4

### 6.12 כושר ייצור

להערכת להב אנרגיה, 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)

**להב אל.אר רילאסטייט בע"מ | דוח שנתי 2024**  
**פרק א' | חלק חמישי | תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות: תחום אנרגיה ירוקה מתחדשת**

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.

כמו כן, פתרון האגירה במתקני האנרגיה, אשר נותן מענה למחסור הקיים ברשת חלוקת החשמל, למעשה מאפשר ניצול מירבי של מתקני האנרגיה. כך, בשעות בהן הביקוש לחשמל הינו נמוך, ניתן לאגור את החשמל ולעשות בו שימוש בזמן שיא צריכת החשמל.

**6.13 רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים**

לפרטים אודות המתקנים של קבוצת להב אנרגיה, ראו סעיף 6.5 לעיל.

הפנלים והממירים מהם מורכבים המתקנים המניבים וכן מסגרות הבסיס עליהן הם מונחים, כולם בבעלות קבוצת להב אנרגיה. יובהר, כי המקרקעין המשמשים את קבוצת האנרגיה לטובת הקמת המתקנים המניבים אינם בבעלותה והיא נוהגת להתקשר בהסכמי שכירות בגינם, למעט קרקעות בהונגריה, אשר כל אחת מהן מוחזקת על ידי כל אחת מהחברות הבנות של להב אנרגיה ההונגרית ועליהן הוקמו המתקנים. כמו כן, בארה"ב ישנם מספר פרויקטים בשלבי ייזום שונים ובהם האופציה לרכישת קרקעות עליהן יוקמו המתקנים.

**6.14 נכסים לא מוחשיים**

ללהב אנרגיה אין נכסים לא מוחשיים למעט ידע, ניסיון ומומחיות הקיימים אצל נושאי המשרה בה ושותפיה המקומיים, וזאת מעצם טבעו של תחום הפעילות בו פועלת להב אנרגיה, אשר אינו מצריך החזקה בנכסים לא מוחשיים.

**6.15 הון אנושי**

נכון למועד הדוח, מעסיקה להב אנרגיה 12 עובדים בישראל. באשר לפעילות קבוצת להב אנרגיה בחו"ל, לחברה אין עובדים אלא נותני שירותים חיצוניים.

**6.15.1 מצבת העובדים ונותני השירותים בחברה**

מצבת העובדים ונותני השירותים בלהב אנרגיה נכון ליום 31.12.2024, ליום 31.12.2023 וליום 31.12.2022, הינה כדלקמן:

מחלקה	ליום 31.12.2024	ליום 31.12.2023
הנהלה בישראל	6	6
אדמיניסטרציה בישראל	6	5

**6.15.2 תלות מהותית בעובד**

למועד הדוח, להב אנרגיה מעריכה כי לא קיימת לה תלות בעובד או נושא משרה כלשהו.

**6.15.3 תכנית אופציות לעובדים**

נכון למועד הדוח, אין לחברה תכנית אופציות לעובדים מכוחה הוקצו אופציות כלשהן.

**6.15.4 הטבות וטיבם של הסכמי ההעסקה**

**להב אל.אר רילאסטייט בע"מ | דוח שנתי 2024**  
**פרק א' | חלק חמישי | תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות: תחום אנרגיה ירוקה מתחדשת**

כל עובדי להב אנרגיה מועסקים על פי הסכמי עבודה אישיים הכוללים מתכונת שכר גלובאלי ותנאים נלווים, ובניהם ביטוח מנהלים, קרן פנסיה וקרן השתלמות. כמו כן, במסגרת הסכמי העסקתם, התחייבו עובדי להב אנרגיה, בין היתר, לסודיות, אי תחרות ואי שידול.

**6.15.5 נושאי משרה והנהלה בכירה**

כאמור לעיל, ככל עובדי להב אנרגיה, לרבות נושאי המשרה והנהלה הבכירה בחברה, חתומים על הסכמי עבודה אישיים ועל כן מתקיימים בינם לבין להב אנרגיה יחסי עובד-מעביד. הסכמי העבודה כוללים את תנאי העסקתם של עובדי החבה וכן כוללים שכר בסיס, הפרשות סוציאליות, ביטוח פנסיוני, קרן השתלמות, ימי חופשה וימי מחלה, דמי הבראה והטבות נוספות. כמו כן, וכמפורט בהסכמי ההעסקה, רשאי כל עובד לסיים את העסקתו בחברה, בהודעה מראש ובכתב לחברה.

למועד הדוח, בחברה מכהנים 5 דירקטורים – ה"ה שלמה פדידה, אבי לוי, אמיר גרא, הלל רוז'נסקי ודב שגב. הדירקטורים בחברה אינם זכאים לגמול דירקטורים.

**6.16 חומרי גלם, ספקים וקבלנים**

6.16.1 על פי רוב, בסיס ההתקנה למערכות הסולאריות נרכש ונבנה על ידי ספקים ישראליים, כאשר הציוד הנדרש להתקנה, הקמה ותחזוקת המערכות הסולאריות נרכשים בעיקר מספקים בחו"ל. הספקים העיקריים איתם נקשרת קבוצת האנרגיה הינם:

- (א) יצרני פאנלים – בעיקר ספקים מסין.
- (ב) יצרני ממירים – בעיקר ספקים מגרמניה ומסין.
- (ג) תשתיות התקנה של פאנלים (קונסטרוקציה) – יצרנים בישראל, בסין ובגרמניה.
- (ד) מתקני אגירה – צפויים להירכש ישירות מהיצרנים הגדולים בסין כגון CATL, BYD ואחרים.

6.16.2 ההתקשרות עם הספקים נעשית בהתאם לפרויקט ספציפי, כאשר התקשרויות עם ספקים זרים בדולר או באירו, בתנאי תשלום בתנאי תשלום הכוללים לעתים מקדמה ותשלום יתרה במועד משלוח הציוד או בהתאם לתנאים שהוסכמו בכתב אשראי בלתי חוזר, בהתקשרויות עם יצרני הציוד, האחריות שניתנת במסגרת ההסכם מול הספק ניתנת לתקופות ארוכות, בהתאם לסוג המוצר. האחריות המקובלת על פאנלים סולאריים הנה בדרך כלל לתקופה של עד 25 שנים, בעוד שהאחריות המקובלת לממירים הנה בדרך כלל לתקופה של 10-5 (עם אופציות להרחבה). האחריות אינה מכסה באופן מלא את חשיפת להב אנרגיה לסיכונים הנובעים מהפעלת מערכות סולאריות.

6.16.3 נכון למועד הדוח, לקבוצת האנרגיה אין תלות בספק ספציפי. יחד עם זאת, שינוי ספק עלול להוביל לעיכוב בזמני השילוח ומועדי אספקת הציוד, אך ללא צפי לשינוי בעלויות.

**6.17 קבלני משנה**

6.17.1 קבוצת האנרגיה נקשרת בהסכמים עם נותני שירותים וקבלני משנה - מהנדסים, אדריכלים, יועצים בתחום הפיננסי, רגולציה, בטיחות וכדומה - לצורך הכנת תשריטים,

**להב אל.אר רילאסטייט בע"מ | דוח שנתי 2024**  
**פרק א' | חלק חמישי | תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות: תחום אנרגיה ירוקה מתחדשת**

בקשות להיתרים, עבודות הנובעות בשל פרויקטי האנרגיה השונים, ניקיון וכו'.

כמו כן קבוצת האנרגיה עורכת התקשרויות עם קבלני משנה לצורך ביצוע עבודות ההקמה של הפרויקטים, כאשר על פי רוב מסגרת זו כוללת עבודות תשתית, חיבורים והתקנות, עבודות חשמל ותחזוקה.

ככלל, התקשרויות עם נותני שירותים וקבלני משנה נעשות על בסיס הסכם פאושלי בתמורה לסכום קבוע כולל ומוסכם מראש, המשתלם על פי אבני דרך ולוחות זמנים מוגדרים. ככלל, התקשרויות עם נותני שירותים וקבלני משנה נעשות על בסיס היקף ותמורה כוללים וקבועים מראש, בהתאם לאבני דרך ולוחות זמנים מוגדרים. במסגרת ההתקשרויות עם קבלני משנה לביצוע עבודות תשתיות ועבודות בניה, קבוצת האנרגיה נושאת באחריות לרכישת עיקר הציוד הדרוש וכן באחריות לספק לקבלן את תכניות ההקמה. לעומת זאת, קבלני המשנה מתחייבים (בדרך כלל) לעמוד בכללי בטיחות בעבודה ובהוראות הדין לעניין העסקת עובדים, לערוך ביטוחים בגבולות האחריות שהוסכמו (לרבות ביטוח אחריות בגין עבודות קבלניות ובגין חבות מוצר), להעמיד ערבויות ביצוע, להעניק אחריות בדק, לשפות את קבוצת האנרגיה בגין נזקים ותקלות, וכיו"ב.

6.17.2 להערכת קבוצת האנרגיה, לאור קיומם של מספר יצרני ציוד וספקים למערכות פוטו-וולטאיות בשוק הגלובלי, ולאור ריבוי קבלני משנה המתמחים במתן שירותים כמפורט לעיל, אין לה תלות ביצרן ציוד (ספק) או בקבלן משנה כלשהו.

**6.18 הון חוזר**

פירוט בדבר הרכב ההון החוזר מובא בדוחותיה הכספיים של להב אנרגיה ובביאורים לדוחות הכספיים. להלן מובאים נתוני ההון החוזר של להב אנרגיה ליום 31.12.2024 וליום 31.12.2023 (באלפי ש"ח):

31.12.2023	31.12.2024	הון חוזר
8,182	5,913	מזומנים ופיקדונות
3,327	3,234	לקוחות והכנסות לקבל
2,598	1,415	חייבים ויתרות חובה
49,594	13,104	אשראי לזמן קצר והלוואות לזמן קצר וחלויות שוטפות של הלוואות
1,363	1,233	חובות לספקים ושיקים לפרעון
2,741	4,383	זכאים ויתרות זכות

**6.19 השקעות בתחום האנרגיה הירוקה**

**6.19.1 השקעה בשותפות גרמנית בתחום מערכות ה-PV**

א. החברה מחזיקה בעקיפין ב- 70% מהזכויות בשותפות גרמנית מוגבלת - Captain Planet Sun Power GmbH & Co. KG ("השותפות הגרמנית"), אשר פועלת לייזום והקמה של מתקנים סולאריים על גגות של נכסים מסחריים, בעיקר גגות של נכסי קבוצת הנדל"ן בגרמניה.

**להב אל.אר רילאסטייט בע"מ | דוח שנתי 2024**  
**פרק א' | חלק חמישי | תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות: תחום אנרגיה ירוקה מתחדשת**

יתרת הזכויות בשותפות מוחזקות על ידי שותף גרמני מקומי ('השותף הגרמני') והשותף הכללי בשותפות הגרמנית הינה חברת Malone.

בהתאם להסכם השותפות הגרמנית, החברה תעמיד לרשות השותפות את המימון הדרוש לצורך פעילותה ואילו השותף הגרמני יתרום שירותי ניהול שוטפים לטובת השותפות הגרמנית ללא תמורה, כאשר החלטות בשותפות הגרמנית תתקבלנה ברוב רגיל של השותפים.

נכון ליום 31.12.2024, הועמדו לשותפות גרמנית הלוואות בעלים בסך של כ- 4.6 מיליון ש"ח.

ב. במסגרת פעילות השותפות הגרמנית, השותפות הגרמנית שוכרת מקבוצת הנדל"ן בגרמניה גגות של נכסי נדל"ן מניב הנמצאים בבעלותה וזאת במסגרת הסכמי שכירות פרטניים שנחתמים בין קבוצת הנדל"ן והשותפות הגרמנית בגין כל גג רלוונטי, אשר להערכת השותפות הגרמנית ניתן להקים עליו מערכת פוטו-וולטאי.

במסגרת פעילות הייזום וההקמה של המתקנים הסולאריים, השותפות הגרמנית אחראית לקבלת ההיתר הדרוש להקמת מתקן פוטו-וולטאי מהרשות המקומית הרלוונטית.

מימון הקמת המתקנים נעשה בחלקו על ידי הלוואת בעלים שמועמדת לשותפות הגרמנית (בדרך כלל בשיעור של בין 15% ל- 20% מעלות ההקמה של המתקן) וכן באמצעות הלוואה מבנק מקומי, כאשר על פי רוב השותפות הגרמנית פונה לבנק המקומי אשר העמיד את הלוואה לרכישת הנכס הספציפי עליו מתוכננת הקמת המתקן.

מכירת החשמל נעשית בשני אפיקים: (1) מכירה של החשמל המיוצר במתקן על גג נכס ספציפי, לעסק השוכר את אותו הנכס הספציפי (בעיקר מדובר בסופרמרקטים או קמעונאים אחרים); ו/או (2) מכירה של החשמל לרשות החשמל (רשת החשמל הגרמנית). מכירת החשמל יכולה להיות לפי אחד האפיקים בלבד, או בשילוב שני האפיקים, אופן שבו מרבית החשמל נמכר לשוכר ואילו היתרה הועדפת נמכרת לרשת החשמל. לצורך מכירת החשמל כאמור, מתקשרת השותפות הגרמנית בהסכם למכירת חשמל עם השוכר הרלוונטי או עם רשות החשמל.

הקמת המתקנים נעשית על ידי קבלני הקמה (צדדים שלישיים) עמם מתקשרת השותפות הגרמנית.

ג. להלן מידע מצרפי בדבר פעילותה של השותפות הגרמנית נכון למועד הדוח (צפי לשנת 2025):

סגמנט/שם פרויקט	PV
סטאטוס	בפיתוח / לקראת הקמה
הספק חזוי עד תום שנת 2025	MW 22.7
סך עלויות הקמה חזויות (מ' ש"ח)	76
הכנסות שנתיות חזויות (מ' ש"ח)	12

להב אל.אר רילאסטייט בע"מ | דוח שנתי 2024  
פרק א' | חלק חמישי | תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות: תחום אנרגיה ירוקה מתחדשת

10	FFO חזוי לשנת הפעלה ראשונה (מ' ש"ח)
70%	שיעור החזקה

## 6.20 השקעות בתחום האנרגיה הירוקה – פריים

6.20.1 כאמור בסעיף 1.2.3 בפרק א' לעיל, בחודשים יוני ויולי 2024, השלימה החברה מספר עסקאות במסגרתן רכשה החברה מניות פריים בשיעור של כ- 30.7% מהון מניות פריים, וכן התקשרה בהסכם שליטה משותפת עם בעל השליטה בפריים, ירון קיקוז.

6.20.2 פריים פועלת בעצמה ובאמצעות תאגידים בשליטתה ("קבוצת פריים"), וכן בשיתוף פעולה עם צדדים שלישיים, בייזום, תכנון, פיתוח, רישוי, הקמה, מימון, תפעול ותחזוקה לטווח ארוך של מתקנים פוטו-וולטאיים. עיקר פעילותה של קבוצת פריים הינו בישראל, בו מתמקדת קבוצת פריים בהחזקה במתקנים מניבים, הקמת מתקנים חדשים וקידום פרויקטים סולאריים ומתקני אגירה.

6.20.3 בנוסף לפעילות בישראל, לקבוצת פריים פעילות ייזום ופיתוח של מתקנים פוטו-וולטאיים בשיתוף יזמים מקומיים ברומניה. במסגרת זו, בעל הקרקע פועל לקידום הפרויקט, להשגת כלל האישורים וההיתרים הנדרשים, ולהכנתו למצב של מוכנות לבנייה (RTB).

6.20.4 נכון למועד פרסום הדוח, למרבית הפרויקטים הסולאריים (כ- 325 מגה וואט) שבבעלות קבוצת פריים תעריך מובטח אם מכוח האסדרה לה שייכים המתקנים או הסכם מכירת חשמל (PPA). פריים מבצעת את הערכותיה בקשר להכנסות הפרויקטיים על בסיס תחזית שוטפת לגבי סטטוס הפיתוח ומועדי חיבור צפויים אשר נגזרים ממשך תהליך הפיתוח וההקמה.

6.20.5 להלן סיכום סטטוס הפרויקטים והספקים חזויים של פריים, נכון למועד פרסום הדוח  
א. בסעיף 6.20 זה, בהתייחס לפרויקטים של קבוצת פריים בלבד, למונחים הבאים תהיה המשמעות הבאה:

"פרויקט בייזום" - מערכות בשלבי ייזום שונים, אשר טרם הבשילו לכדי רישוי.

"פרויקט ברישוי" - מערכות שקיבלו מכסה או נרשמו לאסדרה רלוונטית שאין בה סיכון לאי-קבלת מכסה, או צפויות להירשם לאסדרה רלוונטית ב-12 החודשים הקרובים, ואשר נמצאות בהליכי תכנון ורישוי.

"פרויקט בהקמה או לקראת הקמה" - מערכות המצויות במהלך עבודות הקמה או שתחילת הקמתן בפועל צפויה בשנים-עשר (12) החודשים הקרובים.

"פרויקט מוכן לחיבור" - מערכות אשר שלב הקמתן הפיזי הושלם במלואו או אשר הוגשה בקשת חיבור בגינן, אולם טרם חוברו לרשת החשמל.

"פרויקט בהפעלה מסחרית" ("בהפעלה") - מערכות שהקמתן הושלמה והחשמל המיוצר בהם מוזרם לרשת החשמל הרלוונטית.

להב אל.אר רילאסטייט בע"מ | דוח שנתי 2024  
פרק א' | חלק חמישי | תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות: תחום אנרגיה ירוקה מתחדשת

6.20.6 פירוט בדבר מתקנים בסטאטוס הפעלה מסחרית (באלפי ש"ח)

פרויקט	טכנולוגיה	הספק מותקן MW (DC)	חלק פריים	שנה מלאה ראשונה של פעילות	תוקף הסכם מכירת חשמל ותעריף	עלות מופחתת(7)	סך החוב הבכיר (אלפי ₪)	עלויות הקמה	מגה וואט לשנה	תוצאות הפרויקט לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 <sup>(1)</sup>	הכנסות	FCF <sup>(4)</sup>	FFO <sup>(3)</sup>	EBITDA <sup>(2)</sup>
הליך תחרותי קרקעי מס' 1 (8 מתקנים בחברת ק.נ. אחזקות)	PV	16.4	70%	2019	2042	44,108	38,334	59,811	21,000	4,730	2,308	828	(1,144)	
אסדרות שונות (34) מתקנים בחברת ק.ו.פ. (סולאר)	PV	1.9	100%	2010	2030-2031	15,103	8,135	24,271	2,724	3,868	3,246	2,881	1,979	
הליך תחרותי קרקעי מס' 4 (מתקן אחד בחברת פריים תלמים) (5)	PV	23.0	50%	2024	2047	59,538	52,785	62,097	21,825	4,345	3,243	1,592	1,442	
רפאל סולאר (6)	PV	10.7	100%	2022	2047	32,180	23,326	30,702	877	258	128	(61)	(226)	
<b>סה"כ</b>		<b>52</b>				<b>150,929</b>	<b>122,580</b>	<b>176,881</b>	<b>46,426</b>	<b>13,201</b>	<b>8,925</b>	<b>5,240</b>	<b>2,051</b>	

- תוצאות הפרויקט 100%. ק.נ. אחזקות סולאריות מוחזקות 70% על ידי פריים ו-30% מוחזקים על ידי חברת בר חסון. פריים תלמים מוחזקת 50% על ידי פריים ו-50% על ידי קרן הליוס.
- EBITDA פרויקטאלי הינו מדד מקובל בפרויקטי אנרגיה מתחדשת המייצג את היעילות התפעולית של המערכות ומשמש את מקבלי ההחלטות בחברה, המדד חושב על בסיס נתוני הפרויקט, הכנסות בניכוי עלויות תפעול לייצור חשמל. (2) עלויות תפעול לייצור חשמל כוללות הוצאות תחזוקת המערכות כולל הוצאות פחת נכס זכות שימוש המחליפות את הוצאות השכירות לפי 16IFRS, בנטרול פחת המערכות.
- FFO - מחושב כ-EBITDA פרויקטאלי בניכוי עלויות מימון בגין הלוואות החוב הבכיר.
- FCF - סך תזרים תפעולי פנוי חזוי לאחר שירות חוב בכיר – מחושב FFO בניכוי תשלומי קרן בגין הלוואות החוב הבכיר.
- המתקן חובר לראשונה ברבעון הרביעי של 2022 וכולל שני שלבים. בטבלה זו מוצגים השלב הראשון והשלב השני שחובר באוגוסט 2024.
- רפאל סולאר נרכשה במהלך הרבעון הרביעי של 2024.
- עלות מופחתת בספרים כולל קרנות הערכה מחדש.

6.20.7 פירוט בדבר מתקנים בסטאטוס בהקמה ומוכנים לחיבור (אלפי ש"ח)

פרויקט	טכנולוגיה	הספק מותקן MWh	הספק פריים תחילת חיבור	שנת מלאה ראשונה של פעילות	שנת חיבור	שנת תחילת חיבור	חלק פריים	תוקף הסכם מכירת חשמל ותעריף <sup>(1)</sup>	סך הון עצמי שהושקע	סך עלויות הקמה	סך עלויות הקמה שהושקעו נכון בעלים פרויקטליות	יורת הלוואות	יורת הלוואות	היקף ערבויות שהועמדו צפוי לשנה	שיעור מינוף	KWh/ KWhp	תוצאות פרויקט חזויות לחמש שנים ראשונות מלאות של הפעלה <sup>(4)</sup>	הכנסות	EBITDA <sup>(1)</sup>	FFO <sup>(2)</sup>	FCF <sup>(3)</sup>
מערכות תעריפיות	PV	1.1	-	2024	2025	2025	100%	ל.ר.	2,100	4,400	2,100	2,100	-	-	80%	1,760	793	555	415	316	



**להב אל.אר רילאסטייט בע"מ | דוח שנתי 2024**  
**פרק א' | חלק חמישי | תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות: תחום אנרגיה ירוקה מתחדשת**

פרויקט	טכנולוגיה	הספק	הספק	חלק	שנת	שנת	שנת	תוקף	סך הון	סך	סך עלויות	יתרת	יתרת	היקף	שיעור	KWh/	תוצאות	פרויקט		
מותר	מותר	BESS	MWh	פריים	תחילת	חיבור	מלאה	הסכם	עצמי	עלויות	הקמה	הלוואות	הלוואות	ערבויות	מינוף	KWp/	ראשונות	שנים		
מותר	MWh	פריים	MWh	פריים	תחילת	חיבור	מלאה	מכירת	שהושקע	שהושקעו	ליום	בעלים	פרויקט	שהועמדו	לשנה	של הפעלה	שנים	שנים		
								ותעריף		31.12.2024										
הכנסות	(1) EBITDA	(2) FFO	(3) FCF																	
סה"כ	1.1	-	100%	2024	2025	2025	2025	ל.ר.	2,100	4,400	2,100	-	-	-	80%	1,760	793	555	415	316
חלק פריים	1.1	-	100%	2024	2025	2025	2025	ל.ר.	2,100	4,400	2,100	-	-	-	80%	1,760	793	555	415	316

- (1) EBITDA פרויקטאלי הינו מדד מקובל בפרויקטי אנרגיה מתחדשת המייצג את היעילות התפעולית של המערכות ומשמש את מקבלי ההחלטות בחברה, המדד חושב על בסיס נתוני הפרויקט, הכנסות בניכוי עלויות תפעול לייצור חשמל. (2) עלויות תפעול לייצור חשמל כוללות הוצאות תחזוקת המערכות כולל הוצאות פחת נכס זכות שימוש המחליפות את הוצאות השכירות לפי 16IFRS, בנטרול פחת המערכות.
- (2) FFO - מחושב כ- EBITDA פרויקטאלי בניכוי עלויות מימון בגין הלוואות החוב הבכיר.
- (3) FCF - סך תזרים תפעולי פנוי חזוי לאחר שירות חוב בכיר - מחושב FFO בניכוי תשלומי קרן בגין הלוואות החוב הבכיר.
- (4) "שנת פעילות מייצגת" - תקופה בת 12 חודשים רצופים אשר במהלכם, לראשונה, לא תוגבל המערכת בהזרמת חשמל לרשת בזמן אמת, ותישא בתשלומי חוב בכיר.

**6.20.8 פירוט בדבר מתקנים בסטאטוס לקראת הקמה (אלפי ש"ח)**

להב אל.אר רילאסטייט בע"מ | דוח שנתי 2024  
 פרק א' | חלק חמישי | תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות: תחום אנרגיה ירוקה מתחדשת

פרויקט	טכנולוגיה	הספק מותקן MWp	הספק BESS Mwh	חלק פריים	שנת תחילת הקמה	שנת חיבור צפויה	שנה מלאה ראשונה של פעילות <sup>(1)</sup>	סך הון עצמי שהושקע	סך עלויות הקמה חזויות	סך עלויות הקמה שהושקעו נכון ליום 31.12.2024	היקף ערבויות שהועמדו	שיעור מינוף צפוי	KWh/ KWp/ לשנה	תוצאות פרויקט חזויות לחמש שנים ראשונות מלאות של הפעלה	הכנסות	EBITDA <sup>(3)</sup>	FFO <sup>(4)</sup>	FCF <sup>(5)</sup>
הליך תחרותי מס' 1 (קרקעי) - הרחבה	PV	1.9		70%	2025	2026	2026-2027	-	4,180	-	-	80%	3,040	513	513	513	513	513
הליך תחרותי דו-שימוש מס' 1 <sup>(2)</sup>	PV	100		50%	2025	2026	2026-2027	7,140	220,000	7,140	12,200	80%	160,000	6,335	10,868	22,308	29,744	160,000
הליך תחרותי דו-שימוש מס' 1	PV	152		100%	2025	2026	2026-2027	13,873	334,400	13,873	18,550	80%	243,200	9,629	16,519	33,908	45,211	243,200
מערכות תעריפיות	PV	3.8		100%	2025	2026	2026-2027	-	7,608	-	-	80%	6,080	1,069	1,225	1,621	2,316	6,080
הליך תחרותי גגות מס' 3	PV	15		100%	2025	2026	2026-2027	-	33,000	-	-	80%	24,000	1,009	1,689	3,405	4,865	24,000
אגירה - הליך תחרותי גגות מס' 3	PV	50		100%	2025	2026	2026-2027	-	22,500	-	-	80%	14,250	1,573	2,036	3,206	7,980	14,250
אגירה דו-שימוש <sup>(2)</sup>	PV	500		50%	2025	2026	2026-2027	-	225,000	-	-	80%	142,500	15,726	20,363	32,063	79,800	142,500
אגירה דו-שימוש	PV	760		100%	2025	2026	2026-2027	-	342,000	-	-	80%	216,600	23,904	30,951	48,735	121,296	216,600
<b>סה"כ</b>		<b>272.7</b>	<b>1,310</b>					<b>21,013</b>	<b>1,188,688</b>	<b>21,013</b>	<b>30,750</b>			<b>59,758</b>	<b>84,165</b>	<b>145,759</b>	<b>291,895</b>	
<b>חלק פריים</b>		<b>221.4</b>	<b>1,060</b>					<b>21,013</b>	<b>963,262</b>	<b>21,013</b>	<b>24,650</b>			<b>48,368</b>	<b>68,190</b>	<b>118,215</b>	<b>236,645</b>	

(1) "שנה מלאה ראשונה של פעילות" - תקופה בת 12 חודשים רצופים אשר במהלכם, לראשונה, לא תוגבל המערכת בהזרמת חשמל לרשת בזמן אמת, ותישא בתשלומי חוב בכיר.

(2) תוצאות הפרויקט מוצגות לפי 100% MW 100 ו-500 MWh מוחזקים בשותפות עם להב אנרגיה ירוקה.

(3) EBITDA פרויקטאלי הינו מדד מקובל בפרויקטי אנרגיה מתחדשת המייצג את היעילות התפעולית של המערכות ומשמש את מקבלי ההחלטות בחברה, המדד חושב על בסיס נתוני הפרויקט, הכנסות בניכוי עלויות תפעול לייצור חשמל.

(4) FFO מחושב כ-EBITDA פרויקטאלי בניכוי עלויות מימון בגין הלוואות החוב הבכיר.

(5) FCF הינו סך תזרים תפעולי פנוי חזוי לאחר שירות חוב בכיר - מחושב כ- FFO בניכוי תשלומי קרן בגין הלוואות החוב הבכיר.

6.20.9 פירוט בדבר מערכות ברישוי (אלפי ש"ח)

להב אל.אר רילאסטייט בע"מ | דוח שנתי 2024  
פרק א' | חלק חמישי | תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות: תחום אנרגיה ירוקה מתחדשת

פרויקט	טכנולוגיה כמות מתקנים (MW)	הספק בפיתוח (MW)	חלק פריים	הסתברות שנת חיבור צפויה	שנה מלאה ראשונה של פעילות <sup>(1)</sup>	סך הון עצמי שהושקע	עלות הקמה חזויה	סך עלויות הקמה שהושקעו נכון ליום 31.12.2024	יתרת הלוואות בעלים	יתרת הלוואות פרויקטליות	היקף ערבויות שהועמדו	שיעור מינוף צפוי	הכנסה שנתית חזויה	EBITDA <sup>(3)</sup>	FFO <sup>(4)</sup>	FCF <sup>(5)</sup>
מערכות תעריפיות	PV	23	7.9	100%	2026-2027	50%	17,400	-	-	-	-	80%	3,797	2,658	2,101	1,633
סה"כ		23	7.9	100%			17,400	-	-	-	-		3,797	2,658	2,101	1,633
חלק פריים		23	7.9	100%			17,400	-	-	-	-		3,797	2,658	2,101	1,633

- (1) "שנת פעילות מייגת" – תקופה בת 12 חודשים רצופים אשר במהלכם, לראשונה, לא תוגבל המערכת בהזרמת חשמל לרשת בזמן אמת, ותישא בתשלומי חוב בכיר.
- (2) תוצאות הפרויקט לפי 100% MW 100 מוחזקים בשותפות עם להב אנרגיה ירוקה בע"מ.
- (3) עלויות תפעול לייצור חשמל כוללות הוצאות תחזוקת המערכות כולל הוצאות פחת נכס זכות שימוש המחליפות את הוצאות השכירות לפי IFRS 16, בנטרול פחת המערכות.
- (4) EBITDA פרויקטאלי הינו מדד מקובל בפרויקטי אנרגיה מתחדשת המייצג את היעילות התפעולית של המערכות ומשמש את מקבלי ההחלטות בחברה, המדד חושב על בסיס נתוני הפרויקט, הכנסות בניכוי עלויות תפעול לייצור חשמל.
- (5) FFO מחושב כ-EBITDA פרויקטאלי בניכוי עלויות מימון בגין הלוואות החוב הבכיר.
- (6) FCF סך תזרים תפעולי פנוי חזוי לאחר שירות חוב בכיר – מחושב FFO בניכוי תשלומי קרן בגין הלוואות החוב הבכיר.

6.20.10 נתונים מצרפיים בעניין מערכות בייזום:

	כמות מתקנים	הספק בפיתוח (MW)	הספק בפיתוח (MWh)	הסתברות	חלק פריים	מועד חיבור חזוי (COD)	עלות הקמה חזויה	הכנסה שנתית חזויה <sup>(1)</sup>	EBITDA <sup>(2)</sup>
PV	1	125		50%	50%	2027-2028	275,000	44,960	33,720
אגירה	1	-	625	50%	50%	2027-2028	281,250	99,750	40,078
סה"כ	2	125	625				556,250	144,710	73,798

#### 6.20.11 הסכם אלקטרה פאוור

ביום 21 באוגוסט 2023 התקשרה פריים עם חברת אלקטרה פאוור סופרגו בע"מ ("אלקטרה פאוור"), בהסכם למכירת חשמל הנאגר במתקני אגירת אנרגיה, שפריים פועלת להקמתם, חיבורם לרשת החלוקה והפעלתם בהתאם להוראות אסדרת השוק זאת לצורך מכירת חשמל ממתקני האגירה לצרכני החשמל של אלקטרה פאוור, אשר פועלת כמספק חשמל.

ביום 8 בינואר 2025 נחתם בין פריים לבין שותפות בבעלות אלקטרה פאוור בע"מ ואנלייט בע"מ תיקון להסכם, במסגרתו הורחבה תחולת ההסכם המקורי מהספק של 75 מגה וואט AC וקיבלות של 375 מגה וואט שעה, להספק של 100 מגה וואט AC וקיבלות של 500 מגה וואט שעה אגירה. ההסכם יכלול את המתקנים הכלולים במסגרת שת"פ פריים-להב (הכולל 13 מתקנים כמפורט בסעיפים 6.20.8 ו- 6.20.9 לעיל) ותקופת ההסכם עודכנה ל-22 שנה (חלף 15 שנים בהסכם המקורי).

#### 6.20.12 הסכם בזק ופאוורג'ן

ביום 31 באוקטובר 2024 חתמה פריים על שני הסכמים למכירת חשמל בהתאם להוראות אסדרת השוק עם שני מספקים מובילי שוק בתחומם: האחד עם חברת בזק-ג'ן בע"מ (חברה פרטית בעלת רישיון מספק חשמל בישראל ואשר מוחזקת 50% על ידי בזק החברה הישראלית לתקשורת בע"מ ו- 50% על-ידי חברת פאוורג'ן בע"מ (חברה פרטית בבעלות מלאה של ג'נריישן קפיטל בע"מ ("פאוורג'ן"), והשני עם פאוורג'ן פאוור פלנטס בע"מ, חברה פרטית בעלת רישיון מספק, בבעלות מלאה של פאוורג'ן (יחד, "המספקים"). החשמל יימכר על ידי פריים למספקים מ-13 מתקני אגירת אנרגיה שפריים פועלת להקמתם, חיבורם לרשת החלוקה והפעלתם, בהתאם להוראות אסדרת השוק כאשר המספקים שירכשו את החשמל מפריים ימכרו אותו לצרכני חשמל פרטיים ו/או עסקיים. תקופת ההסכם נקבעה למשך 20 שנים ממועד שיוך ההספק של מתקן האגירה למספקים אשר להערכת פריים צפוי לחול במהלך שנת 2025, קרי, המועד בו ישויכו מתקני האגירה למספקים בהתאם להוראות אמות המידה, לקראת או מיד לאחר ההפעלה המסחרית שלהם. השלמת העסקה מותנית בהתקיימות תנאי מתלה והוא אישור הגורם המממן עד ליום 30 בספטמבר 2025.

להב אל.אר רילאסטייט בע"מ | דוח שנתי 2024  
 פרק א' | חלק חמישי | תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות : תחום אנרגיה ירוקה מתחדשת

6.21 מימון

6.21.1 להלן פירוט בדבר ההלוואות המהותיות אותן נטלו חברות קבוצת האנרגיה :

פרטים והתחייבויות מהותיות נוספות	בטוחות, שעבודים, ערבויות	ריבית שנתית	מועד פירעון	ביאור רלוונטי בדוחות הכספיים	אירועים להעמדה לפירעון/מסגרת אשראי	אמות מידה פיננסיות (*) + עמידה בפועל ליום 31.12.2024	מגבלות חלוקה	שע"ח	יתרה ליום 31.12.20-24 לפי דוח כספי (רכיב הלוואה, באלפי ש"ח)	סכום האשראי המקורי (באלפי ש"ח)	מטרת לקיחת האשראי	מועד נטילת האשראי	זהות הלווה	זהות המלווה
הלוואות נון ריקורס	מניות החברות הנכדות בהונגריה, שעבוד על נכסי המקרקעין של החברות הנכדות, שעבוד על כלל הנכסים הניידים, לרבות המתקנים הסולאריים של החברות הנכדות, שעבוד על חשבונות הבנק של החברות והחברה ההונגרית	65% מההלוואה מגודר ב SWAP, בריבית קבועה של 6.1% + Margin של 2.2% 35% מההלוואה ריבית M 6 BUBOR + Margin של 2.2%	12/2036	[*]	אי תשלום סכומים המגיעים למלווה, אי עמידה באמות המידה הפיננסיות, הפרה של מסמכי הבטחונות, ככלל והצהרה כלשהי שנמסרה במסגרת הסכמי המימון תגלה כלא נכונה, ביטול או השעיית היתרים, תפעוליים, חדלות פירעון, אי-קיום ביטוח נדרש או ביטולו מבלי להביא ביטוח חלופי	יחס שירות חוב מצרפי של לפחות 1.15 עבור החברות יחד, תוך הבטחה כי אף אחת מהחברות לא תרד מתחת ליחס כיסוי של 1.00	הופקדו הנדרשים לקרן שירות החוב; הופקדו הכספים הנדרשים לקרן התחזוקה; לא התרחש ולא מתקיים אירוע כשל (Event of Default), ולא יהיה אירוע כזה כתוצאה מהחלוקה המתוכננת; יחס כיסוי שירות החוב המאוחד עומד על לפחות 1.20	1 ש"ח = 98.86 פורינט	34,306	43,244	מימון רכישת צבר פרויקטים	13.2.2023	4 חברות בהונגריה	בנק K&H
ערבות צולבת להב אל.אר מוגבלת בסכום 2.6 מלש"ח להבטחת כל חובות הלווה למלווה	שעבוד צף על נכסי הלווה, לרבות חשבון הבנק של הלווה, שעבוד על מניות חברות חבנות (דליה פי.וי,	ריבית שנתית קבועה 4.15%, צמוד למדד	08/2031		ירידה מיחס כיסוי של 1.10, הפרת התחייבויות החברה בהסכם המימון	יחס שירות חוב שלא יפחת מ 1.10	בהתאם להסכם המימון	ל.ר.	33,837	39,000	מימון רכישת צבר פרויקטים	6.2.2021	להב אנרגיה ירוקה בע"מ	בנק מזרחי

להב אל.אר רילאסטייט בע"מ | דוח שנתי 2024  
 פרק א' | חלק חמישי | תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות : תחום אנרגיה ירוקה מתחדשת

													מנואל סולאר, להב אנרגיה מושבים, להב אנרגיה קיבוצים), לרבות חשבונות הבנק של החברות הבנות המנויות לעיל
3	בנק מזרחי	להב אנרגיה ירוקה בע"מ	03.07.2022	מימון הקמת פרויקטים (און קול)	15,000	6,000	ל.ר.	ל.ר.	-	שוטף	7%	שעבוד צף על נכסי הלווה, לרבות חשבון הבנק של הלווה, שעבוד על מניות חברות הבנות (דליה פי.וי, מנואל סולאר, להב אנרגיה מושבים, להב אנרגיה קיבוצים), לרבות חשבונות הבנק של החברות הבנות המנויות לעיל	
4	בנק לאומי	להב אנרגיה פרויקטים בע"מ	18.08.2022	מימון הקמת פרויקטים	3,900	3,412	ל.ר.	יחס שירות חוב עומד על לפחות 1.20.	ירידה מיחס כיסוי של הפרת התחייבויות החברה בהסכם המימון.	ירידה מיחס כיסוי של הפרת התחייבויות החברה בהסכם המימון	07/2042	פריים+1.1%	ערבות להב צולבת אל.אר מוגבלת בסכום 10 מל"ח להבטחת כל חובות הלווה למלווה

להב אל.אר רילאסטייט בע"מ | דוח שנתי 2024  
 פרק א' | חלק חמישי | תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות : תחום אנרגיה ירוקה מתחדשת

5	בנק לאומי	להב אנרגיה פרויקטים בע"מ	30.08.2023	מימון רכישת פרויקטים	6,500	6,088	ל.ר.	יחס כיסוי שירות החוב עומד על לפחות 1.20.	ירידה מיחס כיסוי של הפרת התחייבויות החברה בהסכם המימון.	ירידה מיחס כיסוי של הפרת התחייבויות החברה בהסכם המימון.	07/2043	פריים+0.9%	שעבוד חשבון הבנק של הלווה, שעבוד זכויות הלווה בתקבולים, הסכמי השימוש, והסכמי רכישת החשמל הרלוונטיים למימון
6	בנק לאומי	להב אנרגיה פרויקטים בע"מ	31.12.2024	מימון הקמת פרויקטים	17,500	17,500	ל.ר.	יחס כיסוי שירות החוב עומד על לפחות 1.20.	ירידה מיחס כיסוי של הפרת התחייבויות החברה בהסכם המימון.	ירידה מיחס כיסוי של הפרת התחייבויות החברה בהסכם המימון.	01/2045	פריים+0.9%	שעבוד חשבון הבנק של הלווה, שעבוד זכויות הלווה בתקבולים, הסכמי השימוש, והסכמי רכישת החשמל הרלוונטיים למימון
7	בנק לאומי	להב אנרגיה פרויקטים בע"מ	31.12.2024	מימון הקמת פרויקטים	21,100	21,100	ל.ר.	יחס כיסוי שירות החוב עומד על לפחות 1.20.	ירידה מיחס כיסוי של הפרת התחייבויות החברה בהסכם המימון.	ירידה מיחס כיסוי של הפרת התחייבויות החברה בהסכם המימון.	01/27	6.83%	שעבוד חשבון הבנק של הלווה

(\*) "יחס שירות חוב" משמעו היחס בין (א) תזרים המזומנים הזמין לשירות החוב לתקופת החישוב; ל- (ב) שירות החוב (קרן + ריבית) למשך תקופת החישוב.

**להב אל.אר רילאסטייט בע"מ | דוח שנתי 2024**  
**פרק א' | חלק חמישי | תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות: תחום אנרגיה ירוקה מתחדשת**

6.21.2 להלן שיעור הריבית הממוצעת והאפקטיבית להלוואות שנטלה קבוצת האנרגיה ממקורות בנקאיים נכון ליום 31.12.2024 וליום 31.12.2023 אשר אינן מיועדות לשימוש ייחודי בידי קבוצת האנרגיה:

נכון ליום 31.12.2023			נכון ליום 31.12.2024				
סכום (באלפי ש"ח)	ריבית אפקטיבית (%)	ריבית ממוצעת (%)	סכום (באלפי ש"ח)	ריבית אפקטיבית (%)	ריבית ממוצעת (%)		
42,889	7	7	6,000	7	7	הלוואות ז"ק	לא צמודות
74,904	7.5	7	82,400	7.5	7	הלוואות ז"א	
-	-	-	-	-	-	הלוואות ז"ק	הלוואות צמודות למדד
-	-	-	33,837	-	4.15	הלוואות ז"א	

**6.21.3 ערבויות:**

נכון ליום 31.12.2024 ולמועד הדוח, להלן פירוט הערבויות שהועמדו ע"י קבוצת להב אנרגיה או ע"י החברה לטובת התאגידים המוחזקים על ידה.

מהות הערבות	הגורם הערבות שלטובתו הועמדה	חלקו	הערב ותקרת בערבות אלפי	תקרת (ש"ח) סכום הערבות (אלפי)	החברה הנערבת
מימון הקמת פרויקטים	להב אנרגיה פרויקטים	100%	להב אל.אר	10,000	בנק לאומי
מימון רכישת פרויקטים	להב אנרגיה ירוקה	100%	להב אל.אר	2,600	בנק מזרחי
מימון רכישת מפעל	להב אנרגיה ירוקה. במסגרת שינוי המבנה המתוכנן, ערבות זו תוסב טובתה של להב תשתיות, יחד עם ההלוואה.	100%	להב אל.אר	65,000	בנק מזרחי
פרויקט תפרח	פרויקט סולארי תפרח - שותפות מוגבלת	100%	להב אל.אר	5,000	בנק לאומי
ערבות לטובת רכישת המכסה	פרויקט סולארי תפרח - שותפות מוגבלת	100%	להב אנרגיה פרויקטים	6,900	אנלייט אנרגיה מתחדש בע"מ
ערבות לטובת חלק החברה במכסה המשותפת	להב אנרגיה ירוקה	100%	להב אנרגיה פרויקטים	7,146	פריים אנרג'י פי.אי בע"מ
ערבות להסדרת השימוש במקרקעין של המושב	תפרח מושב עובדים של פועלי אגודת ישראל להתישבות חקלאית שיתופית בע"מ	100%	פרויקט סולארי תפרח - שותפות מוגבלת	250	רשות מקרקעי ישראל
להבטחת תשלום דמי שכירות	-	100%	מנואל סולאר (ישראל) בע"מ	176	גולף תעשיות במגדל העמק (1983) בע"מ
ערבויות אסדרה תעריפית	-	100%	להב אנרגיה פרויקטים בע"מ	89	חברת החשמל לישראל בע"מ



מהות הערבות	הועמדה	שלטובתו	הגורם הערבות	חלקו	הערב ותקרת בערבות	תקרת סכום הערבות (אלפי ש"ח)	החברה הנערבת
[XX]			[XX]	[XX]	[XX]	[XX]	
[XX]			[XX]	[XX]	[XX]	[XX]	

לפרטים נוספים ראו באור 17 בדוחות הכספיים.

### 6.22 מיסוי

לפרטים ראו ביאור 27 לדוחות הכספיים המצורפים לדוח זה.

### 6.23 סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם

#### 6.23.1 בישראל

בעת התקנת המתקנים ורכישתם, להב אנרגיה לוקחת בחשבון שיקולים סביבתיים, הן מבחינת הקרקע עצמה לרבות ניצול השטח והן מבחינת מניעת זיהום קרקע או זיהום מים, ושמירה על בעלי החיים.

פירוק גגות, ככל ונדרש במסגרת פעילותה של להב אנרגיה, נעשה בהתאם להוראות החוק למניעת מאבקי אסבסט ואבק מזיק, התשע"א-2011, קרי ביצוע הפירוק נעשה לאחר קבלת היתר מתאים ועל ידי איש מקצוע בעל היתר לביצוע פירוק גגות אסבסט. כמו כן, פינוי רכיבי המתקנים, ככל ונדרש, מבוצע בהתאם להוראת החוק לטיפול סביבתי בצידוד חשמלי ואלקטרוני ובסוללות, התשע"ב – 2012, לפיו פינוי צידוד אלקטרוני שאינו ביתי, ייעשה על ידי התקשרות עם גוף ספציפי שתפקידו פינוי פסולת מסוג זה.

#### 6.23.2 באירופה

החקיקה באירופה מושפעת על ידי דירקטיבות ה-EU כאשר במדינות החברות באיחוד האירופי יש דירקטיבה הנוגעת לשמירה על איכות הסביבה, ואולם אופן יישום הדירקטיבות הינו שונה בין המדינות. באירופה ישנה מגמה של פיתוח אנרגיות ירוקות ומתחדשות יחד עם הרצון לאזן ולשמור על איכות הסביבה.

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

### 6.24 מגבלות ופיקוח על התאגיד

פעילות הקבוצה מושפעת באופן מהותי מהוראות חוק, רגולציה ואסדרה של רשויות רגולטוריות במדינות בהן פועלת הקבוצה בתחום ייצור חשמל מאנרגיה מתחדשת. לפרטים נוספים בדבר סביבה

הרגולטורית אשר בה פועלת הקבוצה בכל מדינה ראו סעיף 6.3.2 לעיל.

## 6.25 הסכמים מהותיים

### 6.25.1 שותפות תפרח

6.25.1.1 ביום 18.10.2021, חתמו להב אנרגיה וצדדים שלישיים ("שותפים") על הסכם עם מושב בדרום בארץ ("המושב") לצורך הקמתו של מתקן סולארי קרקעי בהספק של כ- 33 מגה-וואט (DC) 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 (באופן שבו כל אחד מהנ"ל מחזיק ב- 37%) ו- 26% מהזכויות יוחזקו על ידי המושב ("השותפות"). ביום 4 בינואר 2023 הוקמה השותפות "פרויקט סולארי תפרח - שותפות מוגבלת". כמו כן, ביום 19.1.2025 התקבל היתר בניה עבור הפרויקט וזאת בהתאם לתב"ע שאושרה ביום 19.4.2023.

6.25.1.2 הפרויקט מתוכנן להתבצע בשני שלבים, כאשר בשלב הראשון, כ- 18 מגה-וואט DC ואגירה של 66 מגה-וואט שעה. עלויות ההקמה הצפויות של השלב הראשון מוערכות בכ- 84 מיליון ש"ח (כולל הוצאות העסקה), מתוכם בכוונת להב אנרגיה לממן כ- 14 מיליון ש"ח (כהון עצמי עבור הפרויקט) והיתרה עתידה להיות ממומנת באמצעות נטילת הלוואה חיצונית. השותפות מצויה במשא ומתן מתקדם מול תאגיד בנקאי לקראת התקשרות בהסכם מימון לשלב הראשון, בהיקף של כ- 80 מיליון ש"ח ולתקופת הלוואה מינימאלית של כ- 20 שנים.

6.25.1.3 להב אנרגיה פועלת למקסם את הקמת השדה הסולרי ואגירה נוספת בשטח הקיים שנמצא בפרויקט אך לא נוצל בשלב הראשון כאמור לעיל. נכון למועד הדוח, השותפות נתנה צו לעבודות מקדמיות לקבלת ההקמה וביצעה הזמנות רכש של הממירים והפאנלים עבור השלב הראשון, כאשר על פי המתוכנן הקמת השלב הראשון והפעלתו המסחרית לראשונה, צפויים לקראת סוף שנת 2025.

6.25.1.4 ליום 31 בדצמבר 2024 הושקעו בפרויקט סך של כ- 21.1 מיליון ש"ח. במסגרת ההסכם נקבע כי להב אנרגיה תממן את פעילות השותפות במהלך תקופת הפיתוח של הפרויקט, באמצעות העמדת הלוואות בעלים לשותפות, אשר תישא ריבית שנתית בשיעור ריבית הפריים בתוספת 2.16% ואשר תשמש את הצדדים לפרויקט כהון עצמי לצורך קבלת מימון לפרויקט ("הלוואות בעלים להב אנרגיה"). הלוואות בעלי להב אנרגיה תיפרע לפני כל חלוקת רווחים.

### 6.25.2 הסכם שיתוף פעולה עם פריים אנרג'י

6.25.2.1 ביום 17.4.2023 חתמה להב אנרגיה על הסכם עם 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' לקוט"ש (צמוד למדד). לפרטים נוספים, ראו דוח מיידי של החברה מיום 17.4.2023 (אסמכתא מס': 2023-01-041451).

- 6.25.2.2 על פי ההסכם, להב אנרגיה ופריים אנרג'י 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.
- 6.25.2.3 המחאת פרויקט פוטנציאלי לחברה המשותפת כפופה להתקיימות תנאים מתלים, בין היתר, כדלקמן:
1. חתימת הסכם מימון עם בנק מקומי והתקיימות תנאים למשיכה ראשונה בהסכם המימון, ביחס לפרויקט פוטנציאלי, לרבות הגעה של הפרויקט למצב של מוכנות להקמה.
  2. נכונות מצגים מסוימים במועד ההשלמה.
- 6.25.2.4 עד להתקיימות התנאים המתלים, לרבות הגעת כל פרויקט למצב של RTB, פריים אנרג'י תפתח את הפרויקטים על חשבונה.
- 6.25.2.5 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 לתקרה מצטברת של 54 מיליון ש"ח ביחס לכל הפרויקטים, אך ורק ביחס לפרויקטים של ה-PV), וזאת עד להפעלה מסחרית. ככל שתידרש העמדת הון עצמי נוסף, הצדדים יעמידו את ההון העצמי, כל אחד פרו - ראטה לפי החזקתו בחברה המשותפת.
- 6.25.2.6 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.
- 6.25.2.7 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 כ- 500 מגה-וואט שעה.
- 6.25.2.8 לפרטים אודות הסכמים בהם התקשרה פריים בקשר עם הפרויקט המשותף, ראו סעיף 6.20 לעיל.
- 6.25.2.9 ביום 10 במרץ 2024 נחתם מסמך הבנות בין להב אנרגיה ירוקה ופריים (בסעיף זה - "השותפים") לבין בנק לאומי לישראל בע"מ ("הבנק"), לפיו ישמש הבנק מלווה בכיר במסגרת קונסורציום מממנים ("המלווים הנוספים") בקשר למימון הפרויקטים. לפי מסמך ההבנות, הבנק והמלווים הנוספים יעמידו לווה מסגרת חוב בכיר לזמן ארוך בהיקף של עד 595 מיליון ש"ח ("סכום המימון") במתכונת של מימון פרויקטלי נון-ריקורס (Non-Recourse Project Financing) עבור מימון הקמת הפרויקטים שיוקמו על-ידי תאגידי הפרויקט בישראל במהלך השנים 2024-2025. בנוסף, יעמידו הבנק והמלווים הנוספים מסגרות נוספות, בהיקף של עד 160 מיליון

ש"ח. השותפים התחייבו להעמיד את חלקם בהון הנדרש לפרויקטים בהיקף שלא יפחת מהנדרש לצורך עמידה ביחס הון לחוב של 80:20. הגדלת המינוף ל- 15:85 תתאפשר בכפוף לעמידה במספר תנאים ובחלוף פרק זמן שהוסכם מקבלת היתר הפעלה וחיבור המתקן לרשת החשמל.

6.25.2.10 נכון למועד פרסום הדוח הצדדים פועלים לניסוח הסכם מימון מפורט, בסיוע יועצים משפטיים, יועצים פיננסיים, יועצי ביטוח, יועץ שוק ויועץ טכני. בנוסף, פריים מנהלת משא ומתן עם קבלני הקמה להתקשרות בהקמת הפרויקטים, ועם יצרני ציוד להתקשרות בהסכמי רכש פאנלים, ממירים, ומתקני אגירה שהינם תנאי לחתימה על הסכם המימון. יובהר כי תנאי הסכם המימון הסופי מול הבנק, כפי שיוסכמו על ידי הצדדים, אם וככל ויושלם המשא והמתן מול הבנק, עשויים להיות שונים מהתנאים שנקבעו במסגרת הסכם שיתוף הפעולה שבין פריים ולהב אנרגיה ירוקה כאמור, לעיל, בין היתר, בעניין התחייבויות הצדדים בהקשר למימון הפרויקט המשותף וחלוקת האחריות בניהם בקשר עם ביצוע, רבות בהיבט התחייבויות הצדדים אל מול הבנק.

6.25.2.11 נכון למועד הדוח לא הוקמה החברה המשותפת.

לפרטים על עסקת המיזוג בין להב אנרגיה לבין פריים ראו סעיף 6.28 לדוח זה.

### 6.25.3 הסכם מסגרת לפרויקטים סולאריים עם דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ

6.25.3.1 ביום 3 במאי 2021 חתמה להב אנרגיה עם דלק נכסים, חברה בשליטה של החברה, הסכם מסגרת לפרויקטים סולאריים ("הסכם המסגרת עם דלק נכסים").

6.25.3.2 ביום 22 באוגוסט 2021, חתמו להב אנרגיה ודלק נכסים, תוספת להסכם המסגרת עם דלק נכסים, עם להב אנרגיה פרויקטים בע"מ, חברה בשליטת להב אנרגיה. לפי ההסכם, דלק נכסים תעניק ללהב אנרגיה זכות בלעדית להשתמש בגגות מבנים המצויים בתחנות הדלק שבבעלותה, לצורך הקמה ותפעול של מתקנים סולאריים על הגגות, לתקופה של 24 שנים ו- 11 חודשים.

6.25.3.3 בהתאם להסכם המסגרת עם דלק נכסים, בגין כל תחנת דלק נחתם הסכם שימוש פרטני במסגרתו הוסדרו (בין היתר) הענקת זכות השימוש בגג המבנים ללהב אנרגיה, והתמורה השנתית לה דלק נכסים תהיה זכאית בגין השכרת גגות תחנת הדלק (התמורה נקבעה כשיעור של 50% מהתקבולים שיתקבלו מחברת החשמל בגין החשמל המיוצר במתקן, ביחס לגודל המתקן המתוכנן והתעריף הצפוי להתקבל בעד מכירת החשמל בכל הסכם שימוש פרטני. ככל ויתקן מתקן בהספק נמוך ממה שתוכנן, ו/או יחול שינוי בתעריף - יותאם שיעור דמי השימוש מהתקבולים פרו ראטה). בהתאם להסכמי השימוש, הבעלות במתקן היא של להב אנרגיה. להב אנרגיה תהיה רשאית לשעבד את המתקן, את התקבולים ואת זכויותיה, לטובת גורם מממן לשם קבלת מימון לצורך הקמה והפעלה של המתקן ובתנאי שלא יפגעו זכויות דלק נכסים.

6.25.3.4 נכון למועד פרסום הדוח, להב אנרגיה התקשרה עם דלק נכסים ו/או חברות בנות שלה ו/או חברות כלולות שלה ב- 34 הסכמי שימוש בהספק כולל של 1,692 קוואט"ש.

**להב אל.אר רילאסטייט בע"מ | דוח שנתי 2024**  
**פרק א' | חלק המישי | תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות: תחום אנרגיה ירוקה מתחדשת**

נכון למועד פרסום הדוח, חוברו למערכת החשמל 27 מתקנים סולאריים, בהספק כולל של כ- 1,316 קוואט"ש.

6.25.4 יצוין כי בנוסף, להב אנרגיה התקשרה ביום 06.01.2022 בהסכם עם חברה בה מחזיקה דלק נכסים ב- 50% מהון מניותיה (שלא נכללת בהסכם המסגרת עם דלק נכסים) להקמת מתקן סולארי בהספק של כ- 315 קוואט"ש, חיבורו לרשת החשמל, והפעלתו לתקופה של 24 שנים ו- 11 חודשים ממועד ההפעלה המסחרית של המתקן. בהתאם לתנאי הסכם השימוש כאמור, המשכירה תהיה זכאית, החל ממועד ההפעלה המסחרית של המערכת, לדמי שימוש בשיעור של 45% מהתקבולים בפועל של להב אנרגיה ממכירת החשמל לחברת החשמל (ללא רכיב המע"מ שיתווסף לתקבולים מחברת החשמל). גובה דמי השימוש כפוף לכך שהתעריף למכירת החשמל לחברת החשמל יעמוד על 45 אגורות לקוואט"ש. על אף כל האמור אחרת בחוק המקרקעין, הוסכם כי המתקן יוותר בכל עת של בבעלות להב אנרגיה, ולהב אנרגיה תהא האחראית הבלעדית על ביצוע כל הפעולות הנדרשות לצורך קבלת כלל האישורים וההיתרים הנדרשים לביצוע עבודות הקמת המתקן ותפעולו במשך תקופת השימוש, על חשבונה. להב אנרגיה תהיה רשאית לשעבד את המתקן, את התקבולים ואת זכויותיה הנובעות מהסכם השימוש, לטובת גורם מממן לשם קבלת מימון לצורך הקמה והפעלה של המתקן ובתנאי שלא יפגעו זכויות המשכירה. על פי הסכם השימוש להב אנרגיה מתחייבת שלא תבצע שינויים בגגות המבנים שיש בהן כדי לפגוע בפעילות השוטפת של המשכירה. המשכירה תהיה רשאית להעביר, להמחות ולמכור את זכויותיה במקרקעין ו/או במבנה לצד ג', בכפוף לשמירת זכויותיה של להב אנרגיה על פי הסכם השימוש. בפועל הוקמה מערכת בהספק של 299.25 קילו-וואט, בתעריף של 45 אג', אשר חוברת לרשת החשמל והחלה את הפעלה המסחרית בחודש 06.2022.

**6.26 הסכמי שיתוף פעולה**

למעט כמפורט בסעיף 6.25 לעיל, החברה אינה קשורה בהסכמי שיתוף פעולה מהותיים.

**6.27 הליכים משפטיים**

נכון למועד הדוח, היא אינה צד להליכים משפטיים מהותיים.

**6.28 יעדים ואסטרטגיה עסקית**

6.28.1 בכוונת החברה להמשיך ולפתח את פיתוח הפרויקטים שלה תוך בחינה מתמדת של הזדמנויות לפיתוח תחום הפעילות גם במישורים ומערכות נוספות ליצור אנרגיה מתחדשת, זאת בדגש על שיעור התשואה ומכלול התנאים של כל פרויקט.

6.28.2 כמו כן, נכון למועד זה, מקדמת החברה משא ומתן מול פריים בקשר עם עסקה במסגרתה יועברו מניות להב אנרגיה ירוקה אל פריים בתמורה להקצאת מניות נוספות של פריים ללהב תשתיות ("עסקת המיזוג"), לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 9 בפברואר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-009390). ככל שהעסקת המיזוג הנבחנת תצא אל הפועל, היא תוביל, להערכת הצדדים, לסינרגיה ושילוב פעילותיהם במשותף במסגרת החברה, אשר תהווה חברה ציבורית מובילה בתחום האנרגיה המתחדשת, עם פעילות משמעותית ומגוונת בארץ ובח"ל.

יובהר כי ביצוע עסקת המיזוג הנבחנת כפוף למיצוי משא ומתן בין הצדדים, השלמת בדיקות נאותות לשביעות רצון הצדדים, השלמת הליך של הערכת שווי (חיצונית) עבור פריים ועבור להב

**להב אל.אר רילאסטייט בע"מ** | דוח שנתי 2024  
**פרק א' | חלק חמישי** | תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות: תחום אנרגיה ירוקה מתחדשת

אנרגיה, חתימתו של הסכם מפורט והתקיימות של תנאים מתלים אשר יפורטו בו, לרבות קבלת כל האישורים הנדרשים על פי דין, וקבלת אישורי צדדים שלישיים.

ביום 9 בפברואר 2025 עדכנו החברה ופריים כי הושגה הבנה עקרונית בין הצדדים אודות יחס השווי האינדיקטיבי לביצוע עסקת המיזוג הנבחרת, כאשר פעילות להב אירופה בגרמניה (אשר הועברה ללהב תשתיות במסגרת השינוי המבני) לא תיכלל בעסקה הנבחרת (כאשר לפריים תינתן אופציה לרכישת הפעילות בתנאים שיוסכמו בין הצדדים), וכן כי יתרת הלוואות הבעלים שהועמדו על ידי החברה ללהב אנרגיה ירוקה לא תפרענה ותכללנה במסגרת עסקת המיזוג כהלוואות נון-ריקורס פרויקטאליות.

נכון למועד פרסום הדוח הכספי פריים מבצעת בדיקת נאותות לפעילות הנרכשת, והצדדים מנהלים משא ומתן לניסוח הסכם הרכישה.

#### 6.29 צפי להתפתחות בשנה הקרובה

הפעילות הממוזגת של להב אנרגיה ופריים אנרגי עשויה להביא לניצול יתרונות לגודל בניהול פורטפוליו נכסים, בהקמה ובהיבטי מימון ותצמצם ניגודי עניינים פוטנציאליים.

בנוסף, הקמת תשתית ניהולית איכותית אשר תתבסס בחלקה על מנהלי להב אנרגיה.

כמו כן, גיבוש אסטרטגיה עסקית בהתאם למטרות וליעדים של הפעילות הממוזגת, המשולבת באסטרטגיה מימונית תומכת, והידוק מערכת היחסים עם שוק ההון.

המידע המובא בסעיף זה לעיל באשר לצפי להתפתחות בשנה הקרובה ממועד הדוח, כולל מידע צופה פני עתיד כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכות החברה בדבר התפתחויות ואירועים עתידיים אשר מועד התרחשותם, אם בכלל, אינו ודאי ואשר במידה בלתי מבוטלת מבוססים על גורמים שמעצם טבעם אינם בשליטתה. בכלל זה, אין כל ודאות כי החברה תצליח לעמוד ביעדים המפורטים לעיל, והתוכניות המפורטות לעיל עשויות שלא להתממש, כולם או בחלקם, או להתממש באופן שונה מכפי שהוערך, כתוצאה מגורמים שונים, ביניהם אי עמידה ביעדי פיתוח ו/או שיווק ו/או אי השגת המימון הדרוש ו/או התממשות איזה מגורמי הסיכון כמפורט בסעיף 6.30 להלן.

#### 6.30 דין בגורמי סיכון

להלן סקירת גורמי הסיכון אשר להם עשויה להיות השפעה מהותית על פעילות החברה ועל תוצאותיה העסקיות:

##### 6.30.1 סיכונים מאקרו כלכליים

6.30.1.1 המצב הביטחוני – הידרדרות במצב הביטחוני עלולה להשפיע באופן שלילי על היכולת ליזום פרויקטים חדשים ביישובים החשופים לסיכונים ביטחוניים. כמו כן, אירוע ביטחוני עלול לגרום לפגיעה במערכות שבבעלות קבוצת האנרגיה. 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 [\*] לעיל.

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

להב אל.אר רילאסטייט בע"מ | דוח שנתי 2024  
פרק א' | חלק חמישי | תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות: תחום אנרגיה ירוקה מתחדשת

- 6.30.1.3 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.
- 6.30.1.4 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.
- 6.30.1.5 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.
- 6.30.1.6 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.

6.30.2 סיכונים ענפיים

- 6.30.2.1 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.
- 6.30.2.2 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.
- 6.30.2.3 שינויים בתעריף לקווט"ש הנמכר לחברת החשמל - שינויים בתעריף החשמל לו תהיה קבוצת האנרגיה זכאית בכל חיבור מערכת עתידי, ישפיע על תזרים קבוצת אנרגיה ממתקניה הפוטו וולטאים שיוקמו בעתיד.
- 6.30.2.4 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.
- 6.30.2.5 תקינות המתקנים ופגעי טבע בישראל - הכנסות קבוצת האנרגיה תלויות בתקינות מתקניה הפוטו וולטאים. כמו כן, קבוצת האנרגיה עשויה להיות חשופה לחבלות, גניבות ולפגעי טבע.
- 6.30.2.6 איכות הסביבה – קבוצת האנרגיה פועלת בהיבטי איכות הסביבה בתחומים הפוטו וולטאי והאגירה, הן בשלב תכנון והקמת המערכות והן בשלב ניהול פסולת הרכיבים בסיום פעילותן. במסגרת תהליכי ההקמה בהם נדרש שינוי קרקע, נבחנים שיקולים



להב אל.אר רילאסטייט בע"מ | דוח שנתי 2024  
פרק א' | חלק חמישי | תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות: תחום אנרגיה ירוקה מתחדשת

כמו השפעה על הקרקע, על הסביבה ועל בעלי החיים. כמו כן, בהיבט פינוי הפסולת קיים החוק לטיפול סביבתי בצידוד חשמלי ואלקטרוני ובסוללות (התשע"ב-2012). [הערה ללהב: האם החברה נוהגת לחתום על התחייבות לפינוי רכיבי המערכת בתום תקופת הפעולה?]. בנוגע לפעילות החברה בארה"ב ובאירופה, כחלק מהדרישות לקבלת היתרי בניה והפעלה לפרויקטים, קבוצת האנרגיה פועלת בהתאם לחוקים סביבתיים ברמה הפדרלית, המדינתית והמקומית, אשר מנוהלים על ידי נציגויות המשרד לאיכות הסביבה במדינות הרלוונטיות. כבר בשלב קבלת ההיתר, על החברה לבצע בדיקות וסקרים סביבתיים שונים. [הערה ללהב: נא אשרו את האמור לעיל].

6.30.2.7 אי ודאות רגולטורית בארה"ב לגבי תחום האנרגיה המתחדשת בהמשך לתוצאות הבחירות לנשיאות – ביום 5 בנובמבר, נבחר דונלד טראמפ לנשיא של ארה"ב. להערכת קבוצת האנרגיה, קיימת אי ודאות לגבי השפעת הבחירות על חקיקת ה-IRA (Inflation Reduction Act), עליה חתם הנשיא הקודם של ארה"ב, ג'ו ביידן, לפיה יוקצו כ-370 מיליארד דולר למאבק במשבר האקלים<sup>15</sup>. יחד עם זאת, בשלב זה קיים קושי להעריך את השפעת האמור על החברה ועל המשך פעילותה בארה"ב, ונכון למועד הדוח, נראה כי לא קיימת השפעה כאמור.

### 6.30.3 סיכונים ייחודיים לקבוצת האנרגיה

6.30.3.1 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.

6.30.3.2 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.

6.30.4 בטבלה להלן מוצגים גורמי הסיכון העיקריים שתוארו לעיל, אשר דורגו בהתאם להערכת קבוצת האנרגיה, על פי ההשפעה העשויה להיות להם על עסקיה:

מידת ההשפעה של גורם הסיכון על קבוצת האנרגיה			
השפעה גבוהה	השפעה בינונית	השפעה נמוכה	
<u>סיכוני מקרו-כלכליים</u>			
	X		המצב הבטחוני
	X		שינויי ריבית
		X	שינויים בסביבה הרגולטורית בישראל

<sup>15</sup> <https://www.pv-magazine.com/2022/08/17/biden-signs-largest-climate-energy-package-in-us-history>



להב אל.אר רילאסטייט בע"מ | דוח שנתי 2024  
 פרק א' | חלק חמישי | תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות: תחום אנרגיה ירוקה מתחדשת

	X		עליית מחירי התשומות
	X		שוק החשמל בפורטוגל
	X		שינוי בשער חליפין (ש"ח)
<b>סיכונים ענפיים</b>			
		X	אי קבלת היתרים, רישיונות ו/או מכסות
		X	שעות קרינה ושינוי אקלים
		X	שינויים בתעריף לקווט"ש הנמכר לחברת החשמל
	X		חוסר יכולת לקבל מימון להקמת הפרויקטים
		X	תקינות המתקנים ופגעי טבע בישראל
		X	איכות הסביבה
		X	אי ודאות רגולטורית בארה"ב לגבי תחום האנרגיה המתחדשת בהמשך לתוצאות הבחירות לנשיאות
<b>סיכונים ייחודים לקבוצת האנרגיה</b>			
		X	סיום מוקדם של הסכמי שכירות
		X	פעילות ביחד עם שותפים

## 7. תחום איסוף האשפה

### 7.1. כללי

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

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

7.1.1.2. תחום הפעלת תחנות מעבר – מפעל 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, כמפורט בסעיף 7.5.8 להלן, מפעל צפויה להפעיל 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. נכון למועד הדוח, מפעל פועלת בכ-40 רשויות מקומיות שונות, מכוח התקשרויות חדשות ו/או התקשרויות שחודשו, במסגרת הליכי מכרז בהם זכתה מפעל. מתוך כלל הרשויות בהן פועלת מפעל כאמור, 3 מהן נוספו במהלך שנת 2024. כמו כן, מפעל, באמצעות חברה בת יעודית באמצעותה, בחודש ינואר 2025 הושלמה רכישת פעילות איסוף אשפה (כמפורט בסעיף 7.1.5 להלן), פועלת בכ-10 רשויות מקומיות ואזוריות נוספות.

7.1.3. כמו כן, מפעל, יחד עם החברה (כערבה עבור השתתפותה של מפעל), ושותפים נוספים שהינם צדדים שאינם קשורים לחברה ("הקבוצה המתמודדת"), מתמודדים במכרז לתכנון, מימון, הקמה ותפעול של מתקן להפקת אנרגיה מפסולת עירונית, כולל מתקן למיון פסולת, בנאות חובב ("מכרז נאות חובב"). הקבוצה המתמודדת עברה החברה את השלב המקדים (PQ), ונכון למועד דוח זה פועלת לשם בחינה וגיבוש הצעה במכרז, כאשר המועד להגשת הצעות, אם וככל והקבוצה המציעה תבחר לעשות כן, נקבע באוקטובר 2025.

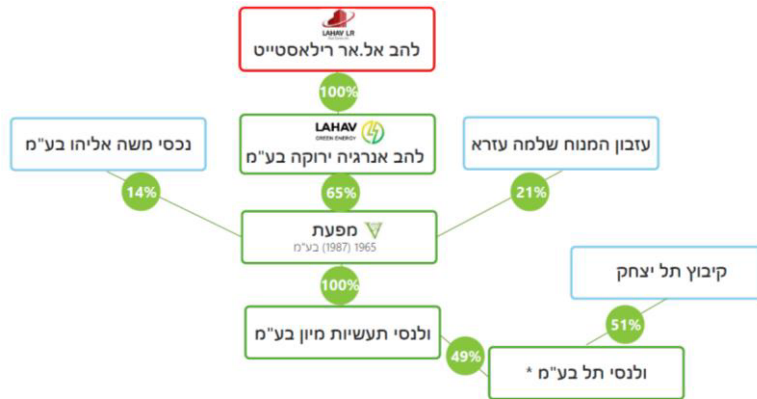
7.1.4. לפירוט מבנה האחזקות של תחום הפעילות ראו טבלה בסעיף 7.2 להלן.

7.1.5. ביום 1 באוקטובר 2024 התקשרה מפעל בהסכם לרכישת פעילות של חברה פרטית הפועלת במתן שירותי פינוי פסולת ואשפה במספר רשויות מקומיות ("הפעילות הנרכשת"), בתמורה לסכום שאינו מהותי (הכולל מנגנון התחשבות לגבי תמורה עתידית שתניב הפעילות הנרכשת). השלמתה העסקה הוכפפה להתקיימותם של תנאים מתלים, אשר עיקרם קבלת אישור הממונה על התחרות וקבלת הסכמות של צדדים שלישיים להסבת הפעילות ובכלל זה אישור לקוחות הפעילות הנרכשת להסבת הסכמי פינוי

הפסולת למפעל (בעיקר רשויות מקומיות ואזוריות). בנובמבר 2024 התקבל אישור הממונה על התחרות, וכן התקבלו האישורים מצדדים שלישיים כאמור הנדרשים לשם השלמת העסקה. בהתאם, החל מינואר 2025 נוספה הפעילות הנרכשת למכלול הפעילויות של מפעל (ובכלל זה הועבר ציוד הנדסי ורכבים למפעל, וכן מפעל החלה בהעסקתם של עובדי הפעילות הנרכשת), והיא החלה לפעול ב- 10 רשויות נוספות.

7.1.6. לפרטים על אודות שינוי המבנה שמבצעת החברה, במסגרתו, ובכפוף להשלמתה, תעביר להב אנרגיה את מלוא הון המניות של מפעל המצוי בבעלותה אל להב תשתיות, ראו סעיף 1.2.1 לחלק הכללי של פרק א'.

7.2 **תרשים החזקות של מפעל**



7.3 **מבנה תחום הפעילות והשינויים החלים בו:**

להלן פרטים כלליים אודות התחומים בהם פועלת הקבוצה, באמצעות מפעל: (א) תחום איסוף ופינוי פסולות; ו- (ב) תחום הפעלת תחנות מעבר.

7.3.1 **כללי**

7.3.1.1 המשרד להגנת הסביבה (בחלק רביעי זה: "המשרד" או "המשרד להגנת הסביבה") הוא שאמון על מדיניות הטיפול בפסולת בישראל והאחריות לטיפול בפסולת מוטלת על הרשויות המקומיות.

7.3.1.2 על פי נתונים אשר פורסמו על ידי המשרד להגנת הסביבה, בשנת 2021 יוצרו בישראל כ- 5.8 מיליון טון של פסולת עירונית מוצקה, ואדם ממוצע בישראל מייצר 1.79 ק"ג פסולת בממוצע בכל יום. קצב גידול הפסולת בישראל בעשר השנים האחרונות הוא כ- 2.6% בממוצע לשנה, כאשר שיעור גידול זה צפוי להמשך גם בשנים הקרובות, אלא אם ינקטו פעולות משמעותיות. שיעור הגידול מושפע בעיקר מקצב גידול האוכלוסיה וכן משינוי צריכה וגידול בייצור הפסולת. 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 בשנה. 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>

7.3.1.3. 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), כאשר להערכתה של מפעל ניכרת מגמה של העברת אחריות הפינוי לקבלנים, במטרה לייעל את השירות.

7.3.1.4. לאחר איסוף הפסולת, היא מועברת למתקני מעבר/מיון, לאתרי מיחזור או ישירות לאתר הטמנה.

7.3.1.5. 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. פסולת שאינה ניתנת למחזור ו/או השבה מועברת להטמנה, שהיא השיטה השכיחה ביותר לטיפול בפסולת בישראל והמשרד מקדם מדיניות שמטרה לצמצם הטמנת פסולת. 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>

7.3.1.6. 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 הטמנה לכ- 20% בלבד.

7.3.2. שינויים בתחום הפעילות

7.3.2.1. בחינת החקיקה שהתפתחה עם השנים בתחום, ובכלל זה חוק שמירת הניקיון, התשמ"ד-1984 ("חוק שמירת הניקיון"), 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. זאת מתוך התייחסות לפסולת כמשאב וניהולה ככזה, בנוסף לטיפול בסילוקה ובפרט, חלף הטמנה.

7.3.2.2. על פי המדיניות העדכנית של המשרד, ניהול משק הפסולת ייעשה בהתאם להיררכיית הטיפול בפסולת, תוך דגש על הפחתת פסולת, שימוש חוזר, השבה

<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").

<sup>2</sup> מתוך מצגת המשרד להגנת הסביבה שכותרתה "תוכנית היישום למדיניות הפסולת", אשר צורפה כחומר רקע במסגרת דיון בועדה 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.

ומחזור, וצמצום של ההטמנה.

7.3.2.3 גם בתרחיש בו יושג יעד של כ- 20% הטמנה בלבד עד 2030, עדיין צפוי מחסור

בנפחי הטמנה זמינים בעשור הקרוב. עמדת המשרד להתמודדות עם המחסור היא מתן עדיפות להרחבת אתרים קיימים והימנעות ככל הניתן מפתיחת אתרים חדשים.<sup>4</sup>

7.3.2.4 למיטב ידיעת החברה, נכון למועד הדוח, לא קיימים בישראל מתקנים

ייעודיים להשבת אנרגיה מפסולת ביתית באמצעות שריפה. על פי מסמך האסטרטגיה (כהגדרתו בהערת שוליים 1 לחלק זה), 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>5</sup>

7.3.2.5 כאמור בסעיף 7.1.3 לעיל, בחודש אוקטובר 2019, פרסמה המדינה הזמנה

להשתתף בהליך מיון מוקדם למכרז לתכנון, מימון, הקמה ותפעול של המתקן הראשון בישראל להשבת אנרגיה מפסולת (WTE – Wase to Energy Partnership) PPP, בשיטת (Public Private Partnership) ("מתקן המיון וההשבה"), כלל מתקן מיון פסולת עירונית ומתקן השבת אנרגיה שבו תנוצל האנרגיה שבפסולת לייצור חשמל.

7.3.2.6 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 (לרבות במסגרת מכרז נאות חובב וכן הקמה של מתקנים תרמיים, או עיכול אנאירובי) והפחתה של כמות הפסולת המוטמנת וכן במטרה להגביל את התחרותיות בתחום הטיפול בפסולת.

7.3.2.7 לפי מדיניות המשרד להגנת הסביבה בעניין תמחור פחמן,<sup>6</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 קולות קוראים לתמיכה בהפעלת מתקני מיון לפסולת עירונית

7.3.3.1 בהתאם לקול קורא 9384 (17998), נקבע כי ההיקף המקסימלי של הפסולת

שנקלטת במתקן המיון אשר תהיה זכאית לתמיכה על פי הקול הקורא תעמוד

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

<sup>5</sup> בעניין זה, ראו עמוד 94 ו-125 לאסטרטגיה.

<sup>6</sup> על פי "תמחור פחמן בישראל - מסמך מדיניות", שפורסם על ידי המשרד להגנת הסביבה בחודש אוגוסט 2021.

על 12,500,000 טון לשנים 2018-2028.<sup>7</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. החברה הגישה בקשה לתמיכה במסגרת קול קורא זה אשר עלתה לבחינה ואישור הועדה וההחלטה בעניין זה טרם התקבלה.

7.3.3.2. 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: (1) הסבת תחנת מעבר למתקן מיון שיוכל לקלוט פסולת עירונית מעורבת ולמיינה לרכיבים שונים; ו- (2) הגדלת הקיבולת של כמות הפסולת הממוינת במתקן מיון. החברה הגישה בקשה לתמיכה במסגרת קול קורא זה אשר עלתה לבחינה ואישור הועדה וההחלטה בעניין זה טרם התקבלה.

7.3.3.3. ביום 1.12.2024 הגישה החברה קול קורא לעניין טיפול בפסולת גזם במסגרת פרויקט ירושלים (כלכלה מעגלית) של משרד הכלכלה ובקשתה בהליכי בחינה מתקדמים.

7.3.3.4. כמו כן, בימים אלה החברה פועלת להגשת קול קורא לעניין קבלת תמיכה בטיפול בפסולת בניין ומחזור.

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

לפרטים אודות מגבלות ופיקוח החלים על מפעל בתחום הפעילות, ראו סעיף 7.16 להלן.

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

מפעל 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.

בנוסף, פתיחת התחום למתקני השבה אשר עושים שימוש בפסולת לשם הפקת אנרגיה או הפקת תוצרים אחרים, דוגמת מתקנים להשבת אנרגיה מפסולת נשוא מכרז נאות חובב, צפויה להערכת החברה, להשפיע על תחום הפעילות, בהתאם למידת והיקף הקמתם ושילובם בשוק הישראלי.

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

<sup>7</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)

להערכת מפעל, גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות הינם:

- 7.3.6.1. איתנות פיננסית: עלויות ההקמה והתפעול של חלופות ההטמנה הן גבוהות ולכן נדרשת איתנות פיננסית לשם פיתוח ותפעול מתקני הטיפול בפסולת.
- 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 מפעל מתבססת על התמודדות במכרזים של רשויות מקומיות ומכרזי מדינה, ועל פי רוב תנאי המכרז כוללים, בין היתר, דרישות בדבר ניסיון בתחום ואיתנות פיננסית.
- 7.3.7. מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום האנרגיה ושינויים החלים בהם
- להערכת מפעל, חסמי הכניסה העיקריים בתחום הפעילות הינם כדלקמן:
- א. איסוף פסולת: מחסומי הכניסה בתחום איסוף הפסולת תלויים בעיקר בתנאי הסף הנקבעים במכרזים הפומביים לשם מתן השירותים.
- ב. הטמנה: המחסור בקרקעות זמינות ומתאימות להטמנת פסולת בישראל כמו גם מדיניות המשרד לצמצום הטמנה והמנעות מפתחת אתרים חדשים, מהווה חסם עיקרי.
- ג. מיון ומיחזור של פסולת: הקמה והפעלה של מתקני מיון ומיחזור הינן פעילויות עתירות השקעות, הדורשות עמידה ברגולציה מחמירה ומשתנה, וכן ידע, מומחיות וניסיון.
- ד. 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 היציאה העיקריים בתחום הפעילות 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 האחריות לשיקום האתר בתום חיי המטמנה.
- ג. מיון ומיחזור של פסולת: בעת קבלת מענקים חלות על מפעל התחייבויות מסוימות, כאשר עמידה בהתחייבויות אלו עשויה להוות חסם יציאה.

#### 7.4. תחליפים למוצרי הפעילות והשינויים החלים בהם

- 7.4.1. השירותים העיקריים אשר מספקת מפעל בתחום הפעילות הם איסוף, מיון, מיחזור

והטמנה.

7.4.2. להערכת החברה, לא צפויים תחליפים לשירותי האיסוף, המיון והמחזור.

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

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>8</sup>

## 7.5. מוצרים ושירותים

7.5.1. כאמור לעיל, מפעל 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 – מפעל 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 ביתית.

7.5.2. שירותי מנוף לפינוי פסולת גושית וגזם - שירותי של מפעל כוללים, בין היתר, שירותי איסוף וסילוק של פסולת גושית, מוצקה וגזם המתבצע על ידי צי משאיות מנוף.

7.5.3. שירותי פינוי אשפה ופסולת מוצקה - עוד כוללים שירותי מפעל, 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.

7.5.4. פינוי מכולות לאשפה ופסולת תעשייתית - שירותיה של מפעל גם כוללים שירותי פינוי מכולות ודחסנים מסוגים שונים לרשויות ולקוחות פרטיים, על פי דרישה ולפי סוג הפסולת.

7.5.5. פינוי פסולת בניין - מפעל מספקת שירותי פינוי פסולת בניין ללקוחות פרטיים ומוסדות על ידי שימוש במשאיות רמ-סע, והעברתה לאתר מורשה לקליטה וטיפול בפסולת בניין.

7.5.6. פינוי בוצה ממכוני טיהור – עוד מספקת מפעל שירותי פינוי בוצה ממכוני טיהור, במסגרתה מפנה מפעל פסולת בוצה וגבבה, הנוצרת במכוני טיהור הפזורים ברחבי הארץ.

7.5.7. כלל פעולת האיסוף נעשית בשימוש בצי רכבים מתקדם, תוך שימוש בהתקנים וציוד יעודי, בהתאם לתקינה הרלוונטית ובהתאמה לסוג הפסולת. מפעל קשורה בחוזים ארוכי טווח עם עירויות, רשויות, מוסדות ולקוחות פרטיים. הפסולת המפונה מגיעה לאתרי קליטה מורשים, המטפלים וממחזרים את רכיבי הפסולת הרלוונטיים.

7.5.8. למפעל שלושה אתרי פעילות מרכזיים:

<sup>8</sup> ראו עמ' 154 למסמך האסטרטגיה.



7.5.8.1. 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.

סוגי הפסולת השונים מועברים במערכי מיון ייחודי הכולל מיכון מתקדם לצורך הפרדת חומרים ברי מחזור (פלסטיק, קרטון, עיתון, ניילון, מתכות, זכוכית וחומר אורגני), והעברתם למפעלי מחזור לצורך השבתם למשק כמוצרים ממוחזרים.

7.5.8.2. תחנת מעבר ירחיב:

מפעל בעלת זכויות שימוש בקרקע הסמוכה למושב ירחיב, מכוח הסכם שכירות עם בעלי הקרקע, אשר תשמש להפעלת תחנת מעבר לפסולת בניין, כאשר כמות הפסולת שניתן לקלוט בתחנה נאמדת בכ- 300 טון ליום. נכון למועד הדוח, מפעל פועלת להשלמת קבלת האישורים הנדרשים לצורך הפעלת התחנה.

הפסולת בתחנה המעברת תעבור מיון ותמוחזר לצורת שימושים חוזרים, כגון: חול, עץ תעשייתי וחומרי כיסוי.

7.5.8.3.

אתר הטמנה קדומים: מפעל בעלת זכויות שימוש בקרקע הנמצאת באזור התעשייה בראון שליד הישוב קדומים, מכוח הסכם שכירות עם בעלי הקרקע (מועצה אזורית שומרון והמועצות המקומיות קדומים וקרני שומרון), ומיועדת לשמש אתר הטמנה לפסולת יבשה.

אתר ההטמנה הינו החוליה האחרונה בשרשרת המיון, אליו מובלת פסולת שאינה ברת מחזור ולכן, יש להטמינה על פי דרישות המשרד להגנת הסביבה.

בידי מפעל האישורים הנדרשים לשם הפעלת אתר ההטמנה, ונכון למועד דוח זה מפעל פועלת להשלמת פיתוח האתר והקמת מקנים לקליטת וטיפול בפסולת.

7.6. פילוח הכנסות ולקוחות

להלן פילוח הכנסות ורווחיות של מוצרי ושירותי מפעל בתחום הפעילות ליום 31.12.2022, 31.12.2023 ו- 31.12.2024 (באלפי ש"ח):

<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>	
232,692	205,298	164,169	הכנסות מאיסוף פסולת

156,325	150,148	119,928	הכנסות מהפעלת תחנת מעבר השרון
<b>389,017</b>	<b>355,446</b>	<b>284,097</b>	<b>סה"כ</b>

## 7.7. לקוחות

7.7.1. להלן פירוט מאפייני הלקוחות העיקריים בתחום פעילות איסוף האשפה ועיקרי ההתקשרויות עמם:

7.7.1.1. כאמור, עיקר הלקוחות הם רשויות מקומיות מכוח זכיה במכרזים, 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 ההתקשרות: התקופה הממוצעת של הסכמי האיסוף, הינה כ-3-7 שנים (כולל מימושי אופציות הארכה), הניתנת לביטול על ידי הרשות במקרים מסוימים כגון אירועי הפרה.

התמורה בהתקשרות: לרוב, התמורה עשויה להיות גלובאלית או מחושבת לפי פיננסי, משקל או כמות תושבים. התמורה משתנה בהתאם לסוג השירות, סוג הפסולת והיקפה, מרחק השינוע לאתר הפסולת (תחנת מעבר או מטמנה) וכיוצא בזה.

אחריות: מפעל אחראית לעמידה במפרט השירותים שפורטו במסמכי ההתקשרות או המכרז, וכן התחייבות לעמידה בתקני בטיחות בעבודה, נקיטת אמצעי זהירות, והעסקת עובדים בהתאם לדין ובהתאם להוראות המכרז.

הוראות נוספות: ההסכמים עם הרשויות כוללים העמדת ערבות ביצוע על מנת להבטיח את קיום ההתחייבויות לפי החוזה. מפעל נושאת באחריות לנזקים כתוצאה משירותיה, על פי תנאים שנקבעים בהקשרויות. ההסכמים כוללים גם דרישה לעריכת ביטוחים שונים כמקובל.

7.7.1.2. מיון/טיפול בפסולת והטמנה – בפעילות של מיון/טיפול בפסולת והטמנה, הלקוחות הם רשויות מקומיות המפנות פסולת לאתרי הטיפול בפסולת וקבלני פיננסי 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 שמוינו 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.

7.7.2. בשנים 2022, 2023 ו-2024, 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.

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.

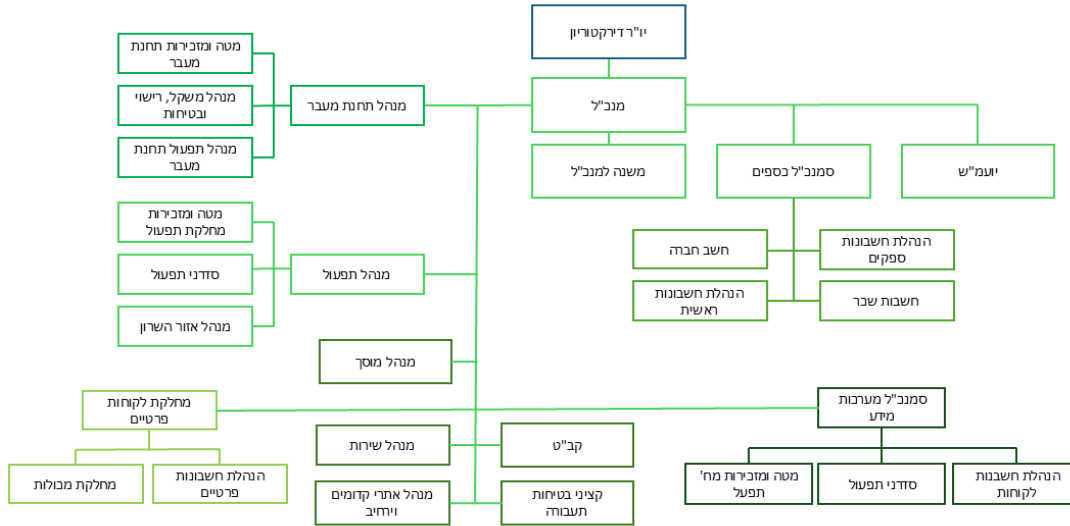
7.10.3. התחרות בהטמנה מגיעה מהמטמנות הפועלות ברחבי הארץ, כאשר הפרמטר המרכזי הוא מרחק המטמנה מהרשות המקומית (בשל עלויות השינוע) ומחיר הכניסה למטמנה. תחרות נוספת בתחום יכולה להגיע מאלטרנטיבות של טיפול בפסולת כגון מיון, מיחזור ו/או השבה, אשר יצמצמו את כמות הפסולת המועברת למטמנות.

#### 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 תרשימים המתאר את המבנה הארגוני במפעל:



נכון למועד הדוח, מעסיקה מפעל כ- 320 עובדים, מרביתם במשרה מלאה. לצד זאת, נוסף על כך מבצעת מפעל מיקור חוץ ומעסיקה קבלני משנה לפעולות שונות בהיקף של כ- 200 עובדים באמצעות קבלני משנה.

7.12.2. נכון לימים 31.12.2022 ו-31.12.2023 ו-31.12.2024 מועסקים במפעל עובדים לפי החלוקה הבאה:

מספרים עובדים ליום 31.12.2022	מספר עובדים ליום 31.12.2023	מספר עובדים ליום 31.12.2024	פעילות
12	12	13	הנהלה
7	8	9	הנהלת תפעול
7	5	5	שומרים
21	11	11	מוסך
12	14	14	תחנת מעבר
142	139	139	נהגים
100	94	94	פועלים
8	8	8	מכולות
20	21	23	מנהלי עבודה
<b>329</b>	<b>312</b>	<b>316</b>	<b>סה"כ</b>

7.12.3. הכשרות עובדים

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

7.12.4. תלות באנשי מפתח - להערכת מפתח, למועד הדוח אין למפעת תלות מהותית במי מנושאי המשרה או בעלי התפקידים בה.

#### 7.13. חומרי גלם וספקים

הספקים העיקריים של מפעת 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. כושר ייצור

כאמור, מפעת מפעילה צי רכבים של כ- 200 משאיות, אותן מפעילה מפעת לצורך איסוף פסולת והעברתה למתקני מיון וטיפול. בנוסף לצי הרכבים שבבעלות מפעת, מפעת פועלת גם באמצעות קבלני משנה להרחבת יכולת האיסוף והשינוע של הפסולת.

לפרטים אודות אתרים לקליטת וטיפול פסולת, ראו סעיף 7.5.8 לעיל.

#### 7.15. עונתיות

תחום פעילותה של מפעת אינו מושפע מעונתיות.

#### 7.16. מגבלות ופיקוח על פעילות התאגיד בתחום הפעילות

##### 7.16.1. פסולת

פעילות מפעת בתחום פעילות 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.

##### 7.16.1.1. תכנית מתאר ארצית

בחודש פברואר 2020, נכנסה לתוקף תמ"א (תוכנית מתאר ארצית) 1, המסדירה הקמת אתרי פסולת והרחבתם.

##### 7.16.1.2. מדיניות לטיפול בפסולת עירונית בישראל לשנת 2030

בחודש ינואר 2018, פרסם המשרד להגנת הסביבה מסמך מדיניות לטיפול בפסולת עירונית בישראל לשנת 2030, 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.

##### 7.16.1.3. 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 לצורך גיבוש מדיניות, מעקב אחר תמונת מצב עדכנית בטיפול בפסולת, הצלבת בסיסי נתונים וסגירת מאזני מסה, והן לצורך ביצוע פיקוח ואכיפה.<sup>9</sup>

#### 7.16.1.4. פיקוח על מחירים בתחום הפסולת המעורבת והמסוכנת

בשנת 2016, נחתם צו פיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (החלת החוק וקביעת רמת פיקוח לשירותי טיפול בפסולת מעורבת), התשע"ו-2016 המטיל פיקוח ברמה של דיווח שנתי על רווחיות ומחירים על שירותי טיפול בפסולת מעורבת.

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").

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 הוועדה 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.

#### 7.16.1.5. 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.

<sup>9</sup> ראה עמ' 138 למסמך האסטרטגיה.

7.16.1.6. היטל הטמנה

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. היטל ההטמנה מתעדכן בהתאם למדרגות הקבועות בחוק שמירת הניקיון. כיום ההיטל נמצא במדרגה האחרונה והוא עומד על סך של כ- 117.22 ש"ח לטון בצירוף מע"מ כדין (לפסולת מעורבת). ההיטל צמוד למדד המחירים לצרכן.

7.17. השקעות

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.

7.18. מימון

נכון למועד הדוח מממנת מפעל את פעילותה הן ממקורות עצמיים והן באמצעות אשראי מגופים פיננסיים, בהתאם לפירוט כדלקמן (במיליוני ש"ח):

2023	2024	
91	108.2	אשראי בנקאי
53.4	37.1	הלוואות בעלים
144.4	145.3	סה"כ

7.19. מדיניות אשראי

להלן מפורטים ימי והיקף אשראי ספקים ולקוחות.

ימי אשראי ספקים:

נכון ליום 31.12.2023	נכון ליום 31.12.2024	
60 יום	56.9 יום	ממוצע ימי אשראי
61.4	63.4	היקף אשראי ספקים (מיליוני ש"ח)

ימי אשראי לקוחות:

נכון ליום 31.12.2023	נכון ליום 30.12.2024	
73.4 יום	79 יום	ממוצע ימי אשראי
83.7	99.2	היקף אשראי ללקוחות (מיליוני ש"ח)

#### 7.20. מיסוי

הכנסות החברה חייבות במס חברות בשיעור רגיל, בהתאם להוראות הדין בישראל. מיסוי במסגרת מס חברות בשיעור רגיל ואין הסדרי מס ספציפיים לתחום הפעילות. נכון למועד זה, שומות המס של החברה סגורות עד לשנת 2018, ואין שומות מס המצויות בדיון.

#### 7.21. הסכמים מהותיים

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- 2022-01-097882, בהתאמה).

לפרטים על רכישת חברה פרטית בתחום הפסולת ראו סעיף 7.1.5 לעיל.

#### 7.22. הליכים משפטיים

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 שניהנו 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 לעבירות 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 מפעלת לגשת למכרזים וקולות קוראים ולספק שירותים לגופים ציבוריים. לעניין זה יובהר כי תחום הפעילות של מפעלת כולל רגולציה וחקיקה המטילים על החברה ועל נושאי המשרה בה ועובדיה, אחריות בגין אי עמדה בהוראות חוק רישוי עסקים ותקנות נלוות, הכוללים, בין היתר, מפגעי ריח, מים וקרקה.

מרבית העבירות בהן הורשעה מפעלת (כאשר במקרים בהם הייתה גם הרשעה של נושאי משרה ועובדים, מריבתם אינם מכהנים או עובדים במפעלת במועד זה), נובעים מהפעלת תחנת מעבר בתקופות שונות עד ל-2019, ולא בפעילות פינוי האשפה.

להערכת החברה ומפעלת, עד כה קיומן של ההרשעות לא השפיעה בפועל על סיכוי זכייתה של מפעלת במכרזים ולא היוותה חסם לזכייתה, וזאת בשל הסיבות הבאות:

- מרבית המכרזים להם ניגשת מפעלת הם מכרזים לפינוי אשפה ולא נוגעים לתחנת המעבר, ועל כן העבירות הנ"ל אינן רלוונטיות לשירותים נושא המכרז. עבודות הפעלת תחנת המעבר ועבודות פינוי האשפה הינן עבודות שונות בתכלית.
  - יצוין כי מכרזים לקליטת פסולת בלבד, הקשורים לתחנות מעבר (ללא שירותי איסוף פסולת), נדירים מאוד וכמעט לא מפורסמים.
  - רוב הרשויות שמפרסמות מכרזים, אינן כוללות דרישה להעדר עבירות פליליות כתנאי להשתתפות במכרז. כך לדוגמא, רוב המכרזים בהם לוקחת חלק מפעלת הם מכרזים שמפורסמים על ידי משכ"ל – החברה למשק וכלכלה, המהווה את הגוף הגדול בישראל העוסק בפרסום מכרזים לקבלת שירותים בתחום הפסולת, ובהם לא קיימת דרישה כזו.
  - אם וכאשר ישנם מכרזים אשר כוללים דרישה להעדר עבירות פליליות, מפעלת פונה במסגרת שאלות ההבהרה בבקשה להוריד את הדרישה או לכל הפחות לסייג אותה לתחום ביצוען של העבודות נושא המכרז (פינוי פסולת), כשאז אין רלוונטיות לעבירות הנוגעות להפעלתה של תחנת המעבר (כך למשל מפעלת הצליחה להשתתף בקולות קוראים רלוונטיים של המשרד להגנת הסביבה, כאשר תנאים ביחס להרשעות כאמור הוסרו).
  - יצוין כי לעיתים רשויות עשויות לכלול דרישה, שאינה מהווה תנאי סף, להיעדר עבירות פליליות, אלא כתנאי נוסף שאינו מונע השתתפות במכרז, אלא עשוי להוות שיקול נוסף בשיקולי הרשות להתקשרות עם המציעים.
- יודגש כי תחנת המעבר שודרגה וניהולה והפעלתה כיום שונים באופן מהותי מההתנהלות שתוארה במוקד כתבי האישום. כאמור כלל ההרשעות נוגעות לפעולות שנעשו עובר לרכישת הזכויות של החברה במפעלת. מפעלת קיבלה רישיון עסק שניתן לה לתקופה ארוכה, על אף קיומן של ההרשעות כאשר למיטב ידיעת החברה, פעילותה הינה בהתאם לתנאיו כשהמשרד להגנת הסביבה מפקח על פעילותה של מפעלת באופן רציף, מבלי שנתקבלו בתקופה האחרונה הערות מהותיות מהמשרד (או בביקורות אחרות).

לאור כל האמור לעיל, להערכת להב, להרשעות של מפעלת אין השפעה מהותית על פעילותה.

להלן פירוט של הקנסות שהוטלו על מפעלת ועל עובדיה:

- על מפעל הוטל קנס בסך של כ- 1 מיליון ₪ לטובת קרן שמירת ניקיון, ובנוסף חולט סך של כ- 1 מיליון ₪ נוספים שהופקד בקופת בית המשפט.

- קנסות שהוטלו על מספר נושאי משרה ועובדים של מפעל (מרביתם נושאי משרה ועובדים לשעבר) בסך כולל של כ- 600 אלפי ₪.

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.

### 7.23. 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.

### 7.24. צפי להתפתחות בשנה הקרובה

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

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

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

המידע האמור בדבר אופן מימוש התכנית האסטרטגית והשפעתה על תוצאותיה הכספיות של מפעל, הן בשנה הקרובה והן בעתיד, הינו מידע צופה פי עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, והוא עלול להתממש באופן שונה, לרבות באופן שונה מהותית, כתוצאה מגורמים שאינם בשליטת מפעל ובכלל זה כתוצאה מהשפעת גורמים מאקרו כלכליים או ענפיים או התממשות של אחד מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 7.25 להלן.

### 7.25. דיון בגורמי סיכון

7.25.1. גורמי סיכון מקרו-כלכליים

7.25.1.1. המצב הביטחוני:

לפרטים אודות מלחמת "חרבות ברזל" והשפעתה על מפעל, ראו סעיף 3.1 לפרק א' זה לעיל.

7.25.1.2. מצבן הכספי של הרשויות המקומיות בישראל:

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

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

למפעת 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 מפעת, בייחוד במקרים בהם עליית מחירי הסולר אינה משתקפת במדד המחירים לצרכן ו/או במדדים אחרים אליהם צמודה התמורה לה זכאית מפעת 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 המאקרו 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"ה שנדרשים לפעילות מפעת. נכון למועד הדוח, להערכת החברה לא תהיה לכך השפעה מהותית על פעילותה.

#### 7.25.2. גורמי סיכון ענפיים

##### 7.25.2.1. תחרות:

מפעת 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 והמיחזור.

##### 7.25.2.2. שינויים רגולטוריים ושינויים במדיניות המשרד להגנת הסביבה:

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

שינויים במדיניות המשרד להגנת הסביבה ושינויים בהוראות הרגולציה החלות על פעילויות מפעת עשויים להיות בעלי השפעה גבוהה על פעילותה, וכפועל יוצא עשויה מפעת להידרש להשקעות נוספות בציד ובנהלי ההפעלה הקיימים.

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

##### 7.25.2.3. כפיפות לרגולציה סביבתית וסיכונים סביבתיים:

מפעת 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.

מפעת בפעילויותיה השונות כפופה למגוון הוראות חוק, תקנות וצווים שונים שעניינם שמירה על איכות הסביבה. אי עמידה בהוראות הרגולציה הסביבתית כאמור, עלולה לחשוף את מפעת לצעדי אכיפה מנהליים ופילי ים, 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 מפעת.

#### 7.25.2.4 מדיניות מפעת בניהול סיכונים סביבתיים ואמצעים הננקטים להפחתת

##### הסיכונים הסביבתיים

מפעת מבצעת בדיקות שוטפות בהתאם להנחית המשרד להגנת הסביבה ובהתאם לתנאי רשיון העסק בו היא מחזיקה (ובכלל זה טיפול בתשטיפים. מפעת פועלת לתיקון ו/או השלמות בהתאם להנחיות רגולטוריות וסיוורים שנערכים באופן שוטף בתחנות המעבר המופעלות על ידה.

להלן טבלה המציגה את סכום העלויות הסביבתיות שהתהוו בפועל בכל אחת מהשנים 2022-2024 (באלפי ש"ח):

הוצאות	השקעות	סה"כ	
41,150	2,225,000	2,266,150	2022
219,290	170,000	389,290	2023
145,280	0	145,280	2024
405,720	2,395,000	2,800,720	סה"כ

המידע בסעיף זה, לרבות באשר לעלויות הסביבתיות הצפויות, ההשפעות המשוערות, הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בסעיף 32א לחוק ניירות ערך, המבוסס על מידע הקיים נכון למועד דוח זה וכן על הערכות וציפיות החברה. ייתכן והמידע בפועל יהיה שונה באופן משמעותי מהמצוין לעיל, כתוצאה מסיבות שונות וביניהן, בין היתר: גילוי חריגות מהותיות בפעילות החברה, גילוי זיהומים, דרישות נוספות מאת המשרד להגנת הסביבה ו/או רגולטוריים רלוונטיים ושינויים בדיני איכות הסביבה.

#### 7.25.2.5 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 מפעת בהתאם למחיר המירבי שיקבע. להערכת מפעת, ככל שתתקבל ההמלצה של וועדת המחירים, לא תהיה לכך השפעה מהותית לרעה על תוצאות הפעילות של מפעת.

**7.25.3. גורמי סיכון ייחודיים לקבוצת האנרגיה**

**7.25.3.1. תלות בקבלת אישורי גורמים חיצוניים:**

כלל פעילויות מפעת בתחום הפעילות, הינן עסקים טעוני רישוי ולכן מפעת 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 מפעת ביצוע התאמות והשקעות כספיות נוספות.

בנוסף, פעילויות שונות של מפעת דורשות היתרים נוספים בהתאם לסוג הפעילות, כגון היתרי פליטה, היתרי רעלים וכדומה.

**7.26. 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		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

מידת ההשפעה של גורם הסיכון על תחום הפעילות			
מועטה	בינונית	גדולה	
			והפסולת המסוכנת
<b>גורמי סיכון ענפיים</b>			
	X		תלות בקבלת אישורי גורמים חיצוניים

## 8. תחום משק הדלק בישראל

8.1 דלק ישראל פועלת, במישרין ובאמצעות תאגידים המוחזקים על ידה, במשק הדלק בישראל בשני תחומי פעילות שונים:

### 8.1.1 תחום הקמעונאות – תחום זה כולל:

א. ייזום, הקמה, ניהול ותפעול של תחנות תדלוק תחת המותג "דלק" ("תחנות התדלוק" או "מתחמי התדלוק"), מכירה ואספקה של דלקים במתחמי התדלוק והמסחר; ומכירות דלקים באמצעות התקני תדלוק אוטומטיים ("דלקנים");

נכון למועד הדוח, דלק ישראל משווקת מוצרי דלקים לכ- 240 מתחמי תדלוק, מתוכם 189 תחנות תדלוק מופעלות על ידה (בכלל זה 13 מתחמים המופעלים עבורה באמצעות צד שלישי במודל "עמיתים", כהגדרתו להלן). להערכת דלק ישראל, נכון למועד הדוח, מתחמי התדלוק מהווים כ- 19% מסך תחנות הדלק הציבוריות הפועלות בישראל.

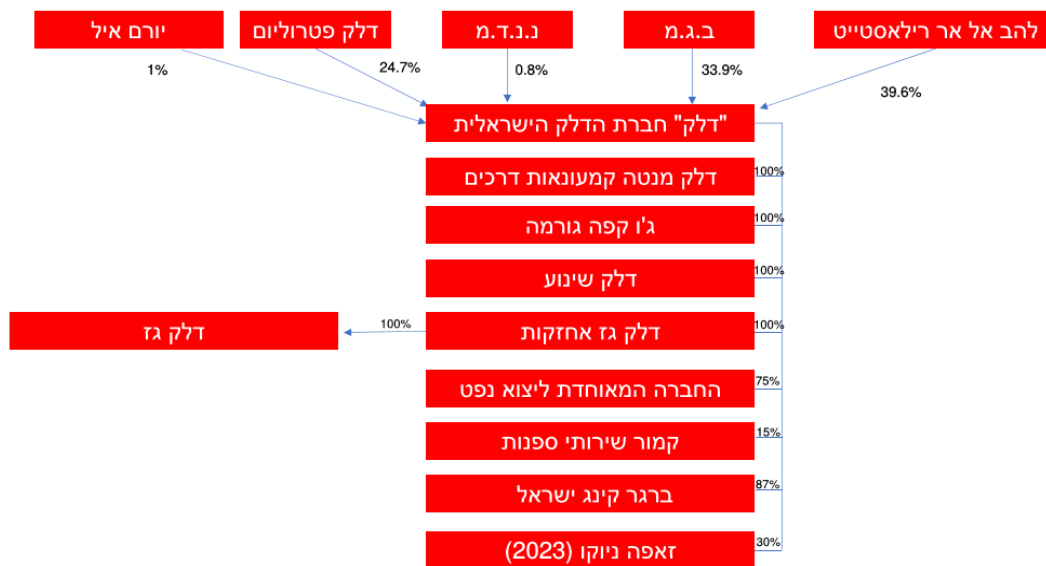
ב. הפעלת רשת חנויות נוחות במתחמי תדלוק, הפועלת תחת המותג "גיו" (מנטה) ("חנויות הנוחות"); וכן ייצור, מכירה, שיווק ישיר ושיווק קמעונאי של מוצרי קפה תחת המותג "גיו" המצויי בבעלותה של ג'ו קפה גורמה בע"מ, חברה פרטית המוחזקת במלואה על ידי דלק ישראל ("ג'ו"); נכון למועד הדוח, מתוך ככל מתחמי התדלוק, ב- 207 מתחמי תדלוק פועלות גם חנויות נוחות, מתוכם 181 מופעלות על ידי דלק ישראל ו- 26 חנויות נוחות מופעלות על ידי זכיינים.

ג. הקמה והפעלה של עמדות טעינת כלי רכב חשמליים במתחמי התדלוק ברחבי הארץ.

8.1.2 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.

בנוסף, לדלק ישראל פעילויות נוספות באמצעות היותה בעלת השליטה בחברות ברגר קינג ישראל (ב.ק.י 2014) בע"מ ("ברגר קינג") (נכון למועד הדוח מחזיקה דלק ישראל בכ- 87% ממניותיה של ברגר קינג) ובזאפה ניוקו (2023) בע"מ ("זאפה") (נכון למועד הדוח מחזיקה דלק ישראל בכ- 30% ממניותיה של זאפה). לפרטים נוספים, ראו סעיפים 8.22.1 ו- 8.22.2 להלן.

8.2 להלן תרשים מבנה האחזקות העיקריות של קבוצת דלק ישראל:



8.3 **מידע כללי על תחום הפעילות**

8.3.1 **מבנה תחום הפעילות 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 ושמנים במתחמי התדלוק והמסחר, בייזום, הקמה והפעלה של תחנות תדלוק וחנויות נוחות. נכון לתקופת הדוח, בישראל פועלות ארבע חברות דלק עיקריות: 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"). למיטב ידיעת דלק ישראל, שלוש מתחרותיה העיקריות, קרי, פז, סונול ודור-אלון, מפעילות יחד כ- 935 תחנות תדלוק ציבוריות, ובנוסף אליהן מופעלות עוד כ- 333 תחנות תדלוק על ידי גורמים אחרים.<sup>1</sup>

א. ככלל, הפעילות בתחום מתחלקת לפעילות קמעונאית, קרי פעילות בתחנות הדלק עצמן המשרתות את הציבור הרחב ופעילות סיטונאית, קרי פעילות מחוץ לתחנות דלק, המשרתת בעיקר גופים וארגונים.

ב. בתחום הקמעונאות, הפעילות כוללת מכירת דלקים וגפ"מ אוטומטיבי, מכירת שמנים ומוצרים אחרים בתחנות דלק ציבוריות (לרבות שיווק דלקים לתחנות המופעלות על-ידי צדדים שלישיים) וכיו"ב. הפעילות הקמעונאית כוללת גם הובלה, שיווק, הפצה ומכירה של מוצרי צריכה שונים הנמכרים בחנויות הנוחות שבתחנות הדלק (ובעניינה של דלק ישראל, בין השאר, גם מוצרי קפה הנמכרים, הן בחנויות הנוחות והן מחוץ לחנויות הנוחות, תחת מותג "גיו").

ג. בתחום הסיטונאות, הפעילות כוללת שיווק, הפצה ואספקה של מוצרי דלק שונים, לרבות מוצרי גפ"מ, דס"ל, מוצרי נפט, שמנים, תוספים ואוריאה ישירות למגוון רחב

<sup>1</sup> על פי נתוני משרד האנרגיה מתאריך 5.1.2025.



של לקוחות ומפיצים, לרבות ללקוחות מוסדיים, תעשייתיים, לקוחות בענף התחבורה, התעופה, עבודות עפר, חקלאות, כבישים וכיו"ב.

ד. בנוסף, פועלת דלק ישראל באופן שוטף למיקסום פוטנציאל קמעונאי במתחמי התדלוק, בין היתר, באמצעות הגדלת מבנים וניצול זכויות בניה ובניהול נכון של תמהיל עסקי בכל אחד ממתחמיה.

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.

ה. במסגרת התחום הסיטונאי, עוסקת דלק ישראל גם במתן שירותים לכלי שיט בנמלי ישראל, באמצעות חברה בת, החברה המאוחדת לייצוא נפט בע"מ ("יונקס") וכן באמצעות קמור שירותי ספנות, המוחזקת בשיעור של 15% על ידי דלק ישראל.

8.3.2 להלן יובא תיאור מבנה משק הדלק בישראל הכולל התייחסות לייבוא נפט גולמי ומוצרי

דלקים, הולכתם, אחסונם, ניפוקם והובלתם לתחנות התדלוק:

חברות דלק הפועלות בישראל רשאיות לייבא נפט גולמי ומוצרי נפט לישראל. בפועל, נכון למועד דוח זה, הנפט הגולמי מייבא לישראל על-ידי בתי הזיקוק ומזוקק על-ידיהם לתזקיקים הסופיים השונים. מחירי מכירת התזקיקים (מוצרי הנפט) על ידי בתי הזיקוק לחברות הדלק אינם מפוקחים, למעט מחירי המכירה של שני סוגי ביטומן וגפי"מ. יחד עם זאת, ככל שתתמש התוכנית לפינוי מפרץ חיפה ובכלל זה – פינוי בז'ן, עשויה להיות לכך השפעה מהותית על משק האנרגיה והרציפות האנרגטית של ישראל, שכן המקור המרכזי לדלקים יהיה באמצעות ייבוא, דבר שהוכח כבעייתי במהלך מלחמת "חרבות ברזל" נוכח סגירת המעברים הימיים בשל איומים ביטחוניים.

אחסון וניפוק מוצרי הדלקים נעשה באמצעות מסופים של חברות תשתית (בבעלות מלאה או משותפת של המדינה), בתי הזיקוק, דלק פי גלילות שותפות מוגבלת ("פי גלילות") (בשלושה מסופים – ב"ש, אשדוד וחיפה) ובמתקני חברות הדלק פז וסונול. מתקני האחסון והניפוק העיקריים מהם החברה מנפקת, נמצאים בחיפה ובאשדוד והם בבעלותה של פי גלילות. החברה התקשרה בהסכם עם פי גלילות לקבלת שירותי אחסון וניפוק לתקופה של לפחות 10 שנים.

הזרמת מוצרי הנפט למסופי האחסון והניפוק נעשית לרוב בצנרת בבעלות קו מוצרי דלק בע"מ<sup>2</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").

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.

<sup>2</sup> חברה בת בבעלות מלאה של תש"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").

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

נכון למועד דוח זה למעלה מכ- 80% מהובלת מוצרי הנפט של הקבוצה מבוצעת באמצעות חברה בבעלות מלאה של דלק ישראל. יתרת ההובלה (כ-20%) נעשית על ידי מובילי משנה מטעם דלק ישראל או על-ידי לקוחות דלק ישראל עצמם (המובילים בעצמם את הדלקים שרכשו).

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

לפרטים אודות מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על פעילות משק הדלק, ראו סעיף 8.21 להלן.

### 8.3.4 שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיותו

מחירי הדלקים בעולם משפיעים באופן ישיר על מחירי הדלקים אותם משווקת דלק ישראל. ירידה במחירי הנפט הגולמי עלולה לגרום לירידה ברווחיות דלק ישראל בשל ירידה בערכי מלאי מוצרי הנפט של דלק ישראל. מאידך, עלייה במחירי הנפט הגולמי בעולם, עשויה להתבטא בשיפור 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.

יצוין כי במהלך שנת 2024, חלה ירידה בכמויות הדלקים הנמכרות בפעילות מתחמי התדלוק והמסחר אשר החלה להתמתן רק לקראת סוף שנת 2024, וזאת, בעיקר בשל מלחמת "חרבות ברזל" והשלכותיה על כלל המשק ועל דלק ישראל בפרט.

### 8.3.5 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, וביניהן דלק ישראל, לפתח את תחנות התדלוק למתחמים קמעונאיים המציעים, בנוסף למוצרי דלקים ושמנים, גם מגוון שירותים כגון חנויות נוחות, מסעדות ובתי אוכל, שירותי רחיצה לרכב וכו'. כן החלה מגמה של הקמת עמדות טעינה לכלי רכב המונעים בחשמל.

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

בשנים האחרונות, בין היתר לאור ההתפתחות הטכנולוגית בתחום כלי רכב חשמליים ועמדות טעינה מתאימות התקיימה מגמת עלייה בביקוש לרכבים מונעי חשמל, חלף שימוש במוצרי סולר ובנזין, אשר נכון למועד הדוח החלה להתמתן, בין היתר בשל הפחתת הטבות המס. יחד עם זאת, כחלק מהערכות דלק ישראל לשינוי האמור וכניסתם של רכבים 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 8.3.10 להלן.

בשנת 2019 נכנסו לתוקפן תקנות התקני תדלוק אוטומטיים כלליים, המחילות חובת שימוש בהתקני תדלוק אוניברסליים בלבד באופן שכל חברת דלקים תוכל להתקשר עם לקוח שמותקן לו בכלי הרכב התקן כאמור ולפעול באמצעותו לצרכי תדלוק. לפרטים אודות תקנות דלקן אוניברסלי ראו סעיף 8.21.4 להלן.

כמו כן, דלק ישראל מיישמת את הנחיות בנק ישראל בקשר עם מעבר לתקן EMV לעסקאות בכרטיסי אשראי (תקן בינלאומי לאבטחת עסקאות בכרטיסי אשראי). יישום תקן EMV על ידי חברות הדלק נעשה בהתאם לסיכום פרטני של כל חברה מול בנק ישראל, בהתחשב למאפייני מערכתיה ויכולת היערכותה בעניין זה. יצוין כי יישום התקן בכלל חנויות הנוחות הושלם על ידי דלק ישראל, שכן קיימת הפרדה בין מערכות חנויות הנוחות לבין מערכות התדלוק. בהתאם לסיכום של דלק ישראל עם בנק ישראל, היישום של תקן EMV בכלל מתקני התדלוק של דלק ישראל יושלם עד ליום 31.5.2025. 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). בהקשר זה יצוין כי דלק מקיימת שיח שוטף מול בנק ישראל ושב"א וכן מפיקה עדכון רבעוני בדבר קצב התקדמותה ומעדכנת בדבר גורמים מעכבים שאינם בשליטתה.

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

להערכת דלק ישראל, גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הינם:

- א. המיקום והפריסה הגיאוגרפית של מתחמי התדלוק והמסחר וכן נגישותם, לרבות נגישותם לציבור הרחב.
- ב. איכות ומגוון המוצרים והשירותים הניתנים על ידי דלק ישראל במתחמי התדלוק והמסחר, וכן ביצוע בקרת איכות על השירותים כאמור, שיפורם והתאמתם לצרכי הלקוחות השונים.
- ג. יכולת להציע מחירים תחרותיים ללקוחות, תוך שמירה על יעילות תפעולית ורווחיות.
- ד. ניהול יעיל והדוק של הקשר מול הספקים השונים של המוצרים הקמעונאיים והשירותים שדלק ישראל מציעה, לרבות בהיבט ביצוע וניהול הרכש בתנאים תחרותיים.
- ה. יכולת התקשרות וניהול הקשר עם גופים מסחריים גדולים, ובניהם לקוחות מוסדיים, לקוחות תעשייתיים וחברות תעופה ישראליות וזרות.
- ו. חוסן פיננסי המאפשר הקמת מתחמי תדלוק ומסחר חדשים ושיפור מתחמי התדלוק והמסחר הקיימים, וביצוע השקעות בהקמת מתחמי תדלוק ומסחר חדשים.
- ז. הגנה קניינית על מותגי דלק ישראל, ובכלל זה על מותג "דלק" 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.

- ח. 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.
- ט. קיום מערך לוגיסטי יציב ואיכותי, וכן מערך שינוע ואחסון של מוצרי דלק ישראל, בדגש על גפ"מ.

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

לפרטים בדבר מערך הספקים וחומרי הגלם של דלק ישראל בתחום פעילות זה, ראו סעיף 8.15 להלן.

#### 8.3.9 חסמי הכניסה והיציאה העיקריים בתחום הפעילות:

##### (א) חסמי כניסה עיקריים לתחום הפעילות:

- א. פרק הזמן הממושך הכרוך בייזום והקמת תחנות תדלוק חדשות.
- ב. הצורך בביצוע השקעות משמעותיות בסכומים גבוהים.
- ג. הצורך במקורות אשראי בהיקפים בלתי מבוטלים לצורך פעילות שוטפת 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 (ענף הדלקים, איכות הסביבה, הגנת הצרכן, וכיוצ"ב).
- ה. חוסן פיננסי והצורך במקורות אשראי בהיקפים ניכרים לצורך מימון רכישות הדלקים והענקת אשראי ללקוחות בתחום הסיטונאי, וכן לצורך עמידה בדרישות רגולטוריות.

##### (ב) 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. חברות הדלק בישראל רשומות כמל"ח (מפעל חיוני – משק לשעת חירום). בענין זה יצוין, כי דלק ישראל הינה ספק דלקים של כוחות הביטחון וספק מזון של משטרת ישראל. חברה הרשומה כמל"ח מחויבת בהמשך פעילות שוטף ורציף, כאשר בחברות דלק ישנן גם "תחנות ברזל" שהן תחנות תדלוק שמחויבות, בכל מקרה, להיות פעילות, לפי רישום של מנהל הדלק והגז במשרד האנרגיה.

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

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

(א) 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 הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, מספר כלי הרכב החשמליים בישראל עלה באופן ניכר בשנתיים האחרונות והגיע לכ-95,800 כלי רכב בסוף שנת 2023 מתוכם כ-90,300 כלי רכב פרטיים. מתוך סך כלי הרכב הפרטיים החדשים שעלו לכביש בשנת 2023, 18.6% היו כלי רכב חשמליים<sup>3</sup>. חלופות לדלקים פוסיליים מזהמים - בהמשך לאישור תוכנית "שער המפרץ" (תמ"א 75) מיום 11.12.2023, שהינה תוכנית מתארית לפיתוח אזור מפרץ חיפה, המהווה מסד לתכנון המפורט, ועיקרה – קביעת מערך ייעודי קרקע, ובכלל זה מגורים (בהיקף של 130,000 יחידות דיור), תעסוקה, מסחר, תעשייה, לוגיסטיקה, שטחים פתוחים ותשתיות וקביעת הוראות והנחיות להכנת תוכניות מפורטות, בוחן משרד האנרגיה וחלופות לדלקים הפוסיליים המזהמים בתצורות תזקיקים סינטטיים ובכלל זה – מימן לתחבורה.

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.

יצוין כי בדצמבר 2024 התקבלה החלטה בועדת הכספים של הכנסת למתן את העלאת המס על רכישת הרכבים החשמליים וכי בשנת 2025 שיעור המס יעמוד על 45% (חלף ההצעה המקורית של 83%) וזאת מתוך מטרה לעודד את רכישת הרכבים החשמליים בישראל.<sup>4</sup>

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

<sup>3</sup> [https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/DocLib/2024/150/27\\_24\\_150b.pdf](https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/DocLib/2024/150/27_24_150b.pdf)  
<sup>4</sup> <https://main.knesset.gov.il/news/pressreleases/pages/press02.12.24sd.aspx>

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.

במסגרת ההסכם נקבעו, בין היתר, גם הוראות בדבר:

(א) חלוקת הכנסות שיניבו עמדות הטעינה, לרבות מקדמות להן זכאית דלק ישראל על חשבון חלקה בהכנסות עתידיות;

(ב) אחריות המפעיל לעלויות ההקמה של העמדות, וכן זכותה של דלק ישראל להשתתף בעלויות ההקמה בתמורה לקבלת אחוז מהרווח בגין אותן עמדות;

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.

(ג) 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.

### 8.3.11 מבנה התחרות בתחום ושינויים החלים בו

לאור מבנה תחום הפעילות כאמור בסעיף 8.3.1 לעיל, מעריכה דלק ישראל כי התחרות בתחום זה הינה גבוהה, בדגש על שלוש מתחרותיה העיקריות, המחזיקות יחד עם דלק ישראל, 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 הותקן על ידיה ובין אם לאו, הביאה להגברת התחרות. לפרטים נוספים אודות ההתקן האוניברסלי, ראו סעיף 8.21.48.21.4 להלן.

כמו כן לפרטים נוספים אודות מבנה התחרות בתחום ראו סעיף 8.10 להלן.

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

#### 8.4.1 מוצרי אנרגיה ושירותים אחרים

- (א) **בנזין לסוגיו** – משמש כדלק לכלי רכב בעלי מנוע בנזין ומשווק בעיקר בתחנות דלק.
- (ב) **סולר** – משמש בעיקר לתדלוק כלי רכב בעלי מנוע דיזל. לאחרונה, כלי רכב כבדים נדרשים ברגולציה, יחד עם הסולר, לתדלק תוסף אוריאה שמטרתו הפחתת המזהמים הנפלטים לאוויר מכלי הרכב בזמן שהרכב מונע. האוריאה נמצא במכל נפרד בסמוך למכל הסולר.
- (ג) **שמנים ואוריאה** – שמני מנוע וסיכה המשמים לכלי רכב, וכן "אוריאה", שהינו מוצר משלים לסולר תחבורה.
- (ד) **גפ"מ אוטומטיבי** – משמש להנעת כלי רכב המונעים בגפ"מ.
- (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.
- (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.

#### 8.4.2 מוצרים קמעונאיים

דלק ישראל משווקת בחנויות הנוחות 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. בכל חנויות הנוחות קיימת נקודה לממכר קפה ומוצרי מזון תחת מותג "ג'וי".

#### 8.4.3 יצוין כי נכון למועד הדוח, לדלק ישראל פעילויות נוספות כלהלן:

- (א) דלק ישראל, באמצעות חברה בת בהחזקתה המלאה, מפעילה רשת בתי קפה ועמדות מכירה בשיטת זכיינות, תחת המותג "ג'וי" (מנטה) ("רשת ג'וי"), כאשר נכון למועד הדוח כוללת פעילות זו 3 סניפי בתי קפה בגדר "שירות מלא" ו- 38 נקודות מכירה באמצעות עגלות/דוכני קפה. בתי הקפה ונקודות המכירה של רשת ג'וי פזורים במוקדים שונים ברחבי הארץ, מחוץ למתחמי התדלוק. לצד אלה, מפעילה רשת ג'וי גם אתר אינטרנט ייעודי למכירת מוצרי קפה.
- (ב) לדלק ישראל הכנסות מדמי שכירות משנה אשר מקורם בשטחים מסחריים הממוקמים במתחמי התדלוק והמסחר, ואשר מושכרים לצדדים שלישיים במתחמים, אשר לרוב, מספקים שירותים משלימים לשירותים שניתנים במתחמים, כגון מנהרות רחיצה, מזון מהיר, השכרות ציוד טיולים וספורט אתגרי ועוד.

יצוין כי נכון למועד הדוח, הפעילויות הנ"ל אינן מהותיות לתוצאותיה של דלק ישראל.

**8.5 פילוח הכנסות ורווחיות מוצרים ושירותים**

להלן פרטים בדבר הכנסות דלק ישראל ממוצריה בשנים 2022, 2023 ו- 2024.

**8.5.1 ביחס למוצרי תחום הקמעונאות, כולל / ללא מס בלו :**

שיעור רווחיות גולמית		רווח גולמי במיליוני ש"ח	שיעור מהכנסות דלק ישראל		סך מכירות במיליוני ש"ח		המוצר	לשנה שהסתיימה ביום
ללא מס בלו	כולל מס בלו		ללא מס בלו***	כולל מס בלו**	ללא מס בלו	כולל מס בלו		
14%	6%	499	69%	73%	3,618	7,767	דלקים ושמונים*	31.12.2024
36%	36%	224	12%	6%	626	626	מוצרי צריכה ומוצרים נוספים	
17%	9%	723	81%	79%	4,244	8,393	סה"כ	
12%	6%	481	67%	70%	3,945	7,575	דלקים ושמונים*	31.12.2023
37%	37%	223	10%	5%	601	601	מוצרי צריכה ומוצרים נוספים	
15%	9%	704	77%	75%	4,546	8,177	סה"כ	
13%	7%	530	65%	70%	4,167	7,732	דלקים ושמונים*	31.12.2022
32%	32%	175	8%	5%	544	544	מוצרי צריכה ומוצרים נוספים	
15%	9%	705	73%	75%	4,711	8,276	סה"כ	

\* עיקר ההכנסות הן ממכירת דלקים. נכון ליום 31.12.2024, ההכנסות ממכירת בנזין 95 אוקטן וממכירת סולר היוו כ- 67% ממכירות תחום פעילות זה. ההכנסות ממכירת בנזין 98 אוקטן הינן זניחות (פחות מ- 1%).  
 \*\* שיעור הכנסות דלק ישראל כולל מס בלו חושב מתוך סך מכירות דלק ישראל (כולל מס בלו) הן בתחום הקמעונאות והן בתחום הסיטונאות.  
 \*\*\* שיעור הכנסות דלק ישראל כולל מס בלו חושב מתוך סך מכירות דלק ישראל (ללא מס בלו) הן בתחום הקמעונאות והן בתחום הסיטונאות.

**8.5.2 ביחס למוצרי תחום הסיטונאות, כולל / ללא מס בלו :**

שיעור רווחיות גולמית		רווח גולמי במיליוני ש"ח	שיעור מהכנסות דלק ישראל		סך מכירות במיליוני ש"ח		המוצר	לשנה שהסתיימה ביום
ללא מס בלו	כולל מס בלו		ללא מס בלו**	כולל מס בלו*	ללא מס בלו	כולל מס בלו		
8%	3%	59	15%	19%	777	1,995	מוצרי דלק, שמונים ומוצרי נפט (למעט גפ"מ)	31.12.2024
27%	27%	13	1%	0%	50	50	גפ"מ	
1%	1%	1	3%	2%	144	144	דס"ל	
8%	3%	73	19%	21%	971	2,189	סה"כ	



להב אל.אר רילאסטייט בע"מ | דוח שנתי 2024  
פרק א' | חלק שביעי | תחום משק הדלק בישראל

							מוצרי דלק, שמנים ומוצרי נפט (למעט גפ"מ)	31.12.2023
8%	3%	72	16%	21%	935	2,242		
27%	27%	10	0%	0%	38	38	גפ"מ	
1%	1%	4	7%	4%	419	419	דס"ל	
6%	3%	86	23%	25%	1,392	2,699	סה"כ	
							מוצרי דלק, שמנים ומוצרי נפט (למעט גפ"מ)	31.12.2022
5%	3%	64	19%	21%	1,233	2,301		
1%	1%	1	1%	1%	68	68	גפ"מ	
1%	1%	4	7%	4%	476	476	דס"ל	
2%	2%	69	27%	25%	1,777	2,845	סה"כ	

\* שיעור הכנסות דלק ישראל כולל מס בלו חושב מתוך סך מכירות דלק ישראל (כולל מס בלו) הן בתחום הקמעונאות והן בתחום הסיטונאות.  
\*\* שיעור הכנסות דלק ישראל כולל מס בלו חושב מתוך סך מכירות דלק ישראל (ללא מס בלו) הן בתחום הקמעונאות והן בתחום הסיטונאות.

**8.6 מוצרים חדשים**

במהלך שנת 2020, השיקה דלק ישראל אפליקציה חדשה המאפשרת למשתמש בה, בין היתר, לרכוש באמצעותה דלקים בחלק ממתחמי התדלוק של הקבוצה וכן מוצרים בחלק מחנויות הנוחות ("האפליקציה"). בנוסף, מציעה הקבוצה למשתמשי האפליקציה הטבות שונות כגון הנחות ברכישת דלקים ומוצרים בחנויות הנוחות, ומהווה מעין ארנק דיגיטלי אשר מנגיש את שירותי ומוצרי דלק ישראל ללקוחותיה בצורה נוחה ויעילה. יצוין כי נכון למועד הדוח, רשומים באפליקציה כ- 500,000 לקוחות, כאשר קיימת מגמה ברורה של צמיחה עקבית בכמות הלקוחות החדשים אשר נרשמים לאפליקציה.

כמו כן, במהלך המחצית השנייה של שנת 2025 צפויה דלק ישראל להשיק מועדון נאמנות ("מועדון הנאמנות") אשר יאגד מספר מותגים הן של קבוצת דלק ישראל והן מותגים חיצוניים (על בסיס שיתופי פעולה מסחריים), ויאפשר לחברי המועדון לצבור ולממש צבירה ברכישות בין המותגים השונים שבמועדון.

דלק ישראל בוחנת באופן שוטף שיתופי פעולה עם גופים שונים בכלל התחומים בהם היא פועלת על מנת להרחיב ולשפר את סל מוצריה ושירותיה.

**8.7 לקוחות**

**8.7.1 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 על ידי דלק ישראל. המחיר עבור בנזין 95 אוקטן מצוי תחת פיקוח והפער 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 על ידי 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. במהלך שנת 2023 צפוי היה להתקיים דיון נוסף בקשר עם בחינת ועדכון מרווח השיווק, אשר נדחה למועד לא ידוע, בשלב זה, בנסיבות מלחמת "חרבות ברזל".

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

#### (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 שלושה 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 – לקוחות מוסדיים, כגון, בין היתר, רשויות מקומיות, בתי חולים ורכבת ישראל וכן גופים מסחריים, חברות ותאגידים שונים המחזיקים בציי רכב גדולים, כגון מפעלי תעשייה, קבלני תשתיות וגופים מסחריים גדולים נוספים. ההתקשרות עם הגופים הנ"ל עשויה להיות על בסיס זכייה במכרזים (בהתאם לסוג הלקוח והוראות הדין החל), ולעיתים על בסיס משא ומתן מול כל לקוח ולקוח.
- חברות תעופה – חברות תעופה ישראליות וזרות המקבלות שירותי תדלוק בשדות תעופה. ההתקשרויות הינן על בסיס מכרזים המפורסמים על-ידי חברות התעופה ובדרך כלל נעשות לתקופות קצרות טווח (מספר מועט של שנים).

### 8.8 שיווק והפצה

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

#### 8.8.1 שיווק בתחנות התדלוק

א. שיווק לציבור – בין היתר, באמצעות הנחות, מבצעים, הטבות למשתמשי האפליקציה, מקדמי מכירות ופרסום באמצעי התקשורת והדיגיטל. בנוסף,

- משקיעה דלק ישראל בתחזוק ושיפור מתמיד של תחנות התדלוק, לרבות חידוש ושיפור החזות, ועדכון והעשרת מגוון השירותים הניתנים בתחנות.
- ב. פריסת תחנות התדלוק, חנויות הנוחות והמתחמים הקמעונאיים – איתור קרקעות וגופים פוטנציאליים לצורך הקמת מתחמי תדלוק ומסחר, במטרה להרחיב את פריסת תחנות התדלוק, חנויות הנוחות והמתחמים הקמעונאיים של דלק ישראל.
- ג. שיווק שירות הדלקן – גיוס לקוחות לשירות הדלקן בידי צוותי מכירות והשתתפות במכרזים המפורסמים על ידי חברות וגופים בעלי צי רכב המבקשים לקבל שירותי תדלוק בהסדר קולקטיבי.

#### 8.8.2 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 (Small Office Home Office) SOHO. כמו כן לדלק ישראל הסכמי התקשרות עם סוכני דלקים (צדדי ג').

#### 8.9 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 מתחייבים להיקף כספי, וההסכמים עימם בדרך כלל כוללים הערכה, שאינה מחייבת, לסכומים או כמויות רכישה.

#### 8.10 תחרות

8.10.1 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-20% מכלל תחנות התדלוק, ולפני סונול ודור-אלון, המחזיקות בנתח שוק משוער בשיעור של כ-18% וכ-16% 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-27% מתחנות התדלוק הציבוריות במדינת ישראל.<sup>5</sup>

<sup>5</sup> על פי נתוני משרד האנרגיה מתאריך 5.1.2025.

8.10.2 משק הדלק בישראל מתאפיין כיום בתחרות גבוהה בכל תחומי פעילותה של דלק ישראל, בהיבטים העיקריים המפורטים להלן:

- (א) פריסת תחנות התדלוק של חברות הדלק ומיקומן.
- (ב) תחרות בשיווק לצרכן הסופי ובמכירות בתחנות התדלוק.
- (ג) 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. 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. 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.

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

- (א) הנהלה מקצועית ומנוסה, בעלת היכרות מעמיקה וארוכת שנים של תחומי פעילותה של דלק ישראל, אשר מעניקה לדלק ישראל ערך מוסף ביחס למתחריה.
- (ב) מתן מענה תחרותי הולם בכל הקשור לפריסת מתחמי התדלוק בישראל.
- (ג) השקעה בשיפור השירות במתחמי התדלוק ובחננויות הנוחות, לרבות הרחבת שטחי המכירה ומגוון המוצרים והשירותים.
- (ד) איתנות פיננסית, מערך שיווק ופרסום מקצועי, איכותי וממוקד, יכולת בקרה ושליטה גבוהה, ומצבת כוח אדם איכותי, מנוסה ומקצועי בתחומים אלה.
- (ה) פיתוח מערך מיומן של מערך שיווק ומכירה.
- (ו) פיתוח מערך מיומן ואיכותי של תפעול, שירות ותחזוקה.

(ז) הפעלת מערכת בקרת אשראי.

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

האמור לעיל בנוגע לתחרות בתחום הפעילות וליכולת דלק ישראל להתמודד עם התחרות, הינו מבוסס על הערכות החברה ולמיטב ידיעתה, וחלקו מהווה מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך והינו מבוסס על אינפורמציה הקיימת בדלק ישראל נכון למועד הדוח. מידע זה גם כולל הערכות של החברה או כוונות שלה נכון למועד הדוח, בין היתר, בהתבסס על הידע שנצבר לדלק ישראל בנושא זה והערכות שונות ביחס למצב השוקים 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 8.26 להלן. לאור הנ"ל ההערכות של החברה אשר על בסיסן הוצג המידע כאמור עשויות שלא להתממש כולן או חלקן או להתממש באופן שונה מהותית.

#### 8.11 עונתיות

ככלל, רמות הביקוש למוצרי נפט במתחמי התדלוק אינן משתנות משמעותית לאורך השנה הקלנדרית עם זאת, קיימת צריכה מוגברת של דלק ודס"ל בחודשי הקיץ בשנה ובתקופות חגי ישראל.

#### 8.12 רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים

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

##### 8.12.1 הזכויות הקנייניות במקרקעי התחנה

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

##### 8.12.1.1 תחנות תדלוק אותן שוכרת דלק ישראל מדלק נכסים – נכון למועד הדוח,

דלק ישראל שוכרת מדלק נכסים תחנות תדלוק המצויות בבעלותה של דלק נכסים או בחכירה ראשית/שכירות ארוכת טווח על ידי דלק נכסים ממנהל מקרקעי ישראל או המצויות בבעלות משותפת.

##### 8.12.1.2 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.

##### 8.12.1.3 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, לצידה 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.

#### 8.12.1.4 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 אספקת מרבית הדלקים לתקופות של שנה עד שלוש שנים וביתרת המקרים קיימות הסכמות בנוגע לתנאים המסחריים. בחלק גדול מהסכמים אלה, אין בטחונות לאספקת מוצרי הנפט.

#### 8.12.2 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 וכן אחראי להשגרת היתרים והרישיונות הדרושים להפעלת התחנה.

- ג. על ידי צד שלישי עצמאי שאינו מטעם דלק ישראל – זאת על ידי הסכמי אספקה, מכוחם מתחייבים המפעילים לרכוש את המוצרים מדלק ישראל ולהפעיל את התחנה על פי נהליה והנחיותיה. הסכמים אלה קצרי מועד, לתקופות של שנה כשלמפעיל בלבד האופציה לדרוש את חידוש ההסכם לשנה נוספת וחוזר חלילה עד שלוש שנים. כל חנויות הנוחות של דלק ישראל מופעלות על ידיה באמצעות חברת דלק מנטה, למעט כ- 27 חנויות המופעלות על ידי זכיינים של דלק ישראל. כל עובדי חנויות הנוחות של דלק ישראל (שאינן מופעלות בזכיינות) הינם עובדים של דלק מנטה.

8.12.3 הרכוש הקבוע של דלק ישראל בפעילות הקמעונאות והמסחר כולל מבנים וציוד במרבית התחנות הציבוריות בהן יש לה זכויות קניין. כמו כן, לדלק ישראל כלי רכב ומשאיות להובלת מוצרי דלק ושמנים.

8.12.4 הרכוש הקבוע של דלק ישראל בפעילות הסיטונאות כולל ציוד (בעיקר מכלים ייעודיים ומשאבות) בחצרות ומתקני הלקוחות, ציוד בתחנות הפנימיות הכולל תשתיות, מכלים, צוברים, גלילי גז, מונים, צנרת, משאבות אלקטרוניות, מערכות תדלוק ובקרה אלקטרוניות.

#### 8.13 נכסים לא מוחשיים

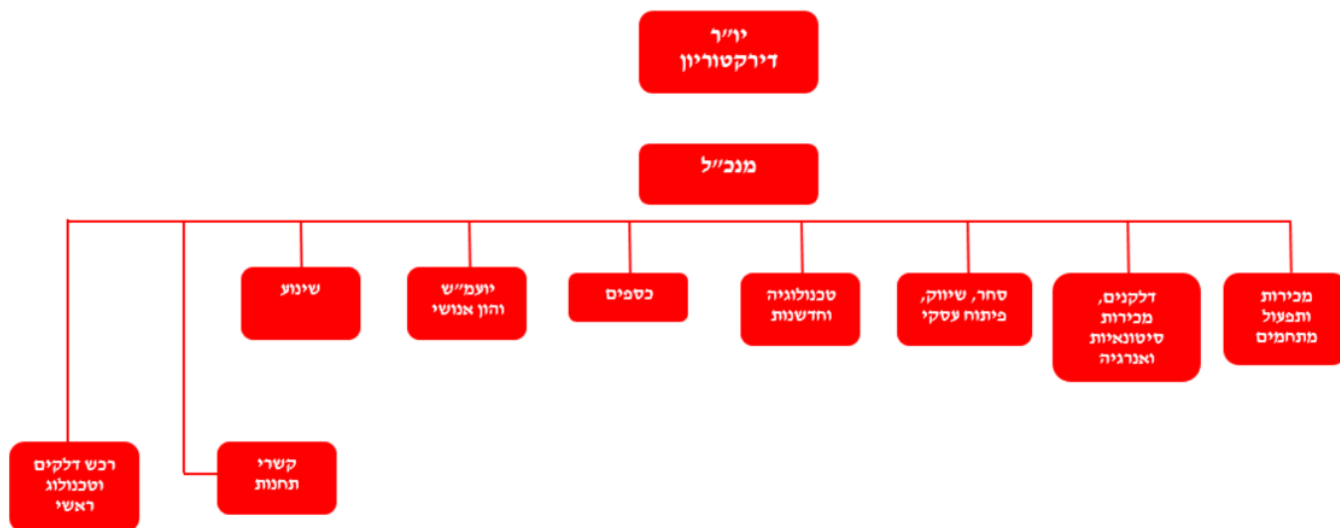
להלן תיאור הנכסים הבלתי מוחשיים של דלק ישראל:

8.13.1 דלק ישראל, במישרין או באמצעות חברות בת, הינה בעלים של סימני מסחר הרשומים במדינת ישראל, מתוכם סימני מסחר מעוצבים וסימני מסחר מילוליים.

8.13.2 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.

8.14 הון אנושי

8.14.1 להלן המבנה הארגוני של דלק ישראל:



8.14.2 מצבת העובדים ונותני השירותים בדלק ישראל

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

נכון לימים 31.12.2023 ו-31.12.2024 מועסקים בדלק ישראל וחברות בהחזקתה עובדים לפי החלוקה הבאה:

פעילות	מספר עובדים ליום 31.12.2024	מספר עובדים ליום 31.12.2023
קמעונאות	2,114	1,889
סיטונאות	64	72
שינוע	88	81
אחר	104	125
<b>סה"כ</b>	<b>2,370</b>	<b>2,167</b>

8.14.3 שינויים מהותיים שחלו במצבת העובדים במהלך תקופת הדוח

בשנתיים האחרונות חל שינוי בכוח האדם של דלק ישראל, שאינו מהותי ברמת החברה. תחום ההפעלה של תחנות הדלק מאופיין בהעסקת עובדים שעתיים רבים, כגון מתדלקים ועובדי חנויות הנוחות, וככלל, בדומה לעבודות אחרות מסוג זה, מאופיין בתחלופה גבוהה ובמחזור תעסוקה שאינו ארוך, לפיכך השינויים במצבת העובדים שחלו במהלך השנים הנזכרות בדוח זה אינם מהווים שינוי מהותי.

מלחמת חרבות ברזל, שפרצה באוקטובר 2023 והייתה במלוא עוצמתה בסוף שנת 2023 ובתחילת שנת 2024 הביאה להשבתת פעילותן של תחנות דלק באיזורי סיכון, ובהתאם עובדים בחרו להודיע על עזיבה מיוזמתם, כאשר יש להניח שהם פנו לחפש מקורות הכנסה אחרים, וזאת לצד מספר עובדים מועט יותר שהוצאו לחל"ת (ובהתאם לא נספרו במצבת העובדים הפעילים). לצד זאת, חלק קטן יותר של השינוי מיוחס לצמצום כוח



אדם במחלקות מסוימות כתוצאה מהתייעלות, כחלק מתהליכי הניהול הרגילים של החברה. גם שינויים אלה הם טבעיים ואינם מהותיים.

#### 8.14.4 התקשרויות עם עובדים וטיבם של הסכמי העסקה

8.14.4.1 מרבית עובדי דלק ישראל מועסקים על פי חוזי עבודה אישיים, כאשר חלקם אינם כפופים להסכם קיבוצי מיוחד, בעוד שעל חלקם חלים הסכמים קיבוציים מיוחדים או כלליים מכוח חברות החברות בארגוני מעסיקים או מכוח צווי הרחבה.

8.14.4.2 בכלל זה, נושאי המשרה ועובדי ההנהלה הבכירה בדלק ישראל מועסקים על-פי חוזי עבודה אישיים, הכוללים, בין היתר, תנאים נלווים מקובלים (כגון בגין רכב, טלפון סלולארי, מחשב נייד, ביטוח ופנסיה) וכן הטבות נוספות שדלק ישראל מעניקה מעת לעת בהתאם לנהליה. דלק ישראל נוהגת לחלק מענקים לעובדיה, לרבות עובדיה הבכירים, בהתאם לביצועיהם ובכפוף לאישור האורגנים המוסמכים.

8.14.4.3 להלן פרטים אודות הסכמים קיבוציים מיוחדים, בין דלק ישראל וארגוני עובדים שונים, אשר הינם תקפים במועד הדוח או שהיו תקפים במהלך תקופת הדוח:

א. **עובדי מטה דלק ישראל:** הסכם קיבוצי מיוחד בין דלק ישראל והסתדרות העובדים הלאומית, מיום 4.3.2020 ועד ליום 4.3.2025 (לאחר שהוארך לתקופה של 12 חודשים נוספים), הכולל הוראות כלליות שונות לעניין תנאי העבודה, בין היתר, בעניין: פיטורי עובדים, תוספת שכר, מענק חתימה והנחה בתדלוק וברכישת בחנות נוחות. נכון למועד הדוח, מקיימת דלק ישראל משא ומתן עם הסתדרות העובדים הלאומית ועם וועד עובדי המטה של החברה, אשר במהלכו הוכרז ביום 13.11.2024 סכסוך עבודה בדלק ישראל אולם לא ננקטו צעדים מצד ועד עובדי המטה של דלק ישראל.

ב. **עובדי חנויות הנוחות:** הסכם קיבוצי מיוחד בין דלק מנטה קמעונאות דרכים בע"מ ("דלק מנטה"), חברה בבעלות מלאה של דלק ישראל והסתדרות העובדים הלאומית, מיום 7.12.2021 לתקופה בת 3 שנים הכולל בין היתר הוראות בדבר עדכון תקציב רווחה לוועד העובדים, תוספת שכר למנהלים ומנהלי מתחמים, קידום שכר לעובדים, מענק חתימה והענקת תנאים סוציאליים נוספים ועוד. נכון למועד הדוח, מתקיים משא ומתן עם הסתדרות העובדים הלאומית ועם וועד עובדי דלק מנטה, אשר במהלכו הוכרז ביום 13.11.2024 סכסוך עבודה בדלק מנטה, אולם לא ננקטו צעדים מצד וועד העובדים.

ג. **עובדי דלק שינוע:** הסכם קיבוצי בין דלק שינוע בע"מ ("דלק שינוע"), חברה בבעלות מלאה של דלק ישראל והסתדרות העובדים הכללית

החדשה (איגוד עובדי התחבורה), שהינו הארגון היציג של הנהגים המועסקים על ידי דלק שינוע, בהמשך להסכמים קיבוציים ולהארכות שנחתמו מעת לעת, בדצמבר 2020 נחתם הסכם קיבוצי מיוחד לחלוקת מענקי מכירה וקביעת מתווה לביטחון תעסוקתי. כמו כן, ביום 20.11.2024 נחתם הסכם קיבוצי נוסף המאריך את התקופה עד ליוני 2027, אשר עיקרו עדכון תעריפי הפרמיות על עבודה בפועל לתקופה קדימה.

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

#### 8.14.6 הכשרת עובדים

דלק ישראל מבצעת באופן קבע תכניות הדרכה והכשרה לעובדים אשר נקלטים אצלה. בכלל זאת, מקפידה דלק ישראל להעסיק בחברת דלק שינוע נהגי מיכליות כביש בעלי היתר להובלת חומרים מסוכנים. בנוסף, עובדי דלק ישראל המועסקים בתחנות התדלוק או אשר במסגרת עבודתם באים במגע עם חומרי דלק, עוברים הדרכה לכיבוי אש ולמניעת מפגעים והשתלמות לשמירה על איכות הסביבה.

#### 8.14.7 תכנית אופציות לעובדים

ביום 16.2.2022 אישר דירקטוריון דלק ישראל אימוץ תכנית אופציות לנושאי משרה ומנהלים.

#### 8.15 חומרי גלם וספקים

##### 8.15.1 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 (שהינו הספק העיקרי של החברה), בז"א (שעימו נחתם הסכם לאספקת דלקים לשנת 2025) ובאמצעות ייבוא מחו"ל.

נכון לתקופת הדוח ולמועד דוח זה, דלק ישראל אינה מייבאת מוצרי נפט ודלקים מחו"ל, ורוכשת את מרבית תזקי הנפט כאמור ומוצרי הדלק בתחומי פעילותה, מבז"ן. כמו כן, דלק ישראל התקשרה בהסכם עם בז"א (לאחר שחדלה להיות בבעלותה של פז, מתחרה של דלק ישראל) לאספקת דלקים בשנת 2025. נכון למועד הדוח בהתאם, בז"ן הינה ספק עיקרי עבור דלק ישראל, ולדלק ישראל קיימת תלות בו. לפרטים אודות ההסכם עם בז"ן, ראו סעיף 8.22.3 להלן.

לפרטים בדבר גורם הסיכון הכרוך בתלות בבז"ן, ראו סעיף 8.26.2(י) להלן.

לעניין שירותי אחסון וניפוק דלקים וכן שירותים נלווים נוספים מפי גלילות, ראו סעיף 8.3.2 לעיל. יצוין כי מלבד פי גלילות, אין כיום גוף יחיד בעל כושר ניפוק אשר עונה על צרכיה של דלק ישראל. עם זאת, לעמדת דלק ישראל אין בכך כדי להצביע על תלות,

בפרט כיוון שבמידת הצורך תוכל להתקשר עם מספר ספקים אשר יוכלו לתת מענה לצרכיה של דלק ישראל.

#### 8.15.2 מוצרים נוספים

יתר מוצרי השמנים ומוצרי הצריכה הנמכרים בחנויות הנוחות של קבוצת דלק ישראל, נרכשים ממגוון ספקים, אשר להם תחליפים ועל כן אין לדלק ישראל תלות באותם ספקים.

#### 8.16 הון חוזר

סה"כ	התאמות	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים ליום 31.12.2024 (במיליוני ש"ח)	סעיף
1,250	-	1,250	נכסים שוטפים
1,376	-	1,376	התחייבויות שוטפות
(126)	-	(126)	עודף הנכסים השוטפים על ההתחייבויות השוטפות

8.16.1 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).

8.16.2 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.

8.16.3 ליום 31.12.2024, לדלק ישראל הון חוזר בסך של כ- 73 מיליון ש"ח, הנובע בעיקר מהתחייבויות לזמן ארוך ולזמן קצר שנלקחו למימון השקעות ארוכות מועד, אשר מועד פירעון יחול בשנה הקרובה.

8.16.4 להערכת הנהלת דלק ישראל, ביכולתה להסב הלוואות לזמן קצר להלוואות לזמן ארוך, להמשיך ולקבל הלוואות לזמן קצר ו/או לממש נכסים שבעלותה 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.

#### 8.17 מדיניות אשראי

להלן מפורטים ימי והיקף אשראי ספקים ולקוחות.

##### ימי אשראי ספקים:

נכון ליום 31.12.2023	נכון ליום 31.12.2024	סעיף
29	33	ממוצע ימי אשראי

נכון ליום 31.12.2023	נכון ליום 31.12.2024	סעיף
483	473	היקף אשראי ספקים (מיליוני ש"ח)

ימי אשראי לקוחות:

נכון ליום 31.12.2023	נכון ליום 31.12.2024	סעיף
30	28	ממוצע ימי אשראי
1,041	945	היקף אשראי ללקוחות (מיליוני ש"ח)

מימון 8.18

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

מסגרות אשראי 8.18.2

נכון ליום 31.12.2024, לדלק ישראל מסגרות אשראי כספיות מ-5 בנקים בסך של כ-1,051 מיליון ש"ח (לרבות בגין ערבויות בנקאיות אוטונומיות בסך של כ-29 מיליון ש"ח), מתוכן ניצלה דלק ישראל כ-457 מיליון ש"ח.

להערכת הנהלת דלק ישראל נכון למועד הדוח, קבוצת דלק ישראל לא צפויה להיתקל בקשיים תזרימיים למימון פעילותה בטווח הקצר והארוך.

8.18.3 להלן יובאו פרטים אודות שיעור הריבית האפקטיבית של קבוצת דלק ישראל ממקורות בנקאיים, תוך הבחנה בין הלוואות לזמן קצר להלוואות לזמן ארוך:

שיעור הריבית האפקטיבית			
לשנת 2023	לשנת 2024		
6.29%	5.78%	הלוואות לזמן קצר	מקורות אשראי בנקאיים
1.86%	1.84%	הלוואות לזמן ארוך	

8.18.4 להלן יובאו פרטים אודות שיעור הריבית הממוצעת של קבוצת דלק ישראל ממקורות בנקאיים, תוך הבחנה בין הלוואות לזמן קצר להלוואות לזמן ארוך:

לשנת 2023	לשנת 2024	סעיף
5.9%	5.62%	הלוואות לזמן קצר
1.9%	1.84%	הלוואות לזמן ארוך

8.18.5 להלן פירוט הלוואות זמן ארוך שנטלה דלק ישראל מהבנקים (באלפי ש"ח), שיעורי הריבית בגינם ותקופתן נכון ליום 31.12.2024:

הגורם המלווה	מטרת ההלוואה	סכום ההלוואה	יתרה ליום 31.12.2024 (שווי מוערך)	תקופת ההלוואה	ריבית שנתית	בטוחות
הלוואה א'	שוטפת	60.00	30.00	08/21-11/27	1.82%	כמפורט בסעיף 8.18.9
הלוואה ב'	שוטפת	25.00	12.50	8/21-11/27	1.86%	כמפורט בסעיף 8.18.9
הלוואה ג'	שוטפת	50.00	23.60	6/21-9/27	1.85%	כמפורט בסעיף 8.18.9
הלוואה ד'	שוטפת	40.00	18.88	6/21-9/27	1.85%	כמפורט בסעיף 8.18.9
הלוואה ה'	שוטפת	100.00	-	04/18-4/24	2.45%	כמפורט בסעיף 8.18.9
סה"כ		275.00	84.9			

8.18.6 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 8.18.9 זה ובהיקף כולל של כ-416 מיליון ש"ח, נכון למועד הדוח, 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 בסעיף 8.18.7 להלן (אשר יבחנו מידי רבעון על פי הדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים והרבעוניים של דלק ישראל), עשויה להקנות למלווים זכות לפירעון מיידי של ההלוואות לבנקים.

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 באופן חיובי.

8.18.7 להלן מידע בדבר עמידת דלק ישראל באמות המידה הפיננסיות שנקבעו במסגרת ההלוואות לבנקים (\*):

היחס הנבדק נכון ליום 31.12.2024	אמת מידה פיננסית
521 מיליון ש"ח	ההון העצמי של דלק ישראל לא יפחת מ- 450 מיליון ש"ח <sup>6</sup>
27.4%	שיעור הון עצמי מוחשי למאזן מוחשי לא יפחת מ-12% בניכוי השפעת תקן IFRS 16 <sup>7</sup>
1.98	יחס החוב הפיננסי נטו ל-EBITDA מתואם אינו עולה על 6 <sup>8</sup>

(\* יצוין כי בנוסף לאמות המידה הפיננסיות לעיל, שינוי שליטה בדלק ישראל שלא אושר מראש ובכתב על ידי הבנקים עשוי להוות עילה לפירעון מיידי על ידי המלווים. עוד יצוין, כי בתקופת הדוח בוטלה תניית שיעור הון עצמי מוחשי למאזן מוחשי אשר היתה קיימת ליום 31.12.2023.

נכון ליום 31.12.2024 ובסמוך למועד פרסום הדוח, עומדת דלק ישראל בכל אמות המידה הפיננסיות האמורות לעיל.

#### 8.18.8 אשראי בריבית משתנה

להלן פירוט אודות האשראי בריבית משתנה (צמודת פריים) שקיבלה דלק ישראל נכון ליום 31.12.2024 ולמועד הסמוך לפרסום הדוח:

שיעור הריבית סמוך למועד הדוח	טווח הריביות נכון ליום 31.12.2024	מסלול
5.52%	5.5%-6.0%	On Call

#### 8.18.9 שעבודים וערבויות

להבטחת ההלוואות לבנקים, שיתרתן נכון ליום 31.12.2024 היא כ- 429 מיליון ש"ח, שעבדה דלק ישראל בשעבוד שוטף ללא הגבלה בסכום את כל המלאי שברשותה, תמורתו והזכויות בגינו כהגדרתם במסמכי השעבוד. לפרטים נוספים ראו ביאור 24 לדוחות הכספיים המאוחדים של דלק ישראל. כמו כן, יצוין כי דלק ישראל מסרה ערבויות בנקאיות להבטחת התקשרויות והתחייבויות שונות, בסך כולל של כ-29 מיליון ש"ח.

#### 8.19 מיסוי

<sup>6</sup> הונה העצמי של דלק ישראל, ללא זכויות שאינן מקנות שליטה, כפי שמופיע בדוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים של דלק ישראל.

<sup>7</sup> בנטרול השפעות המעבר לתקן החשבונאי החדש (IFRS 16).

<sup>8</sup> בנטרול השפעות המעבר לתקן החשבונאי החדש (IFRS 16).

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

## 8.20 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:

### 8.20.1 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.

### 8.20.2 חוק המים ותקנות המים

חוק המים, תשי"ט-1959 ותקנות המים (מניעת זיהום מים) (תחנות דלק), התשנ"ז-1997 שהותקנו מכוחו (יחד "חוק המים") כולל הוראות מקיפות שנועדו להסדיר את התחום ולמנוע זיהום. חוק המים מטיל אחריות בקשר לזיהום מקורות מים ומקנה לרשויות המדינה סמכויות נרחבות, ובכלל זה סמכות לדרוש הפסקת זיהום, השבת מצב לקדמותו, הטלת קנסות, וחויב בהוצאות. כמו כן, בחוק המים הוראות המחייבות מפעילי תחנות תדלוק לנקוט אמצעי הגנה במכלול נושאים, בשלבי הקמת התחנה ובשלבי הפעלתה, דרכי הדיווח והטיפול באתר שזוהם עקב דליפת דלק וכן הוראות בדבר התאמת תחנות וותיקות (כהגדרתן להלן) להוראות החלות על תחנות שאינן וותיקות. האחריות לקיום הוראות אלה 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 זה, מפעילה דלק ישראל בעצמה ובאמצעות מפעילים מטעמה 240 תחנות תדלוק, שמתוכן כ-100 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 זה, דלק ישראל מטפלת מול המשרד להגנת הסביבה ורשות המים בתחנות הדלק שבהפעלתה ובאחריותה של דלק ישראל אשר מתקיימים בהן מפגעים סביבתיים, מרביתן תחנות וותיקות. יצוין כי בשנים 2023 ו-2024 חלו שני

אירועים של קריסת צנרת פריקה/הולכה. ביחס לשני מקרים אלה, פעלה דלק ישראל בהתאם להוראות חוק המים והשלימה את הטיפול לשביעות רצון המשרד להגנת הסביבה.

הגיל הממוצע של תחנות התדלוק הוותיקות אשר מצויות בטיפול פעיל מול המשרד להגנת הסביבה ורשות המים הינו 50 שנים.

להלן טבלה המציגה את סכום העלויות הסביבתיות שהתהוו בפועל בכל אחת מהשנים 2022-2024 (באלפי ש"ח):

סה"כ	הוצאות	השקעות	סה"כ
2022	10,970	4,158	15,128
2023	1,601	3,660	5,260
2024	6,690	1,773	8,463
סה"כ	19,260	9,591	28,851

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

מטרת החוק היא להגן ולשמור על הסביבה ולשפרה, למנוע פגיעה בסביבה או בבריאות הציבור ולשלול את הכדאיות הכלכלית שבפגיעה בסביבה, בין השאר באמצעות ענישה המתחשבת בשווי הנזק שנגרם, בטובת ההנאה שהושגה או ברווחים שהופקו תוך ביצוע עבירות איכות סביבה.

### 8.20.4 מדיניות המשרד להגנת הסביבה בנושא קרקעות מזוהמות

בשנת 2017 פרסם המשרד להגנת הסביבה מסמך מדיניות מעודכן בדבר אופן התמודדות וטיפול בנושא קרקעות מזוהמות, בין היתר, מניעה וטיפול בזיהומי קרקע, ושיקום קרקע מזוהמת.

### 8.20.5 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 8.20.2 לעיל). נכון למועד דוח זה, מתוך 100 התחנות הוותיקות שמצויות בטיפול על ידי דלק ישראל מול המשרד להגנת הסביבה (כמפורט בסעיף 8.20.2 לעיל), 43 תחנות נמצאות בשלבי טיפול מתקדמים של שיקום קרקע או טיפול במי תהום. בהתחשב בשנות ההקמה של התחנות הוותיקות, אין ביכולת דלק ישראל להעריך האם מי מהן גרמה בעבר לזיהום קרקע או מים בסביבתה. 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.

במהלך שנת 2024 פורסמה כוונת המשרד להגנת הסביבה לפעול להחלפה מדורגת על פני תקופה של מספר שנים, של כל מכלי הדלק התת-קרקעיים (המוטמנים) שהינם בעלי דופן בודדת – למכלים בעלי דופן כפולה. נכון למועד הדוח, חברות הדלק, יחד עם מכון האנרגיה, בשיח עם המשרד להגנת הסביבה וטרם התקבלה החלטה מפורשת בדבר



הביצוע. להחלטה כאמור, ככל שתאושר על ידי הרשויות הרלוונטיות ותתוקף כרגולציה מחייבת עשויה להיות השפעה מהותית שכן מדובר בהוצאה גדולה עבור דלק ישראל. יחד עם זאת, נכון למועד הדוח, גילוי הדעת של המשרד להגנת הסביבה אינו מחייב.

#### 8.20.6 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>9</sup>, ועונשים כבדים יותר במקרה של עבירה מתמשכת.

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

#### 8.20.8 חומרים מסוכנים - היתר רעלים

על-פי חוק החומרים המסוכנים, תשנ"ג-1993 ("חוק החומרים המסוכנים"), תזקי 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.

#### 8.20.9 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").

בנוסף החל משנת 2008, דלק ישראל מדורגת ע"י ארגון "מעלה", עמותת המקדמת את נושא האחריות החברתית של תאגידי ישראל. בנוסף, בדירוג האחרון של "דירוג מעלה" (Maala ESG Index) לשנת 2024, זכתה דלק ישראל לציון "זהב". למיטב ידיעת דלק ישראל היא היחידה מבין חברות הדלק בישראל המדורגת ב"דירוג מעלה".

#### 8.20.10 עלויות סביבתיות מהותיות שהוצאו ועלויות סביבתיות מהותיות צפויות

לפרטים אודות העלויות הסביבתיות שהוציאה דלק ישראל בכל אחת מהשנים 2023 ו-2024, ראו סעיף 8.20.2 לעיל.

<sup>9</sup> הקנס הכספי הינו בנוסף להוצאות הכרוכות בטיפול בזיהום.

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

#### 8.21 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:

8.21.1 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"). דלק ישראל רשומה כחברת דלק במרשם מנהל מינהל הדלק.

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

8.21.3 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).

8.21.4 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, חברות דלקים אינן רשאיות למכור דלק באמצעות התקן תדלוק שאינו אוניברסלי. בעניין זה, יצוין כי דלק ישראל התאימה את כל פיות התדלוק בכל תחנות התדלוק שלה, לתדלוק בהתקן תדלוק אוניברסלי.

8.21.5 חוק בלו - בהתאם לחוק הבלו על הדלק, התשי"ח-1958, לא ייצר אדם דלק ולא יעסוק במכירתו אלא אם קיבל רישיון לכך מאת מנהל המכס והבלו. "יצור" מוגדר כמגוון פעולות הקשורות בדלק, לרבות החזקת דלק לשם מסחר בו בסיטונות. לדלק ישראל

הוצא רישיון ייצור כאמור, והיא פועלת לחדשו מדי שנה. בלו מוטל על דלק בעת ניפוק 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.

בעקבות החלטת ממשלה מס' 1261 מיום 14.1.2024, על תמחור פליטות מזהמים מקומיים וגזי חממה פורסם תיקון לצו הבלו<sup>10</sup>, בו נקבעו שיעורי בלו שיעלו מדי שנה, בהדרגה, עד לשנת 2029.

8.21.6 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. להערכת דלק ישראל, המבוססת, בין היתר, על ניסיון העבר, לא תהיינה למגבלות אלו השפעה מהותית לרעה על תוצאות דלק ישראל גם בעתיד.

8.21.7 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 לתחנות 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 בע"מ, והכל בהתאם להגדרות הצו. על כל מכליות דלק ישראל הותקנו חותמים אלקטרוניים על ידי ספק מאושר, בהתאם לצו.

8.21.8 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

<sup>10</sup> צו הבלו על דלק (הטלת בלו) (תיקון מס' 2 והוראת שעה מס' 2), התשפ"ד-2024

בשירות עצמי. נכון למועד דוח זה, בוחן מינהל הדלק הגדלת היקף הפיות בשירות עצמי משליש ל-75%.

### רגולציה בהיבט של פיקוח על מחירים:

8.21.9 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.

8.21.10 מחיר לצרכן - צו פיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (מחירים מירביים בתחנות תדלוק) התשס"ב-2002 (בסעיף זה: "הצו") קובע מחיר מירבי לבנוזין 95 אוקטן נטול עופרת הנמכר בשירות עצמי בתחנות תדלוק ציבוריות וכן מועדי ושיטת עדכון. במהלך העשור הקודם, הופחת מרווח השיווק מספר פעמים, 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 החל הליך דיון בדבר עדכון מרווח השיווק, בראשות מנהל הדלק והגז של משרד האנרגיה והתשתיות, כאשר דלק ישראל נוטלת חלק בהליך הבחינה העדכני האמור (כאשר נכון למועד פרסום דוח זה, הושלמו נתונים לפי דרישות נוספות של מנהל הדלק והגז). על פי המתוכנן, למיטב ידיעת דלק ישראל, בהמשך ההליך צפויה להתקבל עמדת הרגולטורים הרלוונטיים, אשר בהמשך לה ינתן מקום לשימוע בכתב ולאחר מכן בעל פה, לחברות הדלק השונות. במסגרת זו נערכת דלק ישראל עם חוות דעת כלכלית אשר תציג את המצב הקיים בראי התקופה והשינויים הקריטיים אשר התרחשו במבנה דלק ישראל ונכסיה.

נכון למועד פרסום הדוח, דלק ישראל אינה יכולה להעריך או לצפות את תוצאות ההליך הנ"ל על שיעור מרווח השיווק, ואת השפעותיו האפשריות לשינוי במרווח השיווק, הן ברמה הרוחבית (על כלל תחום הדלק בישראל) והן ברמת הפעילות.

8.21.11 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.

8.21.12 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. בנוסף על פי סעיף 1 לחוק שירות עבודה בשעת חירום, תשכ"ז – 1967, לעובדי דלק ישראל ניתן אישור מפעל חיוני מהמפקח הכללי על כח אדם.

8.21.13 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.

דלק ישראל נערכה לרפורמה מבעוד מועד, כאשר למועד הדוח, למרבית תחנות התדלוק הציבוריות וחנויות הנוחות של דלק ישראל הוצאו רישיונות עסק שהינם רישיונות עד לקבלת רישיון קבוע בהתאם לרפורמה.

### להלן עיקרי החיקוקים המקנים סמכויות רישוי לרשויות שלטוניות שונות:

8.21.14 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.

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

8.21.15.1 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.

8.21.15.2 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.

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

8.21.15.4 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.

8.21.15.5 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.

8.21.15.6 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.

8.21.15.7 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 דיני תחרות:

8.21.16 הסכמי אספקה בלעדיים עם תחנות תדלוק

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

עוד נקבעו במסגרת ההסדר כאמור, כללי התנהגות בכל הנוגע להתקשרות של דלק ישראל עם תחנות תדלוק, תוך התקשרות בהסכמי בלעדיות לאספקת דלקים לתקופות של בין שנה ועד 14 שנים, בהתאם לנסיבות של כל התקשרות.

#### רגולציה בהיבט של תקינה:

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

#### רגולציה בהיבט של הגנת הפרטיות ואבטחת מידע:

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

הרשות להגנת הפרטיות קיימה הליך פיקוח רוחב מגזרי מכוח סעיף 10(ה)(1) לחוק הגנת הפרטיות, התשמ"א – 1981, לבדיקת קיום הוראות החוק והתקנות מכוחו, במסגרתו ובין היתר, דלק ישראל השיבה לשאלון ביקורת וכן מסרה לרשות להגנת הפרטיות מסמכים ונתונים אותם נתבקשה לספק.

דלק ישראל מקיימת מעת לעת ועדות היגוי בנושא הגנת הפרטיות ואבטחת מידע. כמו כן, מבוצעות הדרכות לנושאי משרה ועובדי דלק ישראל. בנוסף, באוגוסט 2024 אושר תיקון 13 לחוק הגנת הפרטיות אשר עתיד להיכנס לתוקף ביום 5.8.2025 ("תיקון 13"). דלק ישראל פועלת ונערכת ליישום הוראות תיקון 13. במסגרת תיקון 13 בין היתר נדרש למנות (Data Protection Officer) DPO וכן לעדכן את מאגרי המידע של דלק ישראל.

## 8.22 הסכמים מהותיים

### 8.22.1 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 ("איוונטיס ישראל"), אשר עיקריה, כדלקמן:

(א) זאפה הישנה התחייבה להעביר את כל נכסיה, התחייבויותיה ורכושה של זאפה הישנה ("הפעילות הנמכרת"), לרבות נכסיה, התחייבויותיה ורכושה של חברות הבת של זאפה הישנה, לחברה חדשה שהוקמה לצורך העסקה תחת השם זאפה ניוקו (2023) בע"מ ("זאפה החדשה"). נכון למועד הדוח, האחזקות בזאפה החדשה הן כדלקמן: זאפה הישנה: 19%; איוונטיס ישראל: 51%; דלק ישראל: 30%.

(ב) בתמורה להעברת הפעילות הנמכרת לזאפה החדשה, הזרימה איוונטיס ישראל לזאפה החדשה מימון בעלים בסך של 25 מיליון ש"ח ("מימון הבעלים של איוונטיס"), 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. מעת לעת העמידו הצדדים הלוואות בעלים נוספות לפי צרכי זאפה החדשה.

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



- (א) לחברה הוענקה אופציה לרכוש מאיוונטיס ישראל מניות של זאפה החדשה בשיעור של 10.5% נוספים, בצירוף המחאה של 5 מיליון ש"ח מתוך מימון הבעלים של איוונטיס, כך שיהפוך לחוב כלפי דלק ישראל (בסעיף זה: "האופציה"). בהתאם וככל שדלק ישראל תממש את האופציה, יגדלו החזקותיה של דלק ישראל בזאפה החדשה לשיעור של 40.5%. מימוש האופציה, כפוף לאישור הממונה על התחרות. מחיר המימוש של האופציה נקבע לסך של 5 מיליון ש"ח (בתוספת ריבית שנקבעה בהסכם השליטה). תקופת האופציה נקבעה ל-30 חודשים ממאי 2024.
- (ב) עוד נקבע בהסכם השליטה, כי החלטות באורגני זאפה החדשה תתקבלנה על ידי דלק ישראל ואיוונטיס ישראל יחד, כדבוקת שליטה.
- (ג) בנוסף, נקבע בהסכם השליטה מנגנון לפיתרון מחלוקות במקרה של אי יכולת להגיע להסכמות בדבר קבלת החלטות.
- (ד) הסכם השליטה יתבטל לאלתר בתום תקופת האופציה, ככל שהאופציה לא תמומש על ידי דלק ישראל.
- (ה) ככל שהאופציה תמומש על ידי דלק ישראל, הסכם השליטה יישאר בתוקף לתקופה של 3.5 שנים ממועד מימוש האופציה 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.

#### 8.22.2 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 שהינם Great Fast Food Ltd. שבשליטת פייר בנסיינו וסטיב בן שימול וכן Bar and Bed Ltd. שבשליטת פייר ברוך ומר 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 מיליון ש"ח, בתנאים המפורטים בהסכם ברגר קינג.

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

כאמור בסעיף 8.15 לעיל, נכון למועד הדוח, מוצרי הדלק של דלק ישראל בשני תחומי פעילות נרכשים מבז"ן, אשר לה בלעדיות במכירת מוצרי הדלק כאמור לדלק ישראל על פי הסכם שנתי שנחתם מידי שנה בין הצדדים ("הסכם בז"ן"). במסגרת הסכם בז"ן, רוכשת דלק ישראל מוצרי דלק על בסיס הזמנות חודשיות, כאשר ביחס לבנזין 95 וסולר תחבורה קובע הסכם בז"ן, משנה לשנה, כמויות שנתיות שאותן מחויבת דלק ישראל לרכוש במהלך אותה שנה על בסיס תחזיות רכישה חודשיות המועברות לבז"ן מראש, כאשר לדלק ישראל הזכות לסטות מהתחזיות כאמור בשיעורים אשר הקבועים בהסכם בז"ן.



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

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

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

### 8.23 הליכים משפטיים

לתיאור הליכים משפטיים מהותיים (לרבות בקשות להכרה בתביעות ייצוגיות) אשר דלק ישראל צד להם ראו באור 23 לדוחות הכספיים של דלק ישראל ליום 31.12.2024 המצורפים לדוח תקופתי זה.

### 8.24 יעדים ואסטרטגיה עסקית

דלק ישראל הינה אחת מהחברות המובילות בישראל בשני תחומי פעילותה. דלק ישראל נוהגת לבחון את תוכניתה 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.

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, על אף מגמת מעבר לרכבים בעלי הנעה חלופית ושינועים בענף שיווק הדלקים.

בשנים הקרובות, בכוונת דלק ישראל להשקיע משאבים רבים לצורך הרחבת הפריסה של רשת מתחמי התדלוק, ופיתוח 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.

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 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:

- 8.24.1 מבנה ארגוני יעיל, ושיפור היכולות המקצועיות של הצוותים בקבוצת דלק ישראל.
- 8.24.2 שיפור הנראות של מתחמי התדלוק ובכלל זה אופטימיזציה של שירותי הרענון ללקוחות.
- 8.24.3 מיקוד עסקי בעולם הקמעונאות והמכירות, לרבות בדגש על עולם הקפה.
- 8.24.4 ניתוח הסביבה התחרותית באזורים השונים והתייחסות ממוקדת לכל מתחם תדלוק או קבוצת מתחמים, בהתאם.
- 8.24.5 חידוש הסכמים ומתכונות התקשרות, לרבות בקשר עם שכירות והפעלה של מתחמי תדלוק, תוך שיפור רווחיות.
- 8.24.6 הרחבת שיווק גפ"מ במתחמי תדלוק נוספים וללקוחות קצה.

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

- 8.24.7 פיתוח תחום קמעונאות הדרכים, תוך מינוף הפריסה הגיאוגרפית הרחבה והפיכת תחנות הדלק למתחמים קמעונאיים מגוונים, וכן הגדלת היקף המכירות של מוצרים שאינם מוצרי דלק.
  - 8.24.8 כניסה לתחום חשמול כלי רכב, ובכלל זה פריסת רחבה של עמדות טעינה וחשמל המיועדים לכלי רכב חשמליים.
  - 8.24.9 איתור השקעות בתחומים משלימים ומשרתי צרכי אוכלוסייה וכניסה לעולמות החוויה, התרבות, הפנאי, הספורט, התיירות, המרקטים, המזון המהיר ועוד.
- בעניין זה, יצוין כי במסגרת בניית התוכנית 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 – שדרוג המענה השוטף והיומיומי אשר יינתן לרכבים במתחמי התדלוק והמסחר.
  - 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.
  - ג. החוויה בדרך – הרחבת תחום הקמעונאות והקמת מתחמי קמעונאות נוספים, ובכלל זה הקמת "מיני סופרים", עגלות קפה, מענה למשלוחים וכן כניסה לעולמות הפנאי, הספורט, התיירות ועולמות דומים נוספים.

ד. החוויה הדיגיטלית – הפיכתה של האפליקציה כ"כלי מארגן" של כלל עולמות החוויה שבהן פועלת ותפעל הקבוצה, ובכלל זה הקמת מועדון לקוחות רחב על בסיס האפליקציה, יצירת ארנק דיגיטלי המחבר ומאחד את כל שיתופי הפעולה של דלק ישראל תחת ארנק אחד ומועדון אחד, שילוב אמצעי תשלום, ביצוע פרסונליזציה ולמידה מעמיקה של צרכי והתנהגות הלקוח, יצירת Market Place - אתר סחר, ובכך לבנות מערך שליחויות מותאם.

המידע הנכלל בסעיף זה אודות האסטרטגיה והיעדים של החברה כולל מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך והוא מבוסס על חזון, תחזיות ותוכניות החברה, כפי שהן נכון למועד הדוח. המידע נגזר במידה מהותית מציפיות והערכות החברה לגבי התפתחויות כלכליות, רגולטוריות ואחרות. לדלק ישראל אין כל ודאות לגבי יכולתה לממש את יעדיה האסטרטגיים, אשר במידה בלתי מבוטחת מבוססים גם על גורמים שמעצם טבעם, אינם בשליטתם. בהתאם, מידע זה, עשוי להתממש באופן שונה, לרבות באופן שונה מבחינה מהותית, כתוצאה ממספר גורמים אשר חלקם אינם בשליטת החברה ובכלל זה שינויים רגולטוריים, שינויים מאקרו כלכליים או התממשות של אחד מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 8.26 להלן.

#### 8.25 צפוי להתפתחות בשנה הקרובה

התוכנית 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 השנים 2023-2024, דלק ישראל יישמה את מרבית אבני הדרך שבתוכנית, 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 8.6 לעיל, הטמעתה בקרב קהל לקוחותיה וכן השקה קרובה של מועדון הנאמנות) 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 8.24 לעיל.

ג. כניסה מבוקרת לתחום חשמול כלי רכב, ובכלל זה פריסת עמדות טעינה וחשמל, לרבות במסגרת ביצוע שיתופי פעולה עם חברות הפעילות בתחומים אלו.

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.

המידע האמור בדבר אופן מימוש התכנית האסטרטגית והשפעתה על תוצאותיה הכספיות של דלק ישראל, הן בשנה הקרובה והן בעתיד, הינו מידע צופה פי עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך,

והוא עלול להתממש באופן שונה, לרבות באופן שונה מהותית, כתוצאה מגורמים שאינם בשליטת דלק ישראל ובכלל זה כתוצאה מהשפעת גורמים מאקרו כלכליים או ענפיים או התממשות של אחד מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 8.26 להלן.

## 8.26 גורמי סיכון

דלק ישראל חשופה לגורמי הסיכון המהותיים הבאים:

### 8.26.1 סיכונים מאקרו

#### (א) מצב גיאופוליטי ובטחוני בארץ ובעולם

עם פרוץ מלחמת "חרבות ברזל" באוקטובר 2023, הוכרזה החברה כמל"ח (מפעל חיוני), וזאת עקב, בין היתר, היותה ספק דלקים של כוחות הביטחון. בנוסף, על אף שבתחילת המלחמה, חלה ירידה משמעותית בכמויות הדלקים, במהלך 2024 חלה 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.

המציאות המורכבת בה נמצאת ישראל במשך שנים רבות בכלל והשפעות מלחמת "חרבות ברזל" בפרט כאמור לעיל, 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.

מציאות זו הינה בעלת השפעה על נוהגי הבילוי, הרכישה 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.

#### (ב) סיכונים פיננסיים

- שינויים בשיעורי הריבית – משדלק ישראל נוטלת אשראי הנושא ריבית משתנה, תוצאותיה הכספיות נתונות להשפעת שינויים מהותיים בריבית.
- 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.
- אינפלציה ומדד המחירים לצרכן – משדלק ישראל נוטלת אשראי בריבית קבועה צמודה למדד, תוצאותיה הכספיות נתונות להשפעת שינויים מהותיים בשיעורי המדד.

- מעילות והונאות פיננסיות – הונאות ומעילות על ידי גורמי פנים וגורמי חוץ עלולות להוביל לפגיעה כספית ותדמיתית בדלק ישראל.
- דירוג אשראי של מדינת ישראל – בשנת 2024 הורד דירוג האשראי של ישראל על ידי סוכנויות האשראי, בשל השפעותיה של מלחמת חרבות ברזל.

(ג) 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.

דלק ישראל בוחנת ומעדכנת באופן שוטף את מדיניות ההגנה שלה מפני סיכונים אלו, ומטמיעה פתרונות טכנולוגיים שונים במערכות המחשוב שלה, על מנת לצמצם את הפגיעה האפשרית בקבוצה כתוצאה מהתממשות סיכונים אלו. בכלל זה, ביצעה הקבוצה סקר סיכונים בנושא סייבר, ולאחריו הוחלט להגדיל את הסכומים אשר מושקעים על ידיה בהתמודדות עם גורם סיכון זה.

8.26.2 סיכונים ענפיים

- (א) שינויים במחירי הנפט ובמחירי מוצרי הדלקים - חוסר יציבות במחירי הדלקים בעולם אשר עשוי לגרום לתנודתיות גבוהה באשר לירידות ערך מלאי הדלקים בזמן קצר.
- (ב) 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 סעיף 8.21 לעיל.
- (ג) 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 8.10 לעיל. כמו כן, נמשכת מגמת הקמת תחנות דלק מתחרות בסמיכות למתחמי התדלוק של החברה.
- (ד) מיסוי הדלקים והשמנים - היות ותקופת האשראי מספקי הדלק לתשלום עבור מיסים (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.

- (ה) שינוי בדרישות לגבי אחזקת מלאי אזרחי - כאמור בסעיף 8.21.12 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.
- (ו) תלות במתקני תשתית - ענף הדלק מוגבל במתקני התשתית ולפיכך הפסקת פעילות במתקן תשתית עלולה לפגוע בפעילות התקינה של בתי הזיקוק ושל חברות הדלק.
- (ז) שינוי במרווח השיווק - מכיוון שמרווח השיווק המרבי בבנוזין 95 אוקטן הינו סכום קבוע (בשל קיומו של פיקוח ממשלתי), שאינו מושפע מתנודתיות במחירי הדלקים לפי שער בז"ן ואינו מושפע משינויים בערכי הבלו ובתעריפי התשתית, בנסיבות לפיהן מחירי הדלקים בשוק העולמי והמס החל עליהם עולים, נוצר מצב בו אין פיצוי מובנה על סיכוני האשראי בעתות של גידול אשראי הלקוחות. בנוסף, יצוין כי חוסר ההתאמה בין התייקרות התשומות בקשר עם הפעלת תחנת התדלוק לבין השינוי במרווח השיווק עשוי לגרום להקטנת הרווח.
- (ח) 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 8.20 לעיל. שיקום סביבת תחנה בה נגרם זיהום למי תהום עלול לגרום להוצאות מהותיות שאינן ניתנות להערכה. כמו-כן, לדלק ישראל כ-100 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.
- (ט) 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.

(ז) תלות בבתי הזיקוק - כמפורט בסעיף 8.15.1 לעיל, לחברות הפועלות בתחומי פעילות תזקיקי הנפט תלות כמעט מוחלטת בבז"ן. את התלות כאמור מקטינה במעט ההתקשרות ליבוא בניזין 95 אוקטן.

(יא) השגת 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 פעילותה.

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

(יג) 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.

(יד) יישום תקן EMV -

החל מחודש יולי 2022, חויבו 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. דלק ישראל קיבלה מבנק ישראל אישור לסיום ההתאמות ומעבר לתקן EMV בחצר התחנה עד ליום 13.5.2025 בהתאם למתווה שהציגה הכולל אבני דרך אשר נכון למועד הדוח דלק ישראל עומדת בהן.

### 8.26.3 סיכונים ייחודיים לדלק ישראל

(א) נזילות ואשראי

סיכון נזילות הוא הסיכון שדלק ישראל תתקשה לעמוד במחויבויות הקשורות בהתחייבויותיה הפיננסיות בהגיע מועד תשלומן. גישת דלק ישראל 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. התנודות במחירי מוצרי הנפט משפיעים על היקף ההון החוזר של דלק ישראל כאשר ירידת מחירי מוצרי הנפט מקטינה את היקף ההון החוזר הנדרש לפעילות דלק ישראל, משפרת את יחסיה הפיננסיים ומוזילה את עלויות המימון שלה.

(ב) 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 מאקרו, 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 משק 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 הדלקים והשמנים
X			שינוי בדרישות לגבי אחזקת מלאי אזרחי
	X		תלות במתקני תשתיות
		X	שינוי במרווח השיווק
	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		סיכון אשראי (אובליגו)
	X		יישום תקן EMV



מידת השפעה של גורם הסיכון על עסקי החברה בתחום משק הדלק בישראל			
השפעה קטנה	השפעה בינונית	השפעה גדולה	
			<b>סיכונים מיוחדים לדלק ישראל</b>
	X		נזילות ואשראי
	X		מבנה הבעלות על תחנות התדלוק

## חלק שמיני | תיאור עסקי הקבוצה בכללותה

## 9. רכוש קבוע, מקרקעין ומיתקנים

- 9.1. לפרטים אודות תחום פעילות נדל"ן להשקעה, ראו סעיף 4 לעיל.
- 9.2. לפרטים אודות תחום פעילות נדל"ן להשקעה בישראל, ראו סעיף 5 לעיל.
- 9.3. לפרטים אודות קבוצת האנרגיה, ראו סעיף 6 לעיל.
- 9.4. לפרטים אודות תחום איסוף האשפה, ראו סעיף 7 לעיל.
- 9.5. לפרטים אודות תחום פעילות מוצרי הדלק בישראל, ראו סעיף 8 לעיל.

## 10. הון אנושי

- 10.1. פעילות החברה מתבצעת על ידי מטה ניהולי הכולל יו"ר דירקטוריון פעיל, מנכ"ל, סמנכ"ל כספים וסמנכ"ל יעוץ משפטי.
- 10.2. נכון ליום 31.12.2024 וליום 31.12.2023 מועסקים בקבוצה עובדים לפי החלוקה הבאה.

נכון ליום 31.12.2023	נכון ליום 31.12.2024	
4	4	הנהלה בכירה
2	2	חשבונות והנהלת חשבונות
1	1	אדמיניסטרציה
--	--	אחר
7	7	סה"כ

## 10.3. שינויים מהותיים שחלו בהנהלת החברה:

- ביום 28.3.2024 הודיעה מנכ"לית החברה לשעבר, הגב' חוה זמיר טואף ("גב' זמיר טואף"), על התפטרותה מכהונתה כמנכ"ל החברה. ביום 1.4.2024 אישר דירקטוריון החברה את מינויו של מר הלל (איליק) רוז'נסקי כמנכ"ל החברה וזאת החל ממועד עזיבתה של הגב' זמיר טואף.
- 10.4. לפרטים על ההון האנושי ביחס לכל אחד מתחומי הפעילות ראו סעיפים 4 עד 8 לעיל.
- 10.5. לפרטים על הסכמי הניהול או הסכמי ההעסקה שנחתמו עם נושאי המשרה, ראו תקנה 21(א) לפרק ד' לדוח תקופתי זה.
- 10.6. להערכת החברה, כל אחד מנושאי המשרה המוזכרים בדוח תקופתי זה חיוני לפעילותה של החברה בהתאם לתחומי הפעילות בהם פועלת החברה. יחד עם זאת, להערכת החברה אין לחברה תלות מהותית ו/או מיוחדת במי מנושאי המשרה הנ"ל.
- 10.7. לפרטים אודות התקשרויות נוספות בקשר לתנאי הכהונה והעסקה של נושאי המשרה בחברה ו/או קבלת שירותים על ידי בעלי עניין בחברה, שהינם בתוקף נכון למועד פרסום דוח זה ו/או היו בתוקף במהלך תקופת הדוח (לרבות מדיניות התגמול של החברה, גמול דירקטורים והסדרי שיפוי

(וביטוח), ראו תקנות 21, ו-29 לפרק ד'.

## 11. מימון

11.1. נכון למועד הדוח, פעילות קבוצת החברה ממומנת באמצעות הלוואות מתאגידים בנקאיים, מאגרות חוב (סדרות ב' ו-ג') שהנפיקה החברה במהלך השנים 2023 ו-2024 ומשותפים עסקיים של הקבוצה, כמפורט להלן:

11.1.1. התקשרות בהסכם אשראי חדש על סך 220 מיליון ש"ח עם בנק לאומי לישראל בע"מ כמפורט בסעיף 11.3 להלן.

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 במערב אירופה, כמפורט בסעיף 4 לעיל.

11.1.5. הלוואות מתאגידים בנקאיים שנטלה דלק נכסים, כמפורט בסעיף 5 לעיל.

11.1.6. הלוואות ומסגרות אשראי יעודיות אשר נטלו תאגידי קבוצת האנרגיה מתאגידים בנקאיים לשם מימון הקמת ו/או רכישת מתקני קבוצת להב אנרגיה ו/או תפעולם השוטף, כמפורט בסעיף 6 לעיל.

11.1.7. הלוואות מתאגידים בנקאיים שנטלה מפעת, כמפורט בסעיף 7 לעיל.

11.1.8. הלוואות מתאגידים בנקאיים שנטלה דלק ישראל, כמפורט בסעיף 8 לעיל.

11.2. להלן פירוט שיעור הריבית הממוצע והאפקטיבית שנטלה החברה ממקורות בנקאיים, נכון ליום 31.12.2024 וליום 31.12.2023, שאינן מיועדות לשימוש ייחודי בידי החברה:

נכון ליום 31.12.2024			מקורות אשראי בנקאיים	
סכום השווי (באלפי ש"ח)	ריבית אפקטיבית	ריבית ממוצעת		
				הלוואות לזמן קצר
210,561	5.41%	5.28%	ש"ח	הלוואות לזמן ארוך (כולל חלויות שוטפות)
נכון ליום 31.12.2023			מקורות אשראי בנקאיים	
סכום השווי (באלפי ש"ח)	ריבית אפקטיבית	ריבית ממוצעת		
				הלוואות לזמן קצר

152,625	7.12%	6.90%	ש"ח	הלוואות לזמן ארוך (כולל חלויות שוטפות)
---------	-------	-------	-----	--

### 11.3. אמות מידה פיננסיות ומגבלות החלות על החברה מכוח הסכמי מימון:

11.3.1. לפרטים אודות עמידה באמות מידה פיננסיות של החברה מכוח אגרות החוב (סדרה ב') ואגרות החוב (סדרה ג'), ראו נספח א' לדוח הדירקטוריון.

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

11.3.2.1. ביום 27.6.2024 התקשרו החברה והבנק בתיקון להלוואה הקיימת ("האשראי החדש"), לפיו יעמיד הבנק לחברה אשראי כולל בסך 220 מיליון ש"ח (חלף הלוואה אחת לזמן ארוך בסך של 185 מיליון ש"ח), באמצעות שתי הלוואות לזמן ארוך (לתקופה של 10 שנים החל מיום 27.6.2024) בסך 110 מיליון ש"ח כל אחת, אשר תשמשנה לפירעון ההלוואה הקיימת וכן לצרכים נוספים של החברה.

11.3.2.2. 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 הלוואה החדשה וכן לנתונים הקשורים בדלק ישראל ובדלק נכסים):

א. יחס כיסוי החוב הכולל של החברה לא יעלה על 1.1.5<sup>1</sup>.

ב. יחס שירות החוב של החברה לא יפחת מ- 1.1.1<sup>2</sup>.

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

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

11.3.2.5. 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

<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 החזקה 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 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.

מראש.

11.3.2.6. 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 30.6.2024 (אסמכתא מס': 2024-01-066039), המובא בזאת על דרך ההפניה.

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

היחס הנבדק נכון ליום 31.12.2024	אמת מידה פיננסית
(0.21)	יחס כיסוי החוב הכולל של החברה לא יעלה על 1.5
1.65	יחס שירות החוב של החברה לא יפחת מ- 1.1

11.5. שעבודים וערבויות

כאמור בסעיף 11.3 לעיל, כל מניותיה של החברה בדלק ישראל ובדלק נכסים משועבדות לבנק לאומי, כנגד ההלוואה שקיבלה החברה כאמור באותו סעיף.

11.6. 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 בישראל

לפרטים על סביבת המס בה פועלת הקבוצה בישראל ראו ביאור 27 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 בתאגידים 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.

### 12.4. שומות המס

לחברה שומות מס, הנחשבות סופיות, עד וכולל שנת המס 2020. לפרטים נוספים ראו ביאור 26 לדוחות הכספיים.

### 13. הסכמים מהותיים

13.1. לפרטים אודות הסכמים מהותיים בכל אחד מתחומי הפעילות של החברה במהלך תקופת הדוח ולאחריו, ראו סעיפים 4 עד 8 לעיל.

13.2. לפרטים אודות אגרות החוב (סדרה ב' וסדרה ג') של החברה ראו דוח הדירקטוריון.

13.3. הסכמי שליטה משותפת והסכמי בעלי מניות בדלק ישראל ובדלק נכסים:

#### 13.3.1. הסכם שליטה משותפת בדלק ישראל

13.3.1.1. בחודש אוקטובר 2020, חתמו החברה וב.ג.מ (ביחד בסעיף זה - "הצדדים") על הסכם שליטה משותפת בדלק ישראל, אשר נועד להסדיר את מערכת היחסים בניהן בכל הנוגע להחזקותיהן בדלק ישראל כ"דבוקת שליטה" (בסעיף זה: "הסכם השליטה המשותפת"). יובהר כי דלק ישראל אינה צד להסכם השליטה המשותפת.

13.3.1.2. 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.

13.3.1.3. על אף האמור לעיל, בכל אסיפת בעלי מניות של דלק ישראל שעל סדר יומה יהא קבלת החלטות על מינוי דירקטורים רגילים בדלק ישראל, יצביע כל צד, בעד מינוי מועמד/ים לדירקטוריון דלק ישראל (או נגד פיטוריו של כל דירקטור כאמור), ככל שרלוונטי, כמפורט להלן: החזקה של כל 8% בהון המניות המונפק של דלק ישראל תקנה לכל צד זכות להציע מועמד אחד לכהונה

כדירקטור רגיל בדלק ישראל, ובלבד שצד לא יהיה זכאי להציע יותר משלושה מועמדים לכהונה כדירקטורים רגילים בדלק ישראל, והצד השני יצביע בהתאם להצעה הנ"ל. על אף האמור לעיל, הוסכם כי כל עוד יחזיק כל צד ב-20% או יותר מהון המניות המונפק של דלק ישראל, אזי יהיה כל צד רשאי להציע מחצית מהמועמדים לכהונה (מטעם הצדדים) כדירקטורים רגילים בדלק ישראל והצד השני יצביע בהתאם להצעה הנ"ל. ירד שיעור החזקותיו של צד מתחת ל-8% מהון המניות המונפק של דלק ישראל, הוא לא יהיה זכאי להציע מועמד לכהונה כדירקטור רגיל בדלק ישראל, אך התחייבותו להמשיך ולהצביע באסיפות בהתאם להוראות ההסכם השליטה המשותפת, תעמוד בעינה.

13.3.1.4. 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.

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

### 13.3.2. הסכם הצבעה בין ב.ג.מ לבין נ.נ.ד.מ בקשר לדלק ישראל

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 (בסעיף זה: "**הסכם ההצבעה**"). יובהר כי דלק ישראל אינה צד להסכם ההצבעה. במסגרת הסכם ההצבעה, התחייבה נ.נ.ד.מ להצביע בכל האסיפות הכלליות של דלק ישראל בהתאם להצבעות של ב.ג.מ ולצורך כך אף מסרה לב.ג.מ יפוי כוח המאפשר לב.ג.מ להשתתף ולהצביע באסיפות הכלליות כאמור בשם מניותיה של נ.נ.ד.מ. עוד נקבע, כי האמור לעיל לא יחול ביחס למניות אשר יימכרו על ידי נ.נ.ד.מ לצדדים שלישיים. בנוסף, התחייבה נ.נ.ד.מ במסגרת הסכם ההצבעה לקבל על עצמה (ביחס למניות המוחזקות על ידיה) את כל התחייבויותיה של ב.ג.מ. מכוח הסכם דבוקת השליטה והסכם בעלי המניות. כמו כן, הסכם ההצבעה קובע התחייבויות נוספות בין הצדדים, ובין היתר, הוראות בדבר הגבלות על עבירות של מניות (כגון זכות סירוב ראשונה, זכות הצטרפות וחובת הצטרפות).

### 13.3.3. הסכם שליטה משותפת בדלק נכסים

13.3.3.1. ביום 28 במרץ 2021, חתמו החברה וב.ג.מ (ביחד בסעיף זה: "**הצדדים**") על הסכם שליטה משותפת בדלק נכסים, אשר נועד להסדיר את מערכת היחסים ביניהן בכל הנוגע לאחזקותיהן בדלק נכסים כ"דבוקת שליטה". ביום 25 במאי 2022, על רקע ההנפקה של דלק נכסים ובכפוף להשלמתה, חתמו הצדדים על תיקון להסכם הנ"ל, לצורך עדכון של מערכת היחסים ביניהם כ"דבוקת שליטה" בדלק נכסים, לאחר הפיכתה לתאגיד מדווח (בסעיף זה: ההסכם והתיקון הנ"ל ביחד- "**הסכם השליטה המשותפת**"). יובהר כי דלק נכסים אינה צד להסכם השליטה המשותפת.

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

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

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

13.3.3.5. הסכם השליטה המשותפת קובע כי בכפוף לכל דין, להוראות הסכם בעלי המניות (ראו סעיף 11.5.4 להלן) ולצרכי תזרים המזומנים ותכנית ההשקעות של דלק נכסים, יפעלו הצדדים לכך שממועד חתימת הסכם השליטה המשותפת, תחלק דלק נכסים, מידי שנה, לפחות 25% מן הרווחים (כמשמעם בסעיף 302 לחוק החברות) הראויים לחלוקה, כדיבידנד בין בעלי מניותיה, כפי חלקם היחסי בהון המניות המונפק והנפרע של דלק נכסים באותה עת. כמו כן, הובהר כי אין באמור לעיל כדי לגרוע מסמכותו של דירקטוריון דלק נכסים להכריז על חלוקות דיבידנדים נוספות בכל עת.

13.3.3.6. הסכם השליטה המשותפת קובע התחייבויות נוספות בין הצדדים, ובין היתר, הוראות בדבר הגבלות על עבירות או שעבוד של מניות, איסור על מכירת מניותיהם של הצדדים עד מרץ 2023, זכות הצעה ראשונה וזכות הצטרפות למכירה (למעט במקרים חריגים שנקבעו בהסכם השליטה המשותפת), מנגנון ליישוב מחלוקות (Bmby) וכיו"ב, בנוסחים מקובלים.

#### 13.3.4. הסכם הצבעה בין ב.ג.מ.ל.נ.ד.מ. בקשר לדלק נכסים

ביום 24 במאי 2021, חתמו ב.ג.מ.ל.נ.ד.מ. על הסכם הצבעה אשר נועד להסדיר את מערכת היחסים בניהן בכל הנוגע לאחזקותיהן בדלק נכסים (בסעיף זה: "הסכם ההצבעה"). יובהר כי דלק נכסים אינה צד להסכם ההצבעה. במסגרת הסכם ההצבעה, התחייבה



נ.ד.מ. להצביע בכל האסיפות הכלליות של דלק נכסים בהתאם להצבעות של ב.ג.מ. ולצורך כך אף מסרה לב.ג.מ. ייפוי כוח המאפשר לב.ג.מ. להשתתף ולהצביע באסיפות הכלליות כאמור בשם מניותיה של נ.ד.מ. עוד נקבע, כי האמור לעיל לא יחול ביחס למניות אשר יימכרו על ידי נ.ד.מ. לצדדים שלישיים. בנוסף, התחייבה 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).

### 13.3.5. הסכם בעלי מניות דלק נכסים

13.3.5.1. ביום 8 ביולי 2021, חתמו החברה, ב.ג.מ. ודלק פטרוליום על הסכם בעלי מניות, אשר נועד להסדיר את מערכת היחסים של הצדדים כאמור כבעלי מניות בדלק נכסים. ביום 26 במאי 2022, על רקע ההנפקה של דלק נכסים, חתמו החברה, ב.ג.מ. ודלק פטרוליום על תיקון להסכם הנ"ל, לצורך עדכון של מערכת היחסים ביניהן כבעלי מניות בדלק נכסים, לאחר הפיכתה לתאגיד מדווח (בסעיף זה: ההסכם והתיקון הנ"ל ביחד - "**הסכם בעלי המניות**"). יובהר כי דלק נכסים אינה צד להסכם בעלי המניות.

13.3.5.2. במסגרת הסכם בעלי המניות, התחייבו החברה וב.ג.מ., כל אחת ביחס לעצמה, כלפי דלק פטרוליום, כי על אף האמור בתקנון דלק נכסים, כל עוד דלק פטרוליום תחזיק למעלה מ-15% מהון מניות דלק נכסים, כל אחת מהן תצביע באסיפה הכללית של בעלי מניות דלק נכסים, בעד מינוי שני מועמדים למינוי לכהונה כדירקטורים אשר יוצעו על ידי דלק פטרוליום. היה ודלק פטרוליום תחזיק לפחות 10% מהון מניות דלק נכסים, אך פחות מ-15% מהון מניות דלק נכסים, כל אחת מבין החברה וב.ג.מ. תצביע באסיפה הכללית של בעלי מניות דלק נכסים, בעד מינוי מועמד אחד למינוי לכהונה כדירקטור אשר יוצע על ידי דלק פטרוליום.

13.3.5.3. במסגרת הסכם בעלי המניות נקבע כי כל עוד לא יקבל דירקטוריון דלק נכסים החלטה אחרת בהתאם להוראות סעיף זה להלן, תחלק דלק נכסים מדי שנה בשנה דיבידנד בשיעור שלא יפחת מ-25% מרווחיה הניתנים לחלוקה בהתאם לדין (ומובהר כי כל החלטה בדבר חלוקה בשיעור העולה על 25% תתקבל ותתבצע על פי קביעת הדירקטוריון ברוב רגיל).

13.3.5.4. במסגרת הסכם בעלי המניות נקבע כי החלטות באסיפה הכללית ובדירקטוריון דלק נכסים, לפי העניין, תתקבלנה ברוב רגיל מלבד ההחלטות המפורטות להלן, שכל עוד דלק נכסים לא הנפיקה מניות לציבור ועד למועד הנפקה כאמור, קבלתן תחייב הסכמה של בעלי המניות, המחזיקים ב-82.5% מהון המניות המונפק בדלק נכסים (אם ההחלטה נתונה לאישור אסיפה כללית), או הסכמה של לפחות דירקטור אחד שמונה על ידי דלק פטרוליום (אם ההחלטה נתונה לאישור דירקטוריון דלק נכסים), וזאת, ככל שבאותה עת, מחזיקה דלק פטרוליום ב-17.5%, לכל הפחות, מהון המניות המונפק של דלק נכסים:

- אישור עסקאות בעלי עניין וצדדים קשורים, לרבות חיוב בדמי ניהול בגין

שירותים מקצועיים, מחירי העברה וכיו"ב, למעט עסקאות זניחות. לעניין זה, "עסקה זניחה" משמעה- עסקאות בסכום מצטבר של לא יותר מחצי מיליון ש"ח לשנה.

- מכירת נכס מהותי או נכסים מהותיים של דלק נכסים במסגרת עסקה אחת, ככל ששווים הכספי של נכס מהותי או נכסים מהותיים כאמור עולה על 20% מהונה העצמי של דלק נכסים.
- שינוי מהותי בתחומי עיסוקה של דלק נכסים.
- עסקאות שלא בתחומי עיסוקה של דלק נכסים במועד חתימת ההסכם; לעניין זה "תחומי עיסוקה של דלק נכסים"- ייזום ואחזקה תפעול וניהול של נדל"ן לרבות בתחנות דלק.
- החלטה על גיוס הון לדלק נכסים בדרך של הקצאת מניות לבעלי המניות בדלק נכסים ו/או מי מהם (להבדיל מהנפקה לציבור בכפוף להוראות ס"ק (ו) להלן), כאשר המשמעות האופרטיבית שלה תהיה דילול חלקו היחסי של בעל מניות בדלק נכסים לעומת חלקו במועד קבלת החלטה.
- החלטה על הנפקת מניות דלק נכסים לציבור לפי שווי דלק נכסים של מתחת ל- 250 מיליון ש"ח. כן הוסכם, כי שווי דלק נכסים להנפקה יופחת בגין כל סכום דיבידנד שיחולק לאחר חתימת ההסכם עד למועד הגיוס, ויעמוד על סך השווה ל-250 מיליון ש"ח בניכוי כל סכום דיבידנד שיחולק לאחר חתימת ההסכם עד למועד הגיוס.
- החלטה על ביצוע הקצאה פרטית של מניות.
- אישור עסקת מיזוג של דלק נכסים עם חברה אחרת, אשר כתוצאה ממנה ידוללו אחזקות בעלי המניות בדלק נכסים או אישור עסקה למכירת כל או עיקר נכסי דלק נכסים.
- החלטה בקשר עם מימון דלק נכסים, בין בדרך של גיוס הלוואות בעלים ובין בדרך של גיוס מימון מצד שלישי ובלבד שבמסגרתו נדרשת הגדלת ערבויות מצד דלק פטרוליום או העמדת בטוחות על ידי דלק פטרוליום או שעבוד נכסי דלק פטרוליום או איזה מהם.
- החלטה בדבר פירוק דלק נכסים לרבות פירוק מרצון.
- החלטה בדבר תיקון תקנון דלק נכסים, אשר יש בה לשנות את טיב הזכויות הצמודות למניות דלק נכסים, לרבות לעניין הזכות למינוי דירקטורים, אך למעט שינוי תקנון שיידרש בהתאם לדין במסגרת הליך הנפקה לציבור של ניירות ערך של דלק נכסים.
- מינוי של מנהלה הכללי של דלק נכסים (ובלבד שלא ישלל מינוי כאמור מטעמים לא סבירים). מובהר, כי הזכות להתנגד למינוי מנהל כללי הינה לפעמיים רצופות בלבד, באופן שלאחר שתמומש זכות ההתנגדות כאמור

פעמיים, יפקע ס"ק זה מאליו, ביחס לאפשרות המינוי השלישית שיבקשו להביא להצבעה, כך שניתן יהיה למנות "מועמד שלישי" גם מבלי לקבל רוב מיוחד בהצבעה אלא רוב רגיל. מובהר, כי ככל שמונה מנכ"ל "כמועמד שלישי", קרי, לאחר שנעשה שימוש בהוראות סעיף זה (לאחר פסילת שני מועמדים ברציפות על ידי דלק פטרוליום), הוראות סעיף זה ימשיכו לחול על מינוי חדש של מנכ"ל לאחר שהמנכ"ל האמור (אותו מועמד שלישי) יסיים את תפקידו ויתבקש למנות מנכ"ל אחר תחתיו, וכך הלאה.

- כל החלטה בדבר שינוי מדיניות הדיבידנד של דלק נכסים כאמור לעיל.
- הסכם בעלי המניות קובע התחייבויות נוספות בין הצדדים, ובין היתר, הוראות בדבר הגבלות על עבירות או שעבוד של מניות, זכות הצעה ראשונה (למעט במקרים חריגים שנקבעו בהסכם בעלי המניות) וכיו"ב, בנוסחים מקובלים.

### 13.3.6. הסכם בעלי מניות דלק ישראל

ביום 26.10.2021, חתמו החברה, ב.ג.מ ודלק פטרוליום בע"מ ("דלק פטרוליום") על הסכם בעלי מניות, אשר נועד להסדיר את מערכת היחסים של הצדדים כאמור כבעלי מניות בדלק ישראל (בסעיף זה: "**הסכם בעלי המניות**"). במסגרת הסכם בעלי המניות, התחייבו החברה 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 החברה וב.ג.מ תצביע באסיפה הכללית של בעלי מניות דלק ישראל, בעד מינוי מועמד אחד למינוי לכהונה כדירקטור אשר יוצע על ידי דלק פטרוליום.

### 14. הליכים משפטיים

- 14.1. במהלך תקופת הדיווח הקבוצה לא הייתה צד לכל תביעה בהיקף אשר יש בו כדי להשפיע באופן מהותי על תוצאותיה העסקיות של הקבוצה.
- 14.2. לתיאור הליכים משפטיים מהותיים (לרבות בקשות להכרה בתביעות ייצוגיות) אשר דלק ישראל צד להם, ראו באור 23 בד' לדוחות הכספיים של דלק ישראל ליום 31.12.2024 המצורפים לדוח תקופתי זה.

### 15. מידע כספי לגבי אזורים גיאוגרפיים

כמפורט בסעיפים 4 עד 8 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 6 לעיל). החברה אינה מדווחת על איזורים גאוגרפיים בדוחותיה הכספיים.

### 16. יעדים ואסטרטגיה עסקית

בכוונת הקבוצה 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.

- 16.1. לפרטים אודות היעדים והאסטרטגיה העסקית של קבוצת הנדל"ן, ראו סעיף 4 לעיל.
- 16.2. לפרטים אודות היעדים והאסטרטגיה העסקית של דלק נכסים, ראו 5 לעיל.
- 16.3. לפרטים אודות היעדים והאסטרטגיה העסקית של קבוצת האנרגיה, ראו סעיף 6 לעיל.
- 16.4. לפרטים אודות היעדים והאסטרטגיה העסקית של מפעת, ראו סעיף 7 לעיל.
- 16.5. לפרטים אודות היעדים והאסטרטגיה העסקית של דלק ישראל, ראו סעיף 8 לעיל.

#### **17. צפי להתפתחות בשנה הקרובה**

- 17.1. לפרטים אודות צפי להתפתחות של קבוצת הנדל"ן בגרמניה, ראו סעיף 4 לעיל.
- 17.2. לפרטים אודות צפי להתפתחות של דלק נכסים, ראו סעיף 5 לעיל.
- 17.3. לפרטים אודות צפי להתפתחות של הקבוצה בתחום האנרגיה, ראו סעיף 7 לעיל.
- 17.4. לפרטים אודות צפי להתפתחות של מפעת, ראו 6 לעיל.
- 17.5. לפרטים אודות צפי להתפתחות של דלק ישראל, ראו סעיף 8 לעיל.

#### **18. דיון בגורמי סיכון**

להלן גורמי סיכון אשר עשויים להשפיע ברמת הקבוצה:

##### **18.1. סיכונים מקרו**

##### **18.1.1. מצב הכלכלה העולמית ושינויים בשוק ההון**

שפל במצב שוק ההון בישראל (לרבות תנודתיות בשערי ניירות ערך, בשערי חליפין ובשערי הריבית), בין כאלה המשפיעים על כלל השוק ובין כאלה המשפיעים על ענפי משק ספציפיים, משפיעים ועלולים להשפיע על החברה ועל החברות המוחזקות שלה, כדלקמן: (א) להשפיע לרעה על מצב עסקיהן (ובכלל זה הביקוש למוצרים של החברות המוחזקות של החברה); (ב) להשפיע לרעה על שווי ניירות הערך הסחירים ועל שווי הנכסים הלא סחירים המוחזקים על-ידיהן; (ג) להשפיע לרעה על יכולתן להפיק רווחים או הגדלה בהון המיוחס לבעלי המניות של החברות ממימוש אחזקותיהן; (ד) להשפיע לרעה על נזילותן ועל הונו העצמי; (ה) לפגוע ביחסים הפיננסיים המתקיימים באותן חברות, באופן שיקשה על גיוסי הון ו/או ישפיע על תנאיהם, או לפגוע בעמידתן באמות מידה פיננסיות, ככל שנקבעו כאלה, בקשר עם העמדת הלוואות על-ידי גופים מממנים, או לחייב אותן להעמיד בטוחות נוספים לגופים מממנים ואף לפרוע אשראי כאמור, או להוות עילה למימוש בטוחות שניתנו להבטחת אשראי כאמור; (ו) לפגוע בדירוג החוב שלהן על-ידי גופים מדרגים וביכולת החזר החוב שלהן; (ז) להשפיע על יכולתן לחלק דיבידנדים; וכן (ח) להשפיע על הצורך ברישום הפחתות ערך ועל נתונים המדווחים בדוחותיהן הכספיים בשל תקנים חשבונאיים החלים עליהן.

**18.1.2. מצבי חירום בריאותיים**

ככלל, מצבי חירום בריאותיים ברמה המקומית או העולמית (כדוגמת אפקט ה"קורונה") והאמצעים שננקטים לצמצום (כגון החלת מגבלות תנועה והתקהלות, צמצום כוח אדם במקומות עבודה, בידוד, סגירת עסקים וכדומה), עלולים להשפיע לרעה על שוקי ההון ועל הכלכלה המקומית או העולמית (לפי העניין), ולגרום להאטה (עד כדי עצירה בחלק מהמקרים) בפעילות הייצור ובתנועת נוסעים וסחורות ברחבי העולם. להתמשכות מצבי חירום ו/או האמצעים לצמצום לאורך זמן, עלולה להיות השלכה שלילית מהותית, בין היתר על הכלכלה העולמית והמשק הישראלי (לפי העניין), על מצבם הכספי של לקוחות הקבוצה, על היכולת לגייס ולמחזר חוב, על תנועת התיירות הנכנסת לישראל (עד כדי עצירתה המוחלטת ולאורך זמן), על זמינות כוח האדם בענפי פעילות החברה, ובהתאם גם לפגוע בעסקיה, בפעילותה ובתוצאותיה הכספיות של החברה.

**18.1.3. אירועים ביטחוניים בישראל ובעולם**

כתוצאה מאירועים ביטחוניים בישראל ובעולם, כגון מלחמת "חרבות ברזל" והמשבר העולמי הפוקד את העולם עקב המלחמה במזרח אירופה, עשויה להיות השפעה על ניווד האוכלוסייה, סגירת עסקים, עליית מחירים בעקבות בעיות בשרשרת האספקה וגיוס נרחב של כוחות מילואים, אשר עלולים לפגוע בכוח העבודה במשק ולירידה בביקושים של מוצרי הקבוצה. בשלב זה אין ביכולתה של החברה לאמוד את ההשפעות האמורות ככל ותהיינה.

**18.1.4. אירועים גולטוריים ופוליטיים בישראל ובעולם**

שינויים בממשלות עשויים להוביל לשינויים במערכת המשפט ובמערכת העסקית. לשינויים כאמור עשויה להיות השפעה על הסביבה הכלכלית בה פועלת הקבוצה ועל עלות מקורות הגיוס ועוד.

**18.1.5. שינויים בשיעור האינפלציה ובשיעורי הריבית**

לפרטים, ראו דיון ספציפי בתחומי הפעילות.

**19. סיכונים ייחודיים לחברה****19.1. צרכי מזומנים, השענות על תזרימי חברות מוחזקות ונזילות**

תזרים המזומנים של החברה משמש לפירעון חוב (קרן וריבית) למחזיקי אגרות החוב שלה, למוסדות בנקאיים ולמימון הוצאות החברה. קיטון בהיקפי חלוקת דיבידנד ו/או גובה דמי ניהול המשולמים לחברה על-ידי החברות הבנות של החברה עלול להשפיע לרעה על תזרים המזומנים של החברה.

**19.2. סיכוני סייבר**

תופעת תקיפות הסייבר בכלל, ותקיפות סייבר כנגד מאגרי מידע בפרט, מהוות סיכון בתחומי פעילות הקבוצה. מתקפות סייבר עלולות לפגוע בפרטיות המידע השמור במאגרי המידע וכן לגרום לכשלים בצידוד, הרס או ניכוס מידע. בשנים האחרונות התקפות סייבר נגד חברות גדלו בתדירות, היקף ופגיעה פוטנציאליים עלולים לפגוע במוניטין של הקבוצה, ובמצבה הכספי.

במסגרת מדיניות הקבוצה, נקבעו נהלים לגבי השימוש במערך המיחשוב על-ידי עובדיה והכל תחת

אחריות של מנהל מערכות המידע (מנמ"ר) (שהינו יועץ חיצוני לחברה). בהתאם לנוהל שנקבע, מוודא המנמ"ר, בתדירות שנקבעה, את תקינות המערכת והיערכות נאותה לרבות על-ידי ביצוע סקר סיכונים שוטף ובדיקת חדירה המבוצעת על-ידי מומחים חיצוניים.

מידת ההשפעה של גורם הסיכון על פעילות החברה			גורמי הסיכון
קטנה	בינונית	גבוהה	
<b>סיכוני מקרו</b>			
	X		מצב הכלכלה העולמית ושינויים בשוק ההון
X			מצבי חירום בריאותיים
	X		אירועים ביטחוניים בישראל ובעולם
X			אירועים רגולטוריים ופוליטיים בישראל ובעולם
	X		שינויים בשיעור האינפלציה ובשיעורי הריבית
<b>סיכונים יחודיים</b>			
X			צרכי מזומנים השענות על תזרימי חברות מוחזקות ונזילות
X			סיכוני סייבר

לפרטים אודות גורמי סיכון לפי תחומי הפעילות ראו פרקים 4 - 8 לעיל.

# להב אל.אר. רילאסטייט בע"מ | דוח תקופתי לשנת 2024

## פרק ב - דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024

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 2024 ("תקופת הדוח").

### 1. הסברי הדירקטוריון לעסקי התאגיד

#### 1.1 תיאור תמציתי של החברה, עסקיה ופעילותה

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

#### 1.2 מצב כספי

להלן נתונים עיקריים מהדוחות הכספיים המאוחדים של החברה על המצב הכספי ליום 31.12.2024 וליום 31.12.2023 וההסברים לשינויים העיקריים שחלו בהם (באלפי ש"ח):

הסבר לשינויים	31 בדצמבר 2023 (באלפי ש"ח)	31 בדצמבר 2024 (באלפי ש"ח)	
<b>נכסים</b>			
הגידול נובע בעיקר מהרחבת אגרות חוב סדרה ג', קבלת דיבידנד מדלק ישראל, הנפקת הון למור ומנגד החזר השקעה לנוקד, תשלום דיבידנד לבעלי המניות ובנוסף, השקעה ומתן הלוואות לחברות מוחזקות.	180,848	355,748	מזומנים ושווי מזומנים
השקעה בקרנות אג"ח בעיקר.	-	7,167	ניירות ערך סחירים
נובע בעיקר מיתרת לקוחות והכנסות לקבל במגזר פינוי האשפה.	87,541	103,005	לקוחות והכנסות לקבל
	6,932	4,010	חייבים ויתרות חובה
נובע בעיקר התחייבות חברות בתחום האנרגיה הירוקה עם תאגידים בנקאיים בהסכם להעמדת אשראי.	19,243	18,376	מזומנים מוגבלים
בעיקר השקעות בפרויקטים בתהליך בתחום האנרגיה הסולארית ומנגד הכרה ברכוש קבוע בגין פרויקטים שחובר לחשמל.	28,288	24,153	הלוואות, יתרות חובה אחרות ופרויקטים בתהליך לזמן ארוך
נובע בעיקר מרכישת כ- 30.74% ממניות "פריים", מצבירת ריבית לתקופה ומגידול ברווחי חברות כלולות לתקופה, מנגד קבלת	1,242,301	1,408,144	השקעות והלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

הסבר לשינויים	31 בדצמבר 2023 (באלפי ש"ח)	31 בדצמבר 2024 (באלפי ש"ח)	
דיבידנד מחברות מוחזקות ושינוי בשער החליפין של האירו.			
נובע מרווחי שערוד ומנגד משינוי בשער החליפין של האירו.	168,716	163,993	נדליין להשקעה
נובע בעיקר מסיווג פרויקטים בתהליך בתחום האנרגיה הסולארית לרכוש קבוע ומרכישות בתקופה ומנגד הפחתה שוטפת לתקופה.	224,231	229,533	רכוש קבוע
	123,205	123,205	נכסים בלתי מוחשיים
נובע מהכרה בנכסי זכות שימוש עקב הסכמי שכירות חדשים וכן מהפחתה שוטפת לתקופה.	50,458	45,265	נכסי זכות שימוש
השינוי נובע מהפסדים שוטפים בחברות האנרגיה.	3,183	8,860	נכס מס נדחה
	2,134,946	2,491,459	סה"כ
<b>התחייבויות והון</b>			
נובע בעיקר מפרעון הלוואות לזמן קצר בחברות האנרגיה.	47,054	13,903	הלוואות לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
נובע בעיקר מסיווג הלוואה במגזר הנדל"ן להשקעה לחלויות שוטפות בהתאם להסכם וכן מלקיחת הלוואות בנקאיות בלהב אל אר, במגזר האנרגיה ובמגזר פינני האשפה.	47,557	68,928	חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים
חלויות שוטפות על פי שטרי הנאמנות של אג"ח ב' ואג"ח ג'.	16,201	55,168	חלויות שוטפות של אגרות חוב
החברה פרעה את ההלוואה במלואה.	17,029	-	הלוואה לזמן קצר מאחר
נובע בעיקר מיתרת ספקים במגזר פינני האשפה.	62,516	63,662	ספקים ונותני שירותים
הקיטון נובע בעיקרו תשלום יתרה לנוקד.	68,820	35,393	זכאים ויתרות זכות
	8,343	4,735	התחייבויות בגין חכירה
נובע מהרחבת אגרות חוב סדרה ג' ומנגד פרעון אגרות חוב ב'.	262,960	452,485	אגרות חוב
נובע מנטילת אשראי לזמן ארוך בלהב אל אר, במגזר האנרגיה ופינוי אשפה מתאגיד בנקאי, בניכוי פירעונות במהלך התקופה.	384,728	458,427	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
השינוי נובע מפירעון חלקי של הלוואות המיעוט ומנגד צבירת ריבית לתקופה.	20,661	15,686	הלוואה לזמן ארוך מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
	35,952	37,173	התחייבויות מיסים נדחים



הסבר לשינויים	31 בדצמבר 2023 (באלפי ש"ח)	31 בדצמבר 2024 (באלפי ש"ח)	
נובע מהכרה בהתחייבות חכירה עקב חוזי שכירות חדשים ומנגד הפחתה שוטפת לתקופה.	47,483	46,500	התחייבויות בגין חכירה
	2,705	2,310	התחייבות בשל הטבות לעובדים, נטו
	1,022,009	1,254,370	<b>סה"כ</b>
נובע מימוש אופציות של מנכ"ל החברה ומנכ"לית החברה לשעבר ומהנפקה למור עקב מימוש אופציות.	265,420	283,782	הון מניות
נובע מהנפקת מניות למנכ"ל החברה ולמנכ"לית החברה לשעבר ומהנפקה למור עקב מימוש אופציות וכן מקרן הון בגין תשלום מבוסס מניות ומקרן הון עסקאות גידור תזרימי מזומנים בחברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני.	269,724	304,634	כתבי אופציה, פרמיה על מניות וקרנות הון אחרות
נובע משינוי בשער החליפין של האירו.	16,669	(35,832)	קרן תרגום של פעילות חוץ
ראו הסברים ברווח והפסד, מנגד קיטון הנובע מדיבידנד שהוכרז ב-27 במרץ 2024.	528,157	646,121	יתרת רווח
	1,079,970	1,198,705	<b>סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה</b>
	32,967	38,384	<b>זכויות שאינן מקנות שליטה</b>
	1,112,937	1,237,089	<b>סה"כ הון</b>
	2,134,946	2,491,459	<b>סה"כ התחייבויות והון</b>

1.3 ניתוח תוצאות הפעולות

1.3.1 להלן תמצית פירוט תוצאות הפעילות של החברה על פי נתוני הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה על המצב הכספי לשנים 2022 עד 2024 וההסברים לשינויים העיקריים שחלו בהם (באלפי ש"ח):

הסבר לשינויים	שנת 2022 (אלפי ש"ח)	שנת 2023 (אלפי ש"ח)	שנת 2024 (אלפי ש"ח)	
<b>הכנסות</b>				
	5,182	10,081	10,625	הכנסות מפעילות בתחום הנדל"ן להשקעה
נובע מגידול במספר המערכות הסולאריות בין התקופות.	10,331	22,300	23,960	הכנסות מפעילות בתחום האנרגיה המתחדשת
נובע מגידול בפעילות חברת "מפעת".	137,814	355,447	389,017	הכנסות מפעילות תחום איסוף וטיפול בפסולת
נובע משערוך נכסי נדל"ן להשקעה במהלך התקופה.	6,528	25,428	4,562	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה בגרמניה
נובע בעיקר מרווחי פעילות של חברות כלולות לתקופה, שעיקרם עקב שערוך נכסי נדל"ן להשקעה.	173,707	120,973	198,064	חלק הקבוצה ברווחי חברות כלולות ועסקאות משותפות
נובע מריבית הלוואות שהועמדו לחברות מוחזקות וכן מריבית בגין פקדונות בנקאיים.	9,857	24,242	26,798	הכנסות מימון
	508	183	283	הכנסות אחרות
	343,927	558,654	653,309	<b>סה"כ הכנסות</b>
<b>הוצאות</b>				
	(1,064)	(1,445)	(1,208)	הוצאות הפעלת נכסים - נדל"ן להשקעה בגרמניה
נובע מגידול במספר המערכות הסולאריות בין התקופות.	(7,929)	(15,418)	(16,256)	הוצאות הפעלה - פעילות בתחום אנרגיה מתחדשת
נובע מגידול בפעילות חברת "מפעת".	(123,570)	(316,436)	(345,895)	הוצאות הפעלה - פעילות בתחום איסוף וטיפול בפסולת
נובע מהפסדי חברות כלולות לתקופה.	(399)	(1,793)	(3,272)	חלק הקבוצה בהפסדי חברות כלולות ועסקאות משותפות
נובע מעלויות עסקה בגין רכישת נכסי נדל"ן להשקעה במהלך התקופה.	(6,046)	(19,509)	(10,778)	חלק הקבוצה בעלויות עסקה המיוחסות לעסקאות משותפות, חברות מאוחדות וצירופי עסקים
הגידול נובע בעיקרו מחברת "מפעת".	(20,496)	(30,627)	(35,334)	הוצאות הנהלה וכלליות

הסבר לשינויים	שנת	שנת	שנת	
	2022 (אלפי ש"ח)	2023 (אלפי ש"ח)	2024 (אלפי ש"ח)	
נובע מהבשלת אופציות למנכ"ל החברה ולמנכ"לית החברה לשעבר.	(1,704)	(651)	(209)	הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות
	(311)	-	(454)	הוצאות מימון בגין הפרשי שער
נובע בעיקר מהוצאות מימון בגין הלוואות מתאגידים בנקאיים, אגרות חוב ב' ו - ג' וכן הלוואה מצד ג'.	(18,160)	(60,984)	(73,038)	הוצאות מימון
נובע בעיקר מהפסדי הון בחברת "מפעת"	-	(1,988)	(3,324)	הוצאות אחרות
	(179,679)	(448,851)	(489,768)	<b>סה"כ הוצאות</b>
	164,248	109,803	163,541	<b>רווח לפני מסים על ההכנסה</b>
	(548)	(7,693)	(2,401)	<b>מסים על ההכנסה</b>
	163,700	102,110	161,140	<b>רווח נקי לשנה</b>

1.3.2 ניתוח תוצאות הפעילות לפי רבעונים בשנת 2024, ובהשוואה לרבעון האחרון של שנת 2023 (באלפי ש"ח) על פי נתוני הדוחות הכספיים המאוחדים לאותן השנים:

הסבר לשינוי	רבעון 4 2023	שנת 2024				
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	
	2,661	2,566	2,653	2,765	2,641	הכנסות מדמי שכירות
נובע בעיקר מגידול במספר המערכות הסולאריות	3,080	5,030	7,189	7,565	4,176	הכנסות מאנרגיה סולארית
נובע מגידול בפעילות חברת "מפעת".	84,141	91,489	97,958	101,168	98,402	הכנסות מאיסוף וטיפול בפסולת
נובע בעיקר מגידול ברווחי שערוד בחברות מוחזקות.	48,948	10,450	79,144	45,586	65,462	חלק הקבוצה ברווחי חברות כלולות ועסקאות משותפות
נובע משערוד נכסי נדל"ן להשקעה בגרמניה.	-	-	-	-	4,822	שינויים בהון של נדל"ן להשקעה
בעיקר בגין פקדונות בנקאיים והלוואות לחברות מוחזקות.	5,951	6,295	6,969	7,735	5,799	הכנסות מימון
	84	48	8	109	118	הכנסות אחרות
	144,865	115,878	193,921	164,928	181,420	<b>סה"כ הכנסות</b>
	(283)	(262)	(280)	(326)	(340)	הוצאות הפעלת נכסים
	(4,190)	(3,849)	(3,977)	(4,588)	(3,842)	הוצאות הפעלה- אנרגיה סולארית

הסבר לשינוי	רבעון 4 2023	שנת 2024				
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	
נובע מגידול בפעילות חברת "מפעל".	(75,651)	(79,887)	(88,004)	(89,790)	(88,214)	הוצאות הפעלה - איסוף וטיפול בפסולת
	(9,130)	(7,627)	(8,616)	(9,490)	(9,601)	הוצאות הנהלה וכלליות
נובע מהבשלת אופציות למנכ"ל החברה ולמנכ"לית החברה לשעבר.	(93)	(93)	(93)	(23)	-	הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות
נובע בעיקר מנטילת הלוואות חדשות והנפקת אגרות חוב סדרה ג' צמודות למדד.	(15,718)	(14,597)	(20,293)	(24,556)	(14,046)	הוצאות מימון
	(182)	(648)	(1,594)	(2,757)	(851)	חלק הקבוצה בהפסדי חברות כלולות ועסקאות משותפות
נובע מרכישת נכסי נדל"ן להשקעה בשנים 2024 ו-2023.	(8,521)	(1,575)	(6,399)	-	(2,804)	חלק הקבוצה בעלויות עסקה המיוחסות לעסקאות משותפות, חברות מאוחדות וצירופי עסקים
נובע משערוך נכסי נדל"ן להשקעה.	(1,079)	-	(260)	-	-	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
	-	(865)	(517)	(1,173)	(769)	הוצאות אחרות
	(114,847)	(109,403)	(130,033)	(132,703)	(120,467)	סה"כ הוצאות ועלויות
	30,018	6,475	63,888	32,225	60,953	רווח לפני מסים על ההכנסה
	(679)	(573)	(526)	(800)	(502)	מסים על ההכנסה
	<u>29,339</u>	<u>5,902</u>	<u>63,362</u>	<u>31,425</u>	<u>60,451</u>	רווח נקי

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

(א) תחום הנדל"ן להשקעה (\*) (\*\*)

(1) פעילות הקבוצה בגרמניה -

לשנת				
2022	2023	2024		
56,365	83,005	98,249	מחיצוניים	הכנסות
-	-	-	ממגורים אחרים	
56,365	83,005	98,249	סך הכל	
-	-	-	קבועות (**)	עלויות
14,352	20,183	23,158	משתנות	
14,352	20,183	23,158	סך הכל עלויות מיוחסות	

42,013	62,822	75,091	<b>רווח גולמי</b>
--------	--------	--------	-------------------

(\*) הנתונים בהתבסס על חלקה היחסי בלבד של החברה, לרבות באמצעות חברות קבוצת הנדל"ן, בנכסי קבוצת הנדל"ן;  
 (\*\*) העלויות הקבועות הינן בסכום שאינו מהותי.

**(2) פעילות זלק נכסים (בישראל) (\*) (\*\*)**

לשנת			
2022	2023	2024	
5,765	4,768	5,223	מחיצוניים
14,778	16,908	17,290	ממגזרים אחרים
20,543	21,676	22,513	סך הכל
-	-	-	קבועות (**)
445	372	255	משתנות
445	372	255	סך הכל עלויות מיוחסות
20,098	21,304	22,258	<b>רווח גולמי</b>

(\*) הנתונים בהתבסס על חלקה היחסי בלבד של החברה, לרבות באמצעות חברות קבוצת הנדל"ן, בנכסי קבוצת הנדל"ן;  
 (\*\*) העלויות הקבועות הינן בסכום שאינו מהותי.

**(ב) תחום האנרגיה (\*) (\*\*)**

לשנת			
2022	2023	2024	
11,348	28,820	29,999	מחיצוניים
-	-	-	ממגזרים אחרים
11,348	28,820	29,999	סך הכל
3,086	7,356	7,788	קבועות (**)
-	-	-	משתנות
3,086	7,356	7,788	סך הכל עלויות מיוחסות
8,262	21,464	22,211	<b>רווח גולמי</b>

(\*) הנתונים הינם בהתבסס על חלקה היחסי בלבד של החברה. כולל מהחברות הכלולות.  
 (\*\*) העלויות הקבועות כוללות הוצאות בגין דמי שכירות בגין הגגות עליהם מותקנים המתקנים; וכן הוצאות משתנות הכוללות הוצאות בגין: שירותי אחזקה, שמירה, ביטוח, אינטרנט. כולל הוצאות פחת המחליפות את הוצאות השכירות לפי יישום תקן IFRS16. העלויות אינן כוללות הוצאות פחת והפחתות בסך של כ- 12,440 אלפי ש"ח, כ- 10,077 אלפי ש"ח וכ- 5,472 אלפי ש"ח לימים 31 בדצמבר 2024, 31 בדצמבר 2023 ו- 31 בדצמבר 2022, בהתאמה.

**(ג) תחום איסוף האשפה (\*) (\*\*)**

לשנת			
2022	2023	2024	

108,873	176,349	252,861	מחיצוניים	הכנסות
-	-	-	ממגזרים אחרים	
108,873	176,349	252,861	סך הכל	
-	-	-	קבועות (**)	עלויות
97,621	156,510	224,832	משתנות	
97,621	156,510	224,832	סך הכל עלויות מיוחסות	
11,252	19,839	28,029	רווח גולמי	

(\*) פעילות פינני האשפה (באמצעות חברת מפעת) נרכשה על ידי החברה (בעקיפין) בחודש אוגוסט 2022. הנתונים לעיל לפי אחזקה של 65%. למעט התקופה שעד אוגוסט 2023 שהאחזקה חושבה לפי 79%.

(\*\*) העלויות משתנות הכוללות הוצאות תפעוליות כולל שכר עבודה, אחזקת תחנות המעבר. כולל הוצאות פחת המחליפות את הוצאות השכירות לפי יישום תקן IFRS16.

(ד) תחום משק הדלק בישראל (\*)

לשנת				
2022	2023	2024		
2,595,200	2,351,448	2,065,140	מחיצוניים	הכנסות
-	-	-	ממגזרים אחרים	
2,595,200	2,351,448	2,065,140	סך הכל	
-	-	-	קבועות	עלויות
2,285,200	2,038,608	1,749,132	משתנות (**)	
2,285,200	2,038,608	1,749,132	סך הכל עלויות מיוחסות	
310,000	312,840	316,008	רווח גולמי	

(\*) הנתונים הינם בהתבסס על חלקה היחסי בלבד של החברה בדלק ישראל.

1.4 נזילות

1.4.1 יתרות מזומנים ושווי מזומנים

יתרות מזומנים ושווי מזומנים של החברה וחברות מאוחדות שלה, ליום (באלפי ש"ח) (*) (**):		
31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024
77,792	180,848	355,748

(\*) לא כולל מזומנים מוגבלים בסך של כ- 18,376 וכ- 19,243 אלפי ש"ח לימים 31.12.2024 ו- 31.12.2023, בהתאמה.

(\*\*) לא כולל ניירות ערך סחירים בסך של כ- 7,167 אלפי ש"ח ליום 31.12.2024.

1.4.2 תזרים המזומנים

הסבר לשינוי	שיעור שינוי	שנת 2023	שנת 2024	תזרים מזומנים של הקבוצה:
	(%)	באלפי ש"ח		

נובע בעיקר מקבלת דיבידנד מחברות כלולות ומתזרים חיובי מפעילות שוטפת בחברת "מפעת".	19%	21,203	25,334	<b>פעילות שוטפת</b>
נובע בעיקר מהעמדת הלוואות לחברות מוחזקות, ובנוסף, השקעה במניות "פריים" והשקעה ברכוש קבוע ובפרויקטים בתחום האנרגיה.	47%	(143,704)	(78,735)	<b>פעילות השקעה</b>
נובע בעיקר מהרחבת אגרות חוב סדרה ג' וקבלת הלוואות בנקאיות ומנגד החזר תקבולים לנוקד, פרעון אגרות חוב ב', פרעון הלוואות בנקאיות ופרעון הלוואה לאחר.	2%	224,449	229,277	<b>פעילות מימון</b>
נובע בעיקר מגידול ביתרת המזומנים ובנוסף קיטון בהתחייבות לנוקד במהלך שנת 2024.	2,824%	7,801	228,141	<b>הון חוזר</b>

**1.5 סימני אזהרה**

נכון ליום 31 בדצמבר 2024, לחברה אין סימני אזהרה.

**1.6 מקורות מימון**

נכון למועד הדוח, פעילות הקבוצה ממומנת ממקורותיה העצמיים, מהלוואות בנקאיות, הנפקות הון והנפקות חוב שביצעה החברה. כאמור לעיל, נכון ליום 31.12.2024 יתרת המזומנים בחברה מסתכמת לסך של כ- 355,748 אלפי ש"ח (לא כולל מזומנים מוגבלים בסך של כ- 18,376 אלפי ש"ח וניירות ערך סחירים בסך של כ- 7,167 אלפי ש"ח).

לפרטים אודות התקשרות בהסכם אשראי חדש על סך 220 מיליון ש"ח עם בנק לאומי לישראל בע"מ, אשר שימש בין היתר, לפירעון הלוואה קיימת ראו סעיף 9.3 בפרק א'.

לפרטים אודות הנפקת אגרות חוב (סדרה ג') של החברה בדרך של הרחבת סדרה, ראו נספח א' לדוח הדירקטוריון.

לפרטים אודות נושא המימון בתחום האנרגיה המתחדשת, ראו סעיף 6.21 לפרק א'.

לפרטים אודות נושא המימון בתחום משק הדלק בישראל, ובכלל זה למימון אשר נלקח על ידי דלק ישראל באמצעותה פועלת החברה בתחום הפעילות כאמור, ראו סעיף 8.18 לפרק א'.

יובהר כי בתקופת הדוח חלו שינויים בהסכמי מימון בתחומי הפעילות של הקבוצה, שאינם מהותיים ברמת החברה.

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

**1.7 סקירה פיננסית של תוצאות הקבוצה**

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

**החברה בוחנת את ביצועיה העסקיים לפי חלקה היחסי בנכסים וההתחייבויות המנוהלות על ידה, דהיינו, בהתבסס על איחוד החלק היחסי בחברות בשליטה משותפת של החברה, המוחזקות על ידה. נתונים אלה מוצגים להלן, כהרחבה למידע הכספי לעיל ולהלן. מובהר כי נתונים**

הנכללים להלן, המתייחסים לחברות כלולות והנתונים המאוחדים, על בסיס איחוד החלק היחסי כאמור, אינם סקורים או מבוקרים על ידי רואה החשבון המבקר של החברה.

1.7.1 להלן יוצג המאזן באיחוד יחסי של הקבוצה ליום 31.12.2024 (באלפי ש"ח)

איחוד יחסי 31.12.2023	איחוד יחסי 31.12.2024	בתוספת חברות בשליטה משותפות, ללא "דלק ישראל" ו-"דלק נכסים" ונטרול חלק המיעוט	החברה מאוחד, מתוך נתוני דוחות כספיים ליום 31.12.2024	
202,288	412,196	56,448	355,748	מזומנים ושווי מזומנים
-	7,167	-	7,167	ניירות ערך סחירים
60,945	72,321	(30,684)	103,005	לקוחות והכנסות לקבל
17,247	11,938	7,928	4,010	חייבים ויתרות חובה
280,480	503,622	33,692	469,930	סה"כ נכסים שוטפים
19,501	19,881	1,505	18,376	פקדונות מוגבלים
31,515	49,305	29,451	19,854	הלוואות, יתרות חובה אחרות ופרויקטים בתהליך לזמן ארוך
477,319	510,161	(897,983)	1,408,144	השקעות והלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני-השקעות בחברות כלולות "דלק נכסים" ו-"דלק ישראל"
15,618	8,430	4,131	4,299	מקדמות בגין נדל"ן להשקעה
1,350,135	1,498,109	1,334,116	163,993	נדל"ן להשקעה
292,318	344,645	115,112	229,533	רכוש קבוע
4,504	13,483	4,623	8,860	נכס מס נדחה
46,365	53,991	8,726	45,265	נכסי זכות שימוש
91,538	116,207	(6,998)	123,205	נכסים בלתי מוחשיים
2,328,813	2,614,212	592,683	2,021,529	סה"כ נכסים שאינם שוטפים
2,609,293	3,117,834	626,375	2,491,459	סה"כ נכסים
45,596	21,802	7,899	13,903	הלוואות לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
54,618	112,905	43,977	68,928	חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים
16,201	61,847	6,679	55,168	חלויות שוטפות של אגרות חוב
41,776	45,070	(18,592)	63,662	ספקים ונותני שירותים



איחוד יחסי 31.12.2023	איחוד יחסי 31.12.2024	בתוספת חברות בשליטה משותפות, ללא "דלק ישראל" ו- "דלק נכסים" ונטרול חלק המיעוט	החברה מאוחד, מתוך נתוני דוחות כספיים ליום 31.12.2024	
17,029	-	-	-	הלוואה לזמן קצר מאחר
73,917	47,578	12,185	35,393	זכאים ויתרות זכות
6,860	4,449	(286)	4,735	התחייבויות בגין חכירה
255,997	293,651	51,862	241,789	סה"כ התחייבויות שוטפות
-	190	190	-	זכאים אחרים לזמן ארוך
863,012	968,680	510,253	458,427	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
262,960	482,139	29,654	452,485	אגרות חוב
-	-	(15,686)	15,686	הלוואה לזמן ארוך מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
101,275	118,870	81,697	37,173	התחייבויות מיסים נדחים
44,321	54,097	7,597	46,500	התחייבויות בגין חכירה
1,758	1,502	(808)	2,310	התחייבות בשל הטבות לעובדים, נטו
1,273,326	1,625,478	612,897	1,012,581	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
1,079,970	1,198,705	-	1,198,705	הון המיוחס לבעלים של החברה
-	-	(38,384)	38,384	זכויות שאינן מקנות שליטה
1,079,970	1,198,705	(38,384)	1,237,089	סה"כ הון
2,609,293	3,117,834	626,375	2,491,459	סה"כ התחייבויות והון

1.7.2 להלן יוצג דוח רווח והפסד באיחוד יחסי של הקבוצה ליום 31.12.2024 (באלפי ש"ח)

איחוד יחסי 31.12.2023	איחוד יחסי 31.12.2024	בתוספת חברות בשליטה משותפות ונטרול חלק המיעוט	מאוחד	
83,005	98,249	87,624	10,625	הכנסות שכירות
28,820	29,999	6,039	23,960	הכנסות מאנרגיה סולארית

איחוד יחסי 31.12.2023	איחוד יחסי 31.12.2024	בתוספת חברות בשליטה משותפות ונטרול חלק המיעוט	מאוחד	
231,041	252,861	(136,156)	389,017	הכנסות מאיסוף וטיפול בפסולת
52,866	53,040	(145,024)	198,064	חלק הקבוצה ברווחי כלולות: "דלק ישראל" ו- "דלק נכסים"
10,447	11,776	(15,022)	26,798	הכנסות מימון
1,735	1,418	1,135	283	הכנסות אחרות
73,587	148,425	143,863	4,562	שינויים בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה
481,501	595,768	(57,541)	653,309	<b>סה"כ הכנסות</b>
(26,512)	(33,594)	1,740	(35,334)	הוצאות הנהלה וכלליות
(651)	(209)	-	(209)	הוצאות תשלום מבוסס מניות
(68,134)	(91,458)	(18,420)	(73,038)	הוצאות מימון
(17,433)	(20,228)	(3,972)	(16,256)	עלות ההכנסות - אנרגיה
(20,183)	(23,158)	(21,950)	(1,208)	עלות ההכנסות - נדל"ן להשקעה
(205,777)	(224,832)	121,063	(345,895)	עלות ההכנסות מאיסוף וטיפול בפסולת
(6,371)	(6,885)	(6,885)	-	הוצאות הנהלה וכלליות - נדל"ן להשקעה
(19,750)	(10,778)	-	(10,778)	חלק הקבוצה בעלויות עסקה המיחסות לעסקאות משותפות, חברות מאוחדות וצירופי עסקים
-	-	3,272	(3,272)	חלק הקבוצה בהפסדי כלולות
(2,569)	(1,756)	(1,756)	-	שינויים בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה
(1,797)	(3,343)	(19)	(3,324)	הוצאות אחרות
-	(454)	-	(454)	הוצאות מימון בגין הפרשי שער
(369,177)	(416,695)	73,073	(489,768)	<b>סה"כ הוצאות ועלויות</b>
112,324	179,073	15,532	163,541	<b>רווח לפני מיסים על הכנסה</b>
(15,907)	(23,113)	(20,712)	(2,401)	מיסים על הכנסה
96,417	155,960	(5,180)	161,140	<b>רווח לשנה</b>
-	-	5,180	(5,180)	<b>חלק המיעוט ברווח</b>

איחוד יחסי 31.12.2023	איחוד יחסי 31.12.2024	בתוספת חברות בשליטה משותפות ונטרול חלק המיעוט	מאוחד	
96,417	155,960	-	155,960	רווח לשנה חלק הבעלים

### 1.7.3 מידע נוסף - שיעור החוב על נכסי הקבוצה ליום 31.12.2024

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

1,647,373	סה"כ חוב פיננסי לפירעון-איחוד יחסי
(419,363)	בניכוי יתרות מזומנים ונכסים פיננסיים סחירים
1,228,010	סך חלק התאגיד, בחוב פיננסי נטו
510,161	השקעות בחברות כלולות "דלק נכסים", "דלק ישראל"
1,506,539	נדל"ן להשקעה - איחוד יחסי
495,593	רכוש קבוע
2,512,293	נדל"ן להשקעה- כולל השקעה בחברות כלולות "דלק נכסים" ו "דלק ישראל"
48.88%	יחס LTV

### 1.8 פרטים נוספים אודות פעילות קבוצת הנדל"ן בגרמניה

#### 1.8.1 אחוזי תפוסה של נכסי הקבוצה בגרמניה ליום 31.12.2024

להלן מוצגים שיעורי התפוסה של נכסי הקבוצה ליום 31.12.2024:

264,873	חלקה של החברה	355,852	סה"כ מ"ר
262,122	חלקה של החברה במושכר	352,171	סה"כ מושכר
99%	-	99%	שיעור תפוסה

#### 1.8.2 שיעור היוון משוקלל (CAP RATE) ליום 31.12.2024

להלן תחשיב שיעור היוון משוקלל (CAP RATE) שאינו מבוקר הנגזר מכלל הנדל"ן להשקעה של החברה בגרמניה, ליום 31.12.2024 (באלפי ש"ח). ההכנסות נרשמו על פי הסכמי שכירות חתומים ועל פי נכסים מושכרים בלבד.

שווי חלקה של הקבוצה	
1,498,109	שווי
91,463	הכנסות

6.11%	CAP RATE
-------	----------

### 1.8.3 השינוי בשיעור ההכנסות מנכסים זהים (Same Store)

שיעור הגידול בהכנסות מנכסים זהים	טווח שנים
כ- 5.39%	2022 - 2021
כ- 5.74%	2023 - 2022
כ- 7.89%	2024 - 2023

### 1.8.4 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.

#### 1.8.4.1 רכישות נבחנות

סוג	גודל שטח מ"ר	שטח בנוי מ"ר	שיעור אחזקה של החברה	סוף תקופת שכירות	מחיר באלפי אירו	תשואת עסקה משוערת (CAP)	שכ"ד שנתי באלפי אירו
פורטפוליו מרכזי שירות לרכב	32,281	14,186	100%	30/09/2037	11,324	9.80%	1,114
פורטפוליו מרכזי שירות לרכב	65,000	24,600	49.9%	ממוצע כ- 14 שנים	23,600	9.3%	2,145
3 מרכזים מסחריים	11,569	6,207	75%	כ- 4 שנים	10,731	7.64%	820
2 מרכזים מסחריים	22,543	10,028	60%	ממוצע כ- 11 שנים	8,700	10%	760
מרכז מסחרי	9,128	3,489	75%	שובר עיקרי עד 10/38	3,800	9.61%	360
<b>סה"כ</b>	<b>140,621</b>	<b>58,510</b>			<b>58,155</b>	<b>9.6%</b>	<b>5,199</b>

#### 1.8.4.2 מכירות נבחנות

בנוסף, החברה מצויה במשאים ומתנים בשלבים שונים, למכירת 10 נכסי נדל"ן מסחריים בגרמניה. יובהר כי עסקאות המכירה כאמור מצויות בבחינה וכי אין כל וודאות שהחברה תבצען, או אם וככל שתבצען – באילו תנאים הם תתבצענה. להלן פרטים אודות העסקאות כאמור (במיליוני אירו).

27.9	עלות רכישה
43.29	שווי בספרים ליום 31.12.2024

44.9	<b>תמורה כוללת</b>
2.3	<b>שכ"ד שנתי</b>
5.22%	<b>תשואת CAP</b>
כ 30%	<b>תשואה להון העצמי (לשנה)</b>

## 1.9 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 קשור 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 קשור אליה:** למיטב ידיעת החברה, בהתאם לבירור שערכה עם המבקר הפנימי, אין למבקר הפנימי קשרים עסקיים מהותיים או קשרים מהותיים אחרים עם החברה או עם גוף קשור אליה.

**מבקר חיצוני:** המבקר הפנימי מעניק לחברה שירותי ביקורת פנימית כגורם חיצוני (הוא אינו עובד החברה); כאמור לעיל, רו"ח גינוסר משמש כשותף במשרד פאהן קנה ניהול ובקרה בע"מ.

**דרך המינוי:** ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה אישרו את מינויו של המבקר הפנימי בישיבותיהם מיום 12.7.2020. המינוי אושר על ידי ועדת הביקורת והדירקטוריון בהתחשב

בהשכלה, בידע ובניסיון של המבקר הפנימי, בעיקר בביקורת פנימית בחברות ציבוריות בישראל וגם בתחומי הנהלת חשבונות, כספים וכלכלה. המינוי בוצע בהתייחס לחובות ולתפקידים המוטלים על המבקר הפנימי על פי דין וכן בהתחשב, בין השאר, בגודלה ובפעילותה העסקית של החברה.

**זהות הממונה הארגוני על המבקר הפנימי:** הממונה הארגוני על המבקר הפנימי הינו יו"ר דירקטוריון החברה, מר אבי לוי.

**תכנית העבודה:** תכנית העבודה של המבקר הפנימי הנה תכנית שנתית אשר אושרה על-ידי ועדת הביקורת. קביעת תכנית הביקורת השוטפת נעשית תוך התמקדות בנושאים שלדעת המבקר הפנימי הינם 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.

ביום 26 בדצמבר 2024 אישרה ועדת הביקורת של החברה תכנית ביקורת פנימית לשנת 2025 של החברה. למבקר הפנימי שיקול דעת לסטות מתכנית העבודה בהתאם לצורך.

**היקף העסקה:** היקף העסקת המבקר הפנימי נקבע בהתאם לתוכנית הביקורת על פי צרכיה. בשנת 2024, היקף העבודה עמד על כ- 500 שעות, בהתאם לתוכנית העבודה השנתית שאושרה.

**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: (א) דוח ביקורת פנימית בנושא היבטים סטטוטוריים ובעלי עניין; (ב) דוח ביקורת פנימית בנושא בטיחות וגהות במפעל; (ג) יישום המלצות בתחום הבטיחות – להב אנרגיה ירוקה; ו- (ד) דוח תיקון ליקויים ויישום המלצות מדוח ביקורת – אמצעי תשלום במפעל. הדוחות כאמור הוצגו בפני ועדת הביקורת ואושרו על ידיה במהלך שנת הדוח (בישיבות שהתקיימו בחודשים יוני ודצמבר של שנת 2024).

**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 שאושרה 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.

הדירקטוריון סבור, כי יש בהיקף עבודתו של המבקר הפנימי בגין שנת 2024 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 2024 מסתכם בכ- 105 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 2023	שנת 2024	
<b>שכ"ט (באלפי ש"ח)</b>		
700	800	<b>ביקורת וסקירת דוחות כספיים (שנתיים ורבעוניים)</b>
10	9	<b>שירותי מס</b>
-	71	<b>אחר</b>
710	880	<b>סה"כ</b>

2.3.3 העקרונות לקביעת שכר הטרחה של רואה החשבון המבקר והגורמים שאישרו את השכר שכרם של רואי החשבון המבקרים נקבע ומאושר על ידי דירקטוריון החברה בהתחשב בהיקף שעות העבודה ובהתאם לתעריף שנקבע והוסכם בין החברה לרואי החשבון המבקרים. לאחר סקירה שקיבלו, השתכנעו חברי הדירקטוריון בנוגע להיקף העבודה הנדרש על-ידי רואי החשבון המבקרים ובנוגע לכך ששכר הטרחה מהווה תמורה הוגנת להיקף עבודתם. דירקטוריון החברה, בהתאם לתקנון החברה, אישר את שכר הטרחה של רואי החשבון המבקרים לשנת 2024.

**2.4 תרומות**

לחברה אין מדיניות קבועה בנושא מתן תרומות. פניות למתן תרומה תישקלנה לגופו של ענין על-ידי הנהלת החברה. בשנת 2024 ניתנו תרומות על ידי התאגיד בסך של כ-50 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 **כנספת 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 4.39, 5.29 ו- 6.33 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 סולידיזת 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, מרבית 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. יצוין כי בהתאם להוראות מדיניות ההשקעות של החברה כפי שאושרה על ידי דירקטוריון החברה, הנהלת החברה ראשית לסטות ממדיניות ההשקעה בשיעור שלא יעלה על 10% מהערכים שנקבעו בה.

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 31.12.2024 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 31.12.2024 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

---

הלל (איליק) רוז'נסקי  
מנכ"ל

---

אבי לוי  
יו"ר הדירקטוריון

תאריך: 23 למרץ 2025

**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 תמציתי בלבד ולא ממצה של סדרות אגרות החוב<sup>1</sup> כאמור:

**1. אגרות חוב (סדרה ב')****1.1. גילוי כללי**

<b>אגרות חוב (סדרה ב')</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 ש"ח
<b>סך הערך הנקוב למועד הדוח (בש"ח)</b>	22,681,750 ש"ח
<b>מועד תחילת פירעון הקרן</b>	31.1.2020
<b>סכום הריבית שנצברה למועד הדוח (בש"ח)</b>	504 אלפי ש"ח
<b>השווי ההוגן כפי שנכלל בדוחות הכספיים האחרונים (בש"ח)</b>	22,635 אלפי ש"ח
<b>שווי בורסאי למועד פרסום הדוח (בש"ח)</b>	6.5 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 פרעה החברה 5% מקרן אגרות החוב; ביום 31 בינואר 2023 פרעה החברה 25% מקרן אגרות החוב; ביום 31 בינואר 2024 פרעה החברה 25% מקרן אגרות החוב; ביום 31 בינואר 2025 פרעה 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 לשר 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

<sup>1</sup> לפרטים המלאים ראו שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ב') ושטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ג') כפי שפורסמו בימים 18.2.2018 ו- 2.2.2023 בהתאמה (אסמכתאות מס': 013356-01-2018 ו- 011866-01-2023, בהתאמה) המובאים בדוח זה בהכללה על דרך ההפניה.

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 על מלוא זכויות החברה בחשבון הנאמנות בו תופקד, בין היתר, כרית הריבית כמפורט בסעיף 6.9.2 לשטר.</p> <p>כמו כן, בהתאם למנגנון החלפת הבטחות הקבוע בשטר, החברה הפקידה בחשבון הנאמנות הנ"ל סכום השווה לסך יתרת אגרות החוב העמדות לפירעון, ובהתאם הוסרו יתר השעבודים, מלבד שעבוד חשבון הנאמנות כאמור (קרי שעבוד על החזקות החברה בחברת Malone ובחברת Langen, וכן זכויות החברה לפירעון הלוואות בעלים מהחברות הנ"ל).</p>	<p><b>ערבות לתשלום התחייבות</b></p>
דירוג A2.il באופן דירוג יציב. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 27.11.2024 (מספר אסמכתא: 2024-01-619345).	<p><b>דירוג</b></p>
לא.	<p><b>מהותיות (מהתחייבויות)</b> מעל 5%</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 ש"ח (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 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%;</p> <p>לתנאים והוראות בקשר עם תוספת הריבית במקרה של אי עמידה באמות המידה הפיננסיות כאמור, ראו סעיף 5.20.5 לדוח הצעת המדף.</p>	<p><b>אמות מידה פיננסיות</b></p>
<p>"<b>חוב מהותי</b>" חוב ו/או מס' חובות במצטבר של נושה פיננסי של החברה או של מס' נושים פיננסיים במצטבר, או של חברות בנות/מאוחדות, אשר ערכו בדוחות הכספיים של החברה כהגדרתם לעיל מהווה לפחות 15% מסך המאזן של החברה (במאוחד) או לפחות 15 מיליון ש"ח, לפי הנמוך מביניהם. על אף האמור, חוב Non-Recourse, דהיינו חוב ללא זכות חזרה לחברה, לא ייחשב כחוב מהותי.</p>	<p><b>סעיפי Cross Default המהווים עילה לפירעון מיידי</b></p>
משמרת חברה לשירותי נאמנות בע"מ, ח.פ. 513771337, מרחוב דרך מנחם	<p><b>פרטי הנאמן</b></p>

בגין 6-48, תל-אביב. אישר הקשר אצל הנאמן הינו עו"ד שלומי אילני (ShlomyI@mtrust.co.il)
---

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

נכון ליום 31.12.2024 עומדת החברה בכל אמות המידה הפיננסיות שנקבעו בשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ב'), כמפורט להלן:

אמת המידה הפיננסית	ליום 31 בדצמבר 2024
הון עצמי מינימאלי בתקופה של שני רבעונים עוקבים אחרונים, שלא יפחת מ- 45 מיליון ש"ח	ההון העצמי לימים 31.12.2024 ו- 30.9.2024 הסתכם לכ- 1,199 מיליון ש"ח וכ- 1,185 מיליון ש"ח, בהתאמה.
יחס הון עצמי למאזן בתקופה של שני רבעונים עוקבים אחרונים, לא יפחת מ- 20%	יחס הון עצמי למאזן לימים 31.12.2024 ו- 30.9.2024 הסתכם לכ- 48% ו- 49%, 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 31.12.2024 ו- 30.9.2024 הסתכם לכ- 463 מיליון ש"ח וב- 469 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)	438,706,560
מועד תחילת פירעון הקרן	10.1.2025
סכום הריבית שנצברה למועד הדוח (בש"ח)	8,865 אלפי ש"ח
השווי ההוגן כפי שנכלל בדוחות הכספיים האחרונים (בש"ח)	485,018 אלפי ש"ח

480.5 מיליוני ש"ח	<b>שווי בורסאי למועד פרסום הדוח (בש"ח)</b>
ריבית שנתית קבועה בשיעור של 3.73% אשר משולמת בתשלומים חצי שנתיים.	<b>סוג הריבית</b>
<p>אגרות החוב (סדרה ג') תעמודנה לפירעון (קרן) בשמונה תשלומים לא שווים, לפי החלוקה להלן:</p> <p>ביום 10 בינואר 2025 פרעה החברה 4% מקרן אגרות החוב;</p> <p>ביום 10 ביולי 2025 תפרע החברה 4% מקרן אגרות החוב;</p> <p>ביום 10 בינואר 2026 תפרע החברה 4% מקרן אגרות החוב;</p> <p>ביום 10 ביולי 2026 תפרע החברה 4% מקרן אגרות החוב;</p> <p>ביום 10 בינואר 2027 תפרע החברה 4% מקרן אגרות החוב;</p> <p>ביום 10 ביולי 2027 תפרע החברה 4% מקרן אגרות החוב;</p> <p>ביום 10 בינואר 2028 תפרע החברה 4% מקרן אגרות החוב;</p> <p>ביום 10 ביולי 2028 תפרע החברה 72% מקרן אגרות החוב.</p>	<b>מועדי תשלום הקרן</b>
<p>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.</p>	<b>מועדי תשלום הריבית</b>
אגרות החוב צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן.	<b>סוג הצמדה</b>
לא ניתנות להמרה.	<b>המרה</b>
<p>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').</p> <p>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.</p>	<b>זכות לבצע פדיון מוקדם</b>
אגרות החוב (סדרה ג') אינן מובטחות בבטוחה כלשהי.	<b>ערבות לתשלום התחייבות</b>
<p>דירוג A2.il באופן דירוג יציב. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 27.11.2024 (מספר אסמכתא: 2024-01-619345).</p>	<b>דירוג</b>
<p><b>הון עצמי מינימאלי</b></p> <p>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.</p> <p><b>יחס חוב פיננסי נטו ל- CAP נטו</b></p> <p>יחס החוב הפיננסי נטו ל- CAP נטו בתום תקופת הבדיקה (כהגדרתה להלן) לא יעלה על 70%.</p> <p>"<b>הלוואות בעלים</b>" לענין זה, יכללו רק הלוואות בעלים המקיימות את התנאים הבאים: (א) הלוואות הינן עסקה מזכה לחברה; (ב) הלוואות תהינה נחותות לחוב למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') במקרה של פירוק החברה; (ג) מועד פירעון הלוואות (קרן וריבית) יהיה מאוחר למועד פירעון אגרות החוב (סדרה ג').</p> <p>"<b>חוב פיננסי נטו</b>" משמעו – יתרת ההתחייבויות כלפי בנקים, בעלי אגרות חוב ומלווים אחרים, בניכוי יתרות תיק נזיל (כגדרת מונח זה</p>	<b>אמות מידה פיננסיות</b>

<p>להלן), על פי דוחותיה הכספיים של החברה (דוחות סולו), מבוקרים או סקורים, לפי העניין.  "תיק נזיל" משמעו – יתרת מזומנים ושווי מזומנים בצירוף פקדונות לזמן קצר, בצירוף ניירות ערך סחירים, שמסווגים בדוחות הכספיים של החברה כנכסים שוטפים, ובניכוי מזומנים המוגבלים לשימוש.  "CAP נטו" משמעו – הון עצמי, בתוספת חוב פיננסי נטו ובתוספת מיסים נדחים לזמן ארוך על פי דוחותיה הכספיים של החברה (דוחות סולו), מבוקרים או סקורים, לפי העניין.</p>	
<p>(א) חוב של החברה כלפי סדרת אגרות חוב נוספת, בין אם היא נסחרת ובין אם לאו, או (ב) חוב או מספר חובות מצטברים של החברה ו/או של חברה מאוחדת כלפי מוסד פיננסי (שאינו חוב non-recourse) אשר ערכו בדוחות הכספיים של החברה מהווה לפחות 15% מסך המאזן של החברה (במאוחד) או לפחות 200 מיליון ש"ח, לפי הנמוך מביניהם, אלא אם כן דרישה זו בוטלה בתוך 21 יום מיום ההעמדה לפירעון מיידי.</p>	<p><b>סעיפי</b> Cross Default  <b>המהווים</b> עילה לפירעון  <b>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 31.12.2024 עומדת החברה בכל אמות המידה הפיננסיות שנקבעו בשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ב'), כמפורט להלן:

ליום 31 בדצמבר 2024	אמת המידה הפיננסית
<p>ההון העצמי במאזן המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט ובלתי זכויות בעלים, כהגדרתן להלן), בתקופה של שני רבעונים עוקבים אחרונים, לא יפחת מ- 450 מיליון ש"ח נומינלי</p> <p>ההון העצמי במאזן המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט ובלתי זכויות בעלים, כהגדרתן להלן) לימים 31.12.2024 ו- 30.9.2024 הסתכם לכ- 1,237 מיליון ש"ח וכ- 1,222 מיליון ש"ח, בהתאמה.</p>	
<p>יחס החוב הפיננסי נטו ל- CAP נטו לימים 31.12.2024 ו- 30.9.2024 הסתכם לכ- 26% ו- 26%, 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, 2024**

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 להכללה בדוח הצעת מדף
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
17-77	באורים לדוחות הכספיים המאוחדים



**זוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של להב אל.אר. רילאסטייט בע"מ בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי****בהתאם לסעיף 99 (ג) בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970**

ביקרנו רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של להב אל.אר. רילאסטייט בע"מ (להלן - "החברה") ליום 31 בדצמבר 2024. רכיבי בקרה אלה נקבעו כמוסבר בפסקה הבאה. הדירקטוריון וההנהלה של החברה אחראים לקיום בקרה פנימית אפקטיבית על דיווח כספי ולהערכתם את האפקטיביות של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי המצורפת לדוח התקופתי לתאריך הנ"ל. אחריותנו היא לחוות דעה על רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה בהתבסס על ביקורתנו.

רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי שבוקרו על ידינו נקבעו בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי" על 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 נדלין 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 שחשבונו כנחוצים בהתאם לנסיבות. ביקורתנו התייחסה רק לרכיבי הבקרה המבוקרים, להבדיל מבקרה פנימית על כלל התהליכים המהותיים בקשר עם הדיווח הכספי, ולפיכך חוות דעתנו מתייחסת לרכיבי הבקרה המבוקרים בלבד. כמו כן, ביקורתנו לא התייחסה להשפעות הדדיות בין רכיבי הבקרה המבוקרים לבין כאלה שאינם מבוקרים ולפיכך, חוות דעתנו אינה מביאה בחשבון השפעות אפשריות כאלה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו בהקשר המתואר לעיל.

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

לדעתנו, החברה קיימה באופן אפקטיבי, מכל הבחינות המהותיות, את רכיבי הבקרה המבוקרים ליום 31 בדצמבר 2024.

ביקרנו גם, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024, והדוח שלנו, מיום 23 במרץ 2025, כלל חוות דעת בלתי מסויגת על אותם דוחות כספיים.

עמית, חלפון

גבעתיים,

רואי חשבון

23 במרץ, 2025

## 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 2024 ו- 2023 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 2024. 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-457 וכ-417 מיליוני ש"ח לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023, בהתאמה, ואשר חלקה של החברה ברווחי החברות המוחזקות, נטו, הסתכמו לסך של כ-48, 51 ו-53 מיליוני ש"ח לשנים 2024, 2023 ו-2022 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-2.5% וכ-3.3% מכלל הנכסים המאוחדים לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023, בהתאמה, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-1.5% וכ-1.5% מכלל ההכנסות המאוחדות לשנים 2024 ו-2023 בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותן חברות בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג - 1973. על פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שיושמו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו ודוחות רואי החשבון האחרים מספקים בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי החשבון האחרים, הדוחות הכספיים המאוחדים הני"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה והחברות המאוחדות שלה לימים 31 בדצמבר 2024 ו- 2023 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024, בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

### פסקת הדגש עניין (הפניית תשומת לב)

מבלי לסייג את חוות דעתנו הני"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(4)(ג).

### **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.

## שווי הוגן נדל"ן להשקעה

כאמור בבאורים ט'3, 10 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 2024 מסתכם לסך של 163,993 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 1,342,769 אלפי ש"ח (חלק החברה). בשנת 2024 נזקפה עליה בשוויים ההוגן של נכסי הנדל"ן להשקעה בסך 4,562 אלפי ש"ח וכן נרשמה עליית ערך בשוויים ההוגן של נכסי נדל"ן להשקעה בחברות המבוקרות על ידינו והמטופלות בשיטת השווי המאזני בסך של 142,279 אלפי ש"ח (חלק החברה).

כמפורט בבאור 3 לדוחות הכספיים המאוחדים, קביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה הינו אומדן משמעותי, הכרוך באי וודאויות והמתבסס על הערכות שווי, הכוללות הנחות שחלקן סובייקטיביות בהתחשב בנסיבות ובמידע הטוב ביותר ליום 31 בדצמבר 2024, 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 וודאויות והמתבסס על הערכות שווי הכוללות הנחות שחלקן סובייקטיביות, קבענו, על פי שיקול דעתנו המקצועי, כי בחינת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, הינו עניין מפתח בביקורת.

### נהלי הביקורת שבוצעו כמענה לעניין המפתח

- כמענה לאי הוודאויות הכרוכות בקביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה, ביצענו בעיקר את הנהלים הבאים:
- הבנת סביבת הבקרה הפנימית בנוגע לקביעת השווי ההוגן של נכסי הנדל"ן להשקעה וביקורת אפקטיביות הבקרות הפנימיות הרלוונטיות לקביעת 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 ההנחות המשמשים במודל לקביעת השווי ההוגן לנכסים מהותיים.
  - סקירת הערכות שווי, על בסיס מדגמי, על ידי שמאי מומחה מטעמנו.
  - קיום תקשורת ישירה מול השמאים מטעם החברה ככל שנדרש.
  - בחינת נאותות הגילויים בדוחות הכספיים המאוחדים לגבי הנדל"ן להשקעה.

עמית, חלפון

גבעתיים,

רואי חשבון

23 במרץ, 2025



## 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 2024

של להב אל. אר. רילאסטייט בע"מ (להלן: "החברה")

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) בתשקיף המדף שבנדון של הדוחות שלנו המפורטים להלן:

- (1) דוח רואי החשבון המבקרים מיום 23 במרץ 2025 בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי.
- (2) דוח של רואי החשבון המבקרים מיום 23 במרץ 2025 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך.
- (3) דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים מיום 23 במרץ 2025 על המידע הכספי הנפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, לפי תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

עמית, חלפון

רואי חשבון

גבעתיים,  
23 במרץ, 2025

ליום 31 בדצמבר		באור	
2023	2024		
אלפי ש"ח			
			<b>נכסים שוטפים</b>
180,848	355,748	4	מזומנים ושווי מזומנים
-	7,167	16(ו)(2)	ניירות ערך סחירים
87,541	103,005	6	לקוחות והכנסות לקבל
6,932	4,010	7	חייבים ויתרות חובה
<u>275,321</u>	<u>469,930</u>		<b>סה"כ נכסים שוטפים</b>
			<b>נכסים לא שוטפים</b>
19,243	18,376	5	פקדונות מוגבלים
28,288	24,153	8	הלוואות, יתרות חובה אחרות ופרויקטים בתהליך לזמן ארוך
1,242,301	1,408,144	10	השקעות והלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
168,716	163,993	13	נדל"ן להשקעה
224,231	229,533	12	רכוש קבוע
123,205	123,205	9(ג)(3)	נכסים בלתי מוחשיים
50,458	45,265	11	נכסי זכות שימוש
3,183	8,860	27	נכס מס נדחה
<u>1,859,625</u>	<u>2,021,529</u>		<b>סה"כ נכסים לא שוטפים</b>
<u>2,134,946</u>	<u>2,491,459</u>		<b>סה"כ נכסים</b>

הבאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

ליום 31 בדצמבר		באור	
2023	2024		
אלפי ש"ח			
<b>התחייבויות שוטפות</b>			
47,054	13,903	14	הלוואות לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
47,557	68,928	14	חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים
16,201	55,168	14	חלויות שוטפות של אגרות חוב
17,029	-	14	הלוואה לזמן קצר מאחר
62,516	63,662	15(א)	ספקים ונותני שירותים
68,820	35,393	15(ב)	זכאים ויתרות זכות
8,343	4,735	11	התחייבויות בגין חכירה
<u>267,520</u>	<u>241,789</u>		<b>סה"כ התחייבויות שוטפות</b>
<b>התחייבויות לא שוטפות</b>			
262,960	452,485	14	אגרות חוב
384,728	458,427	14	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
20,661	15,686	14	הלוואה לזמן ארוך מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
2,705	2,310	21	התחייבות בשל הטבות לעובדים, נטו
47,483	46,500	11	התחייבויות בגין חכירה
35,952	37,173	27	התחייבויות מסים נדחים
<u>754,489</u>	<u>1,012,581</u>		<b>סה"כ התחייבויות לא שוטפות</b>
<u>1,022,009</u>	<u>1,254,370</u>		<b>סה"כ התחייבויות</b>
		17	<b>התקשרויות, שעבודים והתחייבויות תלויות הון</b>
265,420	283,782	18	הון מניות
269,724	304,634	18	כתבי אופציה, פרמיה על מניות וקרנות הון אחרות
16,669	(35,832)	18	קרן תרגום של פעילויות חוץ
528,157	646,121		יתרת רווח
<u>1,079,970</u>	<u>1,198,705</u>		<b>סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה</b>
<u>32,967</u>	<u>38,384</u>		<b>זכויות שאינן מקנות שליטה</b>
<u>1,112,937</u>	<u>1,237,089</u>		<b>סה"כ הון</b>
<u>2,134,946</u>	<u>2,491,459</u>		<b>סה"כ התחייבויות והון</b>

23 במרץ, 2025

שלמה פדידה  
סמנכ"ל כספים

הלל (איליק) רוזינסקי  
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	
2022 (*)	2023	2024		
אלפי ש"ח				
				<b>הכנסות</b>
5,182	10,081	<b>10,625</b>		הכנסות מדמי שכירות
10,331	22,300	<b>23,960</b>		הכנסות ממכירת אנרגיה סולארית
137,814	355,447	<b>389,017</b>		הכנסות מאיסוף וטיפול בפסולת
173,707	120,973	<b>198,064</b>	10	חלק הקבוצה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
6,528	25,428	<b>4,562</b>	13	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
9,857	24,242	<b>26,798</b>	25	הכנסות מימון
508	183	<b>283</b>		הכנסות אחרות
<b>343,927</b>	<b>558,654</b>	<b>653,309</b>		סה"כ הכנסות
				<b>הוצאות ועלויות</b>
(1,064)	(1,445)	<b>(1,208)</b>		הוצאות הפעלת נכסים - נדל"ן להשקעה
(7,929)	(15,418)	<b>(16,256)</b>	22	הוצאות הפעלה - אנרגיה סולארית
(123,570)	(316,436)	<b>(345,895)</b>	23	הוצאות הפעלה - איסוף וטיפול בפסולת
(399)	(1,793)	<b>(3,272)</b>	10	חלק הקבוצה בעלויות עסקה המיוחסות לעסקאות משותפות, חברות מאוחדות וצירופי עסקים
(6,046)	(19,509)	<b>(10,778)</b>		הוצאות הנהלה וכלליות
(20,496)	(30,627)	<b>(35,334)</b>	24	הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות
(1,704)	(651)	<b>(209)</b>	20	הוצאות מימון בגין הפרשי שער, נטו
(311)	-	<b>(454)</b>		הוצאות מימון
(18,160)	(60,984)	<b>(73,038)</b>	25	הוצאות אחרות
-	(1,988)	<b>(3,324)</b>	26	הוצאות אחרות
<b>(179,679)</b>	<b>(448,851)</b>	<b>(489,768)</b>		סה"כ הוצאות ועלויות
164,248	109,803	<b>163,541</b>		<b>רווח לפני מסים על ההכנסה</b>
(548)	(7,693)	<b>(2,401)</b>	27	מסים על ההכנסה
<b>163,700</b>	<b>102,110</b>	<b>161,140</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
2022	2023	2024	
אלפי ש"ח			
163,700	102,110	161,140	רווח נקי לשנה - מועבר
			<b>פריטי רווח (הפסד) כולל אחר שלאחר ההכרה לראשונה הועברו או יועברו לרווח והפסד:</b>
34,132	46,319	(50,591)	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ מסים בגין רכיבים של רווח כולל אחר, נטו
409	482	(1,910)	חלק החברה ברווח כולל אחר של חברה מוחזקת המטופלת בשיטת השווי המאזני, נטו ממס
-	2,373	(792)	
			<b>פריטי רווח (הפסד) כולל אחר שלא יועברו לרווח והפסד:</b>
-	-	(270)	חלק החברה בהפסד מהערכה מחדש של רכוש קבוע של חברה מוחזקת המטופלת בשיטת השווי המאזני, נטו ממס
(674)	469	471	מדידה מחדש של תכנית הטבה מוגדרת
33,867	49,643	(53,092)	<b>סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר לשנה</b>
197,567	151,753	108,048	<b>סה"כ רווח כולל לשנה</b>
			<b>רווח נקי לשנה מיוחס ל:</b>
162,091	96,417	155,960	בעלים של החברה
1,609	5,693	5,180	בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
163,700	102,110	161,140	<b>סה"כ רווח נקי לשנה</b>
			<b>סה"כ רווח כולל לשנה מיוחס ל:</b>
195,958	145,896	102,703	בעלים של החברה
1,609	5,857	5,345	בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
197,567	151,753	108,048	<b>סה"כ רווח כולל לשנה</b>
			רווח למניה המיוחס לבעלים של החברה - בש"ח: 19
0.684	0.396	0.619	רווח בסיסי למניה
0.673	0.392	0.613	רווח מדולל למניה

הבאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.



סך ההון	זכויות שאינן מקנות שליטה	מיוחס לבעלים של החברה				
		סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה	יתרת רווח אלפי ש"ח	קרן תרגום של פעילויות חוץ	פרמיה על מניות, כתבי אופציה וקרנות הון אחרות	הון מניות
1,112,937	32,967	1,079,970	528,157	16,669	269,724	265,420
161,140	5,180	155,960	155,960	-	-	-
(53,092)	165	(53,257)	-	(52,501)	(756)	-
108,048	5,345	102,703	155,960	(52,501)	(756)	-
13,818	-	13,818	-	-	6,999	6,819
39,502	-	39,502	-	-	27,959	11,543
72	72	-	-	-	-	-
499	-	499	-	-	499	-
(37,996)	-	(37,996)	(37,996)	-	-	-
209	-	209	-	-	209	-
<u>1,237,089</u>	<u>38,384</u>	<u>1,198,705</u>	<u>646,121</u>	<u>(35,832)</u>	<u>304,634</u>	<u>283,782</u>

((א)(3))

המטופלת בשיטת השווי המאזני

יוזים חלק בלתי נפרד מהם.

סך ההון	זכויות שאינן מקנות שליטה	מיוחס לבעלים של החברה					הון מניות
		סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה	יתרת רווח אלפי ש"ח	קרן תרגום של פעילויות חוץ	פרמיה על מניות, כתבי אופציה וקרנות הון אחרות	הון	
<b>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023</b>							
988,011	15,972	972,039	471,731	(30,132)	276,870	253,570	<b>יתרה ליום 1 בינואר 2023</b>
102,110	5,693	96,417	96,417	-	-	-	רווח נקי לשנה
49,643	164	49,479	-	46,801	2,678	-	רווח כולל אחר לשנה
151,753	5,857	145,896	96,417	46,801	2,678	-	סך הרווח הכולל לשנה
38,513	-	38,513	-	-	26,663	11,850	הנפקת הון מניות וכתבי אופציה (ראה באור 18(א)(2))
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	269,724	265,420	<b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2023</b>

הבאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

מיוחס לבעלים של החברה							
סך ההון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה	יתרת רווח 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	<b>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022</b>
							<b>יתרה ליום 1 בינואר 2022</b>
163,700	1,609	162,091	162,091	-	-	-	רווח נקי לשנה
33,867	-	33,867	-	34,541	(674)	-	רווח (הפסד) כולל אחר לשנה
197,567	1,609	195,958	162,091	34,541	(674)	-	סך הרווח (הפסד) הכולל לשנה
13,616	13,616	-	-	-	-	-	רכישת חברה שאוחדה לראשונה
15,000	-	15,000	-	-	15,000	-	תקבולים על חשבון מניות (ראה באור 9(2)ג)
1,704	-	1,704	-	-	1,704	-	תשלומים מבוססי מניות
988,011	15,972	972,039	471,731	(30,132)	276,870	253,570	<b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2022</b>

הבאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
אלפי ש"ח		

**תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת**

163,700	102,110	161,140
---------	---------	---------

רווח נקי לשנה

**התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:  
התאמות לסעיפי רווח או הפסד:**

(168,958)	(102,233)	(184,014)
40,000	29,475	26,909
1,704	651	209
548	7,693	2,401
(3,313)	193	(747)
(6,528)	(22,866)	(4,562)
-	632	1,972
-	1,034	338
11,027	25,349	27,980

חלק הקבוצה ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו  
דיבדנד שהתקבל מחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני  
תשלומים מבוססי מניות  
מסים על ההכנסה  
הוצאות (הכנסות) מימון אחרות, נטו  
שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו  
הפסד הון ממימוש רכוש קבוע  
הפסד משינוי בשיעורי החזקה של חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני  
פחת והפחתות

(125,520)	(60,072)	(129,514)
-----------	----------	-----------

(505)	(3,490)	(3,622)
-------	---------	---------

מסים ששולמו במזומן

**שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות תפעוליים:**

(18,063)	(4,520)	10,005
(12,531)	(12,825)	(12,675)
(30,594)	(17,345)	(2,670)

שינוי בספקים ונותני שירותים ובזכאים ויתרות זכות  
שינוי בלקוחות והכנסות לקבל ובחייבים ויתרות חובה

7,081	21,203	25,334
-------	--------	--------

**מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת**

**תזרימי מזומנים לפעילות השקעה**

(78,643)	(17,291)	-
-	(29,994)	-
(8,052)	(36,428)	-
(42,578)	(30,597)	(39,573)
(46,364)	(5,280)	(44,728)
1,997	5,349	11,286
(40,297)	(59,424)	(32,698)
21,919	41,323	29,595
48,093	(11,786)	1,580
-	-	(7,000)
-	424	2,785
(143,925)	(143,704)	(78,753)

רכישת חברה מאוחדת שאוחדה לראשונה (בניכוי מזומן ברכישה) - נספח ב' (באור  
(2)9(ג)  
פירעון יתרה לתשלום בגין רכישת פעילות  
השקעה בנדל"ן להשקעה  
השקעה ברכוש קבוע ופרויקטים בתהליך  
השקעה בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני  
החזר השקעה בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני  
מתן הלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני  
החזר הלוואות מחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני  
ירידה (עלייה) בפקדונות מוגבלים  
השקעה בניירות ערך סחירים  
תמורה ממימוש רכוש קבוע

**מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה**

הבאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
אלפי ש"ח		
-	233,139	233,700
(3,251)	(16,212)	(16,201)
-	(39,991)	(37,996)
260,444	108,745	386,821
(151,489)	(55,378)	(285,347)
-	38,513	-
	-	53,320
15,000	-	(40,000)
-	(20,659)	(17,674)
35,430	(4,292)	(33,151)
(3,827)	(7,645)	(8,305)
9,327	1,457	1,044
-	(13,228)	(6,934)
4,550	-	-
(4,759)	-	-
<u>161,425</u>	<u>224,449</u>	<u>229,277</u>
24,581	101,948	175,858
(172)	1,108	(958)
53,383	77,792	180,848
<u>77,792</u>	<u>180,848</u>	<u>355,748</u>

**תזרימי מזומנים מפעילות מימון**  
 תמורה מהנפקת אגרות חוב, נטו  
 פירעון אגרות חוב  
 חלוקת דיבידנד  
 קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים  
 פירעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים  
 תקבולים בגין הנפקת מניות וכתבי אופציה  
 תקבולים מימוש כתבי אופציה  
 תקבולים (החזר תקבולים) על חשבון מניות  
 החזר הלוואה לזמן קצר וארוך מאחר  
 גידול (קיטון) באשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו  
 פרעון התחייבויות בגין חכירה  
 קבלת הלוואות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה  
 פרעון הלוואות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה  
 קבלת הלוואות מחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני  
 החזר הלוואה לחברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני

**מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון**

**גידול במזומנים ושווי מזומנים**

**השפעת תנודות בשער חליפין על יתרות מזומנים ושווי מזומנים**

**יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה**

**יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה**

**נספחים לדוח תזרימי המזומנים**

**א. מידע נוסף על תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:**

13,839	41,141	55,654
-	3,214	8,470

ריבית ששולמה

ריבית שהתקבלה

הבאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
אלפי ש"ח		

**ב. רכישת חברה מאוחדת שאוחדה לראשונה:**

נכסים והתחייבויות של חברה מאוחדת ליום הרכישה:

(87,338)	606	-	הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים)
87,658	62,010	-	רכוש קבוע, נטו
24,537	-	-	נכסי זכות שימוש
54,101	-	-	השקעה והלוואה לחברה כלולה המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
122,610	-	-	נכסים בלתי מוחשיים
(19,435)	-	-	התחייבות מיסים נדחים
(28,380)	-	-	התחייבויות בגין חכירה
(9,000)	(4,465)	-	הלוואת בעלים
(3,373)	-	-	הטבות לעובדים
(49,121)	(40,860)	-	הלוואות מתאגידים בנקאיים כולל חלויות שוטפות
(13,616)	-	-	זכויות שאינן מקנות שליטה
78,643	17,291	-	

**ג. פעילות מהותית שאינה במזומן:**

7,923	9,020	1,142	הכרה בנכס זכות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירה
13,376	14,983	13,332	הכרה ברכוש קבוע כנגד יתרות חובה ופרויקטים בתהליך לזמן ארוך
-	-	4,200	הכרה בהלוואה לחברת מוחזקת כנגד פרויקטים בתהליך לזמן ארוך
-	3,546	-	דיבדנד שהוכרז
-	40,000	-	תקבולים על חשבון מניות (ראה באור 9(ג)(2))
-	14,000	-	פקיעת אופציות של בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה (ראה באור 9(ג)(3))

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 29. החל מיום 1 באוגוסט, 2022 הקבוצה פועלת באמצעות חברות מוחזקות בישראל ובאירופה במגזרי הפעילות הבאים: (1) נדל"ן בישראל; (2) נדל"ן מניב בגרמניה; (3) אנרגיה מתחדשת; (4) מוצרי הדלק בישראל; (5) איסוף וטיפול בפסולת והפעלת תחנת מעבר בישראל.

בעל השליטה בחברה הינו מר אבי לוי.

## ב. הגדרות

בדוחות כספיים אלה:

- (1) החברה - להב אל.אר. רילאסטייט בע"מ.
- (2) הקבוצה - להב אל.אר. רילאסטייט בע"מ וחברות מוחזקות שלה.
- (3) חברות מאוחדות / חברות בנות - חברות, לרבות שותפויות, שדוחותיהן מאוחדים, במישרין או בעקיפין, עם דוחות החברה.
- (4) חברות מוחזקות - חברות מאוחדות וחברות שהשקעת החברה בהן כלולה, במישרין או בעקיפין, בדוחות הכספיים על בסיס השווי המאזני.
- (5) צד קשור - כמשמעותו בתקן חשבונאות בינלאומי 24 בדבר צדדים קשורים.
- (6) בעלי עניין - כמשמעותם בפסקה (1) להגדרת "בעל עניין" בתאגיד בסעיף 1 לחוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968.
- (7) בעלי שליטה - כהגדרתם בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים ושנתיים), התש"ע - 2010.

## ג. מלחמת "חרבות ברזל"

ביום 7 באוקטובר 2023 פרצה בישראל מלחמת "חרבות ברזל". פרוץ המלחמה השפיע על המשק הישראלי בכלל ועל שוק ההון בפרט.

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 אישור הדוחות הכספיים, ההשלכות הכספיות שלהם אינן מהותיות.

## באור 1 - כללי (המשך)

### ג. מלחמת "חרבות ברזל" (המשך)

#### השפעת המלחמה על תחום מוצרי הדלק בישראל

בשבועות הראשונים של הלחימה חלה ירידה משמעותית בכמויות הדלקים, אך ניכר כי ישנה מגמת התאוששות והתייצבות בענף. כמו כן, יצויין כי בראיה שנתית כוללת הפגיעה אינה מהותית. בחודשים האחרונים, ניתן להבחין בשינוי חיובי בשוק המקומי שהתעצם בעקבות החתימה על הסכמי הפסקות האש. ההנחה הרווחת הינה שהשפעה הכלכלית הישירה של המלחמה תמשך אל תוך תחילת שנת 2025. יחד עם זאת, אי הוודאות בתקופה הנוכחית עדיין גבוהה ביחס לרגיל וכל התפתחות באחת הגזרות עלולה להשפיע ולשנות את התחזיות הקיימות באופן מהותי.

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

להערכת הנהלת החברה, בשלב זה המלחמה אינה משפיעה על פעילותה של להב אנרגיה ותוצאותיה הכספיות ופעילות זו מתבצעת במועד זה כסדרה. בכלל זה, עד כה לא גרמה המלחמה לפגיעה במתקני להב אנרגיה למעט פגיעה נקודתית וזניחה בהשפעתה על מתקן בצפון. כמו כן, חלק ממתקני להב אנרגיה ממוקמים באזורים אליהם הגישה עלולה להיות מוגבלת בשל המצב הביטחוני, ובהתאם מושפעת יכולתה לתחזק מתקנים אלה כראוי (וזאת כמובן בתלות בהיקף וחומרת המצב הביטחוני, מעת לעת).

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

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

### ד. השפעות האינפלציה ועליית שיעור הריבית

בעקבות התפתחויות מאקרו כלכליות ברחבי העולם שהתרחשו במהלך השנים 2023 ו- 2024, חלה עלייה בשיעורי האינפלציה בארץ ובעולם. כחלק מהצעדים שננקטו על מנת לבלום את עליית המחירים, החלו הבנקים המרכזיים בעולם, ובכללם בנק ישראל, להעלות את שיעור הריבית. לעלייה בשיעור הריבית יש השפעה ישירה על עלייה בהוצאות המימון של הקבוצה.

#### השפעות שינויי האינפלציה על פעילותה של הקבוצה

**השפעות על הנדל"ן המניב בגרמניה** - למועד אישור הדוחות הכספיים 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 בנוי 95 ועל כן עליית מדד עשויה להשפיע במישרין ובעקיפין בצורה חיובית על תוצאות דלק נכסים. מנגד לדלק נכסים אגרות חוב והלוואה בנקאית צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן בהיקף של כ-685 מיליוני ש"ח, שעלולה להשפיע לרעה על תוצאות דלק נכסים.

**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 בנוי 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 הירוקה** - החברה מעריכה כי למועד אישור הדוחות הכספיים 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, 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.



**באור 1 - כללי (המשך)****ד. השפעות האינפלציה ועליית שיעור הריבית (המשך)****השפעות שינויי האינפלציה על פעילותה של הקבוצה (המשך)**

**השפעות על פעילות איסוף וטיפול בפסולת והפעלת תחנת מעבר** - החברה מעריכה כי למועד אישור הדוחות הכספיים אין השפעות מהותיות על עסקי איסוף וטיפול בפסולת והפעלת תחנת מעבר הינם בתעריפים צמודים למדד ואילו ההלוואות שנלקחו לצורך פעילותן אינן צמודות למדד, אולם הינן בריבית משתנה (ריבית הפריים) המושפעת משינויי האינפלציה.

**השפעות על פעילות ברמת החברה** - הלוואה שנטלה החברה שיתרתה ליום 31 בדצמבר 2024 הינה כ- 106 מיליוני ש"ח מבנק ישראל הינה צמודה למדד כך שלעלייה באינפלציה ישנה השפעה ישירה על סכומי החזר (קרן וריבית) של החברה (ראה גם באור 14(ב)(5)).

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 החזר (קרן וריבית) של החברה (לעניין יתרת אגרות חוב (סדרה ג') ליום 31 בדצמבר 2024 ראה באור 14(ב)(4)).

**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 2024, לחברה (ללא חברות בנות) אשראי מבנקים בישראל בסך כולל של כ- 211 מיליוני ש"ח המהווה כ-29.32% מסך האשראי של החברה למועד זה, אשר כ- 105 מיליוני ש"ח בריבית משתנה על בסיס הפריים וכ- 106 בריבית קבועה צמודה למדד מחירים לצרכן (ראה באור 14(ב)(4)).

לפעילות האנרגיה המתחדשת אשראי בסך כולל של כ- 126 מיליוני ש"ח בריבית משתנה על בסיס הפריים. לפעילות האנרגיה המתחדשת בהונגריה אשראי כולל בסך של 34 מיליוני ש"ח, אשר מתוכו כ- 24 מיליוני ש"ח הינו בריבית קבועה וכ- 10 מיליוני ש"ח הינו בריבית משתנה על בסיס הליבור ההונגרי (BUBOR).

לפעילות איסוף וטיפול בפסולת והפעלת תחנת מעבר אשראי בסך כולל של כ- 108 מיליוני ש"ח בריבית משתנה על בסיס הפריים.

ביחס למימונים הקיימים בגין נכסי הנדל"ן המניב בגרמניה, המדובר בהלוואות בריבית קבועה, למעט הלוואה אחת בריבית משתנה, בעיקרן לזמן ארוך.

ביחס לדלק נכסים, נכון ליום 31 בדצמבר 2024, לחברה הכלולה הלוואות בריבית משתנה על בסיס הפריים בסך של כ- 200 אלפי ש"ח והלוואות בסך של כ- 685 מיליוני ש"ח בריבית קבועה צמודות למדד.

ביחס לדלק ישראל, עיקר ההלוואות של החברה הכלולה 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).

**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), התשי"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 והפורינט ההונגרי, 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 שנוזילתן גבוהה, הכוללות פקדונות בתאגידים בנקאיים לזמן קצר אשר אינם מוגבלים בשעבוד, שתקופתם המקורית אינה עולה על שלושה חודשים ממועד ההשקעה או שעולה על שלושה חודשים אך הם ניתנים למשיכה מיידית ללא קנס, ומהווים חלק מניהול המזומנים של הקבוצה.

**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 הוניות בנרכשת שהוחזקו קודם לכן על ידי הקבוצה לבין הערך הפנקסני לאותו מועד, נזקף לדוח על הרווח והפסד במסגרת סעיף הכנסות או הוצאות אחרות. כמו כן, התמורה שהועברה כוללת את השווי ההוגן של תמורה מותנית. לאחר מועד הרכישה, הקבוצה מכירה בשינויים בערך הנוכחי של תמורה מותנית המסווגת כהתחייבות פיננסית בדוח רווח והפסד.

עלויות הקשורות לרכישה שהתהוו לרוכשת בגין צירוף עסקים, כגון: עמלות למתווכים, עמלות ייעוץ, עמלות משפטיות, הערכת שווי ועמלות אחרות בגין שירותים מקצועיים או שירותי ייעוץ, מוכרות כהוצאות בתקופה שבה השירותים מתקבלים.

**(2) חברות בנות**

חברות בנות הינן ישויות הנשלטות על ידי החברה. הדוחות הכספיים של חברות בנות נכללים בדוחות הכספיים המאוחדים מיום השגת השליטה ועד ליום אובדן השליטה. הדוחות הכספיים של החברה והחברות הבנות ערוכים לתאריכים ולתקופות זהים. המדיניות החשבונאית של חברות בנות מותאמת במידת הצורך על מנת להתאימה למדיניות החשבונאית שאומצה על ידי הקבוצה.

**(3) זכויות שאינן מקנות שליטה**

זכויות שאינן מקנות שליטה הן ההון העצמי בחברה בת שאינו ניתן לייחוס, במישרין או בעקיפין, לחברה האם.

**(4) השקעה בחברות כלולות ועסקאות משותפות**

חברות כלולות הינן ישויות בהן יש לקבוצה השפעה מהותית על המדיניות הכספית והתפעולית, אך לא הושגה בהן שליטה או שליטה משותפת. בבחינת קיומה של השפעה מהותית, מובאות בחשבון זכויות הצבעה פוטנציאליות, הניתנות למימוש או להמרה באופן מידי למניות החברה המוחזקות.

עסקאות משותפות הינן הסדרים משותפים בהם קיימת שליטה משותפת ואשר לקבוצה יש זכויות לנכסים נטו של ההסדר.

השקעות בחברות כלולות ועסקאות משותפות מטופלות בהתאם לשיטת השווי המאזני ומוכרות לראשונה לפי עלות. עלות ההשקעה כוללת עלויות עסקה. עלויות עסקה המתייחסות באופן ישיר לרכישה צפויה של חברה כלולה או עסקה משותפת מוכרות כנכס בדוח על המצב הכספי, ומתוספות לעלות ההשקעה במועד הרכישה. הדוחות הכספיים המאוחדים כוללים את חלקה של הקבוצה בהכנסות ובהוצאות ברווח או הפסד וברווח כולל אחר של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת שווי המאזני, לאחר תיאומים הנדרשים כדי להתאים את המדיניות החשבונאית לזו של הקבוצה, מהיום בו מתקיימת ההשפעה המהותית או השליטה המשותפת ועד ליום שבו לא מתקיימת עוד ההשפעה המהותית או השליטה המשותפת.

כאשר חלקה של הקבוצה בהסדרים עולה על ערך הזכויות של הקבוצה בחברה המטופלת בהתאם לשיטת השווי המאזני, הערך בספרים של אותן זכויות, כולל השקעה לזמן ארוך המהווה חלק מההשקעה במוחזקת, מופחת לאפס.

## באור 2 - המדיניות החשבונאית המהותית (המשך)

## ו. בסיס האיחוד (המשך)

## (5) עסקאות בין חברתיות בתוך הקבוצה

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 לפי 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 ליחס 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.

## 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 נזקפים 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 הנדליין המניב בגרמניה אשר מתקיימת באמצעות חברות מוחזקות של החברה מנוהלת על ידי צד ג' הפועל באמצעות חברת ניהול ("להלן "חברת הניהול"). בחברת הניהול קיים צוות עובדים קבוע אשר מטפל בכל נכסי החברה. הנושאים בהם מעורב המנהל כוללים את ניהול הנכסים השוטף, שיווק הנכסים, עבודה מול המערכת הבנקאית, בדיקת נכסים חדשים, עבודה מול רשויות, עבודה מול ספקים, עבודה מול יועצים, מכירת נכסים, שיווק שטחים ריקים, טיפול בשוכרים קיימים וכד'. כמו כן תזרימי המזומנים שנבעו לחברה ממימוש נכסים בגרמניה שימשו להמשך השקעות במסגרת הפעילות. בהתאם לכך, החברה רואה בפעילותה בגרמניה באמצעות החברות המוחזקות פעילות חוץ אחת.

**באור 2 - המדיניות החשבונאית המהותית (המשך)**

**ח. 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.

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. 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.

**3. התחייבויות פיננסיות**

א. התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת

במועד ההכרה לראשונה, החברה מודדת את ההתחייבויות הפיננסיות בשווי הוגן בניכוי עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין להנפקה של ההתחייבות הפיננסית.  
לאחר ההכרה הראשונית, החברה מודדת את כל ההתחייבויות הפיננסיות לפי העלות המופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית.

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.

**באור 2 - המדיניות החשבונאית המהותית (המשך)**

**ח. מכשירים פיננסיים (המשך)**

**4. גריעת התחייבויות פיננסיות ושינויים בתנאי ההתחייבויות**

החברה גורעת התחייבויות פיננסיות כאשר ורק כאשר, היא מסולקת – דהיינו, כאשר המחויבות שהוגדרה בחוזה נפרעת או מבוטלת או פוקעת. התחייבויות פיננסיות מסולקת כאשר החייב פורע את ההתחייבות על ידי תשלום במזומן, בנכסים פיננסיים אחרים, בסחורות או שירותים, או משוחרר משפטית מההתחייבות. במקרה של שינוי תנאים בגין התחייבות פיננסית קיימת, החברה בוחנת האם תנאי ההתחייבות שונים מהותית מהתנאים הקיימים ומביאה בחשבון שיקולים איכותיים וכמותיים. כאשר נעשה שינוי מהותי בתנאי התחייבות פיננסית קיימת או החלפה של התחייבות בהתחייבות אחרת בעלי תנאים השונים באופן מהותי, בין החברה לבין אותו מלווה, העסקה מטופלת כגריעה של ההתחייבות המקורית והכרה של התחייבות חדשה. הפרש 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.

**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 לא 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. הפרש 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:

מס' שנים	%	בעיקר %
15	15	
תחנת מעבר	2-10	2
מחשבים וציוד משרדי	10-33	
מתקנים סולאריים	7-25	

אורך החיים השימושיים, שיטת הפחת וערך השייר של כל נכס נבחרים 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.

**באור 2 - המדיניות החשבונאית המהותית (המשך)****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(2)(ג)) מהווים נכסים בלתי מוחשיים בעלי אורך חיים שימושיים בלתי מוגדר; 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.

**יב. הון מניות**

מניות רגילות מסווגות כהון. עלויות תוספתיות המתייחסות ישירות להנפקת מניות רגילות, 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 וכן צפוי שהם לא יתהפכו בעתיד הנראה לעין, בין אם בדרך של מימוש ובין אם בדרך של חלוקת דיבדנדים, וכן בעת ההכרה לראשונה ברכישת נכסים והתחייבויות בעסקה שאינה מהווה צירוף עסקים.

המדידה של מסים נדחים משקפת את השלכות המס שינבעו מהאופן בו הקבוצה צופה, בתום תקופת הדיווח, להשיב או לסלק את הערך בספרים של נכסים והתחייבויות. עבור נדל"ן להשקעה הנמדד תוך שימוש במודל השווי ההוגן, קיימת הנחה הניתנת להפרכה שהערך בספרים של הנדל"ן להשקעה ייושב באמצעות מכירתו.

המסים הנדחים נמדדים לפי שיעורי המס הצפויים לחול על ההפרשים הזמניים במועד בו ימומשו, בהתבסס על החוקים 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, וכן 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 חודשים 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 פירעון 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 לשלם ישירות לקבוצה.

כאשר יש לחברה עודף נכסים על התחייבויות, החברה מכירה בנכס נטו בגין הטבה מוגדרת עד לסכום נטו המהוון של הטבות כלכליות הזמינות כחוזר 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.

מידות 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 מחויבותיו 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 מחויבותיו 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 ברת-השבה.

במקרים בהם היתרה בדוחות הכספיים של הנכסים הלא פיננסיים עולה על הסכום בר-ההשבה שלהם, מופחתים הנכסים לסכום בר-ההשבה שלהם. הסכום בר-ההשבה הינו הגבוה מבין שווי הוגן בניכוי עלויות למכירה ושווי שימוש. בגין נכס שאינו מייצר תזרימי מזומנים עצמאיים נקבע הסכום בר-ההשבה עבור היחידה מניבת המזומנים שאליה שייך הנכס. הפסדים מירידת ערך נזקפים לרווח או הפסד.

החברה בוחנת ירידת ערך של מוניטין ונכס לא מוחשי שהוא בעל אורך חיים לא מוגדר 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 ההשקעה, הקבוצה מבצעת הערכה של סכום בר ההשבה של ההשקעה שהינו הגבוה מבין שווי השימוש ומחיר המכירה נטו שלה. בקביעת שווי שימוש של ההשקעה הקבוצה אומדת את חלקה בערך הנוכחי של אומדן תזרימי המזומנים העתידיים, אשר חזוי שיופקו על ידי החברה הכלולה או העסקה המשותפת, כולל תזרימי המזומנים מהפעילויות שלה והתמורה ממימושה הסופי של ההשקעה, או אומדת את הערך הנוכחי של אומדן תזרימי המזומנים העתידיים אשר חזוי כי ינבעו מדיבידנדים שיתקבלו ומהמימוש הסופי.

הפסד מירידת ערך מוכר כאשר הערך בספרים של ההשקעה, לאחר יישום שיטת השווי המאזני, עולה על הסכום בר ההשבה, ונזקף לסעיף הוצאות אחרות בדוח רווח והפסד. הפסד מירידת ערך אינו מוקצה לנכס כלשהו המהווה חלק מחשבון ההשקעה.

## זז. הכנסות

הכנסות מדמי שכירות

הכנסות מדמי שכירות מוכרות ברווח והפסד לפי שיטת הקו הישר על פני תקופת השכירות.

הכנסות מחוזים עם לקוחות

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.

## באור 2 - המדיניות החשבונאית המהותית (המשך)

### 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 המדוללות, כתבי אופציה למניות וכתבי אופציה למניות שהוענקו לעובדים.

### כ. הוצאות ייזום

הקבוצה זוקפת לדוח רווח או הפסד את כל עלויות הייזום בגין פרויקטים שהיא מפתחת עד לשלב בו הוכחה לדעת ההנהלה ההיתכנות להקמת הפרויקט. משלב בו הפרויקט בעל היתכנות, עלויות הפיתוח וההקמה מהוונות לעלות הפרויקט. פרויקט נחשב כבעל היתכנות בשלב שבו הקבוצה צופה שיופקו מהפרויקט הטבות כלכליות עתידיות וכאשר להערכת הנהלת הקבוצה הסיכוי להתממשות הפרויקט גדול מהסיכוי לאי התממשותו. לאחר סיום הקמת הפרויקט וחיבורו לחשמל הקבוצה מעבירה אותו לרכוש קבוע.

### כא. עסקאות תשלום מבוסס מניות

השווי ההוגן במועד ההענקה של מענקי תשלום מבוסס מניות לעובדים נזקף כהוצאת שכר במקביל לגידול בהון על פני התקופה בה מושגת זכאות בלתי מותנית למענקים. הסכום שנזקף כהוצאה בגין מענקי תשלום מבוסס מניות, המותנים בתנאי הבשלה שהינם תנאי שירות או תנאי ביצוע שאינם תנאי שוק, מותאם על מנת לשקף את מספר המענקים אשר צפויים להבשיל.

### כב. חכירות

#### מדיניות הקבוצה כחוכר

בהתאם לתקן, חכירה מוגדרת כחווה, או חלק מחווה, אשר מעביר בתמורה לתשלום את הזכות לשלוט בנכס לתקופת זמן. בחוזים בהם הקבוצה מעורבת כחוכר, הקבוצה מעריכה האם החווה הינו חכירה (או כולל חכירה) במועד ההתקשרות בחווה. הקבוצה מכירה בנכס זכות שימוש מחד המוצג במסגרת סעיף רכוש קבוע ונכסי זכות שימוש בדוח על המצב הכספי, ובהתחייבות חכירה מאידך המוצגת במסגרת התחייבויות אחרות בדוח על המצב הכספי בגין כל חוזה החכירה בהם היא החוכר, זאת, למעט חכירות בסכומים משתנים 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 ראה טז' לעיל.

התחייבות בגין חכירה נמדדת לראשונה בערך נוכחי של תשלומי החכירה העתידיים בשיעור הריבית התוספתי של הקבוצה. במסגרת תשלומי החכירה העתידיים נכללים תשלומים קבועים וכן תשלומים משתנים התלויים במדד כאשר לצורך החישוב נעשה שימוש בשיעור המדד הקיים נכון למועד תחילת החכירה. בתקופות עוקבות, ההתחייבות בגין חכירה נמדדת בערך נוכחי של תשלומי החכירה העתידיים המהוונים בשיעור ריבית התוספתי של הקבוצה כפי שהיה למועד ההתקשרות בחכירה. יתרת ההתחייבות בגין חכירה נמדדת מחדש באופן שוטף בכדי לשקף שינויים בתשלומי החכירה העתידיים כתוצאה משינויים במדד.

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 באור 2(ט) לעיל.

## באור 2 - המדיניות החשבונאית המהותית (המשך)

### 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 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).

### כד. יישום לראשונה של תקני דיווח כספי חדשים ותיקונים לתקני חשבונאות קיימים

#### תיקון ל- IAS 1, הצגת דוחות כספיים

החל מ-1 בינואר 2024, מיישמת הקבוצה את התיקון ל- IAS 1 בדבר הדרישות לסיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות.

הדרישות בהתאם לתיקון זה:

- 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 החל מדוחות כספיים השנתיים לשנת 2024 באופן שיאפשר למשתמשים בדוחות הכספיים להעריך את הסיכונים בגין אותה ההתחייבות.

התיקון המקורי קבע כי זכות המרה של התחייבות תשפיע על סיווג ההתחייבות כולה כהתחייבות שוטפת או לא שוטפת, למעט במקרים בהם רכיב הממרה הינו הונני.

לתיקון לעיל לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה.

### כה. גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישום

#### תקן דיווח כספי בינלאומי 18

תקן זה מחליף את תקן חשבונאות בינלאומי IAS 1 "הצגת דוחות כספיים" וכולל תיקונים נדרשים בתקנים אחרים, ובכלל זה תקן חשבונאות בינלאומי 7: דוח על תזרימי המזומנים. מטרת התקן הינה לספק מבנה ותוכן משופרים לדוחות הכספיים, בפרט בדוח רווח והפסד ובדוח על תזרימי המזומנים. התקן כולל דרישות גילוי והצגה חדשות וכן דרישות אשר הובאו מתקן חשבונאות בינלאומי IAS 1 "הצגת דוחות כספיים" עם שינויי נוסח קלים.

כחלק מדרישות הגילוי החדשות, חברות ידרשו להציג שני סיכומי ביניים בדוח על הרווח או ההפסד: רווח תפעולי ורווח לפני מימון ומס. בנוסף, התוצאות בדוח על הרווח או ההפסד יסווגו לשלוש קטגוריות חדשות: רווח תפעולי, רווח מהשקעות, ורווח ממימון. בנוסף לשניים במבנה הדוחות על הרווח והפסד, התקן כולל גם דרישה למתן גילוי נפרד בדוחות הכספיים בנוגע לשימוש במדדי ביצוע המוגדרים על ידי ההנהלה (מדדי "non-GAAP"). כמו כן, במסגרת התקן, נוספו הנחיות ספציפיות לקיבוץ ופיצול של פריטים בדוחות הכספיים ובאורים. התקן יעודד חברות להימנע מסיווג פריטים כ"אחרים", למשל, "הוצאות אחרות", וסיווג כזה יגרור דרישות גילוי נוספות.

מועד היישום לראשונה של התקן הינו לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2027, עם אפשרות ליישום מוקדם. בהתאם להחלטת מליאת רשות ניירות ערך, תאגידים מדווחים רשאים לאמץ מוקדם את התקן רק החל מתקופות דיווח המתחילות ביום 1 בינואר 2025.

החברה בוחנת את ההשפעה האפשרית של IFRS 18 על הדוחות הכספיים, אולם בשלב זה אין ביכולתה להעריך השפעה כאמור.

### 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 סכומים של נכסים והתחייבויות, הכנסות והוצאות. יובהר שהתוצאות בפועל עלולות להיות שונות מאומדנים אלה.

בעת גיבושם של אומדנים חשבונאיים המשמשים בהכנת הדוחות הכספיים של הקבוצה, נדרשה הנהלת החברה להניח הנחות באשר לנסיבות ואירועים הכרוכים באי ודאות משמעותית. בשיקול דעתה בקביעת האומדנים, מתבססת הנהלת החברה על ניסיון העבר, עובדות שונות, גורמים חיצוניים ועל הנחות סבירות בהתאם לנסיבות המתאימות לכל אומדן.

האומדנים וההנחות שבבסיסם, נסקרים באופן שוטף. שינויים באומדנים חשבונאיים מוכרים בתקופה שבה תוקנו האומדנים ובכל תקופה עתידית מושפעת.

מידע בדבר הנחות שהניחה הקבוצה לגבי העתיד וגורמים עיקריים אחרים לחוסר ודאות בקשר לאומדנים, שקיים סיכון משמעותי שתוצאתם תהיה תיאום מהותי לערכים בספרים של נכסים והתחייבויות במהלך השנה הכספית הבאה נכלל בבאורים הבאים:

אומדן	הנחות עיקריות	השלכות אפשריות	הפניה
סכום בר השבה של חברות כלולות ועסקאות משותפות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני.	סכום בר ההשבה של חברות כלולות ועסקאות משותפות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני גבוה מערכו בספרים.	הכרה בהפסד מירידת ערך.	ראה באור 10, בדבר חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני ועסקאות משותפות.
שווי הוגן של נדל"ן להשקעה.	שיעור התשואה הצפוי על נכס הנדל"ן להשקעה, ודמי שכירות ראויים.	רווח או הפסד בגין שינוי בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה.	ראה באור 13, בדבר נדל"ן להשקעה.

לעניין שיקול דעת שמפעילה החברה ברכישת חברת נכס בבחינה האם חברת נכס מהווה עסק, ראה באור 2(ו)6 לעיל.

### באור 4 - מזומנים ושווי מזומנים

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח		
158,355	339,168	מזומנים בש"ח
22,493	16,580	מזומנים במטבע חוץ
180,848	355,748	

ליום 31 בדצמבר 2024 יתרת המזומנים כוללת פיקדונות בנקאיים לפי דרישה בסך של כ - 334,922 אלפי ש"ח הנושאים ריבית משתנה בשיעור של 4.32%-4.62% (ליום 31 בדצמבר 2023 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 סכום השווה לגובה ריבית חצי שנתית עד לפרעון מלוא אגרות החוב.
- 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 יותרו בידיה לאחר תשלום הוצאות שוטפות ופרעון הלוואות. הכספים מופקדים בפקדון משועבד בתאגיד הבנקאי וישמשו אך ורק לפרעון 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		
2023	2024	
אלפי ש"ח		
73,728	86,335	לקוחות - חובות פתוחים
15,154	17,564	שקים לגבייה
1,259	1,912	הכנסות לקבל
90,141	105,811	
(2,600)	(2,806)	הפרשה להפסדי אשראי
87,541	103,005	

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		
אלפי ש"ח							
ליום 31 בדצמבר 2024							
103,899	2	2,331	2,954	2,491	5,598	90,523	יתרת לקוחות ושקים לגבייה לפני הפרשה לחובות מסופקים
(2,806)	(2)	(1,808)	(30)	(25)	(56)	(885)	יתרת הפרשה לחובות מסופקים
ליום 31 בדצמבר 2023							
88,882	1,726	1,677	1,245	2,391	8,109	73,734	יתרת לקוחות ושקים לגבייה לפני הפרשה לחובות מסופקים
(2,600)	(1,665)	(108)	(12)	(24)	(81)	(710)	יתרת הפרשה לחובות מסופקים

**באור 7 - חייבים ויתרות חובה**

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח		
2,386	1,953	הוצאות מראש
2,278	820	מוסדות
1,716	682	צדדים קשורים
552	555	אחרים
6,932	4,010	

**באור 8 - הלוואות, יתרות חובה אחרות ופרויקטים בתהליך לזמן ארוך**

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	
26,953	18,425
-	4,299
1,335	1,429
28,288	24,153

פרויקטים בתהליך (1)  
מקדמה בגין רכישת נדל"ן להשקעה (2)  
הלוואה לאחרים

(1) השקעות בפרויקטים בתחום האנרגיה סולארית. במהלך שנת 2024 סך של כ- 17,532 אלפי ש"ח סווג לסעיף רכוש קבוע עם חיבור הפרויקטים לחשבל ותחילת הפקת הכנסות מהם (בשנת 2023 סך של כ- 14,983 אלפי ש"ח).

(2) ביום 13 בדצמבר, 2024 חתמה חברה בת גרמנית המוחזקת על ידי Greenore, על הסכם מחייב בדבר רכישת מלוא הזכויות בפורטפוליו הכולל 11 נכסי נדל"ן מניב בגרמניה. לאחר השלמת העסקה תחזיק החברה (בעקיפין) ב- 100% מכלל הזכויות בנכסים.

הנכסים הינם 11 מרכזי שירות לרכב לרבות חנויות למכירה והתקנה של מערכות וחלקים לרכב. הנכסים הינם בשטח כולל של כ- 32.3 אלפי מ"ר וכ- 14.3 אלפי מ"ר בנוי וממוקמים ב- 11 ערים גרמניות שונות. עלות הרכישה של הנכסים הינה כ- 11,300 אלפי אירו ובתוספות עלויות רכישה של כ- 1,300 אלפי אירו. מתוכם, סך של כ- 1,100 אלפי אירו שולמו בסמוך למועד חתימת ההסכם, והיתרה תשולם במועד ההשלמה של העסקה (עם התקיימות התנאים המתלים). הרכישה תמומן באמצעות הלוואה בנקאית בסך של כ- 8,600 אלפי אירו, לתקופה של 10-15 שנים בריבית שנתית נומינלית קבועה בשיעור של כ- 3.5%, כאשר החזר הקרן השנתי עומד על כ- 2.5% (ויתרת סכום הלוואה תפרע בתום תקופת ההלוואה). יתרת הסכום ימומן על ידי החברה, כאשר חלקה של הקבוצה מסתכם בכ- 4,000 אלפי אירו. ההלוואה הינה הלוואת Non-Recourse, ללא אמות מידה פיננסיות, הקשורות לשווי הנכס. למועד אישור הדוחות הכספיים העסקה טרם הושלמה.

**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	2024		
100%	100%	לוקסמבורג	Malone Holdings SARL 2(א), ("Malone")
100%	100%	לוקסמבורג	Greenore Holdings SARL 2(ב), ("Greenore")
100%	100%	ישראל	להב אנרגיה ירוקה בע"מ 2(ג)
100%	100%	ישראל	להב אל.אר. תשתיות בע"מ 2(ד)

(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.

(ב) **Greenore Holdings SARL**

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.

## באור 9 - חברות בנות (המשך)

## (2) פרטים נוספים בקשר עם חברות בנות (המשך)

## (ג) להב אנרגיה ירוקה בע"מ ("להב אנרגיה")

1. 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 החל מ-22 בדצמבר 2022 מחזיקה להב אנרגיה, באמצעות חברה בשליטתה, 50% בחברה בפורטוגל שבבעלותה מתקן סולארי מחובר בשילוב מערכת מעקב אחר השמש (TRACKER), בהיקף של כ-19.08 MWp על מקרקעין בפורטוגל אותם היא חוכרת מהבעלים לתקופה של 30 שנים בדמי שכירות קבועים עם אופציה שקיבלה ל-30 שנים נוספות. המתקן בפורטוגל מחובר לרשת החשמל המקומית, ומייצר חשמל אשר נמכר בשוק החשמל החופשי בפורטוגל (MERCHANT). הקבוצה מטפלת בהשקעה כעסקה משותפת בהתאם לשיטת השווי המאזני.

כמו כן, ביום 13 בפברואר 2023, השלימה להב אנרגיה ירוקה, באמצעות חברה בבעלותה המלאה, רכישה של 100% מהון המניות של חברות זרות שבבעלותן מתקנים סולאריים בהונגריה מספר חברות בהונגריה (ראה 5 להלן), שבבעלותן מקרקעין בהונגריה עליהם קיימים מתקנים סולאריים בהספק של כ-15.8 MWp המצויים אף הם בבעלותם. 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.

כמו כן החל מאוגוסט 2022 מחזיקה להב אנרגיה ב-65% בחברה הפועלת בתחום איסוף ופינוי פסולת והפעלת תחנת מעבר (להלן "מעפתי") (ראה 3 להלן). לעניין שינוי מבנה החברה מקדמת לאחר תאריך הדוחות הכספיים, במסגרתו האחזקה במפעל תועבר לחברת להב תשתיות, ראה סעיף (ד) להלן.

2. ביום 25 באפריל, 2021 נחתם הסכם בין החברה, להב אנרגיה ירוקה ושותפות מוגבלת מקבוצת נוקד קפיטל (להלן: "נוקד" ו"ההסכם", בהתאמה), שמטרתו היתה כי נוקד תיכנס כשותפה בלהב אנרגיה, ככל שמניותיה של להב אנרגיה תירשמה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ. במסגרת ההסכם השקיעה נוקד בחברה סכום של 25 מיליוני ש"ח תמורת כניסתה כשותפה בשיעור של 20% בלהב אנרגיה במקרה של הנפקה לציבור כאמור. בשנת 2022 השקיעה נוקד סכום נוסף של כ-15 מיליון ש"ח, המהווה התאמה של המחיר לשווי ההון של להב אנרגיה כפי שהוערך שוב. תקופת האופציה הוארכה עד ליום 31 בדצמבר 2023.

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 מנוקד ואשר הוצגו בעבר 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.

**באור 9 - חברות בנות (המשך)****(2) פרטים נוספים בקשר עם חברות בנות (המשך)****(ג) להב אנרגיה ירוקה בע"מ (המשך)**

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 מצדרי") 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- 200 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").

יצוין כי במסגרת הסכם רכישת המניות שנחתם עם אחד מבעלי מניות מפעת (אשר נותר בעל מניות בה גם לאחר השלמת הסכם רכישת המניות כאמור), ניתנה לבעל המניות כאמור אופציה לחייב את להב אנרגיה לרכוש ממנו את כל יתרת החזקותיו במפעת (בשיעור של כ-14% מהונה המונפק של מפעת "להלן - מניות האופציה"), למשך תקופה שתחילתה במועד חתימת הסכם רכישת המניות וסיומה בחלוף 12 חודשים, ובמחיר קבוע למניה.

ביום 1 באוגוסט 2023 פקעה האופציה, פקיעת האופציה קיבלה ביטוי כעסקה עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה תוך ירידה של שיעור החזקה של להב אנרגיה ירוקה במפעת לשיעור של 65% וסילוק במקביל של ההתחייבות לשלם 14 מיליון ש"ח שהיתה כרוכה במימוש האופציה.

במסגרת רכישת מפעת ורכישת פעילות מצדד כאמור לעיל, הכירה החברה בנכסים בלתי מוחשיים בסך של כ- 123 מיליון ש"ח, מתוכם:

- א. רישיון להפעלת תחנת מעבר בסך של כ- 91 מיליון ש"ח - תחנת מעבר השרון הינה תחנת מעבר ומרכז קליטה, מיון וטיפול בפסולת מוצקה. תחנת המעבר נותנת מענה לפסולות המגיעות מעירויות 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)).
- ב. מוניטין בסך של כ- 32 מיליון ש"ח (כפוף לבחינת ירידת ערך - ראה באור 2(יא)).

**הליכים משפטיים במפעת**

יצוין כי נגד מפעת הוגשו בעבר (לפני המועד שבו הפכה החברה לבעלת מניות בה) כתבי אישום בהם יוחסו למפעת עבירות פליליות סביבתיות ועבירות פליליות מתחום רישוי העסקים. בשנים 2023 ו- 2024 הורשעה חברת מפעת ומנהליה בהליכים פליליים במסגרת פסקי הדין הוטלו קנסות על חברת מפעת, בעלי מניותה (זכויות מיעוט במפעת ובעלי מניות לשעבר) ומנהליה בסך כולל של כ- 600 אלפי ש"ח בהם נשאה חברת מפעת בהתאם להסכמות. להערכת החברה אין בפסיקתו של בית המשפט כאמור ובהרשעת מפעת כדי להשפיע באופן מהותי על מפעת או כדי לפגוע בפעילותה.



## באור 9 - חברות בנות (המשך)

## (2) פריטים נוספים בקשר עם חברות בנות (המשך)

## (ג) להב אנרגיה ירוקה בע"מ (המשך)

4. ביום 17 באפריל 2023, חתמה להב אנרגיה על הסכם עם פריים אנרג'י פי. אי בע"מ חברה ציבורית שניירות הערך שלה נסחרים בבורסה לניירות ערך בתל אביב (להלן - "פריים"), ראה גם סעיף ד' להלן, לשיתוף פעולה בהקמת 8 מתקנים בישראל בטכנולוגיה פוטו וולטאית בכווון 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 פיזי דואלי (הליך 1) בתעריף 17.05 אג' לקוט"ש (צמוד למדד).

עיקרי ההסכם הינם כדלקמן:

(א) להב אנרגיה ופריים יקימו חברה חדשה, אשר תחזק 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 שידרש 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 פרט-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 (אשר הועמדה 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.

## באור 9 - חברות בנות (המשך)

## (2) פרטים נוספים בקשר עם חברות בנות (המשך)

## (ג) להב אנרגיה ירוקה בע"מ (המשך)

5. 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- 84 מיליוני ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2024 הושקעו בפרויקט סך של כ- 21.1 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 שידרש, ישעבדו לטובת הגוף המממן את זכויותיהם בשותפות, נכון למועד הדוח השנתי טרם התקבל המימון.

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 התבי"ע הסופי וביום 19 בינואר 2025, לאחר תאריך הדוחות הכספיים, התקבל היתר בנייה עבור הפרויקט.

6. ביום 10 בספטמבר 2024, החלה החברה לקיים בדיקות שאינן מחייבות עם פריים (ראה 4 לעיל), בנוגע למכירת מלוא הון המניות של להב אנרגיה ירוקה בע"מ, לפריים בהתאם להוראות סעיף 103כ לפקודת מס הכנסה, וזאת בתמורה להקצאת מניות של פריים לבעלי המניות של להב אנרגיה. יצוין כי החברה מחזיקה בעקיפין, באמצעות חברת להב אל.אר תשתיות בע"מ (ראה סעיף ד' (1) להלן), בכ- 30.74% ממניות פריים (ללא דילול), וכן קשורה בהסכם לשליטה משותפת בפריים יחד עם מר ירון קיקוז אשר מחזיק בכ- 51% ממניות פריים (ללא דילול). עוד יצוין כי למועד אישור הדוחות הכספיים, להב אנרגיה מחזיקה בכ- 65% ממניות חברת מפעת 1965 (1987) בע"מ ("מפעת"), אשר לא תיכלל במסגרת העסקה הנבחנת (החברה מקדמת שינוי מבני במסגרתו מתוכננת העברת החזקותיה של להב אנרגיה במפעת לידי להב תשתיות).

נכון למועד אישור הדוחות הכספיים נמשך המשא ומתן ובמסגרתו הושגה הבנה עקרונית בין הצדדים אודות יחס שווי אינדיקטיבי לביצוע העסקה הנבחנת. בנוסף, הוסכם כי פעילות להב אנרגיה בגרמניה תיוותר בידיה של להב ולא תיכלל במסגרת העסקה הנבחנת (כאשר לפריים תינתן אופציה לרכישת הפעילות בתנאים שיוסכמו במסגרת העסקה הנבחנת), וכן כי יתרות הלוואות הבעלים שהועמדו ללהב אנרגיה לא תפרענה ותכללנה בעסקה הנבחנת כהלוואות נון-ריקורס פרויקטאליות.

נכון להבנות העקרוניות שהושגו, כתוצאה מהנפקת מניות פריים ללהב בתמורה למניות להב אנרגיה ירוקה, שיעור ההחזקה של להב בפריים יעלה לכ- 44%, ושיעור החזקותיו של מר ירון קיקוז יעמוד על כ- 41% (כאשר היחסים הנ"ל כפופים לסטייה בטווח של כ- 5%), כך שבשותף יחזיקו להב וירון קיקוז בכ- 85% ממניות פריים.

ביצוע העסקה הנבחנת יהיה כפוף למיצוי משא ומתן בין הצדדים, השלמת בדיקות לשיעור רצון הצדדים, השלמת הליך של הערכת שווי (חיצונית), חתימתו של הסכם מפורט והתקיימות של תנאים המתלים אשר יפורטו בו, לרבות קבלת כל האישורים הנדרשים על פי דין וקבלת אישורי צדדים שלישיים.

**באור 9 - חברות בנות (המשך)**

**(2) פרטים נוספים בקשר עם חברות בנות (המשך)**

**(ד) להב אל.אר תשתיות בע"מ ("להב תשתיות")**

1. ביום 23 ביוני 2024, הקימה החברה את חברת להב אל.אר תשתיות בע"מ, חברה פרטית בבעלותה המלאה של החברה, מתוך כוונה לרכז תחת להב תשתיות את פעילות האנרגיה הירוקה המתחדשת ואת תחום איסוף האשפה.

2. ביום 23 ביוני 2024, רכשה להב תשתיות מבעלי עניין בפריים, בשתי עסקאות נפרדות מחוץ לבורסה, מניות פריים המהוות, במצטבר כ- 12.5% ממניות פריים המונפקות, בתמורה לסך כולל של כ- 16.77 מיליון ש"ח, כלהלן:

א. להב תשתיות רכשה את מניות פריים המהוות כ- 6.48% ממניות פריים המונפקות, מידי שותפות מניות ישראל - עמיית הפניקס (ש.ר.) ("הפניקס") לפי שווי חברה לפריים של 130 מיליון ש"ח, המשקף מחיר למניה של 4.4045 ש"ח; במסגרת הרכישה מהפניקס הצדדים קבעו מנגנונים להתאמת התמורה, הכוללים, בין היתר, התאמה לתמורה במקרה שהחברה (במישרין או בעקיפין) תרכוש מניות נוספות של פריים במחיר למניה גבוה יותר מהמחיר למניה בעסקת הפניקס (כאשר מנגנון ההתאמה יחושב על בסיס 90% מהשווי בעסקה הנוספת כאמור), במהלך תקופה של 12 חודשים ממועד זה. בהתאם להשלמת עסקה נוספת לרכישת מניות ביום 14 ביולי 2024 (ראה גם סעיף 2 להלן) שולמה לפניקס תמורה נוספת בסך של כ- 324 אלפי ש"ח וזאת מכח מנגנון התאמת התמורה כאמור.

ב. להב תשתיות רכשה מניות פריים המהוות כ- 6.01% ממניות פריים המונפקות, מידי סינרגי סי.פי קפיטל פרטנרס בע"מ ("סינרגי קפיטל"), לפי שווי חברה לפריים של כ- 139 מיליון ש"ח, המשקף מחיר למניה של 4.7094 ש"ח.

3. בהמשך למוזכר הבנות בו התקשרה החברה בחודש יוני 2024, ביום 14 ביולי 2024, רכשה להב תשתיות ממר ירון קיקוז בעל השליטה בפריים, מניות פריים המהוות כ- 17.5% מסך מניות פריים המונפקות במחיר למניה של 5.0821 ש"ח המשקף שווי של 150 מיליון ש"ח ובתמורה כוללת של כ- 26.25 מיליון ש"ח. לאחר רכישה זו מחזיקה להב תשתיות כ- 30.74% ממניות פריים יצוין כי מוזכר ההבנות כאמור לעיל, כלל התחייבות לאי ביצוע פעולות מהותיות על ידי פריים בתקופת הביניים עד להשלמת הרכישה.

החל מיום 14 ביולי 2024 מטופלת ההשקעה בפריים על בסיס השווי המאזני. עלות הרכישה הסתכמה בסך של כ- 44.7 מיליון ש"ח מתוכה סך של כ- 7.5 מיליון ש"ח מהווים עודפי עלות המיוחסים לפרויקטים בתחום האנרגיה הסולארית וסך של כ- 24.7 מיליון ש"ח מיוחסים למוניטין.

כמו כן, במועד השלמת העסקה נכנס לתוקפו הסכם שליטה משותפת בין להב תשתיות לבין ירון קיקוז, בעל השליטה בפריים, אשר יחול על כל ניירות הערך של פריים המוחזקים על ידי הצדדים מעת לעת, שעיקריו כדלקמן:

א. במסגרת מנגנוני השליטה המשותפת בפריים, הסכימו הצדדים כלהלן:

- (1) לפעול למינוי מספר שווה של חברי דירקטוריון מטעם כל אחד מהצדדים, בדירקטוריון פריים וועדותיו, ובכלל זה המלצה על שני דירקטורים חיצוניים שימונו בעתיד.
- (2) להצביע באופן זהה לגבי החלטות שעל סדר היום של האסיפה הכללית של פריים.
- (3) כללים למינוי נושאי משרה בכירה בפריים, בכפוף לדין.

ב. נקבעו תנאים ומגבלות ביחס להחזקות הצדדים במניות פריים, ובכלל זה קביעת שיעור מניות לגביהן לא תותר כל דיספוזיציה (כולל שיעבודים), שיעור מניות לגביהן תחול מגבלת עבירות וזכות הצעה ראשונה, ושיעור מניות ביחס אליהן לא תחול מגבלה.

ג. כמו כן, הצדדים העניקו זכות הצטרפות הדדית למכירה של מניותיהם בפריים.

ד. הסכם השליטה המשותפת כולל הוראות ביחס לסיומו, לרבות במקרה בו החזקותיו של מי מהצדדים יפחת משיעור שנקבע בהסכם.

באור 10 - השקעות והלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

(1) הרכב

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח		
1,198	1,449	השקעה בחברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
1,034,673	1,190,795	השקעה בעסקאות משותפות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
1,035,871	1,192,244	
206,430	215,900	הלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
1,242,301	1,408,144	

(2) תנועה בחשבונות ההשקעה בחברות כלולות ועסקאות משותפות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח		
931,170	1,035,871	יתרת פתיחה
5,280	44,728	השקעות במהלך התקופה
(5,349)	(11,286)	החזרי השקעה במהלך התקופה
(33,021)	(26,909)	דיבנד שהתקבל מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (*)
102,233	184,014	רווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(1,034)	(338)	הפסד משינוי בשיעור החזקה של חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
-	(563)	חלק החברה ברווח כולל אחר של חברות מוחזקות המטופלות בשיטת השווי המאזני, נטו ממס
35,558	(33,273)	הפרשי שער שנקפו לרווח כולל אחר
1,035,871	1,192,244	יתרת סגירה

(\*) ראה באור 10(ג)/(ד') להלן.

(3) תנועה בהלוואות ועסקאות משותפות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח		
164,783	206,430	יתרת פתיחה
59,424	36,898	מתן הלוואות לחברות מוחזקות
(41,323)	(29,595)	החזר הלוואות מחברות מוחזקות
14,199	13,755	הכנסות מימון בגין הלוואות לחברות מוחזקות
9,347	(11,588)	הפרשי שער שנקפו לרווח כולל אחר
206,430	215,900	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			
	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024		
195,792	203,014	(5,376)	(3,302)	201,168	206,316	508,000	521,000	1,249,000	1,144,000	1,440,000	1,376,000	1,804,000	1,791,000	1,393,000	1,250,000	39.6%	39.6%	דלק ישראל
281,527	307,147	(16,073)	(16,148)	297,600	323,295	769,204	835,616	830,283	939,123	103,353	89,635	1,519,115	1,712,616	183,725	151,758	38.69%	38.69%	דלק נכסים Sloane Holding SARL Frankfurt Langen Hotel SARL
72,732	95,946	(1,196)	(1,447)	73,928	97,393	147,856	194,786	212,555	183,294	9,395	10,444	365,709	385,505	4,096	3,019	50%	50%	GRIP Holding 1 SARL GRIP Holding 2 SARL
8,770	7,046	-	-	8,770	7,046	17,539	14,092	94,654	89,056	1,865	2,661	108,642	102,078	5,416	3,731	50%	50%	(3) Around town פורטפוליו ביתא (2) (1) Sloane Sportspack GmbH & Co. KG (1) Sloane 13P GmbH & Co. (1) KG
138,260	162,220	-	-	138,260	162,220	184,346	216,293	182,070	179,882	6,598	8,516	368,600	402,484	4,415	2,207	75%	75%	פריים אנרג'י פי.אי בע"מ (4)
44,891	41,185	-	-	44,891	41,185	59,854	54,913	17,203	30,843	840	1,011	77,375	86,732	522	35	75%	75%	
55,646	62,677	-	-	55,646	62,677	74,195	83,569	102,158	95,031	10,454	10,906	162,806	165,149	24,001	24,357	75%	75%	
32,522	38,495	-	-	32,522	38,495	65,043	76,989	148,269	137,938	3,903	3,028	205,436	206,456	11,779	11,499	50%	50%	
19,384	23,336	-	-	19,384	23,336	38,767	46,671	114,168	114,485	5,341	4,400	156,517	164,471	1,759	1,085	50%	50%	
(3,758)	26,258	-	-	(3,758)	26,258	(7,516)	52,516	101,999	119,554	54	1,618	92,738	171,707	1,799	1,981	50%	50%	
-	43,187	-	32,000	-	11,187	-	36,396	-	259,020	-	88,952	-	242,155	-	142,213	-	30.74%	

(1) בנוסף, החברה מחזיקה ב- 25% ממניות החברות המוחזקות באמצעות חברת Sloane Holding SARL.

(2) כולל 6 חברות המוחזקות בחלקים שווים על ידי Sloane Holding SARL ו-Greenore.

(3) כולל 5 חברות הפועלות בתחום הנדל"ן להשקעה.

(4) חברה הפועלת בתחום האנרגיה הירוקה.

באור 10 - השקעות והלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)

(4) עסקאות משותפות מהותיות (המשך)

(ב) מידע פיננסי מתומצת על תוצאות הפעילות (באלפי ש"ח)

חלק החברה ברווח (הפסד) הכולל שהוצג בספרים		התאמות		חלק החברה ברווח (הפסד) כולל		סך רווח (הפסד) כולל		חלק החברה ברווח (הפסד)		סך רווח (הפסד) (1)		הכנסות		
2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	
20,688	26,628	1,680	2,076	396	(792)	1,000	(2,000)	18,612	25,344	47,000	64,000	5,938,000	5,215,000	דלק ישראל
32,574	25,620	37	-	-	-	-	-	32,537	25,620	84,097	66,219	55,767	58,188	דלק נכסים
8,727	28,584	2	(331)	-	-	-	-	8,725	28,915	17,450	57,830	9,543	9,077	Sloane Holding SARL
(563)	(1,321)	-	-	-	-	-	-	(563)	(1,321)	(1,125)	(2,641)	5,657	6,155	Frankfurt Langen Hotel SARL
(101)	33,077	-	-	-	-	-	-	(101)	33,077	(134)	44,103	18,413	19,313	GRIP Holding 1 SARL
3,222	(1,368)	-	-	-	-	-	-	3,222	(1,368)	4,296	(1,824)	3,740	3,619	GRIP Holding 2 SARL
16,299	10,557	155	-	-	-	-	-	16,144	10,557	21,525	14,076	11,382	12,410	Around town
9,726	8,136	-	-	-	-	-	-	9,726	8,136	19,452	16,271	15,111	15,786	פורטפוליו ביתא
6,687	5,263	-	-	-	-	-	-	6,687	5,263	13,374	10,526	9,387	10,028	Sloane Sportspack GmbH & Co. KG
(3,728)	31,430	-	-	-	-	-	-	(3,728)	31,430	(7,456)	62,859	2,091	10,953	Sloane 13P GmbH & Co. KG
-	(1,859)	-	(72)	-	(270)	-	(877)	-	(1,517)	-	(4,935)	-	7,458	פריים אנרג'י פי.אי בע"מ (2)

(1) תוצאות הפעילות של החברות Sloane Sportspack GmbH & Co. KG, פורטפוליו ביתא ו- Sloane 13P GmbH & Co. KG כלולות בתוצאות הפעילות של חברת Sloane בהתאם לשיעורי החזקת Sloane בהן.

(2) מתייחס לתקופה שממועד השלמת עסקת הרכישה ועד ליום 31 בדצמבר 2024.

**באור 10 - השקעות והלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)**(4) **עסקאות משותפות מהותיות (המשך)**(ג) **חברת הדלק הישראלית בע"מ ("דלק ישראל")**

החברה וחברת ב.ג.מ בע"מ מחזיקות בדלק ישראל, בשליטה משותפת, מניות בשיעור כולל של כ - 74.3% מהון המניות המונפק של "דלק ישראל" מתוכן 39.6% מוחזקים על ידי החברה. בין החברה וחברת ב.ג.מ בע"מ קיים הסכם שליטה משותפת בדלק ישראל אשר קובע, בין היתר, כי הצדדים יתאמו הצבעות במוסדות דלק ישראל, בכפוף להוראות כל דין. החברה מצרפת את הדוחות הכספיים של דלק ישראל לדוחותיה.

חלוקת דיבנד

בימים 22 במאי 2022 ו - 22 בנובמבר 2022, אישר דירקטוריון דלק ישראל חלוקת דיבנד לבעלי מניותיה, בסכום כולל של 100 מיליון ש"ח, כאשר חלקה של החברה עומד על סך של כ - 40 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.

ביום 20 בנובמבר 2024, 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 חברת דלק ישראל 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 מיליון 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 הסתכם לכ-2 מיליון ש"ח.

כפועל יוצא מהאמור, רשמה החברה בשנת 2023 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 מיליון 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. רואי החשבון של דלק ישראל בחוות דעתם על הדוחות הכספיים שלה ליום 31 בדצמבר 2024, כללו פסקת הדגש עניין (הפניית תשומת לב) בעניין זה.

בחירת הנפקה ראשונה לציבור

ביום 25 בפברואר 2025, הודיעה דלק ישראל כי היא בוחנת אפשרות למהלך של הנפקה ראשונה לציבור של מניות החברה ורישומן למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ ("הבורסה"), על בסיס דוחותיה הכספיים השנתיים של החברה לשנת 2024, וזאת בדרך של פרסום דוח הצעת מדף, מכוח תשקיף מדף של החברה. ההצעה (ככל שתוצע) כפופה לקבלת כל האישורים הנדרשים על-פי דין לרבות אישור הבורסה וקבלת היתר רשות ניירות ערך.

(ד) **חברת דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ ("דלק נכסים")**

החברה וחברת ב.ג.מ בע"מ מחזיקות בדלק נכסים, בשליטה משותפת, מניות בשיעור כולל של כ - 72.54% מהון המניות המונפק של "דלק ישראל" מתוכן 38.7% מוחזקים על ידי החברה. בין החברה וחברת ב.ג.מ בע"מ קיים הסכם שליטה משותפת בדלק נכסים אשר קובע, בין היתר, כי הצדדים יתאמו הצבעות במוסדות דלק ישראל, בכפוף להוראות כל דין.

דלק נכסים פועלת בתחום הנדל"ן המניב בישראל, במסגרתו היא עוסקת ברכישה, ייזום, ניהול ופיתוח של נדל"ן מניב בשימוש עיקרי של מתחמי תדלוק הכוללים, תחנות דלק, חנויות נוחות ושימושים נלווים כגון: שירותי רחיצה, שירותי רכב והסעדה. בשנת 2023 הנפיקה דלק נכסים אגרות חוב לציבור ומאותו מועד הינה "תאגיד מדווח". בנוסף, דלק ישראל נמצאת בתהליך השבחה ושינוי יעוד של מספר נכסי נדל"ן שלה לצורך יעודם לתחום הנדל"ן היזמי.

**באור 10 - השקעות והלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)**

(4) עסקאות משותפות מהותיות (המשך)

(ד) 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 הקצאתו, כ- 3.2765% מההון המונפק והנפרע של דלק נכסים 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 הכוללה 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%.

חלוקת דיבדנ

ביום 23 באוגוסט 2023, אישר דירקטוריון דלק נכסים חלוקת דיבדנד לבעלי מניותיה, בסכום כולל של 25 מיליון ש"ח, כאשר חלקה של החברה עמד על סך של כ- 9.67 מיליון ש"ח.

בחירת הנפקה ראשונה לציבור

ביום 3 בפברואר 2025, הודיעה דלק נכסים כי היא בוחנת אפשרות למהלך של הנפקה ראשונה לציבור של מניות החברה ורישומן למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ ("הבורסה"), על בסיס דוחותיה הכספיים השנתיים של החברה לשנת 2024, וזאת בדרך של פרסום דוח הצעת מדף, מכוח תשקיף מדף של החברה. ההצעה (ככל שתוצע) כפופה לקבלת כל האישורים הנדרשים על-פי דין לרבות אישור הבורסה וקבלת היתר רשות ניירות ערך.

**(ה) הלוואות לעסקאות משותפות**

ליום 31 בדצמבר		שעור ריבית שנתית ליום 31 בדצמבר 2024	
2023	2024		
אלפי ש"ח			
5,035	16,450	פריים + 2.16%	הלוואות בש"ח (בריבית משתנה): שותפות תפרח (ראה באור 9(ג)(5))
76,955	63,548	7%-9%	הלוואות באירו או צמודות לאירו (בריבית קבועה): Sloane Holding SARL
18,699	28,848	2%-7%	GRIP Holding 1 SARL
-	11,635	7%	GRIP Holding 2 SARL
15,562	15,478	6%	Frankfurt Langen Hotel SARL
20,741	19,170	5%-7%	פרוטפוליו ביתא
2,425	2,144	7%	Sloane Bochum GmbH & Co. KG
3,624	-	7%	Sloane Aue GmbH & Co. KG
7,967	5,491	7%	Around town
1,908	1,166	7%	Monchengladbach
19,492	19,580	7%	Sloane Sportspack GmbH & Co. KG
2,122	2,052	3%	Sloane Osnabrück GmbH & Co. KG
3,263	3,058	7%	Sloane Bernburg GmbH & Co. KG
18,643	9,138	7%	Sloane Wittenberge GmbH & Co. KG
9,994	18,142	7%	Sloane 13P GmbH & Co. KG
201,395	199,450		
206,430	215,900		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 צמודים לעליית המדד.
- 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 2023 ו- 2024 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 8.6% - 7.9% לשנה, מבוסס על הערכות שווי שבוצעו על ידי מעריכי שווי בלתי תלויים. התחייבויות אלה עומדות לפרעון בשנים 2023 עד 2049.
3. חברת מפעת קשורה בהסכמים לחכירת קרקעות, בהסכמים לחכירת משאיות ובהסכם לחכירת שטחי משרדים. יתרת תקופת ההפחתה המוערכת של הקרקע ונכסי זכות השימוש המתייחסים הינה בטווח של 2.5-7 שנים. יתרת תקופת ההפחתה המוערכת של משאיות, משרדים ונכסי זכות השימוש המתייחסים הינה בטווח של 2-5 שנים.
- התחייבויות החכירה המתייחסות לנכסי זכות השימוש נקבעו לפי שיעורי היוון של 7% - 4.75% לשנה.

**ב. התנועה בנכסי זכות שימוש והתחייבויות בגין חכירה**

נכסי זכות שימוש	התחייבויות בגין חכירה
אלפי ש"ח	
50,458	55,826
879	879
(1,103)	(1,103)
(6,348)	-
-	2,572
-	(8,305)
1,366	1,366
13	-
<b>45,265</b>	<b>51,235</b>

יתרה ליום 1 בינואר, 2024  
 הכרה בנכס זכות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירה (ראה 2 לעיל)  
 שינויים כתוצאה משינויים בחוזה במהלך התקופה  
 פחת נכסי זכות שימוש  
 הוצאות מימון בגין חכירה  
 פרעון התחייבויות בגין חכירה  
 שינויים כתוצאה מהפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן  
 אחרים  
 יתרה ליום 31 בדצמבר, 2024

נכסי זכות שימוש	התחייבויות בגין חכירה
אלפי ש"ח	
48,064	53,694
7,547	7,547
(6,626)	-
-	844
-	(7,732)
1,473	1,473
<b>50,458</b>	<b>55,826</b>

יתרה ליום 1 בינואר, 2023  
 הכרה בנכס זכות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירה (ראה 2 לעיל)  
 פחת נכסי זכות שימוש  
 הוצאות מימון בגין חכירה  
 פרעון התחייבויות בגין חכירה  
 שינויים כתוצאה מהפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן  
 יתרה ליום 31 בדצמבר, 2023

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	
					<b>עלות</b>
333,738	177,166	3,770	42,191	110,611	יתרה ליום 1 בינואר 2024
39,380	15,041	226	5,640	18,473	תוספות השנה
(20,099)	-	-	-	(20,099)	גריעות השנה
(9,045)	(9,045)	-	-	-	השפעת הפרשי שער בגין תרגום דוחות פעילות חוץ
<b>343,974</b>	<b>183,162</b>	<b>3,996</b>	<b>47,831</b>	<b>108,985</b>	יתרה לסוף השנה
					<b>פחת שנצבר</b>
109,507	48,090	886	7,473	53,058	יתרה ליום 1 בינואר 2024
21,632	9,532	453	1,687	9,960	פחת השנה
(15,333)	-	-	-	(15,333)	גריעות השנה
(1,365)	(1,365)	-	-	-	השפעת הפרשי שער בגין תרגום דוחות פעילות חוץ
<b>114,441</b>	<b>56,257</b>	<b>1,339</b>	<b>9,160</b>	<b>47,685</b>	יתרה לסוף השנה
<b>229,533</b>	<b>126,905</b>	<b>2,657</b>	<b>38,671</b>	<b>61,300</b>	<b>יתרה מופחתת ליום 31 בדצמבר 2024</b>
					<b>עלות</b>
229,900	88,763	2,499	41,045	97,593	יתרה ליום 1 בינואר 2023
68,875	68,875	-	-	-	חברה שאוחדה לראשונה
34,198	15,144	1,271	1,146	16,637	תוספות השנה
(3,619)	-	-	-	(3,619)	גריעות השנה
4,384	4,384	-	-	-	השפעת הפרשי שער בגין תרגום דוחות פעילות חוץ
<b>333,738</b>	<b>177,166</b>	<b>3,770</b>	<b>42,191</b>	<b>110,611</b>	יתרה לסוף השנה
					<b>פחת שנצבר</b>
86,862	33,199	500	6,099	47,064	יתרה ליום 1 בינואר 2023
5,807	5,807	-	-	-	חברה שאוחדה לראשונה
18,723	8,752	386	1,374	8,211	פחת השנה
(2,217)	-	-	-	(2,217)	גריעות השנה
332	332	-	-	-	השפעת הפרשי שער בגין תרגום דוחות פעילות חוץ
<b>109,507</b>	<b>48,090</b>	<b>886</b>	<b>7,473</b>	<b>53,058</b>	יתרה לסוף השנה
<b>224,231</b>	<b>129,076</b>	<b>2,884</b>	<b>34,718</b>	<b>57,553</b>	<b>יתרה מופחתת ליום 31 בדצמבר 2023</b>

**באור 13 - נדל"ן להשקעה**

**א. תנועה בספרים:**

2023	2024
אלפי ש"ח	
94,909	168,716
40,317	-
22,866	4,562
10,624	(9,285)
168,716	163,993

**יתרה ליום 1 בינואר**

שינויים במהלך השנה:  
רכישת נכסי נדל"ן להשקעה  
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 2024 ו-2023 תוך שימוש בטכניקות הערכה מרמה 3.

**(2) נתונים לגבי מדידת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ברמה 3:**

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 (5.53% עד 6.34%), וכן שווי שוק של תשלומי השכירות השנתיים.

**ניתוח רגישות**

להלן ניתוח רגישות של שווי הנדל"ן להשקעה בשיעור ההיוון על בסיס NOI מתוקנן:

נכון ליום 31 בדצמבר 2024 בהתבסס על NOI של כ-10,054 אלפי ש"ח (NOI מתוקנן) כל גידול של 25 נקודות בשיעור ההיוון על התשואה יביא לקיטון בשווי ההוגן בסך כ-6,774 אלפי ש"ח וכל קיטון של 25 נקודות בשיעור ההיוון על התשואה יביא לגידול בשווי ההוגן בסך כ-7,385 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 מנכ"ל החברה וסמנכ"ל הכספים 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 2024, נכסי הנדל"ן להשקעה משועבדים לטובת תאגידים בנקאיים להבטחת הלוואות מבנקים, אשר מסתכמות לתאריך הדיווח בסך של כ-60,517 אלפי ש"ח.

**באור 13 - נדל"ן להשקעה (המשך)**

**ד. סכומים שהוכרו בדוח רווח והפסד:**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
אלפי ש"ח		
5,182	10,081	<b>10,625</b>
6,528	25,428	<b>4,562</b>
-	(2,562)	-
(1,064)	(1,445)	<b>(1,208)</b>
10,646	31,502	<b>13,979</b>

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 2024 נכללים חמישה נכסי נדל"ן להשקעה בגרמניה:

- (1) הנכס ב - Remscheid הינו מרכז מסחרי הכולל כ - 3,614 מ"ר שטח עיקרי להשכרה וכן חניון תת קרקעי ושטחי חניה בחזית המבנה, אשר בנוי על מגרש בשטח של כ - 6,817 מ"ר. שווי ההוגן למועד הדיווח כפי שמוצג בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה כ- 9,013 אלפי אירו. נכון למועד הדוח, הנכס בתפוסה של 100% ודמי השכירות השנתיים הינם כ - 494 אלפי יורו.  
ביום 30 בדצמבר 2024 חתמה החברה על הסכם מותנה למכירת הנכס בתמורה לסך של כ - 9,050 אלפי אירו. למועד אישור הדוחות הכספיים טרם הושלמו התנאים המתלים וטרם הושלמה עסקת המכירה.
- (2) הנכס ב - Emmerich הינו 5,008 מ"ר מסחרי, 380 מ"ר משרדים, 1,540 מ"ר שטחי חממה ו - 1,108 מ"ר שטחי גן מקורים. שווי ההוגן למועד הדיווח כפי שמוצג בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה הינו כ- 13,899 אלפי אירו. נכון למועד הדוח הנכס בתפוסה של 100% ודמי השכירות השנתיים הינם כ - 777 אלפי יורו.
- (3) 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- 1,428 אלפי אירו. נכון למועד הדוח הנכס בתפוסה של 100% ודמי השכירות השנתיים הינם כ- 84 אלפי יורו.
- (4) הנכס ב - ALSDOF ממוקם על שטח קרקע של 3,713 מ"ר בשטח בנוי של 1,290 מ"ר. הנכס ממוקם באזור מסחרי מרכזי בין קרפלד לאכן. שווי ההוגן למועד הדיווח כפי שמוצג בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה הינו כ- 1,343 אלפי אירו. נכון למועד הדוח הנכס בתפוסה של 100% ודמי השכירות השנתיים הינם כ- 83 אלפי יורו.
- (5) 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- 17,514 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 וניזילות, ניתן בבאור 16, בדבר מכשירים פיננסיים.

**א. הלוואות הנכללות במסגרת התחייבויות שוטפות - פרטים בדבר ריבית והצמדה:**

31 בדצמבר 2024					שעור ריבית שנתית
באירו או צמוד לאירו	בשקל לא צמוד	בשקל צמוד למדד	בפורינט הונגרי	סה"כ	
1.9%-4.99%	6.6%-7.2%	3.73%-3.89%	8.3%-8.7%		
אלפי ש"ח					
-	13,903	-	-	13,903	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
17,617	38,154	11,164	1,993	68,928	חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים
-	16,201	38,967	-	55,168	חלויות שוטפות של אגרות חוב
<b>17,617</b>	<b>68,258</b>	<b>50,131</b>	<b>1,993</b>	<b>137,999</b>	

31 בדצמבר 2023					שעור ריבית שנתית
באירו או צמוד לאירו	בשקל לא צמוד	בשקל צמוד למדד	בפורינט הונגרי	סה"כ	
1.9%-3.85%	6.9%-9.25%		8.3%-10.75%		
אלפי ש"ח					
-	47,054	-	-	47,054	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
2,807	42,489	47,557	2,261	47,557	חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים
-	16,201	16,201	-	16,201	חלויות שוטפות של אגרות חוב
17,029	-	-	-	17,029	הלוואה לזמן קצר מאחר
<b>19,836</b>	<b>105,744</b>	<b>2,261</b>	<b>127,841</b>		

**ב. הלוואות ואשראי במסגרת התחייבויות שאינן שוטפות:**

(1) הרכב:

ליום 31 בדצמבר		שעור ריבית שנתית (*)	האגרות חוב - בשקל לא צמוד
2023	2024		
אלפי ש"ח			
22,515	6,434	5.3%	אגרות חוב - בשקל צמוד
240,445	446,051	3.73%	אגרות חוב - בשקל צמוד
63,810	67,958	1.9%-3.85%	התחייבויות לתאגידים בנקאיים בניכוי חלויות שוטפות בריבית קבועה (ראה באור 16)
320,918	390,469	6.6%-7.2%	התחייבויות לתאגידים בנקאיים בניכוי חלויות שוטפות בריבית משתנה (ראה באור 16)
20,661	15,686	7%-10%	הלוואה לזמן ארוך מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
<b>668,349</b>	<b>926,598</b>		סך הלוואות ואשראי במסגרת התחייבויות שאינן שוטפות

(\*) ריבית נקובה. באשר לשיעורי הריבית האפקטיבית ראה סעיף 4 להלן.

באור 14 - הלוואות ואשראי (המשך)

ב. הלוואות ואשראי במסגרת התחייבויות שאינן שוטפות (המשך):

(2) פרטים בדבר אשראי וחוב מהותיים

ליום 31 בדצמבר 2023		ליום 31 בדצמבר 2024		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 נקוב בספרים אלפי ש"ח	ערך נקוב בספרים אלפי ש"ח	ערך נקוב בספרים אלפי ש"ח	ערך נקוב בספרים אלפי ש"ח								
38,716	38,883	22,635	22,682	ראה 3 להלן.	31 בינואר של כל אחת מהשנים 2026-2020 (בחלקים לא שווים) כדלקמן: 31/01/20 - 5% 31/01/21 - 5% 31/01/22 - 5% 31/01/23 - 25% 31/01/24 - 25% 31/01/25 - 25% 31/01/26 - 10%	ריבית נקובה בשיעור של 5.3% (קבועה). תשולם בתשלומים חצי שנתיים ביום ה- 31 ביולי וביום 31 בינואר של כל אחת מהשנים החל מ- 31 ביולי 2018 ועד יום 31 בינואר 2026.	לא צמוד (בש"ח)	64,805 אלפי ש"ח	19.2.2018	אג"ח (סדרה ב')	החברה
240,445	235,000	485,015	456,986	ראה 4 להלן.	8 תשלומים חצי שנתיים.	ריבית שנתית נקובה בשיעור של 3.73%.	צמוד למדד המחירים לצרכן (בש"ח)	456,986 אלפי ש"ח	02.02.2023 24.01.2024 01.12.2024	אג"ח (סדרה ג') (3)	החברה
152,625	152,625	210,561	210,561	ראה 5 להלן.	תשלומים רבעוניים עד ליוני 2034.	110,000 ריבית משתנה בשיעור הפריים בתוספת מרווח של 0.6%. 110,000 ריבית קבועה צמודה למדד בשיעור 3.98%.	110,000 צמוד למדד (בש"ח) לא 110,000 צמוד למדד (בש"ח)	220,000 אלפי ש"ח	27.06.2024	הלוואה בנקאית (4)	החברה

**באור 14 - הלוואות ואשראי (המשך)**

**ב. הלוואות ואשראי במסגרת התחייבויות שאינן שוטפות (המשך):**

(3) פרטים נוספים בקשר לאגרות חוב סדרה ב':

ביום 11 בפברואר 2025, לאחר תאריך הדוחות הכספיים, העמידה החברה פיקדון כספי בסך של כ- 6.8 מיליוני ש"ח, בהתאם ליתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ב') לאותו מועד (לאחר פרעון הקרן שבוצע לאחר תאריך הדוחות הכספיים בהתאם ללוח הסילוקין של אגרות החוב) חלף הנכסים המשועבדים לטובת אגרות חוב סדרה ב'. לאור האמור הוסרו השעבודים על כלל החזקותיה במניות החברות Frankfurt Langen Hotel SARL ו-Malone Holdings SARL, הלוואות הבעלים ל - Langen והלוואות הבעלים ל - Malone.

(4) פרטים נוספים בקשר לאגרות חוב סדרה ג':

ביום 2 בפברואר 2023 הנפיקה החברה במסגרת תשקיף מדף מיום 30 באוגוסט 2021, 220,000,000 ש"ח ע.נ. 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.נ. אגרות חוב (סדרה ג') רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת של החברה, בדרך של הרחבת אגרות חוב (סדרה ג') הקיימות של החברה, הרשומות למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ.

לאחר ביצוע ההנפקה לציבור וההקצאה הפרטית, היקף אגרות חוב (סדרה ג') הינו על סך של 235,000,000 ש"ח ע.נ. 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).

ביום 24 בינואר 2024, הנפיקה החברה 117,113,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ג') במחיר של 1,031.5 ש"ח לכל 1,000 ש"ח ע.נ., בדרך של הרחבת סדרה אגרות החוב (סדרה ג') הקיימת ובתמורה כוללת של כ- 120.8 מיליוני ש"ח ועלויות ההנפקה הסתכמו לסך של כ- 1,169 אלפי ש"ח והריבית האפקטיבית הינה בשיעור של 4.016% לשנה (צמודה למדד).

ביום 1 בדצמבר 2024, הנפיקה החברה 104,873,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ג') במחיר של 1,097 ש"ח לכל 1,000 ש"ח ע.נ., בדרך של הרחבת סדרה אגרות החוב (סדרה ג') הקיימת ובתמורה כוללת של כ- 115 מיליוני ש"ח ועלויות ההנפקה הסתכמו לסך של כ- 979 אלפי ש"ח והריבית האפקטיבית הינה בשיעור של 3.641% לשנה (צמודה למדד).

תנאי אגרות החוב הנוספות זהות לתנאי אגרות החוב (סדרה ג') שבמחזור שהונפקו על ידי החברה.

לאחר ביצוע ההרחבה, היקף אגרות חוב (סדרה ג') עומד על סך של 456,986,000 ש"ח ע.נ.

חישוב הריבית האפקטיבית הגלומה באגרות חוב, מבוצע נכון למועד קבלתן, בהתאם לתזרימי המזומנים הנומינליים החזויים בגינן (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.

**באור 14 - הלוואות ואשראי (המשך)**

**ב. הלוואות ואשראי במסגרת התחייבויות שאינן שוטפות (המשך):**

(4) פרטים נוספים בקשר לאגרות חוב סדרה ג' (המשך):

אמות מידה פיננסיות (בחינה רבעונית):

(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. ליום 31 בדצמבר 2024 ההון העצמי הינו 1,237 מיליון ש"ח.

(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 2024 יחס החוב הפיננסי הינו 26%.

ליום 31 בדצמבר 2024 החברה עומדת באמות המידה האמורות.

ביום 1 באוגוסט 2024, הודיעה מידרוג בע"מ כי היא מותירה על כנו את דירוג החברה A2.il ודירוג זהה לאגרות החוב (סדרה ב') ולאגרות החוב (סדרה ג') באופן דירוג יציב.

(5) פרטים נוספים בקשר להלוואה בנקאית:

ביום 27 ביוני 2024, החליף תאגיד בנקאי, לבקשת החברה, הלוואה שנטלה ממנו בסכום כולל של כ- 185 מיליון ש"ח (שיתרתה ליום ההחלפה הינה כ- 145 מיליון ש"ח) כנגד שתי הלוואות לזמן ארוך בסך 110 מיליון ש"ח כל אחת.

להלן עיקרי תנאי הלוואות החדשות:

- א. הלוואות החדשות הועמדו לתקופה של 120 חודשים ("תקופת הלוואה").
- ב. הלוואה בסך של 110 מיליון ש"ח הועמדה בריבית הפריים בתוספת מרווח של 0.6%.
- ג. הלוואה בסך של 110 מיליון ש"ח הועמדה בשיעור ריבית שנתי של 3.98% הצמודה למדד המחירים לצרכן.
- ד. קרן הלוואות החדשות והריבית ייפרעו לאורך תקופת הלוואה ב- 40 תשלומים רבעוניים שוטפים.

כנגד קבלת הלוואות החדשות ולצורך הבטחת פירעון, שעבדה החברה לטובת הבנק את כל החזקותיה בדלק ישראל ובדלק נכסים.

כמו כן, החברה התחייבה כי שיעור ההחזקה 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.

בנוסף, החברה הסכימה להגבלה על זכותה לחלק דיבידנד לבעלי מניותיה או לבצע רכישה עצמית של מניות לסכום של עד ל- 32.5% מהרווח הנקי של החברה בגין השנים שתחילתם ב- 2021 או 50% מהרווח הנקי של החברה בכל שנה קלנדרית.



**באור 14 - הלוואות ואשראי (המשך)**

**ב. הלוואות ואשראי במסגרת התחייבויות שאינן שוטפות (המשך):**

(5) פרטים נוספים בקשר להלוואה בנקאית (המשך):

אמות מידה פיננסיות (בחינה חציונית):

א. 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.

ליום 31 בדצמבר 2024 יחס כיסוי החוב הינו (0.21).

ב. יחס שירות החוב של החברה לא יפחת מ-1.1. המונח "יחס שירות החוב", משמעו - המנה המתקבלת מחלוקת

הפרמטר (i) בפרמטר (ii) להלן:

(i) הסכום המצטבר של (א) המכפלה של הרווח הנקי של דלק ישראל בשיעור ההחזקה בדלק ישראל,

בתוספת (ב) המכפלה של הרווח הנקי של דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ ("דלק נכסים"), בשיעור

החזקתה של החברה בדלק נכסים;

(ii) שירות החוב של החברה. המונח "שירות החוב של החברה", משמעו - הסכום המצטבר של תשלומי

החלויות השוטפות והריבית, בגין הלוואה החדשה, שהחברה הייתה אמורה לשלם בגין ארבעת

הרבעונים הקלנדריים שמועד סיומם הינו מועד הדוחות הכספיים הרבעוניים האחרונים.

ליום 31 בדצמבר 2024 יחס שירות החוב הינו 1.65.

למועד הדוח על המצב הכספי עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות. הטיפול החשבונאי בהחלפת הלוואות

כאמור לעיל טופל כשינוי תנאים מהותי, לאמור לא היתה השפעה מהותית על תוצאות החברה.

**באור 15 - התחייבויות לספקים ולנותני שירותים וזכאים ויתרות זכות**

**א. ספקים**

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	
31,445	16,749
31,071	46,913
62,516	63,662

חובות פתוחים  
שטרות לפרעון

**ב. זכאים ויתרות זכות**

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	
5,170	9,369
429	192
44,394	-
9,055	14,122
7,532	8,567
2,012	3,034
228	109
68,820	35,393

ריבית לשלם בגין אגרות חוב  
התחייבות בגין הלוואה מחברה המטופלת בשיטת השווי המאזני  
החזר תקבולים על חשבון מניות (ראה באור 9(ג)(2))  
הוצאות לשלם (1)  
עובדים ומוסדות בגין שכר  
מוסדות  
זכאים אחרים

(1) כולל דמי ניהול לצדדים קשורים ובעלי עניין, ראה באור 28.

חשיפת הקבוצה 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 ובקרות ולפקח על הסיכונים והעמידה בהגבלות. המדיניות והשיטות לניהול הסיכונים נסקרות באופן שוטף בכדי לשקף שינויים בתנאי השוק ובפעילות הקבוצה. באמצעות ההכשרה ותקני ונהלי הניהול, פועלת הקבוצה לפיתוח סביבת בקרה יעילה בה כל הגורמים מבינים את תפקידם ומחויבותם.

ועדת הביקורת של הדירקטוריון מפקחת על מעקב ההנהלה אחר הציות למדיניות ניהול הסיכונים של הקבוצה ומנהליה והיא בוחנת את ההתאמה של מסגרת ניהול הסיכונים ביחס לסיכונים העומדים בפני הקבוצה.

**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, חובות לקוחות והכנסות לקבל, 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 שונים. 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	
2023	2024
אלפי ש"ח	
180,848	355,748
-	7,167
19,243	18,376
87,541	103,005
3,490	2,510
206,430	215,900
497,552	702,706

מזומנים ושווי מזומנים (\*)  
 ניירות ערך סחירים  
 מזומנים מוגבלים (\*)  
 לקוחות והכנסות לקבל  
 חייבים ויתרות חובה  
 הלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

(\*) הקבוצה מחזיקה את יתרות המזומנים ושווי המזומנים בתאגידים בנקאיים בעלי דירוג נאות, להערכתה.

באור 16 - מכשירים פיננסיים (המשך)

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.

להלן מועדי הפירעון החוזיים של התחייבויות פיננסיות, כולל אומדן תשלומי ריבית ללא התחשבות בשינוי עתידי במדד המחירים לצרכן:

ליום 31 בדצמבר 2024						
2029	2028	2027	2026	2025	תזרים מזומנים חוזי	הערך בספרים
אלפי ש"ח						
-	-	-	-	63,662	63,662	63,662
-	-	-	-	30,308	30,308	30,308
-	-	-	-	14,136	14,136	13,903
325,721	64,749	91,188	101,886	98,257	681,801	527,335
51,209	5,350	5,584	6,006	7,032	75,181	51,235
18,532	-	-	-	2,475	21,007	15,686
-	383,518	53,788	61,928	64,368	563,602	507,653
395,462	453,617	150,560	169,820	280,238	1,449,697	1,209,802
התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים						
ספקים ונותני שירותים						
זכאים ויתרות זכות						
הלוואות לזמן קצר מתאגידים						
בנקאיים						
הלוואות לזמן ארוך מתאגידים						
בנקאיים (*)						
התחייבויות בגין חכירות						
התחייבות לבעלי זכויות שאינן						
מקנות שליטה						
אגרות חוב (*)						
סך הכל						
ליום 31 בדצמבר 2023						
2028	2027	2026	2025	2024	תזרים מזומנים חוזי	הערך בספרים
אלפי ש"ח						
-	-	-	-	62,516	62,516	62,516
-	-	-	-	66,808	66,808	66,808
-	-	-	-	49,413	49,413	47,054
224,481	84,265	64,781	94,221	69,840	537,588	432,285
-	-	-	-	17,285	17,285	17,029
51,411	5,123	5,290	6,091	7,763	75,678	55,826
23,643	-	-	-	-	23,643	20,661
190,743	26,782	34,157	45,201	21,696	318,579	279,161
490,278	116,170	104,228	145,513	295,321	1,151,510	981,340
התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים						
ספקים ונותני שירותים						
זכאים ויתרות זכות						
הלוואות לזמן קצר מתאגידים						
בנקאיים						
הלוואות לזמן ארוך מתאגידים						
בנקאיים (*)						
הלוואה לזמן קצר מאחר						
התחייבויות בגין חכירות						
התחייבות לבעלי זכויות שאינן						
מקנות שליטה						
אגרות חוב (*)						
סך הכל						

(\*) כולל חלויות שוטפות

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 החשופות לסיכוני מטבע חוץ הן באירו ובפורינט ההונגרי.

א. החשיפה לסיכון מדד ומטבע חוץ

חשיפת הקבוצה לסיכון מדד ומטבע חוץ, הינה כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר 2024					
סה"כ	פריטים לא כספיים או פיננסיים	מטבע חוץ		ש"ח	
		פרינט הונגרי	אירו	אלפי ש"ח	צמוד למדד
355,748	-	2,215	14,365	-	339,168
7,167	-	-	-	-	7,167
103,005	-	25	570	-	102,410
4,010	2,929	3	683	-	395
18,376	-	3,699	-	-	14,677
24,153	22,724	-	-	-	1,429
1,408,144	1,192,244	-	199,450	-	16,450
163,993	163,993	-	-	-	-
45,265	45,265	-	-	-	-
352,738	352,738	-	-	-	-
8,860	8,860	-	-	-	-
2,491,459	1,788,753	5,942	215,068	-	481,696
13,903	-	-	-	-	13,903
63,662	-	135	584	-	62,943
35,393	5,085	519	187	8,865	20,737
4,735	-	-	-	3,966	769
527,355	-	34,306	61,662	106,061	325,326
507,653	-	-	-	485,018	22,635
15,686	-	-	2,691	-	12,995
37,173	37,173	-	-	-	-
2,310	2,310	-	-	-	-
46,500	-	-	-	36,959	9,541
1,254,370	44,568	34,960	65,124	640,869	468,849
1,237,089	1,744,185	(29,018)	149,944	(640,869)	12,847

נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות:

נכסים שוטפים:

מזומנים ושווי מזומנים  
ניירות ערך סחירים  
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 ונכסים בלתי מוחשיים  
נכס מס נדחה  
סה"כ נכסים

התחייבויות שוטפות:

אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים  
ספקים ונותני שירותים  
זכאים ויתרות זכות  
התחייבויות בגין חכירה

התחייבויות לא שוטפות:

הלוואות מתאגידים בנקאיים (\*)  
אגרות חוב (\*)  
הלוואה מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה  
התחייבויות מסים נדחים  
התחייבות בשל הטבות לעובדים  
התחייבויות בגין חכירה  
סה"כ התחייבויות  
עודף נכסים על התחייבויות (עודף)  
התחייבויות על נכסים

(\*) כולל חלויות שוטפות.

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 2023					
סה"כ	פריטים לא כספיים או פיננסיים	מטבע חוץ		ש"ח	
		פרינט הונגרי	אירו	צמוד למדד	לא צמוד
180,848	-	1,231	21,262	-	158,355
87,541	-	802	550	-	86,189
6,932	4,777	1	1,716	-	438
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	-	-	-	-
<u>2,134,946</u>	<u>1,637,394</u>	<u>5,390</u>	<u>224,923</u>	<u>-</u>	<u>267,239</u>
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	-	-
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
<u>1,022,009</u>	<u>40,669</u>	<u>41,782</u>	<u>86,053</u>	<u>283,829</u>	<u>569,676</u>
<u>1,112,937</u>	<u>1,596,725</u>	<u>(36,392)</u>	<u>138,870</u>	<u>(283,829)</u>	<u>(302,437)</u>

נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות:

נכסים שוטפים:

מזומנים ושווי מזומנים 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 נדליין להשקעה נכסי זכות שימוש רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים נכס מס נדחה סה"כ נכסים

התחייבויות שוטפות:

אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ספקים ונותני שירותים זכאים ויתרות זכות התחייבויות בגין חכירה הלוואה לזמן קצר מאחר

התחייבויות לא שוטפות:

הלוואות מתאגידים בנקאיים (\*) אגרות חוב (\*) הלוואה מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה התחייבויות מסים נדחים התחייבויות בשל הטבות לעובדים התחייבויות בגין חכירה סה"כ התחייבויות עודף נכסים על התחייבויות (עודף התחייבויות על נכסים)

(\*) כולל חלויות שוטפות.

**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 בתקופות המדווחות:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	2022	2023	2024	
שער במועד הדיווח (בש"ח או בנקודות)			% השינוי			
3.7530	4.0116	<b>3.7964</b>	6.62	6.89	<b>(5.36)</b>	1 אירו
0.00938	0.01036	<b>0.00913</b>	(1.37)	10.45	<b>(11.87)</b>	1 פורנט הונגרי
143.58	147.78	<b>152.56</b>	5.3	3.0	<b>3.2</b>	מדד המחירים לצרכן בישראל
3.5366	3.9895	<b>4.0021</b>				ממוצע שנתי אירו
0.00942	0.01050	<b>0.01012</b>				ממוצע שנתי פורנט הונגרי

ג. ניתוח רגישות

התחזקות (החלשות) הש"ח כנגד האירו לתאריך 31 בדצמבר 2024, 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 2023 נעשה בהתאם לאותו בסיס. להערכת החברה, שינויים בשיעורים אלה הינם סבירים ואפשריים נכון למועד הדיווח הכספי.

ליום 31 בדצמבר 2024		
הון	רווח (הפסד)	
אלפי ש"ח		
7,497	752	עליה בשער החליפין של האירו ב- 5% (1)
(7,497)	(752)	ירידה בשער החליפין של האירו ב- 5% (1)

(1) הרגישות נובעת בעיקר מהלוואות לחברות מוחזקות.

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.

**באור 16 - מכשירים פיננסיים (המשך)**

ה. סיכוני שוק (המשך)

(2) סיכוני שערי ריבית

סיכון הריבית של הקבוצה נובע בעיקר מאשראי מתאגידים בנקאיים הנושא ריבית משתנה ומאגרות החוב (סדרה ג') שהינן צמודות 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		
2023	2024	הריבית ליום		
אלפי ש"ח		31 בדצמבר 2024		
				<b>מכשירים בריבית קבועה</b>
206,430	199,450	2%-7%		הלוואות לחברות מוחזקות
(17,029)	-	1.5%-2%		הלוואה מאחר
(66,616)	(85,611)	1.9%-8.3%		התחייבויות לתאגידים בנקאיים לזמן ארוך (כולל חלויות שוטפות)
(20,661)	(2,691)	7%-10%		הלוואה מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
(38,716)	(22,635)	5.3%		אגרות חוב (סדרה ב') (כולל חלויות שוטפות)
<b>63,408</b>	<b>88,513</b>			
				<b>מכשירים בריבית משתנה</b>
19,243	18,376	5.15%		פקדונות מוגבלים
5,035	16,450	8.41%		הלוואות לחברות מוחזקות
1,335	1,429	7.25%		הלוואות לאחרים
-	(12,995)	7%		הלוואה מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
(47,054)	(13,903)			התחייבות לתאגידים בנקאיים לזמן קצר
(240,445)	(485,018)	3.73%		אגרות חוב (סדרה ג') (כולל חלויות שוטפות)
(365,669)	(441,744)	3.98%-8.7%		התחייבויות לתאגידים בנקאיים לזמן ארוך (כולל חלויות שוטפות)
<b>(627,555)</b>	<b>(917,405)</b>			

(ב) ניתוח רגישות לגבי מכשירים בריבית משתנה

בגין אשראי והלוואות בריבית משתנה בשנת 2024 תוספת של 1% בשיעור הריבית (ללא שינוי בשער האירו) במועד הדיווח היה מקטין את ההון ומקטין את הרווח הנקי בסך של 4,508 אלפי ש"ח (שנת 2023 - מקטין את ההון ומקטין את הרווח בסך של 4,064 אלפי ש"ח).

**באור 16 - מכשירים פיננסיים (המשך)**

**1. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים**

**(1) מכשירים פיננסיים שנמדדים בשווי הוגן לצרכי גילוי בלבד**

הערך בספרים של נכסים והתחייבויות פיננסיים מסוימים לרבות מזומנים ושווי מזומנים, לקוחות, חייבים אחרים, הלוואות וחייבים לזמן ארוך, ספקים, זכאים אחרים ויתרות זכות לזמן ארוך קרוב לשווי ההוגן שלהם.

השווי ההוגן של יתר הנכסים והתחייבויות הפיננסיים והערכים בספרים, הינם כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר				
2023		2024		
שווי שוק	ערך בספרים	שווי שוק	ערך בספרים	
אלפי ש"ח				
39,451	39,580	23,113	23,139	אגרות חוב (סדרה ב') (*) (**)
246,492	244,751	506,386	493,883	אגרות חוב (סדרה ג') (*) (**)
478,607	479,339	540,621	541,258	הלוואות מתאגידים בנקאיים (***)

(\*) השווי ההוגן של אגרות החוב נקבע בהסתמך על מחירן בבורסה ליום המסחר האחרון שקדם למועד הדיווח (רמה 1 בהיררכיית שווי הוגן).

(\*\*) הערך בספרים כולל ריבית לשלם.

(\*\*\*) רמה 2 בהיררכיית שווי הוגן.

**(2) מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן**

ליום 31 בדצמבר 2024 לחברה השקעה בניירות ערך סחירים (בעיקר קרנות אג"ח) בשווי של כ- 7 מיליוני ש"ח. השווי ההוגן של ניירות הערך נקבע בהסתמך על מחירן בבורסה ליום המסחר האחרון שקדם למועד הדיווח (רמה 1 בהיררכיית שווי הוגן).

**(3) תהליכי הערכה המיושמים בחברה**

השווי ההוגן של המכשירים הפיננסיים הנמדדים בשווי הוגן נקבע בכל תקופת דיווח באמצעות תחשיב של מחלקת הכספים בחברה, בהתבסס בעיקר, על שינויים בתחזיות להתממשות התשלומים. כל הערכות השווי נבחנו ע"י סמנכ"ל הכספים של החברה.



באור 16 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ז. שינויים בהתחייבויות הנובעים מפעילות מימון

סה"כ התחייבויות הנובעות מפעילות מימון	התחייבות בגין חכירה	אגרות חוב	הלוואה מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	הלוואה מאחר	הלוואות לזמן קצר	הלוואות לזמן ארוך	
אלפי ש"ח							
298,388	19,567	57,747	-	33,183	-	187,891	יתרה ליום 1 בינואר, 2022
146,634	(3,827)	(3,251)	9,327	-	35,430	108,955	תזרים מזומנים, נטו
7,923	7,923	-	-	-	-	-	הכרה בהתחייבויות בגין חכירה
86,501	28,380	-	9,000	-	15,916	33,205	חברה שאוחדה לראשונה
245	-	245	-	-	-	-	הפחתת ניכיון
4,355	-	-	-	2,198	-	2,157	השפעת שינויים בשערי חליפין
4,464	1,651	-	187	-	-	2,626	שינויים אחרים
548,510	53,694	54,741	18,514	35,381	51,346	334,834	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022
235,622	(7,647)	216,768	1,457	(20,659)	(4,292)	49,995	תזרים מזומנים, נטו
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
1,545	759	-	473	-	-	313	שינויים אחרים
851,799	55,826	279,161	20,444	17,029	47,054	432,285	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2023
254,106	(8,305)	217,499	(5,890)	(17,674)	(33,151)	101,627	תזרים מזומנים, נטו
879	879	-	-	-	-	-	הכרה בהתחייבויות בגין חכירה
12,644	-	12,644	-	-	-	-	הפחתת ניכיון והפרשי הצמדה
(7,826)	-	-	(64)	645	-	(8,407)	השפעת שינויים בשערי חליפין
4,207	2,835	(1,651)	1,173	-	-	1,850	שינויים אחרים
1,115,809	51,235	507,653	15,663	-	13,903	527,355	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2024

באור 17 - התקשרויות, שעבודים והתחייבויות תלויות

- (1) לפרטים בדבר התקשרות החברה בהסכמי ניהול לקבלת שירותים - ראה באור 28(ג), בדבר צדדים קשורים.
- (2) ליום 31 בדצמבר, 2024 נכסי נדל"ן להשקעה של חברות Grip 1, Grip 2, Langen, Greenore, Sloane מוחזקות שלהן שערכם בספרים 1,877,783 אלפי ש"ח (בשנת 2023 - 1,675,910 אלפי ש"ח) משועבדים לטובת תאגידים בנקאיים להבטחת הלוואות מבנקים, אשר מסתכמות לתאריך הדיווח בסך של כ-761,797 אלפי ש"ח (בשנת 2023 - 728,066 אלפי ש"ח).
- (3) באשר להליכים משפטיים בחברת מפעת ראה באור 9(2)(ג).
- (4) באשר להליכים משפטיים בחברת דלק ישראל ראה באור 10(4)(ג).
- (5) לעניין שיעבודים על נכסי החברה (נדל"ן להשקעה ומניות של חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני) לטובת אשראי והלוואות מבנקים, ראה באורים 13 ו-14.
- (6) לעניין התקשרויות בקשר להשקעה בחברות מוחזקות ראה באורים 9 ו-10.
- (7) לעניין שעבוד פקדון לטובת הלוואות מתאגידים בנקאיים ומחזיקי אגרות חוב סדרה ב' ראה באורים 5 ו-14.
- (8) במהלך שנת הדוח העמידה החברה מספר ערבויות לחברה מאוחדת, להב אנרגיה ירוקה בסך כולל של כ-82,600 אלפי ש"ח.

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.

א. הון מניות ופרמיה על מניות

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
באלפים	

מניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב

248,865	267,226
270,000	270,000

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 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 ולאופציות לפי שווי הוגן יחסי.

ביום 26 בדצמבר 2024 מימשו קופות הגמל המנוהלות על ידי מור גמל ופנסיה בע"מ ("קופות הגמל") את 11,542,308 האופציות שהיו ברשותם וזאת במחיר מימוש של 3.4234 ש"ח עבור כל אופציה ובסך כולל של כ- 39,502 אלפי ש"ח.

ביום 16 בפברואר 2025, לאחר תאריך הדוחות הכספיים, מימשו קופות הגמל המנוהלות על ידי מור ניהול קרנות נאמנות (2013) בע"מ את 307,692 האופציות שהיו ברשותם וזאת במחיר מימוש של 3.4234 ש"ח (מותאם לחלוקת דיבידנדים) עבור כל אופציה ובסך כולל של כ- 1,053 אלפי ש"ח.

לאחר ביצוע הקצאת המניות ומימוש האופציות כאמור מחזיקה מור כ- 9.72% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה וכ- 9.72% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה בדילול מלא.

לאור האמור הפכה מור לבעלת עניין בחברה.

**באור 18 - הון וקרנות (המשך)**

א. הון מניות ופרמיה על מניות (המשך)

(2) (המשך)

**פרטים בדבר מדידת השווי ההוגן של כתבי 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%

(3) ביום 22 ביולי, 2024, מימש מנכ"ל החברה 4,458,903 כתבי אופציות לא סחירות שהבשילו והוקצו לו 4,773,078 מניות רגילות של החברה בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת, וזאת בתמורה לסך כולל של 9,672,136 ש"ח (המשקף מחיר מימוש משוקלל של 2.169 ש"ח), וזאת בהתאם לתוכנית האופציות (ראה באור 20).

ביום 22 ביולי 2024, מימשה מנכ"לית החברה לשעבר 1,910,958 כתבי אופציות לא סחירות שהבשילו והוקצו לה 2,045,604 מניות רגילות של החברה בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת, וזאת בתמורה לסך כולל של 4,145,201 ש"ח (המשקף מחיר מימוש של 2.169 ש"ח), וזאת בהתאם לתוכנית האופציות (ראה באור 20).

(4) ביום 27 באוגוסט 2024, פרסמה החברה תשקיף מדף על בסיס דוחותיה ליום 31 בדצמבר 2023 ו - 31 במרץ 2024, אשר נושא תאריך של יום 28 באוגוסט 2024.

**ב. דיבידנדים**

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.

ביום 27 במרץ 2024 אישר דירקטוריון החברה תשלום דיבידנד לבעלי המניות של החברה. הסכום הכולל של הדיבידנד הינו כ - 38 מיליוני ש"ח (כ - 15.26931 אגורות למניה). ביום 11 באפריל 2024 שולמה יתרת הדיבידנד לבעלי המניות.

ביום 23 במרץ 2025 אישר דירקטוריון החברה תשלום דיבידנד לבעלי המניות של החברה. הסכום הכולל של הדיבידנד הינו כ - 50 מיליוני ש"ח (כ - 18.6892 אגורות למניה).

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		
2022	2023	2024
אלפי ש"ח		
162,091	96,417	155,960

רווח המיוחס לבעלי המניות הרגילות

**ממוצע משוקלל של מספר המניות הרגילות ששימש בחישוב הרווח הבסיסי למניה**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
אלפי מניות 1 ש"ח ע.נ.		
237,015	237,015	248,865
-	6,591	3,177
237,015	243,606	252,042

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		
2022	2023	2024
אלפי ש"ח		
162,091	96,417	155,960

רווח המיוחס לבעלי המניות הרגילות (בחישוב מדולל)

**ממוצע משוקלל של מספר המניות הרגילות (מדולל)**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
אלפי מניות 1 ש"ח ע.נ.		
237,015	243,606	252,042
3,844	2,134	2,392
240,859	245,740	254,434

ממוצע משוקלל של מספר המניות הרגילות  
ששימשו לצורך חישוב רווח בסיסי למניה  
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 המדוללת 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 למנכ"ל החברה ולמנכ"לית החברה לשעבר של החברה ביום 23 ביולי, 2020**

ביום 23 ביולי, 2020 אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה הקצאת 5,945,205 כתבי אופציה, הניתנים למימוש ל- 5,945,205 מניות רגילות של החברה בנות 1 ש"ח למר הלל (איליק) רוזינסקי (מנכ"ל 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 לשעבר). כתבי האופציה אינם סחירים ומסולקים בדרך של מסירת מניות בלבד. האופציות ניתנות למימוש בארבע מנות שוות אשר תבשלנה במהלך ארבע שנים ממועד הקצאתן, באופן שהמנה הראשונה תהיה ניתנת למימוש כעבור שנתיים ממועד הענקתן, המנה השנייה - כעבור שנתיים, המנה השלישית - כעבור שלוש שנים והמנה הרביעית - כעבור ארבע שנים. כל כתב אופציה במנה הראשונה ניתן למימוש למניה בת 1 ש"ח ערך נקוב, בתמורה לתוספת מימוש של 2.470 ש"ח לכל אופציה. כל כתב אופציה במנה השנייה ניתן למימוש למניה בת 1 ש"ח ערך נקוב, בתמורה לתוספת מימוש של 2.594 ש"ח לכל אופציה. כל כתב אופציה במנה השלישית ניתן למימוש למניה בת 1 ש"ח ערך נקוב, בתמורה לתוספת מימוש של 2.724 ש"ח לכל אופציה. כל כתב אופציה במנה הרביעית ניתן למימוש למניה בת 1 ש"ח ערך נקוב, בתמורה לתוספת מימוש של 2.860 ש"ח לכל אופציה.

**פרטים בדבר מדידת השווי ההוגן של תוכניות תשלומים מבוססי מניות**

השווי ההוגן הכולל של כתבי האופציה שהוענקו למנכ"ל החברה ולמנכ"לית החברה לשעבר 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. שווי ההטבה נוקפה להוצאות שכר במהלך השנים 2020-2024.

כתבי האופציה אשר הוענקו למנכ"לית החברה לשעבר 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 למנכ"ל החברה החברה הינם בהתאם להוראות סעיף 3(ט) לפקודת מס הכנסה.

לעניין מימוש כתבי האופציה על ידי מנכ"ל החברה ומנכ"לית החברה לשעבר ראה גם באור 18(3). לאחר המימוש כאמור, קיימת יתרה של 1,486,301 כתבי אופציה של מנכ"ל החברה ו - 636,986 כתבי אופציה של מנכ"לית החברה לשעבר, הניתנים למימוש עד ליום 23 ביולי 2025.

**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, בגין היא מפקידה סכומים בקופות ובפוליסות ביטוח מתאימות.

**(1) הרכב הטבות לעובדים לאחר סיום העסקה**

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
12,575	12,480
(9,870)	(10,170)
2,705	2,310

ערך נוכחי של מחויבויות שווי הוגן של נכסי התכניות

סך הכל התחייבויות בלתי שוטפות בגין הטבות לעובדים

**(2) הוצאה שנזקפה לרווח והפסד ולרווח או הפסד כולל אחר בגין הטבות לעובדים לאחר סיום העסקה**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(377)	(888)	(569)
(56)	(139)	(130)
(674)	469	471
(1,107)	(558)	(228)

עלויות שרות שוטף  
עלויות ריבית, נטו  
מדידה מחדש של תכנית הטבה מוגדרת

**באור 21 - הטבות לעובדים (המשך)**

(3) הנחות אקטואריות ששימשו בחישוב התחייבות בגין הטבות לעובדים לאחר סיום העסקה

ההנחות האקטואריות העיקריות למועד הדיווח (לפי ממוצע משוקלל):

2022	2023	2024	
%	%	%	
4.71	5.43	5.43	שיעור ההיוון ביום 31 בדצמבר (ריבית נומינלית)
2.78	2.46	2.39	שיעור עליות שכר עתידיות
5.41	5.41	5.41	שיעור תחלופת עובדים עתידית
2.78	2.46	2.39	שיעור אינפלציה חזוי

ליום 31 בדצמבר 2024 גידול בריבית ההיוון ושיעור עליות השכר בשיעור של 10% היה מגדיל (מקטין) את המחויבות בגין הטבות לעובדים בסך של כ- (75) אלפי ש"ח וכ-98 אלפי ש"ח, בהתאמה (לשנת 2023 בסך של כ- (96) וכ- 120 אלפי ש"ח, בהתאמה).

(4) לגבי שאר העובדים שעל תשלומי הפיצויים שלהם, חלים תנאי סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין, התשכ"ג-1963, על פיו הפקדותיה השוטפות של החברה בקרנות פנסיה ו/או בפוליסות בחברות ביטוח, פוטרות אותה מכל התחייבות נוספת לעובדים, בגינם הופקדו הסכומים כאמור לעיל. הפקדות אלו וכן הפקדות בגין תגמולים מהוות תכניות להפקדה מוגדרת. הוצאות שנזקפו בספרי החברה בגין תכניות הפקדה מוגדרת הינם 1,937 אלפי ש"ח לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (בשנת 2023 כ- 1,264 אלפי ש"ח).

**באור 22 - הוצאות הפעלה - אנרגיה סולארית**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2022	2023	2024	
אלפי ש"ח			
6,639	11,271	12,073	פחת והפחתות
140	250	290	ביטוח מתקנים
1,150	3,897	3,893	אחזקה שוטפת
7,929	15,418	16,256	

**באור 23 - הוצאות הפעלה - איסוף וטיפול בפסולת**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2022 (*)	2023	2024	
אלפי ש"ח			
21,141	52,822	55,043	שכר עבודה ונלוות
35,558	74,543	76,144	קבלני משנה
46,903	132,665	146,122	הוצאות הטמנה ופסולת
18,731	47,859	55,480	אחזקת משאיות לרבות פחת
1,051	8,130	12,667	אחזקה ותיקונים
186	417	439	אחרות
123,570	316,436	345,895	

(\*) מתייחס לתקופה החל מהאיחוד לראשונה של מפעל מיום 1 באוגוסט 2022.

**באור 24 - הוצאות הנהלה וכלליות**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
אלפי ש"ח		
386	623	868
7,302	11,436	13,506
845	1,532	1,926
6,518	8,273	10,291
121	88	195
3,597	3,784	4,690
597	943	1,341
1,130	3,948	2,517
20,496	30,627	35,334

פחת  
שכר עבודה ונלוות (1)  
משרדיות ואחזקה  
שירותים מקצועיים ושכר דירקטורים  
נסיעות לחו"ל  
דמי ניהול (1)  
אחזקת רכב (1)  
אחרות

(1) ראה באור 28 בדבר צדדים קשורים.

**באור 25 - הכנסות והוצאות מימון אחרות**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
אלפי ש"ח		
507	9,131	10,879
-	-	171
9,350	14,289	15,748
-	822	-
9,857	24,242	26,798
3,177	17,900	28,283
13,348	37,802	42,082
1,635	5,282	2,673
18,160	60,984	73,038

**הכנסות מימון אחרות:**  
הכנסות ריבית מפיקדונות בבנקים  
שערך ניירות ערך סחירים  
הכנסות ריבית מהלוואות וחייבים הנמדדים בעלות מופחתת  
הפרשי שער

**הוצאות מימון אחרות:**  
הוצאות ריבית והפרשי הצמדה למדד 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 28, בדבר צדדים קשורים ובעלי עניין.

**באור 26 - הוצאות אחרות**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
אלפי ש"ח		
-	632	1,972
-	1,212	400
-	144	952
-	1,988	3,324

הפסד הון  
הפסד משינוי בשיעורי החזקה של חברות המטופלות בשיטת  
השווי המאזני  
אחרות

## באור 27 - מסים על ההכנסה

## א. פרטים בדבר סביבת המס בה פועלת הקבוצה

## (1) שיעור מס חברות

להלן שיעור המס הרלוונטיים לחברה ולחברות מאוחדות בישראל:

2018 ואילך - מס חברות בשיעור 23%

חבר בני אדם חייב במס על רווח הון ריאלי בשיעור מס החברות החל בשנת המכירה.

המסים השוטפים לתקופות המדווחות מחושבים בהתאם לשיעורי המס המוצגים לעיל.

## (2) מיסוי חברות מחוץ לישראל

## שיעור מס חברות

גרמניה

שיעור מס חברות - 15.825% (בנוסף, בכפוף לתנאים מסויימים יתכן שיחול מס מסחר מקומי).  
שיעור מס רווח הון - 15.825% (בנוסף עשוי לחול מס העברה בעת העברת הזכויות בנכס).

לוקסמבורג

שיעור מס חברות - 24.92% (שיעור המס האפקטיבי שצפוי לחול על רווחי החברה בלוקסמבורג הינו עד כ- 2% וזאת בכפוף להתקיימות מספר גורמים).

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).

הונגריה

שיעור מס החברות בהונגריה הינו 9% על הכנסה של עד ל-500 מיליון פורינט הונגרי (כ-1,550,000 יורו), ו-19% על היתרה. רווחי חברה מדיבידנד (למעט דיבידנד אשר מקורו בתאגיד זר נשלט CFC) וכן רווחים ממכירת קניין רוחני פטורים ממש חברות.

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. יצוין, כי זיכוי עקיף ניתן עד לשתים רמות בלבד ובתנאים מסויימים. עודף זיכוי עקיף לא ניתן להעברה לשנים הבאות.

רווחי/הפסדי הון ממכירת מניות של חברות בנות

רווח הון שנבע לחברה ממכירת החזקותיה הישירות באחת או יותר מהחברות הזרות יתחייב במס בישראל, תוך קבלת זיכוי מהמס הזר ששולם בחו"ל בגין רווח ההון מאותה מכירה ובכפוף להוראות האמנה למניעת כפל מס הרלוונטית.



באור 27 - מסים על ההכנסה (המשך)

ב. מרכיבי הוצאות מסים על הכנסה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
אלפי ש"ח			
			<b>הוצאות מסים שוטפים</b>
(504)	(3,464)	(4,743)	בגין השנה השוטפת
-	(26)	(204)	בגין שנים קודמות
(504)	(3,490)	(4,947)	
			<b>הוצאות מסים נדחים</b>
(44)	(4,203)	2,546	יצירה והיפוך של הפרשים זמניים
(548)	(7,693)	(2,401)	<b>סך הוצאות מסים</b>
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
אלפי ש"ח			
164,248	109,803	163,541	רווח לפני מסים על ההכנסה
23%	23%	23%	שיעור מס סטטוטורי
37,777	25,255	37,614	מס מחושב לפי שיעור המס הרגיל
408	877	857	תוספת (חסכון) בחבות המס בשל:
(38,860)	(25,294)	(42,043)	הוצאות לא מוכרות
(9,200)	(41)	(39)	נטרול המס בגין חלק החברה ברווחי חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(2,257)	(4,359)	3,525	הכנסות פטורות ממס
-	-	204	הבדלים בהגדרות בין הוצאות והכנסות בספרים לבין מס הכנסה
-	(1,236)	-	מסים בגין שנים קודמות
12,680	12,491	2,283	ניצול הפסדים והטבות משנים קודמות
548	7,693	2,401	הפסדים והפרשים זמניים אחרים בגינם לא נרשמו מסים נדחים
			<b>הוצאות מסים על ההכנסה</b>

באור 27 - מסים על ההכנסה (המשך)

ג. נכסי והתחייבות מסים נדחים

התנועה בנכסי והתחייבויות מסים נדחים מיוחסת לפריטים הבאים:

סה"כ	עודפי הפרשים אחרים	השקעות בחברות מוחזקות	הפרשים		איסוף וטיפול בפסולת	נדל"ן להשקעה	
			זמניים אנרגיה ירוקה	הפסדים להעברה			
			אלפי ש"ח				
(28,084)	1,275	(21,432)	3,827	(4,978)	(372)	(6,404)	יתרה ליום 1 בינואר 2023
							שינויים בשנת 2023:
(4,203)	(40)	34	1,899	(562)	(1,436)	(4,098)	שינויים אשר נזקפו לרווח והפסד
(482)	-	(42)	25	-		(465)	שינויים אשר נזקפו לרווח כולל אחר
(32,769)	1,235	(21,440)	5,751	(5,540)	(1,808)	(10,967)	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023
							שינויים בשנת 2024:
2,546	138	28	3,980	352	(815)	(1,137)	שינויים אשר נזקפו לרווח והפסד
1,910	-	34	1,229	-		647	שינויים אשר נזקפו לרווח כולל אחר
(28,313)	1,373	(21,378)	10,960	(5,188)	(2,623)	(11,457)	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024

ד. הפסדים מועברים לצורכי מס

הפסד שבגינו הוכר נכס מס נדחה (1)		הפסד שבגינו הוכר נכס מס נדחה	
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר	
2023	2024	2023	2024
אלפי ש"ח			
230	230	-	-
1,398	1,398	-	-
-	32,307	13,686	25,061
20,077	22,728	12,320	20,450
21,705	56,663	26,006	45,511

סוג הפסד:

230	230	-	-	הפסד הון מניירות ערך
1,398	1,398	-	-	הפסד הון מועבר
-	32,307	13,686	25,061	הפסד שוטף מעסק
20,077	22,728	12,320	20,450	הפסד מועבר מעסק
21,705	56,663	26,006	45,511	

(1) לפי חוקי המס הקיימים בישראל, אין הגבלת זמן על ניצול הפסדים לצורכי מס ועל ניצול הפרשים 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.

ה. 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 2019. בחברות מוחזקות בגרמניה ולוקסמבורג טרם התקבלו שומות סופיות, אך שומות עצמיות נחשבות סופיות מכח ההתיישנות, עד וכולל שנת המס 2019.

**באור 28 - צדדים קשורים ובעלי עניין**

א. הוצאות והכנסות בגין עסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין (לרבות דירקטורים)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2022		2023		2024		
מס' החייבים/זכאים	סכום אלפי ש"ח	מס' החייבים/זכאים	סכום אלפי ש"ח	מס' החייבים/זכאים	סכום אלפי ש"ח	
2	1,704	2	651	2	209	תשלום מבוסס מניות (ראה באור 20) שכר דירקטורים שאינם מועסקים בחברה
5	1,493	5	1,159	5	1,241	הוצאות ריבית לצדדים קשורים
2	72	1	12	1	28	אחזקת רכב ראה להלן ג'2, ג'5
1	319	1	314	1	365	שכר עבודה ונלוות (ראה להלן ג'2, ג'5)
1	1,638	1	1,604	1	2,344	דמי ניהול לאנשי מפתח ניהוליים (ראה להלן ג'1, ג'3, ג'4, ג'6)
3	3,871	3	5,753	3	6,816	
	9,097		9,493		11,003	
8	9,346	14	14,289	14	15,697	הכנסות ריבית מצדדים קשורים (ראה באור 10(4)ה))

ב. יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים, לרבות הלוואות

ליום 31 בדצמבר 2024		
במסגרת נכסים	במסגרת התחייבויות	אלפי ש"ח
-	3,796	יתרות בגין אנשי מפתח ניהוליים (לרבות דירקטורים) בחברה
682	192	יתרות שוטפות בגין חברות כלולות ועסקאות משותפות
1,429	15,686	יתרות בגין צדדים קשורים אחרים
215,900	-	הלוואות לחברות כלולות ועסקאות משותפות (כולל ריבית לקבל)
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)

**באור 28 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)**

**ג. עסקאות מהותיות עם בעלי עניין וצדדים קשורים**

(1) 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 הדין, ייעוץ וסיוע בגיוס הון לחברה, פעילות מול גורמים בשוק ההון, מול הבנקים המלווים את החברה ומול נושיה, פיתוח אסטרטגי עסקי של החברה והרחבת היקף פעילותה, פיתוח קשרים עסקיים ואסטרטגיים וטיפול בנושאים שוטפים כנדרש מתוקף תפקידו.

בתמורה להעמדת שירותי יו"ר דירקטוריון בהיקף משרה של 50% זכאי מר לוי לסכום חודשי של 50 אלפי ש"ח צמודים לעליית מדד המחירים לצרכן. בנוסף, נושאת החברה בכל התשלומים וההוצאות הקשורים בהפעלת ואחזקת הרכב והמכשיר הנייד של מר לוי, לרבות גילום המס החל בגין השימוש בהם, בהתאם לתנאים שנקבעו בהסכם. בנוסף, מר לוי זכאי לתשלום שנתי נוסף בסכום השווה ל- 2 משכורות חודשיות, אשר ישולם לו בסמוך לאחר מועד פרסום הדוחות הכספיים. כמו כן, הינו זכאי למענק שנתי מבוסס יעדים וזאת עד להיקף של 4 משכורות חודשיות.

ביום 1 באפריל 2024, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת התגמול מיום 1 באפריל 2024, את עדכון תנאי הכהונה של מר אבי לוי, בעל השליטה ויו"ר דירקטוריון החברה לתקופה נוספת בת 3 שנים שתחילתן ביום 1 ביוני 2024.

ביום 16 במאי 2024, אישרה האסיפה הכללית את עדכון תנאי כהונתו כמפורט להלן:

החל מיום 1 ביוני 2024, עודכנו תנאי כהונתו של מר לוי ועודכנו דמי הניהול החודשיים להם יהיה זכאי מהחברה בסך של 20,000 ש"ח, כך שיהיה זכאי לדמי ניהול חודשיים בסך של 75,542 ש"ח, צמוד למדד שפורסם ביום 15 במרץ 2024, בתוספת מע"מ כדון, כאשר דמי הניהול למר לוי לא יפחתו בשל ירידה במדד.

בהתאם לכך, סכום מצטבר בסך של כ- 1,735 אלפי ש"ח לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024, כולל מענק שנתי בגובה 2 משכורות חודשיות ומענק שנתי מבוסס יעדים בגובה 4 משכורות חודשיות כמפורט לעיל, נכלל במסגרת הוצאות הנהלה וכלליות בשנת הדוח (2023 - 1,348 אלפי ש"ח; 2022 - 1,272 אלפי ש"ח).

בהתאם להוראות ההסכם, כל אחד מן הצדדים יכול להביא את ההסכם על סיומו במתן הודעה מראש ובכתב של ארבעה חודשים.

(2) עד 28 במרץ 2024, מועד בו התפטרה מכהונתה כמנכ"לית של החברה, הועסקה הגב' חוה זמיר-טואף. בתפקיד מנכ"לית החברה, בהיקף של משרה מלאה (100%). עלות המעביד בגין משכורתה החודשית היתה 90 אלפי ש"ח צמודה לעליית מדד המחירים לצרכן, ומענק שנתי מבוסס יעדים וזאת עד לתקופה של 4 משכורות חודשיות, ולמענק שנתי בשיקול דעת וזאת עד לתקופה של 2 משכורות חודשיות. באשר להענקת אופציות למניות - ראה באור 20.

ביום 16 במאי 2024 אישרה האסיפה הכללית את תנאי פרישתה כמפורט להלן:

הודעה מוקדמת

על פי הסכם העסקה ובהתאם להוראות מדיניות התגמול של החברה, סיום ההתקשרות על ידי מי מהצדדים יהיה על ידי מתן הודעה מוקדמת של ארבעה חודשים, קרי ביום 27 ביולי 2024, במהלך תקופת ההודעה המוקדמת תהיה זכאית לכל תנאי העסקתה ויחולו בינה ובין החברה יחסי עובד מעביד.

מענק פרישה

מענק פרישה בגובה של 6 פעמים עלות השכר החודשית (הכוללת משכורת, תנאים סוציאליים, החזקה ושימוש ברכב) בסך של כ- 719,826 ש"ח אשר ישולם לאחר סיום תקופת ההודעה המוקדמת.

## באור 28 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

## ג. עסקאות מהותיות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

## (2) המשך

בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2024 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- 1,920 אלפי ש"ח (2023- 1,918 אלפי ש"ח; 2022 - 1,957 אלפי ש"ח). בנוסף, הכירה החברה בהוצאות בגין תגמול מבוסס מניות לגבי זמיר בתקופת הדוח בסך של כ- 63 אלפי ש"ח (2023- 195 אלפי ש"ח; 2022 - 511 אלפי ש"ח).

(3) ביום 5 ביולי, 2023 אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה, רטרואקטיבית מיום 1 ביוני, 2023 את תנאי העסקתו של מר הלל (איליק) רוז'נסקי. החל מיום 1 ביוני, 2020 כיהן כסגן יו"ר דירקטוריון פעיל בהיקף של משרה מלאה (100%) וזאת בתמורה לדמי ניהול בסך של כ- 100 אלפי ש"ח לחודש. בנוסף, נושאת החברה בכל התשלומים וההוצאות הקשורים בהפעלת ואחזקת הרכב והמכשיר הנייד של מר רוז'נסקי, לרבות גילום המס החל בגין השימוש בהם, בהתאם לתנאים שנקבעו בהסכם. בנוסף יהיה זכאי לתשלום שנתי נוסף בסכום השווה ל- 2 משכורות חודשיות, אשר ישולם לו בסמוך לאחר מועד פרסום הדוחות הכספיים. כמו כן, יהיה זכאי למענק שנתי מבוסס יעדים וזאת עד להיקף של 4 משכורות חודשיות. באשר להענקת אופציות למניות - ראה באור 20.

ביום 1 באפריל 2024, אישר דירקטוריון החברה את מינויו של מר הלל (איליק) רוז'נסקי כמנכ"ל החברה. ביום 16 במאי 2024 אישרה האסיפה הכללית את מינויו כמנכ"ל החברה החדש ואת השינוי בתנאי כהונתו כמפורט להלן:

בשל שינוי תפקידו של מר רוז'נסקי ותחילת כהונתו כמנכ"ל החברה, עודכנו תנאי כהונתו של מר רוז'נסקי ועודכנו דמי הניהול החודשיים להם יהיה זכאי מהחברה בסך של 20,000 ש"ח, כך שהחל ממועד מינויו של מר רוז'נסקי למנכ"ל החברה הוא יהיה זכאי לדמי ניהול חודשיים בסך של 131,084 ש"ח, צמוד למדד שפורסם ביום 15 במרץ 2024, בתוספת מע"מ כדין, כאשר דמי הניהול למר רוז'נסקי לא יפחתו בשל ירידה במדד.

בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024, הסתכמו הוצאות הקבוצה בגין העסקת מר רוז'נסקי, כולל מענק שנתי בגובה 2 משכורות חודשיות ומענק שנתי מבוסס יעדים בגובה 4 משכורות חודשיות כמפורט לעיל, בסך כולל של כ- 2,955 אלפי ש"ח (בשנת 2023 - 2,435 אלפי ש"ח; בשנת 2022 - 2,325 אלפי ש"ח). בנוסף, הכירה החברה בהוצאות בגין תגמול מבוסס מניות למר רוז'נסקי בתקופת הדוח בסך של כ- 146 אלפי ש"ח (2023- 456 אלפי ש"ח; 2022 - 1,193 אלפי ש"ח).

(4) 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, 2024 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- 1,863 אלפי ש"ח (2023- 1,737 אלפי ש"ח; 2022 - 1,441 אלפי ש"ח).

(5) החל מיום 1 במאי, 2024 מר דותן אלנתן החל להיות מועסק על ידי החברה במישרין (ביחסי עובד מעסיק) בתפקיד סמנכ"ל החברה ויועץ משפטי, בהיקף של משרה מלאה (100%). עלות המעביד בגין משכורת החודשית תהיה כ- 68 אלפי ש"ח והעלות תהיה צמודה לעליית מדד המחירים לצרכן. 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, 2024 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- 789 אלפי ש"ח.

## באור 28 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

## ג. עסקאות מהותיות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

(6) ביום 30 בדצמבר 2021 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות החברה, רטרואקטיבית מיום 14 בנובמבר 2021, את תנאי העסקתו של מר אחיעד לוי בנו של אבי לוי, בעל השליטה בחברה. החל מיום 14 בנובמבר 2021, מכהן אחיעד לוי כסמנכ"ל מימון ושוקי הון של להב אנרגיה, דלק נכסים ודלק ישראל. כהונתו של אחיעד לוי 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 לוי 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%.

בתמורה להעמדת שירותי סמנכ"ל מימון ושוקי הון בהיקף משרה של 100% זכאי אחיעד לוי לסכום חודשי של כ - 52.5 אלפי ש"ח צמודים לעליית מדד המחירים לצרכן. בנוסף, נושאת החברה בכל התשלומים וההוצאות הקשורים בהפעלת ואחזקת הרכב וזאת בסך של כ - 8 אלפי ש"ח צמוד למדד המחירים לצרכן. בנוסף, אחיעד יהיה זכאי למענק שנתי מבוסס יעדים וזאת עד להיקף של 6 משכורות חודשיות.

בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2024 הסתכמו הוצאות הקבוצה בגין ההסכם האמור, בסך כולל של כ- 263 אלפי ש"ח (2023 - 233 אלפי ש"ח; 2022 - 274 אלפי ש"ח). בנוסף הכירה הקבוצה בהוצאות בגין ההסכם האמור בחברות מוחזקות המטופלות בשיטת השווי המאזני בסך של כ - 709 אלפי ש"ח (2023 - 576 אלפי ש"ח; 2022 - 499 אלפי ש"ח).

(7) בחודש מאי 2024 אישרה מחדש האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה מתן כתב שיפוי ליו"ר הדירקטוריון, אשר הינו בעל השליטה בחברה ומכהן כנושא משרה בחברה. בחודש יולי 2020 אישרה מחדש האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה מתן כתב שיפוי למנכ"ל החברה ולסמנכ"ל הכספים של החברה.

**באור 29 - דיווח מגזרי**

**א. כללי:**

הקבוצה פועלת בחמישה מגזרי פעילות כדלקמן:

1. נדל"ן מניב בגרמניה - פעילות בתחום איתור, ייזום וניהול של נכסי נדל"ן להשכרה, בעיקר באמצעות חברות כלולות ועסקאות משותפות.
2. נדל"ן מניב בישראל - פעילות בתחום איתור, ייזום וניהול של תחנות דלק ושחי 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. באמצעות חברה המטופלת כעסקה משותפת בשיטת השווי המאזני.
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 ופניוי פסולת והפעלת תחנת מעבר.

**ב. דיווח על מגזרי הפעילות:**

כל אחד מן המגזרים שלעיל הווה יחידה עסקית אסטרטגית של הקבוצה, אשר כוללת שירותים משל עצמה ומנוהלת בנפרד לצורך הקצאת משאבים והערכת ביצועים. עבור כל יחידה כאמור סוקר מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי לפחות אחת לרבעון את הנתונים הניהוליים - תפעוליים פנימיים. פורמט ההצגה שלהלן הינו בהתאם לאופן בו סוקר מקבל ההחלטות התפעוליות בקבוצה את הנתונים.

נתוני המגזרים כוללים, בנוסף לנתוני החברות המאוחדות, את חלק החברה בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני וזאת בהתאם לשיעור ההחזקה בהן. רווחי המגזר מורכבים מהכנסות המגזר, משינוי בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה ובניכוי עלות ההכנסות, הוצאות הנהלה וכלליות המיוחסות למגזר הפעילות והוצאות מימון נטו (ללא הוצאות מימון בגין הלוואות בין חברות הקבוצה).

באור 29 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. דיווח על מגזרי הפעילות (המשך):

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			
423,602	(2,164,026)	2,065,140	98,249	5,223	29,999	389,017
-	(17,290)	-	-	17,290	-	-
28,535	(189,775)	31,284	155,665	30,154	(17,542)	18,749
(15,831)						
(30,136)						
(3,041)						
184,014	-	27,420	131,501	25,544	(1,481)	1,030
163,541						
2,140,294	(2,396,417)	1,205,028	1,706,061	727,558	493,186	404,878
351,165						
517,491	(2,237,449)	998,316	611,169	403,065	470,318	272,072
736,879						

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2024

הכנסות המגזר

הכנסות בין מגזרים

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, 2024:

נכסי המגזר

נכסים שלא הוקצו למגזרים

התחייבויות מגזר

התחייבויות שלא הוקצו למגזרים



באור 29 - 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 בישראל	אנרגיה מתחדשת	איסוף וטיפול בפסולת והפעלת תחנת מעבר	
			אל פ י ש " ח				
387,828	(2,435,660)	2,351,448	83,005	4,768	28,820	355,447	הכנסות המגזר
-	(16,908)	-	-	16,908	-	-	הכנסות בין מגזרים
45,427	(112,808)	24,948	87,812	38,054	(10,711)	18,132	רווחי (הפסדי) המגזר
(13,054)							הוצאות הנהלה וכלליות שלא הוקצו
(22,998)							הוצאות מימון נטו שלא הוקצו
(1,805)							הוצאות אחרות, נטו
102,233	-	20,292	47,290	32,617	2,396	(362)	חלק הקבוצה ברווחי (בהפסדי) חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
109,803							רווח לפני מיסים על ההכנסה
							<b>נכסי והתחייבויות המגזר ליום 31 בדצמבר, 2023:</b>
1,965,073	(2,429,956)	1,266,012	1,684,313	665,648	395,328	383,728	נכסי המגזר
169,873							נכסים שלא הוקצו למגזרים
530,439	(2,447,804)	1,064,844	938,542	366,324	342,424	266,109	התחייבויות מגזר
491,570							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	(2,653,165)	2,595,200	56,365	5,765	11,348	137,814
-	(14,778)	-	-	14,778	-	-
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
<u>164,248</u>						

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2022

הכנסות המגזר

הכנסות בין מגזרים

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

## באור 29 - דיווח מגזרי (המשך)

## ג. מידע גיאוגרפי

הכנסות המגזרים המדווחות הופקו בישראל ומחוצה לה בהתבסס על מיקום הלקוחות. בשנת 2024 ההכנסה שהופקה בישראל (לפני התאמות בגין חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני) הסתכמה לכ - 2,477,253 אלפי ש"ח וההכנסה שהופקה באירופה הסתכמה לכ - 110,375 אלפי ש"ח (בשנת 2023 לכ - 2,743,275 אלפי ש"ח ולכ - 96,923 אלפי ש"ח בהתאמה, 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 בישראל ואירופה. בשנת 2024 נכסי המגזרים בישראל (לפני התאמות בגין חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני) הסתכמו לכ - 3,026,534 אלפי ש"ח ונכסי המגזרים מחוץ לישראל הסתכמו לכ - 1,510,177 אלפי ש"ח (לשנת 2023 לכ - 2,918,284 ו - 1,476,745 בהתאמה). התחייבויות המגזרים בישראל (לפני התאמות בגין חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני) הסתכמו לכ - 2,066,433 אלפי ש"ח והתחייבויות המגזרים מחוץ לישראל הסתכמו לכ - 688,507 אלפי ש"ח (לשנת 2023 לכ - 1,984,785 ו - 993,426 בהתאמה).

## באור 30 - אירועים מהותיים לאחר מועד הדוח על המצב הכספי

1. ביום 23 ביוני 2024, הקימה החברה את להב אל.אר תשתיות בע"מ הקמת להב תשתיות נעשתה במסגרת שינוי ארגוני הנבחן ומקודם על ידי החברה לצורך הגשמת המטרות האסטרטגיות הני"ל, כמפורט להלן ("שינוי המבנה"). במסגרת שינוי המבנה פועלת החברה לשינוי מבנה אחזקתה בלהב אנרגיה ובמפתח, בשלבים אשר השלמתם כרוכה האחד בשני.

א. בשלב הראשון, החברה תעביר את מלוא הון המניות של להב אנרגיה (המוחזקות במישרין על ידי החברה) אל להב תשתיות.

ב. בשלב השני, להב אנרגיה תעביר את מלוא הון המניות של מפעל המצויי בבעלותה (בשיעור של 65%) אל להב תשתיות, כך שלאחר מכן תחזיק להב תשתיות ב-65% מהון המניות של מפעל.

i. לצורך השלמת שינוי המבנה תידרשנה השלמה של מספר פעולות, הכוללות, בין היתר, המרה להון של חלק מיתרת הלוואות בעלים שניתנו על ידי החברה ללהב אנרגיה, אישור בית המשפט לעניין הפחתת הון וחלוקת מניות מפעל ללהב תשתיות כדיבידנד בעין, אישורי שותפים עסקיים ובנקים, וכן כל רגולטור אחר הקשור לשינוי המבנה.

ii. יובהר כי כוונת החברה הנה לבצע ולהשלים את שלבי שינוי המבנה בד בבד, באשר השלמתם כרוכה ותלויה האחד בשני.

iii. נכון למועד זה טרם הושלם שינוי המבנה המתואר לעיל. יחד עם זאת, החברה קיבלה את אישור רשות המיסים לכך שהעברת המניות של להב אנרגיה מהחברה ללהב תשתיות, וכן העברת המניות של מפעל מלהב אנרגיה אל להב תשתיות, לא תחויב במס בהתאם להוראות הדין והחלטת המיסוי. כמו כן, התקבל אישור רשם החברות לשינוי המבנה.

2. לעניין משא ומתן עם פריים ראה באור 9(2)(ג)6.

3. ביום 21 במרץ, 2025 חתמה שותפות בת גרמנית המוחזקת על ידי Greenore (50%) ו - Sloane (50%), על הסכם מחייב בדבר רכישת מלוא הזכויות ב - 3 נכסי נדל"ן מניבים בגרמניה. לאחר השלמת העסקה תחזיק החברה (בעקיפין) ב - 75% מכלל הזכויות בנכס.

הנכסים ממוקמים ב - 3 ערים שונות בגרמניה, Duisburg, Buchom ו - Wetter שבגרמניה והינם מרכזי קניות המשרתים צרכי קהילה מקומיים. הנכסים בנויים על קרקע בגודל של כ- 11.6 דונם, עם שטח בנוי בגודל של כ- 6.2 דונם.

עלות הרכישה של הנכסים הינה כ - 10,700 אלפי אירו ובתוספת עלויות רכישה של כ - 1,400 אלפי אירו.

הרכישה תמומן באמצעות מספר הלוואות בנקאיות בסך של כ - 9,800 אלפי אירו, לתקופה של 26 שנים בריבית שנתית נומינלית קבועה בשיעור של 2.17%. לתקופה של 10 שנים, כאשר לאחר תקופה זו הריבית תקבע בהתאם לנוסחה שהוסכמה על ידי הצדדים, כאשר החזר הקרן השנתי עומד על 2.8% (ויתרת סכום ההלוואה תפרע בתום תקופת ההלוואה). יתרת הסכום ימומן על ידי החברות לפי חלקן היחסי, כאשר חלקה של הקבוצה מסתכם בכ - 1,725 אלפי אירו.

ההלוואה הינה הלוואת Non-Recourse, ללא אמות מידה פיננסיות, הקשורות לשווי הנכס.

למועד אישור הדוחות הכספיים העסקה טרם השולמה.

**להב אל.אר.רילאסטייט בע"מ**

**הצגת נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים  
המיוחסים לחברה עצמה**

**ליום 31 בדצמבר, 2024**

לכבוד  
בעלי המניות של להב אל.אר. ריאלאסטייט בע"מ

ג.א.נ.,

**דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר  
על מידע כספי נפרד לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970**

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של להב אל.אר. ריאלאסטייט בע"מ ("להלן - "החברה") לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023 ולכל אחת משלושת השנים שהסתיימו באותם תאריכים ואשר נכללו בדוח התקופתי של החברה. המידע הכספי הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על המידע הכספי הנפרד בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברות שנכללו על בסיס השווי המאזני ואשר ההשקעה בהן הסתכמה לסך של כ-455 וכ-417 מיליוני ש"ח לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023, בהתאמה, ואשר חלקה של החברה ברווחי החברות המוחזקות, נטו, הסתכמו לסך של כ-48, 49 ו-53 מיליוני שנים 2024, 2023 ו-2022 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 וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה של המידע הכספי הנפרד. אנו סבורים שביקורתנו ודוחות רואי החשבון האחרים מספקים בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי החשבון האחרים, המידע הכספי הנפרד ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 9' 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(4)ג) לדוחות הכספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר, 2024.

עמית, חלפון

רואי חשבון

גבעתיים,  
23 במרץ, 2025

ליום 31 בדצמבר		מידע נוסף	
2023	2024		
אלפי ש"ח			
163,621	337,691	(א)(3)	<b>נכסים שוטפים</b> מזומנים ושווי מזומנים
-	7,167		ניירות ערך סחירים
1,197	1,357		חייבים ויתרות חובה
164,818	346,215		<b>סה"כ נכסים שוטפים</b>
606	626	(ב)(3)	<b>נכסים לא שוטפים</b> מזומנים מוגבלים
1,335	1,429	(6)	הלוואות ויתרות חובה אחרות לזמן ארוך
1,416,694	1,582,212		השקעה בחברות מוחזקות כולל הלוואות
4,338	4,359		נכסי זכות שימוש
1,045	909		רכוש קבוע
76	88	(5)	נכס מס נדחה
1,424,094	1,589,623		<b>סה"כ נכסים לא שוטפים</b>
1,588,912	1,935,838		<b>סה"כ נכסים</b>
18,500	22,164		<b>התחייבויות שוטפות</b> חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים
16,201	55,168		חלויות שוטפות של אגרות חוב
17,029	-		הלוואה לזמן קצר מאחר
55,459	14,177		זכאים ויתרות זכות
379	252		התחייבויות בגין חכירה
107,568	91,761		<b>סה"כ התחייבויות שוטפות</b>
262,960	452,485		<b>התחייבויות לא שוטפות</b> אגרות חוב
134,125	188,397		הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
4,289	4,490		התחייבויות בגין חכירה
401,374	645,372		<b>סה"כ התחייבויות לא שוטפות</b>
508,942	737,133		<b>סה"כ התחייבויות</b>
265,420	283,782		<b>הון</b> הון מניות
269,724	304,634		כתבי אופציה, פרמיה על מניות וקרנות הון אחרות
16,669	(35,832)		קרן תרגום של פעילויות חוץ
528,157	646,121		יתרת רווח
1,079,970	1,198,705		<b>סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה</b>
1,588,912	1,935,838		<b>סה"כ התחייבויות והון</b>
שלמה פדידה	הלל (איליק) רוזינסקי	אבי לוי	
סמנכ"ל כספים	מנכ"ל	יו"ר הדירקטוריון	

תאריך אישור המידע הכספי הנפרד : 23 במרץ, 2025  
 המידע הנוסף המצורף למידע הכספי הנפרד מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			מידע נוסף
2022	2023	2024	
אלפי ש"ח			
(13,508)	(13,054)	<b>(15,831)</b>	הוצאות הנהלה וכלליות
108	(1,034)	<b>(400)</b>	(הוצאות) הכנסות אחרות, נטו
<b>(13,400)</b>	<b>(14,088)</b>	<b>(16,231)</b>	<b>הפסד תפעולי</b>
15,784	37,378	<b>40,350</b>	הכנסות מימון
(10,487)	(34,199)	<b>(41,891)</b>	הוצאות מימון
5,297	3,179	<b>(1,541)</b>	<b>הכנסות (הוצאות) מימון, נטו</b>
(8,103)	(10,909)	<b>(17,772)</b>	<b>(הפסד) לאחר הוצאות מימון</b>
170,137	107,259	<b>173,761</b>	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
162,034	96,350	<b>155,989</b>	<b>רווח לפני מסים על הכנסה</b>
57	67	<b>(29)</b>	הטבת מס (מיסים על הכנסה) (5)
<b>162,091</b>	<b>96,417</b>	<b>155,960</b>	<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>
33,867	52,341	<b>(53,257)</b>	רווח (הפסד) כולל אחר לשנה בגין חברות מוחזקות, נטו ממס:
<b>195,958</b>	<b>148,758</b>	<b>102,703</b>	<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		
2022	2023	2024
אלפי ש"ח		
162,091	96,417	155,960
<b>תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת</b>		
רווח נקי לשנה המיוחס לבעלים של החברה		
התאמות בגין הוצאות והכנסות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:		
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו		
(170,137)	(107,259)	(173,761)
-	1,034	553
40,000	29,475	20,292
1,704	651	209
(57)	(67)	29
(14,855)	(12,526)	(20,012)
386	368	440
(140,667)	(88,324)	(172,250)
הפסד מירידה בשיעורי החזקה של חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני דיבדנד שהתקבל מחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני תשלומים מבוססי מניות מיסים על הכנסה (הטבת מס) הכנסות מימון אחרות, נטו פחת והפחתות		
-	-	(8)
מסים ששולמו במזומן		
156	(98)	(232)
(68)	179	(242)
88	81	(474)
שינוי בחייבים ויתרות חובה שינוי בזכאים ויתרות זכות		
21,512	8,174	(16,772)
<b>מזומנים נטו (ששימשו לפעילות) שנבעו מפעילות שוטפת</b>		
<b>תזרימי מזומנים לפעילות השקעה</b>		
השקעה בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני מתן הלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני החזר הלוואות מחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני ירידה במזומנים מוגבלים ובפיקדונות בנקאיים לזמן קצר השקעה בניירות ערך סחירים השקעה ברכוש קבוע ופרויקטים בתהליך		
-	(5,200)	(10)
(142,824)	(115,034)	(90,805)
18,913	55,181	58,500
50,155	1,053	-
-	-	(7,000)
(606)	(53)	(18)
(74,362)	(64,053)	(39,333)
<b>מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה</b>		

המידע הנוסף המצורף למידע הכספי הנפרד מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.



לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
אלפי ש"ח		

			<b>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</b>
-	233,139	<b>233,700</b>	תמורה מהנפקת אגרות חוב, נטו
-	38,513	-	תקבולים בגין הנפקת מניות וכתבי אופציה
-	-	<b>53,320</b>	תקבולים מימוש כתבי אופציה
15,000	-	<b>(40,000)</b>	תקבולים (החזר תקבולים) על חשבון מניות חלוקת דיבדנד
-	(39,991)	<b>(37,996)</b>	החזר הלוואה לזמן קצר וארוך לאחר פרעון התחייבות בגין חכירה
-	(20,659)	<b>(17,674)</b>	פירעון אגרות חוב
(348)	(374)	<b>(415)</b>	קבלת הלוואות מחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(3,251)	(16,212)	<b>(16,201)</b>	החזר הלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
3,546	-	-	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
(466)	(131)	<b>(387)</b>	פירעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידיים בנקאיים
185,000	-	<b>220,000</b>	
(130,200)	(18,500)	<b>(163,710)</b>	
<b>69,281</b>	<b>175,785</b>	<b>230,637</b>	<b>מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון</b>
<b>16,278</b>	<b>119,906</b>	<b>174,532</b>	<b>עליה במזומנים ושווי מזומנים</b>
(343)	419	(462)	<b>השפעת תנודות בשער חליפין על יתרות מזומנים ושווי מזומנים</b>
<b>27,361</b>	<b>43,296</b>	<b>163,621</b>	<b>מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה</b>
<b>43,296</b>	<b>163,621</b>	<b>337,691</b>	<b>מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה</b>
			<b>מידע נוסף על תזרימי מזומנים</b>
<b>9,611</b>	<b>15,668</b>	<b>30,217</b>	ריבית ששולמה במזומן
-	3,214	<b>7,630</b>	ריבית שהתקבלה במזומן
			<b>נספח - פעילות מהותית שאינה במזומן</b>
-	-	<b>307</b>	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 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. יש לעיין במידע כספי נפרד זה בהקשר למידע הכספי על הדוחות הכספיים השנתיים ליום 31 בדצמבר, 2024 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 מוחזקות.
- (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	
2023	2024
אלפי ש"ח	
147,853	330,712
15,768	6,979
163,621	337,691

מזומנים בבנקים - בש"ח  
מזומנים בבנקים - באירו

**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	
2023	2024
אלפי ש"ח	
5,170	9,369
44,394	-
5,326	4,377
310	261
26	45
95	73
55,321	14,125

ריבית לשלם בגין אגרות חוב  
החזר תקבולים על חשבון מניות  
הוצאות לשלם  
צדדים קשורים  
עובדים  
אחרים

**ב. סיכון נזילות**

להלן מועדי הפירעון החוזיים של התחייבויות פיננסיות, כולל אומדן תשלומי ריבית ללא התחשבות בשינוי עתידי במדד המחירים לצרכן:

ליום 31 בדצמבר 2024						הערך בספרים
2029 ואילך	2028	2027	2026	2025	תזרים מזומנים חוזי	
אלפי ש"ח						
-	-	-	-	14,125	14,125	14,125
4,808	392	401	446	446	6,493	4,742
140,407	29,333	30,503	31,646	32,749	264,638	210,561
-	383,518	53,788	61,928	64,368	563,602	507,653
145,215	413,243	84,692	94,020	111,688	848,858	737,081

**התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים**

זכאים ויתרות זכות  
התחייבויות בגין חכירה  
הלוואות לזמן ארוך מתאגידים  
בנקאיים (כולל חלויות)  
אגרות חוב

סך הכל

4. מכשירים פיננסיים (המשך)

ב. סיכון נזילות (המשך)

ליום 31 בדצמבר 2023							הערך בספרים	תזרים מזומנים חזוי
2028 ואילך	2027	2026	2025	2024	אלפי ש"ח			
-	-	-	-	55,321	55,321	55,321	זכאים ויתרות זכות	
-	-	-	-	17,285	17,285	17,029	הלוואה לזמן קצר מאחר	
5,022	379	379	379	379	6,538	4,668	התחייבויות בגין חכירה	
90,935	24,723	25,955	27,315	25,934	194,762	152,625	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים	
190,473	26,782	34,157	45,201	21,696	318,579	279,161	בנקאיים (כולל חלויות)	
							אגרות חוב	
286,600	51,884	60,491	72,895	120,615	592,485	508,804	סך הכל	

5. מסים על ההכנסה

א. מרכיבי הוצאות (הכנסות) מסים על הכנסה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
אלפי ש"ח			
-	-	(8)	הוצאות מסים שוטפים בגין שנים קודמות
57	67	(21)	הכנסות (הוצאות) מסים נדחים יצירה והיפוך של הפרשים זמניים
57	67	(29)	הכנסות (הוצאות) מסים על הכנסה

ב. פריטים שבגינם לא הוכרו נכסי מסים נדחים

נכסי מסים נדחים לא הוכרו בגין הפריטים הבאים:

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח		
22,815	55,036	הפסדים מעסק לצורך מס
230	230	הפסד הון מועבר מניירות ערך
1,398	1,398	הפסד הון מועבר

נכסי מסים נדחים בגין הפסדים לצורכי מס להעברה לשנים הבאות, מוכרים במידה שמימוש הטבת המס המתחייבת 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 9 ו-10 לדוחות הכספיים המאוחדים.

(ב) הלוואות לחברות מאוחדות

ליום 31 בדצמבר		שיעור ריבית %
2023	2024	
אלפי ש"ח		
153,747	171,074	7%
-	46,390	7%
108,685	97,998	7%-9%
75,791	63,405	7%-12%
<u>338,223</u>	<u>378,867</u>	

הלוואות בש"ח:  
להב אנרגיה ירוקה בע"מ  
להב תשתיות בע"מ

הלוואות צמודות לאירו:  
Greenore Holdings SARL  
Malone Holdings SARL

(ג) השקעות בחברות מאוחדות

ליום 31 בדצמבר		שיעור אחזקה %
2023	2024	
אלפי ש"ח		
69,430	120,291	100%
111,924	121,828	100%
38,472	23,686	100%
-	(3,059)	
<u>219,826</u>	<u>262,746</u>	

Greenore Holdings SARL  
Malone Holdings SARL  
להב אנרגיה ירוקה בע"מ  
להב תשתיות בע"מ

(ד) הלוואות והשקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	
750,279	821,530
108,366	119,069
<u>858,645</u>	<u>940,599</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.נ. אגרות חוב (סדרה ג') במחיר של 1,031.5 ש"ח לכל 1,000 ש"ח ע.נ., בדרך של הרחבת סדרה אגרות החוב (סדרה ג') הקיימת ובתמורה כוללת של כ- 120.8 מיליוני ש"ח ועלויות ההנפקה הסתכמו לסך של כ- 1,169 אלפי ש"ח והריבית האפקטיבית הינה בשיעור של 4.093% לשנה (צמודה למדד).
- ביום 1 בדצמבר 2024, הנפיקה החברה 104,873,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ג') במחיר של 1,097 ש"ח לכל 1,000 ש"ח ע.נ., בדרך של הרחבת סדרה אגרות החוב (סדרה ג') הקיימת ובתמורה כוללת של כ- 115 מיליוני ש"ח ועלויות ההנפקה הסתכמו לסך של כ- 979 אלפי ש"ח והריבית האפקטיבית הינה בשיעור של 4.639% לשנה (צמודה למדד).
- תנאי אגרות החוב הנוספות זהות לתנאי אגרות החוב (סדרה ג') שבמחזור שהונפקו על ידי החברה (ראה באור 14(ב)(4) בדוחות הכספיים המאוחדים).
- לאחר ביצוע ההרחבה, היקף אגרות חוב (סדרה ג') עומד על סך של 456,986,000 ש"ח ע.נ.
2. ביום 27 במרץ 2024 אישר דירקטוריון החברה תשלום דיבידנד לבעלי המניות של החברה. הסכום הכולל של הדיבידנד הינו כ- 38 מיליוני ש"ח (כ- 15.26931 אגורות למניה). ביום 11 באפריל 2024 שולמה יתרת הדיבידנד לבעלי המניות.
- ביום 23 במרץ 2025 אישר דירקטוריון החברה תשלום דיבידנד לבעלי המניות של החברה. הסכום הכולל של הדיבידנד הינו כ- 50 מיליוני ש"ח (כ- 18.6892 אגורות למניה).
3. ביום 27 באוגוסט 2024, פרסמה החברה תשקיף מדף על בסיס דוחותיה ליום 31 בדצמבר 2023 ו- 31 במרץ 2024, אשר נושא תאריך של יום 28 באוגוסט 2024.
4. ביום 27 ביוני 2024, החליף תאגיד בנקאי, לבקשת החברה, הלוואה שנטלה ממנו בסכום כולל של כ- 185 מיליון ש"ח (שיתרתה ליום ההחלפה הינה כ- 145 מיליון ש"ח) באמצעות שתי הלוואות לזמן ארוך בסך 110 מיליון ש"ח כל אחת (ראה באור 14(ב)(5) בדוחות הכספיים המאוחדים).
5. ביום 23 ביוני 2024, הקימה החברה את להב אל.אר. תשתיות בע"מ הקמת להב תשתיות נעשתה במסגרת שינוי ארגוני הנבחן ומקודם על ידי החברה לצורך הגשמת המטרות האסטרטגיות הני"ל, כמפורט להלן ("שינוי המבנה"). במסגרת שינוי המבנה פועלת החברה לשינוי מבנה אחזקתה בלהב אנרגיה ובמפעל, בשלבים אשר השלמתם כרוכה האחד בשני.
  - א. בשלב הראשון, החברה תעביר את מלוא הון המניות של להב אנרגיה (המוחזקות במישרין על ידי החברה) אל להב תשתיות.
  - ב. בשלב השני, להב אנרגיה תעביר את מלוא הון המניות של מפעל המצוי בבעלותה (בשיעור של 65%) אל להב תשתיות, כך שלאחר מכן תחזיק להב תשתיות ב-65% מהון המניות של מפעל.
    - i. לצורך השלמת שינוי המבנה תידרשנה השלמה של מספר פעולות, הכוללות, בין היתר, המרה להון של חלק מיתרת הלוואות בעלים שניתנו על ידי החברה ללהב אנרגיה, אישור בית המשפט לעניין הפחתת הון וחלוקת מניות מפעל ללהב תשתיות כדיבידנד בעין, אישורי שותפים עסקיים ובנקים, וכן כל רגולטור אחר הקשור לשינוי המבנה.
    - ii. יובהר כי כוונת החברה הנה לבצע ולהשלים את שלבי שינוי המבנה בד בבד, באשר השלמתם כרוכה ותלויה האחד בשני.
    - iii. נכון למועד זה טרם הושלם שינוי המבנה המתואר לעיל. יחד עם זאת, החברה קיבלה את אישור רשות המיסים לכך שהעברת המניות של להב אנרגיה מהחברה ללהב תשתיות, וכן העברת המניות של מפעל מלהב אנרגיה אל להב תשתיות, לא תחויב במס בהתאם להוראות הדין והחלטה המיסוי. כמו כן, התקבל אישור רשם החברות לשינוי המבנה.

"דלק" חברת הדלק הישראלית בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר, 2024

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
8-9	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
10-12	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
13-70	באורים לדוחות הכספיים המאוחדים
71	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 2024 ו-2023 ואת הדוחות המאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024. 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 שישמשו 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 2024 ו-2023 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (IFRS Accounting Standards).

מבלי לסייג את חוות דעתנו הנ"ל, אנו מפנים את תשומת הלב לאמור בבאור 23'ב' 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 לגביהם 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 הכוללת רכוש קבוע**

כמפורט בבאורים טו', 3ב(3), 13ב', ו-14 לדוחות הכספיים המאוחדים לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024, החברה נדרשת לבחון את הצורך בירידת ערך של רכוש קבוע ונכסי זכות שימוש המיוחסים לפעילות תחנות התדלוק כאשר מתקיימים סימני אזהרה.

כמתואר בבאור 13ב', החברה בחנה את התקיימותם של סממנים לירידת ערך של הנכסים השייכים לפעילות תחנות התדלוק ליום 31 בדצמבר 2024, והגיעה למסקנה כי מתקיימים סממנים המצריכים בחינת ירידת ערך לאותו מועד. בחינת התקיימותם או אי התקיימותם של סימנים לירידת ערך כאמור כרוכה בהפעלת שיקול דעת של הנהלת החברה.

לשם כך, העריכה החברה 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 היחידה מניבת 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 מתבסס על אומדנים והנחות בהתאם לשיקול דעת משמעותי של ההנהלה, זיהינו נושא זה כעניין מפתח בביקורת.

### **נהלי הביקורת שבוצעו כמענה לעניין המפתח בביקורת**

נהלי הביקורת שביצענו בקשר לעניין מפתח זה כללו בין היתר:

- בחינת נאותות המתודולוגיה שנבחרה לקביעת שווי שימוש ובדיקה כי היא תואמת את מאפייני הנכס הנמדד.
- 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.

### **חישוב ההפרשה להפסדי אשראי**

סעיף הלקוחות מהווה כ- 31% מסך הנכסים בדוחות הכספיים המאוחדים וסך ההפרשה להפסדי אשראי ליום 31 בדצמבר 2024 הינו כ-67 מיליון ש"ח. חישוב ההפרשה להפסדי אשראי כרוך ברמה גבוהה של שיקול דעת ואומדנים של ההנהלה והמופקדים על ממשל תאגידי. בשל שיקול הדעת ואומדני ההנהלה, זיהינו נושא זה של חישוב ההפרשה להפסדי אשראי כעניין מפתח בביקורת.

הגילויים הקשורים לעניין זה נכללים בביאורים 6 ו-23ג' בדוחות הכספיים המאוחדים.

### **נהלי הביקורת שבוצעו כמענה לעניין המפתח בביקורת**

נהלי הביקורת שביצענו בקשר לעניין מפתח זה כללו בין היתר:

- הערכת המתודולוגיה המשמשת לחישוב ההפרשה בגין הפסדי אשראי בגין אותם הלקוחות. בנוסף, בחינת ההתאמה של המתודולוגיה לתקן דיווח כספי בינלאומי 9 - מכשירים פיננסיים.
- השוואה של ההפרשה שחושבה בשנה קודמת לעומת ההפחתה בפועל.
- הערכה של הנחות המפתח אשר משמשות לחישוב ההפרשה הכוללות: ימי גבייה, איחורים ועוד.
- הערכה של ההשפעה של שינויים בשוק על יכולת הגבייה מהלקוחות, וכן השינויים בשיטת חישוב ההפרשה ככל שהיו.
- בחינת שווי בטוחות וביטוחי אשראי לקוחות, ככל שקיימות, והשפעתן על ההפרשה הנדרשת.
- בחינת תהליך חישוב ההפרשה להפסדי אשראי חזויים, סבירות נאותות ההפרשה והגילויים הנדרשים בגינה.

ליום 31 בדצמבר		באור	
2023	2024		
מליוני ש"ח			
			<b>נכסים שוטפים</b>
76	67	5	מזומנים ושווי מזומנים
1,041	945	6	לקוחות
80	50	7	חייבים ויתרות חובה
9	15		צד קשור
166	173	8	מלאי
<u>1,372</u>	<u>1,250</u>		
			<b>נכסים לא שוטפים</b>
49	78	10	הלוואות, פקדונות ויתרות חובה אחרים לזמן ארוך
1,266	1,174	9	נכסי זכות שימוש
19	45	11	השקעות והלוואות לחברות כלולות
25	28	12	נדל"ן להשקעה
424	416	13	רכוש קבוע
11	10	14	מוניטין ונכסים בלתי מוחשיים אחרים
31	40	22ה'	מסים נדחים
<u>1,825</u>	<u>1,791</u>		
<u>3,197</u>	<u>3,041</u>		

הבאורים והנספח המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

ליום 31 בדצמבר		באור	
2023	2024		
מליוני ש"ח			
458	373	15	<u>התחייבויות שוטפות</u>
483	473	16	אשראי מתאגידים בנקאיים
175	176		התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
324	354	17	חלויות שוטפות בגין חכירה
1,440	1,376		זכאים ויתרות זכות
			<u>התחייבויות לא שוטפות</u>
1,141	1,066	19	התחייבויות בגין חכירה
85	56	18	הלוואות מתאגידים בנקאיים
7	7	20	התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
15	14	21	הפרשות והתחייבויות אחרות
1	1	22	מסים נדחים
1,249	1,144		
		25	<u>הון המיוחס לבעלי מניות החברה</u>
216	216		הון מניות
220	220		פרמיה על מניות
26	40		יתרת רווח
3	4		קרן עסקאות תשלום מבוסס מניות
41	39		קרנות הון אחרות
506	519		
2	2		<u>זכויות שאינן מקנות שליטה</u>
508	521		<u>סה"כ הון</u>
3,197	3,041		

הבאורים והנספח המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

13 במרס, 2025

עידן ארגמן  
סמנכ"ל כספים

יורם איל  
מנכ"ל

אבי לוי  
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים

לשנה שהסתיימה ביום			באור	
31 בדצמבר				
2022	2023	2024		
מליוני ש"ח				
6,488	5,938	5,215	'א27	הכנסות ממכירות
5,713	5,148	4,417	'ב27	עלות המכירות
775	790	798		רווח גולמי
553	564	589	'ג27	הוצאות מכירה והפעלת תחנות
76	97	85	'ד27	הוצאות הנהלה וכלליות
12	(6)	(16)	'ז27	(הכנסות) הוצאות אחרות, נטו
134	135	140		רווח תפעולי
17	10	9	'ה27	הכנסות מימון
89	83	69	'ו27	הוצאות מימון
(1)	1	(20)		חלק הקבוצה ברווחי (הפסדי) חברות כלולות, נטו
61	63	60		רווח לפני מסים על ההכנסה
15	15	11	'ז22	מסים על ההכנסה
46	48	49		רווח מפעילויות נמשכות
-	-	15	11ג'2)	רווח מפעילויות מופסקות
46	48	64		רווח נקי
				מיוחס ל:
46	47	64		בעלי מניות החברה
-	1	(*)		זכויות שאינן מקנות שליטה
46	48	64		

(\* מייצג סכום של פחות מ-1 מליוני ש"ח.

הבאורים והנספח המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום		
31 בדצמבר		
2022	2023	2024
מליוני ש"ח		
46	48	64
(*)	1	(2)
(*)	1	(2)
46	49	62
46	48	62
-	1	(*)
46	49	62

רווח נקי

רווח כולל אחר (לאחר השפעת המס):

סכומים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד:

רווח (הפסד) בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים

סה"כ רווח (הפסד) 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								
508	2	506	41	3	26	220	216	יתרה ליום 1 בינואר, 2024
64	(*)	64	-	-	64	-	-	רווח נקי
(2)	-	(2)	(2)	-	-	-	-	הפסד כולל אחר
62	(*)	62	(2)	-	64	-	-	סה"כ רווח כולל
1	-	1	-	1	-	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
(50)	-	(50)	-	-	(50)	-	-	דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה
521	2	519	39	4	40	220	216	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2024

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	יתרה ליום 1 בינואר, 2023
48	1	47	-	-	47	-	-	רווח נקי
1	-	1	1	-	-	-	-	רווח כולל אחר
49	1	48	1	-	47	-	-	סה"כ רווח כולל
5	-	5	-	5	-	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
2	-	2	-	(2)	-	4	(*)	הנפקת מניות
(50)	-	(50)	-	-	(50)	-	-	דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה
508	2	506	41	3	26	220	216	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2023

(\*) 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	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

יתרה ליום 1 בינואר, 2022  
רווח כולל  
דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה  
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022

הבאורים והנספח המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום			
31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
מליוני ש"ח			
			<b>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</b>
46	48	64	רווח נקי
52	578	425	התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת (א)
98	626	489	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
			<b>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</b>
(98)	(59)	(58)	רכישת נכסים קבועים
-	-	4	תמורה ממימוש נכסים קבועים
-	3	-	יציאה מאיחוד של חברות ופעילויות (ב)
(12)	(5)	-	השקעה בחברות כלולות
-	(12)	(15)	מתן הלוואה לחברה קשורה
-	12	-	תמורה ממכירת השקעה בחברה כלולה
2	5	1	ריבית שהתקבלה
(12)	(21)	(3)	מתן הלוואות ואשראי אחר לזמן ארוך
15	7	8	גביית הלוואות ואשראי אחר לזמן ארוך
(105)	(70)	(63)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
			<b>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</b>
-	2	-	הנפקת הון מניות
(100)	(50)	(50)	דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה
(234)	(238)	(244)	פרעון התחייבויות בגין חכירה
(18)	(39)	(26)	ריבית ששולמה
(56)	(61)	(34)	פרעון הלוואות לזמן ארוך מבנקים
464	(200)	(81)	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו מזומנים נטו (ששימשו לפעילות) שנבעו מפעילות מימון
56	(586)	(435)	
49	(30)	(9)	<b>ירידה) עלייה במזומנים ושווי מזומנים</b>
57	106	76	<b>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה</b>
106	76	67	<b>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה</b>

הבאורים והנספח המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.



לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
מליוני ש"ח		
270	274	285
72	73	60
-	5	1
(2)	(1)	(3)
15	-	(7)
1	(1)	20
15	15	11
371	365	367
(378)	362	57
(20)	10	(8)
(36)	17	(7)
186	(123)	(9)
(42)	(35)	17
(290)	231	50
1	1	(*)
(30)	(20)	(34)
-	1	42
(29)	(18)	8
52	578	425

<u>התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</u>		(א)
התאמות לסעיפי רווח או הפסד:		
פחת והפחתות		
הוצאות מימון, נטו		
עלות תשלום מבוסס מניות		
גידול בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה		
גידול (קטיון) בהפרשה לירידת ערך רכוש קבוע ואחר, נטו		
חלק הקבוצה בתוצאות חברות כלולות, נטו		
מסים על ההכנסה		
שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:		
ירידה (עלייה) בלקוחות		
ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה		
ירידה (עלייה) במלאי		
עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים		
עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות		
דיבידנד שהתקבל		
מיסים ששולמו		
מיסים שהתקבלו (1)		

(\* מייצג סכום של פחות מ-1 מליוני ש"ח.

(1) בשנת 2024 חברות הקבוצה קיבלו החזר תשלומי יתר בגין מקדמות שנים קודמות.

הבאורים והנספח המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
מליוני ש"ח		

1	-	-
11	-	-
(11)	-	-
2	-	-
(3)	3	-
-	3	-

(ב) יציאה מאיחוד של חברות ופעילויות

הון חוזר, נטו

מסים נדחים

התחייבויות לזמן ארוך

רווח הון

תמורה נדחית

סה"כ

(ג) פעילות מהותית שלא במזומן

רכישת נכסים קבועים באשראי

תמורה נדחית

שינוי נטו בנכס זכות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירה

14	14	14
3	-	-
208	126	124

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

באור 1: - כללי

א. תיאור הקבוצה

החברה, החברות והשותפויות המוחזקות על ידה עוסקות בעיקר בשיווק ובמכירות מוצרי דלק, שמנים ומוצרי צריכה באמצעות תחנות תדלוק וחנויות נוחות (שרובן מופעלות על ידי הקבוצה) וכן במכירתם במישרין ללקוחות אחרים. בנוסף, הקבוצה עוסקת גם בשיווק ומכירה של גז פחמימני מעובה (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.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 126 מיליוני ש"ח (ב-31 בדצמבר, 2023 - 68 מיליוני ש"ח). הנובע בעיקר מהתחייבויות לזמן ארוך ולזמן קצר שנלקחו למימון השקעות ארוכות מועד, אשר מועד פרעונן יחול בשנה הקרובה. לחברה ישנן מספיק מסגרות אשראי פנויות על מנת לממן את הגרעון בהון החוזר.

ד. מלחמת "חרבות הברזל"

ביום 7 באוקטובר 2023 פרצה בישראל מלחמת "חרבות הברזל" (להלן: "המלחמה") בעקבות מתקפת פתע של החמאס מרצועת עזה על מדינת ישראל. בהמשך, התפתחה גם לחימה בגבול הצפון וכן ישראל הותקפה בטיילים וכטב"מים על ידי איראן ושלוחותיה.

נכון למועד הדוח, מדינת ישראל עדין מוגדרת במצב מלחמה שעצימותה וגזרותיה משתנות לעיתים תכופות. אין צפי ברור לסיומה של המלחמה, כמו כן מעורבותה של איראן במלחמה העלתה באופן משמעותי את הסיכון לערעור המצב הגיאופוליטי והיציבות במזרח התיכון והעלתה את הסיכוי לפתיחתה של מלחמה אזורית כוללת. כמו כן, לעלייה בסיכון הגיאופוליטי השפעות נרחבות גם על מצב הכלכלה בארץ ובעולם.

מאז תחילת המלחמה, הורידו חברות דירוג אשראי בינלאומיות את דירוג האשראי של ישראל ואת אופק התחזית מ"יציבה" ל"שלילית", תוך ציון כי השינוי בתחזית דירוג האשראי משקף בעיקרו את ההרעה המשמעותית בסיכונים הגיאופוליטיים והביטחוניים איתם מתמודדת ישראל בעקבות המלחמה. להורדת הדירוג כאמור עשויות להיות השלכות שונות על המשק בישראל ובכללן: גידול בעלויות גיוס ההון על ידי המדינה כמו גם קושי בגיוס הון על ידי המדינה, פגיעה באמון שהמשקיעים רוכשים לשוק הישראלי וקושי במשיכת משקיעים זרים להשקעות במדינה ובחברות ישראליות, פגיעה במוניטין של המדינה לאור החולשה המתבטאת בהורדת הדירוג, פגיעה בדירוג האשראי של הבנקים בישראל, פגיעה ביחס הלימות ההון של הבנקים ואף להקשחה מסוימת במדיניות האשראי שלהם.

בשבועות הראשונים של הלחימה חלה ירידה משמעותית בכמויות הדלקים, אך ניכר כי ישנה מגמת התאוששות והתייצבות בענף. כמו כן, יצויין כי בראיה שנתית כוללת הפגיעה אינה מהותית. החברה הגישה בקשה לפיצוי מהמדינה בגין אובדן הכנסות אשר קיבל ביטוי בדוחות הכספיים. כמו כן החברה רשמה הכנסה לקבל בסך של כ-12 מיליוני ש"ח בסעיף חייבים ויתרות חובה (מתוכם כ-6 מיליוני ש"ח בשנת 2024 אשר נרשמו בסעיף הכנסות אחרות, נטו).

בחודשים האחרונים, ניתן להבחין בשינוי חיובי בשוק המקומי שהתעצם בעקבות החתימה על הסכמי הפסקת האש, יחד עם זאת, אי הוודאות בתקופה הנוכחית עדיין גבוהה ביחס לרגיל וכל התפתחות באחת הגזרות עלולה להשפיע ולשנות את התחזיות הקיימות באופן מהותי.

ההשפעה של המלחמה על תוצאותיה הכספיים של החברה, נכון לתאריך הדוח, אינה מהותית.

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 חשבונאיים IFRS Accounting Standards (להלן - IFRS).

הדוחות הכספיים של החברה ערוכים על בסיס העלות, למעט: נדלון להשקעה; נגזרים פיננסיים. החברה בחרה להציג את פריטי הרווח או ההפסד לפי שיטת מאפיין הפעילות.

ב. תקופת המחזור התפעולי

תקופת המחזור התפעולי של החברה הינה 12 חודשים.

ג. דוחות כספיים מאוחדים

הדוחות הכספיים המאוחדים כוללים את הדוחות של חברות שלחברה יש שליטה בהן (חברות בנות). שליטה מתקיימת כאשר לחברה יש כוח השפעה על הישות המושקעת, חשיפה או זכויות לתשואות משתנות כתוצאה ממעורבותה בישות המושקעת וכן היכולת להשתמש בכוח שלה כדי להשפיע על סכום התשואות שינבע מהישות המושקעת. בבחינת שליטה מובאת בחשבון השפעת זכויות הצבעה פוטנציאליות רק אם הן ממשיות. איחוד הדוחות הכספיים מתבצע החל ממועד השגת השליטה, ועד למועד בו הופסקה השליטה.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ג. דוחות כספיים מאוחדים (המשך)

הדוחות הכספיים של החברה והחברות הבנות ערוכים לתאריכים ולתקופות זהים. המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים של החברות הבנות יושמה באופן אחיד ועקבי עם זו שיושמה בדוחות הכספיים של החברה. יתרות ועסקאות הדדיות מהותיות ורווחים והפסדים הנובעים מעסקאות בין החברה והחברות הבנות בוטלו במלואם בדוחות הכספיים המאוחדים.

זכויות שאינן מקנות שליטה בגין חברות בנות מייצגות את ההון בחברות הבנות שאינן 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. השקעות בחברות כלולות

חברות כלולות הינן חברות שלקבוצה יש השפעה מהותית על המדיניות הכספית והתפעולית שלהן, אך לא שליטה. ההשקעה בחברה כלולה מוצגת על בסיס שיטת השווי המאזני.

ה. השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

רווחים והפסדים הנובעים מעסקאות כלפי מעלה או מטה עם חברה כלולה או עסקה משותפת מוכרים בדוחותיה הכספיים של החברה רק בגובה חלקם של המשקיעים הלא קשורים בחברה הכלולה או בעסקה המשותפת. חלקה של החברה ברווחים או הפסדים של החברה הכלולה או העסקה המשותפת בגין עסקאות אלה מבוטל.

בחברה כלולה בה נגרמו הפסדים בסכומים העולים על ההון שלה, הכירה החברה בחלקה בהפסדי החברה הכלולה עד גובה השקעתה בחברה הכלולה בתוספת הפסד העלול להיגרם לה כתוצאה מערבות או תמיכה פיננסית אחרת שניתנו בעבור חברה כלולה זו, עד לגובה הערבות או התמורה הפיננסית האחרת. לצורך כך, ההשקעה כוללת פריטים כספיים לקבל לזמן ארוך (כגון הלוואות שניתנו) אשר אין כוונה לסלקם והם אינם צפויים להיפרע בעתיד הנראה לעין.

ו. מטבע הפעילות

מטבע הפעילות של החברה הינו ש"ח ומייצג את המטבע של הסביבה הכלכלית העיקרית שבה פועלת החברה.

ז. מלאי

מלאי מוצרי דלק (מלאי תפעולי) ומלאי מוצרי צריכה נמדדים לפי הנמוך מבין עלות או שווי מימוש נטו. עלות המלאי כוללת את ההוצאות לרכישת המלאי ולהבאתו למקומו ולמצבו הנוכחיים. שווי מימוש נטו הינו אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל, בניכוי אומדן עלויות להשלמה ועלויות הדרושות לביצוע המכירה. החברה בוחנת מידי תקופה את מצב המלאי וגילו ומבצעת הפרשות למלאי איטי בהתאמה.

עלות המלאי נמדדת כדלקמן:

1. מוצרי דלק - לפי שיטת ממוצע משוקלל רבעוני.
2. מוצרי צריכה - לפי שיטת ממוצע נע.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ח. 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 הטבות 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.

ט. מענקים ממשלתיים

מענקים ממשלתיים מוכרים כאשר קיים בטחון סביר שהמענקים יתקבלו והחברה תעמוד בכל התנאים לקבלת המענק.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

מסים על ההכנסה י.

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.

יא. 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

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.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יא. חכירות (המשך)

נכס זכות השימוש נמדד במודל העלות ומופחת לאורך החיים השימושיים שלו, או תקופת החכירה לפי הקצר שבהם.

שנים

15  
3

מקרקעין  
כלי רכב

כאשר מתקיימים סימנים לירידת ערך, בוחנת החברה ירידת ערך לנכס זכות השימוש בהתאם להוראות IAS 36.

1. תשלומי חכירה הצמודים למדד

במועד התחילה משתמשת החברה בשיעור המדד הקיים במועד התחילה לצורך חישוב תשלומי החכירה העתידיים. בעסקאות בהן החברה מהווה חוכר, שינויים בגובה תשלומי החכירה העתידיים כתוצאה משינוי במדד מהוונים (ללא שינוי בשיעור ההיוון החל על ההתחייבות בגין חכירה) ליתרת נכס זכות שימוש ונזקפים כהתאמה ליתרת ההתחייבות בגין חכירה, רק כאשר חל שינוי בתזרימי המזומנים הנובע משינוי במדד (כלומר, במועד שבו התיאום לתשלומי החכירה נכנס לתוקף).

2. תשלומי חכירה משתנים

תשלומי חכירה משתנים אשר מבוססים על ביצוע או שימוש ואינם תלויים במדד או בריבית, מוכרים כהוצאה בעסקאות בהן החברה מהווה חוכר וכהכנסה בעסקאות בהן החברה מהווה מחכיר, במועד היווצרותם.

3. אופציות להארכה וביטול של תקופת חכירה

תקופת החכירה שאינה ניתנת לביטול כוללת גם תקופות המכוסות על ידי אופציה להאריך את החכירה כאשר ודאי באופן סביר שהאופציה להארכה תמומש וגם תקופות המכוסות על ידי אופציה לבטל את החכירה כאשר ודאי באופן סביר שהאופציה לביטול לא תמומש. במקרה בו חל שינוי בצפי למימוש אופציית הארכה או לאי מימוש אופציית ביטול, מודדת החברה מחדש את יתרת ההתחייבות בגין החכירה בהתאם לתקופת החכירה המעודכנת, לפי שיעור ההיוון המעודכן ביום השינוי בצפי, כאשר סך השינוי נזקף ליתרת נכס זכות השימוש עד לאיפוסו ומעבר לכך לרווח או הפסד.

4. תיקוני חכירה

כאשר מבוצע תיקון לתנאי החכירה אשר אינו מקטין את היקף החכירה ואינו מטופל כעסקת חכירה נפרדת, מודדת החברה מחדש את יתרת ההתחייבות בגין חכירה בהתאם לתנאי החכירה המתוקנים, לפי שיעור ההיוון המעודכן ביום התיקון וזוקפת את סך השינוי ביתרת ההתחייבות בגין החכירה ליתרת נכס זכות השימוש.

כאשר מבוצע תיקון לתנאי החכירה אשר מביא לקיטון בהיקף החכירה, מכירה החברה ברווח או בהפסד הנובע מהגריעה החלקית או המלאה של יתרת נכס זכות השימוש וההתחייבות בגין החכירה. לאחר מכן, מודדת החברה מחדש את יתרת ההתחייבות בגין חכירה בהתאם לתנאי החכירה המתוקנים, לפי שיעור ההיוון המעודכן במועד התיקון וזוקפת את סך השינוי ביתרת ההתחייבות בגין החכירה ליתרת נכס זכות השימוש.



באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יא. חכירות (המשך)

5. חכירות משנה

בעסקאות בהן החברה חוכרת נכס בסיס (חכירה ראשית) ומנגד מחכירה את אותו נכס בסיס לצד שלישי (חכירת משנה), בוחנת החברה האם עברו הסיכונים וההטבות הנלווים לבעלות על נכס זכות השימוש בין היתר על ידי בדיקה של תקופת החכירה המשנית ביחס לאורך החיים השימושיים של נכס זכות השימוש הנוצר מהחכירה הראשית. כאשר עברו באופן ממשי כל הסיכונים וההטבות הנלווים לבעלות על נכס זכות השימוש מטפלת החברה בחכירת המשנה כחכירה מימונית, אחרת חכירת המשנה מטופלת כחכירה תפעולית.

כאשר חכירת המשנה מסווגת כחכירה מימונית, במועד התחילה הנכס החכור נגרע וכנגד מוכר נכס "חייבים בגין חכירה מימונית" השווה לערך הנוכחי של תקבולי החכירה מהוונים בריבית הגלומה בחכירה. הפרש כלשהו בין יתרת הנכס החכור לפני הגריעה לבין יתרת החייבים בגין חכירה מימונית מוכר ברווח או הפסד.

יב. 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:

%		
מבנים (לרבות שיפורים במושכר)	4-10	(בעיקר 4%)
משאבות, מיכלים, מכונות וציוד בתחנות	4-15	(בעיקר 7%)
מיכלי איחסון וניפוק	2-6	(בעיקר 4%)
כלי רכב	15-33	(בעיקר 20%)
ריהוט, ציוד ומחשבים	6-20	(בעיקר 15%)

שיפורים במושכר מופחתים לפי שיטת הקו הישר על פני תקופת השכירות (לרבות תקופת האופציה להארכה שבידי הקבוצה שבכוונתה לממשה) או בהתאם לתקופת החיים המשוערת של השיפור, לפי הקצר שבהם.

אורך החיים השימושיים, שיטת הפחת וערך השייר של כל נכס נבחנים לפחות בכל סוף שנה והשינויים מטופלים כשינוי אומדן חשבונאי באופן של מכאן-ולחבא. הפחתת נכסים מופסקת כמוקדם מבין המועד בו הנכס מסווג כמוחזק למכירה לבין המועד שבו הנכס נגרע. לעניין ירידת ערך נכסים לא פיננסיים ראה סעיף טו' להלן.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

**יג. 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.

**יד. נכסים בלתי מוחשיים**

נכסים בלתי מוחשיים הנרכשים בנפרד נמדדים עם ההכרה הראשונית לפי העלות בתוספת עלויות רכישה ישירות. נכסים בלתי מוחשיים הנרכשים בצירופי עסקים נמדדים לפי השווי ההוגן במועד הרכישה.

נכסים בלתי מוחשיים בעלי אורך חיים שימושיים מוגדר, מופחתים על פני אורך החיים השימושיים שלהם על בסיס הקו הישר ונבחנת לגביהם ירידת ערך כאשר קיימים סימנים המצביעים על ירידת ערך. תקופת הפחתה ושיטת הפחתה של נכס בלתי מוחשי נבחנות לפחות בכל סוף שנה.

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

**טו. ירידת ערך נכסים לא פיננסיים**

החברה בוחנת את הצורך בירידת ערך נכסים לא פיננסיים כאשר ישנם סימנים כתוצאה מאירועים או שינויים בנסיבות המצביעים על כך שהיתרה בדוחות הכספיים אינה ברת-השבה.

במקרים בהם היתרה בדוחות הכספיים של הנכסים הלא פיננסיים עולה על הסכום בר-ההשבה שלהם, מופחתים הנכסים לסכום בר-ההשבה שלהם. הסכום בר-ההשבה הינו הגבוה מבין שווי הוגן בניכוי עלויות למכירה ושווי שימוש. בהערכת שווי השימוש מהוונים תזרימי המזומנים הצפויים לפי שיעור ניכיון לפני מס המשקף את הסיכונים הספציפיים לכל נכס ואת ערך הזמן של הכסף.

בגין נכס שאינו מייצר תזרימי מזומנים עצמאיים נקבע הסכום בר-ההשבה עבור היחידה מניבת המזומנים שאליה שייך הנכס. הפסדים מירידת ערך נזקפים לרווח או הפסד.

הפסד מירידת ערך של נכס, למעט מוניטין, מבוטל רק כאשר חלו שינויים באומדנים ששימשו בקביעת הסכום בר-ההשבה של הנכס מהמועד בו הוכר לאחרונה ההפסד מירידת הערך. ביטול ההפסד כאמור מוגבל לנמוך מבין סכום ירידת הערך של הנכס שהוכר בעבר (בניכוי פחת או הפחתה) או סכום בר-ההשבה של הנכס. לגבי נכס הנמדד לפי העלות, ביטול הפסד כאמור נזקף לרווח או הפסד.

בבחינת ירידת הערך של תחנות תדלוק אותן מפעילה החברה נחשבות תחנות תדלוק אלו כיחידה מניבה מזומנים אחת וזאת, בין היתר, בשל בסיס הלקוחות המשותף והתלות העסקית הקיימת בין התחנות השונות. יחד עם זאת במקרים בהם, לדעת הנהלת החברה, תחנות 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.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

טו. ירידת ערך נכסים לא פיננסיים (המשך)

1. בחינת ירידת ערך של מוניטין בגין חברות מאוחדות

החברה בוחנת ירידת ערך של מוניטין אחת לשנה, ליום 31 בדצמבר, או לעיתים קרובות יותר אם אירועים או שינויים בנסיבות מצביעים על כך שקיימת ירידת ערך.

בחינת ירידת ערך של מוניטין נקבעת על ידי בחינת הסכום בר-ההשבה של היחידה מניבת המזומנים (או קבוצה של יחידות מניבות מזומנים) שאליה הוקצה המוניטין. כל יחידה מניבת מזומנים שהוקצה אליה מוניטין מייצגת את הרמה הנמוכה ביותר בישות שבה קיים מעקב על המוניטין לצרכי ההנהלה הפנימיים, ובכל מקרה לא גדולה ממגזר פעילות.

כאשר הסכום בר-ההשבה של היחידה מניבת המזומנים (או קבוצה של יחידות מניבות מזומנים) נמוך מהיתרה בדוחות הכספיים של היחידה מניבת המזומנים (או קבוצה של יחידות מניבות מזומנים) שאליה הוקצה המוניטין, מוכר הפסד מירידת ערך המיוחס ראשית למוניטין. הפסדים מירידת ערך מוניטין אינם מבוטלים בתקופות עוקבות.

2. השקעה בחברות כלולות

לאחר יישום שיטת השווי המאזני, החברה בוחנת, אם יש צורך להכיר בהפסד נוסף בגין ירידת ערך של ההשקעה בחברות כלולות. בכל תאריך דיווח מתבצעת בחינה אם קיימת ראייה אובייקטיבית לירידת ערך של ההשקעה בחברה כלולה. בחינת ירידת הערך נעשית בהתייחס להשקעה בכללותה, כולל המוניטין המיוחס לחברה הכלולה.

טז. 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) 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.

(2) 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.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

טז. מכשירים פיננסיים (המשך)

2. ירידת ערך נכסים פיננסיים

החברה בוחנת בכל מועד דיווח את ההפרשה להפסד בגין מכשירי חוב פיננסיים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד. החברה מבחינה בין שני מצבים של הכרה בהפרשה להפסד:

(א) מכשירי חוב אשר לא חלה הידרדרות משמעותית באיכות האשראי שלהם מאז מועד ההכרה לראשונה, או מקרים בהם סיכון האשראי נמוך – ההפרשה להפסד שתוכר בגין מכשירי חוב זה תיקח בחשבון הפסדי אשראי חזויים בתקופה של 12 חודשים לאחר מועד הדיווח, או;

(ב) מכשירי חוב אשר חלה הידרדרות משמעותית באיכות האשראי שלהם מאז מועד ההכרה לראשונה בהם ואשר סיכון האשראי בגינם אינו נמוך, ההפרשה להפסד שתוכר תביא בחשבון הפסדי האשראי החזויים - 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.

החברה מחשיבה נכס פיננסי שאינו נמדד בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, כנכס פיננסי פגום בעקבות סיכון אשראי, כאשר מתרחש אחד, או יותר, מהאירועים אשר משפיעים באופן שלילי על קבלת תזרימי המזומנים העתידיים לנבוע מהנכס הפיננסי. החברה לוקחת בחשבון את האירועים הבאים כראיות לכך שנכס פיננסי הינו פגום:

- א. קושי פיננסי משמעותי של המנפיק או הלווה.
- ב. הפרה של חוזה, כגון אירוע כשל או אירוע פיגור בתשלומים.
- ג. ויתור שקיבל הלווה בעקבות קשיים פיננסיים בהם הוא נמצא ושלא היו ניתנים לולא כן.
- ד. צפוי כי הלווה יכנס להליכי פשיטת רגל או לשינוי מבני פיננסי.
- ה. היעלמות שוק פעיל לנכס הפיננסי עקב קשיים פיננסיים.
- ו. רכישה או יצירה של הנכס הפיננסי בניכיון עמוק אשר משקף הפסדי אשראי שהתהוו.

3. גריעת נכסים פיננסיים

החברה גורעת נכס פיננסי כאשר ורק כאשר:

- א. פקעו הזכויות החוזיות לתזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי, או
- ב. החברה מעבירה באופן מהותי את כל הסיכונים וההטבות הנובעים מהזכויות החוזיות לקבלת תזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי או כאשר חלק מהסיכונים וההטבות בעת העברת הנכס הפיננסי נותרים בידי החברה אך ניתן לומר כי העבירה את השליטה על הנכס, או
- ג. החברה מותירה בידיה את הזכויות החוזיות לקבלת תזרימי המזומנים הנובעים מהנכס הפיננסי, אך נוטלת על עצמה מחויבות חוזית לשלם תזרימי מזומנים אלה במלואם לצד שלישי, ללא עיכוב מהותי.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

טז. מכשירים פיננסיים (המשך)

3. גריעת נכסים פיננסיים (המשך)

עסקאות מכירת לקוחות (Factoring) ושוברי אשראי של לקוחות מטופלת כגריעה כאשר מתקיימים התנאים כאמור לעיל. כאשר החברה העבירה את זכויותיה לקבל תזרימי מזומנים מהנכס, אך לא העבירה ולא הותירה באופן מהותי את כל הסיכונים וההטבות הקשורים בנכס ואף לא העבירה את השליטה על הנכס, מוכר נכס חדש בהתאם למידת המעורבות הנמשכת של החברה בנכס. מעורבות נמשכת בדרך של ערבות לנכס המועבר נמדדת לפי הנמוך מבין היתרה המקורית של הנכס בדוחות הכספיים והסכום המרבי של התמורה שהחברה עשויה להידרש לשלם בחזר (סכום הערבות).

כאשר החברה ממשיכה להכיר בנכס בהתאם למידת המעורבות הנמשכת שלה בו, החברה גם מכירה בהתחייבות הקשורה אליו. ההתחייבות הקשורה נמדדת בדרך כזו שהערך בספרים נטו של הנכס המועבר וההתחייבות הקשורה הוא:

- א. העלות המופחתת של הזכויות והמחויבויות שנותרו בידי החברה, אם הנכס המועבר נמדד בעלות מופחתת; או
- ב. שקול לשווי ההוגן של הזכויות והמחויבויות שנותרו בידי החברה, כאשר הם נמדדים על בסיס נפרד, אם הנכס המועבר נמדד בשווי הוגן.

4. התחייבויות פיננסיות

א. התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת

במועד ההכרה לראשונה, החברה מודדת את ההתחייבויות הפיננסיות בשווי הוגן בניכוי עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין להנפקה של ההתחייבות הפיננסית. לאחר ההכרה הראשונית, החברה מודדת את כל התחייבויות פיננסיות לפי העלות המופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית, פרט ל:

- (1) התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד כגון נגזרים;
- (2) התחייבויות פיננסיות שנוצרות כאשר העברת נכס פיננסי אינה כשירה לגריעה או כאשר גישת המעורבות הנמשכת חלה;
- (3) חוזי ערבות פיננסית;
- (4) מחויבויות למתן הלוואה בשיעור ריבית הנמוך משיעור ריבית השוק;
- (5) 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 הראשונית, שינויים בשווי ההוגן נזקפים לרווח או הפסד, למעט שינויים שניתן ליחסם לשינויים בסיכון האשראי של ההתחייבות הפיננסית אשר מוצגים ברווח כולל אחר.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

טז. מכשירים פיננסיים (המשך)

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.

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 ההפסד.

עסקאות גידור כשירות לחשבונאות גידור בין היתר כאשר במועד יצירת הגידור קיים ייעוד ותיעוד פורמלי של יחסי הגידור ושל מטרת ניהול הסיכונים והאסטרטגיה של הקבוצה לבצע גידור. הגידור נבחן על בסיס מתמשך ונקבע בפועל שהוא בעל אפקטיביות גבוהה במהלך תקופת הדיווח הכספי שאליו יועד הגידור. עסקאות גידור (הגנה) מטופלות כדלקמן:

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

טז. מכשירים פיננסיים (המשך)

7. חשבונאות גידור (המשך)

ב. גידור תזרימי מזומנים

החלק האפקטיבי של השינויים בשווי ההוגן של המכשיר המגדר מוכר ברווח (הפסד) כולל אחר בעוד שהחלק הלא אפקטיבי מוכר מידית לרווח או הפסד.

רווח (הפסד) כולל אחר מועבר לרווח או הפסד כאשר תוצאות עסקת הגידור נזקפות לרווח או הפסד, לדוגמה, כאשר ההכנסה או ההוצאה שגודרה מוכרת ברווח או הפסד או כאשר עסקה חזויה מתרחשת. כאשר הפריט המגודר הוא נכס או התחייבות לא פיננסיים, עלותם כוללת גם את סכום הרווח (הפסד) מהמכשיר המגדר.

במקרים בהם עסקה חזויה (FORECAST TRANSACTION) או התחייבות איתנה (FIRM COMMITMENT) כבר לא צפויות להתרחש, הסכומים שהוכרו בעבר ברווח (הפסד) כולל אחר מועברים לרווח או הפסד. כאשר מכשיר הגידור פקע או נמכר, סולק או מומש, או אם הייעוד כמכשיר גידור בוטל, הסכומים שהוכרו בעבר ברווח (הפסד) כולל אחר נשארים בסעיף קרן בגין עסקאות גידור בהון עד למועד שבו העסקה החזויה או ההתקשרות האיתנה מתרחשות.

יז. מדידת שווי הוגן

שווי הוגן הוא המחיר שהיה מתקבל במכירת נכס או המחיר שהיה משולם להעברת התחייבות בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד המדידה.

מדידת שווי הוגן מבוססת על ההנחה כי העסקה מתרחשת בשוק העיקרי של הנכס או ההתחייבות, או בהיעדר שוק עיקרי, בשוק הכדאי (advantageous) ביותר.

השווי ההוגן של נכס או התחייבות נמדד תוך שימוש בהנחות שמשתתפים בשוק ישתמשו בעת תמחור הנכס או ההתחייבות, בהנחה שמשתתפים בשוק פועלים לטובת האינטרסים הכלכליים שלהם.

מדידת שווי הוגן לנכס לא פיננסי מביאה בחשבון את היכולת של משתתף בשוק להפיק הטבות כלכליות באמצעות הנכס בשימוש המיטבי שלו או על ידי מכירתו למשתתף אחר בשוק שישתמש בנכס בשימוש המיטבי שלו.

הקבוצה משתמשת בטכניקות הערכה שהן מתאימות לנסיבות ושקיימות עבורן מספיק נתונים שניתנים להשגה כדי למדוד שווי הוגן, תוך מיקסום השימוש בנתונים רלוונטיים שניתנים לצפייה ומיזעור השימוש בנתונים שאינם ניתנים לצפייה.

כל הנכסים וההתחייבויות הנמדדים בשווי הוגן או שניתן גילוי לשווי ההוגן שלהם מחולקים לקטגוריות בתוך מידרג השווי ההוגן, בהתבסס על רמת הנתונים הנמוכה ביותר, המשמעותית למדידת השווי ההוגן בכללותה:

- רמה 1: מחירים מצוטטים (ללא התאמות) בשוק פעיל של נכסים והתחייבויות זהים.
- רמה 2: נתונים שאינם מחירים מצוטטים שנכללו ברמה 1 אשר ניתנים לצפייה במישרין או בעקיפין.
- רמה 3: נתונים שאינם מבוססים על מידע שוק ניתן לצפייה (טכניקות הערכה ללא שימוש בנתוני שוק ניתנים לצפייה).

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יח. 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. ההפרשה נרשמת כאשר להערכת ההנהלה צפוי (Probable) כי נוצרה התחייבות וניתן לאמוד בצורה מהימנה את סכומה. ההתחייבויות בגין איכות הסביבה מייצגות הערכה של העלויות הכרוכות בבדיקה ותיקון הזיהומים שנוצרו.

הערכת ההנהלה מבוססת על אומדנים פנימיים וחיצוניים אודות הזיהומים, הטכנולוגיה הקיימת לטיפול בהם וסקירת תקנות איכות הסביבה המתייחסות. התחייבויות בגין איכות הסביבה נצברות לרוב לא יאוחר ממועד השלמת הסקר בדבר אופן הטיפול. ההפרשה בגין התחייבויות אלו מותאמת בעת שמתקבל מידע נוסף, או בעת שינוי בנסיבות. עלויות לרכישת ציוד הנדרש לצורך טיפול שוטף במפגעים סביבתיים נזקפות לרכוש קבוע.



באור 3: - עיקרי השיקולים, האומדנים וההנחות בעריכת הדוחות הכספיים

א. השיקולים

1. שליטה אפקטיבית

החברה מעריכה אם קיימת לה שליטה בחברה שבה היא מחזיקה פחות ממרבית זכויות ההצבעה, בין היתר על פי החלק שהיא מחזיקה בזכויות ההצבעה ביחס לחלק שמחזיקים בעלי זכויות הצבעה אחרים, אופן הפיזור של המחזיקים האחרים, וכן דפוסי ההצבעה באסיפות בעלי המניות הקודמות.

2. שיעור היוון של התחייבות בגין חכירה

החברה אינה יכולה לקבוע בנקל את שיעור הריבית הגלומה בחכירות ולכן לצורך חישוב ההתחייבויות בגין חכירה היא משתמשת בשיעור הריבית התוספתי של החברה. שיעור הריבית התוספתי שקובעת החברה מהווה את שיעור הריבית שהחברה הייתה צריכה לשלם על הלוואה לתקופה הדומה לתקופת החכירה ועם בטוחה דומה וזאת לשם השגת נכס בערך דומה לנכס זכות השימוש הנובע מהחכירה והכל בסביבה כלכלית דומה. במצבים בהם אין עסקאות מימון עליהן החברה יכולה להתבסס היא קובעת את שיעור הריבית התוספתי בהתאם לסיכון המימוני המיוחס לחברה, תקופת החכירה וכן משתנים כלכליים נוספים הנובעים מתנאים ומגבלות הקיימות בחוזה החכירה. החברה נעזרת לעיתים במערך שווי חיצוני לצורך קביעת שיעור הריבית התוספתי.

ב. אומדנים והנחות

בעת הכנת הדוחות הכספיים נדרשת ההנהלה להסתייע באומדנים והנחות המשפיעים על יישום המדיניות החשבונאית ועל הסכומים המדווחים של נכסים, התחייבויות, הכנסות והוצאות. 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:

1. תביעות משפטיות

בהערכות סיכויי תוצאות התביעות המשפטיות שהוגשו נגד החברה וחברות מוחזקות שלה, הסתמכו החברות על חוות דעת יועציהן המשפטיים. הערכות אלה של היועצים המשפטיים מתבססות על מיטב שיפוטם המקצועי, בהתחשב בשלב בו מצויים ההליכים, וכן על הניסיון המשפטי שנצבר בנושאים השונים. מאחר שתוצאות התביעות תקבענה בבתי המשפט, עלולות תוצאות אלה להיות שונות מהערכות אלה. ההשלכות האפשריות הן שינוי בגובה ההפרשה לתביעה או אי יצירת ההפרשה לתביעה. ראה מידע נוסף בבאור 23ב'.

2. חובות מסופקים

ההפרשה לחובות מסופקים נקבעת באופן ספציפי בגין חובות שלהערכת הנהלת החברה גבייתם מוטלת בספק.

הערכת החברה מבוססת על מספר הימים בפיגור, סוג הלקוח, המוצר הנמכר והביטחונות הקיימים ברשות החברה.

בהערכת ההפרשה נעשה שימוש באומדנים מתוך נתונים היסטוריים וניסיון עבר של כשל גבייה וביצוע התאמות נדרשות לגבי אומדנים צופי פני עתיד לגבי תנאי שוק עתידיים העשויים להשפיע על הגבייה. כמו כן, החברה מכירה בהפרשה בגין קבוצות לקוחות המוערכות באופן קולקטיבי בגין ירידת ערך בהתבסס על מאפייני סיכוני האשראי שלהם.

חובות לקוחות שחלה ירידה בערכם, נגרעים במועד בו נקבע שחובות אלה אינם ניתנים לגבייה. מדי תקופת דיווח מתבצעת בחינה חוזרת, בהתאם לשינוי בנסיבות המוערכות ולהתבררותן בפועל.

באור 3: - עיקרי השיקולים, האומדנים וההנחות בעריכת הדוחות הכספיים (המשך)

ב. אומדנים והנחות (המשך)

3. 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.

באור 4: - גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם

תקן דיווח כספי בינלאומי 18, הצגה וגילוי בדוחות כספיים

בחודש אפריל 2024 פרסם המוסד הבינלאומי לתקינה בחשבונאות (IASB) את תקן דיווח כספי בינלאומי 18 (IFRS 18), הצגה וגילוי בדוחות כספיים (להלן: "התקן החדש") אשר מחליף את תקן חשבונאות בינלאומי 1 (IAS 1), הצגת דוחות כספיים (להלן: "IAS 1").

מטרת התקן החדש הינה לשפר את יכולת ההשוואה והשקיפות בדוחות הכספיים.

התקן החדש יכלול דרישות קיימות של IAS 1 ודרישות חדשות להצגה בדוח רווח או הפסד לרבות הצגת סכומים וסיכומי משנה אשר נדרשים בהתאם לתקן החדש, מתן גילוי על מדדי ביצוע המוגדרים על ידי ההנהלה (management-defined performance measures) ודרישות חדשות להקבצה ופיצול של מידע פיננסי.

התקן החדש אינו משנה את הוראות ההכרה והמדדה של פריטים בדוחות הכספיים. עם זאת, מאחר ופריטים בדוח רווח או הפסד יצטרכו להיות מסווגים לאחת מחמש קטגוריות (פעילות תפעולית, פעילות השקעה, פעילות מימון, מסים על הכנסה ופעילות שהופסקה) הוא עשוי לשנות את הרווח התפעולי של הישות. כמו כן, פרסום התקן החדש גרם לתיקונים בהיקף מצומצם לתקני חשבונאות נוספים אשר ביניהם IAS 7, דוח על תזרימי מזומנים ו-IAS 34, דיווח כספי לתקופות ביניים.

התקן החדש ייושם למפרע החל מתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2027 או לאחריו.

החברה בוחנת את השפעת התקן החדש, לרבות השפעת התיקונים לתקני חשבונאות נוספים כתוצאה מהתקן החדש, על הדוחות הכספיים המאוחדים.

באור 5: - מזומנים ושווי מזומנים

31 בדצמבר		
2023	2024	
מליוני ש"ח		
73	65	במטבע ישראלי (ללא הצמדה למדד)
3	2	במטבע חוץ (בהצמדה לדולר)
<u>76</u>	<u>67</u>	

באור 6: - לקוחות

31 בדצמבר		
2023	2024	
מליוני ש"ח		
1,014 (*)	946	חובות פתוחים (1) (2)
99 (*)	68	המחאות לגבייה וכרטיסי אשראי (2)
1,113	1,014	
72	69	בניכוי - הפרשה לחובות מסופקים לקוחות, נטו
<u>1,041</u>	<u>945</u>	
9	9	(1) כולל בעלי עניין (באשר לתנאי יתרות לקוחות - בעלי עניין, ראה באור 28ג')

(2) באשר לתנאי ההצמדה של לקוחות, ראה באור 19ו'.

(\*) מויין מחדש (ראה באור 23ג')

בשנת 2024 ממוצע ימי אשראי לקוחות הינו 28 ימים (בשנת 2023 ממוצע ימי אשראי לקוחות 30 ימים)

ירידת ערך חובות לקוחות מטופלת באמצעות רישום הפרשה לחובות מסופקים.

ב. להלן התנועה בהפרשה לחובות מסופקים:

מליוני ש"ח	
58	<u>יתרה ליום 1 בינואר, 2023</u>
14	הפרשה במשך השנה
72	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2023</u>
(1)	הכרה בחובות אבודים שנמחקו
4	הפרשה במשך השנה
(6)	מיון ליתרות חובה לזמן ארוך (*)
<u>69</u>	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2024</u>

(\*) ראה באור 23ג'

באור 6: - לקוחות (המשך):

ג. להלן ניתוח יתרת הלקוחות לפי תקופת הפיגור בגבייה ביחס לתאריך הדיווח:

לקוחות שמועד פרעונם עבר והפיגור בגבייתם הינו						לקוחות שטרם הגיע מועד פרעונם (ללא פיגור בגבייה)	
סה"כ	מעל שנה	271-365 יום	181-270 יום	91-180 יום	עד 90 יום		
מליוני ש"ח							
1,014	94	1	2	3	27	887	31 בדצמבר, 2024 לקוחות ברוטו
69	62	-	-	1	6	-	בניכוי - הפרשה לחובות מסופקים
945	32	1	2	2	21	887	סה"כ לקוחות, נטו
1,113	(* 111)	7	5	8	34	(* 948)	31 בדצמבר, 2023 לקוחות ברוטו
72	63	3	1	2	3	-	בניכוי - הפרשה לחובות מסופקים
1,041	48	4	4	6	31	948	סה"כ לקוחות, נטו

(\* מויין מחדש (ראה באור 23ג'))

באור 7: - חייבים ויתרות חובה

31 בדצמבר		
2023	2024	
מליוני ש"ח		
9	9	חלויות שוטפות של הלוואות שניתנו לזמן ארוך (1)
22	9	מיסים לקבל
7	8	הוצאות מראש
12	16	הכנסות לקבל
25	-	תמורה נדחית (2)
-	1	מקדמות לספקים
5	7	חייבים ויתרות חובה אחרים
80	50	

(1) ראה באור 10.

(2) היתרה בגין תמורה ממכירת חברות מאוחדות לשעבר שעסקו בהחזקה של תחנות כוח (ראה באור 11ג'4)

באור 8: - מלאי

א. ההרכב:

31 בדצמבר	
2023	2024
מליוני ש"ח	
122	129
44	44
166	173

מוצרי דלק  
מלאי מוצרי צריכה

ב. ליום 31 בדצמבר, 2023 יתרת המלאי כללה הפחתה בסך של כ-4.5 מליוני ש"ח וזאת על מנת להתאים את המלאי לשווי מימוש נטו, בעקבות ירידת מחירים שאירעה בסמוך לתאריך המאזן.

ג. לגבי שעבודים, ראה באור 24.

באור 9: - נכסי זכות שימוש

לחברה הסכמי חכירה (זכויות שימוש) הכוללים חכירות של מקרקעין (בעיקר תחנות תדלוק) 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.

א. פירוטים בדבר עסקאות חכירה

לשנה שהסתיימה ביום		
31 בדצמבר		
2022	2023	2024
מליוני ש"ח	מליוני ש"ח	מליוני ש"ח
44	44	45
24	28	28
258	266	272

הוצאות ריבית בגין התחייבויות חכירה  
הוצאות בגין תשלומי חכירה משתנים  
סך תזרים מזומנים שלילי עבור חכירות

ב. 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.

ג. אופציות הארכה

לחברה הסכמי חכירה הכוללים אופציות הארכה. במקרים בהם האופציות הן של החברה, אופציות אלה מקנות לחברה יתרון וגמישות בניהול המו"מ על הארכת הסכמי שכירות והתאמתם לצרכים העסקיים של החברה וכן נותנת לחברה אפשרות סיום או שינוי תנאים של הסכמי שכירות לא כדאיים לחברה.

באור 9: - נכסי זכות שימוש (המשך)

ד. גילויים בדבר נכסי זכות שימוש

שנת 2024			
מקרקעין	כלי רכב	סה"כ	
	מליוני ש"ח		
1,883	18	1,901	יתרה ליום 1 בינואר, 2024
<b>שינויים במשך השנה:</b>			
39	8	47	תוספות לנכסי זכות שימוש בגין חכירות חדשות
62	-	62	עדכונים לנכסי זכות שימוש בגין שינויים בתנאי החכירה
29	-	29	עדכונים לנכסי זכות שימוש בגין הצמדות למדד
<b>גריעות במשך השנה:</b>			
(148)	(4)	(152)	גריעות מנכסי זכות שימוש בגין חכירות שהופסקו בתקופה
1,865	22	1,887	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2024
<b>פחת שנצבר</b>			
627	8	635	יתרה ליום 1 בינואר, 2024
211	6	217	הפחתה במשך השנה
(137)	(2)	(139)	גריעות מנכסי זכות שימוש
701	12	713	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2024
1,164	10	1,174	<u>עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר, 2024</u>

שיעור ההיוון הנומינלי בו נעשה שימוש למדידת ההתחייבויות בגין חכירות הינו בין 3.2% ל-7.8%.

באור 9: - נכסי זכות שימוש (המשך):

ד. גילויים בדבר נכסי זכות שימוש (המשך)

שנת 2023			
מקרקעין	כלי רכב	סה"כ	
	מליוני ש"ח		
			<u>עלות</u>
			יתרה ליום 1 בינואר, 2023
			<u>שינויים במשך השנה:</u>
			תוספות לנכסי זכות שימוש בגין חכירות חדשות
			עדכונים לנכסי זכות שימוש בגין שינויים בתנאי החכירה
			עדכונים לנכסי זכות שימוש בגין הצמדות למדד
			<u>גריעות במשך השנה:</u>
			גריעות מנכסי זכות שימוש בגין חכירות שהופסקו בתקופה
			יתרה ליום 31 בדצמבר, 2023
			<u>פחת שנצבר</u>
			יתרה ליום 1 בינואר, 2023
			הפחתה במשך השנה
			גריעות מנכסי זכות שימוש
			עדכונים כתוצאה משינויים בחוזה במהלך התקופה
			יתרה ליום 31 בדצמבר, 2023
			<u>יתרת עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר, 2023</u>

ה. באשר למועדי פרעון של התחייבויות חכירה - ראה באור 19ג'.

באור 10: - הלוואות, פקדונות ויתרות חובה אחרים לזמן ארוך

ההרכב

31 בדצמבר		שיעור ריבית אפקטיבית (* %)	
2023	2024		
מליוני ש"ח			
3	2	3.8	הלוואות (1)
24	23	7.3	צמודות למדד המחירים לצרכן
27	25		ללא הצמדה
9	9		בניכוי - חלויות שוטפות
18	16		
28	40		חובות לקוחות וחייבים לא שוטפים (2)
-	19		הכנסה לקבל (3)
3	3		הוצאות מראש
49	78		

(\* ליום 31 בדצמבר, 2024.

- (1) ההלוואות ניתנו לבעלי תחנות תדלוק וללקוחות אחרים של החברה.
- (2) היתרה בשנת 2023 כוללת סך של כ-25 מליוני ש"ח. בתחילת שנת 2024, בוצע מיון של יתרת ההלוואה כאמור להשקעות והלוואות לחברות כלולות (ראה באור ג'11(2)). בסוף שנת 2024 החברה מיינה יתרת לקוח זמן קצר (ראה באור ג'23)
- (3) ראה באור ג'11(4)

מועדי הגבייה לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר, 2024:

31 בדצמבר		
2024		
מליוני ש"ח		
9		שנה ראשונה - חלויות שוטפות
2		שנה שניה
1		שנה שלישית
1		שנה רביעית
1		שנה חמישית
11		שנה שישית ואילך
25		



באור 11: - השקעות והלוואות לחברות כלולות

א. הרכב ההשקעה בחברות כלולות

31 בדצמבר	
2023	2024
מליוני ש"ח	
8	8
(1)	(21)
7	(13)
12	58
19	45

עלות המניות  
הפסדים שנצברו ממועד הרכישה, נטו

הלוואות ויתרות חובה (1)  
סה"כ השקעה בחברות כלולות

(1) ראה סעיפים ג.1 ו- ג.2 להלן.

ב. סכומי דיבידנד מחברות כלולות

לשנה שהסתיימה ביום	
31 בדצמבר	
2023	2024
מליוני ש"ח	
1	(*)

קמור שירותי ספנות בע"מ

(\*) מייצג סכום של פחות מ-1 מליוני ש"ח.

ג. מידע בדבר חברות מוחזקות שנרכשו על ידי החברה

1. בחודשים אפריל ומאי, 2022 חתמה החברה על הסכם בעלי מניות והסכם רכישת מניות (בהתאמה) עם חברת זאפה בע"מ ("זאפה") ועם בעלת המניות היחידה בזאפה – ג'י. אי. ג'י לייב מיוזיק בע"מ (בסעיף זה: "המוכרת") ובהסכם רכישת המניות – גם עם מר גולן עינת שהינו בעל השליטה והבעלים היחיד במוכרת ("הסכמי זאפה"), לפיהם החברה רכשה מהמוכרת מניות בשיעור של 10% מהונה המונפק והנפרע של זאפה בדילול מלא (בסעיף זה: "המניות הנמכרות") בתמורה לסך של 11.25 מליוני ש"ח, כאשר המוכרת מצדה השקיעה בחברה, מתוך התמורה, סך של 8.75 מליוני ש"ח. עוד מסדירים הסכמי זאפה, בין היתר, את התנהלותה השוטפת של זאפה ואורגניה.

בחודש אוקטובר, 2023 הושלמה עסקה נוספת בין זאפה (בה החזיקה החברה בשיעור של 10%), החברה ו-CTS Eventim Israel Ltd ("איוונטיים"), אשר עיקריה, כדלקמן:

זאפה התחייבה להעביר את נכסיה, התחייבויותיה ורכושה בחלק מחברות הבת של זאפה ("הפעילות הנמכרת"), לחברה חדשה שהוקמה לצורך העסקה תחת השם זאפה ניוקו (2023) בע"מ ("זאפה החדשה"), ואשר מוחזקת כדלקמן: זאפה 19%, איוונטיים ישראל 51%, החברה 23.3%, ונאמן 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 לזאפה החדשה מימון בעלים בסך של 25 מליון ש"ח ("מימון הבעלים של איוונטיים"), והחברה נתנה הלוואה נושאת ריבית שנתית בשיעור 8.5% וצמודה למדד המחירים לצרכן לזאפה החדשה בסך של 12 מיליון ש"ח, ו-זאפה הזרימה סך של 25 מיליון ש"ח.

בנוסף, במסגרת העסקה האחרונה, קיבלה החברה אופציה לרכישת המניות המוחזקות על ידי הנאמן (6.7%) ובכך להגדיל את החזקותיה לשיעור של 30%, וזאת בכפוף לקבלת אישור הממונה על התחרות. בחודש מאי, 2024 התקבל אישור רשות התחרות והחל מחודש זה החברה מחזיקה כ- 30% ממניות זאפה החדשה. החברה מטפלת בהשקעה בזאפה החדשה על פי שיטת השווי המאזני.

באור 11: - השקעות והלוואות לחברות כלולות (המשך)

ג. מידע בדבר חברות מוחזקות שנרכשו על ידי החברה (המשך)

במקביל ובהמשך להסכמי זאפה כהגדרתם לעיל, חתמו החברה ו-זאפה על תוספת להסכמי זאפה ("התוספת"), מכוחה שילמה זאפה לחברה סך של 12 מליון ש"ח, וזאת בתמורה להחזרת המניות שהוחזקו על ידי החברה בזאפה. עם חתימת התוספת, פקעו כל הוראות הסכמי זאפה. להשלמת העסקה לא היתה השלכה מהותית על הדוחות הכספיים של החברה.

בנוסף לאמור לעיל נחתם בין החברה ואיוונטיס הסכם שליטה משותפת בזאפה החדשה ("הסכם השליטה"), במסגרתו נקבע, בין היתר, כדלקמן:

לחברה הוענקה אופציה (נוספת על האופציה הראשונה) לרכוש מאיוונטיס ישראל מניות של זאפה החדשה בשיעור של 10.5% נוספים, בצירוף המחאה של 5 מליון ש"ח מתוך מימון הבעלים של איוונטיס (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 מליון 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 ואיוונטיס ישראל יחד, כדבוקת שליטה.

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

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 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.

ליום 31 בדצמבר, 2024 יתרת קרן ההלוואה לחברת זאפה החדשה עומדת על סך של כ- 16 מליוני ש"ח.

מידע תמציתי לחברת זאפה החדשה:

31 בדצמבר  
2024  
מליוני ש"ח

דוח על המצב הכספי לתאריך הדיווח (כפי שמוצג בדוחות הכספיים של חברה כלולה):

12	נכסים שוטפים
67	נכסים לא שוטפים
28	התחייבויות שוטפות
74	התחייבויות לא שוטפות

(23)

סה"כ גרעון בהון

באור 11: - השקעות והלוואות לחברות כלולות (המשך)

ג. מידע בדבר חברות מוחזקות שנרכשו על ידי החברה (המשך)

31 בדצמבר  
2024  
מליוני ש"ח

**תוצאות הפעילות של החברה הכלולה (כפי שמוצג בדוחותיה)**

58	הכנסות
(23)	הפסד
(23)	הפסד כולל אחר

2. בחודש אפריל 2022, חתמה החברה על הסכם לרכישת מניות חברת ברגר קינג ישראל (ב.ק.י. 2014) בע"מ ("ברגר קינג"), המפעילה רשת מסעדות ארצית למכירת מזון מהיר בתחנות דלק ו/או מחוצה להן, עם 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 ההחזקות בברגר קינג. בחודש ינואר, 2024 התקיימו כל התנאים המתלים של ההסכם ובכך הושלמה העסקה במלואה.

בחודש ספטמבר, 2024 בהתאם להחלטת דירקטוריון חברת ברגר קינג, בוצע דילול בדרך של הקצאת מניות לחברה ונכון למועד הדיווח הכספי שיעור ההחזקה של החברה גדל ל-87.4% (מ-70%).

החברה לא איחדה את הדוחות הכספיים של ברגר קינג עקב קיום זכויות השתתפות ממשיות בידי בעלי מניות המיעוט בעיקר בקשר עם שינויים בתוכנית העיסוקית של ברגר קינג ואישור תקציב. לפיכך, ההשקעה בברגר קינג נכון למועד תקופת הדוח מטופלת לפי שיטת השווי המאזני.

בהתאם להסכם בעלי המניות בחברת ברגר קינג בעלי מניות המיעוט זכאים למנות דירקטור אחד בברגר קינג כל עוד הם מחזיקים יחדיו לפחות 20% מהון המניות. לאור הקצאת המניות כאמור לעיל, החזקת בעלי מניות המיעוט בחברת ברגר קינג ירדה אל מתחת לרף ה-20%. בהתאם להוראות הסכם בעלי המניות, במקרה כזה יראו בדירקטור מטעם בעלי מניות המיעוט ככזה שהתפטר.

לאור התנגדות בעלי מניות המיעוט לעצם ההקצאה ולמחלוקת בין החברה לבעלי מניות המיעוט, מתנהל בימים אלה משא ומתן בין החברה לבעלי מניות המיעוט להעברת כל מניות בעלי מניות המיעוט לדלק כנגד אופציה לרכישה חוזרת להחזקה בשיעור של 30%. אשר על כן, הוחלט על ידי הנהלת החברה להמשיך את כהונת הדירקטור מטעם בעלי מניות המיעוט לפחות עד ליום 1 בינואר, 2025 וזאת על מנת לנסות למקסם את הסיכוי להצלחת המשא ומתן.

על אף שעדיין מתקיים מו"מ ביחס להסכם האופציה, לאחר תאריך המאזן, ביום 1 בינואר, 2025 הוסר הדירקטור מטעם בעלי מניות המיעוט וכעת רק דירקטורים מטעם החברה חברים בדירקטוריון, ומתאריך זה החברה תעלה לשליטה ותאחד את דוחותיה הכספיים של ברגר קינג.

נכון למועד הדוח הכספי השווי ההוגן של ההלוואה לחברת ברגר קינג עומדת על סך של כ-34 מליוני ש"ח והיא מוצגת בדוח על המצב הכספי בסעיף השקעות והלוואות לחברות כלולות (ליום 31 בדצמבר 2023 ההלוואה הוצגה בסעיף הלוואות, פקדונות ויתרות חובה לזמן ארוך - ראה באור 10). כמו כן, השווי ההוגן נטו של האופציות שהוזכרו לעיל הינו בסך של כ-3 מליוני ש"ח ומוצג בסעיף הפרשות והתחייבויות אחרות.

בנוסף ליום 31 בדצמבר, 2024 לברגר קינג קיימות הלוואות לבנקים ולאחרים בסך של כ-35 מליוני ש"ח.

החברה התחייבה להזרים לברגר קינג סכומים נוספים לצורך המשך פעילותה ופרעון התחייבויותה ככל שיידרש.

באור 11: - השקעות והלוואות לחברות כלולות (המשך)

ג מידע בדבר חברות מוחזקות שנרכשו על ידי החברה (המשך)

מידע תמציתי לחברת ברגר קינג

31 בדצמבר  
2024  
מליוני ש"ח

דוח על המצב הכספי לתאריך הדיווח (כפי שמוצג בדוחות הכספיים של חברה כלולה):

4	נכסים שוטפים
36	נכסים לא שוטפים
48	התחייבויות שוטפות
42	התחייבויות לא שוטפות
<u>(50)</u>	סה"כ גרעון בהון

התאמות בגין הבדלים במדיניות החשבונאית

(\*)

(\*) מייצג סכום של פחות מ-1 מליוני ש"ח.

31 בדצמבר  
2024  
מליוני ש"ח

תוצאות הפעילות של החברה הכלולה (כפי שמוצג בדוחותיה)

41	הכנסות
(15)	הפסד
<u>(15)</u>	הפסד כולל אחר
(*)	התאמות בגין הבדלים במדיניות החשבונאית

(\*) מייצג סכום של פחות מ-1 מליוני ש"ח.

3. 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 בכ-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.

באור 11: - השקעות והלוואות לחברות כלולות (המשך)

ג. מידע בדבר חברות מוחזקות שנרכשו על ידי החברה (המשך)

4. נכסים מיועדים למימוש ופעילויות שהופסקו

א. בחודש יולי, 2020 נחתם הסכם למכירת 100% ממניות דלק שורק ודלק אשקלון אשר תנאיו המתלים התקיימו והושלמה העסקה בחודש פברואר 2021. במסגרת תנאי ההסכם נקבעה תמורה נידחת בגין מכירת הנכס בסך 25 מיליוני ש"ח, אשר שימשה כבטוחה לתשלום דמי החכירה לרמ"י בגין דלק שורק. רמ"י הפיקה דרישת תשלום בהתאם להערכותיה והחברה הגישה השגה משפטית לעניין אופן חישוב התשלום של רמ"י והגישה שומה נגדית. מנגד, ובמסגרת חתימה על תוספת להסכם מחודש נובמבר 2024, שילמה החברה את השובר בסכמו הנקוב, מבלי לוותר על זכויותיה שבדין. לאחר שהתקיים דיון בנוכחות הצדדים ובהתאם למכתב של השמאי המחוזי ויועציה של החברה, החברה צופה ברמה גבוהה כי יתקבלו מרמ"י סכומים בחזרה בהיקף של כ- 8.3 מיליוני ש"ח הכירה החברה בספריה בנכס לקבל בסכום כאמור אשר הוכר במסגרת סעיף יתרות חובה לזמן ארוך.

ב. בחודש יוני, 2020 נחתם הסכם למכירת נכסי פי גלילות שהיו בבעלות החברה (מסופי האחסון והניפוק באשדוד, ב"ש, חיפה וירושלים) וכן מכירת פעילות החברה במגזר ניפוק ואחסון דלקים. במסגרת המכירה כאמור נדרשה החברה להארכת הסכם החכירה של מסוף אשדוד ובתוך כך הופקה לחברה דרישת תשלום בסך של כ- 52 מיליוני ש"ח בתוספת מע"מ, בהתאם להערכת שווי המקרקעין שבוצעה ע"י רמ"י, אשר שולמה בחודש יולי 2020, וזאת מבלי לוותר על זכויותיה שבדין. בגין תשלום זה כאמור, הוגשה השגה מטעם החברה, אשר בהתאם להערכה שמאית שקיבלה, מעריכה את השווי בסכום הנמוך משמעותית מהסכום שהתקבל בהערכה השמאית שקיבלה רמ"י. בחודש מרס 2021 קיבלה החברה חזר חלקי בסך של כ- 23 מיליוני ש"ח. בהתאם למכתבו של השמאי המחוזי ולאור הטיעונים הנטענים בהליך אשר ממשיך להתנהל, ובפרט לאור החלטת השמאי המחוזי בהשגה הראשונה וחוו"ד משפטית של החברה, החברה צופה ברמה גבוהה כי יתקבלו מרמ"י סכומים בחזרה בהיקף של כ- 10.5 מיליוני ש"ח בגינם הכירה החברה בספריה בנכס לקבל בסכום כאמור אשר הוכר במסגרת סעיף יתרות חובה לזמן ארוך.

ד. 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 ההוגן של הנדל"ן כאמור מסווג לרמה 3 במידרג השווי הוגן. שיעור ההיוון שיוחס לקביעת השווי ע"י מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי עומד על כ-7%.

ב. תנועה:

מליוני ש"ח	
24	יתרה ליום 1 בינואר, 2023
1	שיערוך נדל"ן להשקעה
25	יתרה ליום 1 בינואר, 2024
3	שיערוך נדל"ן להשקעה
28	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2024

ג. באשר לשעבודים, ראה באור 24.

ד. סכומים שהוכרו ברווח או הפסד  
ה.

לשנה שהסתיימה ביום

31 בדצמבר

2022	2023	2024
מליוני ש"ח	מליוני ש"ח	מליוני ש"ח
1	1	2
-	-	-
1	1	2

הכנסות משכירות נדל"ן להשקעה  
הוצאות תפעוליות ישירות (הכוללות תיקונים ותחזוקה)  
סה"כ רווח מנדל"ן להשקעה

מדידת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה

נדל"ן להשקעה נמדד על בסיס השווי ההוגן כפי שנקבע בהערכת שווי שבוצעה על ידי מעריך שווי חיצוני שהוא בעל כישורים מקצועיים מוכרים וניסיון 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.

בהערכת השווי של נדל"ן להשקעה בהקמה נעשה שימוש בשיטת ההשוואה או בשיטת היוון תזרימי המזומנים, כפי שמצא לנכון מעריך השווי. קביעת השווי ההוגן מבוססת על אומדן ההכנסות העתידיות הצפויות מהפרויקט המוגמר, תוך שימוש בתשואות מותאמות לסיכונים המשמעותיים הרלוונטיים לתהליך ההקמה, לרבות סיכונים הבנייה וההשכרה אשר הינן גבוהות מהתשואות הנוכחיות לגבי נכסי נדל"ן להשקעה דומים כשהם גמורים. העלויות הצפויות הנוותרות להשלמה, בתוספת רווח יזמי, מנוכות מאומדן ההכנסות העתידיות כאמור לעיל.

באור 13: - רכוש קבוע

א. ההרכב והתנועה:

שנת 2024

סה"כ	ריהוט, ציוד ומחשבים	כלי רכב מליוני ש"ח	משאבות, מיכלים, מכונות וציוד בתחנות	קרקע ומבנים לרבות שיפורים במושכר	עלות
1,894	337	59	715	783	יתרה ליום 1 בינואר, 2024
58	31	-	13	14	תוספות במשך השנה
(16)	(3)	-	(10)	(3)	גריעות במשך השנה
1,936	365	59	718	794	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2024
1,441	275	50	587	529	פחת שנצבר
68	20	1	24	23	יתרה ליום 1 בינואר, 2024
(11)	(2)	-	(7)	(2)	תוספות במשך השנה
1,498	293	51	604	550	גריעות במשך השנה
438	72	8	114	244	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2024
22	-	-	5	17	עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר, 2024
416	72	8	109	227	בניכוי - הפרשה לירידת ערך (*)
					יתרת עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר, 2024

(\*) ההפרשה לירידת ערך בוצעה בעיקרה בשנים קודמות והינה מתייחסת בעיקר לירידת ערך מבנים (כולל מיזמים ומבנים בהקמה) וכן ציוד לתחנות תדלוק. במהלך שנת 2024, לאור שיפור בתוצאותיה של חברת הבת, דלק גז, בחנה החברה, בהתבסס על הערכות שווי חיצוניות שנעשו על ידי מעריך שווי, את הסכום בר השבחה של נכסי חברת הבת. בהתאם לממצאי העבודה שבוצעה על בסיס היוון תזרימי מזומנים צפויים נקבע כי סכום בר השבחה עולה על העלות המופחתת של חברת הבת ולכן החברה הכירה בתקופת הדו"ח בביטול הפרשה לירידת ערך בסכום של כ- 7 מליוני ש"ח. להלן יובאו הפרמטרים העיקריים ששימשו בהערכת השווי: שיעור ההיוון 12.8%, שיעור צמיחה 3%, ותזרים מזומנים עתידי 39.8 מליון ש"ח.

באור 13: - רכוש קבוע (המשך)

א. ההרכב והתנועה (המשך)  
שנת 2023

סה"כ	ריהוט, ציוד ומחשבים	כלי רכב מליוני ש"ח	משאבות, מיכלים, מכונות וציוד בתחנות	קרקע ומבנים לרבות שיפורים במושכר	עלות
1,846	315	59	702	770	יתרה ליום 1 בינואר, 2023
61	25	-	22	14	תוספות במשך השנה
(13)	(3)	-	(9)	(1)	גריעות במשך השנה
1,894	337	59	715	783	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2023
1,382	260	49	569	504	פחת שנצבר
70	18	1	25	26	יתרה ליום 1 בינואר, 2023
(11)	(3)	-	(7)	(1)	תוספות במשך השנה
1,441	275	50	587	529	גריעות במשך השנה
					יתרה ליום 31 בדצמבר, 2023
453	62	9	128	254	עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר, 2023
29	-	-	12	17	בניכוי - הפרשה לירידת ערך *
424	62	9	116	237	יתרת עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר, 2023

(\*) ההפרשה לירידת ערך בוצעה 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 השבחה של חברת הבת דלק גז אחזקות. בהתאם לממצאי העבודה נקבע שיש צורך בהפרשה לירידת ערך קבוע בסך של 8 מליוני ש"ח.



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 2024 את הצורך בירידת ערך תחנות התדלוק והגיעה למסקנה ששווי השימוש של תחנות עולה על ערכם בספרים, אשר ערכן בספרים הינו כ- 481 מליוני ש"ח ליום 31 בדצמבר, 2024 (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- 11% והנחה של שינוי לא מהותי ברווח הגולמי ממכירות הדלקים בשנים 2025 עד 2030 ולאחר מכן קיטון של 4% החל משנת 2031. כמו כן הניחה החברה בהתייחס לרווח הגולמי בחנויות הנוחות כי החל משנת 2025 עד 2030 יכול גידול ממוצע בשיעור של 2.3% לשנה ולאחר מכן החל משנת 2031 יכול קיטון של 1%. בהתאם לבחינה האמורה הסכום בר ההשבה עלה על הערך בספרים ולפיכך לא נדרש לבצע הפרשה לירידת ערך.

ג. באשר לשיעבודים ראה באור 24.

באור 14: - מוניטין ונכסים בלתי מוחשיים אחרים

א. ההרכב

י"ד	קשרי לקוחות	זכויות שיווק ומותג	הסכם אי תחרות	מוניטין	סה"כ
מליוני ש"ח					

עלות

2	13	12	5	40	72	יתרה ליום 1 בינואר, 2024
2	12	11	5	31	61	<u>הפחתה וירידת ערך שנצברו</u> יתרה ליום 31 בדצמבר, 2023
-	1	-	-	-	1	הפחתה וירידת ערך שהוכרה במהלך השנה
2	13	11	5	31	62	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2024
-	-	1	-	9	10	<u>יתרה בדוחות הכספיים, נטו</u> יתרה ליום 31 בדצמבר, 2024

י"ד	קשרי לקוחות	זכויות שיווק ומותג	הסכם אי תחרות	מוניטין	סה"כ
מליוני ש"ח					

עלות

2	13	12	5	40	72	יתרה ליום 1 בינואר, 2023
2	12	10	5	31	60	<u>הפחתה וירידת ערך שנצברו</u> יתרה ליום 1 בינואר, 2023
-	-	1	-	-	1	הפחתה וירידת ערך שהוכרה במהלך השנה
2	12	11	5	31	61	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2023
-	1	1	-	9	11	<u>יתרה בדוחות הכספיים, נטו</u> יתרה ליום 31 בדצמבר, 2023

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.

באור 15: - אשראי מתאגידים בנקאיים:

א. ההרכב:

31 בדצמבר	
2023	2024
מיליוני ש"ח	
421	332
3	12
34	29
458	373

מתאגידים בנקאיים

בשקלים ללא הצמדה (1)

בדולר ארה"ב או בהצמדה אליו

חלויות שוטפות של הלוואות לא שוטפות וריבית לשלם

(1) מרבית הלוואות נושאות ריבית משתנה בשיעור של ריבית הפריים בניכוי מרווח, שיעור הריבית ליום 31 בדצמבר, 2024 מסתכם לכ - 5.5% (ליום 31 בדצמבר, 2023 כ-5.9%).

ב. לגבי בטחונות, ראה באור 24.

ב. לגבי אמות מידה פיננסיות, ראה באור 18ג'.

באור 16: - התחייבויות לספקים ולנותני שירותים

31 בדצמבר	
2023	2024
מיליוני ש"ח	
88	100
395	373
483	473

חשבונות פתוחים בש"ח

חשבונות פתוחים במטבעי חוץ

החובות לספקים אינם נושאים ריבית. בשנת 2024 ממוצע ימי אשראי ספקים הינו כ- 33 ימים (בשנת 2023 ממוצע ימי אשראי ספקים הינו כ- 29 ימים).

באור 17: - זכאים ויתרות זכות

31 בדצמבר	
2023	2024
מליוני ש"ח	
180	234
31	32
7	3
92	75
14	10
<u>324</u>	<u>354</u>

מוסדות  
שכר והוצאות נלוות  
נגזרים פיננסיים  
הוצאות לשלם  
אחרות

באור 18: - הלוואות מתאגידים בנקאיים

א. ההרכב

ליום 31 בדצמבר, 2024

יתרה בניכוי חלויות שוטפות	יתרה
מליוני ש"ח	
<u>56</u>	<u>85</u>

שקלי לא צמוד בריבית קבועה (1)

ליום 31 בדצמבר, 2023

יתרה בניכוי חלויות שוטפות	יתרה
מליוני ש"ח	
<u>85</u>	<u>119</u>

שקלי לא צמוד בריבית קבועה (1)

(1) ההלוואות ליום 31 בדצמבר, 2024 נושאות ריבית קבועה בשיעור ממוצע של כ-1.9% (ליום 31 בדצמבר, 2023 – 1.9%).

באור 18: - הלוואות מתאגידים בנקאיים (המשך)

ב. מועדי הפרעון לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר, 2024

שנה ראשונה	שנה שנייה	שנה שלישית	סה"כ
מליוני ש"ח			
29	30	26	85

ג. 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.
  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.

ד. באשר לבטחונות, ראה באור 24.

באור 19: - מכשירים פיננסיים

א. גורמי סיכון פיננסיים

פעילויות הקבוצה חושפות אותה לסיכונים פיננסיים שונים, כגון סיכוני שוק (לרבות סיכון מטבע, סיכון מדד המחירים לצרכן, סיכון בגין שיעור ריבית, סיכון בגין שינויים במחירי הדלקים ועוד), סיכון אשראי וסיכון נזילות. תוכנית ניהול הסיכונים הכוללת של הקבוצה מתמקדת בפעולות לצמצום למינימום השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים של הקבוצה. ניהול הסיכונים מבוצע על ידי סמנכ"ל הכספים בהתאם למדיניות שאושרה על ידי הדירקטוריון. הקבוצה משתמשת לעיתים במכשירים פיננסיים נגזרים לגדר חשיפות מסוימות לסיכונים.

1. סיכוני אשראי

הקבוצה נוהגת להפקיד את יתרות המזומנים ושווי המזומנים שלה בתאגידים בנקאיים מהדרג הגבוה ביותר בישראל ולהערכתה אין סיכון אשראי משמעותי בגין יתרות אלו.

הכנסות הקבוצה ממכירות מורכבות ממספר רב של לקוחות (בחלקם באמצעות כרטיסי אשראי). יתרת הלקוחות כוללת מספר מצומצם של לקוחות אשר להם קיימת בדרך כלל, יתרת חוב משמעותית (עשרות מליוני שקלים). החברה מכסה בביטוח סיכוני אשראי חלק מיתרות הלקוחות כאמור, וכן הועמדו לקבוצה בטחונות בגין חלק מהחובות.

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 בנוסף באורים 6 ו-10).

2. סיכוני ריבית

כל ההלוואות לזמן קצר נושאות ריבית בשיעור משתנה ולפיכך חשופה החברה לשינויים בתזרים המזומנים ושינויים בשווי הוגן. 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 שנובעים משינויים במחירי מוצרי הדלקים

לתנודתיות במחירי הדלקים השפעה ישירה על התוצאות הכספיות של החברה כתוצאה מרישום רווחי/הפסדי מלאי בגין יתרות מלאי הדלקים של החברה, כך שעלייה במחירי הדלקים תורמת לרווחי מלאי מחד, ומנגד, לגידול בהון החוזר, ברמות החוב הכולל, בהיקף הוצאות המימון ובהיקף החשיפה לאשראי לקוחות, ולהיפך במקרה של ירידה במחירי הדלקים. החברה פועלת לצמצום החשיפה בכמויות המלאי ומוסתת את כמויות המלאי בהתאם לתחזית המכירות, וכן בוחנת החברה מעת לעת ביצוע עסקאות עתידיות לרכישת נפט גולמי ודלקים לסוגיהם השונים כחלק מאסטרטגיית הגנה על מחירי הדלקים.

באור 19: - מכשירים פיננסיים (המשך)

**ב. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים**

היתרה בדוחות הכספיים של מזומנים ושווי מזומנים, השקעות לזמן קצר, לקוחות, חייבים ויתרות חובה, התחייבויות לספקים ולנותני שירותים, זכאים ויתרות זכות תואמת או קרובה לשווי ההוגן שלהם.

שווין ההוגן של יתרת הלוואות לזמן קצר וארוך מתאגידים בנקאיים וכן של חייבים, פקדונות, הלוואות, יתרות חובה לזמן ארוך והלוואות לחברות כלולות תואם או קרוב ליתרתם בדוחות הכספיים מאחר שמרבית יתרות אלו נושאות ריבית אשר אינה שונה באופן מהותי מהריבית המקובלת בשוק לנכסים והתחייבויות דומים (מסווגים לרמה 2 במידרג השווי הוגן), למעט הלוואות לזמן ארוך בריבית קבועה אשר שווין ההוגן מסתכם ל-80 מליוני ש"ח וערכן הפנקסני מסתכם ל-85 מליוני ש"ח.

**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, 2024 מסתכמות ל-594 מליוני ש"ח. (המסגרות המחייבות עומדות לרשות החברה ובתוקף עד בין יוני, 2025 לנובמבר, 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, 2024

סה"כ	מ-5 שנים ואילך	מ-4 שנים עד 5 שנים	מ-3 שנים עד 4 שנים	משנתיים	משנה עד שנתיים	עד שנה	על פי דרישה	
				עד 3 שנים				
מליוני ש"ח								
343	-	-	-	-	-	343	-	אשראי מתאגידים בנקאיים הלוואות
87	-	-	-	26	30	31	-	מתאגידים בנקאיים התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
473	-	-	-	-	-	473	-	זכאים
354	-	-	-	-	-	354	-	התחייבויות בגין חכירה
1,538	670	138	154	177	188	211	-	ערבויות פיננסיות
29	-	-	-	-	-	-	29	
<u>2,824</u>	<u>670</u>	<u>138</u>	<u>154</u>	<u>203</u>	<u>218</u>	<u>1,412</u>	<u>29</u>	

באור 19: - מכשירים פיננסיים (המשך)

ג. ריכוז סיכון נזילות (המשך)

ליום 31 בדצמבר, 2023

סה"כ	מ-5 שנים ואילך	מ-4 שנים עד 5 שנים	מ-3 שנים עד 4 שנים	משנתיים עד 3 שנים	משנה עד שנתיים	עד שנה	על פי דרישה	
מליוני ש"ח								
424	-	-	-	-	-	424	-	אשראי מתאגידים בנקאיים
123	-	-	26	30	31	36	-	הלוואות מתאגידים בנקאיים
483	-	-	-	-	-	483	-	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
324	-	-	-	-	-	324	-	זכאים
1,622	757	138	158	165	187	217	-	התחייבויות בגין חכירה
28	-	-	-	-	-	-	28	ערבויות פיננסיות
<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>	

ד. סיווג מכשירים פיננסיים לפי מדרג שווי הוגן

31 בדצמבר, 2024

רמה 3	רמה 2	רמה 1
מליוני ש"ח		
-	3	-
-	1	-
-	4	-

התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך  
רווח או הפסד:  
חוזה אקדמה (forward) על מט"ח  
חוזה אקדמה בגין סחורות

31 בדצמבר, 2023

רמה 3	רמה 2	רמה 1
מליוני ש"ח		
-	6	-
-	1	-
-	7	-

התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך  
רווח או הפסד:  
חוזה אקדמה (forward) על מט"ח  
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, 2024 לחברה התקשרויות פתוחות לרכישת כ- 168 מליון דולר בתמורה לכ- 617 מליוני ש"ח.

עיקר העסקאות הדולריות יועדו כהגנה חשבונאית כנגד רכישות מלאי דולרי מספקי הדלקים.

ו. סיכוני מטבע

מאזן הצמדה מאוחד ליום 31 בדצמבר, 2024:

ללא הצמדה	בהצמדה למדד	צמוד לדולר	שווי הוגן	לא כספי	סה"כ	
מליוני ש"ח						
						<b>נכסים שוטפים</b>
65	-	2	-	-	67	מזומנים ושווי מזומנים
-	-	-	-	-	-	השקעות לזמן קצר
932	-	13	-	-	945	לקוחות
13	9	-	-	43	65	חייבים ויתרות חובה
-	-	-	-	173	173	מלאי
1,010	9	15	-	216	1,250	סה"כ רכוש שוטף
						<b>נכסים לא שוטפים</b>
-	-	-	-	45	45	השקעות בחברות כלולות
-	-	-	-	1,174	1,174	נכס זכויות שימוש
-	-	-	28	-	28	נדל"ן להשקעה
-	-	-	-	416	416	רכוש קבוע, נטו
-	-	-	-	10	10	נכסים בלתי מוחשיים
19	-	-	-	-	19	פעילות מופסקת
-	-	-	-	40	40	מסים נדחים
55	2	-	-	2	59	הלוואות ויתרות חובה לא שוטפות
74	2	-	28	1,687	1,791	סה"כ השקעות לא שוטפות
1,084	11	15	28	1,903	3,041	סה"כ נכסים



באור 19: - מכשירים פיננסיים (המשך)

1. סיכוני מטבע (המשך)

סה"כ	לא כספי	שווי הוגן	צמוד לאחר (*) מליוני ש"ח	צמוד לדולר	בהצמדה למדד	לא הצמדה	
							<b>התחייבויות שוטפות</b>
							אשראי מתאגידים
373	-	-	-	12	-	361	בנקאיים ונותני אשראי אחרים
473	-	-	-	362	-	111	התחייבויות לספקים ונותני אשראי אחרים
176	-	-	26	3	140	7	חלויות שוטפות בגין חכירה
354	-	-	-	-	-	354	זכאים ויתרות זכות סה"כ התחייבויות שוטפות
1,376	-	-	26	377	140	833	
							<b>התחייבויות לא שוטפות</b>
							הלוואות מתאגידים
56	-	-	-	-	-	56	בנקאיים
1,066	-	-	157	16	847	46	התחייבויות בגין חכירה
7	7	-	-	-	-	-	התחייבויות בשל הטבות לעובדים
1	1	-	-	-	-	-	מסים נדחים
14	-	-	-	-	-	14	הפרשות והתחייבויות אחרות לא שוטפות
1,144	8	-	157	16	847	116	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
2,520	8	-	183	393	987	949	סה"כ התחייבויות
521	1,895	28	(183)	(378)	(976)	135	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		
-	-	2024
4	(4)	2023

מבחן רגישות לשינויים בשיעור מחירי הדלקים רווח (הפסד) מהשינוי		
עליית שע"ח של 20%	ירידת שע"ח של 20%	
מליוני ש"ח		
26	(26)	2024
24	(24)	2023

מבחן רגישות לשינויים במדד המחירים לצרכן רווח (הפסד) מהשינוי		
עליית מדד של 2.5%	ירידת מדד של 2.5%	
מליוני ש"ח		
(24)	24	2024
(25)	25	2023

באור 19: - מכשירים פיננסיים (המשך)

ז. מבחני רגישות בגין שינוי בגורמי שוק (המשך)

מבחן רגישות לשינויים בשער החליפין של הדולר רווח (הפסד) מהשינוי		
ירידת שע"ח של 5%	עליית שע"ח של 5%	
מליוני ש"ח		
(12)	12	2024
(15)	15	2023

מבחן רגישות לשינויים במרווח השיווק על הבנזין רווח (הפסד) מהשינוי		
ירידת שע"ח של 5%	עליית שע"ח של 5%	
מליוני ש"ח		
9	(9)	2024
10	(10)	2023

ח. מבחני רגישות והנחות העבודה העיקריות

השינויים שנבחרו במשתני הסיכון הרלוונטיים נקבעו בהתאם להערכות ההנהלה לגבי שינויים אפשריים סבירים במשתני סיכון אלה.

החברה ביצעה מבחני רגישות לגורמי סיכון שוק עיקריים שיש בהם כדי להשפיע על תוצאות הפעולות או המצב הכספי המדווחים. מבחני הרגישות מציגים את הרווח או ההפסד, עבור כל מכשיר פיננסי בגין משתנה הסיכון הרלוונטי שנבחר עבורו נכון לכל מועד דיווח. בחינת גורמי הסיכון נעשתה על בסיס מהותיות החשיפה של תוצאות הפעולות או המצב הכספי בגין כל גורם סיכון בהתייחס למטבע הפעילות ובהנחה שכל שאר המשתנים קבועים.

באור 20: - התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו

א. ההרכב:

31 בדצמבר		
2023	2024	
מליוני ש"ח		
8	8	התחייבויות בשל הטבות לעובדים
1	1	בניכוי - יעודה שהופקדה
<u>7</u>	<u>7</u>	

ב. דיני העבודה וחוק פיצויי פיטורין בישראל מחייבים את החברה לשלם פיצויים לעובד בעת פיטורין או פרישה או לבצע הפקדות שוטפות בתוכניות להפקדה מוגדרת לפי סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין כמתואר להלן. התחייבות החברה בשל כך מטופלת כהטבה לאחר סיום העסקה. חישוב התחייבות החברה בשל הטבות לעובדים מתבצע על פי הסכם העסקה בתוקף ומבוסס על משכורת העובד ותקופת העסקתו אשר יוצרים את הזכות לקבלת הפיצויים.

ההטבות לעובדים לאחר סיום העסקה ממומנות, בדרך כלל, על ידי הפקדות המסווגות כתוכנית להטבה מוגדרת או כתוכנית להפקדה מוגדרת כמפורט להלן.

תוכנית להפקדה מוגדרת - לגבי חלק מתשלום הפיצויים, חלים תנאי סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין, התשכ"ג - 1963, על פיו הפקדותיה השוטפות של החברה בקרנות פנסיה ו/או בפוליסת חברות הביטוח, פוטרות אותה מכל התחייבות נוספת לעובדים, בגינם הופקדו הסכומים כאמור לעיל. הפקדות אלו וכן הפקדות בגין תמלוגים מהוות תוכנית להפקדה מוגדרת.

תוכנית להטבה מוגדרת - לגבי חלק של תשלומי הפיצויים שאינו מכוסה על ידי הפקדות בתוכנית להפקדה מוגדרת, כאמור לעיל, מטופל על ידי החברה כתוכנית להטבה מוגדרת לפיה מוכרת התחייבות בגין הטבות עובדים ובגינה החברה מפקידה סכומים בפוליסת ביטוח או קרן פנסיה מתאימה.

באור 21: הפרשות והתחייבויות אחרות

ההרכב:

31 בדצמבר	
2023	2024
מליוני ש"ח	
-	4
15	10
15	14

אופציות PUT (1)  
התחייבויות בגין איכות סביבה (2)

(1) אופציות PUT - ראה באור 11ג' (2)

(2) היתרות מייצגות את אומדן הנהלת החברה, לגבי התחייבויות בגין איכות הסביבה בקשר עם זיהומים שהתגלו במספר תחנות תדלוק. יצוין כי סך של 8 מליוני ש"ח בגין התחייבויות אלו מוצגות 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 2022 – 2024 הינו 23%. חבר בני אדם חייב במס על רווח הון ריאלי בשיעור מס החברות החל בשנת המכירה.

בחודש אוגוסט 2013 פורסם חוק לשינוי סדרי עדיפויות לאומיים (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנים 2013 ו-2014), תשע"ג-2013 (חוק התקציב). החוק כולל בין היתר הוראות לגבי מיסוי רווחי שיערוך וזאת החל מיום 1 באוגוסט 2013, אולם כניסתו לתוקף של ההוראות האמורות לגבי רווחי שיערוך מותנית בפרסום תקנות המגדירות מהם "עודפים שלא חייבים במס חברות" וכן תקנות שיקבעו הוראות למניעת כפל מס העלולים לחול על נכסים מחוץ לישראל. נכון למועד אישור דוחות כספיים אלה, תקנות כאמור טרם פורסמו.

ג. שומות מס סופיות

לחברה קיימות שומות מס סופיות עד וכולל שנת המס 2020. לחברות מאוחדות שומות מס סופיות או נחשבות כסופיות לשנת המס 2020.

ד. הפסדים מועברים לצורכי מס

ליום 31 בדצמבר, 2024 לחברות מאוחדות הפסדים עסקיים להעברה בסך של כ- 25 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, 2024 לסך של כ- 116 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	2024	2023	2024	
מליוני ש"ח					
-	-	1	1	2	<u>התחייבויות מסים נדחים</u>
11	(9)	(22)	291	269	נדל"ן להשקעה
(9)	-	1	10	11	נכסי זכות שימוש
2	(9)	(20)	302	282	רכוש קבוע
3	(1)	(2)	16	18	<u>נכסי מסים נדחים</u>
(1)	1	-	6	6	הפרשה לחומ"ס
(12)	7	18	303	285	הטבות לעובדים
(2)	-	(2)	1	3	התחייבויות בגין חכירה
4	(3)	(3)	6	9	הפסדים מועברים
(8)	4	11	332	321	אחרים
(6)	(5)	(9)	-	-	<u>הכנסות מסים נדחים</u>
-	-	-	30	39	נכסי מסים נדחים, נטו

המסים הנדחים מוצגים בדוח על המצב הכספי כדלקמן:

31 בדצמבר		
2023	2024	
מליוני ש"ח		
31	40	נכסים לא שוטפים
(1)	(1)	התחייבויות לא שוטפות
30	39	

המסים הנדחים ליום 31 בדצמבר, 2024 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	2024	
מליוני ש"ח			
18	21	20	מסים שוטפים
(6)	(5)	(9)	מסים נדחים
12	16	11	
3	(1)	-	מסים בגין שנים קודמות
15	15	11	

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 שנזקק ברווח או הפסד:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
מליוני ש"ח			
61	63	60	רווח לפני מסים על ההכנסה
23%	23%	23%	שיעור המס הסטטוטורי
14	14	14	מס מחושב לפי שיעור המס הסטטוטורי
			עלייה (ירידה) במיסים על ההכנסה הנובעים מהגורמים הבאים:
-	-	4	תוצאות חברות כלולות
(2)	-	(1)	ניצול הפרשי עיתוי משנים קודמות שלא נוצרו מסים נדחים בגינם
3	(1)	-	מסים בגין שנים קודמות
-	(1)	(1)	הכנסות פטורות
-	3	(5)	הוצאות בלתי מוכרות ותיאומים אחרים, נטו
15	15	11	מסים על ההכנסה
25%	24%	18%	שיעור מס אפקטיבי

3. 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- 29 מיליוני ש"ח.

ב. התחייבויות ותביעות תלויות

להלן פירוט הליכים משפטיים בסכומים משמעותיים וכן בקשות שהוגשו לבתי המשפט להכרתן כתובענות ייצוגיות העלולים להגיע לכדי מאות מיליוני ש"ח כנגד החברה ו/או חברות מוחזקות:

1. בחודש ביוני, 2020 הוגשה לבית המשפט המחוזי מרכז תביעה כספית נגד החברה על סך של 5 מיליוני ש"ח עניינה של התביעה הוא בטענות התובע המתייחסות לתקופה שבין חודש יוני, 2009 עד לחודש נובמבר, 2019, ולפיהן דלק חייבה את התובע במחירי יתר בניגוד לדין ואף גרמה לתובע נזקים כספיים נוספים כתוצאה מהפגיעה בכושר התחרות שלו ובפוטנציאל מכירותיו.

כתב ההגנה מטעמה של דלק הוגש בחודש ינואר, 2021. בד בבד עם הגשת כתב ההגנה, הגישה דלק תביעה שכנגד לקבלת סעד כספי על סך של כ-1 מיליוני ש"ח בגין חובות כספיים של התובע כלפי החברה, וכתב ההגנה שכנגד הוגש במרץ, 2021.

בחודש פברואר, 2022 הגישו הצדדים הסכם פשרה לאישור בית המשפט והסכמה להליך בוררות באשר לטענות הכספיות ההדדיות.

בהתאם להסכם הבוררות, בחודש יולי, 2022 התובע הגיש לבורר כתב תביעה חדש בגין התקופה שבין 2009-2019. בחודש ספטמבר, 2022 דלק הגישה לבורר כתב הגנה מטעמה, ויחד איתו הוגשה מחדש גם התביעה שכנגד של דלק.

החברה הגישה בקשה לסילוק על הסף של התביעות לתקופה שבין 2009-2019, אולם זו נדחתה בהחלטת הבורר בחודש אוגוסט, 2024.

לאחר שהועברו דרישות הדדיות לגילוי ועיון מסמכים ומענה על שאלון, הוגשו לבורר בקשות הדדיות על מנת שייתן צו לגילוי מסמכים ולמענה על השאלונים שהועברו. ההליך יתקדם לאחר בחינת בקשות אלו והכרעת הבורר בהן. להערכת הנהלת החברה בהסתמך בין היתר על חוות דעתם של יועציה המשפטיים התיק צפוי להיסגר ללא עלויות מהותיות לחברה.

2. בחודש יולי, 2019 הוגשה בקשה לאישור תביעה כתובענה ייצוגית כנגד החברה וכנגד עשרים ותשעה תאגידים נוספים הפועלים באזור מפרץ חיפה (להלן – המשיבות). הבקשה הוגשה על ידי עמותת אזרחים למען הסביבה (ע"ר) (להלן – המבקשת). המבקשת טוענת כי במהלך עשרות שנים פלטו המשיבות לאוויר חומרים מזהמים הידועים כמגברי סיכון לתחלואה בסרטן ריאות ו-NHL, ואלו הביאו לכדי העלאת התחלואה במחלות אלו באזור נפת חיפה בשיעור של 10% עד 15% במוצע ביחס לאוכלוסייה הכללית.

עוד טוענת המבקשת כי המשיבות הפרו את הדין בכך שנהגו ברשלנות, גרמו למטרד ליחיד, הפרו את הוראות חוק אוויר נקי תשס"ח-2008, חוק רישוי עסקים התשכ"ח-1968 ותקנות למניעת מפגעים (פליטת חומר חלקיקי לאוויר), התשל"ג-1972. הסעדים העיקריים המבוקשים בבקשה הם:

הצהרה כי המשיבות גרמו לעודף תחלואה בקרב מי ששהה במפרץ חיפה וכי החשיפה לזיהום שיצרו המשיבות תגרום בעתיד לעודף תחלואה בקרב מי ששהה במפרץ חיפה; כי המשיבות יפצו את חברי הקבוצה בגין המחלה ממנה הם סובלים (לרבות פיצויים בגין הוצאות רפואיות בעבר ובעתיד, אובדן כושר השתכרות, עזרת הזולת, נסיעות, כאב וסבל, קיצור תוחלת חיים ואובדן הנאות החיים); כי יוקם מנגנון לפסיקת פיצויים לחברי הקבוצה או כי לחלופין יינתן

סעד הצהרתי כך שכל חבר קבוצה יהא זכאי לתבוע את נזקיו בהליך נפרד. בחודש פברואר, 2020 פנו המשיבות לבית המשפט בבקשה לסילוק בקשת האישור על הסף וכן בבקשה לדחות את מועד הגשת כתבי התשובה לבקשת האישור עד תום 60 ימים לאחר ההכרעה בבקשת הסילוק. הטענה המרכזית בבקשת הסילוק על הסף היא חוסר התאמתה של תובענה בגין נזקי גוף להתברר במסגרת של תובענה ייצוגית.



באור 23: - התחייבויות, תביעות תלויות, ערבויות והתקשרויות (המשך)

ב. התחייבויות ותביעות תלויות (המשך)

במהלך שנת 2022 התקיימו מספר ישיבות קדם משפט בתיק. בין היתר הוסכם על ידי בית המשפט שהמדינה תצורף כצד שלישי להליך רק לאחר שתתקבל בקשת האישור, עד אז, תנהג המדינה כבעל דין לעניין צירוף ראיות, חקירת עדים וכו'. בחודש פברואר, 2023 החלו דיוני ההוכחות בהליך, שהתקיימו ברציפות עד לחודש יולי, 2023.

סיכומי המבקשת הוגשו בחודש דצמבר 2023.

סיכומי החברה הוגשו ביום בחודש יולי 2024.

בחודש נובמבר, 2024 הוגשה הודעה מטעם המדינה לפיה עמדתה היא שאין לאשר את התביעה כייצוגית, וכי היא מוותרת על הגשת סיכומים ומצטרפת לעמדת המשיבות. נכון לשלב מקדמי זה, לא ניתן להעריך את סיכוייה של בקשת האישור והתובענה הייצוגית עצמה.

3. בחודש ספטמבר 2020, הוגשה בקשה לאישור תובענה כייצוגית בבית המשפט המחוזי מרכז נגד החברה וחברה בבעלותה וכנגד חמש משיבות נוספות.

המבקש טוען כי המים המינרליים הנמכרים בתחנות תדלוק ו/או חנויות הנוחות פגומים משמעותית בערכם הריאלי ובערכים הבריאותיים שלהם ואף פוגעים באיכות הסביבה.

לטענת המבקש נגרם נזק ממוני ישיר לחברי הקבוצה, בשמה הוגשה התובענה, בגובה מלוא הסכום ששולם בגין רכישת מים מינרליים וכן נזק עקיף בגין עוגמת נפש ונזקים עקיפים נוספים.

בחודש מרץ, 2023 הגישו המבקשים הודעה לבית המשפט במסגרתה הם הודיעו כי הם מסכימים להמלצת בית המשפט לצמצם את גדר המחלוקת כך שהדיון בבקשת האישור יתמקד בסוגיית הצבת המארזים בחשיפה לקרני שמש.

בחודש אפריל, 2024 הגישו הצדדים בקשה לאישור הסדר פשרה. בית המשפט התבקש לאשר הסדר פשרה אשר במסגרתו יתחייבו המשיבות לאחסן את המארזים ובקבוקי המכירה באופן שנקבע בין הצדדים. באשר לפיצוי בגין העבר הוסכם על פיצוי בדרך של תרומת מוצרים לקבוצות אוכלוסייה מוגדרות. הפיצוי עליו התחייבה החברה עומד על סך 205 אלפי ש"ח. כמו כן, הומלץ על גמול למבקש שחלקה של החברה בו יעמוד על סך 15 אלפי ש"ח ושכר טרחה לבא כוחו שחלקה של החברה בו יעמוד על סך 42.5 אלפי ש"ח.

בחודש יוני, 2024 לאחר פרסום ההודעה בדבר הסדר הפשרה, הוגשה התנגדות מטעם "איגוד רופאי הבריאות בישראל". טרם התקבלה התייחסות היועצת המשפטית. להערכת הנהלת החברה בהסתמך, בין היתר, על חוות דעתם של יועציה המשפטיים, הסדר הפשרה שהוגש הוא ראוי, הוגן וסביר והסיכוי שיאושר גבוה מ-50%. ליום המאזן החברה כללה הפרשה בגין הסדר הפשרה האמור בסך של כ- 263 אלפי ש"ח.

4. בחודש בנובמבר, 2020 הוגשה לבית המשפט המחוזי בתל-אביב יפו בקשה לאישור תובענה כייצוגית נגד חברה בת ואח', נגד מנכ"ל החברה שכהן באותה התקופה ונגד 9 משיבות אחרות, ביניהן מספר זכייניות של דלק (להלן: "המשיבות").

המבקשים טוענים כי המשיבות מפרות את הוראות החוק למניעת עישון במקומות ציבוריים והחשיפה לעישון, התשמ"ג-1983 וזאת בשל היעדר יישום הוראות החוק, לרבות החובה להקצאת שטח חיצוני ייעודי לעישון, בחנויות הנוחות שבבעלותן, וכן נמנעים מהצגת שילוט נדרש לפי החוק ולא עושים את המינימום הנדרש לעצור את העישון המזיק.

המבקשים מעריכים כי הנזק השנתי עומד על כ- 75 מיליוני ש"ח.

הצדדים הסכימו לפנות להליך גישור.

לאחר הליך גישור ממושך, חתמה החברה יחד עם מספר משיבות נוספות על הסכם פשרה לפיו הן תבצענה תכנית עבודה למניעת עישון בשווי כולל של כ-1.75 מיליוני ש"ח, כאשר התוכנית 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, וכיו"ב. בנוסף הן התחייבו לשלם גמול ושכ"ט עו"ד לתובעים הייצוגיים בשווי כולל של 350 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ.

הצדדים הגישו לבית המשפט בקשה מסודרת לאישור הסדר פשרה המפרטת את הסכומים בצירוף הצעות מחיר, בקשר עם כל אחד מרכיבי תוכנית העבודה.

באור 23: - התחייבויות, תביעות תלויות, ערבויות והתקשרויות (המשך)

ב. התחייבויות ותביעות תלויות (המשך)

לאחר ההתפתחויות והתיקונים שחלו בהצעות הסדרי הפשרה הוגשו בקשות הסדר מתוקנות בחודש יוני, 2024.

בית המשפט הורה על פרסום הודעה בדבר הגשת הבקשה לאישור הסדר פשרה וכן המצאתה ליועצת המשפטית לממשלה, למנהל בתי המשפט ולממונה על הגנת הצרכן. בחודש אוקטובר, 2024 ניתן פסק דין המאשר את הסכם הפשרה בהקשר של החברה ומשיבה נוספת.

התביעה אושרה בעניין החברה וזכייניה המופיעים בבקשה ונמחקה בקשר עם מנכ"ל החברה לשעבר. בית המשפט אישר את כל רכיבי תוכנית העבודה של דלק אשר יש לממש בתוך שנתיים. כמו כן מינה בית המשפט בודקת אשר תפקידה לפקח על יישום רכיבי הפשרה שאושרה.

מיד עם קבלת פסק הדין החלה החברה ביישום הוראותיו, לרבות הוראות תוכנית העבודה, בשיתוף עם הבודקת שמונתה כאמור. החברה כללה בדוחותיה הפרשה בסך של כ-2.1 מליוני ש"ח בגין התביעה האמורה.

5. 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.

6. בחודש אוקטובר, 2021 הוגשה בקשה לאישור תביעה ייצוגית לבית המשפט המחוזי בירושלים.

הבקשה הוגשה כנגד החברה ומספר חברות דלק להלן "המשיבות". סכום התביעה הייצוגית הכולל הינו מעל כ-2.5 מליוני ש"ח (לא נכתב סכום לגבי כל משיבה ומשיבה). בקשה דומה לאישור תביעה ייצוגית הוגשה כנגד חברות דלק אחרות.

לטענת התובעים הייצוגיים, חברות הדלק מפרסמות בתחנות שני מחירי דלקים לצרכנים. מחיר אחד למשלמים במזומן, ואילו מחיר שונה למשלמים בכרטיס אשראי.

לטענת התובעים הייצוגיים, על פי חוק הגנת הצרכן קובע כי יש להציג על גבי המוצר אך ורק את מחירו הכולל והסופי, יהא אמצעי התשלום אשר יהא, מחירו של המוצר יופיע בספרות ברורות וקריאות בלבד, אך אצל חברות הדלק לצד המחיר מופיע מלל בעברית של "מזומן" או "באשראי" והדבר אינו ממלא את הוראות הדין, ואינו מאפשר לרוכשים שאינם קוראי עברית, להבין מהו מחיר המוצר הסופי שייגבה מהם.

המשיבות הגישו בקשה לבית המשפט לאיחוד הדיון בתיק זה עם הדיון בתביעה שהוגשה כנגד חברות הדלק האחרות. טרם התקבלה החלטה.

לאור העובדה כי בתיק המקביל המתנהל בין המבקשים לחברות הדלק האחרות, פנו הצדדים שם להליך גישור, הוקפאו בשלב זה ההליכים בתיק זה, המתנהל נגד המשיבות, עד לאחר שיסתיים הליך הגישור.

בשלב זה, לא ניתן להעריך את סיכויי הבקשה.

7. נגד החברה וחברה מאוחדת הוגשו דרישות המסתכמות בכ- 34 מליוני ש"ח מרשויות מקומיות ומועצות אזוריות בישראל בקשר עם חישובי ארנונה והיטלי ביוב ותשתיות עירוניות המתייחסים לאתרי תדלוק מסויימים בגין שנים קודמות. לדעת הנהלת החברה והחברה המאוחדת, בהתבסס בין היתר על חוות דעתם של יועציה המשפטיים, הפרשות הכלולות בדוחות הכספיים בגין מספקות.

8. בחודש אוקטובר, 2020 התקבלו בחברה 2 תביעות שהוגשו על ידי 2 שותפים באחת מתחנות התדלוק, לפיהן מתבקש בית המשפט לבטל את מערכת ההסכמים בין הצדדים, לפנות את החברה מהתחנה, לאפשר לתובע לרכוש דלקים מחברות אחרות ולחייב את החברה בתשלומים כוללים בסך של כ- 12.5 מליוני ש"ח בגין רווחים לכאורה שהחברה עשתה על חשבון התובעים. שני התיקים אוחדו בבית המשפט.

הצדדים הגיעו 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 מליוני ש"ח אשר הופרש בספרים בשנים קודמות.

ב. התחייבויות ותביעות תלויות (המשך)

בנוסף, על פי הסיכום של החברה עם אחד השותפים, לגבי דרישתו לקבל "דמי ייזום" עבור המבנה המסחרי שבתחנת הדלק, סוכם שהצדדים יפנו להליך בוררות במסגרתו תיקבע זכאותו בעניין "דמי ייזום".  
 בחודש מאי, 2023 הוגשה כנגד החברה תביעה בבוררות לתשלום דמי הייזום בסך של כ- 5.1 מליוני ש"ח.  
 התקיימו הליכים מקדמיים ארוכים במהלכם הוחלפו שאלונים ונמסרו אלפים רבים של מסמכים.  
 בחודש אפריל, 2024 התקיימה ישיבה בבוררות במהלכה נקבע התיק להגשת תצהירים ולשמיעת הראיות.  
 היות ובהתאם להסכם הפשרה הוסכם כי הבוררות תסתיים בתוך 60 ימים מיום תחילתה, ולאור העובדה כי הליך הבוררות החל בחודש מרץ, 2023 החברה הגישה הודעה לבוררת לפי הוראות סעיף 24(8) לחוק הבוררות, המהווה עילה לביטול פסק בורר ש"ניתן לאחר שעברה התקופה לנתינתו".  
 טרם התקבלה החלטת הבוררת, וייתכן מאוד וניאלץ לפנות בסעד מתאים לבית המשפט. בשלב זה של ההליך לא ניתן עדיין להעריך את סיכויי התביעה.

9. 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.

10. ביום 9 ביולי, 2017 התפרסמה טיוטה להערות הציבור של דוח רשות התחרות (רשות ההגבלים העסקיים לשעבר) בנושא "תחרות גאוגרפית בתחנות תדלוק: הקשר בין מבנה שוק למחירי הנזין" (להלן – טיוטת הדוח). במסגרת טיוטת הדוח פותחה מתודולוגיה לבחינת היבטים תחרותיים גאוגרפיים בענף התדלוק, ממנה מצטיירת לכאורה תמונה כללית של העדר תחרות משמעותית בין ארבע חברות הדלק הגדולות, אשר מופרת במידת מה על ידי נוכחות של חברת דלק קטנה, שמובילה להורדת מחירי הנזין בתחנות הנמצאות בקרבה 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:

א. 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;

ב. 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;

באור 23: - התחייבויות, תביעות תלויות, ערבויות והתקשרויות (המשך)

ב. התחייבויות ותביעות תלויות (המשך)

ג. נקיטת מדיניות אחידה לגבי הסכמים של חברות הדלק עם תחנות תדלוק. עמדת הרשות היא שהסכמים אלו (לרבות הסכמים לאספקה בלעדית עם מפעילי תחנות והסכמי שכירות במקרקעין) עלולים להיחשב כהסדרים כובלים, וכי ככלל יש לתחום את משך התקשרויות אלה לתקופה של עד 3 שנים, למעט הסכמים בהם חברת הדלק נושאת בעלויות שיפוץ או הקמה שאז תעמוד תקופת ההתקשרות על עד 6 שנים. הרשות ציינה בדוח כי על הצדדים להסכמים בתחנות תדלוק לבצע הערכה עצמית, בהתאם לקריטריונים המפורטים בדוח, האם ההתקשרות מהווה הסדר כובל או לא, וכי בכוונתה להתחיל בהליכי אכיפה כנגד חברות דלק שתמצאנה קשורות בהסכמים ארוכי טווח הפוגעים בתחרות, בחלוף 6 חודשים מיום פרסום גרסתו הסופית של הדוח. ביום 26.12.2017 פרסמה הרשות טיוטת פרק נלווה לטיטת 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 הדו"ח.

ג. ליום 31 בדצמבר, 2024 קיימת לחברה יתרת חוב לקוח בפיגור בסך של כ- 45 מיליוני ש"ח. לאור האמור לעיל, בחנה החברה האם נדרשת הפרשה להפסדי אשראי בגין יתרת החוב וזאת בשים לב למחיר הרכישה של תחנת התדלוק שבוצע על ידי החברה לאחר תאריך המאזן בסכום של כ- 40.8 מיליוני ש"ח אשר הוביל לפרעון חוב צפוי של כ- 21 מיליוני ש"ח מקופת הפירוק. לצורך בחינת ההפרשה להפסדי אשראי, התקשרה החברה עם מעריך שווי חיצוני, בלתי תלוי, אשר אמד את שווי תחנת התדלוק ואת שווי ההטבות הכלכליות שינבעו לרשת בכללותה מרכישת תחנת התדלוק כאמור. לאור תוצאות הבחינה כאמור, לא נדרשת הפרשה נוספת להפסדי אשראי בגין יתרת חוב לקוח מעבר להפרשה הכלולה בדוחותיה. ליום 31 בדצמבר, 2024 מיינה החברה את יתרת חוב הלקוח נטו לחייבים ויתרות חובה לזמן ארוך.

ד. 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.
2. החברה החליטה לתת פטור לנושאי המשרה בחברה מאחריותם בשל חובת הזהירות כלפי החברה בהתאם לקבוע בפרק השלישי לחלק השישי של חוק החברות, התשנ"ט-1999.
3. החברה ביטחה את אחריותם של נושאי המשרה בה, בפוליסת ביטוח בגבול האחריות הנקוב במדיניות התגמול והתנאים המסחריים שנקבעו ובסה"כ לתקופת ביטוח של 12 חודשים לאמצע חודש נובמבר, 2025 (כולל). עלות הפרמיה וגובה ההשתתפות העצמית לחברה, אינן מהותיות לחברה והינן בהתאם למקובל בשוק הביטוח לפוליסות מסוג והיקף זה במועד עריכת הפוליסה.

ה. התקשרויות

ליום 31 בדצמבר, 2024 לקבוצה התקשרויות לרכישת מוצרי דלק בסך של כ- 3,755 מיליוני ש"ח (ליום 31 בדצמבר, 2023 – 4,266 מיליוני ש"ח).

באור 24: - שעבודים ואמות מידה פיננסיות

- א. להבטחת חובות הקבוצה לבנקים שיתרתם ליום 31 בדצמבר, 2024 הינם כ-429 מיליוני ש"ח שיעבדה החברה בשעבוד שוטף, ללא הגבלה בסכום, את כל המלאי שברשותה, תמורתו והזכויות בגינו כהגדרתם במסמכי השעבוד.
- ב. החברה התחייבה כלפי מספר בנקים כי לא תשעבד בשעבוד קבוע מכל סוג ודרגה את נכסיה מבלי לקבל את הסכמת הבנקים בכתב ומראש (למעט נכסים שישועבדו לגופים שיממנו את רכישתם).
- ד. לעניין התניות פיננסיות להן התחייבה החברה במסגרת הלוואות לתאגידים בנקאיים, ראה באור 18'ג.

באור 25: - הון

- א. הרכב הון המניות:

ליום 31 בדצמבר, 2023		ליום 31 בדצמבר, 2024	
מונפק ונפרע	רשום	מונפק ונפרע	רשום
מספר המניות			
11,462,126	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 28'ו(2).
- ב. הזכויות הנלוות למניות: זכויות הצבעה באסיפה הכללית, זכות לדיבידנד, זכויות בפירוק החברה וזכות למינוי הדירקטורים בחברה.
- ג. בשנת 2024 חילקה החברה דיבידנד בסכום של 50 מיליוני ש"ח (בשנת 2023 - 50 מיליוני ש"ח).
- ד. לאחר תאריך המאזן, ביום 25 בפברואר 2025, הודיעה החברה כי היא בוחנת אפשרות למהלך של הנפקה ראשונה לציבור של מניות החברה לפרטים נוספים ראה ביאור 30.

באור 26: - עסקאות תשלום מבוסס מניות

א. הוצאה שהוכרה בדוחות הכספיים

ההוצאה שהוכרה בדוחות הכספיים בעבור שירותים שהתקבלו מעובדים מוצגת בטבלה שלהלן:

רווח נקי (הפסד) (במליוני ש"ח) שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
-	5	1

תוכניות תשלום מבוסס מניות המסולקות  
במכשירים הונניים

ב. תנועה במהלך השנה

להלן טבלה הכוללת את השינויים במספר האופציות למניות, את הממוצע המשוקלל של מחיר המימוש שלהן:

2023 שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		2024 שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
ממוצע משוקלל של מחיר המימוש ש"ח	מספר האופציות כמות	ממוצע משוקלל של מחיר המימוש ש"ח	מספר האופציות כמות	
-	-	35.25	181,578	אופציות למניות לתחילת השנה
35.25	181,578	-	-	אופציות למניות שהוענקו במהלך השנה
-	-	-	-	אופציות למניות שחולטו במהלך השנה
-	-	-	-	אופציות למניות שמומשו במהלך השנה
-	-	-	-	אופציות למניות שפקעו במהלך השנה
35.25	181,578	35.25	181,578	אופציות למניות לסוף השנה
-	-	35.25	90,789	אופציות למניות אשר ניתנות למימוש לסוף השנה

ג. מדידת השווי ההוגן של האופציות למניות המסולקות במכשירים הונניים

החברה משתמשת במודל הבינומי למדידת השווי ההוגן של האופציות למניות המסולקות במכשיריה ההונניים. המדידה מתבצעת ביום הענקת האופציות למניות אשר מסולקות במכשירים הונניים, שכן מדובר באופציות המוענקות לעובדים. בהתאם לנתונים לעיל, השווי ההוגן של האופציות נקבע ל- 4,721 אלפי ש"ח במועד ההענקה. משך החיים החזוי של האופציות למניות מבוסס על נתונים היסטוריים של החברה, אשר לא בהכרח מייצגים את דפוס המימוש העתידי של האופציות למניות. התנודתיות הצפויה של מחיר המניה משקפת את ההנחה שהתנודתיות ההיסטורית של מחיר המניה מהווה אינדיקציה טובה למגמה הצפויה בעתיד.

באור 27: - פירוטים נוספים לסעיפי רווח או הפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר				
2022	2023	2024		
מליוני ש"ח				
			<b>הכנסות ממכירות</b>	<b>א.</b>
11,121	10,875	10,582	מכירות	
4,633	4,937	5,367	בניכוי - בלו	
<u>6,488</u>	<u>5,938</u>	<u>5,215</u>		
			<b>עלות המכירות</b>	<b>ב.</b>
5,606	5,020	4,303	קניות דלק ומוצרים, נטו	
19	18	17	שכר עבודה ונלוות	
6	6	6	פחת	
64	67	54	הוצאות ייצור אחרות	
18	37	37	הובלה	
<u>5,713</u>	<u>5,148</u>	<u>4,417</u>		
			<b>הוצאות מכירה והפעלת תחנות</b>	<b>ג.</b>
79	93	108	דמי שכירות ואחזקת תחנות	
164	161	159	שכר עבודה ונלוות	
21	18	18	פרסום וקידום מכירות	
260	263	275	פחת והפחתות	
11	12	14	עמלות כרטיסי אשראי	
18	17	15	אחרות	
<u>553</u>	<u>564</u>	<u>589</u>		
			<b>הוצאות הנהלה וכלליות</b>	<b>ד.</b>
39	45	42	שכר עבודה ונלוות	
4	5	4	פחת והפחתות	
2	14	5	חובות מסופקים וחובות אבודים	
31	33	34	אחרות	
<u>76</u>	<u>97</u>	<u>85</u>		

באור 27: - פירוטים נוספים לסעיפי רווח או הפסד (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
מליוני ש"ח			
			<b>ה. הכנסות מימון</b>
14	2	-	הכנסות מימון בגין עסקאות הגנה
-	-	5	הכנסות מהלוואות לחברות כלולות וצדדים קשורים
2	2	1	חובות נושאי ריבית
1	6	3	הכנסות אחרות
<u>17</u>	<u>10</u>	<u>9</u>	
			<b>ו. הוצאות מימון</b>
5	-	-	הוצאות מימון מוסדות
24	-	1	הוצאות מימון בגין עסקאות הגנה
9	35	20	הוצאות מימון בגין אשראי לזמן קצר
4	3	2	הוצאות מימון בגין הלוואות לזמן ארוך
46	45	45	הוצאות בגין התחייבויות לחכירה
1	-	1	הפרשי שער ספקים והוצאות מימון אחרות
<u>89</u>	<u>83</u>	<u>69</u>	
			<b>ז. (הכנסות) הוצאות אחרות, נטו</b>
(2)	-	-	רווח ממימוש השקעה בחברה מאוחדת
(2)	(1)	(3)	עליית ערך נדל"ן להשקעה
(1)	-	-	רווח ממימוש רכוש קבוע, נטו
1	1	1	הפחתת רכוש אחר
8	-	(7)	(ביטול ירידת ערך) ירידת ערך רכוש קבוע
6	-	-	ירידת ערך רכוש אחר
2	(6)	(7)	(הכנסות) הוצאות אחרות, נטו
<u>12</u>	<u>(6)</u>	<u>(16)</u>	



באור 28: - עסקאות ויתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

א. חברה אם, בעל שליטה וחברות בנות

החברה נשלטת על ידי חברות להב אל.אר. רילאסטייט בע"מ וב.ג.מ בע"מ (המאוגדות בישראל).

באשר לחברות בנות ראה נספח לדוחות הכספיים המאוחדים.

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	2024	
מליוני ש"ח			
17	9	10	מכירות (1)
26	2	-	קניות (1)
53	61	64	הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות (2)
2	2	2	הוצאות דמי ניהול לבעל עניין (1)
-	-	5	הכנסות מימון (3)

(1) חברות בבעלות בעל עניין

(2) בעיקר לחברה אחות וחברות בשליטתה

(3) לחברות כלולות

ג. יתרות

31 בדצמבר

2023 2024

מליוני ש"ח		בדבר תנאים ראה באור	
9	9	6	<u>נכסים</u> לקוחות (1)
9	15	7	צדדים קשורים לזמן קצר (2) (3)
			<u>התחייבויות</u>
1	1	16	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים (2)

(1) חברות בבעלות בעל עניין

(2) בעיקר לחברה אחות וחברות בשליטתה

(3) לחברות כלולות

באור 28: - עסקאות ויתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

ד. הטבות לבעלי עניין

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2023	2024
מליוני ש"ח	
9	6
1	2

שכר ונלוות לבעלי עניין המועסקים בחברה  
שכר דירקטורים שאינם מועסקים בחברה

מספר האנשים אליהם מתייחסים השכר וההטבות

2	2
3	3

בעלי העניין המועסקים בחברה  
דירקטורים שאינם מועסקים בחברה

ה. הטבות לאנשי מפתח ניהוליים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
מליוני ש"ח		
8	8	8

הטבות לזמן קצר

ו. 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, צמוד למדד, בתוספת מע"מ, כנגד שירותי יו"ר פעיל באמצעות חברה בשליטתו בהיקף של 50% משורה. דמי הניהול אושרו לתקופה של 3 שנים אשר תחילתה ביום 1 בינואר, 2022. ליום 31 בדצמבר, 2024 ההתקשרות בין הצדדים הוארכה אוטומטית לתקופה בלתי קצובה.

בחודש ינואר, 2022 אושרו דמי ניהול חודשיים לחברת ב.ג.מ אשר הינה מבעלי השליטה בחברה, בסכום של כ- 60 אלפי ש"ח, צמוד למדד, בתוספת מע"מ כנגד שירותי סגן יו"ר פעיל בהיקף של 50% משורה. דמי הניהול אושרו לתקופה של 3 שנים אשר תחילתה ביום 1 בינואר, 2022. ליום 31 בדצמבר, 2024 ההתקשרות בין הצדדים הוארכה אוטומטית לתקופה בלתי קצובה.

באור 28: עסקאות ויתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

1. מידע נוסף (המשך)

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) עד לתקרה אשר עודכנה בחודש מרס, 2024 לסך של 1,820 אלפי ש"ח. כמו כן, המנכ"ל היה זכאי להענקה של כתבי אופציה בהבשלה של שלוש מנות, שהיו ניתנות למימוש למניות רגילות של החברה, 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. 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 לסך של- 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 אשור הדוחות הכספיים כ- 1.6% מההון המונפק והנפרע של החברה, בתמורה לתוספת מימוש שתשולם במועד הקצאת המניות בסך של כ-44.05 ש"ח למניה ובסה"כ סך כולל של 8 מיליון ש"ח, על פי שווי לחברה של 500 מליון ש"ח (לפני הכסף). בכפוף לקבלת האישורים הנדרשים מרשויות המס, המניות יוקצו על פי סעיף 102 לפקודת מס הכנסה (במסלול הוני). המניות יוקצו בהתאם לתכנית האופציות ולאחר חלוף 30 ימים לפחות ממועד הפקדתה אצל רשויות המס. מובהר כי 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 עניין בחברה במסגרת ההנפקה, עד ליום 31, בדצמבר, 2022.

בחודש ינואר, 2023 אישרו האורגנים המוסמכים של החברה את התקשרותה בהסכם עם המנכ"ל, לפיו, בשונה מהמפורט באישור מיום 17 בפברואר 2022, 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- 1.7 מליוני ש"ח אשר שולמו על ידי המנכ"ל והכל בהתאם להוראות ההסכם כנגד העברת 1% ממניות החברה. הנפקת המניות למנכ"ל מטופלת כהאצת הבשלה של האופציות שהוענקו בעבר למנכ"ל החברה, שווי ההטבה אשר חושבה ע"פ מודל בלק אנד שולס למועד הענקת האופציות המקורית הסתכם לכ- 2 מליוני 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 מליוני ש"ח, ההנחות העיקריות בתחשיב: ריבית חסרת סיכון בין 4.06% - 4.17%, תנודתיות בין 37.85% - 41.74%. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, הבשילו שתי המנות הראשונות; המנה הראשונה בשיעור של כ- 50% מכמות האופציות שהוקצתה (90,789 אופציות) והמנה השנייה בשיעור של 25% מכמות האופציות שהוקצתה (45,395). המנה האחרונה בשיעור של כ- 25% מתוכנית האופציות כאמור טרם הבשילה וככל שהחברה תונפק – תתבצע האצת הבשלה למנה זו. ככל שהמנכ"ל יבחר לממש את שלוש המנות לפני ההנפקה – ישלם תמורתן 4.8 מליוני ש"ח, והמניות שינבעו מהמימוש יהיו שיעור של 2.53% ממניות החברה. לא מומשו האופציות עד למועד ההנפקה – תפקענה שלוש המנות ולא ניתן יהיה לממשן.

ההוצאה שנזקפה לדוח על הרווח הכולל בשנת 2024 בגין תוכנית אופציות זו הסתכמה בכ- 1.4 מליוני ש"ח (בשנת 2023 הסתכמה בכ- 2.8 מליוני ש"ח).

באור 28: עסקאות ויתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

1. מידע נוסף (המשך)

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. ליום 31 בדצמבר, 2024 ההתקשרות בין הצדדים הוארכה אוטומטית לתקופה בלתי קצובה.

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 הכספיים 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 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 29: - אירועים מהותיים לאחר מועד הדוח על המצב הכספי:

ביום ה- 25 בפברואר 2025, הודיעה החברה כי היא בוחנת אפשרות למהלך של הנפקה ראשונה לציבור של מניות החברה ורישומן למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ ("הבורסה"). על בסיס דוחותיה הכספיים השנתיים של החברה לשנת 2024, וזאת בדרך של פרסום דוח הצעת מדף, מכוח תשקיף מדף של החברה. ההצעה (ככל שתוצע) כפופה לקבלת כל האישורים הנדרשים על-פי דין לרבות אישור הבורסה וקבלת היתר רשות ניירות ערך.

רשימת חברות ושותפויות מוחזקות עיקריות

דרך הצגה	31 בדצמבר		שם החברה	החברה המחזיקה
	אחוז החזקה	2024		
מאוחדת	100.00		דלק מנטה קמעונאות דרכים בע"מ	"דלק" חברת הדלק הישראלית בע"מ:
מאוחדת	100.00		דלק שינוע בע"מ	
מאוחדת	75.00		החברה המאוחדת ליצוא נפט בע"מ	
מאוחדת	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'ו קפה גורמה בע"מ	
מאוחדת	100.00		דלק משאבים פיתוח וייזום בע"מ	
כלולה	15.00		קמור שירותי ספנות בע"מ	
כלולה	25.00		שותפות דלק ניר צבי	
כלולה	25.00		מובילי גוש דן בע"מ	
כלולה	30.00		זאפה NEW CO בע"מ	
כלולה	87.40		ברגר קינג ישראל (ב.ק.י. 2014) בע"מ	
מאוחדת	100.00		דלק גז בע"מ	דלק גז אחזקות בע"מ:

(\* החברה פועלת למיזוג השותפויות הנ"ל עם ולחוד החברה.

13 במרס, 2025

לכבוד  
הדירקטוריון של  
דלק חברת הדלק הישראלית בע"מ (להלן – "החברה")

ג.א.נ.,

**הנדון: מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף של להב אל. אר. רילאסטייט בע"מ**

**מחודש אוגוסט, 2024**

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן על בסיס תשקיף מדף של חברת להב אל. אר. רילאסטייט בע"מ מחודש אוגוסט, 2024:

דוח רואה חשבון המבקר מיום 13 במרס, 2025 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023 ולכל אחת משתי השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2024.

בכבוד רב,

קוסט פורר גבאי את קסירר  
רואי חשבון

## להב אל.אר. רילאסטייט בע"מ | דוח תקופתי לשנת 2024

### פרק ד' - פרטים נוספים על החברה

#### תקנה 10א' - תמצית דוחות על הרווח הכולל לכל אחד מהרבעונים של שנת 2024 באלפי ש"ח

ראו סעיף 1.3.2 לדוח הדירקטוריון.

#### תקנה 10ג' - שימוש בתמורת ניירות הערך

ביום 24.1.2024 השלימה החברה הנפקת 117,113,000 אגרות חוב (סדרה ג') של החברה בתמורה לסך כולל של 120,800,000 ש"ח (אסמכתא מס': 2024-01-008368). ההנפקה נעשתה בדרך של הרחבת סדרה על פי דוח הצעת מדף של החברה מיום 23.1.2024 (אסמכתא מס': 2024-01-007954) מכוח תשקיף מדף של החברה מיום 30.8.2021 שהוארך עד ליום 29.8.2024 (אסמכתא מס': 2024-01-089319) (מכוחו הונפקו אגרות החוב (סדרה ג') לראשונה).

ביום 1.12.2024 השלימה החברה הנפקת 104,873,000 אגרות חוב (סדרה ג') של החברה בתמורה לסך כולל של 115,045,681 ש"ח. ההנפקה נעשתה בדרך של הרחבת סדרה על פי דוח הצעת מדף של החברה מיום 30.8.2021 שהוארך עד ליום 29.8.2024 (אסמכתא מס': 2024-01-619774) מכוח תשקיף מדף של החברה מיום 28.8.2024 (אסמכתא מס': 2024-01-089319) (מכוחו הונפקו אגרות החוב (סדרה ג') לראשונה).

בהתאם, תנאי אגרות החוב שהונפקו כאמור זהים לתנאי אגרות החוב (סדרה ג') שבמחזור. לאחר הרחבת הסדרה ונכון למועד דוח זה, סך הערך הנקוב שבמחזור של אגרות חוב (סדרה ג') עומד על סך של 456,986,000 ש"ח.

בימים 31.1.2024 ו- 31.1.2025 ביצעה החברה פדיון חלקי כולל של 32,402,500 אגרות חוב (סדרה ב') של החברה, כך שלאחר הפדיונות כאמור ונכון למועד דוח זה, היתרה שבמחזור הינה 6,480,500 אגרות חוב (סדרה ב'). לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים מימים 31.1.2024 ו- 2.2.2025 (אסמכתאות מס': 2024-01-011919 ו- 2025-01-007978), המובאים על דרך ההפניה.

ביום 10.1.2025 ביצעה החברה פדיון חלקי של 18,279,440 אגרות חוב (סדרה ג') של החברה, כך שלאחר הפדיון כאמור ונכון למועד דוח זה, היתרה שבמחזור הינה 438,706,560 אגרות חוב (סדרה ג'). לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 12.1.2025 (אסמכתא מס': 2025-01-003399), המובאים על דרך ההפניה.

בכוונת החברה להשתמש בכספי תמורת ההנפקה והרחבות הסדרה כאמור לעיל לצורך פעילותה השוטפת של החברה, וכן עשויה לשמש לפעילות השקעה ולפעילויות ושימושים נוספים על-פי החלטות דירקטוריון החברה, כפי שתהיינה מעת לעת.

**תקנה 11 - רשימת השקעות ישירות בחברות בת ובחברות כלולות לתאריך הדוח על המצב הכספי**

ערך בדוח כספי נפרד ליום 31.12.2024 (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		
121,828	12%-7%	12/2030	63,405	12,500 אירו	12,500 אירו	12,500	12,500	רגילה	Malone Holdings SARL
-	-	-	-	27,163 אירו	58,750 אירו	276,125	587,500	רגילה	Haypark Holdings SARL
95,944	7%-9%	12/2026	63,108	7,250 אירו	12,500 אירו	7,250	12,500	רגילה	Sloane Holdings SARL
7,046	6%	02/2028	15,478	7,250 אירו	12,500 אירו	7,250	12,500	רגילה	Langen Holdings SARL
120,291	7%-9%	12/2027	97,998	12,500 אירו	12,500 אירו	12,500	12500	רגילה	Greenore Holdings SARL
(3,059)	7%	ללא מועד פירעון	46,390	100 ש"ח	100 ש"ח	1,000	10,000	רגילה	להב אל.אר תשתיות בע"מ
23,686	7%	ללא מועד פירעון	171,074	250 ש"ח	250 ש"ח	250	1,000,000	רגילה	להב אנרגיה ירוקה בע"מ
203,014	-	-	-	4,539,456 ש"ח	11,462,126 ש"ח	4,539,456	15,000,000	רגילה	"דלק" חברת הדלק הישראלית בע"מ
307,147	-	-	-	4,539,456 ש"ח	11,733,079 ש"ח	4,539,456	15,000,000	רגילה	דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ
162,220	2%-7%	6/2030	28,848	9,375 אירו	12,500 אירו	9,375	12,500	רגילה	Grip Holdings 1 SARL
41,184	7%	6/2030	11,635	9,375 אירו	12,500 אירו	9,375	12,500	רגילה	Grip Holdings 2 SARL

**החזקות החברה בהון המניות המונפק, מכוח ההצבעה ומהסמכות למנות הדיקטורים בחברות בת ובחברות כלולות מהותיות**

פרטים נוספים	שיעור החזקה			שם החברה
	בסמכות למנות דיקטורים	בזכויות הצבעה	בהון	
חברות באחזקה ישירה של החברה:				
חברת לוקסמבורגית. אחזקות	100%	100%	100%	Malone Holdings SARL
ראו סעיף 5 לפרק א' לדוח תקופתי זה.	50%	50%	50%	Haypark Holdings SARL
ראו סעיף 5 לפרק א' לדוח תקופתי זה.	50%	50%	50%	Sloane Holdings SARL
חברת לוקסמבורגית. אחזקות	100%	100%	100%	Greenore Holdings Sarl



שם החברה	שיעור החזקה			פרטים נוספים
	בהון	בזכויות הצבעה	בסמכות למנות דירקטורים	
Langen Holdings Sarl	50%	50%	50%	חברת לוקסמבורגית. אחזקות
להב אל.אר תשתיות בע"מ	100%	100%	100%	לפרטים ראו סעיפים 5 לפרק א' לדוח תקופתי זה.
להב אנרגיה ירוקה בע"מ	100%	100%	100%	חברת האם של קבוצת האנרגיה.
"דלק" חברת הדלק הישראלית בע"מ	39.6%	75% ביחד עם ב.ג.מ בע"מ	33%	לפרטים ראו סעיפים 5 לפרק א' לדוח תקופתי זה.
דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ	38.69%	75% ביחד עם ב.ג.מ בע"מ	33%	לפרטים ראו סעיפים 5 לפרק א' לדוח תקופתי זה.
Grip Holdings 1 SARL	75%	50%	50%	חברת לוקסמבורגית. אחזקות
Grip Holdings 2 SARL	75%	50%	50%	חברת לוקסמבורגית. אחזקות

**תקנה 12 – שינויים בהשקעות בחברות בת ובחברות כלולות מהותיות בתקופת הדוח**

שם החברה	תאריך השינוי	מהות השינוי	שינוי באלפי ש"ח
Malone Holdings SARL	לאורך השנה	רווחי אקוויטי, קרנות הון	9,904
Haypark Holdings SARL	לאורך השנה	גריעת ההשקעה, הפסדי אקוויטי, קרנות הון	(2,766)
Sloane Holdings SARL	לאורך השנה	רווחי אקוויטי, קרנות הון	23,212
Greenore Holdings Sarl	לאורך השנה	רווחי אקוויטי, קרנות הון	50,861
Langen Holdings Sarl	לאורך השנה	הפסדי אקוויטי, קרנות הון	(1,724)
Grip Holdings 1 SARL	לאורך השנה	רווחי אקוויטי, קרנות הון	23,960
Grip Holdings 2 SARL	לאורך השנה	רווחי אקוויטי, קרנות הון	(3,706)
להב אל.אר תשתיות בע"מ	23 ביוני 2024	הקמת החברה, הפסדי אקוויטי, קרנות הון	(3,059)
להב אנרגיה ירוקה בע"מ	לאורך השנה	הפסדי אקוויטי, קרנות הון	(14,788)
"דלק" חברת הדלק הישראלית בע"מ	לאורך השנה	רווחי אקוויטי, קרנות הון, חלוקת דיבידנד	7,222
דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ	לאורך השנה	רווחי אקוויטי	25,620

**תקנה 13 - הכנסות של חברות בת וחברות כלולות והכנסות מהן (באלפי ש"ח)**

שם החברה	רווח (הפסד) ליום 31.12.2024		הכנסות לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2024	
	לפני מס	אחרי מס	דיבידנד	ריבית
Malone Holdings SARL	18,546	17,365	-	5,243
Haypark Holdings SARL	(215)	(250)	-	-
Sloane Holdings SARL	60,880	57,830	-	4,820
Greenore Holdings Sarl	57,914	57,538	-	6,665
Langen Holdings Sarl	(3,138)	(2,641)	-	792
להב אל.אר תשתיות בע"מ	(2,902)	(2,902)	-	1,522
להב אנרגיה ירוקה בע"מ	(6,434)	(7,251)	-	11,258
"דלק" חברת הדלק הישראלית בע"מ	79,000	65,000	19,802	-
דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ	77,825	66,219	-	-
Grip Holdings 1 SARL	44,151	44,103	-	1,543
Grip Holdings 2 SARL	(1,805)	(1,824)	-	133

תקנה 20 - מסחר בבורסה

בתקופת הדוח, נרשמו למסחר 221,986,000 ערך נקוב של אגרות חוב (סדרה ג'), כמפורט בתקנה 10ג' לעיל ובנספח א' לדוח הדירקטוריון, לפרק ב' לדוח תקופתי זה. בנוסף, נרשמו למסחר 18,219,861 מניות רגילות של החברה בגין מימוש אופציות, כמפורט בתקנה 10ג' לעיל.

למעט האמור, במהלך תקופת הדוח לא נרשמו למסחר ניירות ערך נוספים של התאגיד.

תקנה 21(א)(1) - תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה:

1. להלן יפורטו, התגמולים שניתנו על ידי החברה, כפי שהוכרו בדוחות הכספיים לשנת הדיווח לכל אחד מחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה ו/או בחברה בשליטתה וכן לבעלי העניין בחברה:

תגמולים עבור שירותים				פרטי מקבל התגמולים					
שם	תפקיד	היקף משרה	שיעור החזקה בהון התאגיד	שכר	מענק	גמול הונני	דמי ניהול / דמי ייעוץ	אחר	סה"כ (באלפי ש"ח)
אבי לוי (1)	יו"ר דירקטוריון	100%	41.02%	-	466	-	1,598	236	2,300
הלל (איליק) רוזינסקי (2)	מנכ"ל ודירקטור	100%	1.5% (2)	-	809	146	2,262	277	3,494
חיה זמיר טואף (3)	מנכ"לית פעילה (לא נכון למועד הדוח)	100%	(3)	1,200	355	63	-	258	1,876
שלמה פדידה (4)	סמנכ"ל כספים	100%	0.17%	-	499	-	967	190	1,656
יורם אייל (5)	מנכ"ל "דלק" חברת הדלק הישראלית בע"מ	100%	-	2,280	1,797	1,367	-	146	5,590
אחיעד לוי (6)	סמנכ"ל שוקי הון ומימון	100%	-	-	194	-	690	87	971
אלי אליהו (7)	מנכ"ל מפעל	100%	-	840	-	-	1,830	-	2,670

(1) מר אבי לוי, בעל השליטה בחברה ("אבי לוי"), מעמיד לחברה שירותי יו"ר דירקטוריון ומחזיק במניות החברה באמצעות אלדע יעוץ והשקעות (1995) בע"מ, חברה פרטית בבעלותו המלאה. כמו כן, אבי לוי מעמיד לדלק ישראל שירותי יו"ר דירקטוריון. התגמולים המפורטים לעיל כוללים הן את הגמול שאבי לוי מקבל מהחברה והן את הגמול שמקבל מדלק ישראל. לפרטים אודות תנאי כהונתו של אבי לוי בחברה ובדלק ישראל ראו סעיף 2.1 להלן.

(2) מר הלל (איליק) רוזינסקי ("איליק רוזינסקי") מחזיק במניות החברה בשיעור של 1.5% במישרין, וכן באופציות הניתנות למימוש למניות החברה (עד יולי 2025) בשיעור של 0.55% בדילול מלא. בנוסף, למר רוזינסקי החזקה במניות החברה באמצעות א.ח. אוברסיז שותפות מוגבלת (המחזיקה במניות החברה בשיעור של כ-2.14%) ("א.ח. אוברסיז"), שהינה שותפות מוגבלת בשליטת: חברת שנירדן (כהגדרתה להלן) המחזיקה ב-80% מהזכויות בא.ח. אוברסיז ובשותף הכללי בה, וחברת ח.ז.ט. שירותי יעוץ בע"מ (חברה פרטית בבעלותה המלאה של גב' חיה זמיר טואף, מנכ"לית החברה) ("ח.ז.ט.") המחזיקה ב-20% מהזכויות בא.ח. אוברסיז ובשותף הכללי בה.

החל מיום 16.5.2024 מכהן איליק רוזינסקי כמנכ"ל החברה, חלף חיה זמיר טואף שחדלה לכהן בתפקיד זה. טרם מינויו כמנכ"ל, כיהן איליק רוזינסקי כסגן יו"ר דירקטוריון החברה. איליק רוזינסקי מעמיד לחברה את שירותיו (במסגרתם כיהן ומכהן איליק רוזינסקי בתפקידים הני"ל) באמצעות שניר דן (2005) בע"מ, חברה פרטית בבעלותו ובשליטה של בני הזוג אריאלה והלל (איליק) רוזינסקי ("שנירדן"). כמו כן, איליק רוזינסקי מעמיד לדלק נכסים שירותי יו"ר דירקטוריון. התגמולים המפורטים לעיל כוללים הן את הגמול שאיליק רוזינסקי מקבל מהחברה והן את הגמול שמקבל מדלק נכסים. לפרטים אודות תנאי כהונתו של איליק רוזינסקי בחברה ובדלק נכסים ראו סעיף 2.2 להלן.

(3) גב' חוה זמיר טואף ("חוה זמיר טואף") מחזיקה באופציות הניתנות למימוש למניות החברה (עד יולי 2025) בשיעור של 0.24% בדילול מלא. בנוסף, לגב' זמיר החזקה במניות החברה באמצעות א.ח. אוברסיז (כהגדרתה לעיל). חוה זמיר טואף כיהנה כמנכ"ל החברה עד ליום 16.5.2024. לפרטים אודות תנאי כהונתה והעסקתה של חוה זמיר טואף בחברה, לרבות תנאי פרישתה מתפקיד המנכ"ל שאושרו על ידי האסיפה מיום 16.5.2024, ראו סעיף 2.3 להלן.

(4) מר שלמה פדידה ("שלמה פדידה") מעמיד לחברה שירותי סמנכ"ל כספים באמצעות שלמה פדידה רואה חשבון, חברה פרטית בבעלותו המלאה; לפרטים אודות הסכם מתן השירותים מכוחו מעמיד שלמה את שירותיו לחברה, ראו סעיף 2.4 להלן.

(5) מר יורם איל ("יורם אייל") 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 יורם אייל כמנכ"ל דלק ישראל, ראו סעיף 2.5 להלן.

(6) מר אחיעד לוי ("אחיעד לוי"), בנו של אבי לוי (בעל השליטה בחברה), מכהן כסמנכ"ל שוקי הון ומימון בהיקף של 33% משרה ב-3 מחברות הבת של החברה, ובהיקף כולל של 100% משרה. לפרטים אודות תנאי כהונתו אחיעד לוי, ראו סעיף 2.6 להלן.

(7) מר אלי אליהו ("אלי אליהו") מכהן כמנכ"ל מפעל בע"מ ("מפעל"), בה מחזיקה החברה, בעקיפין, בשיעור של כ-65%.

## 2. פירוט הסכמים ותנאי העסקה

להלן פרטים בדבר התקשרויות החברה עם בעלי העניין בה ונושאי המשרה בכירה, להעמדת שירותי הנהלה וניהול מטעמם:

### 2.1 אבי לוי - יו"ר דירקטוריון פעיל בחברה

אבי לוי, בעל השליטה בחברה, מכהן כיו"ר דירקטוריון פעיל בחברה וכיו"ר דירקטוריון פעיל בדלק ישראל. היקף המשרה של אבי לוי כיו"ר דירקטוריון החברה הינו 50%, כאשר היקף המשרה של אבי לוי כיו"ר דירקטוריון דלק ישראל הינו כפי שיידרש מעת לעת מתוקף תפקידו. תנאי כהונתו של אבי לוי בחברה ובדלק ישראל הינם בהתאם להסכמי מתן שירותים אשר תנאיהם אושרו על ידי האסיפה הכללית של החברה ביום 23.7.2020 (ביחס לחברה) ועודכנו ביום 16.5.2024 וביום 12.4.2022 (ביחס לדלק ישראל) (אסמכתאות מס': 2020-01-075228, 2024-01-050796 ו-2022-01-027073, בהתאמה).

תגמול קבוע: בתמורה להעמדת שירותיו, זכאי אבי לוי לדמי ניהול חודשיים בסך של 75,542 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 לוי מהחברה: "דמי הניהול לאבי"). מובהר כי דמי הניהול לאבי לוי אינם כוללים החזר הוצאות, רכב וטלפון סלולרי כמפורט להלן. דמי הניהול לאבי לוי צמודים לעליית מדד המחירים לצרכן. בנוסף, אבי לוי זכאי לתשלום שנתי נוסף מהחברה, בסכום השווה לפעמיים דמי הניהול לאבי לוי מהחברה (צמוד למדד), אשר ישולם לו בסמוך לאחר מועד פרסום הדוחות הכספיים עבור השנה שביגנה הוא זכאי לתשלום הנוסף כאמור.

מענק שנתי מבוסס יעדים: אבי לוי זכאי לקבלת מענק שנתי מהחברה בכפוף לעמידה ביעדים, בסכום שלא יעלה על ארבע פעמים דמי הניהול לאבי לוי מהחברה (צמוד למדד). לפרטים אודות נוסחת המענקים של אבי לוי, ראו נספח ב' לדוח זימון אסיפה כללית שפרסמה החברה ביום 30.4.2023 (אסמכתא מס': 2023-01-039604).

**תקופת ההתקשרות:** ההתקשרות עם אבי לוי הינה ל- 3 שנים, כאשר ביחס להתקשרות עם החברה, תקופה זו הינה החל ממועד אישור תנאי הכהונה על ידי האסיפה, קרי 16.5.2024, 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 לוי, 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 לוי 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 לוי בחברה ובדלק ישראל, ראו דוח זימון אסיפה כללית שפרסמה החברה ביום 10.4.2024 וכן דוח זימון אסיפה כללית שפרסמה החברה ביום 7.3.2022 (אסמכתאות מס': 2024-01-041367 ו- 2022-01-027073, בהתאמה).

**ביטוח ושיפוי:** אבי לוי ימשיך להיות מבוטח במסגרת פוליסות ביטוח נושאי משרה ודירקטורים בהם תתקשר החברה מעת לעת בקשר לביטוחם של יתר נושאי המשרה והדירקטורים בחברה ובתנאים זהים ליתר נושאי המשרה כאמור, ובהתאם למדיניות התגמול של החברה. כמו כן, אבי לוי ימשיך להיות זכאי לכתב שיפוי בנוסח ובתנאים זהים לכתבי השיפוי אשר יוענקו, מעת לעת, לנושאי המשרה והדירקטורים בחברה, ובהתאם למדיניות התגמול של החברה.

## 2.2 **איליק רוז'נסקי - סגן יו"ר דירקטוריון פעיל בחברה עד ליום 16.5.2024, מנכ"ל ודירקטור החל מיום 16.5.2024**

איליק רוז'נסקי, באמצעות חברה בשליטתו, העניק לחברה שירותי סגן יו"ר דירקטוריון פעיל בחברה עד לתאריך 16.5.2024, מנכ"ל ודירקטור מיום 16.5.2024, וכן מעניק לדלק נכסים שירותי יו"ר דירקטוריון פעיל בדלק נכסים. היקף המשרה של איליק רוז'נסקי כסגן יו"ר דירקטוריון החברה הינו 100%, כאשר היקף המשרה של איליק רוז'נסקי כיו"ר דירקטוריון דלק נכסים הינו כפי שידרש מעת לעת מתוקף תפקידו. תנאי כהונתו של איליק רוז'נסקי בחברה ובדלק נכסים הינו בהתאם להסכמי מתן שירותים אשר תנאיהם אושרו על ידי האסיפה הכללית של החברה ביום 16.5.2024 (ביחס לחברה) וביום 12.4.2022 (ביחס לדלק ישראל) (אסמכתאות מס': 2024-01-050796 ו- 2022-01-027073, בהתאמה).

**תגמול קבוע:** בתמורה להעמדת שירותיו כמנכ"ל, זכאי איליק רוז'נסקי לדמי ניהול חודשיים בסך של 131,084 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 נכסים"), וביחד עם דמי הניהול לאיליק רוז'נסקי מהחברה: "דמי הניהול לאיליק". מובהר כי דמי הניהול לאיליק רוז'נסקי אינם כוללים החזר הוצאות, רכב וטלפון סלולרי כמפורט להלן. דמי הניהול לאיליק רוז'נסקי צמודים לעליית המדד המחירים לצרכן כאשר דמי הניהול לאיליק רוז'נסקי מדלק נכסים לא יפחתו בשל ירידה במדד. בנוסף,

איליק רוז'נסקי זכאי לתשלום שנתי נוסף מהחברה, בסכום השווה לפעמיים דמי הניהול לאיליק רוז'נסקי 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 רוז'נסקי זכאי לקבלת מענק שנתי מהחברה בכפוף לעמידה ביעדים, בסכום שלא יעלה על ארבע פעמים דמי הניהול לאיליק רוז'נסקי מהחברה (צמוד למדד). לפרטים אודות נוסחת המענקים של איליק רוז'נסקי, ראו נספח ד' לדוח זימון אסיפה כללית שפרסמה החברה ביום 30.4.2023 (אסמכתא מס': 2023-01-039604).

מענק הונני: במסגרת אישור תנאי כהונתו והעסקתו, העניקה החברה לאיליק רוז'נסקי 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 רוז'נסקי, 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. סכום זה יהיה צמוד לעליה במדד, על פי המדד הידוע במועד התשלום בפועל לעומת מדד הבסיס, שהינו המדד שפורסם ביום 15.5.2020, ובכל מקרה לא יפחתו בשל ירידה במדד. כמו כן, החברה נושאת בכל עלויות אחזקה ושימוש של מכשיר טלפון נייד, לרבות גילום המס החל בגין אלו. בנוסף, איליק רוז'נסקי 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 רוז'נסקי בחברה ובדלק נכסים, ראו דוח זימון אסיפה כללית שפרסמה החברה ביום 10.4.2024 וכן דוח זימון אסיפה כללית שפרסמה החברה ביום 7.3.2022 (אסמכתאות מס': 2024-01-041367 ו- 2022-01-027073, בהתאמה).

### 2.3 חווה זמיר טואף - מנכ"לית החברה עד ליום 16.5.2024

חווה זמיר טואף כיהנה כמנכ"לית החברה החל מיום 1.9.2010 ועד ליום 16.5.2024 ("מועד סיום תפקידה").

ביום 6.6.2023, אישרה האסיפה הכללית של החברה את עדכון תנאי כהונתה והעסקתה של חווה זמיר טואף (אסמכתא מס': 2023-01-053089), במסגרתם כיהנה חווה זמיר טואף כמנכ"לית החברה עד מועד סיום תפקידה. כמו כן, ביום 16.5.2024 אישרה האסיפה הכללית של החברה (אסמכתא מס': 2024-01-050796), לאחר אישורן של ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, את תנאי הפרישה של חווה זמיר טואף, כפי שמפורטים בהמשך סעיף זה.

משכורת חודשית: בתמורה לכהונתה כמנכ"לית החברה, חווה זמיר טואף הייתה זכאית למשכורת חודשית (ברוטו) בסך של כ-74 אלפי ש"ח (בסעיף זה: "המשכורת לחווה"). המשכורת לחווה הייתה צמודה לעליית המדד המחירים לצרכן, על פי המדד הידוע במועד התשלום בפועל

לעומת מדד הבסיס, שהינו המדד שפורסם ביום 15.5.2020, ובכל מקרה לא תפחת בשל ירידה במדד.

מענק שנתי מבוסס יעדים: חוה זמיר טואף הייתה זכאית לקבלת מענק שנתי בכפוף לעמידה ביעדים, בסכום שלא יעלה על שש פעמים המשכורת לחוה (צמוד למדד).

מענק שנתי בשיקול דעת: בנוסף, חוה זמיר טואף הייתה 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 זמיר טואף 2,547,945 כתבי אופציה לא סחירים, הניתנים למימוש ל-2,547,945 מניות רגילות של החברה.

תנאים נלווים: בנוסף למשכורת לחוה, החברה נשאה 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 נשאה בכל עלויות אחזקה ושימוש של מכשיר טלפון נייד, לרבות גילום המס החל בגין אלו. בנוסף, חוה זמיר טואף הייתה 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: חוה זמיר טואף הייתה זכאית לתנאים נלווים נוספים כמקובל לעובדים בכירים, ובין השאר ימי חופשה (לרבות זכות לפדיון ימי חופשה בהתאם לדיון), ימי מחלה, הבראה, הפרשות סוציאליות, ביטוח מנהלים, קרן השתלמות וכיו"ב.

#### תנאי הפרישה:

• הודעה מוקדמת: על פי הסכם ההעסקה של חוה זמיר טואף, ובהתאם להוראות מדיניות התגמול של החברה, סיום ההתקשרות על ידי מי מהצדדים יהיה על ידי מתן הודעה מוקדמת של ארבעה חודשים, קרי ביום 27.7.2024 ("ההודעה המוקדמת" ו-"תקופת ההודעה המוקדמת", בהתאמה). במהלך תקופת ההודעה המוקדמת חוה זמיר טואף תהיה זכאית לכל התנאים לה היא זכאית בהתאם לתנאי כהונתה כמנכ"לית החברה, ויחולו בין חוה זמיר טואף לבין החברה יחסי עובד-מעביד.

• מענק פרישה: מענק פרישה בגובה של 6 פעמים העלות החודשית של חוה זמיר טואף (הכוללת משכורת, תנאים סוציאליים, החזקה ושימוש ברכב (כולל גילום מס) ותנאים נלווים אחרים להם היא זכאית כיום) (בסך של 719,826 אלפי ש"ח ("מענק הפרישה"), אשר ישולם לאחר סיום תקופת ההודעה המוקדמת. מענק הפרישה יכול שישולם בבת אחת או במנות, במועד שייקבע בין החברה לבין חוה זמיר טואף.

• ביטוח: הכיסוי הביטוחי הקיים לנושאי המשרה של החברה ימשיך לחול גם לגבי חוה זמיר טואף, ביחס לתקופה בה כיהנה כנושאת משרה בחברה ובתאגידים המוחזקים על ידה, בין אם במסגרת ביטוח נושאי המשרה הקיים באופן שוטף בחברה ובין אם במסגרת הפעלת Off-Run במקרה שהפוליסה לא תתחדש (למשל במקרה של העברת שליטה בחברה).

לפרטים נוספים אודות הסכם העסקתה ותנאי פרישתה של חוה זמיר טואף, ראו דוחות תוצאות אסיפה כללית שפרסמה החברה בימים 30.4.2023 ו- 10.4.2024 (אסמכתאות מס': 2023-01-039604 ו- 2024-01-041367 בהתאמה).

#### 2.4 שלמה פדידה - סמנכ"ל כספים

שלמה פדידה, 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).

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 17,000 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.

#### 2.5 יורם אייל – מנכ"ל דלק ישראל

מר יורם אייל (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 בינו (לפרטים נוספים, ראו סעיפים 1.1.5 ו- 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, כאשר בחודש אפריל בחודש אפריל 2024 עודכן שכרו של יורם לסך של 140,000 ש"ח בחודש.



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 דלק ישראל 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 חודשים מיום 1.2.2023; מנה שנייה הכוללת 45,395 אופציות, תבשיל ותהא

<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.



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.

במקרה של רישום מניותיה של דלק ישראל למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ בסעיף זה, ("IPO") תתבצע אקסלרציה של הבשלת האופציות, באופן שבו כל האופציות תבשלנה ותהיינה ניתנות למימוש במועד השלמת ה-IPO.

ביחס לכל מנה, מר איל יהיה רשאי לממש את האופציות שהבשילו, כולן או חלקן, במהלך תקופת מימוש האופציות, באמצעות מימוש רגיל (דהיינו, תשלום מלוא מחיר המימוש וקבלת מניה אחת בגין כל אופציה אחת) או באמצעות מימוש על בסיס מרכיב ההטבה (Cashless Exercise) כקבוע בתכנית האופציות, לפי בחירתו של מר איל.

עוד הוסכם כי על מניות יורם יחולו הוראות חסימה (הן על פי דין והן וולונטרית) כפי שיחולו על בעלי ענין בחברה במסגרת ההנפקה.

מר איל זכאי לביטוח נושאי משרה, שיפוי ופטור כמקובל בדלק ישראל לכל נושאי המשרה בה.

#### 2.6 אחיעד לוי - סמנכ"ל שוקי הון ומימון בחברות בת

החל מיום 14 בנובמבר 2021, מכהן אחיעד לוי כסמנכ"ל מימון ושוקי הון של דלק נכסים, דלק ישראל ולהב אנרגיה (בסעיף זה: "חברות הבת"). אחיעד לוי הינו בנו של אבי לוי, בעל השליטה בחברה. בב-13.10.2024 אישרה אסיפת בעלי מניות החברה את תנאי כהונת אחיעד לוי בחברות הבת. כהונתו של אחיעד לוי 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 לוי 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 לוי, ראו דוחות זימון אסיפה כללית של החברה מהימים 5.9.2024 ו-30.4.2023 (אסמכתאות מס': 2024-01-601506 ו-2023-01-039604).

#### 2.7 אלי אליהו - מנכ"ל מפעל

מר אלי אליהו ("אלי אליהו") מכהן כמנכ"ל מפעל בהיקף של משרה מלאה (100%), וזאת מתוקף הסכם שירותים בינו ובין חברה פרטית בבעלותו המלאה, על פי התנאים שלהלן.

תמורה חודשית: בתמורה להעמדת שירותיו, זכאי אלי אליהו לדמי ניהול חודשיים בסך של 140,000 ש"ח בתוספת מע"מ כדין (בסעיף זה: "דמי הניהול"). מובהר כי דמי הניהול אינם כוללים החזר הוצאות, רכב וטלפון סלולרי כמפורט להלן. דמי הניהול צמודים לעליית המדד המחירים לצרכן, על פי המדד הידוע בביום הראשון בינואר של כל שנה ביחס לאותו התאריך בשנה הקודמת.

מענק שנתי: אלי אליהו זכאי לקבלת מענק שנתי בכפוף לעמידה ביעדים, בסכום שלא יעלה על ארבע פעמים דמי הניהול (צמוד למדד) ובנוסף, זכאי אלי אליהו למענק שנתי בשיקול דעת, וזאת עד לתקרה של 2 פעמים דמי הניהול (צמודים למדד), והכל בכפוף לאישור דירקטוריון מפעל.

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 שלושה חודשים מראש.

החזר הוצאות, רכב וטלפון סלולרי: בנוסף לדמי הניהול לאלי, מפעם 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, אך למעט בכל הנוגע לרכיב הדלק אשר ישולם בהתאם לשימוש בפועל, מעבר לסכום הנ"ל. כמו כן, מפעם 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 מפעם.

### גמול דירקטורים

2.8

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 כ 1.1 מיליון ש"ח.

### תקנה 21א - בעל שליטה

<sup>2</sup> נכון לתקופת הדוח ולמועד פרסומו, לחברה 5 דירקטורים המקבלים גמול דירקטורים מהחברה, 3 מתוכם הינם דירקטורים מומחים.

נכון למועד דוח זה, בעל השליטה בחברה הינו מר אבי לוי (באמצעות חברת אלדע ייעוץ והשקעות (1995) בע"מ, חברה פרטית בבעלותו המלאה), אשר מחזיק ב- 109,733,946 מניות רגילות של החברה המהוות כ- 41.02% 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 24.6.2024 אישרה ועדת התגמול של החברה את התקשרות החברה בפוליסה לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה אחרים בחברה, לתקופת ביטוח של שנה שתחילתה ביום 1.7.2024 וסיומה ביום 30.6.2025 (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 ישראל ושל איליק רוזינסקי (מנכ"ל ודירקטור) כיו"ר דירקטוריון דלק נכסים, לתקופה של עד 3 שנים, אשר תחילתה ביום 16.5.2024, שאושרו בהתאם להוראות סעיפים (4)270 ו- 275 לחוק החברות, כדלקמן: אישור האסיפה הכללית של החברה ניתן ביום 16.5.2024, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, בהתאם למפורט בדוחות המיידים שפירסמה החברה בימים 9.5.2024 ו- 16.5.2024 (אסמכתאות מס': 2024-01-048654 ו- 2024-01-050796, בהתאמה).
4. ביום 13.10.2024, אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה את תנאי כהונתו של אחיעד לוי, בנו של מר אבי לוי (בעל השליטה בחברה ויו"ר הדירקטוריון), 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 לוי בדלק נכסים ובלהב אנרגיה. לפרטים נוספים, ראו דוחות המיידים שפרסמה החברה בימים 22.10.2024 ו- 30.4.2023 (אסמכתאות מס': 2024-01-611756 ו- 2023-01-039604, בהתאמה).

**תקנה 24 - החזקות בעלי עניין**

לפירוט בדבר מצבת החזקות בעלי עניין בחברה ראה דיווח מידי מתקן של החברה מיום 15.1.2025 (אסמכתא מס': 2025-01-004486) וכן דיווח מידי בדבר שינויים בהחזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה מיום 10.2.2025 (אסמכתא מס' 2025-01-009849).

**תקנה 24א - הון המניות הרשום, הון המניות המונפק וניירות ערך המיירים למועד פרסום הדו"ח**

ראו דוח מידי מתקן של החברה מיום 18.2.2025 (אסמכתא מס': 2025-01-011525).

**תקנה 24ב - מרשם בעלי המניות**

ראו דוח מידי מתקן של החברה מיום 18.2.2025 (אסמכתא מס': 011525-01-2025).

**תקנה 25א - מען רשום**

כתובת: פארק עסקים גרין וורק, בניין A, יקום (קומה שנייה)  
 טלפון: 09-9527700  
 פקס: 09-8359108  
 כתובת הדואר האלקטרוני: dotan@lahavgroup.com

**תקנה 26 - הדירקטורים של התאגיד****אבי 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, דירקטור בפריים אנרג'י פי.אי בע"מ, דירקטור בלהב אנרגיה ירוקה בע"מ, וכן בחברות נוספות מקבוצת להב.	משמש כדירקטור בחברות הבאות
כן, אבי לוי הינו אביו של 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

האם חבר דירקטוריון זה הנו דירקטור חיצוני	לא.
הדירקטור הנו עובד של התאגיד, של חברה בת או חברה קשורה שלו או של בעל עניין בו	לא.
תחילת כהונה	27.6.2011
השכלה ועיסוק ב- 5 השנים האחרונות	השכלה תיכונית. דירקטור בחברות בשליטתו.
משמש כדירקטור בחברות הבאות	חברות בשליטתו כדלקמן: ס.מ.ל היפר באר שבע (1997) בע"מ, חגית ואלי השקעות בע"מ.
קרבה משפחתית לבעל עניין אחר בחברה	אליעזר להב הינו בן זוגה לשעבר של בעלת העניין בחברה – גב' חגית להב, ואביו של בעל העניין בחברה – מר אמיר להב.
בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	לא.

הלל (איליק) רוז'נסקי – מנכ"ל ודירקטור

מספר זיהוי	059058919
תאריך לידה	24.10.1959
מען להמצאת כתבי בית-דין	יקום פארק עסקים גרין וורק בניין A.
נתינות	ישראלית.
חברותו בוועדה או ועדות של הדירקטוריון	לא.
האם חבר דירקטוריון זה הנו דירקטור חיצוני	לא.
הדירקטור הנו עובד של התאגיד, של חברה בת או חברה קשורה שלו או של בעל עניין בו	כיהן כסגן יו"ר דירקטוריון פעיל מכוח הסכם סגן יו"ר (ראו סעיף 2.2 לתקנה 21 לעיל) עד ליום 16.5.2024, והחל מאותו יום מכהן כמנכ"ל וכדירקטור בחברה. מכהן כיו"ר דירקטוריון פעיל בדלק נכסים. מכהן כדירקטור בדלק ישראל. מכהן כדירקטור בפרייס אנרג'י פי.אי בע"מ, בלהב אנרגיה ירוקה בע"מ וכן בחברות נוספות מקבוצת להב.
תחילת כהונה	11.5.2016
השכלה ועיסוק ב- 5 השנים האחרונות	בעל תואר BA בכלכלה ומנהל עסקים מ- Northwood University.
משמש כדירקטור בחברות הבאות	מכהן כדירקטור בשנר 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.	
לא.	קרבה משפחתית לבעל עניין אחר בחברה
כן.	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית

אילן שגב - דירקטור רגיל

009001959	מספר זיהוי
14.09.1946	תאריך לידה
דב הוז 21, כפר סבא	מען להמצאת כתבי בית-דין
ישראלית.	נתינות
ועדת ביקורת, הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים וועדת התגמול.	חברותו בוועדה או ועדות של הדירקטוריון
לא.	האם חבר דירקטוריון זה הנו דירקטור חיצוני
לא.	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

מספר זיהוי	022433072
תאריך לידה	4.10.1966
מען להמצאת כתבי בית-דין	טרומפלדור 37, תל אביב.
נתינות	ישראל, ארצות הברית.
חברותו בוועדה או ועדות של הדירקטוריון	ועדת ביקורת, הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים וועדת התגמול.
האם חבר דירקטוריון זה הנו דירקטור חיצוני	כן.
הדירקטור הנו עובד של התאגיד, של חברה בת או חברה קשורה שלו או של בעל עניין בו	לא.
תחילת כהונה	5.11.2023
השכלה ועיסוק ב-5 השנים האחרונות	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.גי.גי (בי.וי.אי) לימיטד, נובל פרופרטיס, אקונרגי אנרגיה מתחדשת בע"מ, או.אר.טי טכנולוגיות בע"מ.
משמש כדירקטור בחברות הבאות	ביג מרכזי קניות בע"מ, חילן בע"מ, אם.גי.גי (בי.וי.אי) לימיטד, אקונרגי אנרגיה מתחדשת בע"מ.
קרבה משפחתית לבעל עניין אחר בחברה	לא.
בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	כן.

רויטל אבירים - דח"צית

מספר זיהוי	054907472
תאריך לידה	4.8.1957
מען להמצאת כתבי בית-דין	בזל 17ג, הרצליה.
נתינות	ישראלית
חברותו בוועדה או ועדות של הדירקטוריון	ועדת ביקורת, הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים וועדת התגמול.
האם חבר דירקטוריון זה הנו דירקטור חיצוני	כן.
הדירקטור הנו עובד של התאגיד, של חברה בת או חברה קשורה שלו או של בעל עניין בו	לא.
תחילת כהונה	13.10.2024

השכלה ועיסוק ב-5 השנים האחרונות	מוסמך – מנהל עסקים – האוניברסיטה העברית; בוגר – חשבונאות וכלכלה – האוניברסיטה העברית; בוגר – משפטים – המרכז הבינתחומי; רואת חשבון, עורכת דין.
משמש כדירקטור בחברות הבאות	קרדן נדל"ן יזום ופיתוח בע"מ, רוזנרס פיתוח עסקי בע"מ.
קרבה משפחתית לבעל עניין אחר בחברה	לא.
בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	כן.

אחיעד לוי - דירקטור רגיל

מספר זיהוי	032796310
תאריך לידה	19/05/1978
מען להמצאת כתבי בית-דין	יהודה בורלא 35, תל אביב
נתינות	ישראלית ופורטוגלית
חברותו בוועדה או ועדות של הדירקטוריון	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	סמנכ"ל שוק הון ומימון בדלק ישראל, דלק נכסים ובלהב אנרגיה ירוקה בע"מ.
תחילת כהונה	30.4.2019
השכלה ועיסוק ב-5 השנים האחרונות	מוסמך תואר International Executive MBA במסגרת תכנית משותפת של Kellogg Graduate School of Management, Northwestern University ובית הספר רקנאטי למנהל עסקים, אוניברסיטת תל אביב. בוגר תואר B.A. במנהל עסקים בהצטיינות, בית הספר אריסון למנהל עסקים, המרכז הבינתחומי הרצליה. התמחות במימון וניהול סיכונים. נובמבר 2021 ואילך: סמנכ"ל שוק הון ומימון בדלק ישראל, דלק נכסים ובלהב אנרגיה ירוקה. 2018 עד 2021: סמנכ"ל רוסאריו שירותי חיתום, רוסאריו קפיטל. 2016 עד 2021: מנהל תחום פעילות נדל"ן ונכסים אלטרנטיביים, רוסאריו קפיטל. 2014 עד 2021: מנהל תחום מוצרים פיננסיים, רוסאריו קפיטל.



לא.	משמש כדירקטור בחברות הבאות
כן - אחיעד לוי הינו בנו של אבי לוי, יו"ר דירקטוריון ובעל השליטה בחברה.	קרבה משפחתית לבעל עניין אחר בחברה
כן.	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית

נפתלי שמשון - דירקטור רגיל

014643944	מספר זיהוי
09/05/1966	תאריך לידה
אריה שנקר 4, הרצליה	מען להמצאת כתבי בית-דין
ישראלית	נתינות
לא.	חברותו בוועדה או ועדות של הדירקטוריון
לא.	האם חבר דירקטוריון זה הנו דירקטור חיצוני
לא.	הדירקטור הנו עובד של התאגיד, של חברה בת או חברה קשורה שלו או של בעל עניין בו
22.3.2020	תחילת כהונה
השכלה תיכונית, קורס דירקטורים. מנכ"ל ובעלים של קבוצת הודיה אחזקות בע"מ החל מ- 2002 - היום.	השכלה ועיסוק ב-5 השנים האחרונות
קבוצת הודיה אחזקות בע"מ וחברות בנות שלה.	משמש כדירקטור בחברות הבאות
לא.	קרבה משפחתית לבעל עניין אחר בחברה
לא.	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית

**דירקטורים שניהנו בשנת 2024 וסיימו את כהונתם:**

ביום 7.1.2025 חדל לכהן מר אהוד נחתומי כדירקטור חיצוני בחברה. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי של החברה מיום 7.1.2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-002091).

**תקנה 26א' – נושאי משרה בכירה**

לפרטים אודות הלל (איליק) רוז'נסקי – מנכ"ל ודירקטור, ראו תקנה 26 לעיל.

שלמה פדידה - סמנכ"ל כספים

057717738	מספר זיהוי
29.5.1962	תאריך לידה
אברהם אבן שושן 73 באר שבע	מען להמצאת כתבי בית-דין
ישראל.	נתינות
27.6.2011	תאריך תחילת כהונה
סמנכ"ל כספים והאחראי על ניהול סיכונים בחברה וכן ממונה על האכיפה הפנימית.	תפקיד בתאגיד, חברה בת או חברה קשורה שלו או של בעל עניין בו
לא.	קרבה משפחתית לבעל עניין אחר בחברה
כלכלה בהתמחות חשבונאית, אוניברסיטת בן - גוריון; רואה חשבון מוסמך. מנהל הכספים בחברה, סמנכ"ל כספים קבוצת להב, ובחברת שלמה פדידה - רו"ח.	השכלה ועיסוק ב-5 השנים האחרונות

דונית אלנתן - סמנכ"ל, יועץ משפטי ומזכיר חברה

021398623	מספר זיהוי
28.5.1980	תאריך לידה
1.5.2024	תאריך תחילת כהונה
סמנכ"ל יועץ משפטי ומזכיר חברה, דירקטור בדלק ישראל ובפריים אנרג'י פי.אי	תפקיד בתאגיד, חברה בת או חברה קשורה שלו או של בעל עניין בו
אין	קרבה משפחתית לבעל עניין אחר בחברה
תואר ראשון במשפטים - אוניברסיטת רייכמן (לשעבר הרכז הבינתחומי הרצליה), עורך דין מוסמך. עורך דין ויועץ משפטי בחברת ישראלכרט בע"מ	השכלה ועיסוק ב-5 השנים האחרונות

יורם אייל - מנכ"ל דלק ישראל

023737697	מספר זיהוי
11.4.1968	תאריך לידה
מכבי 21 רעננה.	מען להמצאת כתבי בית-דין
ישראלית (בעל אזרחות גרמנית)	נתינות
15.1.2021	תחילת כהונה

B.A מנהל עסקים. סמנכ"ל קמעונאות ומסחר קבוצת פז + מנכ"ל פריץ.	השכלה ועיסוק ב-5 השנים האחרונות
-	משמש כדירקטור בחברות הבאות
לא.	קרבה משפחתית לבעל עניין אחר בחברה
לא.	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית

פליקס שופמן - מנהל נכסי נדל"ן - דלק ישראל

014562169	מספר זיהוי
16.12.1965	תאריך לידה
הסייפן 58 רמת השרון 4724855	מען להמצאת כתבי בית-דין
ישראלית	נתינות
18.2.2021	תחילת כהונה
BA כלכלה וניהול – אוניברסיטת תל אביב לימודי תעודה שמאות קרקעין - אוניברסיטת תל אביב. עיסוק ב 5 שנים אחרונות - סמנכ"ל פיתוח עסקי מליסרון בע"מ.	השכלה ועיסוק ב-5 השנים האחרונות
-	משמש כדירקטור בחברות הבאות
לא.	קרבה משפחתית לבעל עניין אחר בחברה
לא.	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית

יוסי גינוסר - מבקר פנים

055377071	מספר זיהוי
13.11.1958	תאריך לידה
12.7.2020	תאריך תחילת כהונה
מבקר פנימי	תפקיד בתאגיד, חברה בת או חברה קשורה שלו או של בעל עניין בו
לא.	קרבה משפחתית לבעל עניין אחר בחברה
בוגר כלכלה וחשבונאות מהאוניברסיטה העברית בירושלים; בוגר לימודי מנהל עסקים מאוניברסיטת שיקגו; מנכ"ל משרד פאהן קנה ניהול בקרה בע"מ.	השכלה ועיסוק ב-5 השנים האחרונות

תקנה 26 ב - 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 אישר דירקטוריון החברה שינוי בתקנון החברה לפיו, בכפוף לאישור האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, שעתידה להתכנס ביום 25.3.2025, יוגדל ההון הרשום של החברה ל- 300 מיליון מניות 1 ש"ח ע.נ. כ"א (חלף 270 מיליון מניות 1 ש"ח ע.נ. כ"א). לפרטים נוספים ראו דוח זימון אסיפה מיום 3.3.2025 (אסמכתא מס': 014214-01-2025).

**תקנה 29 - המלצות והחלטות הדירקטורים והחלטות אסיפות כלליות מיוחדות****החלטות דירקטוריון שאינן טעונות אישור האסיפה הכללית**

ביום 27.3.2024 החליט דירקטוריון החברה על תשלום דיבידנד לניירות ערך של החברה בסך של 38 מיליוני ש"ח, כאשר סכום הדיבידנד לנייר ערך אחד עמד על סך של 0.1526931 ש"ח. לפרטים נוספים, ראו דוח מידי של החברה מיום 28.3.2024 (אסמכתא מס': 028060-01-2024).

ביום 23.3.2025 החליט דירקטוריון החברה על תשלום דיבידנד לניירות ערך של החברה בסך של 50 מיליוני ש"ח. לפרטים נוספים, ראו דוח מידי של החברה מיום 24.3.2025.

**החלטות אסיפה כללית ומיוחדת**

ביום 16.5.2024, אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, את ההחלטות שלהלן: אישור תנאי הפרישה של חוה זמיר טואף; אישור תנאי כהונתו של מר הלל (איליק) רוזינסקי, מנכ"ל החברה החדש; אישור תנאי כהונתו של מר אבי לוי (באמצעות חברה בשליטתו), בעל השליטה ויו"ר דירקטוריון החברה; מינוי מחדש של אבי לוי, אלי להב, איליק רוזינסקי, אילן שגב, נפתלי שמשון ואחיעד לוי כדירקטורים בחברה. לפרטים נוספים, ראו דוח זימון אסיפה כללית שפרסמה החברה ביום 9.5.2024 (אסמכתא מס' 048654-01-2024).

ביום 13.10.2024 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה, את מינויה של גב' רויטל אבירם כדירקטורית חיצונית בחברה לתקופת כהונה בת 3 שנים (תקופת כהונה ראשונה), החל מיום 13.10.2024; אישור חידוש והארכת תנאי כהונתו והעסקתו הקיימים של אחיעד לוי. לפרטים נוספים, ראו דוח זימון אסיפה כללית ומיוחדת שפרסמה החברה ביום 5.9.2024 (אסמכתא מס' 601506-01-2024).

**תקנה 29 א - 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 24.6.2024.

#### 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 16.5.2024 אישרה האסיפה הכללית של החברה את חידוש מתן כתבי השיפוי למר אבי לוי, בעל השליטה בחברה. ראו דוח מידי שפירסמה החברה ביום 9.5.2024 (אסמכתא מס': 2024-01-048654, בהתאמה).

תאריך: 23 במרץ, 2025

---

שלמה פדידה  
סמנכ"ל כספים

---

הלל (איליק) רוז'נסקי  
מנכ"ל

---

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. הלל (איליק) רוזינסקי, מנכ"ל;
2. שלמה פדידה, סמנכ"ל הכספים.

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקרות ונהלים הקיימים בתאגיד, אשר תוכננו בידי המנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם, או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון התאגיד, אשר נועדו לספק מידה סבירה של ביטחון בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלות בדוחות שהוא מפרסם על פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין.

הבקרה הפנימית כוללת, בין השאר, בקרות ונהלים שתוכננו להבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת התאגיד, לרבות למנהל הכללי ולנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס לדרישת הגילוי.

בשל המגבלות המבניות שלה, בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אינה מיועדת לספק ביטחון מוחלט שהצגה מוטעית או השמטת מידע בדוחות תימנע או תתגלה.

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון, ביצעה בדיקה והערכה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד והאפקטיביות שלה;

הערכת אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כללה: מיפוי וזיהוי החשבוניות 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: בקרות על תהליך הכנסות וניהול פרויקטים; בקרות על תהליך נדל"ן להשקעה; בקרות על תהליך השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני; בקרות על תהליך הלוואות ואגרות חוב;

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 2024 היא אפקטיבית.

## הצהרות מנהלים :

(א) הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 9(בד)(1):

### הצהרת מנהלים

### הצהרת מנהל כללי

אני, הלל (איליק) רוזינסקי, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוח התקופתי של חברת להב אל.אר רילאסטייט בע"מ (להלן - "התאגיד") לשנת 2024 (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), התשי"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.

23 במרץ 2025

חתימה

הלל (איליק) רוזינסקי

מנכ"ל

תאריך

(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 רילאסטייט בע"מ (להלן - "התאגיד") לשנת 2024 (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 וההנהלה ומשולבות בדוח זה.
- אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

23 במרץ 2025

תאריך

חתימה

שלמה פדידה

סמנכ"ל כספים