



אקויטל בע"מ

דו"ח תקופתי

לשנת 2023





תוכן ענייניים

פרק א : תיאור עסקית התאגיד

(נספח א' – הסכמת להכללת דוח משאים בחזקת תמר, דלית וشمפון, וכן אישור העדר שינויים מהותיים בחזקת דלית, שמשון 1 ובפרוספקט ذקר)

(נספח ב' – אישור NSAI בדבר העדר שינויים מהותיים בחזקת תמר)

(נספח ג' – דוח העתודות לגבי נכסים הקבועה באלה"ב והסכם Cawley להכללתו)

פרק ב : דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד לשנה שנסתiyaמה ביום 31 בדצמבר 2023

פרק ג : דוחות כספיים לשנה שנסתiyaמה ביום 31 בדצמבר 2023

פרק ד : פרטיים נוספים על התאגיד (לרבותשאלון ממשל תאגידי)

פרק ה : דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

תוכן עניינים – פרק א' תיאור עסקית תאגיד

<u>עמוד</u>		<u> מס'</u>
	<u> סעיף</u>	
<u> חלק ראשון - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקית החברה</u>		
א-1	פעילות התאגיד ותיאור התפתחות עסקיו	.1
א-3	תחומי הפעולות של הקבוצה	.2
א-3	השיקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה	.3
א-3	חלוקת דיבידנדים	.4
<u> חלק שני - מידע אחר</u>		
א-4	מידע כספי לגבי תחומי הפעולות של הקבוצה	.5
א-4	סבבנה מאקרו כלכלית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות התאגיד	.6
<u> חלק שלישי - תיאור עסקית התאגיד לפי תחומי פעילות</u>		
א-13	תחום נדלין מניב	.7
54-א	תחום בניה למגורים	.8
75-א	תחום הנפט והגז בישראל	.9
193-א	תחום הנפט והגז בארץ"ב	.10
208-א	פעילויות נוספות	.11
<u> חלק רביעי - עניינים הנוגעים לפעולות החברה בכללותה</u>		
א-209	הון אנושי	.12
209-א	הון חזר	.13
209-א	מיומו	.14
211-א	מיסוי	.15
211-א	bijtov	.16
211-א	רגולציה	.17
212-א	הסכם מהותני	.18
212-א	הליכים משפטיים	.19
212-א	יעדים ואסטרטגיית עסקית	.20
213-א	נספחים	

פרק א' - תיאור עסקית התאגיד

חלק ראשון - תיאור התפתחות הכללית של עסקיה החברה

1. פעילות התאגיד ותיאור התפתחות עסקיו

1.1. שנת התאגידות וצורת התאגידות

акוּטִיל בע"מ (להלן: "החברה") התאגיד בשנת 1977 כחברה ציבורית בישראל על פי פקודת החברות. בחודש ינואר 1978 נרשם לראשונה ניירות הערך של החברה בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ (להלן: "הבורסה").

בעלת השליטה בחברה הינה י.ח.ק להשקעות, שותפות מוגבלת (להלן: "ייחק").

1.2. התפתחות עסקיה החברה

החברה פועלת כחברת החזקות ומחזיקה, באמצעות י.ו.א.ל. ירושלים אויל אקספלוריישן בע"מ (להלן: "יואלי"), בחברות העוסקות בתחום פעילות כדלקמן: (1) תחום הנדלין המניב, הון בישראל והוא באירופה, בעיקר באמצעות החזקה באירפורט סיטי בע"מ (להלן: "איירפורט סיטי") שהינה בעלת השליטה (באמצעות חברות בשליטתה) בנכבה החזקות 1995 בע"מ (להלן: "נכבה החזקות"); (2) תחום הנפט והגז, הון בישראל והן בארץ"ב, בעיקר באמצעות החזקה בנפטא חברה הישראלית לנפט בע"מ (להלן: "נפטא"), המחזיקה, בין היתר, בכ-¹ 47% בשותפות המוגבלת ישראמכו נגב 2 (להלן: "ישראלמכו נגב 2"), כמו כן הינה בעלייה השליטה בישראלמכו אין.ק.

ו- (3) תחום הבניה למגורים, באמצעות נכבה החזקות.

בדוח זה החברה, חברות בנות שלה וחברות בשליטתן, יחד: "הקבוצה"; איירפורט סיטי ונכבה החזקות לרבות חברות בנות שלה: "קבוצת איירפורט" ו- "קבוצת נכבה", בהתאם; ונפטא לרבות חברות בנות שלה: "קבוצת נפטא".

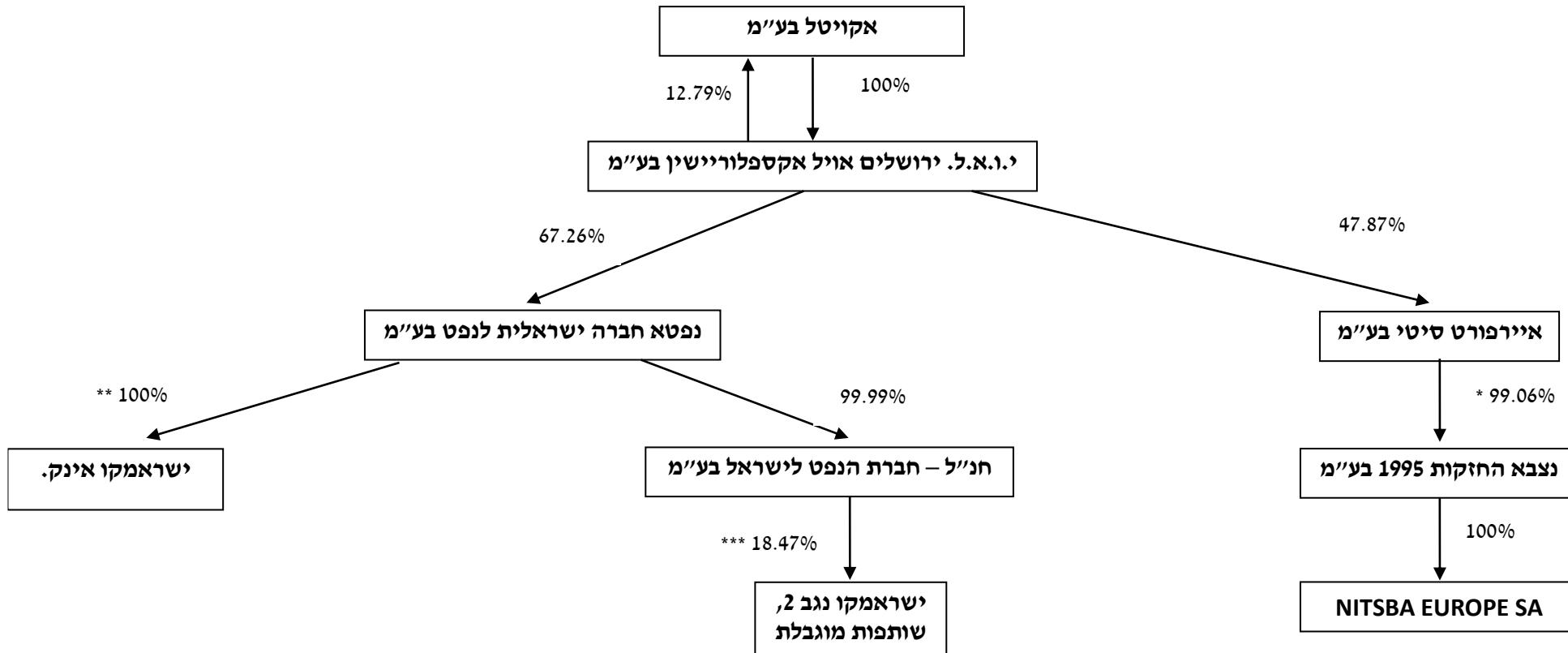
1.3. סיום מז'ם למזוג עם נפטא

בחודש אוקטובר 2021 החליט דירקטוריון החברה לפנות לנפטא, בהצעה לניהול משא ומתן בקשר לעסקת מיזוג (לרבות מיזוג משולש הופכי), במסגרתו יקבלו כל בעלי מנויות נפטא (למעט יואלי), בתמורה להחזקתם במניות נפטא, תמורה במניות החברה ו/או במזומן. במסגרת המשא ומתן עם נפטא, החברה העבירה לנפטא מספר הצעות לביצוע עסקת המיזוג, וקיבלה ממינה הצעה נגדית. ביום 19 בינואר 2023 הודיעה החברה לנפטא, כי לאור הפרסים בין החברות, החליט דירקטוריון החברה לסיים את המשא ומתן. פרטים נוספים רואו דוח מיידי מיום 22.1.2023 (אסמכתה מס':

.(2023-01-010056

¹ בנוסך מחזיקה החברה באופן ישיר בשיעור של 3.84% ביחידות ההשתתפות של ישראלמכו נגב 2.

להלן תרשימים מבנה ההחזקות של החברה (חברות מהוותיות בלבד) למועד אישור הדוח



* 57.26% מניות נכבה החזקות 1995 בע"מ מוחזקות ע"י נכבה חברה לחתנחות בע"מ, במישרין ובעקיפין), ו- 42.74% מניות נכבה החזקות 1995 בע"מ מוחזקות במישרין ע"י איירפורט סיטי בע"מ.

** ב�מצעות חברות בנויות בבעלויות ובשליטה מלאה של נפטא חברה ישראלית לנפט בע"מ.

*** כולל כ- 0.23% ע"י חברות שהין בבעלויות ובשליטה מלאה של נפטא חברה ישראלית לנפט בע"מ.

מחזיקים נוספים ביחידות ההשתתפות של ישראלקו נגב 2, שותפות מוגבלת: החברה מחזיקה ב- 3.84% מיחידות ההשתתפות של ישראלקו נגב 2, שותפות מוגבלת. כמו כן, מר חיים צוף, בעל השליטה (בעקיפין) בחברה, מחזיק ב- 0.43% מיחידות ההשתתפות של ישראלקו נגב 2, שותפות מוגבלת.

<u>תחומי הפעולות של הקבוצה</u>	.2
הקבוצה עוסקת ביום בתחום הפעולות הבאים :	
תחום הנדלין המניב : במסגרת תחום פעילות זה עוסקת הקבוצה, בעיקר באמצעות קבוצת אירפורט סייטי (לרכבות צבאי), ביוזם, איתור, תכנון, פיתוח, הקמה, השכלה, רכישה, מתן שירותים ניהול ומחזיק, השבחה ומימוש של נכסים נדלין להשכלה, הכוללים בעיקר מתחמים תחבורתיים, שטחי מסחר, בנייני משרדים מבני אחסנה ותעשייה, חניונים, תחנות דלק וקרקעות. עיקר נכסים הקבוצה ממוקמים בישראל ובאזורפה, בעיקר בצרפת. לפרטים ראו סעיף 7 להלן.	2.1
תחום נדלין למגורים : איתור, ייזום, תכנון, פיתוח, הקמה, רכישה, שיווק, מכירה והשכרה של פרויקטים בתחום הבניה למגורים בישראל. לפרטים אודות תחום פעילות זה, המבוצע באמצעות קבוצת נצבא, ראו סעיף 8 להלן.	2.2
תחום הנפט והגז בישראל : במסגרת תחום פעילות זה עוסקת הקבוצה, בעיקר באמצעות קבוצת נפטא (לרכבות ישראמכו נגב 2), בחיפוש, פיתוח, הפקה ומכירה של גז טבעי ונפט בישראל וכן מכירה ללקוחות במדינות שכנות. לפרטים ראו סעיף 9 להלן.	2.3
תחום הנפט והגז בחו"ל : בתחום הפעולות זה עוסקת הקבוצה, באמצעות קבוצת נפטא (על ידי ישראמכו איןק). בחיפוש נפט וגז הפקתם ומכירתם בחו"ל, שיווק נפט ומתן שירותים נלוים בתחום הנפט והגז בחו"ל. לפרטים ראו סעיף 10 להלן.	2.4
<u>השקעות בהן החברה ועסקאות במניות</u>	.3
במהלך התקופה הראשית ביום 1 בינואר 2022 ועד למועד דוח זה לא בוצעו השקעות בהן החברה.	
למייב ידיעת החברה, במהלך התקופה הראשית ביום 1 בינואר 2022 ועד למועד דוח זה לא נעשתה כל עסקה מהותית אחרת של בעל עניין בחברה במניות החברה מחוץ לבורסה, למעט כמפורט להלן :	
ביום 13 ביולי 2022 חילקה נפטא את כלל מניות החברה שהוחזקו באותה עת על ידיה (באמצעות חניל), אשר היו כ- 13.27% מהן המניות המונפק והנפרע של החברה, כדיבידנד בגין הבעלות המניות של נפטא. במסגרת חלוקת מניות החברה כדיבידנד בגין The Gate Settlement (שהינה אמנה בשיטת מר יעקב מימון, שהינו בעל עניין בחברה וביחס), אשר החזיקה במועד הקביע לחולקה מניות נפטא, קיבלה מניות של החברה. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי מיום 14.7.2022 (מס' אסמכתא 089362-01-01-2022).	
<u>חלוקת דיבידנדים</u>	.4
למועד דוח זה, לחברה אין מדיניות חלוקת דיבידנד. בשנים 2022-2023 ועד למועד אישור הדוח, לא חילקה החברה דיבידנדים.	4.1
יתרת הרוחחים הרואים לחלוקת של החברה ליום 31 בדצמבר 2023 מסתכמת בכ- 4 מיליארד ש"ח. לפרטים בדבר מגבלות על חלוקה בהתאם לסעיף 5.2 לשטר ה暗暗ות של אגרות החוב (סדרה 3) ואגרות החוב (סדרה 4) של החברה, ראו דוחות הצעת מ"ד מיום 14.10.2020 (asmcta מס' 2020-01-102769) ומיום 3.7.2023 (asmcta מס' 2023-01-074325), המובאים כאן על דרך הפניה.	4.2

חלק שני - מידע אחר

5. מידע כספי לגבי תחומי הפעולות של הקבוצה

לנתונים הכספיים לגבי תחומי הפעולות של התאגיד לשנים 2021, 2022 ו- 2023, ראו באור מגורים בדוחות הכספיים וההסבירים בדוח הדירקטוריון המצורף כפרק ב' לדוח תקופתי זה.

6. נסיבות מקמו-כלכליות וגורם חיצוניים על פעילות התאגיד

להלן יובאו הערכותיה של החברה באשר למגמות, האירועים וההתפתחויות בסביבה המקרו-כלכלית של הקבוצה בכללותה, אשר לuibט ידיעת החברה והערכתה, יש להם צפואה להיות להם השפעה על התוצאות העסקיות של פעילות הקבוצה או על התפתחויות בתחום הפעולות של הקבוצה. הערכות החברה ביחס להתפתחות בסביבה הכלכלית בה פועלת הקבוצה ובגורמים החיצוניים המשפיעים על פעילותה, הינן בבחינת מידע צופה פני עתיד, שאינו בשליטת החברה או מידע אשר אינו ודאי ומتبסס, בין היתר, על הערכות ואומדנים סובייקטיביים של החברה בתחשב בניסיון העבר וכן על פרטומים, נתונים, וסקרים שפורסמו על ידי גורמים מקצועיים בקשר עם מצב המשק במדינות בהן פועלת הקבוצה.

הנתונים הכספיים ותוצאות הפעולות של החברה מושפעים מהנתונים הכספיים וمتוצאות הפעולות של החברות המוחזקות על ידה ומחלוקת רווחים על ידן וכן מימוש או רכישה של החזקות על ידה.

נסיבות מקמו-כלכליות בישראל:

להלן אינדיקטוריים מרכזים בכלכלת ישראל לשנים 2022 ו- 2023, ותחזית לשנים 2024 ו- 2025 כפי שפורסמה על ידי בנק ישראל (להלן: "תחזית בנק ישראל")²:

ריבית בנק ישראל	אינפלציה	אבטלה (גילאי +25)	צריכה פרטית	גירעון	קצב צמיחה התוצר המקומי הגולמי	שנה
3.25%-0.1%	5.1%	3.6%	7.7%	(0.6)%	6.5%	2022
-3.25% 4.75%	3.3%	4.5%	(0.5)%	4%	2%	2023 (אומדן)
-3.75% 4.75%	2.4%	5.3%	3%	5.7%	2%	2024 (תחזית)
-	2%	3.2%	6%	3.8%	5%	2025 (תחזית)

על פי בנק ישראל³, מידת אי הودאות לגבי היקף ומשך הלחימה הצפויים והשפעותיה גדולה מאוד. למלחמה (כהגדرتה בסעיף 6.1.3 להלן) השלכות כלכליות משמעותיות, הן על הפעולות הריאלית והן על השוקים הפיננסיים ופרמיית הסיכון של המשק עדין שווה ברמה גבוהה מאוד. התוצר התכווץ ברבעון האחרון של שנת הדוח ב- 5.2% (ביחס לרבעון השלישי לשנת הדוח) בעקבות השפעות המלחמה ובסיכום שנת 2023 צמח בכ- 2%. האינפלציה בשנת הדוח מתנה וنمצתת בתוך תחום היעד, דבר אשר שיקף מגמה שהחלה עוד טרם המלחמה, בהשפעת התפתחויות בעולם

² בנק ישראל, "התחזית המקמו-כלכליות של חטיבת המחקר, ינואר 2023", 2 בינואר 2023. [קישור לתחזית בנק ישראל](#)
³ בנק ישראל, "הוועדה המוניטרית החליטה ב-26/02/2024 להותיר את הריבית ללא שינוי ברמה של 4.5%", 26 בפברואר 2024.

והמדיניות המוניטרית המקומית והיא אף הושפעה מוסיף שחל ב שקל. כמו כן היא הושפעה מפגיעה בסנטימנט הכספי וביבוקוש לצריכה. הציפיות והתחזיות לשנה הקרובה עלו במעט ומצויות בסביבת הגבול העליון של היעד. הציפיות לשנת 2024 האינפלציה תכנס לתוך תחום היעד. מצב התעסוקה מציבע על התאוששות הדרגות לאחר הירידה החדה שהתרחשה עם פרוץ המלחמה (אך שוררת שונות בין ענפי המשק). על רקע המלחמה, מדיניות הוועדה המוניטרית של בנק ישראל מתמקדת בייצוב השוקיים והפחחתת אי הودאות, לצד יציבות מחירים ותמיכת פעילות הכלכלית. תוווי הריבית ייקבע בהתאם להמשך התכננות האינפלציה לתוך תחום היעד, המשך היציבות בשוקים הפיננסיים, הפעילות הכלכלית והמדיניות הפיסקלית. ביום 9 בפברואר סוכנות הדירוג Moody's דירוגה את דירוג האשראי של ישראל לרמה של A2 והורידה את התחזית לשילנית.⁴.

נסיבות מקורות כלכליות באירופה:

להלן אינדיקטורים ותחזיות מרכזיים בכלכלת אירופה לשנים 2022 עד 2024 (תחזית) :

ריבית הבנק המרכזית האירופאי ⁵	אינפלציה	אבליה	צריכה פרטית	קצב צמיחה התוצר המקומי/global	שנה
2.5%	8.4%	6.7%	3.6%	3.5%	2022
4.5%	⁷ 2.9%	6.6%	0.7%	1.0%	2023 (אומדן) ⁶
⁹ 4.5%	2.9%	6.6%	1.3%	1.6%	2024 (תחזית) ⁸

הערכת הבנק האירופאי¹⁰ שהאיחוד נכנס לסטגנציה ברבעון הרביעי של שנת 2023. הנתונים הכלכליים ממשיכים להיעיד על חולשת הכלכלת האירופאית ב佗וח הקצר. מספר תחזיות מציבעים על כך שכלכלה האיחוד האירופאי צפואה לחזור לצמיחה בהמשך. נתונים כלכליים מחוץ לאיחוד האירופאי מASHIM את תחזית הבנק האירופאי לאינפלציה (2.9%) לטוח הבינוני. למעט עליתות מחירי האנרגיה, מגמת האינפלציה הינה כלפי מטה בעקבות התנאים הפיננסיים ההדוקים שגורמים לקיטוון בביקושים. לאור האמור, לאחר מועד הדוח, ביום 25 בינואר 2024 הבנק האירופאי החליט להשאיר את ריבית האיחוד האירופי ללא שינוי כאשר הוא מעיריך שרמתה הנוכחית מאפשרת להציג את יעדיו. הבנק האירופאי נחוש להבטיח את חזרת האינפלציה בטוחה הבינוני לשיעור של 2%. הבנק צפוי לצמצם את תוכנית רכישת ני"ע (PEPP) שלו החל מהחצי השני לשנת 2024 ולפעול לסיומה בתום שנת 2024 בכפוף לצרכיו. שוק העבודה באיחוד האירופאי שומר על יציבות, רמת האבטלה בחודש נובמבר 2023 (6.4%) חזרתה לרמתה הנמוכה ביותר מאז יסוד האיחוד האירופאי, עם זאת הביקוש לעובדים יורם.

מידע צופה פני עתיד – הערכות האמורות בסביבה המאקרו כלכלית בישראל ובאירופה מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 (להלן: "חוק ניירות ערך").

Moody's, "Moody's downgrades Israeli's rating to A2, changes outlook to negative", February 9th 2024. 4
קישור למקור הנתונים 5
קישור למקור הנתונים 6
 ECB, "Economic Bulletin issue 1, 2024". 7
 ECB, "Macroeconomic Projections for the Euro Area". 8
 ECB, "Monetary Policy Decisions", March 7th 2024. 9
 ECB, "Economic Bulletin issue 1, 2024". 10

הערכתות מבוססות על תחזיות של בנק ישראל והבנק המרכזי האירופאי, בהתאם, ולחברה אין יכולת להעריך את מלאה ההשפעות העתידיות שלהן, ככל שתהינה, על פעילות הקבוצה, הואיל והן תלויות בגורמים חיצוניים שאין לחברה שליטה עליהם או שיכולה להשפיע על החברה עליהם מוגבלת לרבות שינויים מאקרו כלכליים ושינויים רגולטוריים בעולם ובישראל.

סבירה מקוּן כלכלי באָרֶה¹¹:

לפי נתונים שפורסמו על ידי הבנק העולמי בחודש ינואר 2024¹¹, בשנת 2023 הגיע הצמיחה באָרֶה¹² של התוצר המקומי הגולמי עמד על כ- 2.5% והתחזית לשנת 2024 הינה ירידת בקצב הצמיחה לכ- 1.6%. מבחינת שוק העבודה, שיעור האבטלה עמד בחודש דצמבר 2023 על כ- 3.7%¹².

6.1. הגורמים החיצוניים העיקריים המשפיעים ו/או העשויים להשפיע על התוצאות העסקיות של הקבוצה בתחוםי פעילותה השונים הינם:

6.1.1. שינויים במצב הכלכלי ושוקי ההון

אינפלציה¹³ - בחודש ינואר 2023 שיעור האינפלציה השנתי עמד על 5.4%¹⁴. המחלוקת הראשונה של שנת 2023 התאפיינה גם היא בסביבת אינפלציה שנתית גבוהה, 2.2%¹⁵, אשר הקיפה מענד רחב של סעיפים במדד המחיירים לצרכן. מאז חודש יולי 2023 השקל היה במגמת פיחות והייתה עלייה במחיר הנפט, מגמה זו התחפה לאחר פרוץ המלחמה, בסוף חודש אוקטובר 2023¹⁶. האינפלציה השנתית המתנה במחצית השנייה של תקופת הדוח¹⁷. נראה כי המלחמה לא הובילה לעליית האינפלציה בטוחה המידי. בתחילת המלחמה הציפיות לאינפלציה ירדו אך בהמשך שבו לרמתן ערב המלחמה. במועד הדוח האינפלציה עמדה על שיעור שנתי של כ- 3.3% ולאחר מועד הדוח עמד פרטום מדד המחיירים לצרכן של חודש דצמבר 2023, האינפלציה השנתית עמדה על 3%, בתוך תחום יעד יציבות המחיירים של בנק ישראל. הציפיות לאינפלציה¹⁸ של חזאים, שוק ההון, חוות, אינפלציה על פי ציטוטים וממצאים ריביות פנימיות בנקים לשנה שמשתנית בחודש נובמבר 2024, נעות בין 2.3% ל- 2.8%. לאחר מועד הדוח, ביום 26 בפברואר 2024, בנק ישראל ציין שהאינפלציה ב-12 החודשים האחרונים המתנה ונמצאת בתוך תחום היעד, הציפיות והתחזיות לאינפלציה מצויות בתוך תחום היעד¹⁹. לאחר מועד הדוח, ביום 17 במרץ 2024, פורסם מדד חדש פברואר 2024, על פיו האינפלציה ב-12 החודשים האחרונים (מדד פברואר 2024 ביחס למדד פברואר 2023) עומדת על שיעור שנתי של 2.5%²⁰.

ריבית ומצב המשק²¹ - בתקופת הדוח בנק ישראל העלה את שיעור הריבית באربע פעימות, שתיים של 0.5% כל אחת ושתים נוספות של 0.25% כל אחת, מ- 3.25% ל- 4.75%²² כאשר העלה האחיפה

11. קישור לנתונים שפורסמו ע"י הבנק העולמי

12. קישור לנתונים בקשר עם נתוני האבטלה

13. בנק ישראל, "התחזית המקוּן כלכלי של חטיבת המחקר, אוקטובר 2023" 23 באוקטובר 2023.

14. בנק ישראל, "דוח המדיניות המוניטרית - המחלוקת הראשונית לשנת 2023", 9 באוגוסט 2023.

15. הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, הודעה לתקשורת "מדד המחיירים לצרכן בחודש יוני 2023" 14 ביולי 2023.

16. בנק ישראל, "הועדה המוניטרית החליטה ב-1/1/2024 להוריד את הריבית ב- 0.25%" לרמה של 4.50%", 1 בינוואר 2024 (ראו בקובץ הנתונים הכלכליים העיקריים ברקע חילתה הועדה המוניטרית על הריבית (1.1.2024)).

17. בנק ישראל, "דוח המדיניות המוניטרית - המחלוקת השניה לשנת 2023" 15 בינוואר 2024.

18. ראו הערה שולטים 16 לעיל.

19. בנק ישראל, "הועדה המוניטרית החליטה ב-26/2/2024 להותיר את הריבית ללא שינוי ברמה של 4.50%" 26 בפברואר 2024.

20. הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, "עליה של 0.4% במדד המחיירים לצרכן בחודש פברואר 2024", 15 במרץ 2024.

21. בנק ישראל, "התחזית המקוּן כלכלי של חטיבת המחקר, אוקטובר 2023" 23 באוקטובר 2023.

22. בנק ישראל, "דוח המדיניות המוניטרית - המחלוקת הראשונית לשנת 2023", 9 באוגוסט 2023.

הייתה ביום 22 במאי 2023²³. הועדה המוניטרית של בנק ישראל נועדה מאו ארבע פעמים נוספת והחלטה להשאר את שיעור הריבית על כנו²⁴. לאחר מועד הדוח, ביום 1 בינואר 2024, החלטה הועדה המוניטרית על הורדת הריבית ב-0.25% ל-4.5%²⁵. ביום 26 בפברואר 2024 הועדה המוניטרית החלטה להשאר את הריבית ללא שינוי בעיקר לאור חוסר הודהות לגבי היקף ומשך הלחימה הצפויים והשפעותיה²⁶. תחזית חטיבת המחקר של בנק ישראל²⁷ לשיעור הריבית רביעון הראשון של שנת 2025 הינה בין 3.75% ל-4.0%.

להלן יובאו השפעות האינפלציה והריבית לפי תחומי פעילות:

תחום הנדל"ן המניב:

נכסים הנדל"ן המניב של הקבוצה בישראל ובפרט מושכרים בהסכמי שכירות/cm שטחים לממד המחייבים לצרכן וعليיה באינפלציה גורמת לעלייה בדמי השכירות ובהתאם בשווי הנכסים. נכון למועד הדוח חלו שינויים בשיעורי ההיוון של נכסים הנדל"ן המניב של הקבוצה בישראל ובנכסים הנדל"ן המניב בפרט בעיקר של כ-0.15% עד 0.25%, ושל כ- 0.7% בהתאם. עלייה בשיעורי גורמת לירידת ערך של נכסים הנדל"ן המניב של הקבוצה. המשך עלילת הריבית עלולה לעלייה בשיעורי ההיוון, בהתאם, להשפעה שלילית על שווי הנדל"ן המניב של הקבוצה. לחופין, קיטוון בריבית עשוי להוריד את שיעור ההיוון בהתאם, להשפעה חיובית על שווי הנדל"ן המניב של הקבוצה.

תחום הנדל"ן למגורים:

מהד, ככל ושיעורי האינפלציה והריבית ימשכו לעלות (בניגוד למוגמה), עלויות הבנייה של הקבוצה צפויות להמשיך לעלות והvikosh למוגרים יקטן. עלייה במחירים הדיור וריבית משכנתאות גבוהה לרבות המשך העלייה בדמי שכירות, עלולים לפגוע במכירת הדיור והשכרת הדיור בפרויקטים הקיימים של הקבוצה. מנגד, כניסה האינפלציה לתוך תחום יעד יציבות המוחירים של בנק ישראל והמשך הורדת הריבית עשויים להביא לקיטוון בעלות הבנייה של הקבוצה, להורדת ריבית המשכנתאות, לגידול בvikosh ולכך גם להביא לעלייה מחירי הדיור. גידול בvikosh לדיור "יד ראשונה" ודיור "יד שנייה" על ידי רוכשי דירה ראשונה, מספרי דיר ומשקיעים (למרות שמס הרכישה לבני דירה שנייה נותר גבוהה) עשוי גם לגרום להמשך עלייה בדמי השכירות לאור צמצום היצע הדיור להשכרה, כל זאת בהנחה שהממשלה לא תנקוט בצעדים דרמטיים להורדת מחירי הדיור ומחייב השכירות כדוגמת הגדלת ההיצע וחקיקה לרבות תוכנית תמראים ו/או מתן הטבות מס.

פרויקטים בהקמה - לקבוצה פרויקטים בהקמה אשר עיקר החזויים בגנים חמודים לממד תשומות הבנייה וחלקם הקטן לממד המוחירים לצרכן. עליית ממד תשומות הבנייה וממד המוחירים לצרכן בתקופת הדוח הביאה לגידול לא מהותי בהוצאות הקבוצה בתקופת הדוח. יצוין כי בגין מרבית העבודות בפרויקטים להקמה טרם נחתמו חוזים.

23 בנק ישראל, "הועדה המוניטרית החלטה ב-22/05/2023 להעלות את הריבית ב-0.25% נקודות האחוז לרמה של 4.75%" 22 במאי 2024.

24 בנק ישראל, "הועדה המוניטרית החלטה ב-27/11/2023 להותיר את הריבית ללא שינוי ברמה של 4.75%" 27 בנובמבר 2023.

25 בנק ישראל, "הועדה המוניטרית החלטה ב-1/1/2024 להורד את הריבית ב-0.25% לרמה של 4.50%" 1 בינואר 26 בנק ישראל, "הועדה המוניטרית החלטה ב-26/2/2024 להותיר את הריבית ללא שינוי ברמה של 4.50%" 26 בפברואר 2024.

27 בנק ישראל, "דו"ח המדיניות המוניטרית - המחזית השנייה של שנת 2023", 15 בינואר 2024.

תחום הנפט והגז בישראל

עלית מחירים עלולה להשפיע על עלויות הפקת הגז ממאגר תמר ועלויות ההשකעות הכלכליות שיבוצעו במאגר תמר, לרבות ההשקעות בשלב הראשון של פרויקט ההרחבה, בשדרוג המדחסים ובשדרוג מערכת הוהלכה לייצוא כמפורט בסעיף 2.2.8.9 להלן.

הוצאות המימון של הקבוצה

חוב הקבוצה הינו העיקרי בישראל בגין הלואות ואגרות חוב הנושא ריבית קבועה וחלקו צמודות למדד המחרירים לצרכן. לעלייה במידד המחרירים לצרכן הייתה השפעה על הוצאות המימון של הקבוצה בתקופת הדוח בסך של כ- 191 מיליון ש"ח. המשך עליית מדד המחרירים לצרכן צפוי להגדיל את הוצאות המימון של הקבוצה (כך שנכון למועד הדוח, גידול נוסף של כל 1% במידד המחרירים לצרכן יתרום כ- 5 מיליון ש"ח להוצאות המימון), גידול אשר יקוоз בחלוקת על ידי הגידול בהכנסות מדמי שכירות ודמי ניהול, הצמודים במידד המחרירים לצרכן.

עליה בראיבית בנק ישראל הייתה השפעה על הוצאות המימון של הקבוצה בגין הלואה בראיבית משתנה בתקופת הדוח בסך של כ- 16 מיליון ש"ח וכמו כן נפתחה ירידה בשווי ההוון של תיק ניירות ערך. מנגד, לקבוצה היו פקודות בתאגידים בנקאים אשר בעקבות עליית ריבית בנק ישראל הגידלו את הכנסות המימון של הקבוצה בתקופת הדוח בסך של כ- 88 מיליון ש"ח.

כל שבתheid הקבוצה תגיס חוב נוסף, בשיעורי הריבית הנוכחיים, עלול הדבר להגדיל את הוצאות המימון שלה.

שינויים במערכת המשפט

6.1.2

בתקופת הדוח קידמה ממשלה ישראל הליני חקיקה ש疵רתם להביא לשינויים במערכת המשפט בישראל. המהלים האמורים הובילו לגל מחלוקת נרחב וייצרו חוסר וודאות במזרע העסקי ואצל שחknim מרכזיות בשוקים הפיננסיים בארץ ובעולם. עם פרוץ המלחמה, הליני חקיקה האמורים הוקפאו. בנוסף, לאחר מועד הדוח²⁸ בג"ץ ביטל את תיקון מס' 3 בחוק יסוד: השפיטה, ונכון למועד אישור הדוח אין וודאות אלו הליני חקיקה יאשרו בעתיד ולהשלכות האפשרות שלהם על המשק בישראל. בהתאם אין יכולת החברה להעריך את השפעותיהם העתידיות, ככל שתהינה, על המשק בישראל ועל פעילותם של החברה ותוצאותיה.

מלחמת חרבות ברזל והשפעתה על עסקיו הקבוצה

6.1.3

ביום 7 באוקטובר 2023 ביצעו ארגון הטrror חמאס מתקפת פטע רצנית, שכללה ירי טילים מרצועת עזה לישראל במקביל לחידור מוחבלים רבים לשטח ישראל ותקיפה של בסיסים צבאיים ויישובים בעוטף עזה ובאזורים מדינת ישראל. בעקבות המתקפה הרצנית הכריזה ממשלה ישראל על מלחמת "חרבות ברזל" (לעיל ולהלן: "המלחמה") כנגד ארגון הטrror בראשות עזה. במקביל, בגבול הצפוני של ישראל יוזם ארגון הטrror חיזבאללה פעולות לחימה נגד ישראל, אשר הובילו לעימות צבאי נגדי. בעקבות האמור, גויסו מאות אלפי אנשי מילואים ויישובים בdrooms הארץ ובאזור פונו מתושביהם. סמוך לאחר פרוץ המלחמה, המורדים החותמים, אשר שלוטים בחלקם מתימן ונתמכים על ידי איראן, החלו בתקיפה ושיגור טילים וכטב"מים לעבר ישראל וכן כנגד אוניות ומיכליות השיטות סמוך לחופי תימןבים האדום. פעילות עונית זו של המורדים החותמים גורמת לשיבוש של נתיבי הסחרימי לישראל ומדינות נוספות, ומשפיעה על מחירי החובלה הימית וכן עלולה להשפיע על מחירי מוצרי האנרגיה. בתגובה לתקיפות אלו, הקימה ארה"ב כח רב לאומי בראשות ארה"ב ובריטניה, אשר ביצע מספר התקיפות של מטרות החותמים בתימן.

בukבות המלחמה, בחודש אוקטובר 2023, הודיעו חברות דירוג האשראי Fitch Moody's כי דירוג האשראי של מדינת ישראל נמצא בבחינה להורדת דירוג. כנ"ז הודיעה חברת דירוג האשראי S&P Global Ratings על הורדת תחזית דירוג האשראי של מדינת ישראל מיציבה לשילilit, תוך הורתת דירוג האשראי הנוכחי (AA-) ללא שינוי. לאחר מועד הדוח, בחודש נובמבר 2024 הודיעה חברת דירוג האשראי Moody's על הורדת דירוג האשראי של מדינת ישראל לרמה A2 (מרמה של A1), עם תחזית שלילית עלולה להוביל להורדת דירוג נוספת.

תחום הנפט והגז - עם פרוץ המלחמה, ביום 7 באוקטובר 2023, קיבלה שברון, מפעלת מאגר תמר, הודיעה ממשרד האנרגיה, כי לאור המצב הביטחוני השורר בישראל כתוצאה מהמלחמה, היא נדרשת לעזר את פעילות ההפקה ממאגר תמר, ובהתאם הפסקה ההפקה (להלן: "הפסקת הפסקת הגז"). ביום 9 בנובמבר 2023, קיבלה שברון הודיעה ממשרד האנרגיה, לפיה ניתן להפעיל מחדש את אסדת תמר. ביום 13 בנובמבר 2023 אסדת תמר חוזרת להפקה סדירה.

להערכת ישראמקו נגב 2, בהتبسس על יועציה המשפטיים, לא קיימת לה חשיפה בגין אי אספקת גז ללקוחותיה בתקופה האמורה, לאור סעיף "כח עליון" אשר מצוי בהסכםים עם לקוחות. הודיעה על הפעלת סעיף "כח עליון" נמסרה ללקוחות ישראמקו נגב 2.

בהتبسس על צפי ההפקה של ישראמקו נגב 2 לרבעון הרביעי לשנת 2023, הפסקת ההפקה ממאגר תמר בתקופה האמורה מסתכמה באובדן הכנסות לחברה (ממיכרת נפט, גז טבעי וקונדנסט בניוכי תמלוגים וכן מתמלוגים מצד שלישי) בסך כולל של כ- 185 מיליון ש"ח (כ- 48 מיליון דולר), אשר הקטינו את הרוחה הנקי המיויחס לבאים של החברה בסכום כולל של כ- 18 מיליון ש"ח (כ- 5 מיליון דולר).

לפרטים בדבר העברת זכויות למפעיל מיועד בחזקת שימושו והגשת בקשה לקבלת אורכה בלוט הזמנים בתוכנית העבודה לאור המלחמה, ראו סעיף 9.2.3.8 להלן.

נכון למועד אישור הדוח, הקבוצה בוחנת את מגנון הכספיים מהמדינה בקשר עם הפסקת ההפקה בעקבות המלחמה כאמור לעיל. בשלב זה, החברה אינה יכולה להעריך אם תקבל פיצוי כאמור ואת היקפו.

בעקבות המלחמה, בחודש נובמבר 2023 בchnerה מעלות את דירוג ישראמקו נגב 2 ואגרות החוב שלה (סדרות א', ב', ו-ג') והורידה את תחזית הדירוג של ישראמקו נגב 2 מיציבה לשילilit, תוך הורתת הדירוג הנוכחי AA על כנו.

באשר לפרויקט ההרחבה, כמפורט בסעיף 9.2.2.8 להלן, נכון למועד אישור הדוח, ההשעות שאושרו בפרויקט ההרחבה ממשיכות כסדرون, יחד עם זאת, לאור חוסר הוודאות בקשר להתפתחות המלחמה ומשכתה, עלולים לחול דחיהה בלוחות הזמנים שנקבעו ויגידול בעליות השלב הראשון של פרויקט ההרחבה לעומת אומדן העליות אשר נכון למועד אישור הדוח מסתכם לכ- 617 מיליון דולר (100% מהפרויקט).

באשר לפרויקט הנחת הציינור הימי אשדוד-אשקלון, כמפורט בסעיף 9.5.2(a) להלן, ביום 10 באוקטובר 2023 קיבלה המפעילה מנטג'יז הודיעה שבקבות המלחמה הופסקו העבודות בפרויקט אשדוד-אשקלון, וכי הצפי למועד תחילת ההזרמה הינו לפחות ארבעה חודשים ממועד חידוש העבודות. לאחר מועד הדוח, בחודש נובמבר 2024 הודיע הקובלן המבצע של העבודות לנtag'iz, כי הוא עובר לאתר אחר וכי הוא צפוי לחזור לאזור לקרה אוגוסט-ספטמבר 2024 על מנת להשלים את התchiebyiotio בפרויקט. חידוש העבודות מותנה באישורים רגולטוריים החלים על הקובלן האמור. לאור האמור, קיימת אי-ודאות לגבי מועד הסיום המשוער של הפרויקט האמור ועלותו הסופית. לפרטים נוספים ראו סעיף 9.5.2(a) להלן.

מערך הביטוח של הקבוצה כולל, בין היתר, כיסוי מסויים בגין החזקотיה בפרויקט תמר בפני נזק פיזי ואובדן רוחים הנלווה לנזק פיזי, עקב סיכון אלימות פוליטית (לרובות סיכון מלחמה וטרור). הפלישה מכאה נזקי רכוש מעבר לכיסוי לו זכאיות הקבוצה מהמדינה על פי חוק מס רכוש וקרו פיצויים וכן כיסוי מסויים לאובדן הכנסות לתקופה מסויימת. כיסוי כאמור מתחדש מעת לעת וכפוף לזמןותו בשוק הביטוח.

פוליסטה הביטוח של הקבוצה אינה כוללת מקרה של אובדן הכנסתה שאינה נגרמת מנזק פיזי, כמו במקרה של עצירת הפקת הגז בהתאם להוראה רגולטורית (כדוגמת הפסקת הפקה עקב הוראת משרד האנרגיה). כאמור בסעיף 9.20.7 להלן, לא כל הסיכון האפשריים מכוסים או ניתנים לכיסוי מלא בפוליסות השונות שנרככו (לרובות פגעה בתשתיות הולכת לייצוא למזרים ולירדן) ויתכן כי פוליסות הביטוח שיש לקבוצה לא תספקנה לכיסוי כל הנזקים וההפסדים העולמים להיגרם לה.

ndl'in minib – מאז פרוץ המלחמה ועד למועד אישור הדוח, לא הייתה פגעה מהותית בנכסים הקבוצה. למוגבלות פיקוד העורף היו השלכות לגבי חלק מה肖וררים במרקזים המשחררים של הקבוצה ולתקופה מוגבלת. בחודשים אוקטובר ונובמבר 2023 הגיעו פניות מחלק מה肖וררים בשטחי המסחר והפנאי של הקבוצה, בעיקר שוכרי שטחים מסחריים באזור הדרום וכן שוכרים בתחום הבילוי וההסעדה, שלא לגבות דמי שכירות בגין חדש נובמבר 2023 ו/או בקשות למטען הקלות כגון דחיה ו/או פרישה לשנת 2023 לא הייתה פגעה בהכנסות הקבוצה מדמי שכירות וניהול בגין המלחמה ואך חל גידול בהכנסות לעומת הרבעון הקודם אשתקד.

התmeshכות המלחמה ו/או התרחבותה לחזיות נוספות ו/או החמרה בהנחהות פיקוד העורף ו/או עיכוב בקבלת פיצויים לשוכרים מהמדינה עלולות לגרום לפגיעה במצבם הפיננסי של שוכרים שונים ולקיים בתשלומים דמי שכירות וניהול, עיכוב בחידוש הסכמי שכירות ו/או בהשכרת שטחים פנויים או שטחים שיתפנו. חקיקה בקשר עם השלכות המלחמה, ככל שתהיה, עלולה להשפיע על תוכאות הפעולות של הקבוצה. הקבוצה לא זכאית לפיצויים במסגרת מותווים הפיצויים שפורסמו.

פרויקטים בהקמה (בתיהם) – נכון למועד אישור הדוח, העבודה בחלוקת מהפרויקטים בהקמה נשכחות לאחר עצירתן בתחילת תקופה המלחמה לתקופה של שבועיים, אם כי לא באופן מלא, בעיקר עקב מחסור בכוח אדם. קיימות אי ודאות לגבי התאריכות משך הבנייה והעיכוב בהשלמת הפרויקטים (בין היתר, לאור הגבלות על כניסה עובדים מיהודה ושומרון, הפסקת העסקת עובדים מעזה, עזיבת עובדים זרים אחרים, חוסר ודאות לגבי מועד וכמות העובדים זרים שיגיעו למדינה ועיכובים אפשריים באספקת חומרי בניין). עצירה נוספת של עבודות הבנייה לזמן ממושך עלולה לגרום, בין היתר, להתאריכות משך ההקמה של הפרויקטים האמורים. בנוסף, ככל שיחול גידול בעליות החובלה, מחסור בכוח האדם, גידול בעליות כוח אדם ובעליות ציוד וחומרי בניין, עלול לחול גידול משמעותי בעליות ההקמה של הפרויקטים. לאור האמור לעיל, לא ניתן להעריך נכון למועד אישור הדוח את היקף ההשפעה המלא של המלחמה על הפרויקטים האמורים.

ndl'in magorim – נכון למועד אישור הדוח לקבוצה 50% בפרויקט "רובה אילון" בחתום אשר בנייתו חודשה ביום 1 נובמבר 2023 לאחר עצירת העבודות לתקופה של שלושה שבועות מפרוץ המלחמה. מצב מלחמה ממושך עלול להביא להביא להתאריכות משך הבנייה ופיצוי בגיןஇיחור במסירת הדירות, לירידה במכירת דירות, פגעה ביכולת רוכשי הדירות לקבל משכנתאות וביקולותם לעמוד בתשלומים. הקשחה אפשרית בתנאי המימון במשק (לרובות עקב הורדת דירוג האשראי של ישראל) עלולה לגרום להאטה במכירת דירות, לירידת מחירים ולדחיה בהתחלת ביצועו של שלב בי של הפרויקט האמור.

שווי הוגן – נכון למועד הדוח לא חל שינוי מהותי בשווי ההוגן של נכסים הנדל"ין להשקעה של הקבוצה כתוצאה מהמלחמה, ברם, התוצאות המלחמה עלולה לגרום לירידה בשווים ההוגן, בין היתר עקב עלייה בשיעור ההיוון של נכסים הנדל"ין להשקעה של הקבוצה, וירידה בביקושים לשטחי מסחר ומשרדים.

נכון למועד אישור הדוח, פרט לאובדן היכולות כתוצאה מהפסקת ההפקה ממאגר תמר כאמור לעיל, למלחמה לא הייתה השפעה מהותית על הקבוצה. יחד עם זאת, נכון למועד אישור הדוח קיימים חוסר וודאות כיצד תמשיך ותתפתח המלחמה, האם היא תתרחב לזרות נוספות, מה יהיה משך המלחמה ומה יהיה תוצאותיה והשלכותיה, וכן לא ניתן להעריך את הסיכון להתקומות גורמי הסיכון הנובעים מלחימה והשפעתם האפשרית ובכלל זה גורמי הסיכון המפורטים בסעיפים 7.2.8 ו- 9.20 להלן, ולפיכך, לא ניתן בשלב זה להעריך את היקף ההשפעה המלא של המלחמה על פעילות הקבוצה.

עם זאת, בשלב זה החברה לא צופה השפעה מהותית על איתנותה הפיננסית של הקבוצה, בהתחשב ביתרונות המזומנים שלה, תזרים המזומנים שלה, מסגרת האשראי הבלתי מנוצלת שלה, היקף נכסיה הבלטי משועבדים ואפשרויותה לגיוס הון ו/או חוב.

מידע צופה פני עתיד - הערות החברה בדבר השפעת המלחמה, האינפלציה, שינויים בשיעור הריבית ושינויים במערכות המשפט על עסקיו הקבועה מהוות מידע צופה פני עתיד, בהගדרתו בחוק ניירות ערך. הערות החברה מבוססות על מידע הקיים ביום בחברה בקשר עם תחומי פעילותה ומצוב כלכלת ישראל אך לחברה אין יכולת להעריך את מלאה ההשפעות העתידיות של העלייה במידה המחיר לזכרנו ו/או במידה תשומות הבניה ו/או בריבית ו/או בשל במערכות המשפט, ככל שתהיאנה, על פעילות הקבוצה, הוואיל והן תלויות בגורמים חיצוניים שאין לחברה שליטה עליהם או שיכולה להשפעה של החברה עליהם מוגבלת, ובין היתר, שינוי בדירוג האשראי של ישראל, שינוי במדיניות האשראי של תאגידים בנקאים וגופים מוסדיים, שינויי מקורו כלכליים בעולם ובישראל, שינויי בעלות החוב בשוק ההון, שינויי רגולטוריים בעקבות הילכי החקיקה הנוגעים למערכות המשפט, מוסר התשלומים של שוכרי הנכסים של הקבוצה, שיורו הצרכיה הפרטית של הציבור, שינויי בשיעורי ריבית המשכנתאות ולביקוש לדירות והשפעה על כל אלו בעקבות המלחמה וכן התקיימות איזה מוגרמי הסיכון המפורטים בסעיפים 1-9.28 להלן.

תנודות ברכיבי הצמדה בנוסחאות המחיר של הגז הטבעי

מחاري הגז הנקובים ברוב ההסכםים למכירת גז טבעי מפרויקט תמר מבוססים על נוסחאות מחיר שונות הכוללות, בין היתר, הצמדה למחיר הבית מסוג בראנט (Brent), לתעריף ייצור החשמל כפי שקבעו מעת לעת על-ידי הרשות לשירותים ציבוריים-חשמל (להלן: "תעריף ייצור החשמל" ו- "רשות החשמל", בהתקמה) ולמדד המחרירים לצרכו האמריקאי (U.S CPI).

יעזון, כי במרבית מהסכמי הגז שהתקשרה בהם ישראמקו נגב 2 נקבע מחיר רצפה, ובחלקים ממחיר קבוע, ועל כן, בהסכםים אלו החשיפה לתנודות ברכיבי ההצעה מוגדרת ברף תחתון. בהקשר זה יצוין כי הסכם הייזואו בו התקשרו שותפי תמר המפורט בסעיף 4.5(ב) להלן כולל מגנון, לפיו הנסיבות הנמורות על-פי ההסכם עשויהו להשנות כתוצאה מירידת מחיר חבית נפט מסווג ברנט (Brent) מתחת לערך מינימלי הקבוע בהסכם. יחד עם זאת, שינוי בכל אחד מרכיבי ההצעה הניל' ו/או במחירים הדלקים החלופיים עלולים להשפיע על הנסיבות הכלכליות של פיתוח או הרחבת

מאגרים קיימים ו/או מאגרים חדשים שהתגלו ו/או שיתגלו בעתיד (ככל שייתגלו) על-ידי הקבוצה וכן על היקף ההפקה מהם, וכפועל יוצאה מכך, על החלטות הקבוצה בקשר לאמור. לפרטים אודות ניתוח רגשות שבוצעו על-ידי החברה לריבוי החזמה העיקריים של מחיר הנזע על פי ההסכם למכירת גז בהם התקשרו שותפי תמר (מדד המחרירים לצרכו האמריקאי, תעריף ייצור החשמל וחבית מסוג ברנט), ראו דוח עתודות ונתוני תזרים מהוון מעודכנים בחזקת תמר, שהוכן בהתאם לכללי המערכת לניהול משאבי פטROLEום (SPE-PRMS) נכון ליום 31.12.2023, שפורסם ביום 25 בפברואר 2024 (אסמכתא מס' : 2024-01-016552), אשר המידע הכלול בו מובא בזאת על דרך הפניה (להלן: "דוח עתודות תמר"). בנוספ', כמפורט להלן, ירידת מחיר חבית מסוג ברנט משפיעה על תוכאות הפעולות של ישראמקו איין.

רגולציה . 6.1.5

לפרטים ראו סעיפים 7.16, 8.2.11, 9.13, 10.15 ו- 17 להלן.

מחירי הנפט והגז . 6.1.6

לפני נתוני ניהול המידע של מחלקות האנרגיה של ארה"ב, מחיר חבית נפט (WTI Crude Oil Spot Price) ²⁹ עלה מכ- 75.33 דולר ליום 31 בדצמבר 2021, לכ- 80.16 דולר ליום 30 בדצמבר 2022 וירד לכ- 89.87 דולר ליום 29 בדצמבר 2023. מחיר גז טבעי (Henry Hub Natural Gas Spot Price) ירד מכ- 3.82 דולר ליום 31 בדצמבר 2021, לכ- 3.52 דולר ליום 30 בדצמבר 2022 ולכ- 2.58 דולר ליום 29 בדצמבר 2023. בסמוך למועד אישור דוח זה מחיר חבית נפט עומד על כ- 82.41 דולר ומחיר גז טבעי עומד על כ- 1.48 דולר.

שער חיליפין . 6.1.7

מטבע הפעולות של החברה ומطبع ההציגה בו ערוכים דוחותיה הכספיים הינו השקל. יחד עם זאת, מطبع הפעולות של חלק עיקרי מחברות הקבוצה (ישראלמקו איין. וישראלמקו נגב 2) הינו דולר ארה"ב. לפיכך, תוכאות החברה והונאה מושפעים באופן מהותי מהתנדות של שער החליפין דולר-שקל. בתקופת הדוח עלה שער החליפין של הדולר לעומת השקל מ- 3.53 ש"ח לדולר (1.1.2023) לכ- 3.63 ש"ח לדולר (31.12.2023). סמוך לאישור מועד הדוח עומד שער החליפין על כ- 3.54 ש"ח לדולר (31.12.2023). קיימות חשיבות מطبع בעיקר בגין תשלום אפשרי של הדולר. לישראלמקו נגב 2 ולישראלמקו איין. היטל ששנסקי בגין שנים קודמות המשולם בשקל. בנוספ', לישראלמקו נגב 2 קיימות חשיבות מطبع מאהר שנישומה לצרכי מס על בסיס מדידה שקלית וכן בגין אגרות חוב שקליות (סדרה ג'). לפרטים נוספים ראו באור 3.5.א.ט לדוחות הכספיים.

בנוספ', מطبع הפעולות של חלק מחברות הקבוצה הפעולות באירופה הינו האירו. בשל כך הקבוצה חוספה לשינויים בשער החליפין של האירו. בתקופת הדוח עלה שער החליפין מכ- 3.72 ש"ח לאירו (1.1.2023) לכ- 4.01 ש"ח לאIRO (31.12.2023). סמוך לאישור מועד הדוח עומד שער החליפין על כ- 3.98 ש"ח לאIRO.

חלק שלישי - תיאור עסקיו התאגיד לפי תחומי פעילות

.7	<u>תחום נדלין מניב</u>
.7.1	<u>מידע כללי על תחום הפעולות</u>
.7.1.1	<u>ישראל</u>
	<u>ענף מסחרי מסחרי</u>

לפי Maalot S&P Global Ratings³¹ (להלן: "מעלות"), במהלך שנות הרבוניות הראשונות של שנת 2023 דיווחו החברות המובילות בענף על עלייה של 4%-6% בפדיונות השוכרים, צמיחה מתונה יותר בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד. דמי השכירות בחזים החדשניים ובחידושים חוזים עלו אף הם, בין היתר כתוצאה מעלייה ריאלית ומהצמדת חוות השכירות למדד המחירים לצרכן. עם פרוץ המלחמה עסקים רבים נסגרו זמנית או ששוות פעילותם הוגבלה. הדבר השפיע מאוד על הפדיונות ומספר המבקרים במרכזי המסחריים. חברות מובילות בענף הגיעו בתנאי הנחות והקלות מסוימות לשוכרים. לאחר פתיחת המשק הפעולות חזרה בהדרגה להיקף של כ- 90%, טרם המלחמה אך הפדיונות נותרו נזוכים, בפרט בחניות האופנה. הפעולות בהיקף זה צפוייה להימשך בתחילת 2024, זאת לאור המצב הבתווני, נתוני התעסוקה, מספר המשרתים במילואים ותחזיות הצמיחה בישראל של מעלות. מנגד, האטה בענף התירות היוצאת וקשיים לוגיסטיים שעשוים להשפיע על היקף הרכישות בפלטפורמות המקומות צפויות לתמוך בפדיונות מרכזי המסחר. הצמדת הסכמי השכירות למדד המחירים לצרכן תומכת בהכנסות ומהווה גידור טבעי מפני האינפלציה עבור החברות בתחום. עם זאת, מעלות מעריכה שאם תרשים פגעה מהותית בפדיונות השוכרים כפי שהתרחשה במלחמה או אם האינפלציה תמשיך לעולות, אז כוח הקניה של הרכנים ישחק ולהلاץ על בעלי המתמחים למתן הקלות יגבר. בנוסף, הגידול באינפלציה השפיע לשילוה על רווחי החברות ועל היחסים הפיננסיים שלהם להיות שטנה החוב של רוב החברות המדורגות כולל רכיב משמעותי של הצמדה למדד המחירים לצרכן.

ענף המשרדים

לפי מעלות³², ברבעונים האחרונים של שנת 2023 חלה ירידת מהותית בהיקף גיוסי ההון בענף היי-טק, בעיקר על רקע המצב הכלכלי-גלובלי והמצב הפוליטי בישראל. כתוצאה לכך חברות שוקלות מחדש את תוכניות ההתרחבות שלהן דבר שהוביל לירידה בביטחון לנכסים בענף ובדמי השכירות שלהם, בעיקר בתל אביב שנחננה עד אז ממחררי יש. נכון לסוף שנת 2023 לא נפתחה השפעה מהותית על שיעורי התפוסה אצל החברות המדורגות בעיקר בארץ ביקוש ועם נכסים איכוטיים אך מעלות מעריכה שיש לשוכרים שמנסים להשכיר שטחים בשכירות משנה. מוצעו דמי השכירות בשלושת הרבוניות הראשונות של שנת 2023 המשיך לעלות בעיקר בזכות הצמדת מחירי השכירות למדד המחירים לצרכן ויציבותיחסית בשיעורי התפוסה, בין היתר בשל הסכמי שכירות ארוכי טווח. האטה בהי-טק הובילה להתארכות המו"מ מול שוכרים שמצדים מנסים להגמיש את הסכמי השכירות. באזוריים שמחוץ למרכז הביקוש העיקריים ישנים עודפי היצע והשלמת פרויקטים חדשים הצפויים להיכנס לשוק בשנים הקרובות עשויים להגבר את הלחץ על שיעורי התפוסה, על דמי השכירות ועל שווי הנכסים. המלחמה מגדילה את חוסר הودאות לגבי ענף היי-טק והמצב הבתווני העביר חלק מעובדי החברות לעבודה מהבית. האינפלציה שוחרكت את יחסיו הכספיים לאור מבנה החוב של רוב החברות המדורגות (לאור שהוא כולל רכיב משמעותי של אגרות חוב צמודות) ואת הרווחים אך הצמדת הסכמי השכירות למדד

המחירים לצרכן ממתנת שחייבת זו. בשלב זה מעלות לא צופה השפעה מהותית על פעילות חברות הנדלין המודרגות אך הימשות המלחמה לאורך זמן או התרחבותה לחזיותנו נוספות יביאו לפגיעה משמעותית ורבה יותר בפעולות הכלכלית במשק ולכן בחברות הנדלין בענף. להלן נתונים כלכליים בענף בחלוקת מהערים בהן הקבוצה פועלת לשנת 2023³³:

עיר	דמי שכירות 1 משמעות חיזיון 1 לשנת 2023 (ש"ח למ"ר)	דמי שכירות 2 משמעות חיזיון 2 לשנת 2023 (ש"ח למ"ר)	שיעור תפוצה משמעות חיזיון 1 לשנת 2023	שיעור תפוצה משמעות חיזיון 2 לשנת 2023
תל-אביב	88.43	87.69	94.87%	94.67%
מודיעין וסובב נתב"ג	76.64	76.23	85.13%	83.65%
פתח תקווה	75.30	75.05	70.65%	63.19%
ראש העין	57	57	88.13%	93.01%
ירושלים	90.99	90.32	90.38%	90.87%

ענף הלוגיסטיקה

לפי מעלות³⁴ הביקוש הגבוה לנכסים בענף נשמר, בין היתר בזכות התחזוקות המסחר המכוון. כתוצאה לכך הייתה עלייה במחירים הנכסיים והקרקעות ועליה מתונה יותר בדמי השכירות, דבר שהוביל לירידת שיעורי התשואה. עליית הריבית מפעילה לחץ להעלות שיעורי ההיוון ועוצרת את עליית השווי של הנכסים. עם זאת, מעלות מעריכה שבזכות הביקוש הנוכחי שווי הנכסים הלוגיסטיים יישאר יציב. להלן נתונים כלכליים בענף בחלוקת מהערים בהן הקבוצה פועלת לשנת

³⁵: 2023

עיר	דמי שכירות מ@student;חיזיון 1 לשנת 2023 (ש"ח למ"ר)	דמי שכירות מ@student;חיזיון 2 לשנת 2023 (ש"ח למ"ר)
מודיעין	57.5	62.5
פתח תקווה (אזור תעשייה קריית אריה וסגולות)	55	55
חולון	60	60

תחזות

לפי מעלות³⁶, התמ"ג צפוי לצמוח בשנת 2024 בכ- 0.5% בלבד עם עלייה בשיעור האבטלה לכ- 4.5%. בשנת 2025 התמ"ג צפוי לצמוח בכ- 5% ושיעור האבטלה צפוי לרדת לכ- 4%. שיעור האבטלה נותר סביר וצפוי להמשיך לתמוך בביקוש לשטחי המשרדים ובצריכה הפרטית. אם ההאטיה הכלכלית תמשך לאור הימשות המלחמה או מהתרחבות העימות לחזיותנו נוספת, צפואה פגעה משמעותית ורבה יותר בפעולות הכלכלה של המשק. מצב זה עלול ליצור לחץ שלילי נוסף על דמי השכירות ושיעורי התפוצה, בעיקר בנכסים המסחריים ובמשרדים. מגמות אלו צפויות להגדיל את ההבדל בין נכסים Prime במיקומים מרכזיים לבין נכסים באיכות נמוכה יותר אשר נמצאים בפריפריה, במיוחד בתחום המשרדים. העלייה בדמי השכירות שהמשיכה בתקופת הדוח, בין היתר לאור סביבת האינפלציה, מותנת את סיכון עליית שיעורי ההיוון. בשלושת הרבעונים הראשונים של תקופת הדוח רוב חברות הנדלין המניב הציגו שיעור כחויוביים, להערכת מעלות, בהינתן המצב הgeo-political והכלכלי הנוכחי, גובר הסיכון לשחיקה חד ספרטטיבית בשווי הנכסים בשנה הקרובה, בעיקר בנכסים ברמות איכות נמוכה שהלחץ על שיעורי

³³ NEWMARK NATAM, "דוח גילון מס' 52 חיזיון שני לשנת 2023", Class A).

³⁴ מעלות, "GBT חוצה סקטורים – מגמות ותחזיות" דצמבר 2023.

³⁵ NEWMARK NATAM, "דוח גילון מס' 52 חיזיון שני לשנת 2023", Class A).

³⁶ מעלות, "GBT חוצה סקטורים – מגמות ותחזיות" דצמבר 2023.

התפוצה ודמי השכירות בהם גבוהים יותר. הסביבה הכלכלית מובילה לבחינה מחדש של האסטרטגיה העסקית ובמהשך לשנת 2022, החברות בוחנות מחדש את תוכניות הפיתוח העתידיות שלן בהינתן עלויות ממון ובניה גבוההות, מה שעשויה להאט את קצב הצמיחה העתידי. ביצועי החברות המובילות נותרו הולמים, עם זאת, התגברות האתגרים, בעיקר בעקבות המשדרדים, יפעילו לחץ על הביקוש, על דמי השכירות ועל שיעורי התפוצה, תוך התארכות מסווגות של המומי'ם עם השוכרים. סיבות הריבית הנוכחית, הקשות תנאי המימון ותנודתיות גבוהה בשוקי ההון יפעילו לחץ שלילי על יחסם כספי הריבית, על שווי הנכסים ועל הנגישות למקורות ממון. להערכת מעלות, חברות ברמות מינוף גבוההות יותר, עם גמישות פיננסית מוגבלת יחסית, החשופות בחקון לשוקים בחו"ל ולסיכון מחוזר חוב, חשופות יותר בתקופה הנוכחית. הלחץ על החברות בכל רמות הדירוג עלה להערכת מעלות (לא כולל חברות שפועלות רק בחו"ל) עם תחזית דירוג שלילית לכ-25% מהן לעומת כ-10% בסוף שנת 2022.

איורפה - צՐפת

.7.1.2

משרדים³⁷

היקף עסקאות השכירות בענף המשדרדים באזור פריז (להלן: "אזור פריז") עמד בשנת 2023 על כ- 1.9 מיליון מ"ר, קיטוں של כ-17% ביחס לשנת 2022. למרות הסביבה הכלכלית-גיאופוליטית הסוערת והשינויים המבניים בענף, שוק המשדרדים היה יחסית יציב. היקף העסקאות בנכסים הקטנים והבינוניים נשארו חזקות עם כ-3.1 מיליון מ"ר, קיטוں של כ-11% ביחס לשנת 2022. בנכסים גדולים מ-5,000 מ"ר היקף העסקאות עמד בשנת 2023 על כ-632 אלף מ"ר, קיטוں של כ- 22% ביחס לשנת 2022. הדבר נבע מכך שהוכרים המתינו לראות מה כיונן המגמה לרבות שינוי האסטרטגיה לצמצום היקף השטחים וייעול ההוצאות. במהלך הממחצית השנייה של שנת 2023 הביקוש החל לגדול בחלק מהאזורים בפריז בנכסים הקטנים והבינוניים. סך השטח של הנכסים הפנויים המשיך לגדול בשנת 2023, כ-4.75 מיליון מ"ר. היקף שטח המשדרדים הפנוי באזור פריז עמד על כ-7.9%. בפרברי פריז המצב יותר מדאיג בעקבות מספר פרויקטי בנייה שהושלמו ופינוי נכסים שהיו בשימוש בתום תקופת השכירות. השימוש של ביקושים גבוה בפריז ספציפית, חסר בהיצוע ואינפלציה גבוהה (ברבעון שלishi של שנת 2023 כ-6.1% ביחס לרבעון המקביל בשנת 2022) המשיכו להוביל לעליות דמי השכירות. מחיר נכסים *prime* באזורי עסקים מרכזים אשר עמד על כ-1,000 אירו ל-1 מ"ר בסוף שנת 2022 הגיעו בסוף שנת 2023 לכ-1,070 אירו ל-1 מ"ר (לא מס). ההערכה לשנת 2024 שבתחילתה יהיה גידול בעסקאות בנכסים גדולים אשר חתימת העסקאות לגיבן התעכבה בסוף שנת 2023. היקף העסקאות הצפוי בענף בשנת 2024 עומד על כ-1.9 מיליון מ"ר, בדומה לשנת 2023. היקף הנכסים החדשניים שייצאו לשוק באזור פריז בשנת 2024 צפוי להישאר יציב עם כ-1.56 מיליון מ"ר.

האזורים הגיאוגרפיים בהם מתבצעת הפעילות, סוגים הנכסים המניבים וסוגי שוכרים

.7.1.3

לקבוצה נכסים נדלין מניב בישראל ובאיורפה.

הקבוצה מסוגת את פעילות נכסים הנדלין שברשותה לשמונה תנוי קטגוריות, כמפורט להלן:
א. **תchanot Mreziot** – 13 תchanot מרכזיות הכוללות שטחי תחבורה ציבורית המושכרות למספר מפעלי תחבורה ושטחי מסחר המושכרים לשוכרים רבים. לפרטם בדבר חשיפה ענפית ראו סעיף 7.6 בדוח זה בקשר עם שוכר עיקרי.

ב. **מסחר** – כ- 166 אלף מ"ר שטחי מסחר לשוק הממוקמים בעיקר בשבועה קניונים ומרכזי מסחר (כאשר בחלק ממרכזי המסחר קיימים גם שטחים תחבורתיים), במתחמי פאoor סנטר וכן המושכרים על ידי הקבוצה למאות שוכרים שונים ברחבי הארץ, ביניהם חברות מובילות

בישראל בתחום המזון, אופנה ופנאי, בנקים ועוד. חלק מהশוכרים בקינויים ומרכזי המסחר מהווים שוכרי עוגן לרבות מענפי המזון והאופנה.

ג. **משרדים** – כ- 241 אלף מ"ר משרדים בישראל, הכוללים, בין היתר, 9 מבני משרדים בפרויקט אירפורט סיטי, 11 מבני משרדים הממוקמים ברחבי הארץ, 16 מבנים באירופה (מתוכם 11 משרדים בצרפת).

ד. **תחנות דלק** – הקבועה מחזיקה ב- 8 תחנות דלק הפוזרות ברחבי הארץ.

ה. **מגרשים** – שטחים לייעודים שונים.

ו. **קינויים** – כ- 217 אלף מ"ר המשמשים בעיקר לחניונים של מפעלי תחבורה ציבורית.

ז. **תעשייה וACHINE** – כ- 305 אלף מ"ר המשיכים לייעודים שונים הכוללים מוסכים, בני אחסנה, מפעלי תעשייה, מלאכה וכיו"ב.

ח. **מגורים** – קבועה בנייני מגורים בגרמניה המשיכים לדירות שונים.

להערכת הנהלת החברה, סיוג הנכסים באופן המפורט לעיל מadge בקרה המיטבית נכסים בעלי מאפיינים דומים כאשר סיוג הנכס נעשה על פי מקור ההכנסה והיעוד העיקריים שלו (לדוגמה – קניון הסיטי באשדוד מסויוג לנכס "מסחרי" על אף העובדה שבנכס זה רציפי תחבורה). בשני מקרים (סינמה סיטי בගילות והתחנה המרכזית בירושלים) נערכה הפרדה בין ייעוד השטחים השונים בנכס (קרי – שטחי המשיכר בהם כוללים תחת קטגוריה "מסחרי" והשטחים המיועדים למשרדים כוללים בקטgoriyת "משרדים").

לפרטים בדבר מדיניות רכישת נכסים ומדיניות מימוש נכסים ראו פרק זה סעיפים 7.14.1 ו- 7.14.2.5, בהתאם.

7.2. תמצית תוכאות הפעילות

להלן טובא תמצית תוכאות הפעילות של תחום הנדלין המניב³⁸ לתקופה של שלוש שנים שנסת内幕ו ביום 31 בדצמבר 2023 :

לשנה שנסת内幕ה ביום (באלפי ש"ח) 31.12.2021	לשנה שנסת内幕ה ביום (באלפי ש"ח) 31.12.2022	לשנה שנסת内幕ה ביום (באלפי ש"ח) 31.12.2023	
779,636	870,012	947,399	סך הכנסות הפעילות (ማוחד) *
1,358,758	512,070	(141,940)	רווחים (הפסדים) משערוכים (ማוחד)
2,042,714	1,210,236	619,963	רווח הפעילות (ማוחד) *
-	672,598	735,724	NOI מנכסים זהים (Same NOI) (עבור שתי תקופות דיווח אחרונות) (ማוחד) *
-	316,253	346,290	NOI מנכסים זהים (Same NOI) (עבור שתי תקופות דיווח אחרונות) (חלוקת החברה)
614,523	697,011	782,234	סה"כ NOI (ማוחד)
289,115	327,710	368,220	סה"כ NOI (חלוקת החברה)

* הנתונים אינם כוללים את תוכאות הפעילות בתחום בנייה למגורים והפעלת בתים מלון באירופה.

אזורים גאוגרפיים³⁹

.7.3

צՐפַת 31.12.2021	צՐפַת 31.12.2022	צՐפַת 31.12.2023	יִשְׂרָאֵל 31.12.2021	יִשְׂרָאֵל 31.12.2022	יִשְׂרָאֵל 31.12.2023	מִשְׁתַנִים בְּכָלְיִם / לְשָׁנָה שֶׁהַסְׁתִיְמָה בַיּוֹם :
2,482	2,600	3,145	1,554	1,760	1,911	תוצר מקומי גולמי (PPP) (במיליארדי ש"ח ואירו, בהתאם)
51,547	56,426	58,827	46,865	52,349	54,997	תוצר לנפש (PPP)
7%	4.7%	ראו סעיף 6 לעיל	6.0%	6.5%	ראו סעיף 6 לעיל	שיעור צמיחה בתוצר המקומי (PPP)
9.1%	2.1%	ראו סעיף 6 לעיל	0.27%	5.3%	5.05%	שיעור צמיחה בתוצר לנפש (PPP)
1.6%	5.2%	ראו סעיף 6 לעיל	2.5%	5.2%	ראו סעיף 6 לעיל	שיעור אינפלציה
0.05%	2.5%	2.84%	-1.28	3.69%	4.34%	התשואה על חוב ממשלתי מקומי לטוח אורך (מח"מ 9, צמוד למדד)
AA	AA	AA	AA-	AA-	AA-	דירוג חוב ממשלתי לטוח אורך
1.131	1.131	1.107	3.11	3.51	3.62	שע"ח מטבע מקומי (bijch\$ לדולר) ליום האחרון של השנה

39 הנתונים אודות ישראל הינם על בסיס פירסומי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה הישראלית ובנק ישראל. הנתונים אודות צרפת הינם מפירסומי אחרים הקיימים את כלכלת צרפת.

. 7.4 **פיתוחים ברמת תחום הפעילות בכללותו**

. 7.4.1 **פיתוח שטחי מבנים מניבים**

7.4.1.1

פיתוח שטחי נדל"ן מניב לפי אזורים ושימושים, ליום 31 בדצמבר 2023 :

אחוז שטח הנכסים אחו שטח כל שטח הנכסים	סה"כ	מגורים	תchanot דלק	חניונים	תעשייה ואחסנה	משרדים	מסחר	תchanot מרכזיות	דוחות	שימושים	
										אזורים	
במ"ר											
15.82%	210,671	-	5,489	23,050	73,885	8,733	19,315	80,199	במאוחד	צפון	
15.79%	99,466	-	2,501	10,809	34,507	4,108	9,932	37,609	חלק החברה		
32.86%	437,657	-	3,467	77,495	81,830	76,356	72,008	126,501	במאוחד	מרכז	
33.02%	208,059	-	1,121	38,869	39,085	36,082	33,854	59,048	חלק החברה		
9.15%	121,814	-	5,890	32,000	-	-	34,341	49,583	במאוחד	דרום	
8.87%	55,867	-	1,523	15,006	-	-	16,087	23,251	חלק החברה		
8.35%	111,247	-	1,875	84,484	-	10,455	3,475	10,958	במאוחד	ירושלים	
8.28%	52,158	-	879	39,618	-	4,892	1,630	5,139	חלק החברה		
24.85%	330,994	-	-	-	148,889	145,483	36,622	-	במאוחד	אירופה * סיטי	
24.99%	157,484	-	-	-	71,276	69,646	16,562	-	חלק החברה		
8.97%	119,482	6,322	-	-	-	113,160	-	-	במאוחד	אירופה	
9.06%	57,057	3,827	-	-	-	53,230	-	-	חלק החברה		
100%	1,331,865	6,322	16,721	217,029	304,604	354,187	165,761	267,241	במאוחד	סה"כ	
100%	630,091	3,827	6,024	104,302	144,868	167,958	78,065	125,047	חלק החברה		
	100%	0.50%	1.30%	16.30%	22.90%	26.50%	12.40%	20.10%	במאוחד	אחו שטח הנכסים	
	100%	0.60%	1.00%	16.60%	23.00%	26.70%	12.40%	19.80%	חלק החברה		

* פארק העסקים אירופורט סיטי הינו מתחם רחב ידיים בהיקף של כ- 750 דונם השוכן לנtab"ג, אשר הוקם בתחלת שנות האלפיים. הרוב המכריע של הנכסים בפארק נמצא ממועד הקמה בבעלות הקבוצה ואותה בחכירה מהוות עד לשנת 2048. המתחם הינו מתחם סגור שבו קיימים מבני היי טק ומשרדים מודרניים, מבני אחסנה ולוגיסטיקה, וכן מרכז מסחרי ה כולל מגוון רחב של חניונות וمسעדות. הנכסים בפארק מוצגים בשיטת איחוד מלא לפי שווים ההוגן. נכון למועד הדוח לא ניתן מימון ספציאלי לטובת הקמת הפארק.

7.4.1.2 פילוח שטחי נדלין מניב לפי אזורים ושימושים, ליום 31 בדצמבר 2022*:

אחוז מסך כל שטח הנכסים	סה"כ	מגורים	תchanot דלק	חניונים	תעשייה ואחסנה	משרדים	מסחר	תchanot מרכזיות	דוחות	שימושים	
										אזורים	
15.78%	210,671		5,489	23,050	73,885	8,733	19,315	80,199	במאוחד	צפון	ישראל
15.71%	99,466		2,501	10,809	34,507	4,108	9,932	37,609	חלק החברה		
32.97%	440,138		3,467	79,976	81,830	76,356	72,008	126,501	במאוחד	מרכז	
33.26%	210,540		1,121	41,350	39,085	36,082	33,854	59,048	חלק החברה		
9.13%	121,814		5,890	32,000	-	-	34,341	49,583	במאוחד	דרום	
8.82%	55,867		1,523	15,006	-	-	16,087	23,251	חלק החברה		
8.37%	111,774		2,402	84,484	-	10,455	3,475	10,958	במאוחד	ירושלים	
8.32%	52,685		1,406	39,618	-	4,892	1,630	5,139	חלק החברה		
24.80%	330,994		-	-	148,889	145,483	36,622	-	במאוחד	איירפורט	
24.88%	157,484		-	-	71,276	69,646	16,562	-	חלק החברה		
8.95%	119,482	6,322	-	-	-	113,160	-	-	במאוחד	אירופה	
9.01%	57,057	3,827	-	-	-	53,230	-	-	חלק החברה		
100%	1,334,873	6,322	17,248	219,510	304,604	354,187	165,761	267,241	במאוחד	סה"כ	
100%	633,099	3,827	6,551	106,783	144,868	167,958	78,065	125,047	חלק החברה		
100%	0.50%	1.30%	16.40%	22.80%	26.60%	12.40%	20.00%	12.30%	במאוחד	אחוז מסך שטח הנכסים	
100%	0.60%	1.00%	16.90%	22.90%	26.50%	12.30%	19.80%	12.30%	חלק החברה		

בעקבות שינוי סיווג של מספר נכסים במהלך שנת 2023, מספרי ההשוואה לשנת 2022 הוצגו מחדש.

*

7.4.2 פיתוח שווי הוגן נדלין מניבים לפי אזורים ושימושים

7.4.2.1 פיתוח שווי הוגן נדלין מניבים לפי אזורים ושימושים ליום 31 בדצמבר 2023 :

אחוז מסך כל שווי הנכסים	סה"כ (אלפי ש"ח)	מגורים	תchanot דלק	חניונים	תעשייה ואהחסנה	משרדים	מסחר	תchanot מרכזיות	דוחות	שימושים
בכל אזור לפי מטבע פעילות										אזורים
7.01%	759,081	-	11,997	28,561	110,621	139,700	173,626	294,576	במאוחד	צפון
7.07%	362,443	-	5,410	13,393	51,737	65,715	88,050	138,138	חלק החברה	
41.35%	4,475,315	-	33,636	180,016	739,932	1,202,494	1,510,307	808,930	במאוחד	מרכז
41.17%	2,109,304	-	10,120	92,220	349,984	568,684	710,332	377,964	חלק החברה	
9.21%	996,928	-	28,547	9,726	-	-	632,921	325,734	במאוחד	דרום
9.07%	464,748	-	10,919	4,561	-	-	296,518	152,750	חלק החברה	
7.45%	806,759	-	14,811	502,113	-	108,081	104,802	76,952	במאוחד	ירושלים
7.38%	378,158	-	6,945	235,461	-	50,520	49,146	36,086	חלק החברה	
28.39%	3,073,385	-	-	-	1,160,343	1,626,644	286,398	-	במאוחד	איירפורט
28.59%	1,464,877	-	-	-	555,479	778,707	130,691	-	חלק החברה	סיטי
6.59%	712,919	15,980	-	-	-	161,732	-	-	במאוחד	אירופה (באלפי אירו) **
6.71%	344,044	9,673	-	-	-	76,079	-	-	חלק החברה	
100%	10,824,380	64,106	88,991	720,416	2,010,896	3,725,725	2,708,054	1,506,192	במאוחד	סה"כ (באלפי ש"ח)
100%	5,123,534	38,806	33,394	345,635	957,200	1,768,824	1,274,737	704,938	חלק החברה	
	100%	0.60%	0.80%	6.70%	18.60%	34.40%	25.00%	13.90%	במאוחד	אחוז מסך שטח הנכסים
	100%	0.80%	0.70%	6.70%	18.70%	34.50%	24.90%	13.80%	חלק החברה	

השווי ההוגן של נכסים מניבים מחושב בד"כ לפי שיטת היון תזרימי מזומנים (DCF) המבוססת על נתוני NOI של הנכס. במידה ולנכסים קיימים זכויות בניה משמעותיות לא מנוצלות, כך שהשימוש המיטבי בנכס הוא שימוש במינימום זכויות הבניה, איזו שווי הנכס יוערך בשיטת DCF לתקופת הבניים ולאחר מכן בשיטת השוואת השוויון לשווי הזכויות בהתאם לשימוש המיטבי בהם ולתקופת הדחיה עד לשימוש המיטבי. ככל ולנכט יש זכויות בניה, בתקופת שימוש הבניים שיעורי התשואה יהיו נמוכים משיעורי ההיוון בהן הוגנו תזרימי המזומנים.

שער יציג ליום 31 בדצמבר 2023.

*

**

7.4.2.2 פילוח שווי הוגן נדלין מניב לפי אזוריים ושימושים ליום 31 בדצמבר 2022 *

אחוז מסך כל שווי הנכסיים	סה"כ (אלפי ש"ח)	מגורים	תchanot דלק	חניונים	תעשייה ואחסנה	משרדים	מסחר	תchanot מרכזיות	דוחות	שימושים	
										אזורים	ישראל
6.4%	693,985	-	11,997	24,433	103,550	75,430	183,168	295,407	במאוחד	צפון	
6.4%	330,791	-	5,390	11,414	48,252	35,347	92,386	138,002	חלק החברה		
41.2%	4,435,514	-	32,130	186,592	744,469	1,115,753	1,524,890	831,680	במאוחד	מרכז	
41.1%	2,085,959	-	9,546	98,571	350,771	525,686	714,244	387,141	חלק החברה		
8.9%	952,394	-	28,698	6,611	-	-	597,161	319,924	במאוחד	דרום	
8.7%	442,192	-	10,948	3,088	-	-	278,701	149,455	חלק החברה		
8.0%	855,889	-	64,415	501,761	-	107,633	108,106	73,974	במאוחד	ירושלים	
7.9%	399,672	-	30,092	234,402	-	50,117	50,503	34,558	חלק החברה		
28.3%	3,044,874	-	-	-	1,146,810	1,615,629	282,435	-	במאוחד	איירפורט	
28.6%	1,445,642	-	-	-	546,914	770,493	128,235	-	חלק החברה		
7.20%	772,081	18,180	-	-	-	187,544	-	-	במאוחד	אירופה (באלפי אירו) **	
7.30%	371,134	11,005	-	-	-	87,885	-	-	חלק החברה		
100%	10,754,737	68,229	137,240	719,397	1,994,829	3,618,297	2,695,760	1,520,985	במאוחד	סה"כ (באלפי ש"ח)	
100%	5,075,390	41,301	55,976	347,475	945,937	1,711,476	1,264,069	709,156	חלק החברה		
	100%	0.6%	1.3%	6.7%	18.5%	33.7%	25.1%	14.1%	במאוחד	אחוז מסך שטח הנכסיים	
	100%	0.8%	1.1%	6.8%	18.6%	33.7%	24.9%	14.0%	חלק החברה		

בעקבות שינוי סיווג של מספר נכסיים במהלך שנת 2023, מספריו ההשוואה לשנת 2022 הוצגו מחדש.

שער יציג ליום 31 בדצמבר 2022.

*

**

DOI לפי אזורים ו שימושים

7.4.3

7.4.3.1 DOI לפי איזורים ו שימושים לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 :

אחוז מסך כל DOI של הנכסים	סה"כ (אלפי ש"ח)	מגורים	תchanות דלק	חניונים	תעשייה ואחסנה	משרדים	מסחר	תchanות מרכזיות	דוחות	שימושים
בכל אזור לפי מטבע פעילות										
6.6%	45,594	-	966	2,324	6,841	8,573	14,627	12,263	במאוחד	אזורים
6.9%	22,219	-	436	1,090	3,201	4,033	7,708	5,751	חלק החברה	צפון
37.9%	260,252	-	3,037	13,559	33,259	84,940	79,540	45,926	במאוחד	מרכז
37.3%	120,896	-	1,013	6,738	16,013	38,179	37,470	21,483	חלק החברה	מרכז
10.4%	71,133	-	2,654	644	-	-	45,309	22,526	במאוחד	דרום
10.3%	33,184	-	1,091	302	-	-	21,227	10,564	חלק החברה	דרום
7.5%	51,293	-	2,071	29,520	-	7,956	6,796	4,950	במאוחד	ירושלים
7.4%	24,039	-	971	13,843	-	3,717	3,187	2,321	חלק החברה	ירושלים
32.5%	223,531	-	-	-	83,597	120,540	19,394	-	במאוחד	אירופוט סיטי **
32.9%	106,563	-	-	-	40,019	57,705	8,839	-	חלק החברה	אירופוט סיטי **
5.10%	35,031	626	-	-	-	8,156	-	-	במאוחד	אירופה (באלפי אירו) *
5.20%	16,818	379	-	-	-	3,837	-	-	חלק החברה	אירופה (באלפי אירו) *
100%	686,834	2,503	8,728	46,047	123,697	254,528	165,666	85,665	במאוחד	סה"כ (באלפי ש"ח)
100%	323,719	1,521	3,511	21,973	59,233	118,931	78,431	40,119	חלק החברה	סה"כ (באלפי ש"ח)
	100%	0.4%	1.3%	6.7%	18.0%	37.1%	24.1%	12.5%	במאוחד	אחוז מסך שטח הנכסים
	100%	0.5%	1.1%	6.8%	18.3%	36.7%	24.2%	12.4%	חלק החברה	

שער ממוצע לשנת 2023.

**

עבור מתחם אירופוט סיטי DOI מתואם לשנת 2023 הינו כ- 255 מיליון ש"חDOI מייצג לשנת 2023 הינו כ- 272 מיליון ש"ח.

*

להלן נתוני DOI בפועל לשנת 2023 עבור אירופוט סיטי :

אלפי ש"ח	
208,256	הכנסות מדמי שכירות
67,927	הכנסות שירותי ניהול
276,183	סה"כ הכנסות
(27,979)	הוצאות אחזקת ופעולת
248,204	סה"כ DOI בפועל לשנת 2023

7.4.3.2 **DOI ני לפי איזורים ושימושים לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 ***

אחוז מסך כל NOI של הנכסים	סה"כ (אלפי ש"ח)	מגורים	תchanot דלק	חניונים	תעשייה ואחסנה	משרדים	מסחר	תchanot מרכזיות	דוחות	שימושים	
										אזורים	ישראל
6.0%	37,915	-	827	1,916	6,901	5,010	13,942	9,319	במאוחד	צפון	
6.2%	18,519	-	373	895	3,216	2,348	7,333	4,354	חלק החברה		
37.7%	236,892	-	3,195	12,695	30,687	74,285	77,085	38,945	במאוחד	מרכז	
37.4%	111,050	-	1,062	6,181	14,675	34,918	36,099	18,115	חלק החברה		
10.8%	66,967	-	2,562	520	-	-	44,081	19,804	במאוחד	דרום	
10.5%	31,118	-	1,050	243	-	-	20,573	9,252	חלק החברה		
7.9%	49,850	-	2,930	28,055	-	7,211	6,973	4,681	במאוחד	ירושלים	
7.9%	23,273	-	1,369	13,106	-	3,354	3,257	2,187	חלק החברה		
33.1%	208,264	-	-	-	77,905	111,618	18,741	-	במאוחד	איירפורט	
33.4%	98,886	-	-	-	37,153	53,231	8,502	-	חלק החברה		
4.5%	28,576	451	-	-	-	6,942	-	-	במאוחד	אירופה (באלפי אירו) **	
4.6%	13,623	273	-	-	-	3,253	-	-	חלק החברה		
100%	628,464	1,691	9,514	43,186	115,493	225,009	160,822	72,749	במאוחד	סה"כ (באלפי ש"ח)	
100%	296,469	1,024	3,854	20,425	55,044	106,450	75,764	33,908	חלק החברה		
	100%	0.3%	1.5%	6.9%	18.4%	35.7%	25.6%	11.6%	במאוחד	אחוז מסך שטח הנכסים	
	100%	0.3%	1.3%	6.9%	18.6%	35.9%	25.6%	11.4%	חלק החברה		

בעקבות שינוי סיווג של מספר נכסים במהלך שנת 2023, מספריו הושוואו לשנת 2022 הוצגו מחדש.

שער ממוצע לשנת 2022.

*

**

7.4.3.3 NOI לפי איזורים ושימושים לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 * :

אחוז מסך כל NOI של הנכסים	סה"כ (אלפי ש"ח)	מגורים	תchanot דלק	חניונים	תעשייה ואחסנה	משרדים	מסחר	תchanot מרכזיות	דוחות	שימושים	
										אזורים	ישראל
5.8%	32,752	-	806	1,595	4,823	6,688	10,415	8,425	במאוחד	צפון	
6.0%	15,986	-	534	745	2,246	3,134	5,391	3,936	חלק החברה		
35.2%	197,166	-	2,916	12,071	30,163	49,563	66,097	36,356	במאוחד	מרכז	
34.9%	92,409	-	955	5,900	14,363	23,322	30,955	16,914	חלק החברה		
10.4%	58,418	-	2,486	167	-	-	38,829	16,936	במאוחד	דרום	
10.3%	27,132	-	1,020	78	-	-	18,122	7,912	חלק החברה		
8.4%	46,915	-	5,602	24,707	-	6,519	6,041	4,046	במאוחד	ירושלים	
8.3%	21,903	-	2,617	11,542	-	3,032	2,822	1,890	חלק החברה		
34.0%	190,343	-	-	-	67,608	108,308	14,427	-	במאוחד	איירפורט	
34.2%	90,447	-	-	-	32,242	51,652	6,553	-	חלק החברה		
6.2%	34,819	588	-	-	-	8,456	-	-	במאוחד	אירופה (באלפי אירו) **	
6.3%	16,600	356	-	-	-	3,963	-	-	חלק החברה		
100%	560,413	2,070	11,810	38,540	102,594	203,827	135,809	65,763	במאוחד	סה"כ (באלפי ש"ח)	
100%	264,477	1,253	5,126	18,265	48,851	96,487	63,843	30,652	חלק החברה		
	100%	0.4%	2.1%	6.9%	18.3%	36.4%	24.2%	11.7%	במאוחד	אחוז מסך שטח הנכסים	
	100%	0.5%	1.9%	6.9%	18.5%	36.5%	24.1%	11.6%	חלק החברה		

בעקבות שינוי סיווג של מספר נכסים במהלך שנת 2023, מספריו הושוואו לשנת 2021 הוצגו מחדש.

שער ממוצע לשנת 2021.

*

**

רוחוי (הפסדי) שערוך - אזוריים ושימושים

.7.4.4

רוחוי (הפסדי) שערוך לפי אזוריים ושימושים, לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 :

7.4.4.1

אחוז מסך כל רוחוי או הפסדי השערוך (ב- %)	סה"כ (אלפי ש"ח)	מגורים	תchanות דלק	חניונים	תעשייה ואחסנה	משרדים	מסחר	תchanות מרכזיות	דוחות	שימושים
בכל אזור לפি מטבח פעילות									אזורים	
5.10%	1,863	-	-	3,863	7,071	-243	-9,148	320	במאוחד	צפון
5.20%	724	-	-	1,811	3,302	-114	-4,425	150	חלק החברה	
33.20%	43,088	-	1,506	1,417	-6,764	84,820	-15,283	-22,608	במאוחד	מרכז
33.20%	21,136	-	537	1,355	-3,125	40,145	-7,194	-10,582	חלק החברה	
10.50%	41,713	-	-151	3,115	-	-	33,007	5,742	במאוחד	דרום
10.40%	19,547	-	-71	1,461	-	-	15,464	2,693	חלק החברה	
4.30%	12,219	-	886	14,046	-	-469	-1,013	-1,231	במאוחד	ירושלים
4.40%	5,732	-	415	6,587	-	-218	-475	-577	חלק החברה	
10.50%	42,199	-	-	-	21,285	15,519	5,395	-	במאוחד	איירופוט
10.70%	20,225	-	-	-	10,190	7,429	2,606	-	חלק החברה	סיטי
28.70%	-114,909	-2,252	-	-	-	-25,935	-	-	במאוחד	אירופה (באלפי אירו) *
29.1%	-55,131	-1,363	-	-	-	-12,200	-	-	חלק החברה	
100%	26,473	-9,033	2,241	22,441	21,592	-5,949	12,958	-17,777	במאוחד	סה"כ (באלפי ש"ח)
100%	12,233	-5,468	881	11,214	10,367	-2,421	5,976	-8,316	חלק החברה	
	100%	2.80%	0.60%	5.60%	8.80%	58.50%	16.10%	7.50%	במאוחד	אחוז מסך שטח הנכסים
	100%	3.60%	0.50%	5.90%	8.80%	57.90%	15.90%	7.40%	חלק החברה	

שער ממוצע לשנת 2023

*

7.4.4.2 רוחוי (הפסדי) שערוך לפי אזורים ושימושים, לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 * :

אחוז מסך כל רוחוי או הפסדי השערוך (ב- %)	סה"כ (אלפי ש"ח)	מגורים	תchanot דלק	חניונים	תעשייה ואחסנה	משרדים	מסחר	תchanot מרכזיות	דוחות	שימושים		
										אזורים		
17.5%	46,646	-	2,095	-	8,129	39,230	20,514	-23,322	במאוחד	צפון	ישראל	
17.3%	22,250	-	979	-	3,794	18,384	9,988	-10,895	חלק החברה			
54.3%	289,618	-	83	32,734	78,242	90,171	74,769	13,619	במאוחד	מרכז		
54.7%	139,369	-	39	18,862	36,580	42,478	35,020	6,390	חלק החברה			
2.1%	10,494	-	1,136	-	-	-	-312	9,670	במאוחד	דרום		
2.0%	4,680	-	313	-	-	-	-150	4,517	חלק החברה			
15.9%	71,485	-	13,662	61,666	-	-887	-5,761	2,805	במאוחד	ירושלים		
15.6%	33,395	-	6,382	28,808	-	-414	-2,691	1,310	חלק החברה			
8.2%	14,989	-	-	-	-14,455	13,023	16,421	-	במאוחד	איירפורט		
8.1%	6,800	-	-	-	-6,894	6,210	7,484	-	חלק החברה			
2.1%	3,317	-1,035	-	-	-	1,860	-	-	במאוחד	אירופה (באירופה) **		
2.3%	1,023	-564	-	-	-	871	-	-	חלק החברה			
100%	436,549	-3,885	16,976	94,400	71,916	148,739	105,631	2,772	במאוחד	סה"כ (באירופה ש"ח)		
100%	207,517	-2,352	7,713	47,670	33,480	70,033	49,651	1,322	חלק החברה			
100%	0.7%	3.2%	17.7%	18.9%	28.2%	22.1%	9.3%	9.1%	במאוחד	אחוז מסך שטח הנכסים		
100%	0.9%	3.0%	18.7%	18.6%	28.0%	21.8%	9.1%	9.1%	חלק החברה			

בעקבות שינוי סיווג של מספר נכסים במהלך שנת 2023, מספריו ההשוואה לשנת 2022 הוצגו מחדש.

שער ממוצע לשנת 2022.

*

**

7.4.4.3 רוחי (הפסדי) שערוך לפי אזורים ושימושים, לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 * :

אחוז מסך כל רוחי או הפסדי השערוך (ב- %)	סה"כ (אלפי ש"ח)	מגורים	תchanot דלק	חניונים	תעשייה ואחסנה	משרדים	מסחר	תchanot מרכזיות	דוחות	שימושים
בכל אזור לפי מטבח פעילות										אזורים
5.9%	62,802	-	-	2,625	11,427	-	14,511	34,239	במאוחד	צפון
6.2%	31,329	-	-	1,226	5,316	-	8,792	15,995	חלק החברה	מרכז
59.1%	625,217	-	-508	30,125	125,584	69,795	233,698	166,523	במאוחד	מרכז
59.0%	296,587	-	-86	17,004	59,576	33,140	109,506	77,447	חלק החברה	מרכז
6.8%	71,315	-	-332	-	-	-	44,003	27,644	במאוחד	דרום
6.7%	33,285	-	-155	-	-	-	20,526	12,914	חלק החברה	דרום
3.9%	40,012	-	-609	26,901	-	5,801	5,918	2,001	במאוחד	ירושלים
3.8%	18,662	-	-284	12,567	-	2,679	2,765	935	חלק החברה	ירושלים
23.0%	242,860	-	-	-	154,555	76,932	11,373	-	במאוחד	איירפורט
23.0%	115,769	-	-	-	73,707	36,689	5,373	-	חלק החברה	סיטי
1.2%	12,516	2,082	-	-	-	1,339	-	-	במאוחד	אירופה (באירופה) **
1.4%	6,867	1,261	-	-	-	627	-	-	חלק החברה	אירופה (באירופה) **
100%	1,054,722	7,330	-1,449	59,651	291,566	157,714	309,503	230,407	במאוחד	סה"כ (באלפי ש"ח)
100%	502,499	4,437	-525	30,797	138,599	74,938	146,962	107,291	חלק החברה	סה"כ (באלפי ש"ח)
100%	0.7%	0.1%	5.6%	27.6%	14.9%	29.3%	21.8%	21.3%	במאוחד	אחוז מסך שטח הנכסים
100%	0.9%	0.1%	6.1%	27.5%	14.9%	29.2%	21.8%	21.3%	חלק החברה	אחוז מסך שטח הנכסים

בעקבות שינוי סיווג של מספר נכסים במהלך שנת 2023, מספריו ההשוואה לשנת 2021 הוצגו מחדש.

שער ממוצע לשנת 2021.

*

**

7.4.5

דמי שכירות ממוצעים למ"ר* – אזוריים ו שימושים

בטבלה שלහן יובאו נתונים בדבר פילוח דמי שכירות ממוצעים למ"ר לשנה בפועל:

מגורים		תchanות דלק		חניונים		תשעה ואחסנה		משרדים		מסחר		תchanות מרכזיות		שימושים
2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	אזורים ליום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים
-	-	-	-	19.7	20.3	10.5	11.1	-	-	105.8	109.0	139.2	144.1	ישראל - צפון (בש"ח)
-	-	-	-	19.7	20.3	14.7	14.6	-	-	423.1	435.8	646.8	666.5	מקסימום מינימום (בש"ח)
-	-	-	-	19.7	20.3	7.4	7.6	-	-	24.7	25.4	10.5	10.7	ישראל - מרכז (בש"ח)
-	-	116.0	121.5	19.7	20.3	35.4	36.5	72.9	75.8	142.8	146.5	242.2	250.0	ישראל - מרכז (בש"ח)
-	-	123.2	127.1	53.7	55.4	67.6	69.6	131.2	137.2	751.7	776.3	1,011.3	1,043.7	מקסימום מינימום (בש"ח)
-	-	112.1	115.9	6.9	7.1	7.2	7.5	35.3	36.7	16.9	17.4	6.0	6.2	ישראל - דרום (בש"ח)
-	-	108.5	111.8	2.6	2.7	-	-	-	-	185.4	195.1	287.3	299.0	מקסימום מינימום (בש"ח)
-	-	108.5	111.8	2.6	2.7	-	-	-	-	849.4	872.9	1,131.9	1,173.1	ישראל - ירושלים (בש"ח)
-	-	108.5	111.8	2.6	2.7	-	-	-	-	22.1	22.8	12.3	12.7	מקסימום מינימום (בש"ח)
-	-	-	-	-	-	-	-	39.3	41.0	189.5	196.2	204.3	211.8	ישראל - ירושלים (בש"ח)
-	-	-	-	-	-	-	-	79.5	81.5	907.5	935.8	538.0	552.1	מקסימום מינימום (בש"ח)
-	-	-	-	-	-	-	-	12.5	12.8	43.6	45.0	21.4	23.0	ישראל - אירופוט סיטי ** (בש"ח)
-	-	-	-	17.6	18.1	49.6	51.4	77.4	79.9	164.5	168.4	-	-	מקסימום מינימום (בש"ח)
-	-	-	-	17.6	18.1	82.4	85.9	167.6	173.6	491.1	510.9	-	-	ישראל - אירופוט סיטי ** (בש"ח)
11.0	12.0	-	-	-	-	-	-	-	-	9.6	9.9	-	-	אירופה (ב-€)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	25.0	25.8	-	-	מקסימום מינימום (בש"ח)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4.1	4.2	-	-	אירופה (ב-€)

* נתוני המינימום מציננים את הנכס אשר ממוצע דמי השכירות למ"ר שלו הינם הנמוכים ביותר ביחס לשאר הנכסים הנמצאים באותו סיוג ובאותו אזור. נתוני המקסימום מציננים את הנכס אשר ממוצע דמי השכירות למ"ר שלו הינם הגבוהים ביותר ביחס לשאר הנכסים הנמצאים באותו סיוג ובאותו אזור. כאשר ההפרש בין מחיר המקסימום לבין מחיר המינימום קטן מ-25%, יוצג רק המחיר הממוצע.

כאשר יש פערים מעל 25% הם מכח שהנתונים דלעיל כוללים נתונים ביחס למספר רב של נכסים ושוכרים שונים לגיביהם קיימת שוננות רבה מאוד בגובה דמי השכירות, בשים לב לטיב ואופי הנכס (נכס ישן/משופץ), בשטח הנכס המשוכר (שטח קטן/גדול) ובזיהות השוכרים (רשויות/פרטיים).

דמי השכירות הממוצעים למשרדים בפרק העסקי אירופוט סיטי בחזוקם שנחתמו במהלך תקופת הדיווח הינם כ-71 ש"ח למ"ר.

*

. 7.4.6 פירוט שיעורי תפוצה ממוצעים לפי אזוריים ושימושים (באחוזים)

מגורים			תchnות דלק			חניונים			תעשייה ואחסנה			משרדים			מסחר			תchnות מרכזיות			שימושים	
22	23	31.12.23	22	23	31.12.23	22	23	31.12.23	22	23	31.12.23	22	23	31.12.23	22	23	31.12.23	22	23	31.12.23	אזורים לשנה באחוזים	
-	-	-	-	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	81.3	79.8	78.4	98.5	97.5	96.7	czfon	
-	-	-	-	100	100	100	100	100	100	100	100	89.6	91.0	92.0	95.9	95.6	95.4	69.9	75.2	80.2	Mercz	
-	-	-	-	100	100	100	100	100	-	-	-	-	-	-	97.7	97.9	98.0	99.8	99.8	99.9	Drom	
-	-	-	-	100	100	100	100	100	-	-	-	96.9	99.6	99.1	92.2	90.1	90.6	100	100	100	Yerushlim	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	99.1	98.9	99.7	89.7	89.9	89.6	95.2	97.1	98.2	-	-	-	Ayiprot Siti *	
98	98	98	-	-	-	-	-	-	-	-	-	68.4	60.1	60.8	51.5	-	-	-	-	-	-	Eropa

השטח המושכר בפועל בפרק העסקים איירפורט סיטי הינו 314 אלפי למ"ר.

*

7.4.7. מספר מבנים מניבים, לפי אזוריים ושימושים

מגורים		תחנות דלק		חניונים		תעשייה וארסנה		משרדים		אחר*		תחנות מרכזיות		שימושים	
31.12.22	31.12.23	31.12.22	31.12.23	31.12.22	31.12.23	31.12.22	31.12.23	31.12.22	31.12.23	31.12.22	31.12.23	31.12.22	31.12.23	31.12.22	31.12.23
-	-	3	3	2	2	4	4	** 1	** 1	7	7	7	7	7	7
-	-	2	2	3	3	9	9	8	8	9	9	3	3	3	3
-	-	2	2	1	1	-	-	-	-	3	3	3	3	3	3
-	-	2	1	2	2	-	-	2	2	1	1	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	17	17	9	9	9	9	-	-	-	-
4	4	-	-	-	-	-	-	16	16	-	-	-	-	-	-
4	4	9	8	8	8	30	30	36	36	29	29	13	13	13	13
מניבים		סה"כ מספר מבנים													

כולל תחנות מרכזיות אשר השימוש העיקרי העיקרי בהם הינו מסחר.
*
**
בנייה משרדים בצפון שימושcar לדירות ממשטי אשר משתמש בו לדירות מוגן.

7.4.8

פיתוח שיעורי תשואה ממוצעים בפועל (לפי שווי בסוף שנה), של נכסים בתחום הפעילות, לפי אזוריים ו שימושים*

מגורים		תחנות דלק		חניונים		תעשייה ו坎坷נה		משרדים		אחר *		תחנות מרכזיות		שימושים	
31.12.22	31.12.23	31.12.22	31.12.23	31.12.22	31.12.23	31.12.22	31.12.23	31.12.22	31.12.23	31.12.22	31.12.23	31.12.22	31.12.23	אזורים לשנה שנסתיימה ביום	
-	-	6.8%	8.1%	5.7%	8.1%	6.6%	6.2%	6.6%	6.1%	7.7%	8.4%	2.5%	4.2%	צפון	ישראל
-	-	9.9%	9.1%	3.9%	7.6%	4.1%	4.5%	6.2%	6.7%	5.6%	5.3%	3.5%	5.7%	מרכז	
-	-	8.9%	9.3%	7.9%	6.6%	-	-	-	-	7.4%	7.2%	6.4%	6.9%	דרום	
-	-	4.5%	14.0%	5.7%	5.9%	-	-	6.7%	7.4%	6.5%	6.5%	6.3%	6.4%	ירושלים	
-	-	-	-	-	-	7.9%	7.2%	7.5%	7.4%	6.8%	6.8%	-	-	איירפורט סיטי **	
3.9%	3.9%	-	-	-	-	-	-	3.5%	5.0%	-	-	-	-	אירופה	

בעקבות שינוי סיווג של מספר נכסים במהלך שנת 2023, מספרי ההשוואה לשנת 2022 הוצגו מחדש.
שיעור התשואה המותאם בפרק העסקים איירפורט סיטי לשנת 2023 הינו כ- 8.3% (כולל דמי טיפול פארק עסקים).

*

**

.7.5

הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים

הטבלה שלහן מרכזת נתונים אודות הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות שנחתמו עם הקבוצה בישראל ובחו"ל*, אשר הינם בתוקף ליום 31.12.2023 (להלן: "מועד הדוח"):

בהתחת אי-מימוש תקופת אופציה שכוראים				תקופת הכרה בהכנסה
שטח נושא ההereum המסתיימים (באלפי מ"ר)	מספר חוות מסתיימים	הכנסות* מרכיבים קבועים ** (באלפי ש"ח)		
73,584	266	157,577	שנת 2024 – רביעון 1	
33,210	164	149,686	שנת 2024 – רביעון 2	
162,369	293	141,661	שנת 2024 – רביעון 3	
56,055	127	124,490	שנת 2024 – רביעון 4	
101,667	214	448,878	שנת 2025	
303,238	187	351,380	שנת 2026	
124,390	218	200,073	שנת 2027	
300,618	187	517,105	שנת 2028 ואילך	
1,155,131	1,656	2,090,852	סה"כ	

הכנסות מאירופה חושבו לפי שער יציג ליום 31.12.2023.

לא כולל הכנסות מרכיבים משתנים שנחיקף לא מהותי.

*

**

הטבלה שלහן מרכזת נתונים אודות הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות שנחתמו עם הקבוצה בפרק העסקים אירפורט סיטי בלבד, אשר הינם בתוקף למועד הדוח (הנתונים המוצגים מטה כוללים בטבלה מעלה):

בהתחת אי-מימוש תקופת אופציה שכוראים				תקופת הכרה בהכנסה
שטח נושא ההereum המסתיימים (באלפי מ"ר)	מספר חוות מסתיימים	הכנסות מרכיבים קבועים * (באלפי ש"ח)		
25,121	4	46,979	שנת 2024 – רביעון 1	
10,431	5	44,925	שנת 2024 – רביעון 2	
33,436	8	41,853	שנת 2024 – רביעון 3	
8,221	11	39,273	שנת 2024 – רביעון 4	
53,764	31	138,952	שנת 2025	
51,734	18	101,464	שנת 2026	
24,581	11	78,221	שנת 2027	
106,357	26	188,482	שנת 2028 ואילך	
313,645	114	680,149	סה"כ	

לא כולל הכנסות מרכיבים משתנים שנחיקף לא מהותי.

*

הנתונים הנוגעים לצפי הכנסות צפויות כמפורט לעיל וכן בנוגע להערכת החברה לגבי חידוש חוזים שישתינו או חתימתם של חוות חדשים מהווים מידע צופה פנוי עתיד, בהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשל"ח-1968 המבוסס על הערכות החברה בהתאם לחוזי שכירות שנחתמו נכון למועד אישור הדוח. נתונים אלו עשויים לשינוי, בין היתר, כתוצאה מהרעה במצב השוכרים

באופן שלא יוכל לשאת בדמי השכירות וכתוצאה לכך לביטול או הפרה של הסכמי השכירות (לרובות כניסה להליך פשיטת רגל, כניסה נכסים וכו'), אשר מושפע בין היתר מההתפתחויות כלכליות (ענפיות וכלליות), משפטיות-רגולטוריות, טכנולוגיות, חברותיות ואחרות ועל השתלבותן של אלה באלה. משכך, אין לחברה כל ודאות כי הכנסתה הצפויות אכן יתמשו לאור שציפיותה מבוססות כאמור גם על גורמים וצדדי ג' שימושם טבעם, אינם בשליטתה. בפרט יצוין כי נכון למועד אישור דוח זה יש קושי להעריך את מלאה השפעת המלחמה על המצב הכלכלי ועל חוסנסם של השוכרים.

7.6. שוכר עיקרי – גילוי מצרפי

לקבוצה תלות במספר מפעלי תחבורה ציבורית אשר לאובדן יחד תהיה השפעה מהותית על תחומי הפעילות. היקף הכנסתות הקבוצה מהשוכרים האמורים הסתכם בשנת 2023 בכ- 162,054 אלפי ש"ח, המהווים כ- 16% מסך הכנסתה הקבוצה מהשכרה תפעול נכסים וניהולם בתקופת הדוח.

נכסים מניבים בהקמה (גילוי מצרפי)

.7.7

לשנה שנסתיימה ביום			פרמטרים	אזור
31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023		
5	6	6	מספר נכסים בהקמה בתום התקופה	
179	215	215	סה"כ שטחים בהקמה (מתוכן) בתום התקופה (באלפי מ"ר)	
95,023	61,519	62,282	סה"כ עלויות שהושקוו בתקופה השוטפת (מאוחד) (באלפי ש"ח)	
848,765	976,958	907,571	הסכום בו מוצגים הנכסים בדוחות בתום התקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	
296,331	280,000	295,000	תקציב הקמה בתקופה העוקבת (אומדן) (מאוחד) (באלפי ש"ח)	
1,185,327	1,536,349	1,662,635	סה"כ יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (מאוחד) (אומדן לתום התקופה) (אלפי ש"ח)	
-	-	-	שיעור מהשיטה הבניה לגבי נחתמו חוות שכירות (%)	
-	-	-	הכנסה שנתית צפוייה מפרויקטיטים שיושלמו בתחום העוקבת ו שנחتمו בהם חוות לגבי 50% או יותר מהשתח (מאוחד) (אומדן) (באלפי ש"ח)	
1	-	-	מספר נכסים בהקמה בתום התקופה	
7	-	-	סה"כ שטחים בהקמה (מתוכן) בתום התקופה (באלפי מ"ר)	
1,955	-	-	סה"כ עלויות שהושקוו בתקופה השוטפת (מאוחד) (באלפי ש"ח)	
113,199	-	-	הסכום בו מוצגים הנכסים בדוחות בתום התקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	
3,463	-	-	תקציב הקמה בתקופה העוקבת (אומדן) (מאוחד) (באלפי ש"ח)	
3,463	-	-	סה"כ יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (מאוחד) (אומדן לתום התקופה) (אלפי ש"ח)	
57%	-	-	שיעור מהשיטה הבניה לגבי נחתמו חוות שכירות (%)	
-	-	-	הכנסה שנתית צפוייה מפרויקטיטים שיושלמו בשנה העוקבת ו שנחتمו בחוים לגבי 50% או יותר מהשתח שלהם (מאוחד) (אומדן) (באלפי ש"ח)	
1	1	1	מספר נכסים בהקמה בתום התקופה	
159	159	159	סה"כ שטחים בהקמה (מתוכן) בתום התקופה (באלפי מ"ר)	
94,947	86,638	16,386	סה"כ עלויות שהושקוו בתקופה השוטפת (מאוחד) (באלפי ש"ח)	
450,036	606,000	589,328	הסכום בו מוצגים הנכסים בדוחות בתום התקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	
144,922	42,542	25,000	תקציב הקמה בשנה העוקבת (אומדן) (מאוחד) (באלפי ש"ח)	
289,845	127,625	142,681	סה"כ יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (מאוחד) (אומדן לתום התקופה) (אלפי ש"ח)	
27%	27%	30%	שיעור מהשיטה הבניה לגבי נחתמו חוות שכירות (%)	
ל.ר	ל.ר	ל.ר	הכנסה שנתית צפוייה מפרויקטיטים שיושלמו בתקופה העוקבת ו שנחتمו בהם חוות לגבי 50% או יותר מהשתח (מאוחד) (אומדן) (באלפי ש"ח)	

.7.8. **קרענות להשקעה (גילוי מצרפי)**

בטבלה שלහלן יובאו נתונים מצרפיים אודוט קרענות שסווגו על ידי הקבוצה כndl'in להשקעה בשנים 2022-2023:

אזור	פרמטרים	שנה נשכתיימה ביום 31.12.2023	שנה נשכתיימה ביום 31.12.2022	שנה נשכתיימה ביום 31.12.2022
ישראל צפון	הסכום בו מוצגות הקרןעות בדוחות הכספיים בתום השנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	652,844	689,673	689,673
	סה"כ שטח הקרןעות בתום השנה (באלפי מ"ר)	354	354	354
	סה"כ, זכויות בניה בקרןעות, לפי תוכניות מאושרות, לפי שימושים (באלפי מ"ר)	107	107	107
	מסחר	37	37	37
	משרדים	161	161	161
	תעשייה	3	3	3
ישראל מרכז	הסכום בו מוצגות הקרןעות בדוחות הכספיים בתום השנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	1,254,637	1,257,582	1,257,582
	סה"כ שטח הקרןעות בתום השנה (באלפי מ"ר)	327	327	327
	סה"כ, זכויות בניה בקרןעות, לפי תוכניות מאושרות, לפי שימושים (באלפי מ"ר)	35	35	35
	מסחר	107	107	107
	משרדים	265	265	265
	תעשייה	188	188	188
ישראל דרום	סה"כ שטח הקרןעות בתום השנה (באלפי מ"ר)	1	10	10
	הסכום בו מוצגות הקרןעות בדוחות הכספיים בתום השנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	15,915	18,549	18,549
	סה"כ שטח הקרןעות בתום השנה (באלפי מ"ר)	21	21	21
	סה"כ, זכויות בניה בקרןעות, לפי תוכניות מאושרות, לפי שימושים (באלפי מ"ר)	21	21	21
	תעשייה	66,566	-	-
	מסחר	527	-	-
אירופורט סיטי	הסכום בו מוצגות הקרןעות בדוחות הכספיים בתום השנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	74,541	72,625	72,625
	סה"כ שטח הקרןעות בתום השנה (באלפי מ"ר)	9	9	9
	סה"כ, זכויות בניה בקרןעות, לפי תוכניות מאושرات, לפי שימושים (באלפי מ"ר)	16	16	16
אירופה	מלונאות			

זכויות בניה מהותיות בלתי מנוצלות בנכסיים מניבים למעט קרקעות להשקעה (במ"ר) *

סה"כ (אלפי מ"ר)	marshdim	תעשייה	מגורים	מסחר	מלון	יעוד אזורים	
						ישראל (מ"ר)	
116,822	24,200	13,354	42,160	28,200	8,908	צפון	ישראל (מ"ר)
698,135	275,376	182,872	176,755	63,132	-	מרכז	
42,763	39,260	-	-	3,503	-	דרום	
7,644	-	-	-	5,251	2,393	איירפורט סייטי **	
194,056	-	60,224	133,832	-	-	ירושלים	
1,059,420	338,836	256,450	352,747	100,086	11,301	סה"כ (מ"ר)	

זכויות בניה מהותיות בלתי מנוצלות בנכסיים מניבים למעט קרקעות להשקעה (שווי באלפי ש"ח) *

סה"כ (אלפי ש"ח)	marshdim	תעשייה	מגורים	מסחר	מלון	יעוד אזורים	
						ישראל (מ"ר)	
164,812	15,502	17,287	87,727	42,095	2,201	צפון	ישראל (מ"ר)
1,612,546	163,331	601,824	704,026	143,365	-	מרכז	
54,485	48,391	-	-	6,094	-	דרום	
14,000	-	-	-	12,602	1,398	איירפורט סייטי **	
273,197	-	44,120	229,077	-	-	ירושלים	
2,119,040	227,224	663,231	1,020,830	204,156	3,599	סה"כ (אלפי ש"ח)	

* בחלק מהנכסים הזכויות הין זכויות בניה נוספת על זכויות הבנייה המנוצלות ובחלק מהנכסים הזכויות הינו חליפיות לשימוש הנוכחי בנכס, דהיינו זכויות בניה שנינצלו לאחר שימוש הבניינים בנכס והרישתו.

** במידה ולנכסיים קיימים זכויות בניה משמעותיות לא מנוצלות, כך שהשימוש המיטבי בנכס הוא שימוש בגיןם ולאחר מכן הרישה לטובות מימוש זכויות הבניה, אזי שווי הנכס יוערך בשיטת DCF לתקופת הבניים ולאחר מכן בשיטת השוואת שווי הזכויות בהתאם לשימוש המיטבי בהם ולתקופת הדחיה עד לשימוש המיטבי.

רבייה ומכירת נכסים (גילוי מצרי)

.7.11.

בטבלה שלහן מוצגים נתוני אודות מכירות ורכישות נכסים שנעשו על ידי הקבוצה בישראל ובחום' במהלך השנים 2021 עד 2023:

	לשנה שנסתיימה ביום			פרמטרים	אזור
	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023		
ישראל צפון נכסים שנמכרו	-	1	-	מספר נכסים שנמכרו בשנה**	ישראל צפון נכסים שנרכשו
	-	17,248	-	עלות נכסים שנמכרו בשנה (ማוחד) (באלפי ש"ח)	
	-	-	-	IOI של נכסים שנמכרו (ማוחד) (באלפי ש"ח)	
	-	3	-	שטח נכסים שנמכרו בשנה (ማוחד) (באלפי מ"ר)	
	-	-	-	רווח/פסד שנרשם בשלAMILASH הנקסים (בماוחד) (באלפי ש"ח)	
	-	-	***1	מספר נכסים שנרכשו בשנה	
	-	-	64,457	עלות נכסים שנרכשו בשנה (ማוחד) (באלפי ש"ח)	
	-	-	5,440	IOI של נכסים שנרכשו (ማוחד) (באלפי ש"ח)**	
	-	-	-	שטח נכסים שנרכשו בשנה (ማוחד) (באלפי מ"ר)	
	*2	-	-	מספר נכסים שנרכשו בשנה	
ישראל מרכז נכסים שנרכשו	142,000	-	-	עלות נכסים שנרכשו בשנה (ማוחד) (באלפי ש"ח)	אירופה נכסים שנרכשו
	21,000	-	-	IOI של נכסים שנרכשו (ማוחד) (באלפי ש"ח)**	
	11	-	-	שטח נכסים שנרכשו בשנה (ማוחד) (באלפי מ"ר)	
	-	1	-	מספר נכסים שנרכשו בשנה	
	-	12,500	-	עלות נכסים שנרכשו בשנה (ማוחד) (באלפי אירו)	
	-	-	-	IOI של נכסים שנרכשו (ማוחד) (באלפי אירו)	
	-	3,848	-	שטח נכסים שנרכשו בשנה (ማוחד) (באלפי מ"ר)	
	-	1	-	מספר נכסים שנמכרו בשנה	
	-	650	-	עלות נכסים שנמכרו בשנה (ማוחד) (באלפי אירו)	
	-	-	-	IOI של נכסים שנמכרו (ማוחד) (באלפי אירו)	
אירופה נכסים שנמכרו	-	3	-	שטח נכסים שנמכרו בשנה (ማוחד) (באלפי מ"ר)	
	-	700	-	רווח/פסד שנרשם בשלAMILASH הנקסים (בماוחד) (באלפי אירו)	

השלמת רכישת נכס שהוחזק בחלוקת.

* הסכם מכירת הנכס נחתם בשנת 2022 והמכירה הושלמה בתחילת שנת 2023.

** רכישת זכויות מצד ג' הוצאה לחלק מתקובלי דמי השכירות בנכס שהקבוצה מחזיקה.

*

**

.7.12

גילוי בדבר מעריך שווי תלוי ומעיריך שווי מהותי מאוד

בהתאם להחלטת הנהלת חברות הקבוצה, מרבית ההערכות השווי הווigen של נכסים הקבוצה בישראל ליום 31 בדצמבר 2023 בוצעה על ידי מר ארוֹן אבִירָן ממשרד אבִירָן שמאוֹת מַקְרָעִין, וזאת בין היתר, לאור ניסיונו הרב של מר אבִירָן, ומקצועתו בתחום הנדל"ן המניב בישראל, אשר מעניקים לו את הכישורים הנדרשים לקביעת השווי הווigen של נכסים הקבוצה, וכן, היכרותו רבת השנים (מאז שנת 2009) עם נכסים הקבוצה בשים לב למאפייניהם הייחודיים, פוטנציאל ההשבהה שלהם והשפעה של מערכת היחסים החזותית עם מפעלי התעשייה (לרבות אגד) ומשרד התעשייהה על שוויים, היכרותו עם פרויקט איירפורט סייטי וכיו"ב.

מר אבִירָן הינו שmai מוסמך, חבר לשכת שmai המקרקעין בישראל ובוגר התוכנית לשםאות מקרקעין וניהול סיכוןים של אוניברסיטת תל אביב. מר אבִירָן הינו הבעלים והמנהל של משרד פרטי לשםאות וייעוץ מקרקעין החל משנת 1998 והינו עורך חוות דעת לשםאות, בין היתר, לחברות נדל"ן ציבוריות, בנקים מסחריים, ועדות מקומיות, עדות ערר ובתי משפט.

מאחר שלמעלה מ- 15% מהכנסותיו של מר אבִירָן בשלוש השנים שנסתiyaו במועד הערכת השווי מקורה בחברות הקבוצה, וכן מכיוון ששווי של כ- 85% מנכסים הנדל"ן של הקבוצה נקבע בהתאם להערכות שווי שערץ מר אבִירָן, אשר על פייה נרשמו בשנת הדוח רוחבי שערץ בסך של כ- 17 מיליון ש"ח (יצוין כי שווי של כ- 100% מנכסים הנדל"ן בפרק איירפורט סייטי נקבע בהתאם להערכות שווי שערץ מר אבִירָן אשר על פייה נרשמו בשנת הדוח רוחבי שערץ בסך של כ- 39 מיליון ש"ח), הרי שמתקינות תלות של מעריך השווי וזאת בהתאם להתקינות אחת מהחזקות הממציאות בסעיף ג' חלק א' לעמדת הסגל המשפטית 30-105 של רשות ניירות ערך מיום 22 ביולי 2015 (ועדכון מיום 26 באוגוסט 2015) "giloi על קיומה של תלות בין מעריך שווי לבין האגיד וגילוי בוגע לumarick שווי שהערכותיו מהותיות ממד לתאגיד", ועל כן מר אבִירָן עונה על הגדרת" מעריך שווי מהותי ממד" בהתאם לעמדת הסגל המשפטית.

umarick השווי קיבל התייחסות לשיפוי חברות הקבוצה. לפי כתוב השיפוי, חברות הקבוצה תשפנה את השmai במם תוטל עליו חבota בספית בקשר לשומה בגין כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה מכל סוג שהוא בקשר עם הערכות שווי נכסים הקבוצה.

התאמאה לדוח על הממצב הכספי

.7.13

בטבלה שלහן יובאו ההתאמאות הנדרשות בין הנתונים המופיעים בטבלאות שבסעיפים 7.4.2.1 ו- 7.8 לעיל לבין השווי ההוגן המופיע בדוח על הממצב הכספי של החברה.

لיום		הציג בדוח תיאור עסקית התאגיד	
(ماוחד) (באלפי ש"ח)	31.12.2022		
31.12.2023			
10,754,737	10,824,380	סה"כ שווי נכסים נדלין להשקעה שהקמתם נסתיימה (כפי שמוצג בעמודת "סה"כ" בטבלה שבסעיף 7.4.2.1 לעיל) (ماוחד)	הציג בדוח תיאור עסקית התאגיד
1,582,958	1,496,899	סה"כ נכסים נדלין להשקעה בהקמה (כפי שמוצג בטבלה שבסעיף 7.7 לעיל) (ماוחד)	
188	188	סה"כ קרקעות ששווגו כndl'in להשקעה באזורי דרום (כפי שמוצג בטבלה שבסעיף 7.8) (ماוחד)	
18,549	15,915	סה"כ קרקעות ששווגו כndl'in להשקעה במתחם אירופוט סייטי (כפי שמוצג בטבלה שבסעיף 7.8) (ماוחד)	
689,673	652,844	סה"כ קרקעות ששווגו כndl'in להשקעה באזורי צפון (כפי שמוצג בטבלה שבסעיף 7.8) (ماוחד)	
-	66,566	סה"כ קרקעות ששווגו כndl'in להשקעה באזורי ירושלים (כפי שמוצג בטבלה שבסעיף 7.8) (ماוחד)	
1,257,582	1,254,637	סה"כ קרקעות ששווגו כndl'in להשקעה באזורי מרכז (כפי שמוצג בטבלה שבסעיף 7.8) (ماוחד)	
272,688	299,535	סה"כ קרקעות ששווגו כndl'in להשקעה באירופה (כפי שמוצג בטבלה שבסעיף 7.8) (ماוחד)	
14,576,375	14,610,964	סה"כ (ماוחד)	
14,576,375	14,610,964	סעיף נדלין להשקעה בדוח על הממצב הכספי (ماוחד)	הציג בדוח על המצב הכספי
14,576,375	14,610,964	סה"כ	

יעדים ואסטרטגייה עסקית

.7.14

אסטרטגייה וכוונות הקבוצה לעתיד

.7.14.1

האסטרטגייה העסקית של הקבוצה נגוררת ממעמדה כאחד מהחברות הגדולות במשק העוסקות בהשכרה וניהול נכסים נדלין, ומהיתרונו הייחודי ממנו נהיית הקבוצה, כגוף המתמחה בנכסים תחרורתיים. לקבוצה צבר קרקעות גדול בפריסה ארצית הכוללת חטיבות קרקע גודלותה במיקומים מרכזיים. האסטרטגייה העסקית של הקבוצה מבוססת על המשך צמיחת הקבוצה בתחום פעילות הליבה שלה, שהינה השכרת נכסים וניהולם והרחבת תיק הנכסים הקיימים על ידי פיתוח קרקעות בעלות הקבוצה, רכישת מקרקעין והשבחת נכסים קיימים, בעיקר בישראל, אך גם באירופה.

הקבוצה פועלת לשינוי יעוד בחלוקת מנכסייה על מנת למקסם את הפוטנציאל הגלום בהם. הויאל וכוכו למועד הדוח לקבוצה מינוף נמוך ונגישות טוביה לשוק ההון ולמערכות הבנקאית המאפשרת לה לגייס חוב בתנאים נוחים, הקבוצה יכולה לפעול לפיתוח המיטבי בנכסייה גם לאורך תקופות ארוכות.

מגמות הפיתוח בעסקי הקבוצה לעתיד

.7.14.2

פיתוח וייזום קרקעות בעלות הקבוצה.

.7.14.2.1

- 7.14.2.2 הצפת ערך במAGER הנכדים הקיימים וזאת על ידי אופטימיזציה של מגוון השימושים בנכדים, לדוגמה – שינוי ייעוד של נכסים תחבורתיים לשימושי ייזום של בנייה לרבות למגורים ומסחר.
- 7.14.2.3 הקטנה הדורגתית של התלות במפעלי תחבורה כשותר עיקרי, הן באמצעות הרחבת המגוון הכללי של נכסים המוחזקים על ידי הקבוצה, והן על ידי הסבת נכסים תחבורתיים שמאובנים לשימושים אחרים, בעיקר בתחום המגורים, המלונות, המשרדים והמסחר.
- 7.14.2.4 הקמה ופיתוח של מלונות. הקבוצה בוחנת את אופן הפעלת המלונות בישראל הנמצאים נכון למועד דוח זה בשלבי הקמה שונים (ראו סעיף 7.14.3.1 להלן). את המלונות ניתן להפעיל באמצעות השכרה לצד ג', באמצעות ניהול על ידי מפעלי מלונות חיצוניים או באמצעות הפעלה עצמית, כאשר נכון למועד הדוח, הקבוצה פועלת להשכרת המלונות לצד ג' אך שומרת על גמישות מרבית בנושא.
- 7.14.2.5 הקבוצה אינה פועלת ביום אופן יוזם למימוש נכסים בישראל אולם תיק הנכסים של הקבוצה, המהווה את ליבת העסקים שלה, הינו, ברأית הקבוצה,תיק גמיש, המחייב את הקבוצה לבחון אופן מתמיד את כדיות רכישתם של נכסים חדשים ואת כדיות מימושם של נכסים אחרים.
- 7.14.3 פרויקטים עיקריים שהקבוצה מתכננת או מבצעת**
- 7.14.3.1 **פרויקטים עיקריים בביצוע** - נכון למועד אישור דוח זה, הקבוצה נמצאת בשלבי הקמה שונים של 6 מלונות (בתל אביב, חיפה, ירושלים, נתניה, אילת ובמתוחם אירפורט סיטי), הקמת מבני מסחר ומשרדים במתוחם "נצח סיטי" בראש העין. כמו כן, הקמה של כ- 82 סוויטות מלונאיות בסמוך למילון הנסיכה באילת. פרטים ראו סעיף 7.13.8 להלן.
- 7.14.3.2 **פרויקטים עיקריים בתכנון** - הקמת מבני מסחר נוספים במתוחם "נצח סיטי" בראש העין.
- 7.14.3.3 פרישה גאורגפית**
- א. **ישראל** - פעילות הקבוצה פרוסה ברחבי ישראל ובפרט במרכזו.
- ב. **אירופה** - פעילות הקבוצה פרוסה במספר מדינות כאשר עיקרה בצרפת ובפרט בעוטף פריז. לקבוצה נכסים גם בעיר גדורות ספרד, הולנד, צ'כיה וגרמניה.
- 7.14.4 הזדמנויות ואיומים**
- 7.14.4.1 **הזדמנות** - היקף פעילות הקבוצה בישראל (פרישת נכסים וייעודם, הצפת ערך בנכדים קיימים וצבר קרקע), מאפשר ניצול מיטבי של הזדמנויות עסקיות.
- 7.14.4.2 **איום** - לאור כך שעיקר פעילות הקבוצה בישראל, איום ו/או משבר כלכלי אשר יפגע במדינה, עשוי לפגוע בקבוצה.

ازהרה בגין מידע צופה פני עתיד

הסטרטגייה ומוגמות הפתוחה האמורים לעיל הינם מידע צופה פני עתיד בהגדرتו בחוק ניירות ערך, הם בבחינת חזון ויעד, המבוססים במידה מהותית על ציפיות והערכתות לגבי התפתחויות כלכליות (ענפיות וככליות) טכנולוגיות, רגולטוריות, חברותיות ואחרות ועל השתלבותן של אלה באלה בישראל ובאירופה. משכך, אין לקבוצה כל ודאות כי ציפיותה והערכתותיה אכן יתממשו וכי ביכולתה יהיה למש את האסטרטגייה ולהשיג את היעדים שהקבוצה העמידה לעצמה, אשר במידה בלתי מבוטלת מבוססים כאמור גם על גורמים שמעצם טבעם, אינם בשליטתה.

.7.15 צפי להתפתחות

להלן יובאו פרטיטים בדבר תוכניות הפיתוח העתידיות העיקריות, ביחס לחלק מנכסי הקבוצה.

פרויקטים בפיתוח מתחם אירופוט סיטי

בשנת 2020 התקבל היתר להקמת מלון בן 254 חדרים מתחם. בחודש נובמבר 2023 ההיתר הוואך עד חודש נובמבר 2026. נכון למועד אישור הדוח הסטיימי עבודות החפירה והדיפון במלון והקבוצה פועלת לפרסום מכרז להקמת שלד המלון.

מתחם נצבא סיטי

לקבוצה (באמצעות חברה בת) זכויות במרקען להקמת אזור תעסוקה ושכונות מגורים "נצבא סיטי" בראש העין (להלן: "מתחם התעסוקה" ו-"מתחם המגורים", בהתאם), בסמכות לצומת קסם ולכיבושים 5 ו-6 (להלן בלבד: "מתחם נצבא סיטי"). מתחם התעסוקה, בשטח קרקע של כ- 301 דונם, כולל זכויות בניה, בשטח עילי כולל של כ-272 אלף מ"ר (כ-210 אלף מ"ר שטח עיקרי והיתרה הינה שטחי שירות עליים) וכן שטחי שירות תת קרקעיים בשטח של כ-307 אלף מ"ר.

התביעה הchallenge על מתחם התעסוקה כוללת שני שלבי ביצוע כמפורט להלן:

מגרשים	משרדים (במ"ר)	מסחר (במ"ר)	תערוכה ותצוגה (במ"ר)	ቢילוי ונופש (במ"ר)	שטח לקרקע (במ"ר)	שטחי שירות מתחת לקרקע (במ"ר)
שלב א'						
300	61,500	10,000	-	-	21,450	96,110
סה"כ שלב א'	61,500	10,000	-	-	21,450	96,110
שלב ב'						
31-33,17-20,17-20,17-20	49,000	28,000	-	-	23,100	136,925
,4112-4111 4121-4122	11,000	28,000	-	10,000	14,700	53,620
51	-	-	12,000	-	3,600	30,075
סה"כ שלב ב'	60,000	56,000	12,000	10,000	41,400	220,620
סה"כ שלבים א' ו-ב'	121,500	66,000	12,000	10,000	62,850	316,730

במתחם זה כולל גם שטח (כ- 105 דונם) המיועד "لتכנון בעתיד", כאשר התכליות והשימושים המותרים בו ייקבעו על פי תוכנית מפורטת שתוכן בעתיד על ידי החברה הבת (לא כולל תשלום נוסף לרשות מקרקעי ישראל (בשם הקודם מנהל מקרקעי ישראל) (להלן: "רמ"י"). נכון למועד אישור דוח זה, טרם נקבעו השימושים והתכליות כאמור.

בשנת 2019 התקבל היתר בנייה לבניית מרתפי חניה בהיקף של כ-50,000 מ"ר ולבניית חמישה בנייני משרדים (הכוללים קומת מסחר בכל בניין) בהיקף כולל של כ-84,000 מ"ר, ברוטו. טופס 4 התקבל בגין כל המרתפים, שני מבנים קיבלו טופס 4 והושכרו בחלוקתם. בשלושת המבנים הנדרטים הסטיימי עובדות השלד, לרבות מעטפת אלומיניום ופיתוח סביבתי.

בחודש דצמבר 2020, רמ"י ואירופוט סיטי התקשרו בהסכם להארכת הסכם הפיתוח בגין מתחם נצבא סיטי עד ליום 1 בינואר 2025.

פרויקט "דרך הקרה" - מלון מתחם "שרונה"

בשנת 2011, נכתה הקבוצה במכרז לחכירת מגרש במתחם "דרך הקרה" בתל אביב. חוזה החכירה הינו לתקופה של 49 שנה עם אופציה לתקופה נוספת נוספת נספחת של 49 שנים. בהתאם לתוכנית

החלה על המגרש, התכליות המותירות בו הינן "מלון ושימושים נלוויים למלונות", כגון אולמות כינוסים ושירותי ספורט. הקומות התתכנותות מיועדות למסחר.

שטחי הבנייה המירביים למטרות עיקריות הינם 40,000 מ"ר למלונות (ושימושים נלוויים) ו-2,000 מ"ר למסחר. כמו כן, מעל מפלס הכניסה ניתן לבנות עד 20,000 מ"ר במגרש למטרות שירות, ומתחת למפלס הכניסה ניתן לבנות כ-39,000 מ"ר למטרות שירות.

הקבוצה קיבלה היתר לבניית מלון כולל כ-800 חדרים ב-47 קומות, הקמת המלון החלה בשנת 2015. בתחילת שנת 2022 הקבוצה החלהקדםatab"ע בסמכות ועדת מחוזית לתוספת של כ-100 חדרי סוויטה והגבות הבניין ל-75 קומות. בתקופת הדוח החליטה הקבוצה שלאקדם את התב"ע והמשך הקמת המלון ייעשה על פי התב"ע התקפה.

נכון למועד הדוח חמשת קומות המרתף וחמשת קומות המסד כוללות את השטחים הציבוריים של המלון לרבות שטחים מסחריים בהיקף מצומצם, יזוקות. בנוסף, "גראון" המבנה יזוק עד קומה 36.

עבודות הקמתו של המבנה נערכו לתקופה של שבועיים בתחילת המלחמה ומאז הן נמשכות בהיקף עובדים מצומצם יותר.

מלון "מושבה הגרמנית" שדרות בן גוריון, חיפה

7.15.4

בבעלות חברה בת מקרקעין בשטח של כ-5 דונם, בתחום ה"מושבה הגרמנית" בחיפה. בהתאם לתוכנית מפורטת שהוגשה על ידי החברה הבת ואושרה על ידי הוועדה המחויזת, החברה הבת החלה להקים על המקרקעין בשנת 2016 מלון בוטיק שיכלול כ-260 חדרים (לרבות שטחי מסחר) וחניון תא קרקע.

נכון למועד הדוח, עבודות השדרת הסטיימנו והחברה הבת תפעל להשלמת עבודות הגמר.

מלון "הלאום", ירושלים

7.15.5

בשנת 2013, זכתה חברה בת במכרז שפרסמה רמי'י לחתימה על חוזה פיתוח בקשר למגרש בשטח של כ-4.5 דונם מצפון לקריית האלים בירושלים, המיועד להקמת מלון בשטח (עיקרי) של כ-17,000 מ"ר. הקמת המלון, שיכלול כ-350 חדרים החלה בשנת 2015. החברה הבת הגישה בקשה להיתר ל-364 חדרים. התקבלה החלטת ועדת בתנאים והחברה הבת פועלת להשלמת התנאים לצורך קבלת ההיתר. נכון למועד הדוח עבודות השדרת הסטיימנו וכיו"ב) הסטיימנו. החברה בת פרסמה מכרז לצורך ביצוע גמר מלא בכ-120 חדרים.

בשנת 2022 נחתם הסכם חכירה בין החברה הבת לבין רמי'י ביחס למלון.

7.13.5. עד 7.13.3 בעקבות המפורטים בסעיפים 7.13.5. עד 7.13.3 בעקבות השלישית של 2022 התגלו חילוקי דעתות בין חברות בנויות ובין קבלני ביצוע עימים נחתמו הסכמים לביצוע מרבית עבודות הגמר והקמת מערכות בפרויקט האמורים וביצוע עבודות אלו הופסק. חילוקי הדעות נסובים בין היתר לגבי טיב העבודות, ליקויים (לרבות בטיחותיים) שהתגלו בעבודות, אי התאמת העבודות לתוכניות ולפרט הטכני ואי השלמת העבודות כנדרש. בין הצדדים התנהל מוי"מ ממושך בקשר עם חילוקי הדעות האמורים. ברבעון השלישי של שנת הדוח הסטיים המוי"מ מבלי שהצדדים הגיעו לככל הסכמה ביניהם. החברות הבנות מתעדות להשלים את מלון המושבה הגרמנית ומלון הלואם באמצעות קבלנים אחרים ובוחנות פניה לערכאות משפטיות בתביעה בגין הנזקים שנגרמו להן. לגבי מלון שרונה, הקובלן המבצע ישלים את עבודות הקמת השדרת הסכמים שנחתמו

בשעתו בין הצדדים, כאשר המחלוקת בין הצדדים הועברו להכרעת בורר מוסכם שמונה על ידי הצדדים.

מלון שער הים נתניה 7.15.6

בשנת 2014 חברת בת הquila בהקמת מלון על מקרקעין בעלותה על קו החוף של נתניה (בשילוב מגדל מגורים מעליו). המלון כולל 70 סוויטות מלונאיות. נכון למועד הדוח עבודות השילד וחלוקת מעבודות הגמר בחדרי המלון הסתיימו. החברה הבת פועלת להשלמת חדרי המלון ולהשלמת תכנון השטחים הציבוריים במלון. כמו כן החברה הבת משלימה את עבודות הפיתוח.

הקמת סוויטות מלונאיות בסמוך למלון הנסיכה 7.15.7

בשנת 2022 חברת בת הquila בהקמת 82 סוויטות מלונאיות על המקרקעין עליהם ממוקם מלון הנסיכה באילת. עבודות החיפוי והדיפון הסתיימו והחברה הבת פועלת לקבלת היתר בניה הצפוי להתקבל במהלך שנת 2024.

ازהרה בגין מידע צופה פניעתיד - האמור לעיל בדבר תוכניות הקבוצה לפיתוחם של הנכסים המפורטים לעיל, הערכותיה באשר ללוחות הזמן לימיישן של התוכניות, ובאשר לאפשריות הניצול העתידי של הנכסים האמורים הינו בוגדר של מידע צופה פניעתיד מהגדרתו בחוק ניירות ערך ומboseס על המידע שבידי הקבוצה באשר לשליבי הקמה בהם הנכסים מצויים והזמן הצפוי להשלמתם (בכפוף לעיכובים אפשריים), לזכויות הבניה הקיימות בנכסים, על ניסיון העבר שלא וועל יועצה באשר לתוכלת של הליכי השבחה, שינויי ייעוד מתוכנים ומצב שוק הנדל"ן. התוכניות וההערכות האמורות עשוות שלא להתmesh, או להתmesh חלקן או להתmesh באופן שונה מהמתואר לעיל אם יתרור כי קיימת מניעה ביצועית, משפטית, תכנית או אחרת להזאתן אל הפעול של תוכניות הפיתוח העתידי או חלקן, או אם יחולו שינויים מהותיים במצב השוק ובכדיות הכלכלית של הפיתוח העתידי של איזה מן הנכסים.

מגבליות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות 7.16

הכרזה כמוניפולין 7.16.1

בחודש Mai 1999 הכריז הממונה על התחרות על חברות הבת, נושא החזקות 1995 בע"מ ומפעלי תחנות בע"מ (להלן: "מפע"ת"), שנשלטו אז על ידי אגד, כבעל מונופול באספקת גישה למסופי אוטובוסים מרכזיים באזורי מסויימים בארץ.

במשך לאחר הכרזת הממונה על התחרות, בשנת 2000, חתמה מפע"ת, בהסכם אגד, על התחריבות לטובת ממשלת ישראל, באמצעות משרד התעשייה ומשרד האוצר (להלן: "כתב התחריבות") על פייה היא תחויב להשכיר שטחים במתיקי תחבורה שבבעלותה שאוטם תפנה אגד לטובת מפעלי תחבורה ציבורית עליהם יורה המפקח הארצי על התעבורה (להלן: "המפעלים"). כן נקבע בכתב התחריבות שהתמורה שתחולם על ידי המפעלים תופחת מהתמורה שתחולם על ידי אגד בהתאם להסכם עם מפע"ת, באופן שסך התמורה המתקבלת בידי מפע"ת לא תפתח מהתמורה שהיתה משתלמת בידי אגד. כיום חלוקת התמורה והקצת השטחים בין המפעלים השונים העושים שימוש בשטחה התחרורתיים של מפע"ת נקבעת למעשה על ידי משרד התחבורה. בעקבות הסכמים שהושגו בין החברות ואגד לבין משרד התחבורה והאוצר, הושגה גם הסכמה עם הממונה על התחרות בפני בית הדין להגבלים עסקיים לפיה הושארה על כנה ההכרזה, בדבר

קיום מונופולין, תוך שבית הדין נמנע, לבקשת הצדדים, מפסיק בשאלת היותם של סעיפי הבעדיות בהסכם שכירות מסוימים בין מפע"ת לבין אגד, משום הסדרים כובלים. לאור האמור לעיל, ובשים לב לסעיף 16ב לפקודת התעבורה [נוסח חדש]⁴⁰ מכוחו ניתן לחיב בעלים של מתן תחבורתי (לאו קשור למעמדו המונופולייסטי) לאפשר למפעילים את השימוש במתנקיו התחרורתיים, ביום אין למשה להכרזה על מונופולין השפעה בפועל על פעילות הקבוצה. מעבר לאמר לעיל ולסיקונים הכלליים המתוארים בדוח זה, לא ידוע לחברה על מגבלות מהותיות נוספות.

מיסוי מקרקעין 7.16.2

במסגרת פעילותה מתקשרת הקבוצה בעסקאות לרכישה או מכירה של מקרקעין ו/או שינוי ייעוד של מקרקעין, ולפיכך עשויה לשאת בחבויות שונות העולות מהוראות חוק מיסוי מקרקעין (שבה, מכירה ורכישה), התשכ"ג-1963 והתקנות שהוצעו מכוחו.

הدينם החלים על חכירה ו/או השכרת נכסים 7.16.3

א. כ- 90% מהקרקעין בישראל נמצאים בבעלות מדינת ישראל באמצעות רמ"י וחלוקת גודל של המקרקעין בהם פועלת הקבוצה חכורים על ידי הקבוצה בחכירה ארוכת טווח. משכך, חלים על הזכויות במקרקעין והעסקאות בקשר עימם הוראות החוזים, הוראות בקשר עם שינוי ייעוד וניצול הזכויות בקרקע והוראות בחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969, כך גם עשויה הקבוצה לשאת בתשלומים שונים לרמ"י, כגון דמי היתר, דמי הסכמה, דמי חכירה ודמי היון.

ב. פעילות הקבוצה בתחום השכרת נכסים מקרקעין לשוכרים שונים כפופה להוראות חוק השכירות והשאייה, התשל"א-1971. חזוי השכירות של הקבוצה (למעט נכסים בודדים), אינם כפופים לחוק הגנת הדיר (נוסח משולב), התשל"ב-1972.

סעיף 16ב לפקודת התעבורה [נוסח חדש] 7.16.4

סעיף 16ב לפקודת התעבורה מעניק סמכות למפקח על התעבורה לחיב בעל מתן תחבורתי (כדוגמת מסופים ותחנות מרכזיות) לאפשר את השימוש במתן התחרורתי למפעיל תחבורה ציבורית וזאת כנגד העלות הכוללת של השימוש בתוספת רווח סביר לו זכאי בעל המתן התחרורתי.

היתרים ורישונות עסק 7.16.5

על הקבוצה חלות דרישות של הרשותות המקומיות לעניין הוצאת היתרים לפיתוח מקרקעין ורישונות ניהול עסק למבנים שברשותה והקבוצה פועלת לחידושים מעת לעת. כמו כן, הקבוצה כפופה לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, תשנ"ח-1998 בקשר להנגשת חלק מהקרקעין שבבעלותה.

נדיל'ן מניב בצרפת 7.16.6

על פי הדין הצרפתי לשוכרים קיימת אפשרות לסייע את חזזה השכירות בתום כל שלוש שנים, בהודעה מוקדמת בת שישה חודשים מראש, בלבד שהחזזה אינו קבוע אחרת.

הסכםים מהותיים

.7.17

.7.17.1

מערכת ההסכםים עם אגד/מפעלי תחבורה ציבורית

נכסי המקרקעין של הקבוצה המשמשים בפועל לתחבורה מושכרים בין היתר לאגד בהסכם שכירות לצורך קיום והפעלה של שירות תחבורה ציבורית (להלן: "שירותי תחבורה") וכל פעילות אחרת הקשורה בקיום שירות תחבורה. בין הסכםאים אלו נכללים שני הסכמי מסגרת משנת 1995 עם חברות בנויות של אירפורט סיטי, האחד בין אגד ובין נצבה חברה להנחלת בע"מ (להלן: "הנחלת") והשני בין אגד ובין מפעית (בגין מרבית הנכסים התחבורתיים) (להלן ייחדיו: "הסכםי המסגרת" ו"המשמעות", בהתאמה), על פייהם שוכרת אגד נכסים תפעוליים שונים, הכוללים מוסכים, חניונים תחנות מרכזיות ומשרדים. בהתאם להסכםי המסגרת, תקופת השכירות תהא 10 שנים לפחות חודש, שראשתה ביום 1 בינואר 1995. למשמעותו שכירות נוספת נספחת, את תקופת השכירות בגין המושכרים התחבורתיים, ואו איזה מהם, לתקופות שכירות נוספות, כל אחת בת 10 שנים לפחות חודש, החל מתום תקופת השכירות וחזר חלילה מיידי תום תקופת שכירות. ככל שהמשמעות לא תמשח את האופציה האמורה, תחול עליה חובה להעמיד בגין כל נכס תחבורהטי סיור חולף בתנאים שנקבעו בהסכםי המסגרת. גובה דמי השכירות במהלך תקופות השכירות הנוספות ייקבע בהסכם בין הצדדים, ובHUDR הסכמה, על ידי שמאן מקרקעין מוסכם בהתאם למנגנון שנקבע בהסכםי המסגרת. לפרטים נוספים, ראו באור 38.ב.6 לדוחות הכספיים. כאמור כמו כו' הווערו לאגד נכסים נוספים אשר תנאי השכירות בגיןם נקבעו בהסכםים נוספים. כאמור בסעיף 7.16.1 לעיל, בשנת 2000, חתמה מפעית על כתוב התchiaיות על פיו היא תחויב לאפשר למפעלי תחבורה אחרים לשכור שטחים במתקני תחבורה שבבעלותה שאוטם תפנה אגד עד למועד האמור הייתה רק אגד רשאית לעשות שימוש במתקנים האמורים), כאשר התמורה שתשלם על ידי המפעלים האמורים תופחת מההתמורה שתשלם על ידי אגד בהתאם להסכם עם מפעית. כיום חלוקת התמורה והקצתה השטחים בין המפעלים השונים שימוש בשטחה התחבורתיים של מפעית נקבעת למעשה על ידי משרד התחבורה, המורה למפעית על חלוקת השטחים והתשלומים בגיןם.

בנוסף, הקבוצה משתמשת בחברת הנהול של חלק מהנכסים התחבורתיים, כאשר רק בגין חלק מהם קיימים הסכמי ניהול חתומים ותקפים.

בין קבוצת נצבה לבין המדינה מספר מחלוקת בקשר לנכסים תחבורהתיים ברוחבי הארץ ובשנת הדוח ניתנו על ידי מפעית הודיעות פינוי ביחס לשטחים תחבורהתיים שלטענת מפעית לא קיימת עוד זכות להאריך את החוזים בגיןם ולהילופין, דרש מפעית את עדכון דמי השימוש (דמי השכירות ו/או דמי הנהול) בגיןם. המדינה מצידה הודיעעה כי ברצונה כי יעשה שימוש תחבורתי בכל השטחים שפינויים נדרש. מפעית הגישה מספר תביעות (ביחס לתחנות מסוימות) במסגרתן נדרשו סעדים של צו הצהרתי לעדכון דמי השימוש במתקן התחבורתי וצו עשה לפינוי המתקן התחבורתי. החלטים האמורים מצוינים בשלבים מוקדמים. נכון למועד אישור דוח זה הוסכם בין קבוצת נצבה לממשלה לעצב את ההליכים המשפטיים ולנהל הליך של גישור רוחבי וככל ביחס לכל המחלוקת ביניהם, שנוגעת לכל הנכסים התחבורתיים, בין אם כבר הוגש בגין הליכים משפטיים ובין אם עדין לא. הליך הגישור האמור טרם החל.

למועד דוח זה השטחים התחבורתיים פעילים ומפעית ממשיכה לקבל את דמי השימוש הקודמים גם בגין השטחים תחבורתיים שביחס אליהם ניתנו הודיעות פינוי ו/או הוגש תביעות. דרישות

הפינוי ו/או התביעות אינן עומדות בסתירה להסכם אגד ולהכרזה כמוניפולין, כיון שלטענת מפע"ת במתכונים התחרורתיים לגבים נמסרה הودעת עדכון דמי שימוש או פינוי, דמי שימוש הרואים ייקבעו על ידי שמאם מוקען מוסכם וככל שישולמו לא יידרש עוד פינוי המתקן התחרורתי. כאמור, כל מפעלי התחרורה ממשיכים לעשות שימוש בתחנות.

7.17.2. מערכת הסכמים עם מושב ברקת

זכוותה של הקבוצה במרקעי פרויקט אירופרט סיטי נובעות ממערכת הסכמים בה התקשרה החברה בת אירופרט סיטי עם מושב ברקת, אשר היה בעבר ברשות במרקעי הפרויקט מכח הוראות "חוזה משבצת" תלת-שנתי מת:redesh בין רמי'י ולבין הסוכנות היהודית. בהתאם למערכת הסכמים זו, ועל פי תנאי החלטה מס' 611 של רמי'י, נחתמו בין אירופרט סיטי לבין רמי'י הסכמי פיתוח ביחס למרקעי הפרויקט. לפרטים בדבר מחלוקת בין הצדדים ותביעה שהגישה ברקת נגד אירופרט סיטי, ראו באור 38.ב. 9 לדוחות הכספיים.

7.18. התפתחויות בשוקים של תחומי הפעילות או שינויים במאפייני הלקוחות שלו

7.18.1. יציאת ישראלים לחו"ל

בחודש אפריל 2013 נחתם הסכם "شمמים פתוחים" בין ישראל לאיחוד האירופאי⁴¹. הסכם זה הביא לגידול משמעותי בשנים האחרונות בהיצעת הטיסות מישראל ואליה⁴² ובהיקף יציאת ישראלים לחו"ל, בין היתר לצורך קניות (למעט בתקופת הקורונה ובתקופת המלחמה).

7.19. גורמי הצלחה הכספיים בתחום הפעילות והשינויים החלים בה

7.19.1. אזרוי ביקוש – הקבוצה מנהלת נדל"ן מניב באזרוי ביקוש. בחלק מהאזורים ניתן לזהות בשנים האחרונות גידול בהיצע לאור הקמת מתחמי מסחר מתחרים.

7.19.2. תמהיל השוכרים – תמהיל השוכרים בנכסים המשחರרים משפייע על היקף תנועת הלקוחות.

כמו כן, תהליכי דיגיטליזציה עשויים לגרום לחברות הנדל"ן המניב להתאים את תמהיל השוכרים והשימושים באמצעות עירוב שימושים, לפרטים ראו סעיף 7.1.1 לעיל.
הקבוצה פועלת לגיון תמהיל השוכרים בנכסים בהם עולה צורך בכך.

7.20. מחסומי הכנסה והיציאה העיקריים של תחומי הפעילות

להערכת הקבוצה, מחסומי הכנסה העיקריים בתחום הם הצורך בהון עצמי גבוה ו/או נכסים לשעבוד לממציאות מקורות מימון משלימים להקמת נכסים מסחריים. כמו כן נדרש ידע ומוניטין בתחום לצורך קבלת מימון והתקשרות עם קבלנים מתאימים.

להערכת הקבוצה, מחסום היציאה העיקרי נדרש למימוש מהיר של נכס המקרקעין.

7.21. מוצריים ושירותים

הקבוצה משכירה נכסים מקרקעין בייעודים שונים ובין השאר: תחנות מרכזיות המשמשות מפעלי תחרורה שונים ואת ציבור הנוסעים. הביקוש לשירותים אלו עשוי להצטמצם כאשר מערכת הסעת המוניות של מטרופולין תל-אביב תחיל לפעול באמצעות קווי רכבת קלה וקווי מטרו. משרדים המשמשים חברות בישראל וביצרפת. הביקוש לשירותים אלו עשוי להיפגע במצב של משבר כלכלי בהם הביקוש למוצרים אלו עשוי להצטמצם משמעותית או מגיפה אשר תחייב לעבור לעבוד מהבית (להלן: "משבר כלכלי או מגיפה"). נכסים מסחריים אשר משמשים נותני שירותים ומוצרים בתחום הנסעה, הלבשה, מוצרי אלקטرونיקה, פנאי וכו'. הביקוש לשירותים אלו עשוי

להיפגע במצב של משבר כלכלי או מגיפה. תעשייה וachsenה המשמשים בין היתר מוסכים של מפעלי תחבורה ויבואנים, בהתאם. הביקוש לשירותי אחסנה עשוי להיפגע במצב של משבר כלכלי או מגיפה. חניות ותchanות דלק אשר משמשים מפעלי תחבורה, חברות ובעלי רכבים פרטיים. הביקוש לשירותי חניה למפעלי התחבורה כפוף להסכם שמאושרים על ידי משרד התחבורה. פרטיים בדבר-II NOI ושיערו הנבע מהמוסרים והשירותים שהקבוצה מספקת לתקופת הדוח,

.7.21.2

ראו סעיף 7.4.3.1 לעיל.

.7.21.3

לפרטיים בדבר מגמות ושינויים בביטחון ובביטחונם, ראו סעיף 7.1.1 לעיל.

.7.21.4

לפרטיים בדבר סכום ושיעור הכנסות הקבוצה מהשירותים בסעיף זה, ראו סעיף 7.4.3 לעיל.

לקוחות

.7.22

פרט למספר מפעלי תחבורה המהווים ביחד "שוכר עיקרי" של הקבוצה, קיים פיזור רחוב מאוד בין לקוחות הקבוצה. חוזי השכירות בהם מתקשרת הקבוצה הינם, על פי רוב, לתפקידות בגיןנות (שלוש עד עשר שנים) וארוכות (מעל עשר שנים). דמי השכירות הנקבעים בהסכם אלו, צמודים כלל לממד המחרירים לצרכן (או לממד יוקר הבניה בצרפת). מדיניות הקבוצה הנה להתקשרות, ככל האפשר, בחזזים ארוכי טווח עם שוכרים בעלי אינטנסיטת פיננסית. חלק מהותי מהכנסות הקבוצה נובע מדמי שכירות המשולמים על ידי מפעלי תחבורה ציבורית ולפייך לקבוצה חשיפה מסוימת לענף זה אשר פגיעה בו עלולה להשפיע על תוכנות פעילות הקבוצה. עם זאת, לאור העובדה השירותית התחברה הציבורית שירות חיוני הנתמך על ידי הרשותיות כשירות ציבור, להערכת הנהלת החברה, הסבירות לפגיעה בענף באופן אשר יהיה בו כדי להשפיע מהותית על תוכנות הקבוצה הינה נמוכה.

ازהרה בגין מידע צופה פני עתיד - הערכות הנהלת הקבוצה ביחס לנסיבות לפגיעה בתחום הפעולות, למוגמות ושינויים בביטחון והיעצם של הייעודים השונים ולהשפעה על הקבוצה, הינה בבחינת מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, שאיןו בשליטת החברה או מידע אשר אינו וודאי ומתבסס, בין היתר, על הערכות ואומדנים סובייקטיביים של הקבוצה בתהשับ בניסיון העבר. הערכת הקבוצה עשויה שלא להתmesh, כולה או בחלוקת, לדוגמה אם יחולו שינויים מהותיים בתמיכת הרשותיות בשירותי התחבורה.

שיווק

.7.23

הקבוצה פועלת להשכרת מקרקעין פנויים במספרعروצי תקשורת עיקריים : באמצעות מתחומים, באמצעות שלילוט ובאמצעות קשר ישיר לרשות בפריסה ארצית. שוכרים פוטנציאליים יכולים להתרשם מהקרקעין על ידי ביקור בנכס עצמו או באמצעות עורמים ממחישים כדוגמת חברות שיווק. לאור שعروצי השיווק מגוונים, הקבוצה לא מוצאת תלות באף אחד מעعروצי התקשרות, כמו כן, הקבוצה מנעת ממtan בלבדיות למתחומים בשיווק המקרקעין שלה.

.7.23.1

הקבוצה פועלת להשכרת מקרקעין בשלב ההקמה בעיקר באמצעות הדיגיטל ומתחומים. בעת השקתו ו"בנייה דרך" מהותיות הקבוצה משתמשת גם במספרعروצי תקשורת: רדיו, טלוויזיה ושלוט חוץ.

.7.23.2

תחרות

.7.24

להערכת הקבוצה, תחום הנדלין המניב בארץ מאופיין ברמת תחרותיות גבוהה, הן ביחס לאייתור הקרקעות הפניות לרכישה והן ביחס להשכרת הנכסים. התחרות הנה עם בעלי נכסים דומים הנמצאים בסמיכות גיאוגרפית (או בעלי מאפיינים גיאוגרפיים/סוציאו-אקונומיים דומים) ועם פלטפורמות מסחר מכוון אשר צפויות להקטין את פדיונות השוכרים.

בתוך הנדלין המניב פעילים יזמים רבים בעלי מאפייני שונים. הקבוצה מתחרה בחברות נדלין בעלות פרויקטים רבים בפריסה ארצית, חלקן אף חברות ציבוריות.

לפיכך, הקבוצה רואה כמתחרה פוטנציאלי כל חברת נדלין אשר מנהלת נדלין מניב בייעודים של הקבוצה, באותו מתחם גיאוגרפי. עיקר התחרות נסובה סבב מחיר השכירות (כולל דמי הניהול), מיקום הנכסים, התמהיל שלהם ואיכותם הפיזית. בשל כמות המתחרים בענף, קיימים קושי להעריך את גודלה ועמדתה של הקבוצה ביחס ליתר המתחרים בתחום, קל וחומר את חלקה (נתח שוק) של הקבוצה בתחום זה.

بيוט

.7.25

למועד הדוח מערך הביטוח של הקבוצה לביטוח רכוש, אובדן תוכאת וחוויות כולל פוליסות המכוסות סיוכנים מסויימים בחלק מנכסיו הקבוצה וזאת עד לסכומי ביטוח וגבولات האחוריות הקבועים בפוליסות אלו. בין פוליסות אלו: CISIO לרכוש בפוליסת סיוכנים נקובים בשם מסוג "אש מורחב"; "נזק תוכאת" עקב נזק לחלק מהסיוכנים המכוסים בפוליסת הרכוש; אחריות כלפי צד שלישי וחוויות מעמידים.

הנהלת הקבוצה יכולה להחליט על צמצום הכספי הנרכש ו/או הקטנת סכום הביטוח הנרכש ו/או שלא לרכוש כלל ביטוח עבור סיICON זה או אחר. במקורה בו הנהלת החברה תהא סבורה כי אין כדיות כלכלית בערך CISIO ביטוחו כלשהו בשל עלויות הפרמיה והיקפי ההשתתפות העצמית, הקבוצה לא תעוזר CISIO ביטוחו כלל.

לפרטים אודות הסיוכן בהיעדר CISIO ביטוח מספק, ראו סעיף 7.28.2.8 להלן.

סיוכנים סביבתיים ודרכי ניהולם

.7.26

.7.26.1

סיוכנים סביבתיים לצפויים להשפיע על הקבוצה

להיבטים של איות הסביבה עשוי להיות השפעה על פעילותה של הקבוצה כבעליים/חוכרים של נכסים מקרען. על פי רוב, בעל הקרקע או החוכר הינו בעל האחוריות על פי דין להפרות של דיני איות הסביבה, תכנון ובניה ונזיקין, היה והפרה בוצעה בתחום המקרען שבבעלותו או מקרען שהוא חוכר.

כ- 19% מנכסיו הנדלין של הקבוצה הינם נכסים תחבורתיים הכוללים תחנות מרכזיות, מוסכים וחניונים, חלקם ממוקמים במרכז אזורים מיושבים. בנוסף, בעלות הקבוצה מקרען המושכנים למפעלים של תחנות תדלק. על נכסים אלו חלה מערכת דין הקשורה, בין היתר, בזיהום קרקע, זיהום אויר, מניעת מטרדי ריח, רעשים וכיו"ב. במרבית ההסכם במסגרתם מעמידה הקבוצה את נכסיה לשימוש השוכרים ישנה התייחסות לפיה השוכרים לוקחים על עצמם את האחוריות לעמידה בהוראות הדין ומתחייבים לשפוט את הקבוצה בפני כל טענה או דרישת

clfaria הנובעים מהפרת הדין הקשורה בשימוש בנכסים הקבוצה על ידי השוכרים האמורים. בפרויקטים לבנייה לשימושים שונים - קיימת חשיבות לנטרול השפעות ומפגעים חיצוניים הנגרמים על ידי פרויקטי הבניה ומשפיעים על הסביבה, כגון: זיהום רעש, הסתרת נוף, פגיעה

בקרקע וכו'. עניינים אלה מוסדרים בדרך כלל במסגרת תוכניות בנין עיר, היתרי הבניה הניתנים במסגרת הפרויקטים האמורים והוראות מנהל של הרשותות המפקחות. העולויות הכרוכות ביחסם דרישות איכות הסביבה מובאות בהשbon בתמוך הפרויקטים. לאור האמור לעיל ולאור ניסיון העבר, הקבוצה מעריצה שהחשיפה שלה לסיכוןים סביבתיים מכוח היotta בעלת הזכיות (בעלות/חכירה) בנכסים תחרורתיים ובפרויקטי בנייה ונכסים מניבים אחרים, הינה זניחה.

7.26.2. השכלות מהותיות של הוראות הדין על הקבוצה

חלק מטהlixir קבלת היתר בנייה לכל פרויקט, עשוי המשרד להגנת הסביבה לדרוש ביצועו של סקר קרקע ו/או סקר זיהום מים לאיתור חומרים מסוכנים ושיקום הקרקע במידת הצורך, כאשר קיבלת היתר מותנית ביצוע הסקר ותוצאותיו.

7.27. מגבלות ופיקוח על פעילות הקבוצה

7.27.1. הסכמי פיתוח ו/או חכירה עם רמי"

חלק מפעילותה כיזמת נדל"ן, במסגרת פרויקטים הכלולים ייזום ובניה על קרקעות בעלות רמי"י (לרובות פרויקט אירופרט סיטי - ראו באור 38.ב.8 לדוחות הכספיים, מתוך נצבא סיטי – ראו באור 11.ב.2 לדוחות הכספיים, ומתחם שרונה – ראו סעיף 7.15.3 לעיל), התקשרה הקבוצה עם רמי"י בהסכם המתיירים לקבוצה לפתח את המקרקעין וקובעים את המסגרת לפיתוחם (להלן: "הסכם הפיתוח"). בכלל, כוללים הסכמי הפיתוח את התנאים בקשר עם מילוי התchieビות היזם כתנאי לחכירת המקרקעין; קיזוז התשלומים ששילמה הקבוצה כיזם מחשבון דמי החכירה שיגיעו לרמי"י מכוח הסכם החכירה, לכשייחתמו;لوح זמנים ביחס לשלי הפיתוח והבנייה השונים וביחס לפעולות הנדרשות לשם רישום המגרשים כיחידות רישום נפרדות וכבתים משותפים; חובתו של היזם, על פי רוב, לשאת בכל המיסים שיחולו על המגרשים במשך תקופת הפיתוח וכן לשאת בכל הוצאות הפיתוח; בנוסף, זכותה של רמי"י לבטל את הסכמי הפיתוח, במקרים מסוימים.

בהתאם להחלטה מס' 1481, מיום 5 בספטמבר 2016, "ביטול עסקאות ומתן ארכות לביצוע", תפעל רמי"י לביטול עסקאות בשל אי עמידה במועד השלמת הבניה (כפי שנקבעו בהסכם עם רמי"י) ולהשבת הקרקע לידי בתנאים אשר נקבעו בהחלטה האמורה. ביום 10 במאי 2017 החלטה מס' 1481 עודכנה על ידי מועצת רמי"י בהחלטה מס' 1513. עיקרי העדכון כוללים: מתן ארכות להשלמת הבניה בהסכם פיתוח בתשלום של 51% (למעט באזורי עדיפות לאומית וקו העימות) מהפער בין עלות המקרקעין במועד ההקציה ובמועד הארכה, לאחר התשלום חוזה הפיתוח יוחלף בחוזה חכירה והארכה תהיה ל-4 שנים נוספות, רמי"י רשאית לצמצם תקופת זו. העדכון עסק בנוסף ברכישת זכויות נוספות במקרה של שינוי תכנוני, החזרת תשלום היטל השבחה, תשלוםים ממתן ארכות בהקצתה קרקע למגורים והקצאות ציבוריות. החלטה מס' 4607 מיום 17 באפריל 2019⁴³, עוסקת ב"ארכות וביטול עסקאות" במכרז ובעסקאות שפטורות ממכוון, בהם תמה תקופת המעבר כפי שנקבעה בהחלטה 1513. במרקען שהוצע במכרז יהיה ניתן לתת ארכה אחורונה בת שנתיים להשלמת הבניה או ארכה נוספת יותר בהתאם לנסיבות הפרויקט והתשלים בגין כל שנה שתוארך יהיה בין 1.5% ל-5% מערך המקרקעין, בהתאם לייעוד המקרקעין (בסעיף זה: "התשלום"). בנוסף, היזם/חוcer יידרש להעמיד בטחנות ואם הוא לא יסיים את הבניה במועד,

רמי'י תהיה רשאית לבטל את העסקה. במרקען שהוקצו בפטור ממכו'ז והבנייה לא הסתיימה במועד, רמי'י ככלל תפעל לביטול העסקאות תוך זכות שימוש טרם ביטול העסקה. שיקול לאי ביטול העסקה יהיה במקרים בהם היזם/חוර חחל בבנייה או עשה פעולות ממשיות לבנייה וمرة רצינות לשימוש הבנייה. אורכה, אם תינטו, תהיה בתשלום כאמור לעיל.Uberות תדרש לפि שיקול דעת רמי'י ותלויה במידה הפעולות המשניות שבוצעו לשימוש הבנייה.

כפיות הפעולות לחוקים ספציפיים

.7.27.2

לפרטים בדבר חוקים להם כפופה פעילות הקבוצה בתחום הנדלין המניב ובנייה למגורים, ראו סעיף 8.2.5.2 לעיל.

גורמי סיון

.7.28

פעילותה של הקבוצה מושפעת, בין היתר, מגורמי הסיון הבאים:

סיוני מאקרו

.7.28.1

האטה כלכלית במדינת ישראל

עיקר פעילותה של הקבוצה הינה בישראל. האטה כלכלית ו/או משבר כלכלי במשק הישראלי ו/או במשק העולמי עלולים להתרחש מגוון רחב של גורמים כגון מגיפות, אי וודאות בתחוםית, אי וDAOות פוליטית, עימותים בין מדינות, מצבי חירום ועוד. האטה כלכלית ו/או משבר כלכלי עשויים להתבטא בירידות חדות בשוקים הפיננסיים, בשינויים בשער מסreu חליפין, בשינויים במחירים שחורות לרבות נפט וגז טבעי, דבר העולם לפגוע במצבם הכלכלי של שכרי הקבוצה וכפועל יוצא להשפיע על תוכנות נפט וגז טבעי, כמו גם על הcadיות הכלכלית בפרויקטים חדשים או הרחבת פרויקטים קיימים. כמו כן, האטה כלכלית במשק, אשר עשויה לנבוע מסביבה אינפלציונית גבוהה, שיעור ריבית גבוהה וכו', עלולה לגרום לאטה כלכלית בענף הנדלין למגורים וכתוואה מכך לקשיי בקבלה מימון, ברכישת נכסים, ירידה בביקושים לדירות ו/או במחירים הדירות הנמכרות על ידי הקבוצה. משברים בתחוםים עלולים לגרום לירידה בביטחון ליחדות דיוור ולמחסור בכוח אדם בענף הבנייה ולהתיקרות עלויות עבודה הבנייה. לפרטים נוספים המלחמה והשפעותיה על פעילותה של הקבוצה, ראו סעיף 6.1.3 לעיל.

האטה כלכלית במדינות בחו"ל בהן פועלת הקבוצה

.7.28.1.2

לקבוצה השקעות בנדלין בצרפת ובמספר מדינות נוספות באירופה. האטה כלכלית ו/או משבר כלכלי במדינות אלו, עלולים להתרחש מגוון רחב של גורמים כמפורט בסעיף 1.1 לעיל ולפגוע במצבם הכלכלי של שכרי הקבוצה בחו"ל.

תנודות באינפלציה ורמת הריבית בחו"ל

.7.28.1.3

פעילות הקבוצה בחו"ל ממומנת ברובה ממוקורות עצמאיות של הקבוצה בישראל. דמי השכירות המשולמים בגין נכסים הקבוצה בצרפת צמודים בעיקרם למדד תשומות הבניה הצרפתי. עליה בשיעורי הריבית מעבר לשיעור השינוי במדד תשומות הבניה הצרפתי עשויה לשחוך את המרווח התזרימי של הקבוצה, להאריך את משך הזמן הנדרש להחזיר ההון העצמי בעסקאות אלה ולהעלות את רמת הסיון הגלומה בהן.

סיוני שוק (סיונים ענפיים)

.7.28.2

סיוני אשראי

.7.28.2.1

לפרטים ראו באור 39.ב לדוחות הכספיים.

- 7.28.2.2 סיכון נזילות**
לפרטים ראו באור 39 ג' לדוחות הכספיים.
- 7.28.2.3 חישפה מטבעית**
לפרטים ראו באורים 39 ד' ו- 40 ג' לדוחות הכספיים.
- 7.28.2.4 חישפות לשינוי שיעורי הריבית**
לפרטים ראו סעיף 6.1.1 לעיל, וכן באורים 39 ד' ו- 40 ד' לדוחות הכספיים.
- 7.28.2.5 חישפה לשינויים במדד**
לפרטים ראו באורים 39 ד' ו- 40 ג' לדוחות הכספיים.
- 7.28.2.6 שינוי מדיניות הממשלה בעניין זミニות משכנתאות ו/או מיסוי נדל"ן ו/או הטבות לרוכשי דירות**
שינויי מדיניות הממשלה בנושאים אלו, לרבות ביטול כל או חלק מהטבות אלו בנושאי משכנתאות מס רכישה, מענק מקום ו/או התנאים בהן ניתנות ההטבות, עליל להביא לשינוי בביטחון לדירות או להשפיע על מחירן.
- 7.28.2.7 שינוי בחיקת חוקי עזר עירוניים – היטלי פיתוח**
חוקית חוקי עזר עירוניים לבית היטלי בנייה, מים, ביוב, סלילה, ניקוז וכי', משפיעה על תעריפי היטלי הפיתוח. עלילת התעריפים עשויה לגרום לירידה ברווחיות פרויקטים.
- 7.28.2.8 bijout**
לא כל הסיכון האפשריים מכוסים או ניתנים לכיסוי בפוליסות השונות שנערכו על ידי הקבוצה, ככל שנערכו כיסויים ביטוחיים. חלקם של הסיכון בפוליסות שנערכו (אם נערכו), מכוסים באופן חלקי בלבד וחלקים אינם מכוסים כלל ולפיכך תקولي הביתוח, ככל שיתקבלו, לא בהכרח יכסו את מלאה היקף הנזקים ו/או את כל ההפסדים האפשריים (הן לעניין נזקים לצדדים שלישיים, חן לעניין אובדן הכנסות אפשרי והן לעניין עלויות ההקמה והשיקום של רכוש הקבוצה). כמו כן, אין כל וודאות כי ניתן יהיה להמשיך לרכוש פוליסות מתאימות בעתיד בתנאים מסוימים סבירים או בכלל. זאת ועוד, לגבי ביטוחים מסוימים, כגון סייבר, פשיעה, אי נאמנות עובדים, זיהום הדרגתי, טרור, מלחמה, רעידת אדמה ושרם מכני, עלילה הקבוצה להחילט שלא לערכם כלל ונכון להיום חלקם גם לא ערך.
- הנהלת הקבוצה שוקלת מעט לעת האם לרכושbijout נזקי רעידות אדמה עבר נכסיה. במידה ויגרם נזק בקנה מידה נרחב לנכסים הקבוצה עקב רעידת אדמה, עלולה להיגרם לה, בגין הנכסים המבוטחים נגד סיכון זה (ככל וקיים כאלה), חישפה בגובה השתתפותה העצמית בפוליסה ובמקרים מסוימים גם עלות ההריסה ופינוי הריסות. בגין הנכסים שאינם מבוטחים מגיע היקף החישפה המksamלאלי לעלות התקיקון או ההקמה של אותם נכסים וכן עלול להגרם אובדן הכנסה בהעדר שוכרים.
- במקרה קיצון, נזקים שאינם מכוסים bijout או מכוסים באופן חלק או בגבולות אחריות נמוכים, אף עלולים לגרום לפגיעה בעסקי הקבוצה או להיות בעלי השפעה מהותית לרעה על עסקיה, מצבה הכספי, תוצאות פעילותה או תחזיותה.
- 7.28.2.9 סיכון סייבר**
איירופרט סייטי נסמכת על שירותי ומערכות מידע בפועלותה. תקלות במערכות מידע וכשלים באבטחת המידע, לרבות על ידי פריצה למערכות המחשב של הקבוצה עלולים לגרום לשיבוש ופגיעה במידע ובפעול השוטף של המערכות התומכות בפועלות העסקית, לאובדן מידע ולעלויות

גבוחות בגין שיקום מערכות המידע. בנוסף, פגיעה מכוonta במערכות המידע של הקבוצה עלולה לגרום לزلיגת מידע לרבות מידע פנים מהותי לגורמים לא מורשים, לפגיעה בשלמות המידע ואף לפגיעה בפעילותה העסקית.

מדיניות ניהול סייכון הסייבר בקבוצה מאושرت על ידי מר צוף, יו"ר דירקטוריון אירפורט סיטי (וכן יו"ר דירקטוריון החברה). יישום מדיניות הסייבר בקבוצה הינה באחריות מנהל מערכות מידע במיקור חוץ. השירותים שניתנים על ידו כוללים מיפוי סיוכניים למערכות המידע ולמידע, קביעת רמת ההגנה הנדרשת להם וביצוע פעולות למניעת כשלים במערכות המידע, בין היתר, באמצעות קבלת שירותים מיוצעים מENTION בתחום אבטחת המידע, באמצעות מנגנוני גיבוי ובטחה, מנגנונים למניעת כשלים במערך המחשב, הצנת מידע, העלאת רמת אבטחת המידע (לרבות ברמת העובד) וסיווג בבחינת הצורך בביטחון.

הקבוצה מבצעת ביקורת באמצעות מבקרי הפנים שלא לצורך בוחנת אופן ניהול מערכות המידע וסיICON הסייבר בקבוצה. ממצאי והמלצות מבקרי הפנים נדונים בוגדות הביקורת של חברות הקבוצה. כמו כן, הקבוצה מבצעת מדי תקופה סקר סיוכניים על ידי מומחים חיצוניים כשממצאים הסקר מוצגים בפני דירקטוריון חברות הקבוצה, לאחר השלמתו. כמו כן, מנהל אבטחת המידע סוקר בפני דירקטוריון חברות הקבוצה, אחת לתקופה, את מערך אבטחת המידע.

7.28.3. **סיוכנים ייחודיים לקבוצה**

7.28.3.1. **שוכר עיקרי בנכסי הקבוצה בישראל**

לקבוצה תלות במספר מפעלי תחבורה ציבורית, המהווים שוכר עיקרי בנכסי הקבוצה ואשר שינוי לרעה במצבם הכספי עשוי להשפיע על תוכנותיה העסקיות של הקבוצה.

7.28.4. **דיוון בגורם סייבו**

להלן פירוט גורמי הסייכון על פי טיבם ומידת השפעתם, להערכת הנהלת הקבוצה, על עסקי הקבוצה:

מידת ההשפעה של גורם הסייכון			
	השפעה גדולה	השפעה בינונית	השפעה קטנה
סיוכני מקרו			
	X		האטה כלכלית במדינת ישראל
X			האטה כלכלית במדינות בחו"ל בהן פועלת הקבוצה
X			תנודות באינפלציה וברמת הריבית בחו"ל
סיוכני שוק (ענפיים)			
	X		סיוכני אשראי
	X		סיוכני נזילות
	X		חשיפה מטבעית
	X		חשיפה לשינויי שיעורי הריבית
	X		חשיפה לשינויים במדד
	X		שינויי מדיניות הממשלה
X			שינויי בחיקת חוקי עזר עירוניים
	X		ביטחוח
X			סיוכני סייבר
סיוכנים ייחודיים לקבוצה			
	X		שוכר עיקרי בנכסי הקבוצה בישראל

ازהרה בגין מידע צופה פנוי עתיד

סעיף זה בדבר גורמי סיכון של הקבוצה כולל גם תחזיות, הרכות, אומדנים ומידע אחר המתייחסים למידע צופה פנוי עתיד בהגדרתו בחוק ניירות ערך, שה坦משותם אינה דאית ואינה בשליטתה של הקבוצה בלבד. העובדות והנתונים העיקריים ששימושם בסיס למידע זה הינם עובדות ונתונים בנוגע בעבר ולמצב הנוכחי של הקבוצה ועסקיה, עובדות ונתונים בנוגע למצב הנוכחי של תחומי הפעולות בהם פועלת הקבוצה באזורי פעילותה ועובדות ונתונים מקרו כלכליים, והכל כפי שידועים לקבוצה במועד דוח זה. אין לחברה כל ודאות כי ציפיותה והערכותיה אכן יתמשו ותוצאות הפעולות של הקבוצה עלולות להיות שונות באופן מהותי מהתוצאות המוערכות או המשתמעות מהאמור לעיל, בין היתר עקב שינוי בכל אחד מהגורםים דלעיל.

- .8
.8.1
.
8.1.1

תחום פעילות - בניית למגורים

שינויים בהיקף הפעולות בתחום וברווחיותו

כללי⁴⁴

הירידה בצד הביקוש בתחום נמשכה ומספר העסקאות צנחה בכ- 50% ב-12 החודשים שהסתיימו ב-30 באוקטובר 2023 בהשוואה ל-12 החודשים שקדמו להם כולל של פל היסטורי בחודש אוקטובר 2023 בעקבות פרוץ המלחמה. היקף המשכנתאות בשלושת הרבעונים הראשונים בשנת 2023 הסתכם בכ- 55 מיליארד ש"ח, לעומת כ- 96 מיליארד ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הקיטון החד נבע מריבית המשכנתאות הגבוהה כתוצאה מהעלאות הריבית שביצעו בנק ישראל. ההאטה הצד הביקוש, הגידול במלאי הדירות החדשנות שלא נמכרו והຕיקרות ההלואות לילויו בניית הובילו לירידת מחירים. בחודש אוקטובר 2023, מלאי הדירות החדשנות שנתרו למכירה שברavia ועמד על יותר מ- 62 אלף דירות, גידול של כ- 15% בהשוואה לתחילת שנת 2023 וגידול של כ- 39% בהשוואה לתחילת שנת 2022. במקביל, ההלואות שנטלו היוזמים התיקרו מהותית, בעיקר כי חלק מהותי מהפרויקטים ממומנים ההלואות בריבית צמודה לפריים. התיקרות ההלואות שוחקת את תזרים המזומנים והיזמים מנסים להאי מכירות בפרויקטים שנמצאים בשלבי ביצוע או שבניות הושלה. כתוצאה לכך ובמהמשך לוגמה שנפתחה במהלך השנה, חלה ירידת במידה מחירי הדירות. עלויות המימון הגבוהות ואי הودאות המתמשכת בעקבות הפחתו את הقدירות הכלכלית עבור היוזמים וקצב הבנייה הועט משמעותית. העלייה בסביבת הריבית במשק, פיתוח מרווחי הסיכון בשוק ההון, הקשות תנאי המימון של הבנקים והירידה המתמשכת במכירות, הובילו להאטה ברכישות הקרקע וקצב התחלות הבנייה הועט משמעותית. המלחמה הובילה להשבתה של מספר שבועות בפועלות באתרי הבנייה לאור דרישת הרשותות המקומיות. קיימים מחסור בעובדים לאור שנאסרה כניסה עובדים משטחי יהודה ושומרון ורצועת עזה, חלק מהעבדים הזרים עזבו את הארץ ועובדינו ערבים-ישראלים נמנעו מלהגיע לאתרי הבנייה. ת騰ן פגיעה באספקה הסדירה של חומרי הגלם לאור שיבושים באספקתם. רוב הפרויקטים חזרו בהדרגה לפועלות אולם מעלה סבורה כי הקבלנים מתקשים לחזור לקצב הבנייה של טרום המלחמה.

תחזית מעלות הינה כי קצב עסקאות מכירת הדירות ישאר נמוך בربعונים הראשונים של שנת 2024, להערכת מעלות מלאי הדירות החדשנות שלא נמכרו ישאר גדול ועלויות המימון יכבדו על היוזמים, בעיקר כי חלק מהותי מהפרויקטים ממומנים ההלואות בריבית צמודה לפריים. גורמים אלו צפויים להגביר את הלחץ על המזומנים ומעלה צופה שמדד מחירי הדירות יסגור את שנת 2023 בירידה של 2% עד 4% (במונחים ריאליים תהיה אף ירידת חממה נוספת יותר). התהום יושפע מהותית מהתאוששות במצב הכלכלי בישראל אך הקפאו יימשך אם המלחמה תתארך או תורחב. קצב המכירות צפוי להישאר איטי בשנת 2024 ולכל הפחות במהלך הרבעון הראשון של השנה. על פי תרחיש הבסיס, בהינתן המבנה הדמוגרפי בישראל וההאטה המהותית בתחלות הבנייה בربعונים האחרונים, קצב העסקאות ישוב ויואץ רק ל夸ראט שנות 2025 וית燤 שאז תבלם הירידה "הזהולת" במחירים. מעלה צופה התיקרות בעליות הבנייה כתוצאה מפגיעה בזמיןויות עובדים בניין ובספקת חומרי הגלם להשלמת הפרויקטים, דבר שעשוי להוביל לעיכובים ולחירוגות בתקציב. הירידה הצפואה במחירים והעלייה בעליות הבנייה ובריבית ישחקו את רוחניות היוזמים ויחילשו

את יכולתם לשלם ריבית. התארכות ורחבת המלחמה או התאוששות הכלכלת הישראלית בקצב נמוך מצפיפותינו יובילו לעלייה בהיקף פשיטות הרוג בקרב יזמים ובעיקר בקרב יזמים עם מינוף פיננסי גבוה שרכשו קרקעות במהלך שיא בשנים 2021 עד 2022.

8.1.2. התחלות בניה, גמר בניה ובניה פעילה בישראל⁴⁵

בשנת 2023 (בסעיף זה: "התקופה"), הוחל בבנייתן של כ-30,030 דירות (לרובות דירות שנחרסו במסגרת התחדשות עירונית),-kiton של כ- 8.9% לעומת שנת 2022. ישובים בולטים בהם נמשכה בשנת 2023 עלייה בהתחלות הבניה הינם חיפה, אשדוד, רעננה, לוד וירושלים. מתוך הדירות שהקמתן החלה בתקופה, כ-24.1% במסגרת התחדשות עירונית.

בתקופה הסטימית בנייתן של כ-57,890 דירות, גידול של כ-9.3% לעומת שנת 2022. המספר הגודל ביותר של דירות שבבנייתן הסטימית בתקופה היה במחוז מרכז, כ-23.8%. משך זמן הבניה הממוצע של בניין בתקופה הסתכם בכ-9.6 חודשים.

בסוף שנת 2023 מספר הדירות שהיו בבניה פעילה עמד על כ-170 אלף דירות, גידול של כ-2.6% בהשוואה לסוף שנת 2022.

8.1.3. מדיניות ממשלתית לבנייה למגורים

מדיניות הממשלה בנושא הבניה בא להידיעות בחקיקה ורגולציה, דיני התקנון והבנייה, הסדרי מיסוי (הן ביחס ליוזמים והן ביחס לroprietaries ובעלי דירות קיימות), וקידום תוכניות שונות. המדינה פועלת להגדלת היצע קרקע על ידי קיצור תהליכי בירוקרטיים, פרסום מכרזים לקרקעות של רשות מקכבי ישראל (להלן: "רמ"י") במסגרת תוכנית "מחיר למשתכן" (שהוחלפה בתוכנית "דירות להשכير", פיתוח תחום ההתחדשות העירונית, קביעת מסות לבניית עובדים זרים ומדיניות לגבי העסקת פועלים מאזרוי יהודה שומרון ועזה, קצב הליכי תכנון ורישוי של פרויקטים, שינוי חקיקה בתחום מיסוי מקכביים וככיסים וסובסידיות לroprietaries באזוריים שונים ברחבי המדינה).

8.1.3.1. "דירה להשכير"⁴⁶

תוכנית המאפשרת להקים מתחמי מגורים שייהיו מיועדים להשכלה ארוכת טווח (פחות 20 שנה) כאשר שיעור של 25%-50% מיחידות הדירור תהינה מיועדות לדירור בשכר דירה מופקח לזכאים, ויתרת יחידות הדירור יושכו בשוק החופשי. לצורך כך רמ"י ומשרד הבינוי והשיכון משוקרים מכזי קרקע המועדים להקמה והשכרה של בניין אחד או מספר בניינים. זכאים למסלול זה, בעדיפות ראשונה, זוגות או יחידים ששכרים הממוצע אינם עולה על כפלי השכר הממוצע במשק לרבות עמידה בתנאים נוספים (שיעור הקצת ניקוד) ובעדיפות אחרים, זכאי תוכנית מחיר למשתכן.

8.1.3.2. תוכניות "מחיר למשתכן", דירור במחיר מופחת" ו"מחיר מטרה"⁴⁷

במסגרת התוכנית "מחיר למשתכן", המדינה מזמין להתרומות במכרזים על המחיר הנמוך ביותר למ"ר לדירור, ובתמורה המדינה מסבסת עד שיעור של 80% מעלות הקרקע המוצעת לבניה. תוכנית זו הוחלפה בתוכניות אחרות, אשר דומות לתוכנית מחיר למשתכן, בהן המחיר

⁴⁵ הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, "התחלת וגמר בניה – סיכום שנת 2023", 20 במרץ 2024.

⁴⁶ משרד הבינוי והשיכון - דירור להשכלה.

⁴⁷ משרד הבינוי והשיכון - דירה בהנחה

למ"ר לדירה קבוע מראש, אולם היות מוסף תמורה בגין רכיב הקרקע כשהמציעים מתחרים על המחיר הגבוה עבור הקרקע, ללא מחיר מינימום.

התאחדות עירונית⁴⁸ .8.1.4

במיומי התאחדות עירונית לא מתבצעת רכישה מוקדמת של הזכויות בקרקע והיות מתקשר בהסכם עם בעלי הזכויות בדירות בית משותף או במתחם בניינים קיים במסגרתו מתחייב לבצע על חשבונו את פרויקט הבניה בתמורה לחלק מהדירות החדש בפרויקט אותו יהיה זכאי למכור לרוכשי דירות. מיום התאחדות עירונית טיפוסי, כולל תהליך מקדמי שתכליתו להשיג את הסכמת בעלי הדירות הדירותיים הקיימים. על רקע הגידול הדמוגרפי הגבוה בישראל וצמצום משאבי הקרקע והשטחים הפתוחים, הגדרה ממשלת ישראל את תחום ההתאחדות העירונית כדי מרכז בייטוחה המדינה אשר יוכל לספק פתרונות דיור בהיקפים משמעותיים תוך ניצול טוב יותר של משאב הקרקע ופתרונות לעמידות מבני אסונות טבע כרעידות אדמה ואויומים בייטוחוניים. על מנת לעודד יזמים ובבעלי דירותקדם פרויקטים של ההתאחדות עירונית, הסדרה המדינה שני מסלולים עיקריים לביצוע מיזמי ההתאחדות עירונית: פרויקטים המבוצעים על פי תוכנית המתאר הארצי תמי"א 38 ופרויקטים במסלול "פינוי-בינוי". שני המסלולים הננים מהתבות מס והקלות נוספת וקיימות הוראות בוגר לשיפור ההסכם המזרע שיכל לאפשר את ביצוע הפרויקט.

פרויקטים של תמי"א 38 נחלקים לשני סוגים עיקריים: פרויקטים לחיזוק ועיבוי, במסגרת מבוצעות עבורות לחיזוק ועיבוי והוספה קומת נוספת לבניין או מתחם בניינים קיים, ללא הריסה ופרויקטים במסגרת נהרס הבניין או מתחם הבניינים המקורי ונבנה בניין חדש. ביצוע של פרויקט תמי"א 38 טוען לקבלת היתר בניה מהוועדה המקומית, אך הוא אינו כרוך במרבית המקרים בהשלמת הליכים לתכנון אישור תכנית בניין עיר. להבדיל מפרויקטים במסלול תמי"א 38, פרויקטים של פינוי-בינוי מבוצעים במתחמים גדולים יותר, הכוללים עשרות רבות ואף מאות יחידות דיור, וביצועם מותנה בהשלמת הליכי תכנון מקדים ואישור תב"ע חדשה. הרשות הממשלתית להתאחדות עירונית, גורם המשלחת המופקד על תחום ההתאחדות העירונית, מסייעת במימון תוכניות שונות ומנהלות עירוניות הפעולות בתחום הרשות המקומית לסייע בקידום הפרויקטים.

בחודש נובמבר 2019 החליטה המועצה הארצית לתוכנו ולבנייה כי תמי"א 38 תוארך בשלוש שנים בלבד ותשתיים בחודש אוקטובר 2022. בחודש אפריל 2022 הוארך תוקף התכנית לשנה נוספת, עד לחודש אוקטובר 2023. בחודש אפריל 2023 החליטה המועצה הארצית לתוכנו ולבנייה להאריך את תוקף תמי"א 38 בתוכנו של כל הרשותות המקומיות המקדמות כיום תכנית עירונית מחליפה לתמי"א 38, תוך הארכת חלון הזמן העומד לרשותן לצורך הגשת תוכניות אלה. על פי החלטה, בכל רשות מקומית בה מקומית תוכנית מחליפה לימי"א 38, הוארך תוקפה של תמי"א 38 עד לחודש פברואר 2024, כאשר במסגרת זמן זו על הרשותות המקומית להשלים את הגשת התכנית המחליפה למועד התכנית. רשות מקומית שתגיש תוכנית מחליפה עד פברואר 2024 - יוארך תוקף תמי"א 38 בתחום עד חודש מאי 2026, או עד לאישור התכנית המחליפה (על פי המוקדם מביניהם), אלא אם התקבל החלטה בוועדה המקומית המתנגדת להארצת התמי"א עד מאי 2026.⁴⁹ לאור מלחמת חרבות ברזל, חוק הארץ תקופות ודחיית מועדים (הוראת שעה - חרבות ברזל) (תוכנו

ובנייה ומרקעי ציבור), התשפ"ד – 2023, ובchodש ינואר 2024 החלטה המועצת כי תוקף תכנית התמ"א 38 יוארך עד לחודש אוגוסט 2024 (במקום פברואר כאמור).

כמו כן, ביום 7 בדצמבר 2021 אישרה הכנסת בקירה ראשונה את הצעת חוק התכנון והבנייה (תיקון מס' 136) (תכנית לעמידות בפני רעדות אדמה ותכנית הכללת הוראה להקנות הבעלות חלק ציבור), התשפ"ב-2021 (להלן: "חולפת שקד") שיחליף את tam"א 38. חולפת שקד מביאה עמה חידוש עשויי לкрат בחודשים רבים את הבירוקרטיה הכרוכה בקבלת היתר בנייה. ביום 10 ביולי 2022 פורסם ברשומות תיקון מס' 139 לחוק התכנון והבנייה העוסק בחולפת שקד להוראות tam"א 38 שעיקרו הוראותיו כדלקמן: תכנית לרישוי מהיר, מסלול מיוחד לפיו, ניתן להגיש בקשה להיתר בניה כבר לאחר החלטה על הפקת התכנית ולפני הפקתה; הגדלת זכויות הבניה בפרויקט במסלול הרישה ובניה מחדש גם בmgrשים אחרים. תקנות התכנון והבנייה (תכנית לרישוי מהיר), התשפ"ד- 2023 כוללות 2 מסלולים לרישוי מהיר, ב-2 המסלולים שלב המידע להיתר, שלב הגשת התכנית לרישוי מהיר, שלב החלטה להפקיד את התכנית לרישוי מהיר ושלב הגשת הבקשה להיתר זהים, עם זאת שונים בהטפלותן לאחר הגשת הבקשה להיתר כאשר ישנו מסלול עיקרי לרישוי מהיר, ומסלול הוראת שעה לאربع שנים. לאור תקנות אלה המשמעות היא שתכנית tam"א 38 תמשיך לחול, לכל המאוחר, עד לשנת 2026 באותה רשות מקומיות שיאריכו בתחוםן את תחולתה.

ביום 4 בנובמבר 2021 אישרה הכנסת את חוק התוכנית הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2021 ו-2022), התשפ"ב-2021 (להלן: "חוק ההסדרים 2021"), אשר כלל, בין היתר, תיקונים בחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשע"ו-2016 ובחקיקה נוספת על פרויקטים של פינוי-בינוי, במטרהקדם את מימושן של תוכניות הממשלה בתחום ההתחדשות העירונית.

הוראה נוספת בחוק ההסדרים 2021 מייעדת למסות את עלית ערך הקרקע במקטעים הקרובים לתחנות המטרו לטובת מימון פרויקט המטרו. במקטעים אלה, מוסדות התכנון יגדילו זכויות בניה כשייגבה מס של 75% מעליות שווי הקרקע שחילקו ישמש למימון פרויקט המטרו. לקבוצה יש קרקעות ומבנים בתחום המקטעים המושפעים מתחנות המטרו, וטרם ברור היקף ההשפעה של תיקון זה.

ביום 6 ביוני 2023 פורסם חוק התוכנית הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2023 ו-2024), התשפ"ג – 2023 (להלן: "חוק ההסדרים 2023"⁵⁰). חוק ההסדרים 2023 כולל, בין היתר, שינויים משמעותיים בתחום ההתחדשות העירונית ובחקיקה נוספת על פרויקטים של tam"א 38: (1) החלט עלות הסירוב הסביר אשר קיימות בחוק פינוי בגין, גם על פרויקטים המתבצעים בהתאם לתוכנית החיזוק. "עלית הסירוב הסביר" תתווסף לנוסף הקיימים בחוק החיזוק אשר מפרט את התוחומים בהם למפקח על הבתים המשותפים שיקול דעת בבואו לדון בהתקנות להצפות לפרוייקט ותתייחס, בין היתר, לכדיות כלכלית, להעמדת בתיות הולמות, להתאמות לבני מוגבלים, לקשיים וכן לבני דירות סיודים; (2) החלט הוראות דומות לחוק פינוי ובינוי ביחס לצורחה ותוכנה של עסקה, אשר קובעת, בין היתר, כי: (א) בסמכותו של שר המשפטים לקבוע הוראות לעניין תוכנה וצורה של תוכנית החיזוק, לרבות הוראות כאמור שבഫרטן יראו את העסקה כבטלת, ו- (ב) הממונה על פניות דירות ברשות

הממשלה להתחדשות עירונית, רשאי לחת אישור לבעל דירה כי עסקה לפי תוכנית החיזוק בטלہ בשל הפרת הוראות שנקבעו בתקנות ותוקנה לו זכות למחוק הערת אזהרה שנרשמה על זכויות בעלי דירות ; ו- (3) חילת הוראות דומות לחוק פינוי ובינוי ביחס לחובות גילוי ושקיפות : חובה זו תחול גם על עסקאות בהתאם לתוכנית החיזוק, כאשר בנסיבות של הפרת החובה, תיווצר עליה לבעל הדירה שהתקשר בעסקה לחזור בו מהחסכם.

הקבוצה מבצעת כיום עם מצלאי חברה לבניין בע"מ, פרויקט פינוי-בינוי בבתים נכוון למועד אישור הדוח יישם בתם 31 מתחמי פינוי-בינוי להוספה כ-16,795 דירות⁵¹.

הסכם גג⁵² .8.1.5

במסגרת מודל "הסכם גג" משרד הבינוי ורמי' מתקשרים בהסכם מיעדים עם רשותות עירוניות, הקובעים לוחות זמנים מוקצים להקמת פרויקטים ומקורות תקציביים לפיתוח תשתיות כוללן ליח"ד, באמצעות שיתוף פעולה בין משרד הממשלה הרלוונטיים והרשותות המקומיות והסרת חסמים בירוקרטיים. נכוון לסוף שנת 2021, נחתמו הסכמי גג עם 29 ערים, מנהריה בצפון ועד אילת בדרום להקמת כ-150,328 דירות. בתקופת הדוח נחתמו 6 הסכמי גג נוספים⁵³. לאור הגידול בהיקף הסכמי הגג הנחתמים עם רשותות מקומיות ולשם קידום יישוםם, ממשלה ישראל קיבלה החלטה בחודש יוני 2022 שההיקף הכללי של ייחוז הדירות שייכללו בהסכם גג החל ממועד ההחלטה ועד סוף שנת 2024 יעמוד על סך של 200,000 יחידות דירות⁵⁴.

תוכניות ממשלתיות נוספות – ביום 12 ביוני 2022 הציגו משרד האוצר, משרד הבינוי והשיכון ומשרד הפנים תוכנית דירות ממשלתית הכוללת יעדים לשנים 2022 עד 2025. התוכנית נועדה לטפל בכשלים בשוק הדיור במספר מישורים, לרבות במחירים הקרים, בבירוקרטיה ותהליכי בנייה ארוכים, צמידות למדד תשומות הבניה, בהיצע הדירות ועוד. התוכנית כוללת מספר יעדים של התחלות בנייה בשנות התוכנית (חלוקת גבאים בעשרות אחוזים ביחס להתחלות הבניה בשנים האחרונות) ; תכנון ייחוז דירות חדשות במוסדות התכנון ; פרסום מכרזים לבניית ייחוז דירות בקריםות המדינה ; החלטת המכרזים ; תיקון לחוק המכרכ ; הגדלת ההנחה וההיצע ב"דירה בהנחה" ; מעבר לשיטת בנייה מתועשת ; הגדלת שכר בודקי התוכנית והוספה עובדיים חיצוניים באגפי ההנדסה ברשותות המקומיות ועוד.

ביום 4 בפברואר 2024 אישרה הממשלה תוכנית בענף הנדל"ן שכוללת העמקת סובסידיות לאזוריים בעלי עדיפות לאומיות והקצתה של חלק מיחסות דירות אלה למשרתי מילואים ; הגדלת מסכת העובדים הזרים המותרת להעסקה בישראל, הפחתת דרישות שכר המינימום להעסקת העובדים הזרים והארכת שעות העבודה בארץ הבניה ; עידוד העסקת עובדים ישראליים בענף הבניין ; תיקונים לחוק התכנון והבנייה לקיצור זמני המתנה לאישור תוכניות מגורים גדולות ; גיבוש מגנון להענקת ערבות מדינה לפרויקט נדל"ן גדולים למגורים לאפשר חלק משלב המכירה המוקדמת שלפני הначלה הבניה ; מענקים לרשותות מקומיות המקדמות היתרי בנייה להתחדשות עירונית ; התקשרות בהסכם גג ; עידוד התחדשות עירונית בפריפריה וקידום שוק השכירות בישראל.

51 מתחמיים להתחדשות עירונית

52 הסכמי גג של משרד הבינוי והשיכון

53 ראו ה"ש 52 לעיל.

54 קישור לפרסום בדבר חתימה על הסכמי גג עם רשותות מקומיות - תיקון החלטת ממשלה.

תמצית התוצאות

.8.1.8

להלן תמצית תוצאות לשנים 2021, 2022 ו- 2023 (באלפי ש"ח) :

פרמטר	לשנה שנסתיימה 31.12.2021 ביום	לשנה שנסתיימה 31.12.2022 ביום	לשנה שנסתיימה 31.12.2023 ביום
הכנסות בתחום הפעילות (מאוחד)	52,178	42,930	84,863
רווחי בתחום הפעילות (מאוחד)	10,967	(1,041)	17,817
רווחי בתחום הפעילות (חלק אירופורט סיטי)	10,624	(884)	17,583
סך נכסים בתחום הפעילות בדוח על המציב הכספי (מאוחד)	1,830,238	2,033,424	2,064,209

פרויקטים שהקמתם הסתיימה וэмכירותם טרם הסתיימה במלואה ליום האחרון של שנת הדיווח

.8.1.9

נתונים *	מספר חודשים שהלפו ממועד סיום הבניה	רוכב אפרק הרצליה (שלב א') נכון ליום 31.12.2023 (באלפי ש"ח)
יתרת מלאי בספרים (במונחי עלות)	0-6	-
יתרת מלאי ייח"ד (במונחי מספר ייח"ד)	6-12	-
יתרת מלאי ייח"ד (במונחי מספר ייח"ד)	12-18	-
יתרת מלאי ייח"ד (במונחי מספר ייח"ד)	18-24	-
גיאול מלאי ייח"ד (במונחי מספר ייח"ד)	מעל 24	188,408
גיאול מלאי ייח"ד (במונחי מספר ייח"ד)	סה"כ	188,408
יתרת מלאי ייח"ד (במונחי מספר ייח"ד)	0-6	-
יתרת מלאי ייח"ד (במונחי מספר ייח"ד)	6-12	-
יתרת מלאי ייח"ד (במונחי מספר ייח"ד)	12-18	-
יתרת מלאי ייח"ד (במונחי מספר ייח"ד)	18-24	-
גיאול מלאי ייח"ד (במונחי מספר ייח"ד)	מעל 24	60
גיאול מלאי ייח"ד (במונחי מספר ייח"ד)	סה"כ	60
<u>רוחות גולמי צפוי</u>		85,654
<u>מספר חוות מכירה מחיבאים שנחתמו מסוף תקופת הדיווח ועד סמוך לתאריך הדוח</u>		-

בחודש נובמבר 2020, החליט דירקטוריון אירופורט סיטי כי 57 דירות בפרויקט (מתווך 150) ייוועד להשכרה במסגרת חוק עדוד השקעות הון, תש"י-1959. לאחר תקופה זו בכוונת אירופורט סיטי למכר את הדירות שיועדו להשכרה. פרטיים נוספים ראו באור 4.ב.ד לדוחות הכספיים.

*

8.1.10 **פרויקטים בהקמה ליום האחرون של שנת הדיווח**

ס"כ הכל	יוספטל רובע איילון בת-ים נכון ליום 31.12.2023 (באלפי ש"ח)	שער הים נכון ליום 31.12.2023 (באלפי ש"ח)	מבשרת הקטנה מבשרת ירושלים נכון ליום 31.12.2023 (באלפי ש"ח)	נתוניות
683	449	168	66	מספר יח"ד כולל
695,267	154,262	498,890	42,115	יתרת מלאי בספרים
543,721	112,633	431,088	-	רוח גולמי צפוי
5	5	-	-	מספר חוזי מכירה מחיבים שנחתמו בתקופה השופטת
278	99	168	11	מספר יח"ד שטרם נחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחיבים
-	-	-	-	מספר חוזי מכירה מחיבים שנחתמו מסווג תקופת הדיווח ועד סמוך לאחר תאריך הדוח

* הנתונים המוצגים מוחווים 100% מהפרויקט, חלק א'ירפורט סייטי 50%.

8.1.11 **צבר הכנסות ומקומות***

מקומות ותשלומיים הצפויים להתקבל בגין חוזי מכירה מחיבים (באלפי ש"ח)	הכנסות שיוכרו בגין חוזה מכירה מחיבים (באלפי ש"ח)	תקופה
10,000	32,000	רביעון 1 לשנת 2024
76,000	32,000	רביעון 2 לשנת 2024
12,000	42,000	רביעון 3 לשנת 2024
12,000	42,000	רביעון 4 לשנת 2024
20,000	208,000	שנת 2025
382,000	162,000	שנת 2026
512,000	518,000	סה"כ

* הנתונים המוצגים הינם בגין פרויקט יוספטל "רובע איילון" בלבד ומהווים 100% מהפרויקט, חלק א'ירפורט סייטי 50%.

8.1.12. פROYקטים שאינם מהותיים מאוד

8.1.12.1 פרויקטים בהקמה ליום האחרון של שנת הדיווח – נתוניים כלליים

יתרת עדפים צפויים בסיום (לרובות הון עצמי שהושקע בפרויקט)	סה"כ שיעור רווח גולמי czפי (%)	סה"כ רווח גולמי czפי (ש"ח)	סה"כ שיעור הון עצמם שהושקע בפרויקט (%)	סה"כ עלויות czפיות (אלפי ש"ח)	סה"כ הכנסות czפיות (אלפי ש"ח)	סה"כ יחסות דירות שטרם מכרו ליום 31.12.23	סה"כ יחסות דירות שנהתמו לגביהן הסכם מכירה מחייבים ליום 31.12.23	סה"כ יחסות דירות שלמה כСП/חנדי ¹ ליום 31.12.23 (%)	שיעור השלמה כСП/חנדי ¹ ליום 31.12.23 (%)	סה"כ ממציע ЛИיחדית דירות	סה"כ יחסות דירות אירועריט סיטי האפקטיבי בפרויקט (%)	מועד סיום בניה משוער	מועד תחילת בנייה	מועד רכישת הקרקע	מקום	שם
	1,753	1%	1,753	100%	195,386	197,139	11	55	100%	180	66	98.3	12/24	11/16	2013	מבשרת צון
151,057	14%	151,057	100%	926,927	1,077,984	99	350	28%	95	576 127 יח"ד הין של בעלי (הקרקע)	50	6/26	6/21	פרויקט פינוי- בנייה	בת-ים	רבע איילון (שלב אי)
431,088	40%	431,088	100%	650,150	1,081,238	168	-	38%	125	168	98.3	12/26	07/14	ההיסטורי	נתניה	שער הים*

בחודש אוקטובר 2020, התקבל היתר בנייה להקמת 168 דירות (במקום 108 דירות דופלקס). טרם הוחל בשיווק דירות בפרויקט.

*

8.1.12.2 פרויקטים בהקמה ליום האחזור של שנת הדיווח – נתונים על הכנסות, העליות והמחירים בפרויקט (באלפי ש"ח)

סה"כ הכנסות ורווח גולמי שטרם הוכר 31.12.2023			מלאי שטרם נחתמו לגביו בחו"ל מכירה מוחייבים 31.12.2023			הכנסות מוחזים חתוםים נכון ליום 31.12.2023			מחיר המכירה הממוצעת למ"ר בחזוקים שנחתמו בפרויקט (בכל תקופה), ללא מע"מ)			יתרת עלויות צפויות שטרם הושכו לימים אחרות	31.12.2023			עלויות מיומו שהווינו לפרויקט בניה קורקע, הייטלים ופיתוח	שם
סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי	סה"כ רוח גולמי שטרם הוכר	סה"כ הכנסות שטרם הוכרו	מחair ממוצע למ"ר לפי חו"ב צפי ההכנסות של המלאי הבלתי מכו"ר	צפי הכנסות מהמלאי הבלטי מכור	עלות בספרים של המלאי הבלתי מכו"ר	הכנסות מוחזים שטרם הוכרו	הכנסות שהוכרו	בשנה שנסתיימה בימים 31.12.21	בשנה שנסתיימה בימים 31.12.22	ימים 1.1.23 עד אישור דוח זה	31.12.22	31.12.2023	31.12.2023				
1%	-	48,923	20	48,923	42,115	-	-	158,194	-	-	-	11,570	3,594	134,303	45,820	մերժ הקטנה	
14%	102,000	874,000	28.5	187,234	156,424	512,000	210,000	204,000	21	24	28.5	603,707	114,695	9,599	133,984	64,941	רבע איילון (שלב א')
40%	431,088	1,061,238	48	1,081,238	496,890	-	-	-	-	-	-	255,764	60,156	20,802	209,809	103,618	שער *היכן

* בחודש אוקטובר 2020, התקבל חיבור גייניה מהקמת 168 דירות (בממוצע 108 דירות דופלקס) בעקבות השלב הסתיימו והחברה בת בהילך לבחירת סמל מפתח. טרנס הוחל בשיווק דירות בפרויקט.

פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירותם טרם הושלמה במלואה ביום האחרון של שנת הדיווח – נתונים כלליים על הפרויקט (באלפי ש"ח)

8.1.12.1

יתרת יעודפים כספיים בסיום עצמי [*] שהושקע בפרויקט(ט)	שיעור רווח גולםי על דירות במלאי	שיעור רווח גולםי צפוי על דירות במלאי	הכנסות כספיות מדירות במלאי	מספר חוות מכירה מחייבים שנחתמו ברבעון 1 לשנת 2023	מספר חוות מכירה מחייבים שנחתמו ברבעון 2 לשנת 2023	מספר חוות מכירה מחייבים שנחתמו ברבעון 3 לשנת 2023	מספר חוות מכירה מחייבים שנחתמו ברבעון 4 לשנת 2023	מספר חוות מכירה מחייבים שנחתמו עד תקופה עד סכום למועד אישור החוזה	מ"ר ממוצע לחידות עצמי [*] שנותרו במלאי	שיעור הון המיוחסת ליח"ד	עלות המלי [*] שנותרו ליח"ד	חלוקת אינפרוט סיטי האפקטיבי בפרויקט (%)	מועד סיום בנייה משוער	מועד תחילת בנייה	מועד רכישת הקרקע	מקום	שם	
85,654	31%	85,654	274,062	0	0	0	0	0	129	100%	188,408	60	99.7	7/21	2/18	היסטורי	הרצלה	נכבה פארם שלב *(א)

* מתווך 60 ייח"ד שנותרו במלאי, 3 ייח"ד אינן חלק מ-57 ייח"ד שיועדו להשכרה במסגרת חוק עידוד השקעות הון. למועד הדוח 3 ייח"ד אלו.

8.1.12.2 מידע נוסף על פרויקטים בהקמה שאינם מהותיים מאוד *

הפרויקט מידע על אשראי לילוי	קבול ביצוע	הצמדה תמורה (לא צמוד/ מدد/ תשומות/ אחר)	תשומות הבניה	צמוד לממד	צמוד לתשומות	צמוד	בנינה	תשומות הבניה	הצמדה תכניות בוגין בדק על ידי קובלן ראשי? סוג התקשרות עם קובלן וראשי (פאושלי/כתב כמיות/אחר) חויבות המשפטיות או תכניות ופתרונות סביבתי חישפה מהותית של החברה בת לרבות לטיב בניה, חוות המשפטיות החברה בת משמשת כקובלן ראשי עמידה בתנאי הסכם הלילוי לתאריך המazon ולמועד אישור הדוח ריבית צמודה/לא צמודה טווה ריביות אשראי פיננסי סח"כ מסגרת אשראי (מיליון ש"ח) יתרה לניצול ערביות לתאריך המazon (מיליון ש"ח) תקורת אשראי ערביות (מיליון ש"ח) יתרה לניצול אשראי פיננסי לתאריך המazon (מיליון ש"ח)

למעט פרויקט רובע איילון, לקבוצה אין אשראי ספציפי לפרויקטים האמורים לעיל.

*

8.1.12.3 ניתוח רגישות לגבי פרויקטים בהקמה**א. ניתוח רגישות לרוחות גולמי שטרם הוכר בשל שינויים במחיר המכירה (אלפי ש"ח)**

שם	השפעת עליה של 10% במחירי המכירה על הרוחות גולמי שטרם הוכר	סך הכל רווח גולמי שטרם הוכר (בש"ח)	השפעת עליה של 5% במחירי המכירה על הרוחות גולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 10% במחירי המכירה על הרוחות גולמי שטרם הוכר
մبشرת הקטנה	11,700	9,254	6,808	4,362
רבע איילון	189,478	145,804	102,130	14,782

*המחיר בשער הימ נתניה טרם החלה.

ב. ניתוח רגישות לרוחות גולמי שטרם הוכר בשל שינויים בתשלומי הבנייה (אלפי ש"ח)

לגביו מبشرת הקטנה - נכון למועד הדוח לאירוע סיטי לא קיימת חשיפה לשינויים במדד תשומות הבנייה בהתחשב בשלב הסופי בו מצוי הפרויקט.

שם	השפעת עליה של 10% בתשלומי הבנייה על הרוחות גולמי שטרם הוכר	סך הכל רווח גולמי שטרם הוכר (בש"ח)	השפעת עליה של 5% בתשלומי הבנייה על הרוחות גולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 10% בתשלומי הבנייה על הרוחות גולמי שטרם הוכר
רבע איילון	24,994	63,562	102,130	140,698
				179,264

<u>יעדים ואסטרטגייה עסקית</u>	.8.2
<u>אסטרטגייה וכוונות הקבוצה לעתיד</u>	.8.2.1
הרחבת פעילות ייזום נדל"ן למגורים בישראל, כולל פרויקטים של התאחדות עירונית.	
<u>מגמות הפיתוח בעסקי הקבוצה לעתיד</u>	.8.2.2
ייזום נדל"ן למגורים (בשילוב משרדים ומשחר) על קרקע בעלות הקבוצה.	.8.2.2.1
ייזום נדל"ן למגורים במסגרת התאחדות עירונית.	.8.2.2.2
הגדלת כבר הקרקע של הקבוצה.	.8.2.2.3
<u>פרויקטים עיקריים שהקבוצה מתכוננת או מבצעת</u>	.8.2.3
<u>פרויקטים עיקריים בפיתוח</u>	.8.2.3.1
(1) הקמת דירות במושבת ציון, ירושלים. פרטים ראו באור 11.ב.3 לדוחות הכספיים ובסעיף 8.1.11.1 לעיל.	
(2) הקמת דירות בפרויקט "שער הים" בנתניה. פרטים ראו באור 11.ב.1 לדוחות הכספיים ובסעיף 8.1.11.1 לעיל.	
(3) הקמת דירות בפרויקט פינוי-בנייה "יוספטל רובע איילון" (שלב א') בנתניה. פרטים ראו באור 11.ב.5 לדוחות הכספיים ובסעיף 8.1.11.1 לעיל.	
<u>הזדמנויות ואיומים</u>	.8.2.4
<u>ההזדמנות</u> - הביקוש לדירות בשוק הישראלי נותר גבוה בשנים האחרונות לאור חוסר מתמשך בהיצע.	.8.2.4.1
<u>איום</u> - חוסר וDAOות לגבי היכולת הכלכלית של רוכשי הדירות לרכוש דירות ולעמוד בהחזר תשלומי המשכנתא בעקבות גידול בשיעור ריבית המשכנתאות בתקופת הדוח והשפעת המלחמה על מSCIקי הבית.	.8.2.4.2
פרויקטים מתחדים בסמיוכות לפרויקטים של הקבוצה.	.8.2.4.3
<u>ازהרה בגין מידע צופה פני עתיד</u>	
המידע המופיע לעיל, לרבות יעדי הקבוצה והתוכניות שהיא מקדמת בנכסייה, הערכותיה באשר ללוחות הזמן נקיית הפעולות השונות למיומשן של התוכניות והשלמת הפרויקטים ובאשר לאפשרויות הניצול העתידיות של הנכסים האמורים, הינו מידע צופה פני עתיד בהגדרתו בחוק, ניירות ערך, המבוסס על ציפיות והערכתות לגבי התפתחויות כלכליות (ענפיות וככלית), משפטיות, טכנולוגיות, חברותיות, מדיניות ואחרות ועל השתלבותן של אלה באלה ועל אפשרויות הניצול העתידיות של הנכסים האמורים. אין לקבוצה כל וDAOות כי ציפיותה והערכתותיה אכן יתמשו וכי יהיה ביכולתה למש את האסטרטגייה שלה ולהציג את היעדים שהקבוצה העמידה עצמה, אשר במידה בלתי מבוטלת מボססים כאמור גם על גורמים שמעצם טבעם, אינם בשליטתה. משכך, תוכנות הפעולות של הקבוצה עלולות להיות שונות עקב שינוי בכל אחת מהערכות לעיל, לרבות עקב שינויים במדד המחיר לצרכן, בשיעור הריבית בישראל ובריבית המשכנתאות.	

8.2.5

8.2.5.1 **מבנה תחום הפעולות ושינויים החלים בו**

ככל, הקבוצה פועלת לייזום הבנייה למגורים בקרונות/נכסיים אשר בבעלותה. עם זאת, ככל שיש בידי הקבוצה לאות הזדמנויות לרכוש קרקעות במחירים אשר מבחןת הקבוצה תהיה בהם כדיות כלכליות, היא תפעל למצות הזדמנויות אלו.

ביצוע פרויקטים נעשה על פי רוב בדרך של התקשרות בהסכם פואשי, "עד המפתח", עם קבלן ראשי לאחר ביצוע מכרז.

ミימון הפרויקטים נעשה בשלב הראשון על בסיס הון עצמי או מימון מצד ג' ועם התקדמות הפרויקט על בסיס התקabolim ממכירת יחידות הדיור.

הקבוצה השלימה בשנת 2020 ובשנת 2021 את הקמת פרויקטי המגורים "נצח סיטי" ו"נצח פארק", בהתאם, כ-50% מהפרויקטים נמכרו ו-50% הנותרים יועדו להשכרה. פרטים בדבר פרויקטי "נצח סיטי" ו"נצח פארק" יותר הפרויקטים של הקבוצה, ראו באור 11.ב.2 לדוחות הכספיים ובסעיף 8 זה.

8.2.5.2

מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעולות

א. חוק עזר לאגרות והיטלי פיתוח – חקיקת חוקי עזר עירוניים לגבי היטלי סלילה, ביוב, מים, ניקוז, שטחים ציבוריים פתוחים וכיו'ב, משפיעה על תעריפי היטלי הפיתוח ודמי הקמה. לשינוי התעריפים כאמור השפעה ישירה על רווחות הפרויקטים.

ב. חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973 (להלן בס'ק זה: "חוק המכר") – כל מכירה של דירה למגורים כפופה להוראות חוק המכר המסדיר היבטים רבים של מערכת היחסים בין מוכר הדירה לרוכש. חוק המכר קובע את החובות החלות על המוכר בקשר עם תיקון ליקויים ואי התאמות שנתגלו בדירה הנמכרת לאחר מסירתה לרוכש ומגדיר את משך תקופת הבדיקה במהלך חלה חובה תיקון הליקויים על המוכר וכן את משך תקופת האחריות, שתחלתה בתום תקופת הבדיקה. כן קובע חוק המכר פיצוי קבוע לקונה, ללא הוכחת נזק, בגין אי-הורם במסירת הדירה. ביום 10 במרץ 2014 פורסם ברשומות חוק המכר (דירות) (תיקון מס' 6 ותיקון מס' 7), התשע"ד-2014. תיקון מס' 6 קובע כי קובלנים יחויבו לפרנס מחרון פרטימע עיקריים הכלולים במפרט הדירה, והקונים יהיו רשאים לוטר על מי מהפריטים האמורים (תמורת זיכוי), להוציא או לשנות את מיקומם, לא יותר ממהמועד שנקבע לכך בחוזה המכר, ובלבך שלא יהיה מוקדם מ-6 חודשים מיום סיום שלב ביצוע היסודות. תיקון מס' 7 מגביל את שכר טרחת עורך דין שקבעו רשאי להשית על רוכש דירה עבור ההוצאות המשפטיות בשל רישום הדירה.⁵⁵

ביום 7 באוגוסט 2014 פורסם ברשומות חוק המכר (דירות) (תיקון מס' 8), התשע"ד-2014 (להלן: "תיקון מס' 8") לפיו ריבית הפיגורים שתיגבה מהרווח בשל אי-הורם בתשלום לא עליה על תשלום שקבע השיר. ביום 30 במאי 2022 פורסמו התקנות לקביעת שיעור הריבית בהתאם לשיעור הריבית המירבי על אשראי חריג שקבע התאגיד הבנקאי בו מנהל המוכר את חשבונו הבנק אשר בו מחזיב הקונה להפקיד את התשלומים בגין הדירה, על פי חוזה המכר.

ביום 30 יוני 2022 פורסם ברשומות תיקון מס' 9 לחוק המכר (להלן: "תיקון מס' 9"), הכול מספר שינויים כמפורט להלן: (א) פיצוי בשל אי-הורם במסירה - במקרה שמקור הדירה אחר במסירת הדירה לתקופה שעולה על חדש ימים, הקונה יהיה זכאי לפיצויים כמפורט להלן: (1)

⁵⁵ האמור לא יכול על מכירה של דירה שסכום תמורתה עולה על 4,642,750 שקלים חדשים.

עבור תקופת איחור - החל מחודש לאחר מועד המשירה ועד ארבעה חודשים - פיצוי בגובה שכר הדירה בדירה דומה בגודלה ובמקומה (להלן: "דירה דומה"), עבור כל חודש, כולל חלק מחודש, החל מהחודש השני שלאחר מועד המשירה שנקבע בחוזה; (2) בגין החודשים החמיימיים עד העשרי של איחור - פיצוי בגובה 125% משכר הדירה בדירה דומה עבור כל אחד מהחודשים האמורים, כולל חלק מחודש; (3) בגין החודש ה-11 והלאה – פיצוי בגובה 150% משכר הדירה בדירה דומה, עבור כל אחד מהחודשים האמורים, כולל חלק מחודש. הפיצוי ישולם בסוף כל חודש עבור אותו החודש. על אף האמור, המוכר לא יידרש לשלם לكونה פיצוי אם הקונה גרם לאיחור במסירה או שהחוצה סוכל בשל נסיבות קיצוניתות שלא ניתן לצפות אותן מראש. (ב) הצמדה - בכלל, על תיקון מס' 9, תשולים על חשבו התמורה לא יוצמדו למדד כלשהו ולא תתווסף עליהם ריבית כלשהי, למעט במקרים בהם האיחור בתשלום הינו בהתאם להוראות סעיף 5(ב)(ב) לחוק המכר. עם זאת, רשאים הצדדים להסכם לתשלומים כי עד ממחצית מכל תשלום יוצמד למדד תשומות הבניה בלבד, כך שלכל היותר חצי מכל תשלום יוצמד למדד האמור, למעט תשלום 20% הראשיים ממארח הדירה שככל לא יוצמדו למדד, קרי רק 40% כאמור ניתנים להצמדה. כמו כן, ההצמדה תהיה עד למועד שלא יואר ממועד המשירה כפי שנקבע בחוזה המכר, ולא תחול ככל שתהיה דחיה במועד המשירה, אלא אם התשלום שולם באיחור שהקונה אחראי לו או שהחוצה סוכל בשל נסיבות קיצוניתות שלא ניתן לצפות אותן מראש.

חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974 – החוק מטיל חובה על מוכר דירה להבטיח את כספי הרוכש אשר שילם בתמורה לרכישת דירה, זאת עד מועד התקיימות התנאים שנקבעו בחוק. הבטחת כספי הרוכש נעשית לרוב באמצעות מסירת ערבות בנקאיות או פוליסט ביטוח על-ידי המוכר בגובה כל תשלום שמתකבל מהרוכש. ליווי פיננסי לפרויקט הבניה ייעשה אך ורק בדרך של ליווי סגור, דהיינו המוכר ינהל את כל הפעולות הכספיות של פרויקט הבניה בחשבונו בנק נפרד אחד המשמש למטרה זו בלבד. תאגיד בנקאי, אשר נתן לكونה הלוואה לרכישת דירה, יעביר את כספי הלוואה למוכר רק לאחר שוויידה כי ניתנה בטוחה לטובת הקונה בהתאם להוראות החוק או התcheinות בכתב של המוכר לממן בטוחה כאמור. בתחילת שנת 2017 התקבל תיקון לחוק, לפיו הסדרדים בחוק לעניין ליווי פיננסי יחולו גם לגבי חברות ביטוח. כמו כן, קובל התיקון כי הבטוחה שייתן המוכר לكونה תינתן בשל הכספיים שאוטם שילם הקונה, ללא רכיב המע"מ. במקביל, תיקון לחוק הביא להקמת קרן ממשלתית אשר תבטיח את החזר רכיב המע"מ כאמור, וזאת בנסיבות של מימוש הבטוחה לפי החוק.

חוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965 ותקנות שהותקנו מכוחו (להלן: "חוק התכנון") – קובל את סמכויות ועדות התכנון למיניהם, נהלים להגשת תוכניות, ניהול רישיון תוכניות, היתרים וחובות בעלי מקצוע והוא המיסגרת הנורמטטיבית הראשית לעניין פעילות מוסדות התכנון והבנייה בישראל ומפרט את התנאים וההילכים הנדרשים לצורך קבלת היתר בניה. ביצוע עבודות ללא היתר בניה, או בטעיה ממנו עבירה פלילית בהתאם לחוק התכנון. על פי חוק התכנון, מוסד תכנון רשאי להנפיק היתר בניה לפרויקט בתנאי שהוא תומך את תוכנית בניין עיר (תב"ע) הרלוונטי שחל על המקרקעין. כמו כן, לחוק סעיפים העוסקים בחובות תשלום היטל השבחה בגין עליית שווי המקרקעין (השבחה) הנובעת מאישור תוכנית, מתן הקללה או התרת שימוש חורג. בחודש אוגוסט 2014 נכנס לתקפו תיקון לחוק התכנון שמטרתו

להביא לשיפור הליכי התכנון והבינוי ולקיצור הליכי הבירוקרטיה. התקון עוסק, בין היתר, בקביעת לוח זמנים מירבי לאישור תכניות בניה, הקמת מכוני בקרה בהליך הרישוי והעברת סמכויות מהוועדות המחווזיות לוועדות המקומיות. החוק נכנס לתוקף בחודש ינואר 2016 וחותקנו תקנות התכנון והבנייה (רישוי בניה), התשע"ו-2016, שתכליתו להביא ליעול ושיפור תהליך רישיון הבניה. במהלך השנים האחרונות בוצעו תיקונים נוספים לחוק התכנון, וביניהם מתן סמכות לוועדת שרים שהממשלה יכולה לכך להכריז על שטחים כמחמי פינוי-בינוי, העברת סמכויות תכניות משר הפנים לשר האוצר ובכלל זה העברת מינהל התכנון ממשרד הפנים למשרד האוצר, הוראת שעה המאפשרת להעניק תוספת דירות למגורים בשיעור המוקומיית, הוראת שעה המתירה לוועדה המקומית להעניק תוספת דירות למגורים בשיעור 10% מהמספר המרבי של דירות המגורים המותר לבניה באותו מגש וכנ הוראת שעה לפיה עדיה מקומית תיון הקלח של תוספת דירות למגורים, בדף של פיצול דירה צמודה קרקע לדירה אחת נוספת. בנוסף, חוק התקון אופן המשמש מוסד התקון להנתנות הפקחת תכנית (או את אישורה) בהפקחת כתבי שייפוי לפי סעיף 197 לחוק התקון.

ביום 29 בנובמבר 2023 פורסם התקון לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחזוי בניה בתכניות והיתרים), התשנ"ב-1992. בהתאם לתקנות אלה, בתכנית המיעדת קרקע לבניה וקובעת שטחי בניה מותרים, חלה חובה לקבוע חלוקה של שטחי הבניה המותרים לפי התכנית לשטחים למטרות עיקריות ולשתי שירות. התקון נועד להביא להקל עם הליכי התקון והרישוי וקבע כי מוסד התקון הדן בתכנית, יהיה רשאי לקבוע את החלוקה ולקדם תכניות שטחי הבניה המוצעים בהם הם שטחי בניה כוללים.

במסגרת חוק ההסדרים 2021 תוקן סעיף 147א לחוק התקון והבנייה, התשכ"ה-1965 כך שבמגרש שחלה עליו תכנית מאושרת המיעדת את שטח המגרש לשימושים מעורבים של תעסוקה ומגורים, תהיה רשאית הוועדה המקומית לתת היתר להגדלת שיעור המגורים עד ל-30% מהשטח הכללי המותר לבניה במגרש ותהי רשאית לסרב להיתר כאמור רק אם ניתן לכך אישור מהוועדה המחווזית. כמו כן, אדריכלים מנוסים יסמכו לחותם על היתר בניה במקומות הוועדה המקומית.

חקיקה הנוגעת למלחמה "חרבות ברזיל" - חוק הארכת תקופות ודחיתת מועדים (הוראת שעה – חרבות ברזיל) (תכנון ובניה ומרקעי ציבור), התשפ"ד-2023 קובע הסדרים זמינים של הארכת תקופות ודחיתת מועדים אשר נקבעו בחוק התקון והבנייה או בתקנות מכוחו, או בחוק לקידום הבניה במתחמים מועדפים (הוראת שעה) התשע"ד 2014, ובנסיבות של מוסד התקון. החוק מתייחס ליישובים סמוכים לגבול לבנון ורצועת עזה וקבע כי תקופת ההקפהה התקופה שלא נספרת ומניין הימים ממשיך מיד באותה תקופה היא בין 7 באוקטובר 2023 ו-15 בדצמבר 2023. לגבי שאר חלקי הארץ נקבע כי תקופת ההקפהה היא בין 7 באוקטובר 2023 ו-31 באוקטובר 2023. צוין, כי בעקבות המלחמה, קיבל רמי'י מספר החלטות שכוללת דחיה של סגירת מרכז קרקע, פריסת תשומות במרכזיים, אורכוות להשלמת הסכמי בניה, לא ידרש תשולם דמי היתר בבניית ממך בכל הארץ (עד 20 מ"ר).

חוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ך-1960 - חוק זה מסדיר את תפקידה וסמכויותיה של רשות מקרקעי ישראל בכל הקשור לניהול מקרקעי ישראל, שיווק קרקעות, הקצת קרקע ליעודים שונים ולמטרות כಗון מגורים, דיור בר-השגה, דיור ציבורי ועוד. צוין כי במסגרת הרפורמה הוקמה רשות מקרקעי ישראל במטרה ליעל את המנגנונים הממשלתיים לניהול

המרקעון, הגדלת היצע הקרקע למגורים והזלת מחاري הקרקע לבניה ולהביא ליעול הליכי התכנון ולקיצורים. בהתאם לקובץ החלטות מועצת מקרקעין ישראל, רשות מקרקעין ישראל תפעל, בכלל, לביטול עסקאות בשל אי עמידה במועד השלמת הבניה אשר נקבעו בהסכם ואולם ביחס לבניה למגורים נקבע כי ככל שהיים לא עמד במועדים הנקבעים בהסכם להשלמת הבניה, תינתנה ארוכות לתקופה אשר לא עלתה במצטבר על ארבע שנים מהמועד שנקבע להשלמת הבניה בכפוף לשולמים במגנון שקבעה הרשות.

חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963 – חוק זה קובע את המסים החייבים על פעולות במקרקעין, אופן חישובם, פטוריהם וניכויים הקיימים בגנים ואופן ניהול הליך משפטיב בגין סוגיות החשיבות תחת חוק זה. בעסקאות תמי"א 38 נהנים בעלי הדירות הקיימות מפטור מתשלום מס שבח, בכפוף לתקנות ותנאים מסוימים. בחודש Mai 2023, אושרה הצעת חוק במסגרת חוק ההסדרים הכלולות אישור פרק ג', סימן א', בנושא מיסוי בתחום ההתפתחות העירונית ופרק ט', בנושא ההתפתחות עירונית: תמורה כספית בפנים ביוני – פטור לדירה אחת למוכר לקבלת מזומנים בנוסף על דירת התמורה, עד לתקורת הפטור; קביעות הוראות מיסוי על הסבת זכויות בין יזמים והקצאות מנויות בעסקאות ההתפתחות עירונית; בתמי"א 38 הריסה ובניה – עדכון הפטור ממש גם למי שמחזיק שתי דירות קיימות בבניין; הארכת תוקף פטור התמי"א 38 – עד ליום 8 במאי 2026 ורטראקטיבית מיום 1 בינואר 2022; הפקחת הרוב הדרוש, בעסקת תמי"א 38 הריסה ובניה, לרוב של שני שלישים מהדירות הקיימות ו-שני שלישים מהרכוש המשותף.

חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 – חוק זה קובע בין היתר את אופן רישום העסקאות במקרקעין, בעלות והחזקאה, שיתוף ופירוק שיתוף במקרקעין ורגולציה לגבי בתים משותפים.

חוק עידוד השקעות הון, התשי"ט-1959 – פעילות הקבוצה להשכרת דירות בפרויקט "נצח סייטי", "נצח פארק" ו"שער הים" כפופה לחוק זה הקובלן בין היתר את הזכאות להטבות מס בגין השכרת בניינים למגורים. בנוסף, כפופה פעילות הקבוצה בתחום זה להוראות חוק השכירות והשאייה, תשלי"א-1971 (להלן: "חוק השכירות") ותיקון (מספר 1) לחוק השכירות משנת 2017 אשר עוסק בסוגיות עיקריות הנוגעות להסכם שכירות דירה. חוזי שכירות הדירות אינם כפופים לחוק הגנת הדיר (נוסח משולב), התשל"ב-1972.

חוק לקידום הבניה במתחמים מועדפים לדיר (הוראת שעה), התשע"ד-2014 – ביום 7 באוגוסט 2014 פורסם ברשותה חוק לקידום הבניה במתחמים מועדפים לדיר (הוראת שעה), הקובלן בהוראת שעה לארבע שנים הסדרים מיוחדים לתכנון מתחמים מועדפים לדיר, במטרה להגדיל בצורה מהירה את היצע הייחודי לדיר, וזאת על ידי הקמת מוסד תכנון לאומי חדש, ותמי"ל – ועדה למתחמים מועדפים לדיר. הותמ"ל תזono א' ורק בתכניות דיר לאומיות בהיקף של 750 יח"ד לפחות⁵⁶ בהליק מזרוז, ללא צורך בפניה לועדות תכנון נוספת. על פי החוק, מגישי התכניות יהיו רמי"י, משרד הבינוי והשיכון או החברה הממשלתית לדיר והשכרה. ביום 4 באוגוסט 2021 התקבל תיקון מס' 7 לחוק אשר קבע כי הוראת השעה תוארך בהשכרה. באביב שנים נוספות.

חוק פינוי בגין (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), התשס"ו-2016 (להלן: "חוק פינוי בגין") – קובע הוראות בנוגע לבניי דירות המסרבים לעסקת פינוי-בניין סירוב בלתי סביר או שמתנים את

⁵⁶ לחלוfin, הותמ"ל תזono בתכניות להקמת 200 יח"ד בשיפוט ש-80% מתושביו אינם יהודים, על פי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (הגדרת יישוב מיועטם בחוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט-1959). בישוב מיועטם גם משרד הפנים יכול להציג תוכנית מעודפת לדיר לוועדה.

הסכםתם לעסקה בתנאים בלתי סבירים, לפחות רוב מיווחס של בעלי דירות במקבץ לפינוי ובינוי שהסכימו להתקשר בעסקת פינוי-בינוי רשיי להגיש תביעה לבית משפט נגד בעל דירה סרבן, ובית המשפט רשאי לחייב את בעל הדירות הסרבן בזיכוי או לאשר את ביצוע העסקה. במסגרת חוק ההסדרים 2021, נקבע כי הרוב המיווחס יהיה בעלי דירות במקבץ פינוי בגין, שבבעלותם שני שלישים לפחות כל הדירות שבמקבץ (במקום ארבע חמשיות לפני כן), וכן בתנאי שבבעלותם לפחות 60% לפחות מהדירות בכל בית משותף שבאותו מקום (במקום שני שלישים לפני כן) ויתר ממחצית (במקום שני שלישים לפני כן) מהשטחים המשותפים צמודים לדירותיהם. נוסף לכך, במסגרת חוק ההסדרים 2023 בוצעו בחוק פינוי ובינוי מספר שינויים, ובכלל זאת, בוצע שינוי בדרישת הרוב המיווחד הנדרש מבין בעלי הדירות לעניין קביעת כדיות כלכלית לפי תקנות פינוי בגין (פייזויים) (כללים לקביעת שכרו של שמי פינוי בגין), התשע"ב-2011, ובנוסח החלו את ההוראות והחלפות החולות על קשיים (בתנאים המפורטים בחוק) גם על בעלי דירות סיעודיים, כמשמעותם בחוק.

יב. חוק המקראקיין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), התשע"ח-2008 (להלן: "חוק החיזוק") – במטרה להקל על הליכי התכנון וגיבוש הסכמות הדייריים בפרויקטיהם של ההתאחדות עירונית במסלול תמ"א 38, נקבעו בחוק החיזוק הוראות לפחות המפקח על המקראקיין רשאי לאשר את ביצוע הפרויקט גם במקרה שלא הוועה הסכמה של כל בעלי הדירות הקיימות. בנוסף לכך, במסגרת חוק ההסדרים 2021 נקבע כי הוראות חוק העידוד בוגר להגבלת תוקפה של עסקת ההתאחדות עירונית תחולנה גם על עסקת תמ"א 38, כך שזכות הביטול לרוב בעלי הדירות (51%) לרבות מי שלא צד להסכם, תקום אם היזם לא התקשר בתוך 18 חודשים עם הרוב המאפשר פניה למפקח על המקראקיין בתוך 3 שנים מיום שנחתמה העסקה הראשונה, או אם לא נקלטה במוסד התכנון בקשה להיתר בניתה שהגיש היזם בתוך 3 שנים ושישה חודשים מיום שנחתמה העסקה הראשונה.

יג. חוק הרשות הממלכתית להתחדשות עירונית, תשע"ו-2016 – ביום 21 באוגוסט 2016 פורסם ברשומות חוק הרשות הממלכתית להתחדשות עירונית, שטרתוקדם פעילות להתחדשות עירונית ולהגדיל את היקף השימוש של מיזמים להתחדשות עירונית על-ידי האצת ביצועם של המיזמים כאמור. חוק זה קובע בין היתר את סמכויות הרשות הממלכתית ותפקידיה שבמסכמתה, בין היתר, מתן תmericים לקידום התאחדות עירונית באזוריים שבהם אין כדיות כלכלית. בנוסף, החוק מקנה סמכות לשר הפנים לקבוע תנאים בהתקיימים תינטו הנחה בשיעור של עד 100% בארגונה לבעל דירה בבית משותף שנבנה במסגרת מיזם להתחדשות עירונית בגין השיטה שנוסף בדירתו (בעבור דירת אחת בלבד ולתקופה של 5 שנים). זאת ועוד, מרחיב החוק את היקף הפטור ממיס שבבחיקאות של תמ"א 38, כך שיחול גם על הזכויות שמקורן בתב"ע שחלה ולא רק על הזכויות שמקורן בתמ"א 38. החוק מגדרת הקמת ערכאה של הממונה על פניות דיירים, הסדרת זכויות דייר ציבור, הסדרת הוצאות ניהול אחזקה, סוגיות בנוגע לקישים וקביעת הסדרים לקידום תוכניות למתחמי התאחדות עירונית בחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965.

יד. חוק התאחדות עירונית (הסכםים לארגוני עסקאות), התשע"ז-2017 – החוק פורסם בחודש אפריל 2016 במטרה, בין היתר, לカリ את תקופת הקבילה הקיימת לרוב בהסכםים לארגוני עסקת פינוי בגין, כמו גם להטיל על המארגנים לפעול בנאמנות, בהגינות ובדריך מקובל,

ולמסור לבעל דירה כל מידע שיש בידו בעניין מהותי הנוגע לעסקת הפינוי ובינוי (או עסקה לפי תכנית חיזוק) לשלם ארגונה נועד ההסכם. כמו כן, נקבעו בחוק זה הוראות להגנת בעלי דירות, ובין היתר חובה לכנס את בעלי הדירות טרם חתימתה על הסכם לארגון עסקת התאחדות עירונית ולהציג לבעלי הדירות פרטים בדבר העסקה המוצעת, וכן הוראות בנוגע לצורתו ותוכנו של הסכם לארגון עסקת התאחדות עירונית.

טו. פקודת הבטיחות בעבודה [נוסחת חדש], התש"ל-1970 - על עבודות הבניה באתרי הקבוצהחולות הוראות פקודת הבטיחות בעבודה [נוסחת חדש], התש"ל-1970, והתקנות מכוחה, המסדרות את ניהול העבודה הבניה ונועדו להבטיח את בטיחות הפועלים באותו אטרים. הקבוצה פועלת למינוי מבצעי בניה אשר הינם האחראים לAMILIO הוראות הבטיחות באתרי הבניה השונים.

טז. תקינה – בניית יחידות דיור מחייבת במידה בתקני בניין בהתאם למכוון התקנים הישראלי.

יז. מדיניות רשות מקומית – פעילות הקבוצה כפופה להוראות הרשוויות המקומיות בהן נבנים הפרויקטים שלה וכן לחוקי העזר העירוניים הרלוונטיים, שכן בסמכות הוועדה המקומית, הפעלתה במסגרת הרשות המקומית, לפועל להוצאה היתרי הבניה הנדרשים לפרויקטים אחרים בונה הקבוצה. בכל הנוגע למיזמי התאחדות עירונית, לרשוויות המקומיות סמכויות נרחבות לקביעת ושינוי מדיניות לאישור תוכניות ולמתן היתרי בנייה, וזאת בגין שאת בנוגע לפרויקטים של תוכנית תמי"א 38. לפיכך לקבוצה תלות במדיניות הרשות המקומית הרלוונטית, כפי שהיא משתנה מעט לעומת מרשות לרשויות.

יח. חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאים, התשכ"ט-1969 – על פי חוק זה, על עבודות בניה להתבצע באמצעות קבלן מורשה רשום בפנקס הקבלנים, בסיווג המתאים בהתאם לעבודות המבוצעות. החוק קובע את התנאים לצורך רישום ישות קבלן מורשה, כאשר התקנות מכוח חוק זה קבעו סיוגים שונים בהתאם לענפים והיקף העבודות המבוצעות. במסגרת הסכמי הבניה בהם מתקשרת החברה בת עם קבלי ביצוע, עליה לוודא כי הם בעלי הסיווג המתאים לביצוע העבודות הנדרשות בהתאם להיקף העבודות וסוגן.

8.2.5.3 התפתחויות בשוקים של תחומי הפעילות, או שינויי במאפייני הלוקחות שלו
לפרטים ראו סעיף 8.1 לעיל.

8.2.5.4 גורמי הצלחה קרייטיים בתחום הפעילות

- הקבוצה מתמקדת בבניה למגורים בעיקר ביישוב ובפרויקטים בסדר גודל בגיןי ומעלה.
- מלאי הקרקעות הזמין של הקבוצה במרכז הערים, מאפשר לקבוצה להשיג רווח יומי גבוה בפיתוח קרקעertia למגורים.
- איתנות פיננסית ויכולת גiros הון מקורות שונים, משפיעים על יכולתה של הקבוצה להתחבר עם בעלי קרקעータ בעסקאות משולבות.
- מוניין המתבטא בין היתר בניסיון בייזום, ניהול והקמת פרויקטים על ידי קבלנים בעלי ניסיון.

8.2.5.5 חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחומי הפעילות
להערכת הקבוצה, מחסומי הכניסה העיקריים העיקריים בתחוםם הם הצורך בהן עצמי גבוה בתנאי לקבלת מקורות מימון. כמו כן, ידע וניסיון בתכנון, ניהול, שיווק, הקמה, התנהלות מול רשויות ומלאי קרקעータ זמין לבניה.

חסמי היציאה העיקריים הם הצורך במימוש מהיר של השקעות/קרקעות אשר תלוי, בין היתר, במקומם הכספי, מצבה התכנוני, מצב השוק והתחייבויות חוזיות ארוכות טווח כלפי בעלי זכויות.

8.2.5.6 מאפייני פעילות הקבוצה בתחום ומוצרים ושירותים

באפשרתה של הקבוצה להקים יחידות דיור, בין היתר, באחת מן הדרכים הבאות:

- א. פיתוח קרקעות שלקבוצה קיימות בהן זכויות (מתייחס, בעיקר, לתוכנות מרכזיות שאין בשימוש או המיעודות להערכה מחוץ למרכזי ערים) על ידי שינוי ייעודן על מנת לאפשר ניצולן המיטבי לצורך בנייה למגורים.
- ב. רכישת זכויות במרקעין המיעודים לבנייה מבעלייהם הרשומים (גופים פרטיאים או חברות), מרמי"י ולעתים עם שותפים נוספים.
- ג. עסקאות מכירת בנייה (קומבינציה), עסקאות מכירת חלקו ובנייה (תמורה) או עסקאות פינוי בגין.

8.2.6 לקוחות

הכנסות הקבוצה בתחום הבניה למגורים נובעות ממספר רב של רוכשי דירות. הקבוצה אין תלות במילוקחותיה.

8.2.7 שיווק

לצורך שיווק פרויקטי ייחדות דיור הקבוצה מתקשרת עם משרדי פרסום ולעתים עם חברות שיווק (להלן בסעיף זה: "היעצחים"). בכל פרויקט הקבוצה עורכת תוכנית שיווקית מלאה, הכוללת, בין היתר, ניתוח של הסביבה השיווקית הנלמדת באמצעות סקרי שוק, ניתוח של נקודות חזוק וחולשה, הزادמניות וסיכון של הפרויקט וכו'. על בסיס התוכנית השיווקית כאמור, מחליטה הקבוצה על האסטרטגייה השיווקית לאותו פרויקט וממנה נוצרת גם האסטרטגייה הפרסומית שתלווה את הפרויקט. פרסום הפרויקטים מבוצע במספר ערוצי תקשורת: טלוויזיה, רדיו, שילוט, דיגיטלי, מפה לאוון ובאמצעות משרד מכירות באתר הבניה. הקבוצה לא מוצאת תלות באף אחד מערוצי התקשרות והסכמי ההתקשרות עם הייעצחים מכנים לקבוצה את הזכות לבטלם.

8.2.8 תחרות

להערכת הקבוצה, ענף הבניה למגורים בארץ מאופיין ברמת תחרותיות גבוהה, הן ביחס לאייתור הקרקעות הפניות לרכישה והן ביחס לשיווק ייחדות הדיור. עיקר התחרות הינה עם בעלי נכסים (הן קרקעות והן ייחדות דיור) הנמצאים בסמיכות גיאוגרפית (או בעלי מאפיינים גיאוגרפיים/סוציאו-אקונומיים דומים). ביחס לשיווק ייחדות הדיור קיימת תחרות גם מול ייחדות דיור מיד שנייה.

בתוךם זה פעילים יזמים רבים בעלי מאפיינים שונים החל מחברות נדל"ן בעלות פרויקטים רבים בפריסה ארצית, חלקן אף חברות ציבוריות, ועד ליוזמים קטנים הפעלים באזור גיאוגרפי מצומצם. לפיכך, הקבוצה רואה כמתחרה פוטנציאלי כל יוזם-קבלה אשר בונה באותו מתחם גיאוגרפי בו היא בונה, יזמים-קבליים נוספים אשר בונים באזורים העשויים להיות תחילף ראוי לאזרור בו בונה הקבוצה וכן ייחדים המציעים את ייחדות הדיור אשר בבעלותם למכירה. עיקר התחרות נסובה סבב מחיר ייחדות הדיור, מיקומה, תכנון הפרויקט ופרט ייחדות הדיור. בשל כמות המתחרים הגדולה בענף, והמאפיינים השוניים של כל מתחרה ומתחורה, לא ניתן להעריך את גודלה ומעמדתה של הקבוצה ביחס ליתר המתחרים בתחום, קל וחומר את חלקה (נתה שוק) של הקבוצה בשוק ייחדות הדיור הארצי.

התמקדות באזורי ביקוש, שמירה על סטנדרט בנייה אינטגרלית גבוהה, שירות לקוחות יעיל לפני ואחרי מכירת הדירה ואיתנותה הפיננסית של הקבוצה והמונייטין שצברה, מאפשרים לבוצעה להתמודד בהצלחה מול מתחריה בענף.

8.2.9. ביטוח

לפרטים ראו סעיף 7.25 לעיל.

8.2.10. סיוכנים סביבתיים ודרבי ניהולם

לפרטים ראו סעיף 7.26 לעיל.

8.2.11. מגבלות ופיקוח על פעילות הקבוצה

לפרטים ראו סעיף 7.27 לעיל.

8.2.12. גורמי סייכון

לפרטים ראו סעיף 7.28 לעיל.

ازהרה בגין מידע צופה פני עתיד – האמור בסעיף 8 זה בדבר תוכניות הקבוצה לפיתוחם של הנכסים המפורטים לעיל, הרכותיה באשר ללוחות הזמנים לנקיית הפעולות השונות למימושן של התוכניות והשלמת הפרויקטדים, ובאשר לאפשרויות הניצול העתידיות של הנכסים האמורים הינו בוגדר של מידע צופה פני עתיד מהגדתו בחוק ניירות ערך, ומובסס על המידע שבידי הקבוצה באשר לזכויות הבניה הקיימות בנכסים, על התchiיביות הסכמיות מול קבלני ביצוע שונים, על ניסיון העבר שלה ושל יוציאה באשר לתוכלת של הליכי השבחה ושינויי ייעוד מתוכננים, מצב שוק הנדל"ן בכלל אחד מהאזורים הרלוונטיים וביחס לשימושים המתוכננים וכן על הרכות כדיות ראשוניות. התוכניות וההרכות האמורותעשויות שלא להתmesh, או להתmesh בחלקן או להתmesh באופן שונה מהמתואר לעיל אם יתרור כי קיימת מניעה משפטית, תוכניות או אחרית להזאתן אל הפעול של תוכניות הפיתוח העתידי או חלקן, או אם יחולו שינויים מהותיים במצב השוק (לרבות עקב שינויים במדד המחיירים לצרכן, בשיעור הריבית בישראל ובריבית המשכנתאות) ובכדיות הכלכלית של הפיתוח העתידי של איזה מן הנכסים, כמו גם במידה ומתקבל הביצוע עימם התקשרה הקבוצה יקלע לבעיות ולא יוכל לעמוד בהתחייבותו כלפי.

תחום הנפט והגז בישראל

.9.

 מידע כללי על תחום הפעילות

.9.1

לקבוצת נפטא פעילות חיפושי נפט וגז, פיתוח, הפקתם ומכירתם בישראל וכן לKKO במדינות שכנות, בעיקר באמצעות השותפות המוגבלת ישראמקו נג' 2, אשר ייחידות ההשתתפות שלה נסחרות בבורסה ואשר עיקר פעילותה הינה חיפוש ופיתוח מאגרי נפט וגז בישראל והפקתם. חברת בת של נפטא משמשת כשותף הכללי בישראל נג' 2. הקבוצה מחזיקה, במישרין ובעקביפין (בעיקר באמצעות חניל) - חברות הנפט לישראל בע"מ וחברות שהין בעלות ובשליטה מלאה של חניל) בישראל נג' 2 בשיעור של כ- 16.26%.

להלן פרטים על עיקר הכנסות והוצאות הקבוצה בתחום הנפט והגז בישראל (באלפי ש"ח) :

2021	2022	2023	
1,206,091	1,586,480	1,598,797	הכנסות
125,618	158,183	205,867	עלות הפיקת נפט, גז וקונדנסט
2,479	740	692	הוצאות חיפוש נפט וגז
142,122	185,576	180,846	הוצאות פחת והפחיתה
236,806	385,548	393,553	הittel רוחני נפט וגז

מבנה תחום הפעילות והשינויים שהלו בו

.9.1.1

כללי

הכדיות הכלכלית של השקעות בחיפוש ובפיתוח מאגרי גז טבעי מושפעת במידה רבה ממחייני האנרגיה, הנפט והגז בעולם, לרבות מחירי LNG, מהביקושים לגז טבעי בשוק המקומי, האזרחי והולמי ומ יכולת הייצור של גז טבעי (בין אם במרכז, בתצורה דחוסה או נוזלית) המחייבת, בין היתר, משאבי גז בהיקפים ניכרים ותักษוריות בהסתכמים ארוכי טוח למכירת גז טבעי בכמותות משמעותיות, אשר יצדיקו את השקעות הגבוהות הדרשיות להקמת התשתיות המתאימות ו/או את התשלומים בגין דמי שימוש בתשתיות קיימות. כמו כן, להיקף תשלום תמלוגים, הittel ומיסי הכנסה למדינה השפעה מहותית על הcadiot הכלכלי של השקעות בפרויקטים נפט וגז.

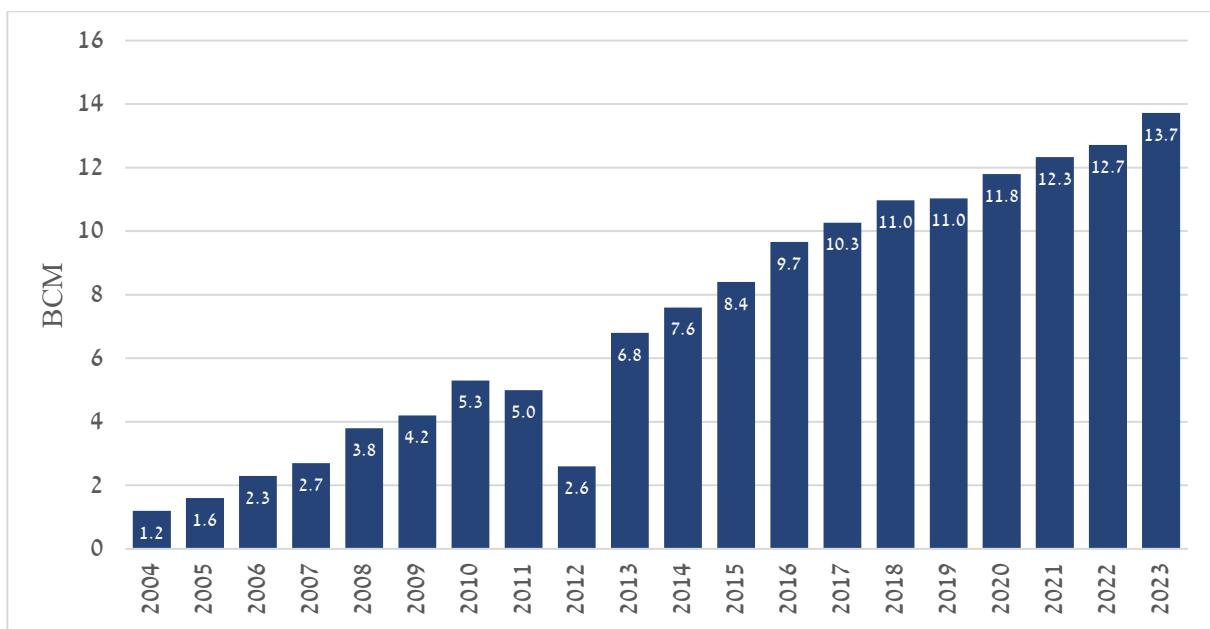
התפתחות משק הגז הטבעי בישראל החלה בשנים 1999-2000 עם גילוי מאגר "נוועה" בחזקת 7/I נועה ומ Lager "MRI B" בחזקה 10/I אשקלון (להלן יחד : "פרויקט ים תטיס"). בשנת 2004 החלה הזרמת גז טבעי מפרויקט ים תטיס באמצעות מערכת הולכה של נתיבי הגז הטבעי לישראל בע"מ (להלן : "נתג"ץ"). בשנת 2009 נtagלו מאגרי הגז הטבעי "תמר" ו"דלית" בחזקת תמר ובחזקת דלית, בהתאם, ובשנת 2013 החלה הזרמת הגז מפרויקט תמר. בשנת 2010 נtagלה מאגר "לוויתן" בשטח חזקות 14/I לוויתן דרום ו- 15/I לוויתן צפון, ובחודש דצמבר 2019 החלה הזרמת הגז מפרויקט לוויתן לשוק המקומי. בשנים 2012 ו- 2013 נtagלו המאגרים "תנין" ו"כרייש", בהתאם, בשטח חזקות 16/I תנין ו- 17/I כרייש, בהתאם. בחודש אוקטובר 2022 דיווחה אנרגיאן (כהגדרתה בסעיף 9.1.10.1 להלן) כי החלה הזרמת גז ממ Lager MRI.

הצריכה הכוללת של גז טבעי בישראל מהמאגרים האמורים עלתה במקביל להתפתחות בהקמה של תשתיות הולכה של נתג"ץ ולהיבורם של צרכנים גדולים (לרבות תחנות כח של חברת החשמל, מפעלי תעשייה גדולים ותחנות כח פרטיות) למערך ההולכה ושל צרכנים קטנים יותר למערך החלוקת. במסגרת פרסומם משרד האנרגיה "סקירת התפתחויות במשק הגז הטבעי, סיכום לשנת 2022", צוין, בין היתר, כי נכון לסוף שנת 2022, נפרשה המערכת הולכת צנרת להולכת גז טבעי

באורך של כ-900 ק"מ, אליה מחוברים 43 ל��וחות שונים ובכללם ל��וחות ייצוא למצרים ובירדן ועוד מספר ל��וחות בתהליכי היצור.

בשני העשורים האחרונים עבר משק הגז הטבעי בישראל שינויי משמעותיים הכוללים, בין היתר, שינויי רגולטוריים, כלכליים, מסחריים וסביבתיים. בזכות תגליות הגז הטבעי, הפך המשק הישראלי למשק עצמאי מבחינה אנרגטית. תוך שנים ספורות הפך הגז הטבעי במשק הישראלי למרכיב המركזוי בסל הדלקים לייצור חשמל וכן למקור אנרגיה משמעותית לתעשייה בישראל. במשמעותו שהתגלו בישראל יש כדי לספק את כל צרכי הגז של המשק המקומי בעשוריים הבאים, ובכך להקטין בצורה משמעותית את התלות של מדינת ישראל במקורות אנרגיה זרים, וכןאפשרות ייצוא גז טבעי למדינות האזור – מצרים וירדן.

בהתאם לנוטרי משרד האנרגיה והתשתיות (להלן: "משרד האנרגיה"⁵⁷), היקף צריכת הגז הטבעי בישראל עלה מכ- 6.84 BCM בשנת 2013, לכ- 12.33 BCM בשנת 2021, לכ- 12.71 BCM בשנת 2022 ולכ- 13.72 BCM בשנת 2023 כמפורט בהמשך (במוני BCM) :



בשנת 2017 החלו שותפי תמר לייצא גז טבעי ממאגר תמר לkekochot בירדן. בשנים 2022-1, 2023-1 סופקו לירדן ממאגר תמר כ- 0.19 BCM וכ- 0.17 BCM, בהתאם. בחודש יולי 2020 החלה לראשונה ייצוא גז טבעי ממאגר תמר למצרים, שהסתכם בשנת 2022 בכ- 1.36 BCM ובשנת 2023 בכ- 2.38 BCM.

בשנים 2022 ו-2023 סופק ממאגר תמר גז טבעי לשוק המקומי בהיקף של כ- 8.70 BCM וכ- 6.57 BCM, בהתאם, ובכך הכל סופק ממאגר תמר בשנים 2022 ו-2023 בכ- 10.25 BCM וכ- 9.12 BCM בהתאם. למיטב ידיעת החברה, בשנים 2022 ו-2023 סופק ממאגר לוויין גז טבעי בהיקף כולל של כ- 11.4 BCM וכ- 11.19 BCM, בהתאם, מתוכם לשוק המקומי כ- 3.8 BCM וכ- 2.19 BCM. בהתאם, וליצוא כ- 7.6 BCM וכ- 9 BCM, בהתאם. למיטב ידיעת החברה, בשנים 2022 ו-2023 סופק ממאגר כריש גז טבעי לשוק המקומי בהיקף של כ- 0.3 BCM וכ- 4.92 BCM, בהתאם.

⁵⁷ מקור הנתונים: דוח על הכנסות מינhal אוצרות טבע לשנת 2021 [בקישור](#); סקרת התפתחויות במשק הגז הטבעי סיכום לשנת 2022 (פורסם באתר משרד האנרגיה והתשתיות, רשות הגז הטבעי [בקישור](#)); וכן דוח על הכנסות מינhal אוצרות טבע לשנת 2022 [בקישור](#); וכן דוח על הכנסות מינhal אוצרות טבע לשנת 2023 [בקישור](#).

להערכת החברה, בהתבסס על תחזית שקיבלה הקבוצה מיעץ חיצוני⁵⁸, צריכת הגז הטבעי בישראל צפופה לפחות בכ- 50% עד סוף העשור בהשוואה לצריכה בשנת 2023, וזאת, בין היתר, בהינתן מהד, הגידול הטבעי בביקושים לגז טבעי ולחשמל במקש היישראלי עקב גידול באוכלוסייה ועליה ברמת החיים; מדיניות הממשלה בדבר הפסקה הדרגתית של ייצור חשמל באמצעות פחם עד לסוף שנת 2025 (לפרטים ראו סעיף 9.1.2.18 להלן); כניסה של רכבים חשמליים וחשמול רכבות; המשך הקמת מתקני התפלת מי ים; הטמעת השימושים בגז טבעי בחלק מענפי התעשייה (צדוגמת מעבר של אוטובוסים ורכבים קבועים לשימוש בגז טבעי); חיבורם של צרכני גז נוספים למערכת החלוקה והחולכה הארץית, הנגשת הגז הטבעי למפעלי תעשייה נוספים ברחבי הארץ למגזר החקלאות ולצרכנים קטנים ובייטאים, ומאידך גידול השימוש באנרגיות מתחדשות, בין היתר, לאור מדיניות הממשלה בנוגע להפחחת פליטתות גזי חממה ולקידום השימוש באנרגיות מתחדשות במקש החשמל שתוביל להתמננות הביקוש לגז טבעי (לפרטים ראו סעיף 9.1.2.18 להלן). להתפתחויות בלתי צפויות במהלך "חרבות ברזל" עשוי להיות השפעה על הביקוש לחשמל בישראל, וכן על קצב שימוש פרויקטים להקמת כושר ייצור בתחום החשמל בישראל, לרבות קצב ההסבה מפחם לגז של תchnות הכוח של חברת החשמל באשקלון.

לפרטים נוספות הרחבת יכולת ההפקה של פרויקט תמר ראו סעיף 9.2.2.8 להלן.

מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים הקיימים בתחום הפעולות בישראל

9.1.2

כללי

תחום החיפוש, הפיתוח, ההפקה והשיווק של נפט וגז טבעי בישראל כפוף לרגולציה ענפה בכל הקשור לנכסי הנפט (לרבות כללים להענקה, העברה ושבוד), לתנאים לפיתוח, להפקה ולאספקה, לתלמידים ומיסוי, לייצוא, לאסדרה סביבתית, דיני תחרות, וכיו"ב.

בעקבות תגליות הגז, שהתגלו בנכסי הנפט השונים במיניהם הכלכליים של מדינת ישראל, חל גידול משמעותית בהיקף הרגולציה בתחום האנרגיה והספקה בישראל בכלל ובקשר למיזמי הגז הטבעי בפרט.

לפרטים נוספות מגבלות ופיקוח על פעילות חיפוש, פיתוח הפקה ושיווק של גז טבעי ו/או נפט בישראל ראו סעיפים 9.1.13 ו- 9.1.16 להלן.

חוק הנפט, התשי"ב-1952 (להלן: "חוק הנפט")

9.1.2.2

חיפושים, פיתוח והפקה של נפט וגז טבעי והפקתם בישראל מוסדרים בעיקר בחוק הנפט ובתקנות שהותקנו מכוחו, שענייניהם מפורטים להלן:

א. חיפושי נפט וגז טבעי מבוצעים מתוך היתרים מוקדמים, רישיונות וחזקות (כמשמעותם בחוק הנפט), המונקים על ידי הרשות המוסמכות וכוללים, בין היתר, עריכת בדיקות מוקדמות, תכניות עבודות,لوحות זמנים ומוגבלות שונות.

ב. בעל חזקה (כמשמעותו בחוק הנפט) חייב בתשלום תמלוג למדינה בשיעור של שמינית ממכות הנפט ו/או הגז הטבעי שהופקה משטח החזקה ונוצלה (למעט במקרים הנפט ו/או גז טבעי שהשתמש בה בעל החזקה בהפעלת שטח החזקה), ובכל מקרה לא פחות מתמלוג מינימאלי שנקבע בחוק הנפט.

ג. המנהל (כמשמעותו בחוק הנפט) רשאי לבטל זכות נפט או זכות קדימה אם בעל הזכות כאמור לא מילא אחר הוראות חוק הנפט או תנאי זכות הנפט או ההיתר המוקדם, או שלא פעל

בהתאם לתוכנית העבודה שהגיש או אicher בביוצעה או שלא השקיע בחיפושי הנפט או הסכומים שהתחייב להשקיע.

ד. המנהל (כמשמעותו בחוק הנפט) יקיים ספר נפט שיהא פתוח לעיוון הרבבים ובו תירשםנה כל בקשה לזכות נפט, הענקתה, הארכתה, שינוייה או פקיעתה וכן העברתה או שיבודזה של זכות נפט או טובת הנאה בה או בדבר הענקתו של כל שטר חכירה. שום עסקה כזו לא יהיה כוחהיפה עד שלא נרשמה כן.

ה. בתקנות הנפט, תש"ג-1953 שהותקנו מכוח חוק הנפט נקבעו, בין היתר, אופן הגשת הבקשות לקבלת זכויות נפט, הגשת דוחות ודיווחים שונים והוראות בעניין תשלומי תמלוגים בהתאם לחוק הנפט⁵⁹.

ו. תקנות הנפט (עקרונות פעולה לחיפושי נפט והפקתו בים) התשע"ז-2016 קובעות, בין היתר, הוכחת כשירות של המבקש זכויות נפט בים או של קבלן המיועד לביצוע עבודות מסויימות וכן חובת הוכחה, להנחת דעת הרשות המוסמכת, של איתנות כלכלית למימון העלות המשוערת של ביצוע תוכנית העבודה.

9.1.2.3 חוק משק הגז הטבעי התשס"ב-2002 (להלן: "חוק משק הגז הטבעי")

הולכה, חלוקה ושיווק של גז טבעי מוסדרים בחוק משק הגז הטבעי. הקמתה והפעלתה של מערכת הולכה של גז טבעי או רשות חלוקה של גז טבעי או מתכו גט"ן ו/או אחסון של גז טבעי טעונים קבלת רישיון משרד האנרגיה. בנוסף, נקבע בחוק משק הגז הטבעי כי תקופת רישיון כאמור לא תעלה על 30 שנה, בכפוף לשיקול דעתו של שר האנרגיה.

תקנות משק הגז הטבעי (ניהול משק גז טבעי בעת שעת חירום), התשע"ז-2017, הין מכוח סעיף 19 לחוק משק הגז הטבעי המسمיך את שר האנרגיה, באישור הממשלה, להכריז על שעת חירום במשק הגז הטבעי ולהתקין תקנות שיחולו על הפעלת משק הגז הטבעי בשעת חירום. התקנות מפרידות בין מצב שבו 90% מכלל אספקת הגז הטבעי במשק מגיעה משדה אחד ומערכת הולכה אחת, לבין מצב בו אספקת הגז הטבעי במשק מגיעה לפחות שתי שדות המוחברים לנ gag' זך שתי מערכות הולכה נפרדיות וקובעת הוראות בעת קיום כל אחד מהנסיבות האמורים.

הגדרה של המונח "תעריפים" בחוק משק הגז הטבעי כוללת לא רק תשלומים לצרכנים ממשלים עבור שירותים שהם מקבלים, אלא כל תשלום שיוטל על מי מהשחקנים במשק הגז הטבעי, לרבות ספקי גז טבעי, לטובת בעל רישיון אחר ובעור כל מטרה, לרבות מטרות של פיתוח משק הגז, גיבוי ויינרות. זאת, בין אם אותו שחקן שעליו יוטל התעריף מקבל שירות כלשהו מבעל הרישיון ובין אם לאו. הגדרה זו עשויה לאפשר הטלת חיובים מכוח החוק על ספקי גז טבעי.

ביום 28 בדצמבר 2023 פורסם תיקון מס' 13 לחוק משק הגז הטבעי, התשפ"ד-2023, לפיו רשאי שר האנרגיה להאריך את תוקף רישיון ההולכה של נתג'ז בתקופה נוספת של 15 שנים. בנוסף, נקבע כי שר האנרגיה רשאי להעניק לנ gag' זך רישיון חלקה, לרבות הקמה והפעלה של רשות חלוקה, בהתחשב בשיקולים ובמגבליות המפורטוות בתיקון.

עוד יזכיר כי למיטב ידיעת החברה ביום 28 בפברואר 2022 הונחה על שולחן הכנסת לקרה ראשונה הצעת חוק משק הגז הטבעי (תיקון מס' 11), התשפ"ב – 2022 במסגרת מוצע בין היתר: לתקן את ההוראות לעניין "שעת חירום" ולהסדיר סחר משנה בגז טבעי על-ידי גורמים שאינם

ספקי גז.⁵⁹

תקנות משק הגז הטבעי (ניהול משק גז טבעי בעת שעת חירום), התשע"ז-2017 (להלן : "תקנות שעת חירום")

התקנות לשעת חירום הותקנו מכוח סעיף 91 לחוק משק הגז הטבעי המسمיך את שר האנרגיה, באישור הממשלה, להכריז על שעת חירום במשק הגז הטבעי ולהתקין תקנות שיחולו על הפעלת משק הגז הטבעי בשעת חירום.

במקרה שהשר יכריז על שעת חירום במשק הגז הטבעי, התקנות לשעת חירום קובעות כי אם הביקוש בשעה כלשהו יעלה על הכמות המירבית שיכול ספק גז טבעי לספק מהשدة שבגללו ניתנה ההכרזה (להלן : "**ספק הגז שכשל"**), אזי ספק הגז ובבעל רישיון הולכה מחובבים לבצע הקצאות של גז טבעי וgetto'ן לצרכנים בהתאם להוראות המפורטות בתקנות. התקנות מסמיכות את השר, בתנאים מסוימים, לצאת מהוראות התקנות ולהורות על הקצאה שונה של כמות הגז והgetto'ן בלבד שהחומר לא תעלה על הנדרש.

בתקנות נקבע כי אין בהן כדי לגרוע מהתרופות והסעדים הקיימים למי שחחותם בהסכם עם ספק הגז שכשל ולפי ההסכם האמור.

למייבט ידיעת החברה, נכוון למועד אישור הדוח, מקדם משרד האנרגיה עדכון לנוסח התקנות שעת חירום.

בעקבות מלחמת "חרבות ברזיל", קיבלה הממשלה בהתאם לסעיף 91(א) לחוק משק הגז הטבעי, החלטות מתחדשות מעט לעת, לאשר לשר האנרגיה והתשתיות להכריז על שעת חירום במשק הגז הטבעי, כל עוד מתקיימות הניסיות האמורויות בהחלטת ממשלה מס' 2592 מיום 2.4.2017 שעניניה "יעידוד מאגרים קטנים ובינוניים והכרזה על שעת חירום במשק הגז הטבעי", וככל שיש צורך בהפעלת הסמכויות הקבועות בתקנות שעת חירום, על מנת להתמודד עם מחסור בגז טבעי במשק המקומי. עוד נקבע כי הכרזה תינתן לתקופה שלא תעלה על שבועיים, ובכל מקרה תסתiens לא יותר מיום 15.4.2024. צוין, כי בהתאם לתקנה 8 לתקנות שעת חירום, במקרה שיווכרו מצב חירום במשק הגז הטבעי, מוסמך השר, בין היתר, להורות על הקצאה שונה של כמות הגז הטבעי לאספקה זאת כאשר המחסור בגז טבעי פוגע באופן ממושך בתפקוד הסדייר של המשק או באספקה הסדיירה של החשמל.⁶⁰

תקנות משק הגז הטבעי (חוות מסירת מידע של מוכר ומשווק גז טבעי), התשפ"ב-2022 (להלן בסעיף זה : "התקנות")

ביום 6 באפריל 2022 נקבעו לתוקף התקנות, לפיهن כל העוסקים במכרז או בשיווק של גז טבעי יהיו מחובבים למסור למנהל רשות הגז הטבעי דיווחים ובעוניים הכלולים פרטיטים אודות כמות הגז הטבעי שנמכרו או שווקו בכל חודש, המהירים עליהם סוכם בכל הסכם אספקת גז טבעי, סך הכנסותיו של המוכר או המשווק ממכירות גז טבעי לצרכנים במשק הישראלי, העתקי הסכמים שנחתמו וכן פרטים נוספים.

חוק להסדרת הביטחון ב גופים ציבוריים, התשנ"ח-1998 (להלן בסעיף זה : "החוק")

החוק מטיל חוותות שונות על "גוף ציבורי" כהגדרתו בחוק, ובכלל זאת : (א) מינוי ממונה בטיחון שייהיה כפוף במישרין למנהל הגוף, על-מנת להבטיח את רמת הביטחון הנדרשת לפעולותו של הגוף הציבורי ; (ב) מינוי אחראי על אבטחת מערכות ממוחשבות חיוניות ; (ג) מינוי מאבטח בהתאם לדרישות קצין מוסמך.

⁶⁰ עם פרוץ המלחמה ועל פי ההחלטה רשות הגז הטבעי כהכנה להערכות לתקנה 8 לתקנות שעת חירום, פועלו שותפי תמר להתקשרות בהסכם לאספקת גז על בסיס לא מחייב (SPOT) מול כלל הצרכנים במשק.

על פי התוספת הששית לחוק, בעל רישיון מכוח חוק משק הגז שבבעלותו מתכוון ימי, או שהוא מפעיל מתכוון ימי, נחשב כגוף ציבורי לעניין הטלת החובות המוניות בחוק, ובכלל זאת גם קיום פעולות אבטחה ימית הדרשות לשם שמירה על ביטחונו של אדם או שמירה על רכוש, במבנה או במקום של גוף ציבורי הנמצא באזור הימי, וכן פעולות למניעת פגיעה בהם. ההגדה בחוק של מתכוון ימי כוללת, בין היתר, כל מתכוון או כל שיט המשמשים לביצוע סקר לגילוי נפט או לקידוח להפקה, להולכה, להנזה או לאיזוז של נפט, או לטיפול בנפט, לאגירתו או להובלתו, ובהתאם חלים על מתקני ההפקה הימיים של פרויקט תמר. בהתאם לכך, הוראות התוספת הששית לחוק,חולות על חברת תמר צינור 10 אינטש בע"מ, המחזיקה ברישיון הולכה מפרויקט תמר.

מלבד מתקנים ימיים, הוראות החוק חולות גם על מפעיל של מתקן יבשתי לעיבוד גז טבעי המתבל מצנרת מהים או מדינה זרה, מכוח רישיון או על פי דין, ולפיכך הוראות החוק חולות על מתקן הקבלה בחוף אשדוד (AOT). מפעיל של מתקן יבשתי כאמור מחייב ביצוע פעולות אבטחה פיזית ופעולות לאבטחת מידע.

בהתאם לחוק, שותפי תמר אחרים, בין היתר, לאבטחת מערכות ממוחשבות חיוניות הקיימות במערכות המאגר, בהתאם להנחיות מערכת הסייבר הלאומי (להלן: "מערך הסייבר"). לאחר שהמפעילה היא האחראית לתפעול מערכת ההפקה של המאגרים, המפעילה היא שמיישמת בפועל את הנחיות מערכת הסייבר בעניין.

למפעילה אישור ממערך הסייבר בקשר עם ביצוע דרישות אבטחת המידע במאגר תמר, שהינו בתוקף עד חודש פברואר 2026.

כפי שנמסר ליישראמקו נגב 2 ע"י המפעילה, נכון למועד אישור הדוח, המפעילה עומדת בהוראות החוק וב עסקifs העוסקים בהסדרת הביטחון בשטר החזקה, ובכלל זאת מבצעת פעולות אבטחה ימית ועומדת בהנחיות בענייני הביטחון שניתנו לה מאות גורמי המקטוע בחיל הים בהתאם לדין. בנוסף, המערכות ממוחשבות החיוניות עומדות בכל הנקודות הרלוונטיות אשר התקבלו ממערך הסייבר הלאומי.

9.1.2.7 הנחיות הממונה על ענייני הנפט

מעת לעת פרסם הממונה על ענייני הנפט במשרד האנרגיה (להלן: "הממונה על ענייני הנפט" או "הממונה"), הנחיות שונות, בין היתר, הנחיות בדבר הגשת בקשות לקבלת זכויות נפט, מתן בטוחות בקשר עם זכויות נפט, בקשות להעברה ושבוד של זכות בנכס נפט וטובת הנאה בזכות בנכס נפט שכוללות, בין היתר, עמידה בתנאי סף, כגון: הוכחת יכולת מקצועית וככלית, הצגת תוכנית עבודה, העמדת ערבות, השתתפות מפעיל בעל ניסיון ביצוע חיפושי נפט ו/או גז טבעי בהיקפים מסוימים, בקשות לאישור יצוא ודיווח על אירופי בטיחות במערכות ימיים.

לפרטים בדבר הנחיות שפרסם הממונה על ענייני הנפט למתן בטיחנות (ערבות וbijouteries) שמחזיק או מבקש זכות נפט, הן ביבשה והן בים, נדרש להעמידה והערבות שהעמדו בהתאם על-ידי הקבוצה, רואו באור 3.2 לזרחות הכספיים.

ביום 28.12.2020 פרסם הממונה על ענייני הנפט הנחיות חדשות לעניין סעיף 7 לחוק הנפט, אשר החליפו הנחיות קודומות מיום 31.12.2015, שມטרתן להסדיר את הפרוצדורה להעברה ושבוד זכויות נפט (היתר מוקדם, רשיון וחזקת) וטובת הנאה (לרובות זכות לתרמלוגים חזזים) בזכות נפט⁶¹. ביום 31.12.2015 פרסם הממונה על ענייני הנפט הנחיות לעניין הגשת בקשה לקבלת אישור ליצוא גז טבעי הקובעת, בין היתר, את המועד והפרוצדורה להגשת בקשה לקבלת אישור ליצוא משטח

החזקת יודגש, כי אישור יצואו ניתן בהתאם לתנאים שפורטו במתווה הגז, כמפורט בסעיף 9.1.3.1 להלן, ובכפוף לכל דין. נכוון למועד אישור הדוח, התקבלו אישורי יצוא להסכם יצוא שנחתמו על ידי ישראמקו נגב 2, כאמור בסעיף 9.4.5 להלן.

9.1.2.8 הנחיות לאופן חישוב שווי התמלוג על פי הבאר

בחוק הנפט נקבע, כי בעל חזקה ישם למדינה תמלוג בשיעור של שמיינית מכמות הנפט שהופקה משטח החזקה ונוצלה, כאשר החישוב של סכום התמלוגים יעשה לפי שווי השוק של התמלוגים על-פי הבאר.

(א) ביום 14.5.2020 פרסם מינהל אוצרות הטבע במשרד האנרגיה הנחיות לאופן חישוב שווי התמלוג על פי הבאר בקשר לזכויות נפט בים (להלן בסעיף זה: "ההנחיות")⁶² אשר עיקריהם מפורטים להלן.

(1) במסגרת ההנחיות נקבע כי שווי התמלוג על פי הבאר יהיה שווה ל-12.5% ממחיר המכירה ללקוחות בנקודת המכירה, בנייכוי עלויות הכרחיות של טיפול, עיבוד והובלת הנפט, אשר הוצאו בפועל על-ידי בעל החזקה בין פי הבאר לבין נקודת המכירה.

(2) הוצאות שיוכרו לצורך חישוב שווי התמלוג על פי הבאר יהיו הוצאות שהוצאו בפועל על ידי בעל החזקה בין פי הבאר לנקודת המכירה המפורטת להלן, וב בלבד שכן הכרחיות לדעת הממונה על מנת שהנפט יהיה ניתן למכירה: (1) הוצאות הובלת הנפט (CAPEX) הבאות: (א) הוצאות טיפול בנפט ועיבודו; ו-(ב) הוצאות הובלת הנפט באמצעות צנרת עד לנקודת החיבור הראשונה למערכת ההולכה הארץית; ו-(2) הוצאות תפעוליות (OPEX) הנובעות ישירות מסוגי הוצאות הוניות.

(3) הממונה יקבע לכל בעל חזקה, מזמן לזמן, הוראות פרטניות עבור כל חזקה, בהן יפורטו הוצאות המוכרכות בניכוי, לעניין חישוב התמלוג, בהתאם למאפייניה הפרטניים של החזקה.

(4) הוצאות בשל רכוש יוכרו באופן שבו שייעור הפחת בגין רכוש הקבוע ייחס לפי שיטת האזילה, החל מהמועד בו רכוש הקבוע התחיל לפעול (דהיינו, רק כאשר רכוש הקבוע הגיע למיקום ולמצב הנדרשים לפעולתו, וחל לפעול). סך הוצאות הפחת שיוכרו לא יעלו על עלות רכוש הקבוע. הוצאות הפחת יוכרו בגין רכוש הקבוע כך שבתום "חיי הנכס" שוויו של הנכס יהיה אפס. הוצאות הפחת ייחסו על ידי הכפלת העלות המופחתת לתחילת שנה של חלק המוכר ברכוש הקבוע שנקבע בהוראות הפרטניות בשיעור הפחת שנקבע בהתאם לשיטת האזילה.

(5) ככל שייחתם הסכם המעניין לצדדים שלישיים זכות בעלות ברכוש הקבוע או זכות שימוש ברכוש הקבוע, בתמורה או שלא בתמורה, או שייחתם הסכם הכלל קבלת תשלום מצדדים שלישיים עבור הובלת נפט או טיפול בו, יבוצע תיקון אומדן שווי הרכוש הקבוע בשנה בה נוצר לרכיב שווי כלכלי מעבר לעלות המופחתת של רכוש הקבוע הרלבנטי כפי שתיקבע, בהתחשב בהוצאות הפחת שנכוו לצרכי חישוב שווי התמלוג על פי הבאר.

- (6) תיקון האומדן ייעשה בשנה שבה נעשתה העסקה בנכש הרלבנטי, בהתאם ל"עקרון המימוש", כאשר יוכל ויהיה על בעל החזקה לשלם למדינה תמלוגים בגין שווי זה, אף אם לא נוצרה לו הכנסה באותה שנה.
- (7) השווי הכלכלי לעניין תיקון האומדן יוגבל לסכום שהוכר והופחת לצרכי תמלוגים, בגין הרכוש הקבוע שנזכר או שהועברו זכויות השימוש בו בהחיקות נקבעו הוראות נוספות, ובכלל זאת פירוט של סוגי הוצאות שלא תוכרנה, אופן ההכרה בעלות נטישה ואופן הטיפול בעסקאות המשפעות מקיים של יחסים מיוחדים בין הצדדים עסקה.
- (8) ביום 6.9.2020 פרסם מינהל אוצרות הטבע במשרד האנרגיה את הוראות הממונה על ענייני הנפט בעניין חישוב שווי התמלוג על פי הבאר בחזקת תמר⁶³ (בסעיף זה: "ההוראות הפרטניות"). להלן תמצית ההוראות:
- (1) ההוצאות ההוניות (CAPEX) שיוכרו לצורך חישוב שווי התמלוג על פי הבאר ושיעור ההכרה כוללות: (א) עלות הונית בגין צנרת ההובלה מהסעפת הראשית לאסדת תמר ומהאסדה למתקן הקבלה באשדוד תוכר בשיעור של 100%; (ב) עלויות הונית בגין אסדת תמר ובגין למתקן הקבלה באשדוד תוכרנה בשיעור של 82%; ו- (ג) עלות הונית בגין צנרת ההובלה מאסדת תמר עד לכינסה למתקן הקבלה באשדוד תוכר בשיעור של 100%.
- (2) הוצאות פעוליות הנובעות ישירות מסוגי המפורטים בפסקה (1) לעיל יוכרו בשיעור של 82%: הוצאות שכר עבודה של העובדת באסדה ובמתקן הקבלה; הוצאות אחזה ותיקונים; הוצאות נשיאות והובלה לאסדה; הוצאות מזון לעובדים באסדה ובמתקן הקבלה; הוצאות שמירה ואבטחה באסדת תמר ובמתקן הקבלה; הוצאות בגין יעוץ מקצועי והנדסי; הוצאות ביתוח.
- (3) במקרה בו מחיר המכירה החוזה כולל רכיב של تعريف הולכה המשולם לנtag'z, יוכרו כל הוצאות הולכה ששולמו על ידי בעל החזקה.
- (4) עלויות הנטישה תוכרנה לצורך חישוב התמלוג בהתאם להוראות שנקבעו בהחיקות הכלליות, ובתנאי שהופקו מחזקת תמר במצטבר לפחות 170 BCM ותכנית הנטישה אושרה על ידי הממונה.
- משנת 2013 ואילך, שילמו שותפי תמר תחת מחאה מקומות על חשבון תמלוגים לפי שיעורים שנקבעו מפעם לפעם על ידי משרד האנרגיה.
- ביום 29 באוקטובר 2023 התקבל מכתב ממשרד האנרגיה, על פיו נקבע, כי גובה שיעור מקומות התמלוגים בגין ההפקה ממאגר תמר בשנת 2023 יופחת משיעור של 11.3% לשיעור של 11.06% בתוקף החדש ינואר 2023. משרד האנרגיה קבע כי שיעור מקומות התמלוגים לשנת 2024 יעמוד גם הוא על שיעור של 11.06%.
- במהלך שנת 2022 משרד האנרגיה שלח למפעילה טיפות דוחות ביקורת תמלוגים לשנים 2013-2018 בהתאם להנחיות ולהוראות הפרטניות כאמור. המפעילה העבירה למשרד האנרגיה את התיאיחסותה לטיפות דוחות אלו.

בהתבסס על הבנות המתגשות מול משרד האנרגיה בעקבות דיוונים שנערכו לאחרונה בקשר לטיעות דוחות הביקורת, ישראמקו נגב 2 עדכנה פערים לא מהותיים בסכומים המctrבים שנקפו בדוח על הרוח הכוול בסעיף הוצאות תלוגים למדינה (החל משנת 2013).

להערכת ישראמקו נגב 2, ובהתבסס על הבנות המתגשות, ישראמקו נגב 2 תהיה זכאית לקבל (בדרך של קיזוז מתשלומי תלוגים עתידיים בשנת 2024) סכום של כ- 16 מיליון דולר בגין השנים 2018-2013. כמו כן, סכומי המקומות ששולמו למדינה (החל משנת 2019) מסתכמים ליום 31 בדצמבר 2023 לפחות של כ- 6.6 מיליון דולר.

שיעור התמלוג האפקטיבי לשנת 2023 בהתאם להערכת ואומדן ישראמקו נגב 2 הינו כ- 10.65% (בשנת 2022 כ- 11%, בשנת 2021 כ- 10.9%).

לפרטים נוספים אופן חישוב שווי התמלוג על פי הבאר בפרויקט תמר, הבנות המתגשות מול משרד האנרגיה בקשר עם טיעות דוחות הביקורת לשנים 2013-2018 והערכת ישראמקו נגב 2 בקשר עם אופן החישוב, ראו באור 3.8 ד. 1. לדוחות הכספיים.

יצוין כי אופן חישוב שווי השוק על פי הבאר של אחד התמלוגים שמשלמת ישראמקו נגב 2 לשירותו איינק., נעשה בהתאם לשיעור האפקטיבי של התמלוגים שמשלמת ישראמקו נגב 2 למדינה.

9.1.2.9 **טיעות מסמך מדיניות בנושא הווצה מכלל שימוש של תשתיות חיפוש והפקה של נפט וגז טבעי בים**

ביום 2 במאי 2023 פרסם משרד האנרגיה להעתות הציבור, טיעות מסמך מדיניות בנושא הווצה מכלל שימוש של תשתיות חיפוש והפקה של נפט וגז טבעי בים (להלן - טיעות מסמך המדיניות). מטרת טיעות מסמך המדיניות הינה הצעה להתוויות העקרונות הכלליים בכל הנוגע להווצה מכלל שימוש של תשתיות חיפוש והפקה של נפט וגז טבעי בים, וזאת מבליל לגרוע מהוראות הדין החלות בעניין זה ומהוראות שטרי החזקה ואיושרי הפעלה. טיעות מסמך המדיניות מציעה, בין היתר, כללים, אמות מידת ומסגרות זמניות להווצה מכלל שימוש של קידוחים וمتקנים הפקה וכן נטישת תשתיות לתימור וצנורות אשר אין להם עוד שימוש, וזאת, בין היתר, בהתאם למיקום המתקנים האמורים בעומק הים, על הקרקע או מתחת לקרקעית. בחודש יוני 2023 הגישה מפעילת חזקת תמר باسم שותפי תמר למשרד האנרגיה התייחסות לטיעות מסמך המדיניות. ככל שתואושנה הדרישות המכמירות שבティוט מסמך המדיניות, צפוי הדבר להגדיל את עלויות הנטישה של נכסי הנפט והגז של הקבוצה. החברה בוחנת את טיעות מסמך המדיניות ואת המשמעות הנובעת ממנה ביחס להיקף עלויות הנטישה כאמור, אם וככל שתיוושם, בהתאם תבחן את פועלותיה בנושא.

9.1.2.10 **עדכו החלטת הנהל רשות הגז הטבעי בדבר אישור לחברת החשמל למכור ולשווק עודפי גז טבעי**

ביום 12 ביוני 2023, פורסמה החלטת הנהל רשות הגז הטבעי⁶⁴ לעדכן את החלטתו מיום 5 בנובמבר 2018 ולאפשר לחברת החשמל למכור ולשווק (כהגדרת מונחים אלה בחוק משק הגז הטבעי), עודפי גז טבעי הנובעים מכח לצריכתה העצמית נוכחה מזו שנחצתה, וזאת, באמצעות זירת סחר (כהגדורתה בהחלטה).

9.1.2.11 **חוק לקידום התחרות ולצמצום הריכוזיות, התשע"ד-2013 (להלן: "חוק הריכוזיות")**

ראו סעיף 17 להלן.

9.1.2.12 החלטות הממשלה בנוגע לייצוא גז טבעי

במהלך למסקנות הוועדה לבחינות מדיניות הממשלה בנוגע משק הגז הטבעי בישראל בראשות מר שאל צמח, שומצו על ידי ממשלה ישראל בחודש יוני 2013 (להלן בסעיף זה: "וועדת צמח 1"), והחלטה שהוועדה תתכנס אחת לחמש שנים על מנת לעדכן את המדיניות, ביום 6 בינואר 2019 אימצה ממשלה ישראל בהחלטה מס' 4442 את עיקרי המלצות של צוות מקצועי בין משרד, בראשות מנכ"ל משרד האנרגיה דאז אודי אדרי, אשר בחר בוחן מחדש את נושא היצוא והvikos גז טבעי נכוון לשנת 2018 (להלן: "וועדת צמח 2" או "וועדת אדרי") (להלן בסעיף זה: "ההחלטה הממשלה").

- א. על פי החלטת הממשלה, היקף הגז הטבעי שיש להבטיח לטובת השוק המקומי יעמוד על 500 BCM (להלן: "הכמות המינימאלית למשק המקומי"), אשר יאפשר אספקה של גז טבעי לצרכי המשק לתקופה של 25 השנים העוקבות להחלטות הממשלה. לעניין זה, "כמות הגז הטבעי" משמעותה - כמות גז טבעי לפי קטגוריות 2C ו- C2 במצטבר לפי מערכת PRMS בתגליות המוכנות על ידי הממונה על ענייני הנפט, לגבייה ניתנו חזקות ואשר חיבור החזקות לחוף הושלם בהתאם לתוכנית פיתוח באופן המאפשר את אספקתו למשק הישראלי.
- ב. חובת אספקת הכמות המינימאלית למשק המקומי לעניין תגilioות שהוכרו לפני ההחלטה הממשלה תהיה כמפורט להלן:

<u>שיעור אספקה מינימלי למשק המקומי מכמות הגז הטבעי במאגר</u>	<u>כמות הגז הטבעי במאגר</u>
50%	על כל 1 BCM נוסף מ-200 BCM ומעלה
40%	על כל 1 BCM נוסף מ-100 BCM אך נמוך מ-200 BCM
25%	על כל 1 BCM נוסף מ-25 BCM אך נמוך מ-100 BCM
"יקבע על ידי הממונה על ענייני הנפט"	נמוך מ- 25 BCM

חובה אספקת הכמות המינימאלית למשק המקומי לעניין תגilioות שיוכרו לאחר אישור ההחלטה הממשלה תהיה כמפורט להלן:

<u>שיעור אספקה מינימלי למשק המקומי מכמות הגז הטבעי במאגר</u>	<u>כמות הגז הטבעי במאגר</u>
55%	על כל 1 BCM נוסף מ-200 BCM ומעלה
50%	על כל 1 BCM נוסף מ-50 BCM ועד 200 BCM
לא תחול חובת אספקה למשק המקומי	נמוך מ- 50 BCM

יצוין, כי לעניין מאגרים מסוימים לישראל ולמדינות נוספות יקבע הממונה על ענייני הנפט תנאים והסדרים ספציפיים.⁶⁵ כמו כן, נקבע כי מתקני הייצור יהיו ממוקמים בשיטה הנonta לשלית ישראל הנמצא באזורי הכלכלי הבלעדי שלה, אלא אם כן נקבע אחרת בהסכם דו-צדדי בין ישראל למדינה אחרת.

- ג. ייצוא גז טבעי יהיה טעון אישור מעת הממונה על ענייני הנפט, וכמות הגז הניתנת לייצוא תהא בהתאם לחקון היחסי של הכמות המותרות לייצוא במאגרים באוותה עת בכפוף להבטחת הכמות המינימאלית למשק המקומי, כאמור.

⁶⁵ יצואן, כי מכסת הייצור המותרת במאגרי כריש ותנו בהיקף של 47 BCM הוחלפה, כנגד חובת האספקה למשק המקומי שחל על בעלי חזקות לוויתן, החל ממועד אישור הממונה על ענייני הנפט להעברת הזכויות בכריש ובתניון.

על אף האמור לעיל, בהתאם להחלטת הממשלה בעניין ועדת צמח מחודש יוני 2013, מאגר שפותח לפניו יוני 2013 (פרויקט תמר) יהיה רשאי ליצא 50% מהכמויות שבבעלות החזקה טרם התחייבו לגיביה למסק המוקומי עד לאותו מועד ולא יותר מכך. כמו כן, במסגרת החלטת הממשלה בעניין מתווה הגז הובהר לעניין זה, כי במקרה בו מימש צורך אופציית הפחתת הכמויות הנטוונה לו בהתאם להסכם שנחתם עם בעלי החזקה טרם המועד האמור, יראו בנסיבות הגז הטבעי לגיביה מומשה אופציית הפחתת הכמויות חלק ממכמות הגז הטבעי לגיביה בעלי החזקה טרם התחייבו למסק המוקומי.

בעל חזקה במאגר מפותח יהיה רשאי להחליף את מכסת הייצוא מטעמו כנגד חובת אספקה למסק המוקומי בהתאם לגודלו ובשיעוריהם שנקבעו, ובכפוף לאישור הממונה והמומנה על התרומות, לאחר ששלקו את כל השיקולים הרלוונטיים.

עוד נקבעו בהחלטת הממשלה הוראות בדבר חובת חיבור של מאגרים למסק המוקומי בהתאם לגודל המאגר, הוראות בנוגע למcyירה של גז טבעי לצרכנים למסק המוקומי המוצע לייצור מוצרי המשק המיועדים העיקריים לייצוא, הוראות בנוגע לאסדרות סחר משני בגז טבעי, עשויו להיות מופנה לייצוא ועוד.

לאור צפי למחסור אספקת ביקושים ברמה השעתית באמצע העשור 2040-2030 מוצע לגיבש תמהיל פתרונות ובהם הטלת חובה על הממונה להתייחס באישורי הייצוא לסוגיות הביקוש למסק המוקומי ברמה השעתית, לפעול לעידוד חיבור של שדות נוספים למסק המוקומי (ביחוד לקרה אמצע העשור הבא (2030-2040)), ולבחון את ביטול ההסכם עם אוניות הגז הנזלי (LNG) רק בשנת 2021. בהקשר זה יצוין כי ביום 29 בדצמבר 2020⁶⁶ פרסם משרד האנרגיה הودעה, לפיה אוניות הגזוז תסיעים את פעילותה בחודש דצמבר 2022. נכון למועד אישור הדוח המצוף הימי אינו פעיל.

9.1.2.13 החלטות המועצה לענייני מסק הגז הטבעי בנוגע למימון פרויקטי יצוא באמצעות מערכת הוהלה

הארצית

המועצה לענייני מסק הגז הטבעי קיבלה מספר החלטות⁶⁷ בנוגע לתעריפי הוהלה שיחולו ביחס לייצוא גז טבעי באמצעות מערכת הוהלה הארץית ובקשר למימון הקמתם של מקטעי מערכת הוהלה המועדים לשמש לצורך יצוא גז טבעי כאמור על ידי יצואני הגז.

בהתאם להחלטות המועצה, ביום 23 ביוני 2020 הודיע מנהל רשות הגז הטבעי, כי הוא קובע שעלות המקטע המשולב אשדוד-אשקלון המוצע לצורך הזמת גז טבעי מהמאגרים לווייתן ותמר אל תחנת הקבלה של EMG באשקלון לצורך הולכת הגז למצרים על פי הסכמי הייצוא (לעיל ולהלן: "המקטע המשולב"), הוערכה בסך כולל של 738 מיליון ש"ח שייעודכן בהתאם למגנון עדכון והתחשבנות בין הצדדים כפי שנקבע בהסכם הוהלה עם נתג"ז. ביום 2 במאי 2022 עדכנה נתג"ז את תקציב הפרויקט לסך של כ-796 מיליון ש"ח. בהתאם להודעת מנהל רשות הגז, 43.5% מעלות המקטע כפי שתיקבע בהתאם לאמור לעיל ימומנו על ידי בעל רישיון הוהלה. (נתג"ז) ו- 56.5% מעלות המקטע ימומנו על ידי יצואן בהתאם לבני הדרך שייקבעו בהסכם הוהלה. נוסף לכך, היצואן ישלם לבעל רישיון הוהלה 27 מיליון ש"ח בגין חלקו בעלות הנובעת מהקדמת הCAPEX המקטיעים דור-חגית ושורק-נשר (הມוערכות בסך של כ- 48 מיליון ש"ח) וכי היצואן יעמיד לבעל רישיון הוהלה ערבota פיננסית בלתי תלולה מטעם בנק ישראלי, בגובה 110% מהסכום המוצע

⁶⁶ [קישור להודעת הדבורות מיום 29.12.2020](#)
⁶⁷ החלטת המועצה לענייני מסק הגז הטבעי מס' 4/2023 (קישור); החלטת המועצה לענייני מסק הגז הטבעי מס' 2/2014 (קישור)

של העלות האמורה לעיל (חלוקת של בעל רישיון הולכה בעלות הקמת המקטע המשולב בתוספת 10%) בסך של 21 מיליון ש"ח, אשר יפחית בהתאם לאמור בתוספת להחלטה.

עוד נקבע בהודעתה מנהל הרשות, כי כל עוד הייצואן מיצא למצרים, תזרום כמוות הגז הטבעי הקבועה בהסכם הולכה דרך מערכת הולכה של בעל רישיון הולכה ולא דרך מקטע מהוז מערכות הולכה הישראלית. וכי אם יפסיק הייצואן לייצא למצרים יהיה עליו לשלם לבעל רישיון הולכה את הפרש, ככל שקיים, שבין 110% מהסכום הנוכחי המטה של העלות הכוללת של המקטע בתוספת 48 מיליון ש"ח (העלות הנובעת מהקדמת הכפלת המקטעים דור-ջיגית ושורק-נשר), לבין דמי ההזרמה והקיבולות המציגים שהייצואן שילם לבעל רישיון הולכה מיום השלמת המקטע המשולב ושל התשלומים שהייצואן שילם לבעל רישיון בהתאם לאמור לעיל.

לפרטים בדבר הסכם הולכה על בסיס מחייב מיום 18 בינואר 2021 שנחתם בין שברון לבין נתג'יז לצורך הזרמת גז טבעי ממארג'ן תמר ולויאטן אל נקודת הקבלה של EMG באשקלון לצורך הולכתו למצרים, ראו סעיף 2.5.2(ג) לעיל.

ביום 9 באוגוסט 2023, פורסמה החלטת המועצה לענייני משק הגז הטבעי מס' 3/2023 בנושא מימון והקצתה המקום בכלל קווי הייצוא באמצעות מערכת הולכה הישראלית וכן בקו רמת חובב ניצנה ובחלק המקום הפנוי ביום בקו ירדן צפונ ממעבר להסכם הולכה הרציפה הקיימים בקו זכון ליום 1 באוגוסט 2023⁶⁸ (להלן בסעיף זה: "ההחלטה").

ההחלטה קובעת הוראות לעניין הקצתה המקום בכלל קווי הייצוא בין הייצואנים בהתאם לקריטריונים כדוגמת יכולת ההפקה השנתית של הייצואן, כמוות הגז הטבעי המובטחת למשך המוקומי, והיקפי הייצוא הקיימים והאפשריים לאוטו יצואן. יצוין, כי הקצתה הראשונית של כלל קווי הייצוא הינה: 33% למ Lager תמר, 54% למ Lager לויאטן ו-13% למ Lager בריש (להלן: "היצואנים הקיימים"). מען הסר ספק הובהר כי הסכמי הולכה קיימים לא יפגעו. ככל שתוקם תשתיית יצוא שלא עליידי בעלת רישיון הולכה,חלוקת של כל יצואן באותה תשתיית יילקה בחשבון חלק מהקצתתו לייצוא.

כו קובעת ההחלטה הוראות לעניין בחינת הקצתה האמורה מחדש בקשרו אירוע ממשמעותי במשך הגז הטבעי (כגון גליות עתודות נספנות בהיקף משמעותי, כניסה יצואן חדש והקמת תשתיות נוספת, לייצוא גז טבעי), הקצתה מקום ליצואן חדש, הקצתה במקרה של הקמת תשתיות יצוא נספנת, הקצתה במקרה של ויתור של יצואן על מקום או הקצתה במקרה של מכרז בנפרד וכן סמכות המועצה להפוך קו יצוא לקו יבוא בנסיבות ובהתאם להוראות הקבועות בהחלטה.

עוד קובעת ההחלטה, בהמשך להחלטת המועצה לענייני משק הגז הטבעי מס' 2/2014, לפיה מימון קו הייצוא יעשה על ידי הייצואנים, כי מימוןeko יהיה בהתאם להקצתה של כל יצואן, כך שככל יצואן קיבל הקצתה בקו, בהתאם אליה יחתום הסכמי הולכה ויממן אתחלוקת בקו הייצוא.

בנוספ, קובעת ההחלטה הוראות לעניין קו רמת חובב-ניצנה והמקום הפנוי בקו ירדן צפונ ממעבר להסכם הולכה הרציפה הקיימים בקו זה זכון ליום 1 באוגוסט 2023 לפחות, בין היתר, הקצתה המקום בקו הייצוא תיעשה תחילת בקו רמת חובב-ניצנה (בהתבסס על עקרון חלוקה שוויונית בין הייצואנים הקיימים, שיבחרו למשם את הקצתתם בקו) ולאחר מכן כל יצואן יוכל לקבל את יתרת הקצתתו בקו הייצוא האחרים בהתאם להחלטות המועצה, הסכמי הולכה הקיימים לביהם ולמקום הפנוי בהם.

כמפורט בהחלטה, עלויות הקמת הקו (CAPEX) כוללות את עלויות המdash ומערכות ביתר מ- 1 מיליארד ש"ח, ותקופת הקמתו מוערכת בכ- 36 חודשים. יצוין כי, הפעלת המdash צפוייה להטיל עלויות תפעול سنתיות גבוהות ביחס לתפעול יתר מערכת הולכה הארץית, אשר מערכות בכ- 20 מיליון ש"ח בשנה.

ביחס לקו ירדן צפוי נקבע כי לאחר העברת תשלום לגורמים שמיימו את הקמתו (CML Jorden Marketing Limited ונתג"ז), יצואן יהיה רשאי לחתום על הסכם הולכה לשימוש בו, בהתאם לכמויות הפנויה מעבר להסכם הולכה הרציפה הקיימים, נכון ליום 1 באוגוסט 2023.

כו נקבעו הוראות לעניין הסכמי הולכה בקווי הייצוא האמורים לרבות הגבלת הסכמי הולכה הרציפה היומית של כל יצואן שלא יעלו על 70% מהקצתתו באותו קו; הוראות בנוגע למקרים של ויתור או אי שימוש, زمنי או מותםך, בקו יצואן, ובכלל זה החזר עלויות במקרה שהקצתה של יצואן הועברה ליוצאו אחר; הוראות במקרה של הצליפות יצואן חדש (במקרה של גילוי מאגר גז טבעי חדש), שיקבל תחילת את מלאה הקצתתו בקו רמת חובב-ニיצנה ואת יתרת הקצתתו במקום הפנויה בקו ירדן צפוי, וב惟ד שהקצתתו לא תעלה על 20% מהמקום בכל קו. הקצתה כאמור תיעשה על חשבון הסכמי הולכה ללא רציפים ובכפוף לחתימה על הסכם הולכה לפחות 24 חודשים לפני תחילת החזרמה בקו. כו נקבע מגננו אפשרות לייצוא דרך סחר שני באמצעות הסכמים בלתי רציפים, בכפוף למוגבלות כמותיות שנקבעו בהחלטה.

ביום 8 במאי 2023, הודיע משרד האנרגיה כי הממשלה אישרה את התוכנית להגדלת היקפי תשתיות אספקת גז טבעי למצרים, הכוללת רצאות תשתיות משולבת ומתקני תשתיות במקטע אשלים-ニיצנה והיא עתידה להגדיל את הכמויות האפשרות של ייצוא הגז הטבעי למצרים.⁶⁹

9.1.2.14 החלטת המועצה לענייני משק הגז הטבעי לעניין תעריף בגין אספקת שירותים הולכה לא רציפים בפרויקטים לייצוא גז טבעי למדיינות שכנות – הוראת שעה

ביום 18 בדצמבר 2023 פרסמה רשות הגז את החלטה מס' 2023/4/⁷⁰ בדבר תיקון להחלטה מס' 2/2019 בנושא תעריף בגין אספקת שירותים הולכה לא רציפים בפרויקטים לייצוא גז טבעי למדיינות שכנות – הוראה שעה. במסגרת ההחלטה נקבע, כי צרכני מערכת הולכה המבקשים להוליך גז טבעי לייצוא על בסיס שאינו רציף (interruptible) להתחייב כלפי נתג'יז להזרים או תשלום (Ship or Pay) עבורכמות של BCM 0.25 במשך 0.5 שנים נקבע במסגרת החלטה מס' 2/2019. כו נקבע, כי תוקף החלטה מס' 2/2019 יוארך עד ליום 1 בינוואר 2025.

9.1.2.15 החלטות המועצה לענייני משק הגז הטבעי בנושא הוראות לעניין קביעת תעריף מערכתי, גבייתו וניהולו

ביום 20 בדצמבר 2022 פרסמה רשות הגז הטבעי את החלטה מס' 2022/4/⁷¹ בנושא הוראות לעניין קביעת תעריף מערכתי, גבייתו וניהולו, במסגרתה נקבע, בין היתר, כי התעריף המערכתי נועד לממן פרויקטים המשרתים מטרות של תשתיות, פיתוח, גיבוי, יתרונות, צרכנים מערכתיים של משק הגז הטבעי, או פעולות שלל בעל רישיון לבצע לפי חוק משק הגז הטבעי, והוא יחול על צרכני הולכה המשלימים דמי הולכה. כו נקבע בהחלטה האמורה כי התעריף יהיה עצמאי ובלתי תלוי, ינוהל על ידי נתג'יז, והמועצה תדונו בו ותעדכו אותו אחת לשנה. במקביל פרסמה החלטה מס' 2022/5/⁷² בנושא קביעת תעריף מערכתי לשנת 2023, לפיו התעריף המערכתי לשנת

הודעת דוברות של משרד האנרגיה והתשתיות מיום 8 במאי 2023 (קישור). 69

קישור להחלטת המועצה מס' 4/2023 70

קישור להחלטת המועצה מס' 4/2022 71

קישור להחלטת המועצה מס' 5/2022 72

2023 יעמוד על 0.0294 ש"ח ליחידת MMBTU, והוא ישמש למטרות הקבועות בהחלטה האמורה. ביום 18 בדצמבר 2023 פרסמה רשות הגז הטבעי את החלטה 37/2023⁷³ בנושא קביעת תעריף מערכתי לשנת 2024, לפיה התעריף המערכתי לשנת 2024 יעמוד על 0.0122 ש"ח ליחידת MMbtu, והוא ישמש למטרות הקבועות בהחלטה האמורה.

9.1.2.16 הצעת חוק האזורים הימיים

ביום 6 בנובמבר 2017 הונחה על שולחן הכנסת לקריה ראשונה הצעת חוק ממשלתית, הצעת חוק האזורים הימיים, התשע"ח-2017. הצעת החוק מבקשת לקבוע את המסגרת המשפטית החולשת על שטחי הים (לרבבות שטחי ים שעוברו לבולות המדינה), את הזכויות שיש למדינת ישראל בשטחים אלה וכן את גבולות הסמכויות שהיא רשאית להפעיל ביחס לפעילויות המבוצעות בהם. הצעת החוק מבקשת להגדיר את שטחי הים השונים המצוים בקרבת מדינת ישראל וכן לקבוע את הזכויות והסמכויות של רשות המדינה, וכן גופים נוספים, בהתאם לטעו. כמו כן מוצע כי חיקוקים פיסקליים של מדינת ישראל יהולו על תושבים ישראלים ועובדים זרים הנמצאים בمتankim הימיים, כגון בתחום העבודה וחוקים נוספים הנוגעים לזכויות עובדים. ביום 13 בנובמבר 2017, אישרה הצעת החוק בקריה ראשונה בכנסת ועברה לוועדת הכללה להמשך הכנסתה לקריה השנייה והשלישית.

9.1.2.17 החלטת המועצה לענייני משק הגז הטבעי בעניין הסדרת אמות מידת ותעריפים לעניין הפעלת

מערכת ההולכה

המועצה לענייני משק הגז הטבעי מקבלת מעת ההחלטה המעדכנות את התעריפים של שירותי ההולכה השונים. ביום 3 בינוואר 2021 פרסמה המועצה לענייני משק הגז הטבעי תיקון ההחלטה המועצה בעניין אמות מידת ותעריפים לעניין הפעלת מערכת ההולכה במשטר של בקרת זרימה⁷⁴. ההחלטה קובעת כי העליות בגין פער מדידה סביר במערכת ההולכה הנבע מסיבות שלא ניתן לשיקן לתפעול לקוי של מערכת ההולכה, אלא לגורמים שאינם מניעה או שליטה, כגון עיתוי מדידה, הפרשי לחצים והפרש טמפרטורה יושתו ויחולקו באופן שווה בין ספקי וצרכני הגז. מחלוקת פער המדידה הסביר של ספקי הגז הטבעי כאמור, ישוויך לכל אחד מן הספקים פרו-ראטה לפי חלקו הייחסי בכמות הגז הטבעי החודשית המזרמת למערכת ההולכה. ההחלטה קובעת כי פער מדידה שנחשב בטוחה הסביר הוא פער שנע בין 0.5%-0% (באופן חיובי או שלילי). ההחלטה ננכשה ביום 1 באפריל 2021.

לפרטים אודות הרחבת ההגדרה של המונח "תעריפים" בחוק משק הגז הטבעי, המאפשרת הטלת חיובים על ספקי גז טבעי מכוח חוק משק הגז הטבעי, ראו סעיף זה לעיל.

ביום 7 באפריל 2021 הגישה ישראלמקו נגב 2 יחד עם יתר שותפי תמר עתירה נגד מועצת הגז הטבעי ומשרד האנרגיה (להלן בסעיף זה: "המשיבים"). בעתירה מבקש להורות על בטלותה של החלטת המועצה לענייני משק הגז הטבעי (להלן בסעיף זה: "ההחלטה") מס' 5/2020 מיום 29 בדצמבר 2020 – תיקון ההחלטה המתוארת לעיל. בהתאם להחלטה, ספקיות הגז הטבעי יישאו עלות מחצית "פער מדידה סביר", המוגדר בהחלטה כפער של עד 0.5% בין כמות הגז הנמדדת במוניה הכניסה למערכת ההולכה הארץית של גז טבעי לכמות הנמדדת במוניה היציאה ממנה. בעתירה נטען כי ההחלטה זו ניתנה בהיעדר כל סמכות דין והיא לוקה בחוסר סבירות קיצוני. ביום 9 בפברואר 2023 בהמלצת בית המשפט העתירה נeszcha ולפיכך נדחתה.

9.1.2.18 החלטות ממשלה בנוגע להפחיתה פליטת גזי חממה וקידום השימוש באנרגיות מתחדשות

(א) הפקת השימוש בפחם לייצור חשמל

בחודש יוני 2018 אישרה הממשלה בהחלטה מס' 3859 רפורמה בمشק החשמל ובחברת החשמל, לפיה חברת החשמל תקבע את פעילותה בתחום ייצור החשמל על ידי מכירת חמישה אתרים ייצור עם קיבולת מקסימלית כוללת של כ- 4,000 מגה-וואט מהווים כמחצית מיכולת ייצור החשמל שלה, וכי יוקמו על ידי חברת החשמל שתי ייחידות ייצור חדשות באמצעות גז טבעי ורביון, וזאת כחלק מהמגמה לצמצום השימוש בפחם בתהליך יצירת החשמל. לפי החלטת שר האנרגיה מיום 13 בנובמבר 2019 תחנות הכוח הפחותות הקיימות באתר אוורות רבין, וזו שתוקם עד לשנת 2025, כך שבשנה זו צפוי למעשה להסתיים עידן השימוש בפחם לייצור חשמל בישראל.

במהלך שנת 2020 וכן בחודש פברואר 2021 נתנה הממשלה לחברת החשמל הנחיות להפחית ולצמצם את השימוש בפחם להיקף שלא יעלה על 22.5% מסך ייצור החשמל בשנת 2021. על אף האמור, על פי דיווחי חברת החשמל, דירקטוריון חברת החשמל החליט ביום 18 במאי 2023 להמשיך בקידום ההسبה של שתי ייחידות באתר רוטנברג אך להשוו את פרויקט ההسبה של ארבע ייחידות נוספות באתר רוטנברג ובאתר אוורות רבין עד לקבלת החלטה של משרד האנרגיה להכרה עקרונית בעלוויות הפרויקט.

בחודש נובמבר 2024, פרסם המשרד להגנת הסביבה את תנאי היתר הפליטה המעודכנים של אוורות רבין הקבוע את הפקת השימוש בייחידות 1-4 החל משנת 2026 וביחידות 5 ו-6 עד שנת 2026. בדיוון שנערך ביום 6 בפברואר 2024, בוועדת הפיקוח על הקרון לאזרחי ישראל בכנסת, אמר מנכ"ל חברת החשמל כי הסבת ייצור היוור באורות רבין וברוטנברג, לא תושלם לפני חודש אוגוסט 2026 וכי הסיבה לעיכוב לטענתו היא החברה לניהול מערכת החשמל נגה שאינה מאפשרת לבצע את פרויקט ההسبה במקביל שכן נדרשת הפקת ייצור במתקנים בעת הסבטים. מנכ"ל חברת החשמל ציין בדיוון כי ניתן לקצר את לוחות הזמן ובלבד שרשوت החשמל תיתן לחברת החשמל להשלים את התקציב הנדרש לייחידות 5 ו-6 ונגה תאפשר לחברת החשמל להפסיק ייצור במתקנים.

לאור האמור, נכוון למועד אישור הדות קיימת אי ודאות לגבי המשך פרויקט ההسبה ומועד השלמתו.

יצוין כי ביום 6 בספטמבר 2023 פרסמה רשות החשמל את דוח משק החשמל המסכם את שנת 2022 ומציג מגמות לשנת 2023. במסגרת הדוח נכתב, בין היתר, כי כבר במחצית הראשונה של שנת 2023 ניכרת ירידת בהיקף ייצור החשמל מפחם.

(ב) התוכנית להצלת ישראל מאנרגיה מזוהמת

ביום 9.10.2018 פרסם שר האנרגיה "תוכנית להצלת ישראל מאנרגיה מזוהמת", שעיקרה צמצום השימוש במוצרי דלק מזוהמים עד שנת 2030, ובהמשך לכך בחודש מרץ 2019 פרסם משרד האנרגיה מסמך עקרונות מדיניות – שכתרתו "יעדי משק האנרגיה לשנת 2030"⁷⁵. התוכנית הציבה יעדים לשנת 2030 תוך פירוט צעדים קונקרטיים וקבעת לוחות זמןים במספר תחומים: הפחיתה הדרגתית של ייצור חשמל בפחם עד שייצור החשמל יתבסס על גז טבעי ואנרגיות מתחדשות בלבד; הפקת צרכית מוצרי דלק מזוהמים בתעשייה היבשתית,

מעבר לשימוש בכל רכב חשמליים ומונעים בגז טבעי והקמת עמדות טעינה לרכבים חשמליים בפרישה ארצית; הפסיקת השימוש במזוט, ג'י'ם וסולר והחלפותם במקורות אנרגיה נקיים יותר החל משנת 2030 ו- ; קידום התיעילות אנרגטית לעידוד הפקחת ייצור חשמל במקביל להבטחת **בטיחו אנרגטי**.

9.1.2.19 החלטת ממשלה מס' 465 בקשר לקידום אנרגיה מתחדשת בمشק החשמל

ביום 25 באוקטובר 2020, התקבלה החלטת ממשלה מס' 465 העוסקת בקידום אנרגיה מתחדשת בمشק החשמל (להלן: "ההחלטה 465"), במסגרת אומצה מדיניות שר האנרגיה לפיה עד שנת 2030, 30% מייצור חשמל יהיה מאנרגיה מתחדשת ונקבע עדכון לעיד הביניים, כך שזה יעמוד על 20% ייצור חשמל מ轻轻地ות מתחדשות עד ליום 31 בדצמבר 2025. במסגרת ההחלטה 465 התקבלו שורה של החלטות שתכליתןקדם את השימוש באנרגיות מתחדשות. בחודש נובמבר 2020, הודיע⁷⁶ רשות הגז הטבעי כי במסגרת התוכנית להצלת ישראל מאנרגיה מוזחת היא מקומות חיבור של בתים פרטיים לרשת הגז הטבעי ובתווך כך פרסמה קול קורא לחברות החלוקת שייצעו להן מענקים לחיבור בתים פרטיים נוספים לרשת החלוקת של הגז הטבעי.

9.1.2.20 יעד מشك האנרגיה לשנת 2050

ביום 18.4.2021 פרסם משרד האנרגיה תוכנית לעמידה ביעדים להפחחת פליטות בمشק האנרגיה בשנת 2050, כחלק ממאמצי מדינת ישראל ומדינות נוספות בעולם להתמודדות עם משבר האקלים⁷⁷, ולפיה נקבע יעדי הפחחתה של 80% בפליטות גזי החממה בمشק עד שנת 2050 וכן מספר יודי משנה הכוונים: מחויבות לסייעת התוכנות הפחמיות עד 2025, הפחחת פליטות גזי חממה בסktor החשמל בשיעור של בין 75% ל- 85% עד 2050, שיפור שנתי של 1.3% במדד עצימות האנרגיה, וכן ביצוע בחינה נוספת של מדיניות הייצוא בمشק הגז הטבעי וביצוע מעבר מלא לנוז טבעי בסקטור התעשייה.

ביום 25 ביולי 2021 אישרה ממשלה ישראל בהחלטה מס' 171 את התוכנית להפחחתה של כ- 85% מפליטות גזי חממה עד לשנת 2050 ויעד בגין הקובל הפחחתה של כ- 27% מפליטות גזי חממה עד לשנת 2030 (להלן: "ההחלטה 171"). בנוסף, קובעת החלטה 171 יעדים מגוריים להפחחת פליטות גזי חממה וליעול צריכה האנרגיה במשק, כמו גם הקמה של ועדת בין-משרדית שתגבש תוכנית לאומית להשגת המטרות⁷⁸.

ביום 12 באוקטובר 2021 פרסם משרד האנרגיה תוכנית אסטרטגיית ארוכת טווח לעמידה ביעדים להפחחת פליטות בمشק האנרגיה לשנת 2050⁷⁹. התוכנית מסמנת כיווני פעולה עיקריים וצדדי מדיניות הנגורים מן היעדים כאמור, ומתייחסת לمشק החשמל, התעשייה, הגז הטבעי וכן לתכנון תשתיות ושיטופי פעולה אזרחיים. בהמשך לכך, ביום 29 באוקטובר 2021 דוברות משרד ראש הממשלה פרסמה הודעה לפיה ראש הממשלה סיכמו על העלאת יעדי צמצום הפחמן, כך שעדי שנת 2050 ישראלי הגיע לאיפוס הפליטות.⁸⁰

בהמשך להחלטה 171, ביום 24.10.2021 התקבלו מספר החלטות ממשלה כלהלן:

1. החלטת ממשלה מס' 541, במסגרת אושר עדכון לתוכנית הלאומית להתייעלות באנרגיה והפחחת פליטות גזי חממה, שעניינה הם כדלקמן: (א) לאמץ יעדי בגין עצימות אנרגיה של 131.7 MWh לYEAR 2026 ; (ב) להקים צוות בין-משרדית בראשות

10.11.2020 76 קישור להודעה מיום

18.4.2021 77 קישור להודעת הדוברות מיום

171 78 קישור לפרסום אודות ההחלטה מס'

12.10.20 79 קישור לפירוטם מיום

29.10.2021 80 קישור להודעת הדוברת מיום

משרד האנרגיה לניטור ובקרה על יישום התכנית הלאומית להטיילות באנרגיה ; (ג) להטיל על כל משרדיה חובת דיווח למשרד האנרגיה בגין פעולות שביצעו משרדיים לטובת הטיילות באנרגיה ואנרגיות מתחדשות ; (ד) להטיל על שרת האנרגיה, השרת להגנת הסביבה ושרת הכלכלת וה תעשייה, להפעיל תכניות מענקים וקידום פרויקטי חלץ להטיילות באנרגיה והפחחת פליטות גזי חממה וצמצום הפגיעה בתחרויות התעשייה הישראלית וכן (ה) להטיל על שרת האנרגיה לקדם הינה ויישום של תכניות לאנרגיה מקיימת בשלטון המקומי.

2. החלטת ממשלה מס' 542, שעיקרה הם כדלקמן : (א) קביעת יעד חדש לפיו החל משנת 2035, לפחות 50% מכלל הרכב מעל 3.5 טון שיובילו לישראל יהיו נקיים או יישו שימוש בדלקים המפחיתים 80% מפליטות גזי חממה לעומת סולר ; (ב) הקמת צוות היגוי בין-משרד שיעקוב אחר עמידה ביידי ההחלטה, יפעל להסרת חסמים לביצועם וימליץ על שינוייםים לקידום יישום יודי ההחלטה ; (ג) פירוט הפעולות שננקטו במטרה לעמוד בייעדים הקבועים בהחלטה.

3. החלטה מס' 543, שעניינה האצת תשתיות במסגרת המאבק בשינוי האקלים, במסגרתה הוחלט להקים צוות משיימת בין-משרד, בראשות מנכ"ל משרד ראש הממשלה, לצורך האצת פרויקטי תשתיות בעלי חשיבות לאומית לצורך הפחתת גזי חממה וכן לצורך עמידה ביידי המעבר לככללה דלת פחמן.

9.1.2.21 החלטת ממשלה מס' 1261 בעניין "תמכhor פליטות מזהמים מקומיים וגזי חממה וביטול החלטת ממשלה"

ביום 14 בינואר 2024, התקבלה החלטת ממשלה מס' 1261⁸, להטיל על שר האוצר לתקן את צו הבלו על דלק את צו تعريف המכס והפטורים ואת מס הקנייה על טבוין, על מנת להביא להפנה מודרגת של העליות החיצונית הסביבתית של פליטות הפחמן ומזהמים מקומיים.

המשמעותי הנוגע לנו טבעי יהל בהדרגה החל משנת 2025 באופן הבא : בשנת 2025 סכום הבלו ומס הקנייה על גז טבעי יעמוד על סך של כ- 33 ש"ח לטון ; בשנת 2026 יעמוד על סך של כ- 54 ש"ח לטון ; בשנת 2027 יעמוד על סך של כ- 80 ש"ח לטון ; בשנת 2028 יעמוד על סך של כ- 114 ש"ח לטון ; בשנת 2029 יעמוד על סך של כ- 149 ש"ח לטון ; בשנת 2030 יעמוד על סך של כ- 192 ש"ח לטון וכן הלאה. כמו כן, במסגרת ההחלטה נקבע : (א) להטיל על משרד האוצר, משרד האנרגיה והתשתיות, משרד הכלכלת וה תעשייה והמשרד להגנת הסביבה לקבוע נוהל תמייה תקציבית במפעלים הצורכים דלקים, אשר תדמה את התמורה אותה היו זכאים לקבל במסגרת מכסת פליטות במנגנון הסחר בפליטות האירופאי (EU ETS) אילו היו כופים למנגנון זה, זאת, תוך שמירה על תמייצים להטיילות המפעלים, ובשים לב לשינויים הנדרשים למאפייני השוק ולמבנה מס הפחמן הישראלי וליךנות שנקבעו בהחלטות הממשלה ; (ב) לשם צמצום השימוש בדלקים מזהמים, כגון מזוט וג'י'ם, תיוושם תוכנית להאצת פריסת רשות הגז הטבעי בידי רשות הגז ; (ג) להורות למשרד להגנת הסביבה לפנות לקרן הניקיון על מנת שתתקצה תקציב מהקרן לתמוך בהשבת דלקים לשימוש בפסולת ; (ד) אם בכל שנה עד תום 2029 מחיר החשמל הממוצע לצרכן ביתי במועד עדכון تعريف החשמל השנתי,علاה, מעבר למדד המחרירים לצרכן, בגין שינוי במדדים : מחרי הרכיבת, עלויות הדלקים ושער החקלאין, שר האוצר יביא צו להשניה או צמצום של עלית הבלו על הגז הטבעי לשנה אחת, באופן שימנע עלייה של מחרי החשמל מעבר לשיעור העלייה במדד המחרירים לצרכן, והכול בכפוף לסעיפים 40 ו 40א לחוק יסודות התקציב ; (ה) משרד האוצר יפרנס מתוויה לסיווג לשכבות חלשות על מנת לסייע להtamoddע עם העלייה במחרי האנרגיה ככל שייהיו ;

(ז) ככל שתהיינה התפתחויות טכנולוגיות אשר יאפשרו שימוש פליטות הפחמן מדلكי המקור, משרד האנרגיה והתשתיות, משרד האוצר והמשרד להגנת הסביבה יבחנו את המשמעות של התפתחויות טכנולוגיות אלו ; (ז) ביטול החלטת הממשלה מס' 286 מיום 1 באוגוסט 2021 בעניין תמחור פליטות גזי חממה.

נכון למועד אישור הדוח, החברה אינה יכולה להעריך אם החלטה 1261 תישם בעתיד ובאייה אופן, אם בכלל.

9.1.2.22 תוכנית לאומית למניעת וצמצום של זיהום האוויר בישראל

ביום 14 במרץ 2022 התקבלה החלטת הממשלה מס' 1282 המציגת תוכנית לאומית רב-שנתית למניעת וצמצום זיהום האוויר ופליטות גזי חממה בישראל (להלן בסעיף זה : "התכנית"⁸²). ההחלטה קובעת, כי התכנית תהווה חלק מהתמודדות מדינת ישראל עם משבר האקלים והיא נועדה, בין היתר, לשמש ביצוע חלק מהתחייבויותיה של מדינת ישראל במסגרת הסכם פריז ועידת האקלים ב글זגו.

במסגרת ההחלטה נקבעו יעדים כמטריים להפחחת הפליטות של מזהמי אוויר וגז חממה מתעשייה, מייצור חשמל, מתחבורה, מחקלאות ומפסולת עד שנת 2030, כמו גם קידום המידע הסביבתי והבריאותי הנוגע למזהמי אוויר וקידום טכנולוגיות בתחום הסביבה והאקלים, ובכלל זאת אשרור יעד לאומי לחידרת אנרגיה מתחדשת בשיעור של 30% בשנת 2030 והפחחת פליטות גזי חממה ממשק החשמל עד לשנת 2030 בשיעור של 30% ביחס לפליטות ממשק החשמל בשנת 2015.

במסגרת דוח על יישום התכנית שפורסם המשרד להגנת הסביבה ביום 11 ביולי 2023, התריע המשרד להגנת הסביבה כי קיים חשש שיידי התוכנית לא יושגו, בעיקר עקב השהייה תוכנית ההסבה של היחידות הפחמיות לפי החלטת חברת החשמל מיום 18 במאי 2023, כמפורט בפסקה לעיל.

9.1.2.23 הסכם פריז והסכם PPCA
בשנת 2021 חתמה ממשלת ישראל על מזכר הבנות עם ירדן ואיחוד האמירויות במסגרתו תייצא ירדן חשמל יירוק לישראל בהיקף של 600 MW חשמל בשנה ממקורות מתחדשים בירדןysisrael תבחן ייצוא מים מותפלים לירדן.

בשנת 2016 הצטרפה ישראל להסכם פריז אשר נקבע במהלך הרכשות ועידת האקלים של האו"ם. בשנת 2015 שעסוק בהפחחת פליטת גזי חממה והטיפול בפליטות גזי חממה על ידי מדינות העולם. ההתחייבות המרכזית של כל מדינה החתומה על הסכם פריז היא להגש תוכנית כל חמיש שנים שבה יפורטו הדרכים שתנקוט כדי להתמודד עם שינוי האקלים.

בחודש דצמבר 2018 הצטרפה ישראל להסכם ה- PPCA שמטרתו לעודד שימוש והוצאה משימוש של פחם. השותפים ליזמה מתחייבים להפחית באופן הדרמטי ייצור חשמל מפחם וכן לתמוך באנרגיה נקייה במדינות מושלטת ותאגידית. המדינות והארגוני החתוםים על ההסכם, תומכים בהפחחת השימוש במדינות ה- OECD עד שנת 2030 ובעולם כולו עד שנת 2050.

9.1.2.25 שילוב מימון ממשק האנרגיה הישראלי
ביום 15 במאי 2023, פרסם משרד האנרגיה והתשתיות מסמך אסטרטגי לשילוב מימון ממשק האנרגיה הישראלי. המסמך סוקר את מאפייני הייצור, ההובלה, האחסון והאגירה של מימון, ובו חנו

את אופן השימוש במימן, שילובו בעולם ואפשרויות שילובו בישראל. במסגרת המסמך, מוצע לבש, עד לשנת 2030, צעדי מדיניות שיניחו תשתית ראשונית לשימוש במימון, לרבות מיפוי אזוריים מתאימים לאגירת מימון, קידום שטחי נסיעות, הקמת עמקי מימון, ליווי פרויקטים ופיאЛОטים במשק, קידום תקינות בטיחות וקידום מתוחים רגולטוריים לנסיעות.

ביום 3 במאי 2023, פורסמה החלטת ממשלה מס' 482 הקובעת כי סעיף המטרות בתקונונה של נתג"ז יתוקן כך שתetag'ז תהא רשאית לעסוק בהקמה והפעלה של צנרת גז מימן לרבות מתקנים נלוויים לכך וכן בהקמה והפעלה של צנרת פינוי פחמן דו-חמצני הקשור או הנוצר מייצור מימן, בכפוף להיתר, ככל שייניתן, ולמפורט בו והכל בהתאם להוראות סעיף 14(ב) לחוק משק הגז הטבעי, התשס"ב-2002.⁸³ ביום 21 בדצמבר 2023 העניק שר האנרגיה היתר עסקוק נוסף לנtag'ז לעיסוק בתחום המימון.⁸⁴

9.1.2.26 הנחיות סביבתיות לחיפוש ולהפקה של נפט וגז טבעי בים

בחודש ספטמבר 2016 פרסם משרד האנרגיה במשותף עם המשרד להגנת הסביבה ומשרדים ממשלתיים נוספים, הנחיות שנעודו להסדיר את ההיבטים הסביבתיים של פעילות החיפוש, הפיתוח וההפקה של נפט וגז טבעי בים. בנוסף, מפרטים משרד האנרגיה והמשרד להגנת הסביבה, כמו גם רשות נספנות מטעם גופים ממשלתיים אחרים, לרבות רשות מקראעי ישראל, הנחיות אלו סביבתיות אשר ישראמקו נגב 2 עשויה במישרין או בעקביפין להיות כפופה להן. הנחיות אלו מתעדכנות מעת לעת, והן נועדו להורות לבוצאי זכויות הנפט בים, מהם הפעולות והMSCים שעלייהם להכין במסגרתן פעילותם בשטחי זכויותיהם וזאת על מנת למנוע או מזער ככל הניתן, מפגעים סביבתיים העולים להיווצר בעת פעילות חיפושים, פיתוח והפקה של נפט וגז טבעי בים. הנחיות אלה מהוות חלק בלתי נפרד מזכות הנפט, ומתווכנית העבודה בה, וسطייה מהן עלולה להביא לביטול הזכות. על כן, מונה משרד האנרגיה, בין היתר, את הנחיות הבאות:

(א) **הנחיות סביבתיות לביצוע סקר סיימי**: לאור עצמת הרוש הנוצרת כתוצאה מביצוע סקר סיימי והשלכותיה, יש לדוח למומנה על עצמת הרוש, המסלולים והמועדים המתוכננים של הסקר הסיימי, וכן לקבל את אישור הממונה לביצועו. במקרים בהם הפעולות מתבצעת בשירות או בסמכיות למתකני תשתיות, יש לתאם את הפעולות מול הרשויות או הגוף המוסמיכים. בנוסף, יש להכין תכנית לביצוע הסקר, ולקבל את אישור הממונה בתנאי לביצועו.

(ב) **הנחיות סביבתיות ברישון**: בשלב מתן הרישיון ניתנת הזכות לחפש נפט באמצעות קידוחי חיפוש וקידוחי הערכה, בשטח הרישיון, במידה ומתגלים ממצאים, מבצעים בדיקות נוספות שמטронן לבחון את כמות ואיכות הממצאים. בתנאי לקבלת אישור קדיחה, ניתן בעל הרישיון בקשה לאישור הממונה הכלול את המוסמיכים הבאים: (1) מסמך סביבתי הכלל תוכנית ניטור רקע לסביבה הימית; (2) תכנית חירום מפעלית לטיפול בזיהום הים בשמו המאושרת על ידי יחידה הארץית להגנת הסביבה הימית; בנוסף, על בעל הרישיון לקבל את ההיתרים הבאים: היתר הזרמה לים והיתר רעלים.

(ג) **הנחיות סביבתיות ברישון לאחר תגילת ובחזקה**: בתנאי לקבלת אישור לתוכנית הפיתוח ואישור הפעלה, ניתן בעל החזקה לממונה את המוסמיכים הבאים: (1) מסמך סביבתי הכלל ניטור רקע לסביבה הימית, המתייחס לתוכנית הפיתוח והפקה המתוכננים; (2)

תכנית חירום מפעלית לטיפול בתקריות זיהום חיים בשמן. בנוסף, על בעל החזקה לקבל את ההיתרים הבאים: היתר הזרמה לים, היתר רעלים והיתר פליטה.

9.1.2.27. **תכנית מתאר ארצית 37/ח בעניין קבלה וטיפול בגז טבעי**

לשם ייצור התשתיות התכנונית לחברו מאגרי הגז הטבעי למערכת הוהלה הארץית והקמת המתקנים הדורשים לשם כך, אישרו המועצה הארץית לתכנון ולבנייה וממשלת ישראל את "תכנית מתאר ארצית חלקית ברמה מפורטת בעניין קבלה וטיפול בגז טבעי מוגליות ועד למערכת הוהלה הארץית". תוכנית זו מייעדת שטחים (יבשתיים וימיים) להקמת המתקנים הדורשים בתהליך הפקטו והולכתו של גז טבעי הכוללים, בין היתר, תחנות קבלה וטיפול בגז טבעי, צנרת להולכת הגז וכיוצ"ב. תוכנית הפיתוח של מאגר תמר במתכונת המפורטת בסעיף 9.2.2.6 להלן, תואמת לתמ"א 37/ח.

9.1.3. **גורמי הצלחה קרייטיים בתחום הפעילות**

- איתור וקבלת זכויות לחיפושים (רכישה או הטרפות) בשטחים בהם קיימים פוטנציאל לממצא מסחרי.
- יכולות פיננסיות ויכולת גישת משאבים כספיים ניכרים.
- שימוש בטכנולוגיות מתקדמות (כגון סקרים סייסמיים תלת מימדיים ותהליכי עיבוד נתונים מתקדמים) וזאת לצורך איתור והכנת פרוספקטים לקידחה, לצורך הערכת תוצאות הקידוחים וכן לצורך גיבוש תוכנית פיתוח.
- בחירה לגופים עתירי ידע וניסיון הפעילים בתחום לצורך ביצוע קידוחים ו/או תוכניות פיתוח מורכבות, תוך הסתייעות במידע המוצע שברשותם והשתתפותם בהשעות הכספיות הניכרות.
- הצלחת פעילות החיפושים.
- במקרה של מצאת גז טבעי ו/או נפט, התקשרות בהסכם למכירת הגז בכמותות ובמחירים מתאימים.
- קיומם של ידע, ניסיון ויכולת הנדסית, גיאולוגית, פיננסית ומסחרית לניהול פרויקטי חיפושים, פיתוח והפקה בהיקפים כספיים ניכרים, לרבות הקמת תשתיות הפקה וייצור.

9.1.4. **שינויים במבנה חומרה הגלם והספקים**

כלל, הקבוצה אינה מתחשה באופן ישיר עם ספקים או קבלנים מקצועיים וההתקשרות היא בין היתר מפעילת הפרויקט. בכל פרויקט בו קבוצה נפטע הינה בעלי זכויות ממונה מפעיל לפרויקט. בחזקת שמשון חניל הינה-h Party Contracting אשר מבצעת התקשרויות ומטען שירותים שונים שנקבעו בהסכם כמפורט בסעיף 9.2.3.17 להלן. המפעיל מתקשר עם קבלנים מקצועיים ועם בעלי הצד הנדרש לכל פרויקט ופרויקט. ככל, בישראל אין ביום קבלנים לביצוע קידוחים, סקרים סייסמיים ובדיקות פיתוח ותשתיות בים מהסוג שמבצעת נפטע יחד עם שותפה בפרויקטים השונים, ולפיכך מתחשיים המפעילים עם קבלנים מחו"ל לצורך ביצוע עבודות כאמור. מתקני הקידוח הימיים וצד יודי אחר נחקרים ומובלים מרחבי העולם בהתאם לזמןותם, לשוג העבודה ולצרכי כל פרויקט. פרמטר חשוב נוספת המשפיע לעניין זה הוא מחיר הנפט הגולמי אשר עליה בו משפיעה לרוב על היקף הפעולות בענף וככזאתה מכך גם על זמינות הקבלנים והצד הדרוש ולהיפך.

התפתחויות בשוקים או שינויי במאפייני ל��ות .9.1.5

נכון למועד אישור הדוח, מוכרת ישראמקו נגב 2 (ביחד עם יתר שותפי פרויקט תמר) גז טבעי המופק מפרויקט תמר ללקוחות שונים במשק המקומי, והעיקרי שבהם הוא חברת החשמל, וכן מיצאת גז טבעי מפרויקט תמר למטרים ולירדן. בנוסף, מספקת ישראמקו נגב 2 קונדנסט המופק מפרויקט תמר, לבית זיקוק אשדוד בע"מ (להלן: "בית זיקוק אשדוד"), בהיקף שאינו מהותי.

لتיאור הסכמי ישראמקו נגב 2 עם לקוחותיה העיקריים ראו סעיף 9.4 להלן.

לפרטים בדבר הסכם לייצוא גז טבעי ללקוחות במצרים, במסגרת החלטה הזורמת הגז מפרויקט תמר למצרים בחודש יולי 2020, ראו סעיף 9.4.5 להלן.

לאור היקף המשאבים המשמעותי שהתגלה לחופי מדינת ישראל, בעיקר במאהרי הגז הטבעי תמר לוויתן, כריש ותנין, בהיקף העולה על הביקוש המשוער בשנים הקרובות במשק המקומי, פועלים שותפי תמר, ובכללם ישראמקו נגב 2, להתקשרות בהסכם אספקות גז נוספים. לפרטים נוספים בעניין זה ראו סעיפים 9.4.5 ו- 9.5.2 להלן.

גורמים המשפיעים על המחיר והביקושים לגז טבעי ומוצרי אנרגיה אחרים .9.1.6

ביקושים לגז טבעי תלויים במספר גורמים עיקריים ובהם מחיריהם של מוצרי האנרגיה השונים ומהוצרים התחליפיים להם (לפירוט ראו להלן), קצב גידול התמ"ג (توزר מקומי גולמי), קצב גידול האוכלוסייה, רמת החינוך, תנאי מג האויר ורמת התנייעות האנרגטית של צרכני ויצרני חשמל וגז. היקף מכירות הגז הטבעי מושפע בין היתר מקצב הגידול בביקוש לחשמל וקצב כניסה לחברות חשמליות, וכן מקצב החדרה של אנרגיות מתחדשות, מקצב חיבור מפעלים למערכת הגז הטבעי, מדיניות הממשלה להפחחת השימוש בהם, מקצב הקמת תחנות כוח חדשות המונעות בגז טבעי וקצב הסגירה של תחנות כח פחמיות ו/או הסבתן לשימוש בגז טבעי. מדיניות משרד האנרגיה לעידוד וקידום ייצור חשמל באנרגיה מתחדשת ואמצעים לאגירת אנרגיה, יכולה להשפיע על נתוח השוק של הגז הטבעי בתמיהיל המקורות לייצור חשמל במשק. לפרטים נוספות החלטות הממשלה בנוגע להפסקת השימוש בפחם בישראל לשנת 2025 וקידום השימוש באנרגיות מתחדשות ראו סעיף 9.1.2.18 לעיל.

משק הגז הישראלי הינו משק עצמאי מבחינה אנרגטית המאופיין בחוזים ארוכי טווח והינו בעל אמינות באספקת גז טבעי ביחס לשוקים העולמיים, למרות גידול משמעותי בביקושים לייצוא גז טבעי, אירועי תחזקה וימי שייא ביקוש עונתיים. אירועים בינלאומיים כגון מגפת הקורונה ו.Events גיאופוליטיים כדוגמת מלחמת רוסיה - אוקראינה, השפיעו במידה מועטה על מחירי הגז בישראל ועל יכולת האספקה ונשمرة יציבות אספקה בשוק המקומי. ניכרת מגמה של התבססות הייצוא למצרים ולירדן כאשר כמוות הגז הטבעי המיוצאת מישראל קטנה גדרה באופן משמעותי ביחס לשנים קודמות.

מלחמות רוסיה אוקראינה, אשר החלה בחודש פברואר 2022, העמיקה עוד יותר את המשבר העולמי שפרץ לאחר מגיפת הקורונה כמשמעותי מוצרי האנרגיה התאפיינו בעלייה מחירים. הסנקציות הבינלאומיות שהוטלו על רוסיה בעקבות הפלישה לאוקראינה יחד עם החלטת גרמניה לעצור את ההליך למתן הרישיון לצינור נורד סטרים 1, היו כנראה הגורמים שהובילו לכך שרוסיה צמצמה באופן משמעותי את מכירת הגז הטבעי לשוק האירופאי ונוצר מחסור משמעותי בגז טבעי בקרב מדינות שרכבו כמוניties משמעותיות של גז טבעי מרוסיה. בנוסף, נרשמה ירידה חדה בהיקף מכירות הנפט מרוסיה למדינות המערב.

עקב כך ולאור העובדה שروسיה הינה ספקית גלובלית מרכזית של גז טבעי ונפט, חלה עלייה חדה וחריגת במחירים הנפט והגז הטבעי באירופה (שכבר היו מאד גבוהים) כאשר בסוף חודש יוני 2022 מחיר חבית נפט מסוג ברנט האמיר עד לכ- 120 דולר, מחיר הגבוהה משמעותית מסביבת המחרים, אליה הורגל העולם בשנים האחרונות.シア העלייה במחיר הגז הטבעי היה בסוף אוגוסט 2022, כשלג טבעי נמכר בפלטפורמת הסחר ה-TTF במחיר שיא של כ-100 דולר/MMbtu.⁸⁵

במהלך המחצית השנייה של שנת 2022, לצד קיומו של מאיץ מרוכז לאטר חלופות שיבטיחו אספקה סדירה של גז טבעי בפרט באזוריים שאיליהם ניתן לחבר צנרת הולכת גז טבעי לאירופה, ולגידול ביובה של גט'ין, מרבית מדינות אירופה פועלו בכך להקטין את צריכת החשמל ובמקביל הגבירו את השימוש במקורות אנרגיה מתחדשת וכן החלו לשמש תחנות כוח גרעיניות (המהוות חלופה לגז טבעי). מגמה זו הビאה לירידה במחירים הגז הטבעי, כך שבסוף שנת 2022 הגז הטבעי באירופה נסחר סביב 40 דולר/MMbtu. בשנת 2023, חלה ירידת משמעותית במחיר הגז הטבעי באירופה ל-13 דולר/MMbtu. כמו כן, נרשמה התיעכבות יחסית בתנודתיות מחיר הברנט, והוא נסחר בטוחה שבין 70-95 דולר לחבית.

בארצות הברית הביקוש לגז טבעי היה גבוה מההיעז בתחילת שנת 2022, זאת בעקבות יצוא מוגבר של גט'ין לאירופה עקב המשבר וצריכה גבוהה בארה"ב בחודשי הקיץ שהיו חמימים במיוחד 2022 כל אלה הובילו לעליות חמות במחירים הגז הטבעי בארה"ב בשנת 2022. המחיר הממוצע בשנת 2022 בהנרי האב, מרכז הסחר העיקרי בארה"ב (The U.S. benchmark Henry Hub natural gas price), עמד על 6.45 דולר/MMbtu, המחיר הממוצע הגבוה ביותר מאז המשבר הכלכלי העולמי בשנת 2008. בחודש אוגוסט 2022 המחיר בהנרי הגיע עד לכ- 9.85 דולר/MMbtu.⁸⁶ עם זאת, בשנת 2023 נרשמה ירידת משמעותית במחיר הממוצע של הגז הטבעי בהנרי האב ל-2.57 דולר/MMbtu.

שינויים במחירים מקורות האנרגיה בשוקים הגלובאליים, לרבות מחירי גז טבעי וגט'ין ומחרים מוצרי אנרגיה חלופיים, לרבות אנרגיות מתחדשות, הנפט והפחם, עשויים להשפיע על רמות הביקושים ועל היקפי המכירות והמחיר בו יימכר הגז הטבעי על ידי שותפי תמר. כך, ירידת במחירים הגט'ין בשוקים הבינלאומיים עלולה להשפיע על ייבוא גט'ין לישראל ואו לשוקים האזוריים (לרבות השוק המצרי), ולצמצם את הביקושים לגז טבעי המופק בישראל בשוקים האזוריים הרלוונטיים, ובכלל זה גז טבעי ממאגר תמר, ולפגוע בהכנסות הקבוצה.

למייט ידיעת החברה, שנים האחרונות חל גידול משמעותי בזכות הייצור של גט'ין בעולם וזאת, בין היתר, עקב הפעלת מתקני הנזלה חדשים או הגדלת מתקנים קיימים, והאצת ההקמה של מתקני הנזלה ומתקני גיזוז כתוצאה, בין היתר, מהמלחמה באוקראינה ומהירידה משמעותית בהיקף הגז הטבעי הנמכר לשוקים אירופאים.

שוק הגט'ין העולמי כולל מאפיינים של שוק סחורות (Commodity), בשונה משוקי הגז הטבעי המסופק בצדראת, התלוויים במגוון הביקוש וההיעז בכל אזור ואזור.

ההפקה באספקת גז טבעי בצדראת מروسיה לאירופה עקב המלחמה באוקראינה, אילצה את מדינות אירופה בשנת 2022 ליבוא יותר גט'ין מאשר בשנת 2021. יבוא גט'ין לאירופה גדל מכ- 90 BCM בשנת 2021 לכ- 150 BCM בשנת 2022, גידול של כ- 70%. וכך - 167 BCM בשנת 2023,

⁸⁵ סקירת התפתחויות במשק הגז הטבעי סיכום לשנת 2022 (פורסם באתר משרד האנרגיה והתשתיות, רשות הגז הטבעי בקשר), ראו הערת שולדים 85 לעיל.

גידול של כ-10% (לעומת שנת 2022). מחיר הספט של גט"ן באסיה עמד על כ-34 דולר ל-MMbtu במשמעותו, לעומת מחיר ממוצע של כ-14.5 דולר ל-MMbtu בשנת 2023.

9.1.7. **שינויים טכנולוגיים מהותיים**

בעשורים האחרונים, חל שינויים טכנולוגיים בתחום החיפוש, הפיתוח, הפקה ושיווק של נפט וגז טבעי, הן בתחום הניטור, איסוף המידע, שימושו וניתוחו, והן בשיטות הקידוח, הפיתוח והפקה. שינויים אלו שיפורו את יכולות הנזונים העומדים לרשות מחשי הנטף והגז הטבעי ומאפשרים זיהוי מתקדם יותר של מאגרי נפט וגז טבעי פוטנציאליים, וכן עשוים גם להקטין את הסיכוןם בפיתוח הקידוחים. כמו כן, השיפורים הטכנולוגיים ייעלו את ביצוע עבודות הקידוח והפקה ואף מאפשרים כיום לבצע פעילות בתנאים קשים יותר בעבר, כגון קידוחים בעומקמים משמעותיים, קידוחים מורכבים המאפשרים הגעה למטרות מורכבות יותר, הפקה של פצלי נפט וגז. בהתאם לאמור, יכולות תאגידים המאפשרים נפט וגז טבעי, להשיקع מאמצי חיפוש בשטחים בהם בעבר לא ניתן היה לבצע קידוחים, או שניתן היה לבצע אלום בעלות גובהות מאוד תוך לקיחת סיכונים גדולים יותר. המפעילה והשתתפות במאגר תמר חותרים לישם טכנולוגיות מיטיביות בכל מקטעי הפעילות, ובכלל זאת משקיעים משאבים בעיבוד וניתוח מחדש של סקרים סייסמיים באמצעות טכנולוגיות חדשות, כדי לסייע את בסיס הנזונים, לעדכן את מפת המאגר ואת הרכבת הפרמטרים המאפיינים אותו, וכך בהתאם לעדכן את היקף המשאבים בו. כמו כן, יישמו ומיושמו בפרויקט תמר טכנולוגיות המוגדרות מיטיביות (Best Available Technologies) כדי להניבר את הבטיחות במתקנים ולצמצם את השפעתם על הסביבה. שינויים טכנולוגיים במקטע הפקה והשיקוק של הגז הטבעי, כגון טכנולוגיות חדשות ויעילות יותר להפיקת גז טבעי לגט"ן באמצעות מתקן יבשתי אוימי (FLNG), או להפקת גז טבעי לגז טבעי דחוס (CNG) ומיצוי לנוזל (GTL), עשויים לסייע בשינוי ובמסחר ייעילים יותר של גז טבעי. רשות הגז הטבעי בוחנת מגמות רגולציה וטכנולוגיה בפיתוח משקי גז טבעי בעולם, לצורך השגת מטרות ארוכות טווח לגבי מבנה משק הגז הטבעי בישראל במגוון תחומים כגון שחר משני, מדיניות יצוא, אחסון, יתרות במערכות החולכה, הייציבות האנרגטית במשק ועוד, זאת בהתאם למדייניות משרד האנרגיה.⁸⁷ במקביל, כל העת חלים שיפורים טכנולוגיים בתחום האנרגיה המתחדשת המאפשרים התיעילות בעולות, ניצול טוב יותר של הממערכות ושיפור הבטיחות. לאלו יכולה להיות השפעה רבה על הביקוש וההיצע לנפט וגז טבעי ולגרום לתנודתיות במחירים הנפט והגז הטבעי.

9.1.8. **מחסומי כניסה ויציאה בתחום הפעילות**

א. מחסומי הכניסה העיקריים של תחום הנפט והגז הם הצורך בהיתרים וברישיונות לביצוע חיפושים, פיתוח והפקה של נפט וגז טבעי, עמידה בדרישות החוק והרגולציה ובכלל זה בהנחיות וקריטריונים שקבע המונה על ענייני הנפט לעניין היכולת להTHR ו/או לרכוש זכויות בנכסי נפט וגז טבעי לרבות לעניין הצגת איטנות פיננסית של המבוקש ויכולת טכנית של המפעיל לצורך קבלתן וכן קיומה של יכולת טכנית ופיננסית לביצוע השקעות בהיקף נרחב של מיליארדי דולרים וברמת סיכון גבוה יחסית, הכרוכות בפיתוח בעולות החיפושים, הפיתוח והפקה.

ב. חסמי היציאה המשמעותיים מתחומי הפעילות הינם בעיקר התchiebioיות מכח הסכמי אספקת גז ארכטי טווח בהם התקשרו שותפי תמר. בנוסף, קיימת חובת אטימת ונטישת קידוחים ופירוק

מתקני ההפקה לפני נטישת שטחי החזקות, כמפורט בשטריו החזקה והוראות הדין בדבר נטישת קידוחי נפט וגז ימיים.

יצוין, כי בכל הקשור ליציאה מפרויקטים קיימים בדרך של מכירה חלקית או מלאה, עשויים להיות חסמי יציאה הנובעים מהדרישות הרגולטוריות, שיחלו על הרוכש ומהיקף הכספי המשמעותי של מכירה כאמור.

9.1.9. תחליפים לموצרי תחומי הפעילות

גז טבעי משמש בעיקר כחומר גלם לייצור אנרגיה ונמכר בישראל בעיקר לצרבי חשמל וללקוחות תעשייתיים. בכלל, התחליפים לשימוש בגז הטבעי הם דלקים אחרים כדוגמת סולר, מזוט, פחם, גז'ם, גטיין, אנרגיה גרעינית, פצלי שמן וכן אנרגיה מקורות מתחדשים, כגון אנרגיה סולארית, אנרגיית רוח וכו', לרבות אנרגיה מתחדשת שיכול ותווק מעבר לביקוש בשוק ושתאותחסו במתKENI אגירה לטובות שימוש בזמן בו מקור האנרגיה אינו זמין (לדוגמא, שעות הלילה בהן לא ניתן להפיק אנרגיה מקורות סולאריים). לכל אחד מהדלקים התחליפיים האמורים ומשמעות הפקת האנרגיה החלופיות יתרונות וחסרונות והם כפויים לתנודתיות מחירים, זמינות, אילוצים טכניים, סטטוטוריים, זמינות קרקע, מדיניות ממשלתית וכו'. המעבר לשימוש בסוג אנרגיה אחד לסוג אנרגיה אחר כרוך בדרך כלל בהשעות גדולות. יתרונותיו העיקריים של גז טבעי לעומת פחם ודלקים פוסילילים הם העובדה שהניצול האנרגטי של תחנות כוח המופעלות בגז טבעי גבוהה משמעותית מזו של תחנות כוח המופעלות בפחם ובמזוט, והעובדה שפליטת פחמן דו חמצני, דלקים ותחמושת גופרית וחנקו מבירת גז טבעי נמוכה משמעותית מזו של פחם ומזוט. פרטים אודות החולות הממשלה בנושא קידום השימוש באנרגיות מתחדשות וקביעת יעדים להפחית הפליטות של גזי חממה ראו סעיף 9.1.2.18 לעיל. יתרונו העיקרי של גז טבעי לעומת אנרגיה מתחדשת בשוק המקומי, שהינה בעיקר אנרגיה סולארית, הוא העובדה שזמניות הגז הטבעי הינה לאורך כל שעوت היממה לעומת זמינות מוגבלת של האנרגיה הסולארית הן במהלך השנה והן לאורך שעות היממה, זאת ככל עוד לא יפותחו פתרונות טכנולוגיים יעילים וזמינים בהיקף משמעותי לאגירת אנרגיה. יתרון נוסף הטמון למשך המקומי בשימוש בגז הטבעי, נובע מממדיניות המיסוי של הממשלה, המוניקה למדייניה הכספיות בשיעור ניכר על השימוש בגז הטבעי. גז טבעי הוא מקור האנרגיה העיקרי במשק החשמל, ונכון לשנת 2023 היווה כ-70% מתמehil הדלקים וליצירת חשמל בהתאם למידיניות משרד האנרגיה, חלקו של גז טבעי עולה בתמehil הדלקים לייצור חשמל במקביל לצמצום השימוש בפחם במשק לצד הגידול בביקוש לחשמל. יצוין כי, הרחבת השימוש בדלקים החלופיים ובטכנולוגיות הנמצאות כיום בפיתוח ואו בשלבים ראשוניים של הטמעה (כגון מימן, פסולת לאנרגיה והרתווך גרעיני), עשויה לשנות תמהיל הדלקים בשוק האנרגיה הגלובלי במהלך העשורים הקרובים.

9.1.10. מבנה התחרות בתחום הפעילות

9.1.10.1. תגליות גז טבעי בישראל

ככל, עקב המורכבות והעלות הגבוהה בהובלת גז טבעי שלא באמצעות צנרת חולכה (כגון באמצעות הקמת מתקן גטיין אשר מחייבת עתודות גז טבעי בהיקף משמעותי והשעות כספיות ניכרות), השוק הטבעי לאספקת גז טבעי הוא השוק המקומי וכן השוקים במדינות שכנות עימן יש יחסי שלום ושניתן להוביל את הגז הטבעי אליו באמצעות צנרת. על כן, עיקר התחרות של ישראמקו נגב 2 בשוק הגז הטבעי המקומי היא עם מאגרי לוויתן, וכריש ותנין. בנוסף, קיימת תחרות עם בעלי נכסים גז טבעי הפעילים במדינות שכנות.

בעקבות תחילת ההפקה ממאגר כרייש, כאמור בסעיף 9.1.1 לעיל, נכוון למועד אישור הדוח, רובו המכريع של הגז הטבעי המסופק למשק הישראלי מגיע ממאגרי תמר וכרייש. בהתאם לדיווחים של בעלי הזכויות במאגר לווייתן, יתרת המשאבים של גז טבעי המיויחסות למאגר לווייתן (עתודות מסוג P2 ומשאים מותנים מסוג C2) נכוון ליום 31 בדצמבר 2023 היא כ- 21.5 TCF.

כמו כן, בהתאם לדיווח של ניו-מד בדוח השנתי של שנת 2023, עומדת יכולת אספקת הגז המירבית בפרויקט לווייתן על כ- 1.2 BCF ליום. חלק מקידום שלב 1ב' לתוכנית הפיתוח של פרויקט לווייתן נבחנת הגדלת יכולת ההפקה המירבית עד לכ- 2.1 BCF ליום והקמת מתקן הנזלה צפ' לייצוא (FLNG). למיטב ידיעת החברה, בחודש יוני 2023 קיבלו השותפים בפרויקט לווייתן החלטת השקעה לביצוע פרויקט הנחת צינור הולכה נוספים אשר יאפשר את הגדלת יכולת אספקת הגז המירבית למערכת החולכה לכ- 1.4 BCF ליום החל מהמחצית השנייה של שנת 2025.

בנוסף, להערכת החברה ובהתאם לאמור לעיל, במהלך השנים הבאות צפויים המאגרים שהתגלו בשטח חזקות כרייש ותנין להוות ספק משמעותי של גז טבעי למשק המקומי. על-פי הערכת משאים מיום 23 במרץ 2023 (הכוונה ליום 31 בדצמבר 2022) שפורסמה על ידי Energean Oil, Energean Israel Limited & Gas plc⁸⁸, שהיא למיטב ידיעת החברה, בעלת השליטה ב- Energean Israel Limited, בעלת החזקות בחזקות כרייש ותנין (לעיל ולהלן: "أنرجييان" ו-"أنرجييان إسرائيل", בהתאמה), שהינה בעלת החזקות בחזקות כרייש ותנין וברישיונות 12 ו- 31, המאגרים שנtagלו בשטח החזקות והרישיונות כוללים עתודות (P2) בהיקף של כ- 4.6 TCF גז טבעי, וכן נזלים פחמי מינניים בהיקף של כ- 9.100 מיליון חביות. ביום 26 באוקטובר 2022 דיווחה אנרגייאן על תחילת אספקת גז ללקוחותיה. על-פי דיווחיה, בשנת 2023 הפיקה אנרגייאן כ- 4.4 BCM ממאגר כרייש, כאשר נכוון ליום 7 בספטמבר 2023 יכולת ההפקה השנתית ממאגר עומדת על כ- 6 BCM בשנה. בהתאם לפרסומי אנרגייאן, בחודש פברואר 2024 החלה הפקת הגז הראשונית ממאגר כרייש צפון. על-פי הפרסומים, הפקת הגז מאגר כרייש צפון אפשר לאנרגייאן, בין היתר, ובתகדים תנאים מסוימים, יכולת הפקה של כ- 8 BCM בשנה.⁸⁹ בנוסף, בהתאם לפרסומי אנרגייאן תחזית המכירות ממאגר כרייש לשנת 2024 הינה בין כ- 5.7 BCM לכ- 6.4 BCM. יצוין כי להבנת החברה, על-פי הוראות מתווה הגז, מאגרי כרייש ותנין מיועדים לאספקת גז לשוק המקומי בלבד. מובהר כי המידע המפורט לעיל בנוגע להיקף המשאים וליכולת ההפקה המיויחסים למאגרים בחזקות כרייש ותנין מבוססים על פרסומים פומביים של אנרגייאן, אשר אין ביכולת החברה לאמת את נכוונותם.

בחודש Mai 2023 התקבל אישור הממונה על הנפט על הגעה לתגלית גז טבעי ברישון 12 נכון מס' קידוחי אקספלורציה שבוצעו בשטח זה. תגליות אלו נקבעות מאגרי 'קטלני', ולפי פרסומי בעלת החזקות בהן, אנרגייאן, כוללות עתודות בהיקף מצפפי של כ- 68 BCM של גז טבעי והם ממוקמים בתווך שבין כרייש ותנין.⁹⁰ אנרגייאן הודיעה עוד כי השלב הראשון של התכנית לפיתוח שדה קטלן אושר על ידי משרד האנרגיה, וכי החלטת השקעה סופית בפרויקט צפואה בעתיד הקרוב.

הסכם איזון בין שותפי תמר

ביום 23 בפברואר 2021 חתמו כל שותפי תמר על הסכם איזון בנוגע לשיווק נפרד של הגז הטבעי. לפרטים נוספים ראו סעיף 9.5.1 להלן.

9.1.10.2

88 קישור לפרסום אנרגייאן מיום 23.3.2023

89 פרסום אנרגייאן מיום 18 בפברואר 2024

90 משרד האנרגיה, קטלן תגלית גז טבעי חדשה במימי ישראל, 31 במאי 2023, קישור.

9.1.10.3 **מרכזים להענקת רישיונות לחיפושי נפט וגז טבעי**

ביום 15 בנובמבר 2016 הודיע משרד האנרגיה עלפתיחה שטחי המים הכלכליים של ישראל לחיפושי נפט וגז טבעי, ולאחר מכן פרסם משרד האנרגיה מספר הליכים במסגרתם הזומנו גופים להגיש בקשה לקבלת רישיונות בהליך תחרותי. במסגרת ההליך התחרותי הראשון, העניק משרד האנרגיה ביום 15 בינואר 2018 חמשה רישיונות חיפוש נפט במים הכלכליים של ישראל לאנרגיאן ישראל, וביום 9 באפריל 2018 העניק משרד האנרגיה רישיון חיפוש נפט בבלוק אחד לקונסורצ'ום של חברות הוודיות אשר יותר על רישיון זכויות להמשך חיפושים בשטח הרישיון. ביום 10 בנובמבר 2020, הודיע אנרגיאן ישראל על ויתור על זכויותיה להמשך חיפושים ברישיון החיפוש "בלוק 22" בגין רישיונות החיפוש שהוענקו לה, ולפיכך נותרו בידייה ארבעה רישיונות חיפוש אשר הוענקו לה במסגרת ההליך התחרותי הראשון (אשר בשטח אחד מהם נמצאת תגילת 'קטלו').

ביום 4 בנובמבר 2018 פרסם משרד האנרגיה הליך תחרותי שני לחיפושי גז טבעי ונפט במים הכלכליים של ישראל במסגרת הצעו 19 רישיונות חיפוש (בלוקים) בחמשה מקבצים בגודל של כ-1,600 קמ"ר כל אחד. על-פי ההודעה, משרד האנרגיה הגביל את מספר הרישיונות שיוענקו לכל גורם והעמידו על 8 רישיונות בלבד. במסגרת ההליך התחרותי השני, ביום 28 באוקטובר 2019 העניק שר האנרגיה לקונסורצ'ום הכלול שתי חברות בריטיות Capricorn Offshore Exploration Limited, Pharos Energy plc ורכיו אנרגיות-שותפות מוגבלת⁹¹ (להלן: "רכיו"), 8 רישיונות נפט בשני מקבצים ולאנרגיאן ישראל והזמנות ישראליות מקורות אנרגיה – שותפות מוגבלת 4 רישיונות נפט במקבץ אחד. כל 12 הרישיונות האמורים פקוו בחודש אוקטובר 2022,

⁹²

לאחר שבולות הזכיות בהם הודיעו לממונה על ויתור.

ביום 23 ביוני 2020 הודיע משרד האנרגיה על יציאתו בדרך של הליך תחרותי שלישי, במסגרת הוצע רישיון יחיד הנקרא "בלוק 72" המשתרע על חלקים נרחבים מרישיוו אלון D שפקע, וגובל בגבול הימי בין ישראל ולבנון. נקבע למועד אישור הדוח ולמייטב ידיעת החברה, משרד האנרגיה לא הכריז על זוכה בהליך התחרותי השלישי. צוין, כי ביום 27 באוקטובר 2022 פורסמה החלטת ממשלה מס' 1906 המאשרת את הסכם הימי בין ישראל לבנון (להלן: "ההסכם הימי"), ובאותו מועד, נחתם הסכם על ידי ראש הממשלה ונשיא לבנון (לפרטם ראו סעיף 9.1.10.7 להלן).

ביום 13 בדצמבר 2022 פירסם משרד האנרגיה את ההליך התחרותי הרביעי לקבלת רישיונות לחיפושי גז טבעי במימי ישראל, במסגרת הצעו 20 רישיונות חיפוש באربعة מקבצים בשטח כולל של כ-5,900 קמ"ר⁹². כמו כן, הוחלט להטיל מגבלות על השתפות בהליך של חברות המחזיקות במאגרים קיימים. ביום 29 באוקטובר 2023 הודיע הממונה על הנפט על תוכנות ההליך התחרותי הרביעי בשניים מתוך ארבעת המקבצים. במסגרת זו הוענקו 6 רישיונות במקבץ אחד לחברות ENI East Med BV (חברה המפעילה), sns (Limited) ורכיו, וכן 6 רישיונות במקבץ אחד לחברות BP State Oil Company of Azerbaijan Republic Exploration Operating Company Limited וניו-מד⁹³.

בנוסף, למייטב ידיעת החברה, לפני מעלה מ- 15 שנים התגלה מול חופי עזה מאגר גז טבעי המכונה Gaza Marine שהיקף המשאבים בו מוערך בכ- TCF 1, וייתכן כי בעתיד מאגר זה יפותח ויישוק גז טבעי למשק המקומי ולרשויות הפלסטינית.

91 לשעבר רציו חיפושי נפט (1992) – שותפות מוגבלת.

92 קישור למיקום של רישיונות החיפוש (בלוקים) באתר משרד האנרגיה

93 קישור לפרסום משרד האנרגיה אודוט ההליך התחרותי הרביעי

94 קישור להודעת משרד האנרגיה בדבר תוכנות ההליך התחרותי הרביעי

כל שקיודים שיבוצעו בשטחי רישונות קיימים ו/או חדשים כאמור לעיל, יובילו לממצאים של גז טבעי בהיקפים משמעותיים וככל שתגלו אלה (ככל שתהינה) תפוחנה, הרי שגם מאגרים אלה עשויים להוות מתחרים של מאגר תמר במקומי ובשוקי הייצור.

יבוא גז"

9.1.10.4

החל מחדש ינואר 2013 ועד לחודש דצמבר 2022 יובא באמצעות אוניות גזוז והמצוף הימי שהוקם מול חוף חדרה על ידי נתג"ז (להלן: "המצוף הימי ליבוא גז"). למשך ידיעת החברה, המצוף הימי ליבוא גז יועד לקלוט מיכלית גז"ן הופכת גז"ן לגז, ותוכנן לקבל גז שגוז כאמור בהיקף של עד כ- BCF 0.5 ליום.

בהתאם להודעת משרד האנרגיה מיום 29 בדצמבר 2020⁹⁵, אוניות הגזוז, אשר שימשה מאז שנת 2013 כגיבוי למשק האנרגיה בישראל למשך של מήсяך בז' טבעי בשבועות השיא, השבתות מאגרים מסיבות של חירום וביתוחנו או תקלות ות הזוקות של המאגרים, סיימה את פעילותה בחודש דצמבר 2022 ונכוון למועד אישור הדוח המצוף הימי איינו פועל. עם זאת, על פי הודעת משרד האנרגיה, התשתיות הקיימת המשמשת לאוניות הגזוז מוכנה לפעילות.

פחם ומוצריו אנרגיה חלופיים אחרים

9.1.10.5

פחם ומוצריו אנרגיה חלופיים אחרים מהווים אף הם תחרות לספקי הגז הטבעי. היקף צריכת הפחם על-ידי חברת החשמל נזgor, בין השאר, מרגולציה סביבתית, תפעולית וכן מפעירים בעליות היירות של חברת החשמל הנובעות מחzik הגז הטבעי וממחיר הפחם. על כן, רמת הצריכה של חברת החשמל עשויה להיות מושפעת מהתנאי רגולציה, אילוצים תעשייתיים, מחzik הגז הטבעי וממחירי הפחם בעולם וכן ממדיניות המיסוי על הפחם בישראל.⁹⁶

על-פי דוח סקירה מחדש פברואר 2024 שפורסם מרכז המחקר והמידע של הכנסת⁹⁷, בשנת 2023 ייצור החשמל מפחם היה 17.2%. זאת, חרך התחזיות של משרד האנרגיה מחדש מרץ 2022 לפיה בשנת 2023 רק 15% מהחשמל יוצע מפחם.

יצוין, כי בעקבות המלחמה ומהלכים קודמים של חברת החשמל לרכוש ולאחסן דלקים אשר ישמשו את כל יצרני החשמל במשק לטובת רציפות תפוקה, התבקשה חברת החשמל על ידי רשות הכוח (חברה ניהול מערכת החשמל כהגדולה בעת מלחמה) ומנכ"ל משרד האנרגיה, לרכוש כמות נוספת של פחים וסולר ולחכור מכלי אחסון נוספים לסולר.⁹⁸ במקביל החליט משרד האוצר להפחית בהוראת שעה את שיעור מס הבלו על רכישת סולר לייצור חשמל ולמעשה לבטל אותו כמעט, זאת כדי להימנע מייקור תעריף החשמל בשל הצורך להגדיל את מלאי החירום של הסולר העומד לרשות חברת החשמל.⁹⁹

בנוסף, הגז הטבעי המסופק לلكוחות תעשייתיים, מחליף שימוש בתזקיקי נפט, כגון סולר ומוזוט. מחיר תזקיקי הנפט הוא בדרך כלל גבוה יותר מאשר מחzik הגז הטבעי המסופק על-ידי ספקי הגז, אולם על אף היותם מזוהמים, ירידה במחזרי הנפט בעולם עלולה להפוך תזקיקי נפט אלה לתחרותיים בהשוואה לגז הטבעי המסופק לצרכנים אלה. עם זאת יצוין, כי המשרד להגנת הסביבה מקדם רגולציה שנועדה לוודא כי מפעלים עם תשתיות חיבור ושימוש בגז טבעי ימנעו שימוש בתזקיקי נפט מזוהמים. לפרטים נוספים תחilibים לגז הטבעי, ראו סעיף 9.1.9 לעיל.

⁹⁵ הודעת הדוברות מיום 29 בדצמבר 2020

⁹⁶ לפרטים בדבר החלטות ממשלת ישראל בנוגע להפחנת השימוש בפחם לייצור חשמל, ראו סעיף 9.1.2.18 להלן.

⁹⁷ סקירה כלכלית, המחקלה לפיתוח תקציבי, מרכז המחקר והמידע של הכנסת, 5 בפברואר 2024 ([קישור](#)).

⁹⁸ ראו דוחים מיידים של חברת החשמל לבורסה מימים 29 באוקטובר 2023 ו-5 בנובמבר 2023.

⁹⁹ צו תעריך המכס והפטורים ומס קנייה על טובין (הוראת שעה מס' 4), התשפ"ד-2023, ק"ת 2095.

בנוסף לאמור לעיל, יצוין כי, מימן עשוי לשמש כדלק או כנשא אנרגיה וניתן להפיק אותו בשיטות שונות, חלקן מזוהמות, כדוגמת פיצוח מתוך גז טבעי (מימן אפור), וחלקן "נקיות", כדוגמת מימן כחול ומימן ירוק. השימוש במימן להפקת אנרגיה אינו מלאוה בפליטת גז חממה ומכאן יתרונו על פני מקורות אנרגיה אחרים, זאת במיוחד לאור המגמה הגוברת בשוק האנרגיה העולמי להפחית ככל שניתנו את פליטת גז חממה בכלל, ואת פליטת הפליטן הדו חמצני בפרט. למיטב ידיעת החברה, היכן היחיד בישראל של מימן כיום הוא בז"ן, המיצר מימן אפור. עם זאת, מספר חברות בישראל וכן חברות אנרגיה וטכנולוגיה בוחנות ייצור מימן בשיטות שונות, וחלקו אף מצויות בשלבי פיתוח.

מקורות אנרגיה מתחדשות

9.1.10.6

בדומה למדינות מפותחות אחרות, ממשלת ישראל אימצה מדיניות המקדמת מעבר לכלכלה דלת פחמן, ובמסגרת זו ניתנים כירום ותמריצים משמעוניים לפיתוח מקורות של אנרגיה מתחדשת, כדוגמת שימוש ורוח, המהווים תחרות בגז הטבעי שמקורו נגב 2 לצורך ייצור חשמל. לפרטים נוספים יעדוי הממשלה בעניין זה, ראו סעיף 9.1.2.18 לעיל.

בחודש יולי 2023 פרסם מרכז המחקר והמידע של הכנסת סקירה בנושא עמידה ביודי הממשלה לייצור חשמל מאנרגיה מתחדשת¹⁰⁰, ממנה עולה, כי כ-10.1% מסך החשמל שנוצר בسنة 2022, יוצר במערכות אנרגיות מתחדשות (כ-83% במערכות פוטו-וולטאיים, כ-11% במערכות תרמו-סולריים, כ-4% במערכות רוח, וכ-2% במערכות ביוגז, הידרו, ביומסה ומטמנות). על פי הסקירה כאמור, על מנת לעמוד ביעד שנקבע במסגרת החלטת הממשלה 465, של 30% ייצור חשמל מאנרגיות מתחדשות בשנת 2030, יהיה צורך פי 3.5 את ההספק המותќן של מתקני אנרגיה מתחדשת כדי שהיה קיים בסוף שנת 2022 (כ-4.7 גיגה-וואט).

על-פי דוח סקירה בחודש פברואר 2024, שפרסם מרכז המחקר והמידע של הכנסת¹⁰¹ בשנת 2023 ייצור החשמל בישראל מאנרגיות מתחדשות עמד על 11.5% ; פחם - 17.2% ; גז טבעי - 70.8% ; ודלקים אחרים - 0.5%.

על פי דוח שפרסמה רשות החשמל בחודש פברואר 2024, שיעור הצריכה בפועל מאנרגיה מתחדשת בשנת 2023 היה כ-12.5% מסך הצריכה המשקית באותה השנה¹⁰².

יצוין כי, לייצור חשמל מאנרגיה מתחדשת ישנו יתרונות רבים בעיקר בהיבט הסביבתי, אך יחד עם זאת בישראל, ייצור חשמל מאנרגיה מתחדשת מתאפיין בעיקר לאנרגיה סולארית, שהיא טכנולוגיה זמינה באופן חלקתי ומוגבל וצורך שטחים נרחבים. עם התפתחות הטכנולוגיה כאמור, במקביל להתפתחות טכנולוגיה לאגירת חשמל אשר יוכל ליצור של חשמל מאנרגיה סולארית, חלקה של האנרגיה המתחדשת בתמיהיל ייצור החשמל בישראל צפוי לגודל.

תגליות גז טבעי במדינות שכנות

9.1.10.7

תגליות גז טבעי במדינות שכנות, אם יפותחו, ופעילותות חיפושים שיובילו לתגליות של מאגרים חדשים, אם יפותחו, יהו אף הם תחרות למאגר תמר. להלן פרטים בדבר תגליות ופעילותות חיפושים במדינות השכנות לישראל¹⁰³.

100 קישור לסקירה מיום 10.7.2023

101 קישור למרכז המחקר והמידע של הכנסת מיום 5 בפברואר 2024

102 קישור לדוח משק החשמל סיכום לשנת 2023

103 המדע בסעיף זה מזכיר בפרסומים פומביים של ספקי מידע ונתונים שהתקבלו מחברות ייעוץ חיזונית, ועל כן לחברת אין יכולת לבדוק או לאמת אותו באופן עצמאי.

מצרים

במהלך השנים האחרונות חלה עלייה בפעולות האקספלורציה הימית והיבשתית במצרים, בין היתר, עם כניסה והרחבת הנוכחות של חברות בינלאומיים משלוחותים (דוגמת Exxon Mobil, Shell, Chevron ו-Eni). כתוצאה לכך התגלו במצרים בעשור האחרון מספר מאגרי גז טבעי שהמשמעותי שבהם הינו מאגר Zohr (כ-36% מההפקה המקומית בשנת 2023), אשר התגלה בשנת 2015, והחל בהפקה בדצמבר 2017. נכון לשנת 2022, היקף העתודות בכלל מאגרי הגז של מצרים נאמד בכ-¹⁰⁴ 2,200 BCM.

למייטר ידיעת החברה, הפكت הגז במצרים מגיעה מרבעה אוריוני מפתח: הם התיכון, המדבר המערבי (אזור של הסירה השוכן ממערב לנهر הנילוס), הדلتא של הנילוס ומפרץ סואץ. האזור הדומיננטי מבחינת היקף ההפקה (כ-74% ב-2023) הוא הימ התיכון בו נמצא מאגר Zohr. בשנת 2017 דוח על ידי Eni על עתודות גז במקום במקור (GIIP) במאגר Zohr, בהיקף של כ-850 BCM¹⁰⁵.

בשנת 2020, קצב ההפקה המדווח של מאגר Zohr עמד על כ-3.2 BCF ליום (כ-33 BCM בשנה). בשנת 2022, היקף הגז שהופק במצרים כולה עמד על כ-67 BCM, מתוכו כ-25.3 BCM הופקו ממאגר Zohr (כ-2.45 BCF ליום). בשנת 2023, חל קיטון של כ-11% (כ-7 BCM) בתפוקת הגז הכוללת השנתית במצרים, כאשר שנה זו הופקו ממאגר Zohr כ-21.7 BCM (כ-2 BCF ליום).¹⁰⁶ הפרויקטים הבאים בגודלים (לפי יכולת הפקה) הם: BP, West Nile Delta (WND) של BP, המפיק נכון להיום כ-800 mmcf ליום; שדה Atoll של BP, המפיק כ-400 mmcf ליום; ומאגר Shell, Delta Deep Marine (WDDM) המופעל על ידי BP, המפיק כ-300 mmcf ליום. ההפקה המצרפית משדות נוספים, כגון Bashrush, Baltim, Nidoco, Nooros, כ-1.21 bcf עומדת על כ-21 ליום נכון ל-2022.

ממשלה מצרים מנסה למשוך השקעות חדשות בתחום חיפושי הנפט והגז עם פרסום מכרזים חדשים. עם זאת, بسبب מכרזים אחרונים שנסגר בספטמבר 2023, מתוך 12 בלוקים שהוצעו (6 ביום ו-6 ביום) הוענקו רק 4 (3 ביום ו-1 ביום).¹⁰⁷ שני רישיונות זכתה חברת Eni האיטלקית, באחד זכתה חברת Zarubezhneft הרוסית, ובשני זכייה קונסורציום משולב של Eni (34%), Zohr (34%) ו-Qatar Energy (33%). בחודש ספטמבר 2023 הכריז שר הנפט של מצרים על מכרז בינלאומי לחיפוש נפט וגז טבעי ב-23 בלוקים ברוחבי המדינה (10 במדבר המערבי, 2 במדבר המזרחי, 7 במפרץ סואץ ו-4 ביום האדום). המועד האחרון להגשת הצעות נקבע ליום 25 בפברואר 2024.¹⁰⁸ נכון למועד אישור הדוח, לא ידוע לחברת על תוכניות המכרז האמור.

עם זאת, ולמרות קידוחי אקספלורציה חדשים שהוצעו, לא התגלתה במצרים בשנים האחרונות תגלית בסדר גודל של Zohr. יצוין, כי האטרקטיביות של השקעה בפעולות אקספלורציה ירדה נוכח הרעה בתנאים הכלכליים של ספקי הפעלים במצרים, בין היתר, נוכח מחירי גז נמוכים ועיכובים בתשלומים מצד ממשלה מצרים.

¹⁰⁴ תנאים אוזוות היקף העתודות

¹⁰⁵ קישור להודעת Eni אוזוות מאגר Zohr

¹⁰⁶ נתונים ההפקה ממאגר Zohr הינם למייטר ידיעת החברה.

¹⁰⁷ Egypt Oil&Gas, Egypt Awards New Exploration Blocks to Eni, BP, QatarEnergy, Zarubezhneft

¹⁰⁸ The Mediterranean Sea and Nile Delta: Egypt's Natural Gas Treasures

¹⁰⁹ Reuters, Egypt launches gas and oil exploration bidding round (September 25, 2023)

בהתאם לפרסומים, בחודש ינואר 2023 הודיעו שברון ו-Eni כי מצאו כמות גז משמעותית בקידוחים שערכו במצרים בבלוק הימי Nargis¹¹⁰. לפי פרסומים זרים, שלא אומתו על ידי השותפים בבלוק, תגילת Nargis הינה בהיקף של כ-3.5 TCF¹¹¹. תגילת Mina West-1 של Shell עליה הוכרזו בנובמבר 2023 מוערכת, לuibט ידיעת החברה, בכ-0.5 TCF (כ-15 BCM) (GIIP). שני הפרויקטים אמורים להיות מפותחים כקשורים לתשתיות סמכות, עם תאריך יעד להפקת גז ראשון בשנת 2025.¹¹²

בסוף שנת 2023, בוצע קידוח Orion-X1 על ידי ENI (יחד עם אנרג'יאן), אשר בהתאם לפרסומים התגלה כיבש.¹¹³

לפי פרסומים בעיתונות הזרה¹¹⁴, בחודש נובמבר 2022 החלה חברת ENI, בעלת מלא הזכות בבלוק 6 במצרים הוביל בחזקת משwon, ביצוע קידוח בפרויקט "סוראייה" במים הכלכליים של מצרים. לuibט ידיעת החברה הקידוח האמור הסתיים ולא דוח על תגילת מסחרית. לפרטים נוספים בקשר עם חזקה שימושו ראו סעיף 9.2.3 להלן.

לפרטים נוספים השוק המצרי, ראו סעיף 9.4.5(ב)(2) להלן.

קפריסין

בחודש דצמבר 2011 התגלה שדה הגז הראשון במצרים הכלכליים של קפריסין, תגילת הנמצאת בבלוק 12 ונקרأت "אפרודיטה". בעלי הזכויות הנוכחיים בתגילת הינם שברון (35%), Royal Dutch Shell (35%) וניו-מד (30%).

במהלך המhäצית הראשונה של שנת 2023 קדחו השותפות במאגר אפרודיטה קידוח הערכה נוספת, ובעקבותיו עודכנו היקף העתודות במאגר זה והן נאמדות כiom על כ-3-A-3 TCF. לuibט ידיעת החברה, ממשلت קפריסין דחתה, במהלך השנה האחורונה, שינויים שהמפעילה בiska לשעות בתוכנית הפיתוח המקורי אשר אוישה למאגר. לפי פרסומים פומביים של שותפים בבלוק 12, על המפעילה במאגר להגיש תוכנית פיתוח לממשלת קפריסין עד לסוף חודש מרץ 2024. לאור העובדה שחלק קטן ממאגר אפרודיטה גולש לשטח ראשון יש שנמצא במים הכלכליים של ישראל, התקיימו מגעים בין ממשלט קפריסין ויישראלי להסדרת הזכויות הכלכליות של ישראל במאגר. לuibט ידיעת החברה, טרם נחתם הסכם רשמי בין הממשלה כאמור לעיל.

בחודש פברואר 2018 פורסם בתקורת הזרה כי קונסורציום של החברות Eni ו-TOTAL גילתה תגילת גז טבעי חדשה בבלוק 6 במים הכלכליים של קפריסין, הנקרأت 'קאליפסו', עם היקף עתודות מוערך של 1-2 TCF.

בחודש פברואר 2019 פורסם קונסורציום בראשות ExxonMobil בתקורת, כי גילתה תגילת גז טבעי חדשה, הנקרأت 'גלאוקוס', עם היקף עתודות מוערך של כ-3-4 TCF. כמו כן, בחודש אוגוסט 2022 הכריזה על תגילת גז משמעותית בבלוק 6 בקפריסין בבאר Cronos-1, המוערכות בכ-2.5 TCF וכן בחודש דצמבר 2022 הכריזה על תגילת גז נוספת בבלוק 6 מול חופי קפריסין בבאר Zeus המוערכות בכ-2-3 TCF.

במהלך פברואר 2024 הכריזו השותפות במיזם ומשרד האנרגיה הקפריסאי על סיום מוצלח של קידוח ההערכה Cronos-2 המאשר את התגילת ומהווה ציון דרך חדש לפיתוח המאגר.

פרסומים בדבר כמות גז שנמצאו בנרגיס	110
הודעה זרה אודוט נרגיס	111
Egypt Drilling: Orion Flops As Shell Kicks Off Six-Well WDDM Campaign	112
פרסום אודוט ENI	113

בהתאם לפרסומים של משרד האנרגיה הקפריסאי לאחרונה פיתוח התגליות של ENI צפוי לקרהת סוף שנת 2026.

במהלך 2018 ו- 2021 החליט משרד האנרגיה הקפריסאי להעניק עוד שני רישיונות חיפוש, אך נכון להיום, למיטב ידיעת החברה, אין כוונה לעורוך מכרז נוסף לחلك רישיונות נוספים במים הכלכליים של קפריסין.

עוד יזכיר כי, על-פי פרסומים בתקורת הזורה, המתייחסות הקיימת בין קפריסין היוונית לבין טורקיה, עשויה להשפיע על לוחות הזמנים של פעילות חיפוש במים הכלכליים של קפריסין. בין היתר, פורסם בתקורת הזורה כי חברת הנפט הלאומית הטורקית החלה לקיים פעילות חיפושים, ובכלל זה קידוחים במים הכלכליים של קפריסין.

לבנון

ביום 27 באוקטובר 2022 פורסמה החלטת ממשלה מס' 1906¹¹⁴ המאשר את ההסכם הימי בין ישראל לבנון (להלן: "ההסכם הימי"), ובאותו מועד, נחתם ההסכם על-ידי ראש ממשלת ישראל ונשיא לבנון. ההסכם הימי קובע, בין היתר, גבול ימי בין המדינות וכן כי הסטטוס קוו בקרבת החוף, לרבות לאורך וכפי שモוגדר על-ידי קו המצופים הנוכחי, ישמר כפי שהוא. בהמשך להחלטת הממשלה האמורה, ביום 14 בנובמבר 2022 נחתם מסמך עקרוניות¹¹⁵ בין מדינת ישראל ובין הקונסורציוום הכלול את Total הצרפתית (35%), ENI האיטלקית (35%) וקטר אנרגי (30%), המחויק ברישון לפיתוח בлок 9 לבנון אשר גובל בבלוק 72 (המוחע בהליך התחרותי השלישי לחיפוי גז ונפט במים הכלכליים של ישראל) (להלן בסעיף זה: "מסמך העקרוניות"). מסמך העקרוניות מסדיר מトווה לעובדה משותפת של הצדדים עד לחתימה על הסכם מפורט שיכלול את התמורה הכלכלית. למיטב ידיעת החברה, בחודש אוגוסט 2023 החל הקונסורציוום בקידוח אקספלוריציה בבלוק 9. בחודש אוקטובר 2023, נמסר כי לא נמצא כמויות גז מסחריות בקידוח שבוצע בבאר בבלוק 9. לצד זאת, בחודש דצמבר 2023 הודיעה ממשלת לבנון על מכרזים חדשים לחיפוי גז הכוללים את בלוקים 8 ו-10 הגובלים עם ישראל, אליהן ניתן ניגש הקונסורציוום המורכב מ-ENI ו-Qatar Energy, Total Energies, אשר גם זכו בבלוקים. למיטב ידיעת החברה הקונסורציוום לא השכיל להגיע להסכמות עם ממשלת לבנון בנוגע לפרטי הרישון במועד הנדרש ולפיכך הblkoks הוחזרו למכרז החדש אליו יצא ממשלה לבנון ביינואר 2024 ואשר התאריך האחרון להגשת העותות עבורו הוא يولי 2024.

פעילות חיפושים, הפקה ומכירה של נפט וגז

.9.2

פעילות הקבוצה בתחום הנפט והגז בישראל מתבצעת בעיקר באמצעות ישראמקו נג'ב 2, לה זכויות השתתפות בנכסי נפט וגז שונים בישראל, כמפורט להלן:

שם	סוג הזכויות	שטח בקמ"ר	חלוקת הקבוצה (*)	הזכות בתוקף עד ליום(**)	שם נכס הנפט
תמר	חזקת	כ-250	28.75%	1.12.2038	תמר ו-תמר (להלן: "תמר SW") ¹¹⁶
דלית	חזקת	כ-250	28.75%	1.12.2038	דלית
شمושא	חזקת	כ-250	63.324%	13.6.2043	شمושא-1 ופרוספקט דקר ¹¹⁷

114 קישור להחלטת הממשלה מס' 1906

115

קישור להודעת דוברות משרד האנרגיה מיום 15.11.2022

116 חלק מהעתודות בקיודה תמר South-West גולשים לשטח רשיון 353/ערן, אשר לקבוצה אין זכויות בו. לפיכך, הנתונים בsvilleה לעיל אינם כוללים את חלק העתודות הがらש לרשיון ערן.

116

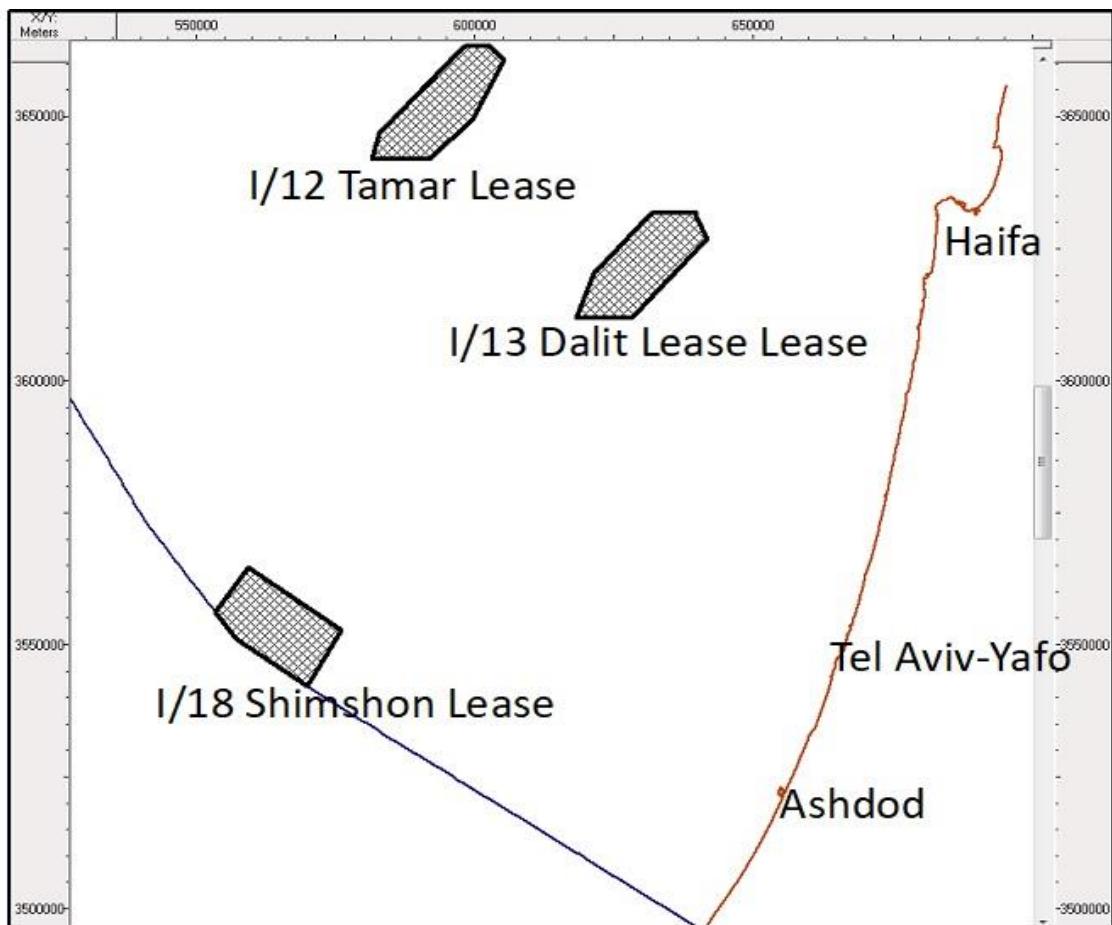
117 טרם בוצעו קידוח אקספלוריציה בפרוספקט דקר. לפרטים נוספים בקשר עם פרוספקט דקר ראו סעיף 9.2.3 להלן.

בעומודה זו "זכויות הקבוצה" הינה סכימה של זכויות ישראלי נסב 2 ולפי העניין, גם זכויות של חברות בנות. בנוסף, לקבוצה זכויות לקבלת תמלוגים מהכנסות שתגלווה בכספי נפט המפורטים לעיל - לפחותים

ראו באור 38. ד לדוחות הכספיים.

(**) בכפוף לתנאים שנקבעו בחוק ובתקנות הנפט ו/או שנקבעו בתנאי זכות הנפט.

להלן מפת נכסי הנפט של הקבוצה בישראל :



9.2.1. חיפוש, פיתוח והפקה של נפט וגז טבעי – כללי

תהליך חיפוש, פיתוח והפקה טיפוסי של נפט וגז טבעי בשטח כלשהו, עשוי לכלול בין היתר את השלבים הבאים :

- א. ניתוח ראשוני של נתונים גיאולוגיים וגיאופיזיים קיימים לבחירת אזורים בהם יש פוטנציאל לחיפוש נפט וגז טבעי.
- ב. גיבוש מודל גיאולוגי ראשוני "Play".
- ג. ביצוע סקרים גיאופיזיים שונים, ובכלל זה סקרים סייסמיים המסייעים באיתור מבנים גיאולוגיים העשויים להכיל נפט ו/או גז טבעי ("מובילים" או "Lead") ועיבוד ופענוח הנתונים.
- ד. בחינת המובילים והכנות פרוspeקטים ראויים לקידוח ניסיוני מתוכם.
- ה. החלטה על ביצוע קידוח ניסיוני וביצוע פעולות הכנה לקראת קידוח.
- ו. התקשרות עם קבלנים לביצוע הקידוח ולקבלת שירותים נוספים.
- ז. ביצוע קידוח הניסיוני כולל ביצוע לוגים ובדיקות נוספת.
- ח. ביצוע מבחני הפקה (ככל ש查明קי הקידוח מצדים זאת).

ט. ניתוח של תוכנות הקידוח, ובמקרה של ממצא, על בסיס הערכה ראשונית של מאפייני המאגר ושל כמות הנפט ו/או הגז הטבעי, ניתוח כלכלי (כולל הערכת שוק) ופיסකאלי והערכתה ראשונית של מתוכנות ועולות הפיתוח. יתכן ויבוצעו לפי הצורך סקרים סייסמיים נוספים ו/או קידוחי הערכה (Appraisal), וזאת לצורך גיבוש אומדן טוב יותר של מאפייני המאגר ושל כמות הנפט ו/או הגז הטבעי המזוהה בו.

ג. בחינת החלופות למסחרור הנפט ו/או הגז הטבעי, זיהוי שוקי היעד ובחינותם, גיבוש תוכנית פיתוח וכן הכנות תוכנית כלכלית לפROYיקט.

יא. ניתוח סופי של הנתונים וקבלת החלטת השקעה סופית (Final Investment Decision) (FID).

יב. בפרויקטם לפיתוח ממצאי גז טבעי נדרשת, מעבר להיבנות הנדסית, גם חתימה על הסכמי מכירת גז טבעי מוחייבים לטוח אורך בכמות ובמחירים מתאימים עם לקוחות בעלי יכולת פיננסית המאפשרת גישום מימון פרויקטאי.

יג. פיתוח המאגר, ובכלל זה ביצוע קידוחי הפקה, הנחת צנרת הולכה, בניית מתקני טיפול וכיוצ'יב.

יד. הפקה מהמאגר, לרבות תפעול ואחזקה שוטפת וכן ביצוע עבודות פיתוח ורחבה נוספות במטרה לשמר ו/או להגדיל את היקף הפקה.

טו. הוצאה מכלל שימוש (decommissioning) של מתקני השדה לאחר שהמאגר מМОצה (depleted), ולאחר שקיים פרמטרים טכניים, כלכליים ורגולטוריים שונים. פעולות הוצאה מכלל שימוש עושות לכלול, בין היתר, איתום ונטישת בארות, שטיפת, פירוק וניטשת מתקנים ושיקום שיטה החזקה ככל הנדרש, בהתאם להנחיות הרגולטוריים השונים ולתקינה המקומית המקובלת.

השלבים המפורטים לעיל אינם ממצאים את כל השלבים של תהליכי החיפוש, הפיתוח, הפקה וההוצאה מכלל שימוש בפרויקט מסוים, אשר בשל טיבו ומהותו עשוי לכלול רק חלק מהשלבים כאמור ו/או שלבים נוספים ו/או שלבים בסדר אחר. בנוסף, פרקי הזמן לביצוע כל אחד מהשלבים משתנים על-פי אופי הפרויקט.

يُצוין כי מסחריותם של ממצאי נפט ו/או גז טבעי מורכבת ותלויה בגורמים רבים ושיוצרים זה, קיימים הבדלים מהותיים בין ממצא בים שפיתוחו מחייב תשומות כספיות ושימוש בטכנולוגיות ייחודיות, כגון קידחה עמוק, מים ניכר או הנחת צנרת ומתקנים ת-ימיים המסוגלים לפעול ברמה גבוהה של אמינותה במעמק הים, לבין ממצא ביבשה, אשר עלויות הפיתוח שלו עשויות להיות נמוכות באופן משמעותי. כמו כן, התשומות הכספיות, הלוגיסטיות והטכנולוגיות הנדרשות לכך לפתח מאגר גז טבעי, לרבות בניית הרכיבים המשמשים להולכת ו/או הובלת הגז הטבעי המיועד לייצוא לשוק האזרחי או הבינלאומי, לרוב משמעותן לאין שיעור לעומת אלו הנדרשות לפיתוח ולהפקה ממאגר גז טבעי המיועד אך ורק לשוק המקומי. פרמטר מרכזי נוסף הינו הביקוש והמחיר בשוקי היעד. קיימים קושי גדול בפיתוח פרויקט בהיקף ממשמעותי כאשר הביקוש ומחירי הגז הטבעי אינם אפשריים גישום מימון פרויקטאי. בנוסף, קיימים הבדלים טכנולוגיים, שיוקאים וככליים ממשמעותיים בין מאגרי נפט לבין מאגרי גז טבעי. לדוגמה, כלכליותתו של מאגר גז טבעי נזורה מהיכולת לשוקו לעד אטרקטיבי ומובהך לאורך שנים, וזאת בשל העובדה כי הגז הטבעי, להבדיל מהנפט, אינו סחורה הנכרתת במלחירים דומים בכל העולם, ואף אינו קל לשינוע ו אחסון. כמו כן, מסחריותו של מאגר נפט מושפעת מאוד מחירות הנפט בעולם,

כך לדוגמה - מاجر, אשר אינו מסחרי כאשר מחיר חבית נפט הינו X דולר עשוי להפוך למסחרי כאשר מחיר חבית הנפט עולה ל-X.5 דולר ולהיפך. לאור הנ"ל, מובן כי מאגרי נפט ו/או גז טבעי, אשר אינם מסחריים בתנאי שוק מסוימים יכולים להפוך, בנסיבות שינויים מהותיים בתנאי השוק והasadraה, למאגרים מסחריים, וכן להיפך.

פרויקט "תמר" 9.2.2

חזקת תמר 9.2.2.1

פרטים כליליים בדבר נכס הנפט

שם נכס הנפט:	חזקת 12/I "תמר" ¹¹⁸
מיקום:	נכ"ס ימי כ-90 ק"מ מערבית לחופי חיפה, בעומק מים של 1,670 מטר
שטח:	כ-250 קמ"ר
חזקה:	סוג נכס הנפט, ותיאור הפעולות המותרות לפי סוג זה:
2.12.2009	תאריך הענקה מקורי של נכס הנפט:
1.12.2038	תאריך פקיעה מקורי של נכס הנפט:
-	תאריכים שבהם הוחלט על הארכה של תקופת נכס הנפט:
1.12.2038	תאריך נוכחי לפקיעת נכס הנפט:
בכפוף לחוק הנפט, ב-20 שנים נוספות	זמן האם קיימת אפשרות נוספת להארכת תקופת נכס הנפט:
שברון ¹¹⁹	ציון שם המפעיל (Operator):
<ul style="list-style-type: none"> • ישראמקו נגב 2 (28.75%)¹²⁰ • שברון (25%) • 121(11%) Mubadala Energy (Tamar) RSC Ltd • 122(11%) Tamar Investment 2 Limited • תמר פטROLיום (16.75%)¹²³ • דור גז (4%)¹²⁴ • אורותס תשתיות – שותפות מוגבלת (להלן: "אורותס") (3.5%)¹²⁵ 	
ציון שמות השותפים היישרים בנכס הנפט וחיקם היישר בנכס הנפט וכן, למייטב ידיעת החברה, שמורות בעלי השכלה בשותפים האמורים:	

¹¹⁸ בשטח חזקת תמר התקבלה בשנת 2009 מاجر הגז הטבעי בחו"ל SW. ¹¹⁹ למייטב ידיעת הקבוצה, נכון למועד הדוח, שברון היא חברה בעלות מלאה של Chevron Corporation, היא תאגיד ציבורי זו מנוהתו נסחרות ב-NYSE, ואין בעל מניות היחיד המחזיק מעלה מ-10% מהן מנויות המונפק.

¹²⁰ בעלי השכלה בישראל נגב 2 (בעקביפין) הינו מר חיים צויר. ¹²¹ למייטב ידיעת החברה, Mubadala Energy (Tamar) RSC LTD (לשעבר Mubadala Energy (Tamar) Investment 1 RSC Limited) היא חברת יעדית (SPV) המוחזקת (בשרותו) על ידי MDC Oil & Gas Holding Company LLC, תאגיד מקבוצת PJSC Investment Company PJSC, שהיא חברת בעלות ממשלת אבו דאבי (להלן: "MDC").

¹²² למייטב ידיעת החברה, מלוא זכויות הבעלות בחברת Tamar Investment 2 Limited מוחזקות על ידי יוניון, שהיא חברה בעלותו המלאה של מר אהרון פרנקל. ¹²³ למייטב ידיעת החברה, נכון למועד אישור הדוח אין בתמר פטROLיום בע"מ (לעיל ולהלן: "תמר פטROLיום") בעל שליטה. בהתאם לדיווחיה של תמר פטROLיום, מר אהרון פרנקל (באמצעות Union Energy & Systems Operations Malta Ltd ו-Equity Finance & Investment Ltd) הוא אחד מבעלי המניות ב-24.99% מהחזקות (להלן: "יוניון") והוא אחד מבעלי המניות ב-24.49% מהחזקות בתמר פטROLיום.

¹²⁴ למייטב ידיעת החברה, השותף הכללי בדור גז הינו אלון יהל חיטושי גז בע"מ, חברה רטנית בשליטתו אליו וכן פיתוח אנרגיה בע"מ (להלן: "אלון גז"), שהינה חברת פרטנית אשר בעלי השכלה בה הינס אנסנס פרטנרס בע"מ (שלמייטב ידיעת החברה לא קיימים בה בעלי שליטה) ונוי מאגרים, שותפות מוגבלת (אשר בעלי השכלה בה הם ה"זון של" גיל-עד בשבי וונחס כהן).

¹²⁵ למייטב ידיעת החברה, אורותס הינה שותפות מוגבלת אשר שותפות בה הראל חברה לביטוח בע"מ וגופים מוסדיים נוספים שבבעלותה, וכן שותפות מקבוצת קרן תשתיות ישראל. יצוין, כי ביום 19 במרץ 2024 התקבלה בידי ישראמקן נגב 2 הودעה מאורותס, על התקשרותה בהסכם עם Union Energy & Systems 2 Ltd, חברת קשורה של Tamar Investment 2 Limited, למכירת כל החזקотיה בפרויקט תמר. נכון למועד אישור הדוח, טרם הושלמה העסקה.

פרטים כלליים בדבר חלקה של החברה בנכס הנפט

שם נכס הנפט:	חזקת 12/I "תמר"
بعد החזקה בנכס נפט שנרכש - ציון תאריך הרכישה:	הזכויות בחזקה הענקו ביום 2.12.2009 בעקבות ממצאו הגו הטבעי "תמר" שנתגלה בשנת 2009 בשטח רשיון "309/מתן".
תיאור מניות ואופן התחזקה של החברה בנכס הנפט (לרובות שרשורת האחזקה):	חברה מחזיקה במישרין ובעקביפין בישראלuko נגב 2 אשר מחזיקה באופן ישיר 28.75% בחזקת תמר.
ציון החלק בפועל המשויך למחזיקי הזכויות ההוניות של החברה בנכס הנפט:	כ- 4.67% בשטרור הנובע מהחזקה ישירה בישראלuko נגב 2 ומהחזקת קבוצת נפטא בישראלuko נגב 2 - ראו סעיף 9.1 לעיל. החלק האפקטיבי לאחר חלקה בתמilogים לשלים ובתמilogים לקביל ¹²⁶ . לפי החזר השקעה: 4.95% לאחר החזר השקעה: 5.56%
סך חלקם של מחזיקי הזכויות ההוניות של החברה בהשכלה המוצטברת בנכס הנפט במהלך חמש השנים שקדמו ליום האחרון של שנת הדיווח (בין אם הוכרה כהוצאה או כנכס בדוחות הכספיים):	כ- 54 מיליון דולר ארה"ב

9.2.2.2 חזקת "דלית"

פרטים כלליים בדבר נכס הנפט

שם נכס הנפט:	חזקת 13/I "דלית" ¹²⁷
مיקום:	נכ"ס ימי כ- 50 ק"מ מערבית לחופי חיפה
שטח:	כ- 250 קמ"ר
סוג נכס הנפט, ותיאור הפעולות המותרות לפי סוג זה:	חזקת: פעולות מותרות לפי חוק הנפט - חיפושים והפקה
תאריך הענקה מקורו של נכס הנפט:	2.12.2009
תאריך פקיעה מקורו של נכס הנפט:	1.12.2038
תאריכים שבהם הוחלט על הארכה של תקופת נכס הנפט:	-
תאריך נוכחי לפקיעת נכס הנפט:	1.12.2038
ציון האם קיימת אפשרות נוספת להארכת תקופת נכס הנפט:	בכפוף לחוק הנפט, ב-20 שנים נוספות
ציון שם המפעיל (Operator):	شبרון
ציון שמות השותפים היישרים בנכס הנפט וחלוקת היישיר בנכס הנפט וכן, למייטב ידיעת החברה, שמות בעלי השיליטה בשותפים האמורים:	<ul style="list-style-type: none"> • ישראלuko נגב 2 (28.75%) •شبרון (25%) • (11%) Mubadala Energy (Tamar) RSC Ltd • (11%) Tamar Investment 2 Limited • תמר פטROLיום (16.75%) • דור-ג'ז (4%) • אווורסט (3.5%).

¹²⁶ בחודש אוקטובר 2023 התקשרה נפטא עם אלון גו פיתוח אנרגיה בע"מ בעלת השיליטה בדור חיפושי גו, שותפות מוגבלת ועם אלון גו תמלוגים בע"מ, חברת בת בבעלות מלאה של אלון גו, למכירת תמלוג העל לו הייתה זכאיות מדור גו בחזקות תמר ודלית. לאחר מועד הדוח, בחודש ינואר 2024, הושלמה העסקה. פרטים נוספים באור 9.3.38 לדוחות הכספיים.

¹²⁷ השיעורים המפורטים הינם לאחר השלמת עסקה.
בשטח חזקת דלית הtagלה בשנת 2009 מאגר הגו הטבעי דלית.

פרטים כלליים בדבר חלקה של החברה בנכס הנפט

שם נכס הנפט:	חזקת 13/I "דלית"
بعد החזקה בנכס נפט שנרכש - ציון תאריך הרכישה:	הזכויות בחזקה הענקו ביום 2.12.2009 בעקבות ממצאו הגז הטבעי "דלית" שנתגלה בשנת 2009 בשטח הרשיון 308/מיכל".
תיאור מוחות ואופן התחזקה של החברה בנכס הנפט (לרובות שרשורת האחזקה):	חברה מוחזיקה במישרין ובעקיפין בישראל נסב 2 אשר מוחזיקה באופן ישיר 28.75% מהזכויות בחזקת תמר.
ציון החלק בפועל המשויך למחזיקי הזכויות ההוניות של החברה בנכס הנפט:	כ-4.67% בשדרור הנובע מוחזקה ישירה בישראל נסב 2 ומהחזקת קבוצת נפטה בישראל נסב 2 - ראו סעיף 9.1 לעיל. החלק האפקטיבי לאחר חלקה בתמלוגים לשלים ובתמלוגים לקביל ¹²⁸ . לפי החזר השקעה: 4.95% לאחר החזר השקעה: 5.56%
סך חלקם של מחזיקי הזכויות ההוניות של החברה בהשכלה המוצברת בנכס הנפט במהלך חמש השנים שקדמו ליום האחרון של שנת הדיווח (בין אם הוכרה כהוצאה או כנכס בדוחות הבכסיים):	לא ביצעו השקעות בחזקת דלית במהלך חמש השנים שהסת内幕ו ביום 31.12.2023

9.2.2.3 עיקרי תנאי שטרי חזקות תמר ודלית

התנאים שנקבעו בתנאי שטרי חזקות תמר ודלית (להלן בסעיף זה: "החזקות") זהים זה אלה בעיקרים והם כוללים, בין היתר, את הנושאים העיקריים הבאים¹²⁹:

קייבעה כי בעלי החזקות לא יחליפו את המפעיל אלא בחברה שאושרה על ידי הממונה על ענייני הנפט; היקף החזקה וחובתו של בעל החזקה; מכירה לצרכנים בישראל; חובות בעל החזקה בהקמת מערכת ההפקה ומערכות הוהלכה באופן שיאפשר הפקה מסחרית כולל משטח שתי החזקות שלא תפחית מ-7 מיליארד מטר מעוקב של גז טבעי בשנה החל מתחילת תקופת ההפקה המסחרית בכפוף להוראות שטר החזקה; חובות בעל החזקה לפועל בהתאם ללוחות זמנים בנוגע להגשת תוכניות לפיתוח מערכות ההפקה, להקמת מערכת הוהלכה ולהקמת מתן הקבלה, ובנוגע לתחילת ההקמה של כל אחד מהן¹³⁰; התקשורת עם חברת פיקוח שתפקח על התכנון וההקמה של מערכת ההפקה; תנאים להפקה מסחרית; אחסון גז טבעי; הוראות בנוגע לביטול החזקה או הגבלתה; הוראות בנוגע לנטיית מתקני מערכת ההפקה; המצאת עربויות בנקאיות להבטחת מילוי תנאי שטר החזקה שתהיינה בתוקף למשך כל תקופת החזקות ולמשך שנתיים לאחר המועד בו תסתיימים תקופת החזקות מכל סיבה שהיא, ותנאים לחילוטן.

בהתאם להנחיות כאמור ותנאי נכס הנפט של הקבוצה, נכוון למועד אישור הדוח, ישראל מקו נסב 2 ביחד עם שותפיה בחזקות תמר ודלית הפיקדו ערבויות בנקאיות אוטונומיות בסכום מצטבר של 42.5 מיליון דולר (100%) (חלוקת של ישראל מקו נסב 2 כ- 12.22 מיליון דולר).

9.2.2.4 עמידה בתנאי תכנית העבודה בפרויקט תמר וחזקת דלית¹³¹

מעבר כאמור בתנאי שטרי חזקות תמר ודלית כמפורט בסעיף 9.2.2.3 לעיל, לא נקבעה תכנית עבודה מחייבת בפרויקט תמר.

128 ראו ה"ש 126 לעיל.

129 קישור לשטר חזקת תמר

130 לפרטים בדבר הנחיות הממונה על ענייני הנפט בדבר המצאת ערבויות בנכסי נפט, ראו סעיף 9.1.2.7 לעיל.

131 נכוון למועד אישור הדוח, הוגשה תכנית פיתוח מפורטת לגבי חזקת תמר בלבד.

9.2.2.5 **תוכנית עבודה בפועל ומתוכנת בפרויקט תמר וחזקת דלית**^{134, 133, 132}

להלן תיאור תמציתי של הפעולות העיקריות שבוצעו בפועל בפרויקט תמר מיום 1 בינואר 2021 ועד למועד אישור הדוח, וכן תיאור תמציתי של פעולות מתוכנות:

פרויקט תמר :

<u>היקף השתתפות בפועל של מחזקי הזכויות ההוניות של החברה בתקציב (באלפי דולר)⁷²</u>	<u>תקציב כולל משוער לפועל ברמת נכס הנפט (באלפי דולר)¹³⁵</u>	<u>תיאור תמצitti של פעולות שבוצעו בפועל לתקופה או של תוכנית העבודה המתוכנת</u>	<u>תקופה</u>
כ-58	כ-1,242	<ul style="list-style-type: none"> המשך הפקה מפרויקט תמר, תפעול ותחזוקה שוטפים. עדכון המודל הגיאולוגי ומודל הזורימה, בין היתר, בהתאם על נחלי העבודה והידע המקיים של המפעילה, על סמך נתונים סיסמיים, וכן בהתאם לנוטוני הקידוחים וההפקה ותוכנו והכנות לביצוע קידוחים והשלמות נוספים של אירות תמר. פעולות הקשורות בעמידה בהתייחס לפילה, הזרמה ורעלים, ניטור הסביבה הימית, סילוק כימיים, בטיחות עובדים ורגולציה. שינוי מערכת פיקוד בתקנת הקבלה באשדוד מגז לאויר המשך ביצוע שדרוג ושיפור מערכת ההפקה בפלטפורמת תמר ובמתකן הקבלה, לרבות שיפור מערכות התפעול, שדרוג צנרת פלב"ם למניעת שיטוך, צביעת ציוד וצנרת, שדרוג מערכות תא ימיות, וכיסויי מקטע לצנרת שירות תה-ימית מהפלטFORMה למתקן הקבלה, שדרוג מערכות האבטחה על גבי הפלטפורמה. כמו כן, בחינת אפשרות להרחיב יכולת ההפקה וההולכה של המאגר. 	136 2021
כ-614	כ-13,130	<ul style="list-style-type: none"> תכנון הנדסי מפורט של מערכת השבת MEG (תוסף) ("MEG") כדי למנוע קפיאת מי ייצור - להלן "MEG" וטיפול במחלכים של מי תצורה. 	
כ-189	כ-4,040		

¹³² ה

עלויות המפורטות לשנים 2021-2023 בתוכנית העבודה שלhallן אין כוללות עלויות תפעול ותחזוקה שוטפים של פרויקט תמר, אשר נכללו בסעיף 9.2.2.12 להלן. כמו כן, הטבלה אינה כוללת עלויות ביטוח.

¹³³ הסכומים לשנים 2021-2023 הינם סכומים שהוצאו בפועל ובוקרו במסגרת הדוחות הכספיים.

¹³⁴ ה

עלויות המפורטוות בתוכנית העבודה שלhallן אין כוללות מימון הקמת תשתיות הולכה.

¹³⁵ ה

עלויות הין עלויות נומינאיות.

¹³⁶ ה

עלויות המפורטוות אין כוללות סך כולל של כ- 31 מיליון דולר (100%) (חלוקת של ישראמקו נגב 2 כ- 9 מיליון דולר) בין חלקם של שותפי תמר בהתקנת חדש נוסף בכינסה למערכת EMG באשקלון ובקמת מערכת הולכה הימית אשדוד-אשקלון

היקף השתתפות בפועל של מחזיקי הזכות ההוניות של החברה בתקציב (באלפי דולר)⁷²	תקציב כולל משוער לפועל ברמת נכס הנפק (באלפי דולר)⁷²	תיאור תמציתי של פעולות שבוצעו בפועל לתקופה או של תוכנית העבודה המתוכננת	תקופה
<p>כ- 797</p> <p>כ- 873</p> <p>כ- 984</p> <p>כ- 235</p>	<p>כ- 17,052</p> <p>כ- 18,678</p> <p>כ- 21,047</p> <p>כ- 5,026</p>	<p>המשך הפקה מפרויקט תמר, תפעול ותחזוקה שוטפים.</p> <ul style="list-style-type: none"> • המשך עדכון המודל הגיאולוגי ומודל הזרימה, בין היתר, בהתבסס על נחלי העבודה והידע המקצועני של שברון, בהתאם לנוני הקידוחים וההפקה, תכנון והכנות לביצוע קידוחים והשלמות נוספים של אזורת תמר. • תכנון מפורט ורכש של צינור הולכה שלישי מהמארגן לפלטפורמה (ראו סעיף 9.2.2.8 להלן). • פעולות הקשורתה בעמידה בהיתרי פליטה וזרימה, הכוללות בין היתר שדרוג מערכות חירום למקרי דליפות לים. • גמר תכנון ורכש מערכת השבת MEG וטיפול במחלים של מי תצורה. • המשך תכנון מפורט של אאר תמר SW, והערכות להשלמת הבאר בשנת 2023. • המשך ביצוע שדרוג ושיפור מערכת ההפקה בפלטפורמת תמר ובמתקן הקבלה, לרבות שיפור מערכות התפעול, צביעת ציוד וצנרת, ושדרוג מערכות האבטחה והסיבר על גבי הפלטפורמה. 	<p>137 2022</p>
<p>כ- 2,802</p> <p>כ- 1,311</p> <p>כ- 9,057</p> <p>כ- 525</p> <p>כ- 287</p>	<p>כ- 59,930</p> <p>כ- 28,040</p> <p>כ- 193,710</p> <p>כ- 11,220</p> <p>כ- 6,140</p>	<p>המשך הפקה מפרויקט תמר, תפעול ותחזוקה שוטפים.</p> <ul style="list-style-type: none"> • השלמת אאר תמר SW, וחיבורה למערכת ההפקה התות ימית 9.2.2.7 בהלאה תמר והתחלה הרצתה. לפרטים נוספים רואו סעיף להלן. • המשך עדכון המודל הגיאולוגי ומודל הזרימה, בין היתר, בהתבסס על נחלי העבודה והידע המקצועני של שברון, בהתאם לנוני הקידוחים וההפקה, תכנון והכנות לביצוע קידוחים והשלמות נוספים של אזורת תמר. • הייערכות לביצוע התקנות וסויום ייצור מרכיבי מערכת השבת MEG וטיפול במחלים של מי תצורה. • תכנון מפורט, רכש ויצירת של צינור הולכה שלישי מהמארגן לפלטפורמה ומתקנים נוספים (ראו סעיף 9.2.2.8 להלן). • התקנת פיד במתקן הקבלה. • המשך ביצוע עבודות הנדסיות, שדרוג ושיפור מערכת ההפקה בפלטפורמת תמר ובמתקן הקבלה, לרבות שיפור מערכות התפעול, צביעת ציוד וצנרת, שדרוג מערכות לתת ימיות, שדרוג מערכת שחרור גז בליח גביה על גבי האסדה לניקוי ואוורור חנקן, שדרוג מערכות האבטחה והסיבר על גבי הפלטפורמה ובхиינט אופציות להגדלת תפוקה ויצוא מותמר. 	<p>138 2023</p>

⁷² ה

עלויות המפורטות אינן כוללות עלויות בגין השקעות בקשר עם מערכות הוהולכה למוצרים שהשתתפו בסך כולל של כ- 14.6 מיליון דולר (100%) (חלקה של ישראמקו נגב 2 כ- 4.2 מיליון דולר) בעיקר בגין חלקים של שותפי תמר בחזקנות מודחן נוסף בכינסה למערכת EMG באשקלון, בהקמת מקטע מערכת הוהולכה הימית אשדוד-אשקלון ובהשקעות במערכת הוהולכה הירידנית, ולאחר מכן החזר בגין דמי השתתפות תמר (ראו סעיף 9.4.5(ב)(2) להלן).

¹³⁷ ה

עלויות המפורטות אינן כוללות עלויות בגין השקעות בקשר עם מוצרים שהשתתפו בסך כולל של כ- 28.5 מיליון דולר (100%) (חלקה של ישראמקו נגב 2 כ- 8.2 מיליון דולר) בעיקר בגין חלקים של שותפי תמר בהקמת מקטע מערכת הוהולכה הימית אשדוד-אשקלון ובהשקעות במערכת הוהולכה הירידנית ובשדרוג מערכות הוהולכה לייזא.

היקף השתתפות בפועל של מחזיקי הזכויות הוניות של החברה בתקציב (באלפי דולר)⁷²	תקציב כולל משוער לפעה ברמת נכס הנפקה (באלפי דולר)⁷²	תיאור תמציתית של פעולות שבוצעו בפועל לתקופה או של תוכנית העבודה המתוכננת	תקופה
כ- 18,8229 כ- 883 כ- 459 כ- 669 כ- 1,246	כ- 389,860 כ- 18,890 כ- 9,820 כ- 14,300 כ- 26,650	<p>המשך הפקה מפרויקט תמר, תפעול ותחזוקה שוטפים.¹⁴⁰</p> <ul style="list-style-type: none"> המשך עדכון המודל הגיאולוגי ומודל הזרמה, בין היתר, בהתבסס על נали הعبادה והידע המקיים של שברון, בהתאם לנוטוי הקידוחים וההפקה, תכנון והכנות לביצוע קידוחים והשלמות נוספים של אerate תמר. הנחת צינור הולכה שלישי משדה תמר לפלטפורמה, ודרוג הפלטפורמה. התקנת פיד במתוך הקבלה. היערכות לביצוע התקנות וסיום ייצור מרכיבי מערכת השבת MEG וטיפול במחלכים של מי תצורה. בדיקות והשימוש של מתחשים במתוך הקבלה באשדוד (AOT). שדרוג מערכות האבטחה הבקרה וגיובי החשמל, וכן הוספת חדר חשמל ובקרה על גבי האסדה, שדרוג מערכות שחזור גז בלץ גבוהה על גבי האסדה לנקיוי ואורור בחנקן, בדיקה ושדרוג מערכות קונסטרוקצייה ותשתיות להארכת ח'י האסדה. פעולות פיתוח ושדרוג נוספות ככל שיידרשו, בין היתר, בקשר עם הגדלת יכולת ההפקה של המאג'ר. 	139 2024
כ- 497 כ- 1,031	כ- 10,630 כ- 22,040	<p>המשך הפקה מפרויקט תמר, תפעול ותחזוקה שוטפים.¹⁴²</p> <ul style="list-style-type: none"> המשך עדכון המודל הגיאולוגי ומודל הזרמה, בין היתר, בהתבסס על נали הعبادה והידע המקיים של שברון, בהתאם לנוטוי הקידוחים וההפקה, תכנון והכנות לביצוע קידוחים והשלמות נוספים של אerate תמר. גמר ביצוע הנחת צינור שלישי משדה תמר לפלטפורמה וכן מערכות נלוות והמש坦ן. השימוש של מתחשים במתוך הקבלה באשדוד (AOT) ודרוג מערכות אבטחה. פעולות פיתוח ושדרוג נוספות ככל שיידרשו, בין היתר, בקשר עם הגדלת יכולת ההפקה של המאג'ר. 	141 2025
כ- 40,894	כ- 874,600	<p>המשך הפקה מפרויקט תמר, תפעול ותחזוקה שוטפים.¹⁴⁴</p> <ul style="list-style-type: none"> המשך עדכון המודל הגיאולוגי ומודל הזרמה, בין היתר, בהתבסס על נали הعبادה והידע המקיים של שברון, בהתאם לנוטוי הקידוחים וההפקה, תכנון והכנות לביצוע קידוחים והשלמות נוספים של אerate תמר. קידוחת באrotein וביצוע השלימותם, ככל שיידרשו, בהתאם לנוטוי ההפקה בפועל ולביקושים בשוק. פעולות פיתוח ושדרוג נוספות ככל שיידרשו, בין היתר, בקשר עם שימור יכולת ההפקה של המאג'ר. מייפוי והגדרה של פרויספקטים נוספים, ובכל זה, פרויספקט למטרות עמוקות בשטח החזקה. 	2026 ואילך ¹⁴³

139 העליות המפורטות אין כוללות עליות בגין השקעות בקשר עם למצרים בסך כולל של כ-137 מיליון דולר (100%) חלקה של יישראמקו נגב 2 כ- 39.4 מיליון דולר) בעיקר בגין חלקם של שותפי תמר בהשקעות במערכת ההולכה הירידנית ובסדרוג מערכות ההולכה לייצור ממופרט בסעיף 1 לדוח עתודות תמר.

140 לפרטים בדבר עליות הפעלה בפרויקט תמר המיויחס לחברה, ראו נתוני תזרים מהווים המyoיחס לח'ק החברה מן העתודות שבספרויקט תמר נכון ליום 31.12.2023, ממופרט בדוח עתודות תמר.

141 העליות המפורטות אין כוללות עליות בגין השקעות בקשר עם למצרים בסך כולל של כ-129.8 מיליון דולר (100%) (חלקה של יישראמקו נגב 2 כ- 37.3 מיליון דולר) בעיקר בגין חלקם של שותפי תמר במערכות ההולכה לייצור ממופרט בסעיף 1 לדוח עתודות תמר.

142 לפרטים בדבר עליות הפעלה בפרויקט תמר המyoיחס לחברה, ראו נתוני תזרים מהווים המyoיחס לח'ק החברה מן העתודות שבספרויקט תמר, ממופרט בדוח עתודות תמר.

143 העליות המפורטוות אין כוללות הוניות בגין השקעות נוספת בסך 5 מיליון דולר (100%) חלקה של יישראמקו נגב 2 כ- 1.4 מיליון דולר בשנה החל משנת 2026 אשר יין מתואמת לשינויו אינפלציה. כמו כן, העליות המפורטוות אין כוללות עליות בגין השקעות בקשר עם למצרים בסך כולל של כ-87 מיליון דולר (100%) חלקה של יישראמקו נגב 2 כ- 25.5 מיליון דולר בקשר בוגר בגין חלקם של שותפי תמר בהשקעות במערכת ההולכה לייצור ממופרט בסעיף (ב) לדוח עתודות תמר. הסכומים המפורטוים בטבלה הינם סכומים נומינליים. הטבלה אינה כוללת פעולות נטישה של המאג'ר לרבות הוצאות בגין.

144 לפרטים בדבר עליות הפעלה בפרויקט תמר המyoיחס לחברה, ראו נתוני תזרים מהווים המyoיחס לח'ק החברה מן העתודות שבספרויקט תמר, ממופרט בדוח עתודות תמר.

פרויקט דלית:

<u>היקף השתתפות בפועל של מחזקי הזכות החברתית בתכנוב (באלפי דולר)</u>	<u>תקציב כולל משוער לפועל ברמת נכס הנפט (באלפי דולר)</u>	<u>תיאור תמציתי של פעולות שבוצעו בפועל לתקופה או של תוכנית העבודה המתוכננת</u>	<u>תקופה</u>
-	-	<ul style="list-style-type: none"> • בחינת חלופות פיתוח בשים לב לתוכניות הפיתוח של המאגרים הסמוכים ונתוני ההפקה ממ Lager תמר. • עדכון מיפוי וניתוח של מאגר דליות בהתבסס על הסקר הסייסמי שהתבצע ועל נתונים ממאגרים סמוכים ובכלל זה נתוני הפקה ממ Lager תמר. 	2021-2023-
-	-	<ul style="list-style-type: none"> • בחינת חלופות פיתוח בשים לב לתוכניות הפיתוח של המאגרים הסמוכים ונתוני ההפקה ממ Lager תמר. • עדכון מודל סטטי של מאגר דליות, באמצעות פרשנות מעודכנת ותוך שילוב מתודולוגיות מיידל מעודכנות, בהתבסס על הסקר הסייסמי שהתבצע ועל נתונים ממאגרים סמוכים, ובכלל זה, נתוני הפקה ממ Lager תמר. • מיפוי והגדלה של פרויספקטים נוספים בשטח החזקה, ובכלל זה, פרויספקט למטרות עמוקות בשטח החזקה. • בחינת השלמה קידוח דלית-1, קידחת קידוחים נוספים ככל שידרשו וחיבור המאגר למערכת ההפקה התת ימית של פרויקט תמר. 	2024 ואילך

ازהרה בגין מידע צופה פני עתיד – הערכות הקבועה כאמור לעיל לעניין הפעולות המתוכננות, העליות,لوحות הזמן ועצם ביצוען של הפעולות המתוכננות, לרבות אפשרות הרחבת קיבולת האספקה וקצביה ההפקה בפרויקט תמר הינו מידע צופה פני עתיד כמשמעותו בחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכות השותף הכללי בישראל נגב 2 לגבי הפעולות המתוכננות, העליות,لوحות הזמן ועצם ביצוען של הפעולות המתוכננות וקצביה ההפקה המתבססים כולם על הערכות שקיבל השותף הכללי בישראל נגב 2 מהמפעילה. הפעולות המתוכננות, העליות,لوحות הזמן וקצביה ההפקה בפועל עשויים להיות שונים מההערכות לעיל והם תלויים, בין היתר, בקבלת החלטות המתאימות על-ידי שותפי תמר, בקבלת האישורים הנדרשים על-פי כל דין, בהשלמת התכnon המפורט של מרכזי הפעולות, בקבלת הצעות מקבלנים, בשינויים בשוק הספקים וחומריו הגלם בעולם, בROLTS טכנית ובכדיות כלכלית, בהתאם ללחמת "חרבות ברזל" ו/או הרחבת היקרה ו/או גורמים שונים שאינם בשליטת הקבועה.

9.2.2.6 תוכנית הפיתוח בפרויקט תמר¹⁴⁵

מערכת ההפקה של פרויקט תמר כוללת 7 ארות הפקה תת ימיות (כולל תמר SW), מערכת הפקה תת ימי המקשר בין ארות הפקה ופלטפורמת הטיפול וההפקה (להלן: "פלטפורמת תמר"¹⁴⁶), פלטפורמת תמר בה נערך עיקר הטיפול בגז הטבעי, מערך הולכת גז וקונדנסט מהפלטפורמה אל החוף, ומתקן הקבלה של הגז הטבעי באשדוד AOT (Ashdod Onshore Terminal) (לעיל ולהלן: "מתקן הקבלה"), בו נעשה הטיפול הסופי בגז הטבעי, וממנו הגז הטבעי מוזרם למערכת ההולכה הארץית של נתג'יז והקונדנסט מוזרים בציגור ייעודי לבית זיקוק אשדוד הסמוך.

¹⁴⁵ תוכנית הפיתוח של מאגר תמר אשר הוגשה לממונה על ענייני הנפט על ידי המפעילה باسم שותפי חזקות תמר ודלאיט כלל, בין היתר, התייחסות לפיתוח חזקת דליות.

¹⁴⁶ ביום 26.11.2013 העניק הממונה אישור לשותפי תמר להקמה ולהפעלה של פלטפורמת תמר, בהתאם.

ביום 29 באוגוסט 2016 העניק שר האנרגיה לשותפי תמר¹⁴⁷ רישיון להפעלה של צינור בקוטר 10 אינטש, אשר יועד במקור להובלת קונדנסט מפלטפורמת תמר לחוף, לשם העברת גז טבעי בצד להגדיל את קיבולת אספקת הגז.

יכולת הפיקת הגז המירבית מפרויקט תמר עומדת נכון למועד אישור הדוח על כ-1.1 BCF ליום. יובהר כי יכולת הפיקת הגז השנתית המירבית תלויות במספר גורמים נוספים, כגון עבודות תחזוקה מתוכנות, תקלות, דעיכה וכיו"ב. מאז הפעלה המסחרית, מערכת ההפקה של פרויקט תמר הינה בעלת אמינותה תפעולית גבוהה ביותר של כ- Up-time 99% לפdetalsinos נספחים אודוט מערכות ההפקה של פרויקט תמר ראו סעיף 9.9 להלן.

הוצאות הכלולות שהושקעה בפרויקט תמר, כמפורט לעיל, נכון ליום 31.12.2023, עומדת על סך של כ- 4.94 מיליארד דולר (100%) (לרבות עלויות אקספלורציה, ולמעט עלויות סילוק ונטישה, עלויות אקספלורציה בחזקת דלית, עלויות הקמת מתחם בכניסה למערכת EMG באשקלון ודמי השתתפות תמר (כהגדתם בסעיף 9.4.5(ב)(4) להלן) ועלויות הכרוכות בהקמת מערכות ההולכה).

9.2.2.7 מאגר תמר SW

כמפורט להלן, מאגר תמר SW מחולק בין שטח חזקת תמר (78%) לבין שטח שנכל בሪישון ערן (22%) שפקע (להלן: "רישיון ערן").

על-פי תוכנית הפיתוח של מאגר תמר SW, אשר אושרה על-ידי הממונה על ענייני הנפט בחודש נובמבר 2019, וזאת בשים לב להוראות מתוך הגז המפורטות בסעיף 9.13.1 להלן, פיתוח מאגר תמר SW בוצע על ידי הסבת קידוח התגלית לקידוח מפיק וחיבורו למתקנים התת-ימיים של פרויקט תמר. פרטים נוספים בדבר תכניות העבודה והתקציב להשלמת פיתוחו של מאגר תמר SW, ראו בטבלה בסעיף 9.2.2.5 לעיל.

יצוין, כי חלק מהעתודות במאגר תמר SW גולשות לשטח רישיון ערן, אשר פקע ביום 14 ביוני 2013. בעקבות הлик גישור שנערך בין שותפי רישיון ערן והממונה על ענייני הנפט הגיעו הצדדים להסכמה שעוגנו במסגרת הסדר גישור, אשר ניתנה לו גם הסכמת כל שותפי תמר, ולפיהן מאגר תמר SW יחולק בין שטח חזקת תמר (78%) לבין שטח רישיון ערן (22%) ואילו הזכיות המיויחסות כאמור לשטח רישיון ערן תחולקה בין המדינה (76%) לבין הזכיות בሪישון ערן (24%) ביום 11 באפריל 2019 ניתן תוקף של פסק-דין להסדר הגישור האמור.

בחודש يولי 2023 הושלמו עבודות הפיתוח של מאגר תמר SW והוא חובר למערכת ההפקה של מאגר תמר. במהלך שנת 2023 הופקו ממויות גז לא מהותיות ממאגר תמר SW, והחל ממועד פברואר 2024 מתבצעת ממנו הפקה סדירה.

בהחלטה ממשלה 476 מיום 16 באוגוסט 2015 (כפי שעודכנה ביום 22 במאי 2016), נקבע, בין היתר, כי תוקף אישור תכנית הפיתוח של מאגר תמר SW יוגבל להפקת ממות של גז טבעי שמכירתה תניב הכנסות בסך שלא עולה על 575 מיליון דולר (עלויות הפיקת הגז כפי שיובקו על-ידי החשבות הכלילית באוצר, כאשר בעלי החזקה חייבו להעמיד לעיינה את כל המידע בקשר לכל ההוצאות הכרוכות בפעולות הפיתוח לרבות מימון). הכנסות האמורויות יחושו על פי הכמות היוצאת

ממאגר זה שתוכפל במחיר המומוצע של הגז בשנת המכירה. כן נקבע כי המגבלה האמורה תבוטל לאחר שתוגש הסכמתה בין המדינה לבין שותפי תמר בקשר עם הזכויות במאגר תמר SW. נכוון למועד אישור הדוח שותפי תמר והמדינה מקיימים מגעים להסכם בדבר אופן הסדרת הזכויות הכלכליות/מסחריות במאגר תמר SW ואין כל ודאות כי בין הצדדים תושג הסכמתה כאמור. מאחר ושותפי תמר נשאו לבדוק בכל העליונות בקשר עם מאגר תמר SW וכן הינם בעלי הזכויות בכל מתקני ונכסים ההפקה אליהם מתחבר מאגר תמר SW, הרי שככל עוד לא הוסדר אופן יימוש הזכויות של שותפי ערך לשעבר, כל הגז המופק ממאגר תמר SW היינו מחלוקת של שותפי תמר במאגר בהתחשב במגבלה כאמור לעיל. בהתאם, כוללת החברה את חלקה במלוא ההכנסות מהפקת הגז ממאגר תמר SW.

פרויקט ההרחבה 9.2.2.8

כאמור בסעיף 9.2.2.6 לעיל, יכולת אספקת הגז המירבית הנוכחית מפרויקט תמר למערכות החולכה של נתג"ז עומדת למועד אישור הדוח על כ- 1.1 BCF ליום.

ביום 7 בדצמבר 2022 קיבלו שותפי תמר החלטת השקעה סופית (- Final Investment Decision FID) בשלב הראשון של פרויקט דו שלבי לשימור, פיתוח והרחבת יכולת ההפקה של פרויקט תמר ולשדרוג מערכות החולכה לייצוא (להלן: "פרויקט ההרחבה" ו- "השלב הראשון של פרויקט ההרחבה"). השלב הראשון של פרויקט ההרחבה כולל השקעה ב贊ור הולכה שלישי מהbaarות לפלטפורמת הטיפול וההפקה (להלן: "האטזה") בתשתיות הימיות, באסדה ובמתקן הקבלה באשדוד. אומדן העליות המעודכן של המפעילה לסיום השלב הראשון של פרויקט ההרחבה נכוון למועד אישור הדוח הינו כ- 617 מיליון דולר (בгин % 100 מהפרויקט, חלק ישראמקו נגב 2 כ- 177 מיליון דולר).¹⁴⁸

לאחר מועד הדוח, ביום 16 בפברואר 2024 קיבלו שותפי תמר החלטת השקעה נוספת לshedrog המdexsim במתkan הקבלה באשדוד (להלן: "שדרוג המdexsim"), בסכום כולל של כ- 24 מיליון דולר (בgin % 100 מהפרויקט). השלמת השלב הראשון של פרויקט ההרחבה ולשדרוג המdexsim צפויים להסתיימים במהלך הממחצית הראשונה של שנת 2025 ומטרתם הגדלה של יכולת ההפקה היומית עד כ- BCF 1.6 ליום.

יצוין, כי ביום 23 באוגוסט 2023 התקבל אישור הממונה על ענייני הנפט לייצוא כמוניות גז נוספות ל-BOE (כהגדرتה בסעיף 9.4.3) מפרויקט תמר, אשר עודכן ביום 13 בדצמבר 2023 כאמור בסעיף 9.4.5 להלן. עוד יצוין כי, ביום 15 בפברואר 2024 התקשרו שותפי תמר עם BOE בתיקון להסכם הייצוא מיום 19 בפברואר 2018 כפי שתוקן מעט לעת, לייצוא כמוניות גז נוספות למוצרים כמפורט בסעיף 9.4.5 להלן.

בנוסף, לצורך יצוא כמוניות גז נוספות, נדרש שדרוג של מערכות החולכה לייצוא, אשר יכול להתבצע באמצעות השתתפות במימון ושימוש בKİובלות מערכות החולכה הבאות (להלן: "שדרוג מערכות החולכה לייצוא"): (א) תחנת דחיסה בירדן (הקמה ותפעול על ידי חברת הולכת הגז בירדן FAJR בעלות מוערכת כוללת בהיקף של כ- 334 מיליון דולר (להלן: "פרויקט FAJR+"); (ב) תחנת דחיסה באזורי רמת חوبב ייחד עם הנחת צינור יבשתי מתחנה זו עד בסמוך למעבר ניצנה (הקמה ותפעול על ידי חברת נתג"ז) בעלות מוערכת כוללת בהיקף של כ- 361 מיליון דולר (להלן: "פרויקט ניצנה"). היקף ועיטוי ההזמנה בכל אחת מערכות החולכה האמורות, יושפעו מאישורים

¹⁴⁸ התקציב שאושר במסגרת ההחלטה השקעה הסופית היה כ- 673 מיליון דולר (gin % 100 מהפרויקט), אומדן העליות המעודכן של המפעילה היו עקב תהליכי חסכו והתייעלות.

רגולטוריים הניתנים על-ידי המדינה ומהחלטות של יצואני ג' אשרם בנווגע להשתתפותם בהש��ות במערכות הוהלכה. העלות המוערכות הכוללת של חלקם של שותפי תמר בשדרוג מערכות הוהלכה לייצוא כאמור לעיל הינה כ-348 מיליון דולר (100% מהפרויקט), חלקה של ישראמקו נגב 2 כ- 100 מיליון דולר), בהנחה כי פרויקט תמר יהיה במחצית מעלות ההשקעה הכוללת בפרויקט FAJR+ ובמחצית מעלות ההשקעה הכוללת בפרויקט ניצנה¹⁴⁹, (שדרוג המՃחים ושדרוג מערכות הוהלכה לייצוא יקראו יחד להלן: "השלב השני של פרויקט הרחבה").

נכון למועד אישור הדוח, פועלים שותפי תמר קיבלת החלטת השקעה סופית (FID) בפרויקט FAJR+, אשר צפוייה להתקבל בשבועות הקרובים, וכן לקבלת החלטת השקעה סופית (FID) בפרויקט ניצנה, אשר צפוייה להתקבל במהלך המלחך המהמץ' הראשונה של שנת 2024. הצפי המשוער להשלמת פרויקט FAJR+ ופרויקט ניצנה הינו במחצית הראשונה של שנת 2026 ובמחצית הראשונה של שנת 2027, בהתאם.

באישור זה יצואן, כי בחודשים יוני וספטמבר 2023 אישרו שותפי תמר תקציבים להבטחת רכישה מראש של פריטים שזמן אספקתם ארוך (Long Lead Items) לשם שימור מועד אספקה, עוד טרם קבלת החלטות השקעה סופיות (FID), הכוללים השקעות בפרויקט FAJR+ בסך כולל של עד כ- 37.5 מיליון דולר (100%), וההשקעות בפרויקט ניצנה בסך כולל של עד כ- 14.5 מיליון דולר (100%). להלן טבלה המציג את אומדן הקיבולת השנתית הנוכחית והפוטנציאלית של כל אחת מערכות הוהלכה לייצוא, וכן יכולת הייצוא הנוכחית והפוטנציאלית הכוללת למאגר תמר, בהנחה כי שדרוג מערכות הוהלכה לייצוא יבוצע (BCM):

תשתיות	קיובلات נוכחות	קיובلات נוכחות בתשתיות מותנית ב:	יכולת הייצוא הנוכחית והפוטנציאלית הכוללת למאגר תמר	סה"כ קיובلات nocחות ופוטנציאלית	קיובلات פוטנציאלית	קיובلات nocחות
EMG ¹⁵⁰	כ-6	כ-2 ¹⁵¹	כ-8	כ-2	-	השלמת מקטע מערכת הוהלכה הימי אשדוד-אשקלון כמפורט בסעיף 9.5.2 (1(2)) להלן
FAJR	כ-7	כ-4	כ-11 (אומדן)	כ-3.75 (אומדן)	-	השלמת פרויקט FAJR+
ニיצנה	כ-6	כ-6 (אומדן)	כ-9	כ-3 (אומדן)	-	השלמת פרויקט ניצנה
סה"כ	כ-13	כ-12	כ-25	כ-8.75	כ-2	יכולת הייצוא הנוכחית והפוטנציאלית הכוללת למאגר תמר

يُؤكَدُ כי בימים אלו שותפי תמר פועלים מול צדדים שלישיים לח堤מה על הסכמים בקשר עם שדרוג מערכות הוהלכה לייצוא. השלמת פעולות אלה תהווה שיקול מרכזי לקבלת החלטת השקעה הסופית כאמור לעיל. אזהרה בגין מידע צופה פני עתיד - המידע המובא לעיל, בדבר שלב הראשון של פרויקט הרחבה ושדרוג המՃחים (לרובות צפי לסיום הפרויקט האמור ועלויות מערכות), המועדים הצפויים לקבלת החלטות השקעה סופיות (FID) לשדרוג מערכות הוהלכה לייצוא כמתואר לעיל, המועדים המוערכים להגדלת כמות ההפקה והמכירה ולהשלמת שדרוג מערכות הוהלכה לייצוא, והעלויות השונות עבור שותפי תמר מר מהוועה "מידע צופה פני עתיד" בהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 (להלן: "מידע צופה פני עתיד"), המתבסס, בין היתר, על הערכות ישראמקו נגב 2 ותוכניות העבודה שלה ושל שותפי תמר נכון למועד זה,

¹⁴⁹ השיעור הינו בהתאם להערכת ישראמקו נגב 2, את שיעור החשתפות של היוצרים האחרים בקיובلات מערכות הוהלכה הרלוונטיות. ההערכתה בפועל בין היוצרים תעשה בהתאם להחלטות המועצה לענייני משק הגז הטבעי מס' 3/2023, כאמור בסעיף 9.1.2.13 להלן.

¹⁵⁰ צנרת הוהלכה בישראל המובייל לצינור EMG.
¹⁵¹ יובהר, כי יכולת הייצוא השנתית הנוכחית למאגר תמר בתשתיות זו הינה כ-2 BCM, וכי למאגר תמר אין חלק בקיובلات הפוטנציאלית הנוסף בתשתיות זו.

על הערכות ואומדני שברון ותוכניותיה נכון למועד זה, בוגע לזמןנות ציוד, שירותים וULERיות ולוחות זמנים, חתימה על הסכמים עם צדדים שלישיים לרבות בקשר עם ייצוא הגז והולכתו, קבלת אישורים רגולטוריים, קבלת החלטות השקעה סופית (FID) על-ידי שותפי תמר לשדרוג מערכת ההולכה לייצוא, והנחות לגבי משך התארוכות הפרויקטיים. אין כל ודאות כי הערכות דלעיל תتمשנה, כולם או חלקן, והן עשוות להתמשם במועדים שונים ו/או באופן שונה מהותית, וזאת עקב גורמים שונים שאינם תלויים בחברה ו/או בשותפי תמר, לרבות התארוכות מלחמת "חרבות ברזל" ו/או הרחבה היקפה¹⁵², אי קבלת אישורים רגולטוריים בידי שותפי תמר, אי התקשרות בהסכם בין שותפי תמר ו/או המפעילה לצדדים שלישיים, אי התקיימות התנאים המתלימים הקבועים בתיקון להסכם הייצוא, שינויים בתוכניות המפעילה, שינויים בזמןנות ציוד ו/או שירותים ובעלות חומרី הגלם, הקenzaה שונה בעקבות ההולכה לייצוא, וכן מכילול גורמים שונים הקשורים בפרויקטם המסוגים האמורים לרבות התקיימות איזה מגוריי הסיכון המפורטים בסעיף 9.20 להלן, התקיימות הגורמים האמורים לעיל, כולל או חלקם, עלולים לגרום לכך שלא תתקבלנה בידי שותפי תמר החלטות השקעה הסופיות הנדרשות ו/או לא יושלו במועדן כל עבודות פרויקט הרחבה לרבות שדרוג מערכות ההולכה לייצוא, או שתתקבלנה השקעה אשר הינה שונות מהותית מהאמור בדוח זה או שלא יחתמו או שלא יחתמו במועדים המוערכיס, הסכמים הדורשים לשם מכירת הרכמיות הנוספות ו/או לשם הולכת הרכמיות הנוספות, ולכך שנとなり הרכמיות יהיו שונים.

9.2.2.9 שיעור ההשתתפות בפועל בהוצאות ובחכسطות בפרויקט "תמר" וחזקת דלית

<u>הסבירים</u>	<u>שיעור מגולם ל- 100% לאחר החזר השקעה</u>	<u>שיעור מגולם ל- 100% לפני החזר השקעה</u>	<u>אחזו לאחר החזר השקעה</u>	<u>אחזו לפני החזר השקעה</u>	<u>שיעור ההשתתפות</u>
לקבוצה החזקה משורשת של כ- 16.26% בישראלקו נגב, 2, המחזיקה ב- 28.75% מהחזקות החזקה.	100%	100%	4.67%	4.67%	שיעור המשויך בפועל למחזיקי הוצאות החכسطות של החברה בנכס הנפט
ראו פירוט בס"ק 9.2.2.1 להלן	119.04%	105.95%	5.56%	4.95%	שיעור המשויך בפועל למחזיקי הוצאות החכسطות של החברה בנכס הנפט ¹⁵³
ראו פירוט בס"ק 9.2.2.1 להלן	101%	101%	4.72%	4.72%	שיעור המשויך בפועל למחזיקי הוצאות החכسطות בהוצאות הכרוכות בפועל חיפוש פיתוח או הפקה בנכס הנפט

152 לפרטים בדבר הערכות החברה בקשר עם השכלות המלחמה והפסקת הפukt הגז וחידושה בעקבות המלחמה ראו סעיף 6.1.3 לעיל. לפרטים אודות החלטות הממשלה בדבר "הכרזה על שעת חירום במשק הגז הטבעי" ראו סעיף 9.1.2.3 לעיל. ראו ה"יש 126 לעיל.

153 ראוי ה"יש 126 לעיל.

9.2.2.10 שיעור השתתפות מחזקי החזויות של החברה בהכנסות מפרויקט "תמר" וחזקת דלית¹⁵⁴

הסביר תמצitti כיצד מחושבים התמלוגים או התשלומיים	לאחר החזר השקעה	לפני החזר השקעה	פריט
	100%	100%	הכנסות שנתיות חוזיות של נכס נפט
פירוט התמלוגים או התשלומי (הנגורים מהכנסות לאחר הממצא) ברמת נכס הנפט :			
<p>שיעור התמלוגים מחזקם הקבוע בחוק הנפט התמלוגים מחושבים לפי שווי שוק בפי הבאר. שיעור התמלוג בפועל עשוי להיות נמוך יותר כתוצאה מניכוי הוצאות בגין מערכות הולכה והטיפול בגז מפי הבאר ועד לנקודת מסירת הגז בחו"ף.</p> <p>לפרטים בדבר חישוב שווי התמלוג על פי הבאר וכן אדמות הנחות בדבר אופן החישוב בקשר לזכויות נפט בים והוראות הממונה על ענייני הנפט בעניין חישוב שווי התמלוג על-פי הבאר בחזקת תמר, ראו באור 1.ד.38 לדוחות הכספיים וכן סעיף 9.1.2.8 לעיל.</p>			
(12.5%)	(12.5%)	(12.5%)	המדינה
(12.5%)	(12.5%)	(12.5%)	סה"כ
87.50%	87.50%	87.50%	הכנסות מנוטרלות ברמת נכס הנפט
4.67%	4.67%	4.67%	חלק המשויך למחזיקי החזויות הנמוכות של החברה בהכנסות הנובעות בנכס הנפט המנותר (בשערו)
4.09%	4.09%	4.09%	סה"כ חלק של מחזקי החזויות הנמוכות של החברה, בשער ההכנסות בפועל, ברמת נכס הנפט (ולפניהם אחרים ברמת החברה)
פירוט תמלוגים נוספים להם זכאייה החברה (הנגורים מהכנסות לאחר הממצא) בקשר עם נכס הנפט ברמת החברה (החזאים של להלן):			
לפירוט בדבר שני תמלוגים על להם זכאיית ישראמכו איןך ראו באורים 2.ד.38 ו- 3.ד.38 לדוחות הכספיים. השיעור בפועל של אחד מהתמלוגים האמורים (התמלוג המפורט באור 2.ד.38) עשוי להיות נמוך יותר כתוצאה מניכוי הוצאות בגין מערכות הולכה והטיפול בגז עד לנקודת מסירת הגז בחו"ף.	1.40%	0.78%	חלוקת של החברה בתמלוג העל המשולם מישראלמו נגב 2 לשותף הכללי והחומרה ליישראמכו איןך. ¹⁵⁵
ראו באור 2.ד.38 לדוחות הכספיים וסעיף 9.2.4 להלן. שיעור התמלוג בפועל עשוי להיות נמוך יותר כתוצאה מניכוי הוצאות בגין מערכות הולכה והטיפול בגז עד לנקודת מסירת הגז בחו"ף.	0.08%	0.08%	זכויות לקבל תמלוג אבנر (כהגדתו בסעיף 9.2.4 להלן)
	5.56%	4.95%	בשיעור המשויך למחזיקי החזויות הנמוכות של החברה בהכנסות מנכס הנפט ¹⁵⁶

¹⁵⁴ על פי הסכם איזון שנחתם בין שותפי תמר בקשר עם שיווק נפרד של גז מהמאגר, ייתכן ויחול שינוי בשיעור השתתפות בהכנסות השתייכות מפרויקט תמר כתלות בנסיבות מהמאגר על-ידי שותף מעבר/מתוחת לחילוק היחסים במאגר. לפרטים נוספים ראו סעיף 9.5.1 להלן.

¹⁵⁵ התמלוגים המשולמים מישראלמו נגב 2 ליישראמכו איןך. הינם כ-1.54% לפני החזר השקעה וכ-2.74% לאחר החזר השקעה. מכיוון שנטה מחזיקה ב-100% מישראלמו איןך ובכ-18.47% מישראלמו איןך, 2, חלקה של נטפה המתפרק מהתמלוגים האמורים הינו כ-81.53%. חלקה של החברה בネットא הינו כ-67.26%, ובהתחשב באחוזה הישרה של החברה בישראל נגב 2, חלקה מתוקן חלק נטפה הינו כ-51% (זהיינו, 67.26% כ-81.53% כ-3.84%). דהיינו, חלקה של החברה לפני החזר השקעה הינו כ-1.54% כ-51%, קרי כ-0.78%. באופן דומה, חלקה של החברה לאחר החזר השקעה הינו כ-2.74% כ-51%, שהם כ-2.74% ראו ה"י"ש 126 לעיל.

9.2.2.11 שיעור השתתפות מחזיקי הזכויות הhoneיות של החברה בהוצאות החיפוש הפיתוח, והפקה בפרויקט תמר וחזקת דלית

הסבר תמציתי כיצד מחושב התמלוגים או התשלום	אחוז	פרטי
	100%	הוצאות תיאורתיות של נכס הנפט (לא תמלוגים האמורים)
פירוט התמלוגים או התשלום (הגזרים מההוצאות) ברמת נכס הנפט :		
החל מיום 1 בינואר 2016 ישולמו למפעל העסקה המשותפת הוצאות עיקיפות (עלות שירותים עקיפים ותקורה) בשיעור של 1% מכלל הוצאות הישראלית, כהגדרתן בהසכם הותפעול המשותף, וזאת בכפוף להחרגות מסויימות.	1%	המפעל
סה"כ שיעור הוצאות האפקטיבי ברמת נכס נפט	101%	
לחברה החזקה משורשת של כ- 16.26% בישראלקו נגב 2, המזיקה ב- 28.75% מהוצאות בחזקה.	4.67%	שיעורם של מחזיקי הזכויות honeיות של החברה בהוצאות נכס הנפט
	4.72%	סה"כ שיעורם במפעל של מחזיקי הזכויות honeיות של החברה, בהוצאות, ברמת נכס הנפט (ולפני תשלוםם אחרים ברמת החברה)
פירוט תשלוםם (הגזרים מההוצאות) בקשר עם נכס הנפט וברמת החברה : אין		
	4.72%	השיעור המשיך במפעל למחזיקי הזכויות honeיות של החברה, בהוצאות הכרוכות בפעילויות חיפוש, פיתוח והפקה בנכס הנפט.

9.2.2.12 תגמולים ותשלומים ששולמו במהלך פעילות חיפוש, פיתוח והפקה בנכס הנפט (באלפי דולר)

חזקת תמר

מטרו, שיעורם של מחזיקי הזכויות honeيات של החברה בתשלומים למפעל (מעבר להחזיר הוצאותיו הישראלית)	סה"כ שיעורם של מחזיקי הזכויות honeיות בהשענה בתקופה זו בנכס הנפט ¹⁵⁷	פרטי
כ- 63	כ- 6,361	תקציב שהושקע בפועל בשנת 2021
כ- 78	כ- 9,687	תקציב שהושקע בפועל בשנת 2022
כ- 194	כ- 22,156	תקציב שהושקע בפועל בשנת 2023

חזקת דלית

בשנתיים 2021-2023 (כולל) לא הושקעו התקציבים בפועל בחזקת דלית.

9.2.2.13 עתודות, משאבים מותנים ומשאבים מנובאים בפרויקט "תמר"

עתודות ותזרים מהווים בזכחת תמר

לפרטים בדבר העתודות בחזקת תמר כולל את מאגרי תמר ותמר SW¹⁵⁸, התזרים מהוון המיוחס לחלק החברה הנובע מחזקת תמר, נכון ליום 31.12.2023 ראו דוח עתודות תמר (כהגדתו לעיל), אשר המידע המצו依 בו מובא בזאת על דרך ההפניה. מצ"ב כנספח א' לדוח זה הסכמת חברת NSAI Netherland, Sewell & Associates, Inc.

¹⁵⁷ לרבות עלויות שבгинן אינם משולמים תשלוםם למפעל.
¹⁵⁸ העתודות במאגר תמר SW אין כוללת את החלק שגולש לשטח רישיון ערן.

לרכות בדרך של הפניה, וכן מצ"ב בנספח ב' מכתב מיום 14 במרץ 2024 שקיבלה החברה מ-NSAI
בדבר היעדר שינויים מהותיים.

9.2.2.14 משאבים מותנים ומנוונים בחזקת "דלית"

ראו סעיף 9.2.2.14 ונספח ג' לפרק א' בדוח התקופתי של החברה לשנת 2021, שפורסם ביום
31.3.2021 (מספר אסמכתא 041428-01-2022) (להלן: "הדו"ח התקופתי לשנת 2021") אשר המידע
המצוי בו מובא בזאת על דרך הפניה. נכון ליום 31.12.2023 לא חל שינוי בפרטים הנ"ל כמפורט
בנספח א' שקיבלה החברה מ-NSAI. מצ"ב בנספח א' לפרק זה הסכמת NSAI להכללת הדוח
האמור בדוח זה לרבות בדרך של הפניה.

9.2.2.15 נתוני הפקה בפרויקט תמר

להלן נתונים הפקה בפרויקט תמר לשנים 2021, 2022 ו- 2023 :

ג' טבעי¹⁵⁹

שנת 2023	שנת 2022	שנת 2021	
¹⁶⁰ 322,344	362,001	305,855	סה"כ תפוקה (ב-100%) בתקופה (ב-MMCF)
15,067	16,920	14,293	סה"כ תפוקה (המשויכת למחזיקי הזכויות ההוניות של החברה) בתקופה (ב-MMCF)
5.05	4.88	4.58	מחיר ממוצע ליחידת תפוקה (המשויך למחזיקי הזכויות ההוניות של החברה) (דולר ל- MCF)
0.55	0.54	0.50	תמלוגים (כל תשלום שנוצר מהתפקת הנכס המפיק לרבות מהחכنسה ברוטו מנכס הנפט) ממוצעים ששולםו ליחידת תפוקה (המשויכים למחזיקי הזכויות ההוניות של החברה) (דולר ל- MCF) - המדינה
-	-	-	תמלוגים (כל תשלום שנוצר מהתפקת הנכס המפיק לרבות מהחכנסה ברוטו מנכס הנפט) ממוצעים ששולםו ליחידת תפוקה (המשויכים למחזיקי הזכויות ההוניות של החברה) (דולר ל- MCF) - צדדים שלישיים
0.45	0.44	0.41	תמלוגים (כל תשלום שנוצר מהתפקת הנכס המפיק לרבות מהחכנסה ברוטו מנכס הנפט) ממוצעים ששולםו ליחידת תפוקה (המשויכים למחזיקי הזכויות ההוניות של החברה) (דולר ל- MCF) – בעל עניין
2.20	2.18	2.05	תקבולים ממוצעים שנטלו ליחידת תפוקה (המשויכים למחזיקי הזכויות ההוניות של החברה) (באלפי Dolalr L- MMCF)
0.60	0.45	0.44	עלויות הפקה ממוצעות ליחידת תפוקה (Dollar L- ¹⁶¹ MCF) למחזיקי הזכויות ההוניות של החברה
5.65	5.63	5.28	תקבולים נטו ממוצעים ליחידת תפוקה (המשויכים למחזיקי הזכויות ההוניות של החברה) (Dollar L- MCF)
3.2	3.6	2.9	שיעור אזילה בתקופה המדועת ביחס לסך כמויות הגז בפרויקט (ב-%) ¹⁶²

159 הנתונים המובאים בטבלה ביחס לשיעור המשויך לבנייה הזכויות ההוניות של החברה במחיר הממוצע ליחידת תפוקה, בתמלוגים ששולםו, עלויות הפקה ובתקבולים נטו, עלול עד שתי ספרות אחרי הקודדה העשוונית.

160 161 פרטיים בדבר הפסקת הפקה הינו מנגנון תמר בעקבות מלחות "חרבות ברזל" וחידוש הפקה ראו סעיף 6.1.3 לעיל. עלויות הפקה הממוצעות ליחידת תפוקה כוללות עלויות בין הולכת גז טבעי למוצרים, הנגורות באופן ישיר מכמות הגז שיוצאה למצרים בסך של כ- 2.6 מיליון דולר לשנת 2023, בסך של כ- 1.8 מיליון דולר לשנת 2022 ובסך של כ- 0.6 מיליון דולר לשנת 2021 (חלק החברה).

162 שיעור האזילה הינו שיעור הגז הטבעי המופק בתקופת הדיווח הרלוונטי, מתוך יתרת העתודות המוכחות והצפויות לתחילת אותה תקופה דיווח.

קונדנסט¹⁶³

שנת 2023	שנת 2022	שנת 2021	
¹⁶⁴ 420.62	467.34	402.95	סה"כ תפוקה (100%) בתקופה (ב-MMCF)
19.66	21.84	18.83	סה"כ תפוקה (המשויכת למחזיקי הזכויות החוניות של החברה) בתקופה (באלפי חביות)
67.97	82.53	60.43	מחיר ממוצע ליחידת תפוקה (המשויך למחזיקי הזכויות החוניות של החברה) (долר לחביתה)
7.46	9.21	6.61	תמלוגים (כל תשלום שנגזר מהתפקת הנכס המפיק לרבות מהחכנה ברוטו מנכס הנפט) ממוצעים ששולמו ליחידת תפוקה (המשויכים למחזיקי הזכויות החוניות של החברה) (долר לחניתה) - המדינה
-	-	-	תמלוגים (כל תשלום שנגזר מהתפקת הנכס המפיק לרבות מהחכנה ברוטו מנכס הנפט) ממוצעים ששולמו ליחידת תפוקה (המשויכים למחזיקי הזכויות החוניות של החברה) (долר לחניתה) - צדדים שלישיים
6.06	7.41	5.42	תמלוגים (כל תשלום שנגזר מהתפקת הנכס המפיק לרבות מהחכנה ברוטו מנכס הנפט) ממוצעים ששולמו ליחידת תפוקה (המשויכים למחזיקי הזכויות החוניות של החברה) (долר לחניתה) - בעל עניין
29.67	36.9	26.96	תקבולים ממוצעים שנתקבלו ליחידת תפוקה (המשויכים למחזיקי הזכויות החוניות של החברה) (באלפי دولار ל-MMCF)
3.28	2.45	2.40	עלויות הפקה ממוצעות ליחידת תפוקה (המשויכות למחזיקי הזכויות החוניות של החברה) (долר לחניתה)
80.84	100.36	72.96	תקבולים נטו ממוצעים ליחידת תפוקה (המשויכים למחזיקי הזכויות החוניות של החברה) (долר לחניתה)
3.2	3.6	2.9	שיעור אזילה בתקופה המדוחשת ביחס לסך כמויות הקונדנסט בפרויקט (ב-%) ¹⁶⁵

החברה מצהירה כי כל הנתונים דלעיל נערכו באופן התואם לכללי המערכת לניהול משאבי פטROLEיום (SPE-PRMS).

9.2.2.16 הסכם התפעול המשותף החל על حقوق תמר ודלית

פעילות החיפושים וההפקה במסגרת החזקות בפרויקט תמר נעשית במסגרת הסכם תפעול משותף (Joint Operating Agreement) מיום 16.11.1999 (כפי שתוקן מעט לעת), אשר הצדדים לו הינם ישראמקו נגב 2 וייתר שותפי תמר להלן בסעיף זה: ("הסכם" או "JOA"). מטרת ה-JOA היא לקבוע את הזכויות והחוויות הצדדים של הצדדים בקשר לפעולות בתחום פרויקט תמר, ואשר הוראותיו עומסקות, בין היתר, בנושאים הבאים:

1. קביעה כי כל הזכויות והאיןטרסים, וכן כל התחייבויות הצדדים, בקשר עם ה-JOA יהיו בהתאם לשיעורי השתתפות הצדדים בנכסי הנפט.
2. שברון תהיה המפעיל על פי ה-JOA ותהיה אחראית באופן בלעדי לניהול הפעולות המשותפות בנכס הנפט לרבות התקשרות עם צדדים שלישיים, קיום ביוטחים, הרשות גישה לצדים ה-JOA לשם פיקוח על הפעולות המשותפות, קביעת מצב כח האדם והתמורה שתשולם להם.

¹⁶³ הנתונים המובאים בטבלה לעיל ביחס לשיעור המשויך לבעלי הזכויות החוניות של החברה במהלך המוצג ליחידת תפוקה, בתמלוגים ששולמו, בעליות ההפקה ובתקבולים נטו עוגל עד לשתי ספינות אחורי הנcola העשוונית.

¹⁶⁴ לפרטים בדבר הפסקת הפקת הגז ממאגר תמר בעקבות מלחמת "חרבות בזול" וחידוש הפקה ראו סעיף 6.1.3 לעיל.

¹⁶⁵ כמות הקונדנסט המופקת מפרויקט תמר נגזרת באופן ישיר מכמויות הגז הטבעי המופקת מהפרויקט.

בכפוף לתנאי נכס הCAPE והכללים החלים עליהם, ה- JOA והוראות ועדת התפעול המשותף (כהגדرتה להלן).

3. תפקיד המפעיל אינו ניתן להמחאה ללא הסכמה מראש ובכתב של הצדדים ל- JOA (שהאינם המפעיל) וכן כל הסכמה שתידרש מטעם הממונה על ענייניCAPE, למעט המכחאה לצד קשור של המפעיל כהגדרתו על פי ה- JOA.
4. על פי כללי ההתחשבנות זכאיות שברון להחזיר כל ההוצאות הישירות שתוצאה בקשר למילוי תפקידיה כמבצע. בתיקו להסכם התפעול המשותף מיום 30.6.2016 נקבעה שיטת ההתחשבנות גם בגין הוצאות עקיפות של שברון ונקבע כי החל מיום 1.1.2016 שברון תהא זכאית לתשלום הוצאות עקיפות בשיעור של 1% מסך הוצאות הישירות, למעט ביחס לפועלות שיווק המפורטות בתיקו להסכם כאמור.
5. המפעיל לא יהיה אחראי כלפי הצדדים האחרים ל- JOA (למעט בשיעור חלקו היחסי) בגין כל תביעה, חובות, הפסד או נזק שניבנו מהתפעול המשותף או בקשר אליו, אלא אם כן אלו נבעו מהתנהוגות מכוונת של המפעיל או מחדלו להשיג את הכספי הביטוחי הנדרש ובכל מקרה לא יהיה אחראי לנזקים תוצאותיים.
6. במסגרת ה- JOA חוקמה ועדת תפעול משותף שסמכויותיה כוללת, בין היתר, קבלת החלטות בנוגע למדייניות תהליכי וטיבות התפעול, אישור תכניות וביקשות לתקציב, קביעת לוחות זמנים, קבלת החלטות בנוגע לבקשות רשיונות וחזקות והחלפת המפעיל. לכל שותף נציג אחד בועדת התפעול המשותף, אשר לו זכות הצבעה בהתאם לחילוק בחזקות של השותף שמיינה אותו. החלטות ועדת התפעול המשותפת יתקבלו בהצבעה חיובית של שניים או יותר מבעלי החזקה, יש צורך בהצבעה חיובית של כל הצדדים. דהיינו חיובית של צד אחד בלבד לצד אחד). על מנת לאשר החלטה הקשורה לשינוי החזקה או ויתור על חלק כלשהו מאזרור החזקה, יש צורך בהצבעה חיובית של כל הצדדים. דהיינו חיובית של צד אחד בלבדו ל- JOA על מנת לאשר כל בקשה רישיון או חידוש רישיון או חזקה.
7. פרוצדורות והליכים להגשת אישור תכנית עבודה, תקציבים והרשאות להוצאות לביצוע פעולות בשטחים שה- JOA חל עליהם.
8. פעולות שאין משתתפים בהן כל הצדדים (המודרכות בתעשיית CHIPOTSI הCAPE כפועלות Sole Risk) לא תבוצענה אם הן סותרות פעולות משותפות של כל השותפים ל- JOA משתתפים בהן. ב- JOA נקבעו כללי מסגרת לביצוע פעולות אלו.
9. בכפוף להוראות ה- JOA, המפעיל רשאי להתפטר מתפקידו בהודעה בכתב של 180 ימים לפחות או בהודעה קצרה יותר בהסכמות ועדת התפעול. כמו כן, בכפוף להוראות ה- JOA, רשאית ועדת התפעול להעביר את המפעיל מתפקידו בתנאים הקבועים ב- JOA, הכוללים, בין היתר, מקרה בו המפעיל חדל מלחזיק לפחות 10% מהוצאות בנכס הCAPE והליך פירוק או חידושים פירעון.
10. סנקציות החולות על השותפים ותנאים להטלתן במקרה של הימנעות צד משלים את חלקו היחסי בהוצאות המשותפות (להלן: "הצד המפר"), הכוללות, בין היתר, שלילת זכותו של הצד המפר מלהשתתף ולהצביע בועדת התפעול ולקבל מידע בקשר לפעולות המשותפות, במקרה בו ההפרה נמשכת יותר מ- 6 ימים - שלילת החלק לו זכאי הצד המפר מהתפקיד, ובמקרה בו ההפרה נמשכת יותר מ- 90 ימים - אפשרות ליתר השותפים לדרוש הוצאה של הצד המפר מה- JOA ומנכיס הCAPE.

11. הוראות בנוגע להעברה או המלצה של הזכויות בחזקות וכן הוראות המסדירות את אפשרות הפרישה של צד מכל נכס נפט שהוא משתף בו (ומה-JOA החל עליו) וקובעת את המקרים בהם הפרישה אפשרית, לרבות זכויותיו וחובותיו של הצד הפורש כלפי יתר השותפים ברשיון.
12. לכל צד ל-JOA יש את הזכות והחובה לנקוט את חלקו בהידרוקרבוניים שהופקו מחזקות, בהתאם להוראות ה-JOA. ה-JOA לא מסדיר את המכירה המשותפת של גז טבעי או גז'ן שיופק מחזקות.

9.2.2.17 הסכם איזון למכר בנפרד של הגז הטבעי המופק ממאגר תמר

לפרטים אודות הסכם האיזון למכר בנפרד של הגז הטבעי המופק ממאגר תמר שנחתם בין שותפי תמר ביום 23.2.2021 ראו סעיף 9.5.1 להלן.

9.2.3 חזקת שימוש

- בשנת 2012 קדחו השותפים ברישון הימי 332/شمושאן (להלן: "שותפי שימוש" ו- "רישון שימוש", בהתאם) את באר האקספלורציה "שימוש 1", כ- 92 ק"מ מערבית לאשקלון. בחודש אוגוסט 2012, דיווחו שותפי שימוש על תגלית גז טבעי בקידוח שימוש 1. בחודש דצמבר 2014 הגיעו שותפי שימוש לממונה על ענייני הנפט בקשה לקבלת חזקה חלף רישון שימוש, וביום 14 ביוני 2015 נרשמו השותפים ברישון שימוש בפנקס הנפט כבעלי הזכויות בחזקת שימוש (להלן: "חזקת שימוש"). ביום 13 בינוואר 2021 נתקבל שטר חזקה חתום, הכולל גם את שינוי גבולות החזקה כמפורט להלן. לתיאור העיקרי שטר חזקת שימוש ראו סעיף 9.2.3.3 להלן.
- במהלך שנת 2019 בוצע בשטח חזקה שימוש ניתוח ומיפוי של נתוניים סייסמיים תלת מימדיים בעומק רב, שכבות עמוקות מהמטרות שנבדקו בעבר, אשר בעקבותיו התגלה ומופת בעומק רב מבנה מסווג קמר (להלן: "פרוספקט ذקר").

הערכת שותפי שימוש, חלקים מפרופסקט ذקר גולשים מעבר למים הכלכליים של ישראל, לשתי הימים הכלכליים של מצרים והרשות הפלשטיינית. לפי פרסומים בעיתונות הזורה¹⁶⁶, בחודש נובמבר 2022 החלה חברת ENI, בעלת מלאה הזכויות בבלוק 6 במצרים הגובל בחזקת שימוש, ביצוע קידוח בפרופסקט "سورהיה" בימים הכלכליים של מצרים. לפי השערות גיאולוגיות של הקבוצה, חלקו של פרוספקט "سورהיה" עשוי להיות בשטח חזקה שימוש. למיטב ידיעת החברה הקידוח האמור הסתיים ולא דווח על תגלית מסחרית.

בחודש يولי 2020 התקשרו שותפי שימוש בהסכם פרישה לפיו ATP Oil and Gas Corporation (להלן: "ATP"), הנמצאת בהילכי פירוק, תפרוש מהסכם התפעול המשותף שנחתם בין השותפים בחזקה ותפרוש מהחזקה (להלן: "הסכם הפרישה"). ATP העבירה את זכויותיה בחזקת שימוש ללא תשלום ליתר שותפי החזקה (למעט ל- PSH (כהגדורתה להלן)). העברת הזכויות האמורה אושרה על ידי הממונה על ענייני הנפט בחודש ספטמבר 2020.

בשנת 2021 הושלמה עסקה במסגרת התקשרה נפטא, כנמן עבר מחזיקי היחידות של השותפות המוגבלות לשעבר חניל ים המלח ונפטא חיפושים, עם יווניין ישראל בע"מ (להלן: "יווניין"), אשר למיטב ידיעת החברה, נשלטה בעיקר בידי מר סעד סרסור, בהסכם מותנה (להלן: "ההסכם") לפיו נפטא העבירה ליווניין 21.122% (מתוך 100%) מחזקת שימוש שהוחזקו על ידה בנאנות כאמור (להלן: "הזכויות המועברות ליווניין"). לפרטים נוספים, לרבות אודות התמורה בגין הזכויות המועברות ליווניין ראו באור 30.א.5 לדוחות הכספיים.

תכנית העבודה שנכלהת בתנאי שטר חזקת שימושן כוללת, בין היתר, ביצוע קידוח בפרוספקט ذكر (להלן: "קידוח ذكر"). לפרטים בדבר הפעולות המתוכננת בשטח חזקת שימושן ראו תכנית העבודה בסעיף 9.2.3.8 להלן. לפרטים נוספים ראו באור 30.א.3. לדוחות הכספיים.

9.2.3.2 להלן פרטים נוספות חזקת שימושן :

פרטים כלליים בדבר נכס הנפט

חזקה שימושן	שם נכס הנפט:
נכס ימי כ- 92 ק"מ מערבית לחופי אשקלון	מיקום:
כ- 250 קמ"ר	שטח:
חזקה; פעולות מותרות על-פי חוק הנפט - חיפוש והפקה	סוג נכס הנפט, ותיאור הפעולות המותרות לפי סוג זה:
14.6.2013	תאריך הענקה מקורי של נכס הנפט:
13.6.2043	תאריך פקיעה מקורי של נכס הנפט:
-	תאריכים שבהם הוחלט על תקופת נכס הנפט:
13.6.2043	תאריך נוכחי לפקיעת נכס הנפט:
בהתאם לחוק הנפט, חזקה ניתנת לתקופה של עד 30 שנים עם אפשרות להארכה של עד 20 שנים נוספת.	ציון האם קיימת אפשרות נוספת להארכת תקופת נכס הנפט:
167 Petroleum Services Holdings AS (להלן: "PSH")	ציון שם המפעיל (Operator):
<ul style="list-style-type: none"> • ישראמקו נגב 2 (52.77%) – נשלטת בעקיפין ע"י מר חיים צור חניל (10.554%) – חברת בת פרטיט של נפטא יוניבין (21.122%) • מודיעין אנרגיה, שותפות מוגבלת - (10.554%) • (5%) PSH 	ציון שמות השותפים היישרים בנכס הנפט וחיקם היישיר בńכס הנפט וכן, למייטב ידיעת החברה, שמות בעלי השכילה בשותפים האמורים:

פרטים כלליים בדבר חלקה של החברה בנכס הנפט

חזקה שימושן	שם נכס הנפט:
1.1.2008	بعد החזקה בנכס נפט שנרכש - ציוו תאריך הרכישה:
חניל וישראלקי נגב 2, מוחזקות במצטבר ב- 63.324% מהחזויות בנכס הנפט.	תיאור מהות ואופן ההחזקה של החברה בנכס הנפט (לרובות שרשורת האחזקה):
<ul style="list-style-type: none"> • כ- 15.68% בשרשור הנובע מההחזקות המפורחות לעיל. ובהתאם להחזקות המפורחות בתרשימים החזקות בסעיף 1.4 לעיל. • חלק האפקטיבי לאחר חלקה של החברה בתמלוגים לשלם ובתמלוגים לקבלת: • לפניהם החזר השקעה: כ- 15.48% • לאחר החזר השקעה: כ- 16.14% 	ציון החלק בפועל המשויך למחזיקי הזכויות ההוניות של החברה בנכס הנפט:
כ- 1,316 אלפי דולר אמרה"ב ¹⁶⁹	סך חלקם של מחזיקי הזכויות ההוניות של החברה בהשקלעה המצטברת בנכס הנפט במהלך חמש השנים שקדמו ליום האחוזן של שנת הדיווח (בין אם הוכרה כהוצאה או כנכס לדוחות הכספיים):

9.2.3.3 עיקר תנאי שטר חזקת שימושן

להלן תיאור של עיקרי שטר חזקת שימושן¹⁷⁰, אשר נחתם על ידי הממונה על ענייני הנפט במשרד האנרגיה ביום 13.1.2021. עותק של שטר החזקה צורף לדיווח החברה מיום 14.1.2021 (אסמכתא מס': 2021-01-006411).

¹⁶⁷ לשעבר: AGR Petroleum Services Holdings AS. הינה חברת פרטיט הרשותה בנורווגיה, אשר בעל השליטה בה הינו מר מר Sverre Skogen (בשערו).

¹⁶⁸ למייטב ידיעת החברה, מודיעין אנרגיה, שותפות מוגבלת (להלן: "מודיעין") נשלטת בעקיפין למועד אישור הדוח על-ידי מר יצחק (צחי) סולtan.

¹⁶⁹ לא כולל החזר הוצאות מיונייבין אשר חלקם של הזכויות ההוניות בו מסתכם בסך של כ-350 אלפי דולר.

¹⁷⁰ קישור לשטר חזקת שימושן

בעל החזקה והמפעיל 9.2.3.4

האחזקות בחזקה, ביחד ולחוד, הן כמפורט בטבלה לעיל. החובות המוטלות בשטר החזקה על בעל החזקה יחולו על כל מרכיבי בעל החזקה, ביחד ולחוד.

מפעיל החזקה הוא (PSH) Petroleum Services Holdings AS. בהתאם לתוכנית העבודה עד ליום 31.12.2023 יצורף לבני החזקיות בחזקה מפעיל, כנדרש בתקנות הנפט (עקרונות פולה לחיפוי נפט והפקתו ביתם), תשע"ז-2016 (להלן בסעיף זה: "התקנות"), אשר יאשר בהתאם לדין. עד לצירוף מפעיל כאמור לעיל, חניל משמשת כנכית בעלי החזקה מול הממונה.

שותפי שמשון פנו לממונה לקבלת אישור מוקדם לאישור חברה זרה לצורך הכנסתה למפעיל בחזקה במקום PSH וכוניסתו לחזקה בשיעור של 25% מזכויות ההשתתפות בחזקה (להלן: "המפעיל המועד"). ביום 27 באפריל 2023 העביר הממונה לשותפים בחזקה אישור עקרוני, לפיו, ביחס לחזקה, המפעיל המועד עומד בתcheinים המKeySpecים והפיננסיים הנדרשים למפעיל (להלן: "האישור העקרוני"). למייטב ידיעת החברה, המפעיל המועד הינו חברה פרטיט זרה, בעל ניסיון משמעותי בהפעלת נכסים נפט יבשתיים וימיים באזורי הים התיכון, אשר אינו פועל כיום בישראל. לאור אישור העקרוני, נתקבל החלטה על ידי השותפים בחזקה לפעול לקידום המשא ומתן המשך עם המפעיל המועד לצורך כניסה ומינויו למפעיל בחזקה.

נכון למועד אישור הדוח טרם הושלים המשא ומtan עם המפעיל המועד. ככל שייחתם הסכם התקשרות כאמור, ההסכם יהיה כפוף, בין היתר, לאישור האסיפה הכלכלית של מחוזקי יחידות ההשתתפות של ישראמקו נגב 2, לאישור הממונה להעברת זכויות למפעיל המועד ומינויו למפעיל החזקה.

לפרטים בדבר פניה לממונה בבקשת אורךה בלוח הזמנים בתוכנית העבודה בחזקה לרבות דחיהה במועד להכנסת מפעיל, אשר הייתה קבועה בתוכנית העבודה ליום 31 בדצמבר 2023, ראו סעיף 9.2.3.8 להלן.

שטח החזקה 9.2.3.5

שטח החזקה הינו 250 קמ"ר בהתאם למפה שצורפה לשטר החזקה, היא אינה מוגבלת בכל שטחה במורחב התת קרקעי וכוללת את כל שכבות תחת הקרקע. בשטר החזקה צוין כי ידוע לבני החזקה כי קוווי תייחום האזור הכלכלי הבלדי של מדינת ישראל, לרבות באזורי הרלוונטיים לשטח החזקה, טרם נקבעו סופית, וכי שטח החזקה סמוך לכך בתחום האזור הכלכלי הבלדי כפי שהוא ידוע כיום. לפיכך יתכן כי לעובדה זו, תהיה השפעה על המשך הפעולות העתידית בשטח החזקה, וכי בעל החזקה לא יישמע בכל טענה או תביעה בקשר לכך. מבלי לגרוע מכליות האמור, היה ובתקופת החזקה ייגרעו שטח או שטחים משטח החזקה בקשר עם האמור לעיל, לא ניתן פיזוי כלשהו לבעל החזקה.

עקרונות החזקה 9.2.3.6

א. בעל החזקה יהיה בעל הזכות הבלעדית לחפש ולהפיק נפט וגז טבעי בשטח החזקה בלבד, באמצעות כל תקופת החזקה, בכפוף ליתר הוראות שטר החזקה ולכל דין.

ב. בעל החזקה, על אחריותו בלבד, יתכן, ימן, יקים ויפעל את מערכת ההפקה ויתחזק אונט לצורך הפעלה השוטפת, הכל באמצעות המפעיל, קבלנים, מתכננים ויעצמים שהם בעלי ידע ברמה גבוהה וניסיון רב בתחוםיהם, ובאופן שיאפשר אספקה אמינה, סדירה, תקינה ובטיחותית של נפט וגז טבעי מהמאגר.

ג. בעל החזקה יספק את הנפט והגז שיפיק משטח החזקה בביטחון, באמינות, ביעילות ובארח

סדייר ותקין.

- ד. ביצוע הפעולות לפי שטר החזקה, ובכלל זה הקמת מערכת ההפקה, הפעלה ואספקת הגז והנפט, יהיה בעל החזקה ערך לכך שלהפקת הגז והנפט ולאספקתו חשיבות רבה ביותר למשך האנרגיה בישראל ולמשך המדינה בכללותו.
- ה. החזקה תהיה כפופה להתחייבות שמסר בעל החזקה לממונה.
- ו. ניהול השוטף של הפעלת מערכת ההפקה יהיה בישראל; המפעיל יקיים משרד בישראל שבו ישמרו חברות ורשומות שלמים של פעולותיו לפי שטר החזקה, ולפי אישורי הקמה והפעלה, כאמור בתקנות לפי סעיף 37 לחוק הנפט כפי שייעודכנו מעט לעת.

תקופת החזקה 9.2.3.7

בהתאם לסעיף 29 לחוק, תקופת החזקה היא 30 שנים, מיום 14 ביוני 2013 עד יום 13 ביוני 2043.

תוכנית העבודה 9.2.3.8

- תוכנית העבודה המעודכנת שאושרה ע"י הממונה בחודש מרץ 2022 הינה כדלקמן:
- א. הגשת תוכאות סקר רקע סביבתי: עד ליום 30.6.2022 (בשנת 2022 הגיעו השותפים בחזקת שימושו למשרד האנרגיה את תוכאות סקר הרקע הסביבתי).
- ב. ביצוע פענוח סיסמי והערכת המשאבים חדשה לשדה "شمשות": עד ליום 15.9.2022 (בשנת 2022 הודיעו השותפים בחזקת שימושו למשרד האנרגיה כי אין שינוי מהותי בהערכת המשאבים הקיימת לשדה "شمשות").
- ג. הגשת בקשה בהתאם לסעיף 76 לחוק הנפט, להעברת זכויותכך שיוכנס מפעיל,.Condesh בתקנות הנפט, וקבלת אישור הממונה: עד ליום 31.12.2023. לפרטים בדבר מגעים להכנסת מפעיל לחזקה ראו סעיף 9.2.2.3.
- ד. חתימת חוזה עם קבלן קדיחה לביצוע קידוח: עד ליום 30.6.2024.
- ה. הגשת מסמך סביבתי על פי הנחיות הממונה: עד ליום 31.8.2024.
- ו. תחילת ביצוע קידוח: עד ליום 31.12.2024.

(להלן: "תוכנית העבודה הנוכחיית")

היה ותוכר תגלית בקיודה "ذكر" אשר אפשר פיתוח משותף של תגליות "شمשות-1" ו"ذكر", יגיעו השותפים בחזקה מסמך תמהיל ים יבשה - לא אחר מחודשים מיום ההכרה בתגלית בפרופסקט ذكر. הממונה יעביר את התמהיל האמור למועצה הארץ לתוכן ולבניה. בנוסף, תוגש תוכנית פיתוח קונספטואלית לפיתוח משותף כאמור בפרק זמן שייקבע על ידי הממונה ולא אחר מ- 8 חודשים מיום ההכרה בתגלית בפרופסקט ذker.

ביום 18 בדצמבר 2023 הוגשה לממונה בקשה לעדכון אבני הדרך הבאות בתוכנית העבודה הנוכחיית, כאמור להלן:

- א. הגשת בקשה בהתאם לסעיף 76 לחוק הנפט, להעברת זכויותכך שיוכנס מפעיל, Condesh בתקנות, וקבלת אישור הממונה: עד ליום 31.12.2024.
- ב. חתימת חוזה עם קבלן קדיחה לביצוע קידוח: עד ליום 30.6.2025.
- ג. תחילת ביצוע קידוח: עד ליום 31.12.2025.

בקשה צוין, בין היתר, כי טרם פרוץ מלחמת חרבות ברזל השותפים בחזקה היו מצויים בשלבים מתקדמים לקראת חתימת הסכם מול המפעיל המיועד, אלום, בעקבות המלחמה המפעיל המיועד ביקש אורך טרם חתימה על ההסכם וזאת, בין היתר, עקב המצב הגיאופוליטי העדין השורר באזור.

נכון למועד אישור הדוח טרם התקבל אישור הממונה לבקשתה.

9.2.3.9 הוראות נספנות

בשטר החזקה מפורטו הוראות נוספות נספנות, ובכלל זאת הוראות בנוגע לביצוע קידוח באר והאישורים הנדרשים לקידוח, איטום ונטישה; הוראות בנוגע לתגלית נפט והחוודות שיש להעביר לממונה על כך; הוראות המפורטות תנאים עיקריים למכירה, הפקה, הקמה ופיקוח בלתי תלוי; הוראות בנוגע לתוכנית הפיתוח שנדרש בעל החזקה להגיש במקרה שיסבור כי הגיע לתגלית; הוראות בנוגע לבטיחות; הוראות המפורטות תנאים להפעלת המתקנים וטיפול בתקלות; הוראות בנוגע לדיקות, דיווחים ופיקוח; הוראות בנוגע לביטול, הגבלה או שינוי החזקה וסיום החזקה; הוראות בנוגע לערבותיות שבעל החזקה נדרש להמציא והתנאים לחילוטן; הוראות בנוגע לאחוריות, שיפוי וביתוח והוראות בנוגע להעברה או שעבוד של שטר החזקה ושל נכסים מערכות ההפקה.

בהתאם לתנאי שטר החזקה, המציאו השותפים בחזקה ערבות בעקבות בנקאית בסך של 7.5 מיליון דולר (חלק הקבוצה כ-5 מיליון דולר).

9.2.3.10 פעולות עיקריות שבוצעו בחזקת שימוש

להלן תיאור תמציתי של הפעולות העיקריות שבוצעו בפועל בחזקת שימוש מיום 1.1.2021 ועד למועד הדוח וכן פעולות מתוכננות לפי תוכנית העבודה בחזקה:

<u>תקופה</u>	<u>תיאור תמצitti של פעולות שבוצעו בפועל לתקופה או של תוכנית העבודה המתוכננת</u>	<u>תקציב כולל משוער לפועלה ברמת נכס הנפט (באלפי דולר)¹⁷¹</u>	<u>היקף השתתפות בפועל של מחזיקי הזכויות ההוניות של החברה בתקציב (באלפי דולר)</u>
2021	<ul style="list-style-type: none"> נסcho עיבוד הנתונים הסיסמיים, הפענוח והמייפוי המשולב של כל הנתונים הסיסמיים. נוצרה העיבוד, החומרים והדוחות הנלוים הועברו לממונה. בוצע סקר סביבתי בשטח החזקה. הוגדר מיקום קידוח והוגש פרוספקט גיאולוגי לביצוע קידוח. פורסם דוח מ.asarrayים מעודכן לפי דרישות PRMS. 	כ- 983	כ- 150
2022	<ul style="list-style-type: none"> הוגש תוצאות סקר רקע סביבתי – עד ליום 30.6.2022. ניתנה הودעה כי אין שינוי מהותי בהערכת המשאבים הקודמת לשדה "שימוש". 	כ- 366	כ- 56
2023	<ul style="list-style-type: none"> בהתאם לתוכנית העבודה הנוכחיות: הגשת בקשה בהתאם לסעיף 76 חוק הנפט, להעברת זכויותכך שיויכנס מפעיל, כנדרש בתקנות הנפט (עקרונות פועלהachiופשי נפט והפקתו בימי), תשע"ז 2016, וקיבלה אישור הממונה – עד ליום 31.12.2023. התקיים מומ"מ מול המפעיל המיועד אשר קיבל אישור עקרוני כמפורט בסעיף 9.2.3.4 לעיל. לפרטים בדבר בקשה שהוגשה לשינויי מועדים בתוכנית העבודה הנוכחיות ראו סעיף 9.2.3.8 לעיל. 	כ- 291	כ- 45
2024	<ul style="list-style-type: none"> בהתאם לתוכנית העבודה הנוכחיות: חתימת חוזה עם קובלן קידוח לביצוע קידוח – עד ליום 30.6.2024. הגשת מסמך סביבתי על פי הנחיות הממונה – עד ליום 31.8.2024. תחילת ביצוע קידוח אקספלורציה בפרוספקט דקר – עד ליום 31.12.2024. לפרטים בדבר בקשה שהוגשה לשינויי מועדים בתוכנית העבודה הנוכחיות ראו סעיף 9.2.3.8 לעיל. 	כ- 100,000 עד כ- 150,000 ¹⁷²	כ- 22,740 עד כ- 15,160
2025 ואילך	טרם נקבעה תוכנית עבודה	-	-

¹⁷¹ הסכומים לשנים 2021-2023 הינם סכומים שהוזאו בפועל ובוקרו במסגרת הדוחות הכספיים.

¹⁷² אומדן ראשי בלבד. עלות ביצוע הקידוח עשויה להשתנות מהתוצאות מאומדן זה.

9.2.3.11 שיעור ההשתתפות בפועל בהוצאות ובהכנסות בחזקת שימוש

הסבירים	שיעור מוגלים ל- 100% החזר השקעה	שיעור מוגלים ל- 100% לפני החזר השקעה	אחוז החזר השקעה לאחר השקעה	אחוז החזר השקעה לפני השקעה	שיעור ההשתתפות
ראוי סעיף מבנה החזקות בקבוצה.	100%	100%	15.68%	15.68%	שיעור המשויך בפועל למחזיקי הזכויות הhoneיות של החברה בנכס הנפט
ראוי פירוט להלן.	102.93%	98.73%	16.14%	15.48%	שיעור המשויך בפועל למחזיקי הזכויות הhoneיות של החברה בהכנסות מנכס הנפט
ראוי פירוט להלן.	96.67%	96.67%	15.16%	15.16%	שיעור המשויך בפועל למחזיקי הזכויות הhoneיות של החברה בחוצאות הכספיות בפעילויות חיפוש פיתוח או הפקה בנכס הנפט

9.2.3.12 שיעור השתתפות מחזיקי הזכויות הhoneיות של החברה בהכנסות שימוש

פריט	הכנסות שנתיות חוזיות של נכס הנפט	אחוז החזר השקעה לפני השקעה	אחוז החזר השקעה לאחר השקעה	הסבר תמצitti כיצד מוחsbבים התמלוגים או התשלומים
פירוט התמלוגים או התשלומים (הגורמים מההכנסות לאחר ממצא) ברמת נכס הנפט:				
המודינה	(12.5%)	(12.5%)	100%	כפי שנקבע בחוק הנפט התמלוגים מוחsbבים לפי שווי שוק בפי הבאר. שיעור התמלוג בפועל עשוי להיות נמוך יותר כתוצאה מניכוי הוצאות בגין מערכות ההולכה והטיפול בגין ממצא מסירת הגז בחו"ף. ועד לנקודת מסירת הגז בחו"ף.
הכנסות מנטרולות ברמת נכס הנפט	87.5%	87.5%	100%	
חלוקת המשיך למחזיקי הזכויות הhoneיות הhoneיות של החברה בהכנסות הנובעות בנכס הנפט המנטרולות	15.68%	15.68%	100%	
סה"כ חלקם של מחזיקי הזכויות הhoneיות של החברה, בשיעור ה进城ות האפקטיב, ברמת נכס הפפט (ולפניהם תשלומים אחרים ברמת החברה)	13.72%	13.72%	100%	
פירוט תמלוגים נוספים להם זכאי ת החברה (הגורמים מההכנסות לאחר ממצא) בקשר עם נכס הנפט ברמת החברה:				
חלוקת העודף של החברה בתמלוג העל המשולם מישראלקו נגב 2 לשותף הכללי שהומחה לישראלקו אין.	2.06%	1.41%	100%	לאירועים בדרכם שני תמלוגים העל ישראלקו אין. ראו באוור ד.3.38 לדווחות הכספיים. השיעור בפועל של אחד מההתמלוגים האמורים (התמלוג המפורט בבאור ד.3.38) עשוי להיות נמוך יותר כתוצאה מניכוי הוצאות בגין מערכות ההולכה והטיפול בגין עד לנקודת מסירת הגז בחו"ף.
חלוקת של החברה בתמלוג מילוני בין PSH	0.44%	0.44%	100%	ראוי באור ד.38.7 לדווחות הכספיים.
חלוקת של החברה בתמלוג מנהל לישראלקו נגב 2	0.05%	(0.23)%	100%	ראוי באור ד.38.7 לדווחות הכספיים.
חלוקת של החברה בתמלוג העל ממדייען	0.09%	0.09%	100%	ראוי באור ד.38.7 לדווחות הכספיים. שיעור התמלוג בפועל עשוי להיות נמוך יותר כתוצאה מניכוי הוצאות בגין מערכות ההולכה והטיפול בגין עד לנקודת מסירת הגז בחו"ף.
חלוקת בפועל המוחס למחזיקי הזכויות הhoneיות הhoneיות של החברה בהכנסות מנכס הנפט	16.14%	15.48%	100%	

9.2.3.13 שיעור השתתפות בפועל מחזיקי הזכויות ההוניות של החברה בהוצאות החיפוש בחזקת שמשון

פריט	ברמת נכס הנפט	100%	הווצאות תיאורטיות של נכס נפט (בלא התמלוגים האמורים)	אחו	הסביר תמצitti כיצד מחושב התמלוגים או התשלומים
פירוט התשלומים (הנגורים מההוצאות) ברמת נכס הנפט:					
המפעיל	5.25%	5.25%	PSH זכאי לדמי מפעיל בשיעור של 5.25% מההוצאות בתקופת האקספלורציה וכן סך נוספים של 8,500 דולר לחודש ¹⁷³ . בתקופת הפיתוח והפקה יעדו דמי המפעיל על שיעור של 0.66% מההוצאות.	100%	
פירוט תשלומים (הנגורים מההוצאות) ברמת נכס הנפט:					
סה"כ שיעור ההוצאות בפועל ברמת נכס נפט	105.25%	15.68%	שיעורם של מחזיקי הזכויות ההוניות של החברה בהוצאות נכס הנפט (בשערו)	15.68%	חברה נושאת בהוצאות חלק נמוך מאשר בחלוקת האפקטיבי בהכנסות מאחר ודמי המפעיל משולמים לחברה בת בעלותו המלאה.
סה"כ שיעורם בפועל של מחזיקי הזכויות ההוניות של החברה בהוצאות, ברמת נכס הנפט (ולפניהם אחרים ברמת החברה)	16.50%	(1.35%)	חלוקת של מחזיקי הזכויות ההוניות של החברה בקבלה תשלום הנגור מההוצאות על ידי החברה	(1.35%)	ראו סעיף 9.2.3.16 להלן.
פירוט תשלומים (הנגורים מההוצאות) בקשר עם נכס הנפט וברמת החברה (האחוזים להלן ייחסבו בהתאם לחלוקת של מחזיקי הזכויות ההוניות של החברה בנסיבות נכס הנפט) : אין					
השיעור המשויך בפועל למחזיקי הזכויות ההוניות של החברה בהוצאות הכרוכות בעילות חיפושים, פיתוח והפקה בנכס הנפט	15.16%				

9.2.3.14 תגמולים ותשלומים ששולמו במהלך חיפוש, פיתוח והפקה בנכס הנפט

פריט	שיעור המשויך בפועל למחזיקי הזכויות ההוניות של החברה בהשקעה בתקופה זו בנכס (באלפי دولار הנפט)(לרבות עלויות שבגינן אינם משולמים תשלוםoms לתשלומים למפעיל)	שיעור המשויך בפועל למחזיקי הזכויות ההוניות של החברה בהשקעה בתקופה זו בנכס (באלפי המניות הניתנות)
תקציב שהושקע בפועל בשנת 2021	150	15- c
תקציב שהושקע בפועל בשנת 2022	56- c	12- c
תקציב שהושקע בפועל בשנת 2023	45- c	8- c

9.2.3.15 פרטי אוזות משאבים מותנים המיוחסים לחזקת שמשון

(1) פרטיים בדבר המשאים המותנים המיוחסים לחזקת שמשון בקשר עם פרויקט דקר, נכון ליום 31.12.2021, ראו דוח מיידי של החברה מיום 2.1.2022 (asmcta מס' 2022-01-000562), אשר המידע המופיע בו מובא בזאת על דרך ההפניה. מצ"ב נכסף א' לדוח זה הסכמת NSAI להכללת הדוח האמור בדוח זה לרבות בדרך של הפניה. נכון ליום 31.12.2023 לא חל כל שינוי בפרטים הנ"ל, כמפורט נכסף א', אישור שקיבלה החברה מ-NSAI. יצוין כי אומדן המשאים המנובאים לעיל הינו רק בגין המשאים המוצויים בחזקת שטח המים הכלכליים של מדינת ישראל.

¹⁷³ הוסכם בין המפעיל ליתר שותפי שמשון כי החל מחודש يولי 2022 ועד להסכמה אחרת הופחתו דמי המפעיל לסך חודשי של 4.25 אלפי דולר.

(2) לפרטים בדבר המשאבים המותנים המיוחסים לחזקת שימוש בקשר עם קידוח שימושו-1, נכון ליום 31.12.2022, ראו סעיף 9.2.3.9 לדוח התקופתי לשנת 2022 (מס' אסמכתא - 2023-01-036390), אשר המידע המצו依 בו מובא בזאת על דרך ההפניה (להלן: "הדוֹחַ הַתְּקׁוֹפְּתִי לְשָׁנָת 2022"). מצ"ב כְּנֶסֶף א', לדוח זה הסכמת NSAI להכללת הדוח האמור בדוח זה לרבות בדרך של הפניה.

נכון ליום 31.12.2023 לא חל כל שינוי בפרטים הנ"ל, כמפורט בְּנֶסֶף א' שקיבלה החברה מ-NSAI.

9.2.3.16 הסכם תפעול משותף החל על חזקת שימוש

הסכם התפעול המשותף החל על חזקת שימוש (להלן בסעיף זה: "הסכם תפעול שימוש"), מכסה את אותם נושאים הכלולים בהסכם התפעול המשותף החל על חזקות תמר ודילית (לפרטים ראו סעיף 9.2.2.16 לעיל), למעט ביחס לנושאים העיקריים המפורטים להלן:

- (1) המפעילה רשאית לפי שיקול דעתה הבלדי להתאפשר בכל תביעה או סדרת תביעות בסכום שלא יעלה על 50,000 דולר (לא כולל הוצאות משפטיות).
- (2) החלטות ועדת התפעול המשותף יתקבלו בהצבעה של שניים או יותר מהשותפים המחזיקים יחד לפחות 60% מהזכויות בחזקה (צדדים קשורים כהגדרכם בהסכם שימוש יחשבו כצד אחד).
- (3) לפני הוצאה או מתן התchingיבות בסכום העולה על 500,000 דולר בכל פריט שבתוכנית העבודה ותקציב שאושרו, תשליך המפעילה לכל השותפים בחזקת שימוש בקשה להרשות להוצאה (AFE).
- (4) המפעילה רשאית לחרוג מה- AFE המאושר לתוכנית העבודה בשיעור שלא יעלה על 10% מהסכום שאושר כל עוד סך הח:rightיות באותה שנה קלנדראית לא יעלה על 5% מהסכום שאושר בתקציב ובתוכנית העבודה.
- (5) המפעילה רשאית להתפטר בהודעה בכתב של 120 ימים.
- (6) ועדת התפעול המשותף רשאית, בין היתר, לפטר את המפעילה אם היא חדלה מלהחזיק לפחות 24% מזכויות החשותפות בחזקת שימוש.
- (7) אין לשותפים בחזקת שימוש זכות סיורב ראשון בהעברת זכויות השתתפות בחזקת שימוש.

9.2.3.17 הסכם שותפים ביחס להסכם תפעול שימוש

במסגרת הסכם להעברת זכויות השתתפות בראשון שימוש (שהומר כאמור בחזקת שימוש) מישראלeko נגב 2 ל-PSH, חתמו הצדדים על הסכם המסדיר את היחסים ביניהם בכל הקשור והנוגע לתפעול ראשון שימוש (להלן בסעיף זה: "נכ"ל הנפט") וזאת עד לחתימת הסכם תפעול חדש (להלן בסעיף זה: "ההסכם"). החל מחודש ינואר 2016 משמשת PSH כמפעילת חזקת שימוש.

הסכם מבסס על תנאי הסכם התפעול המשותף החל בנכס הנפט, ובשינויים, בין היתר, כדלקמן:

- (1) PSH תעניק שירותי מפעיל בתמורה לדמי מפעיל בשיעור של 5.25% מההוצאות בנכס הנפט בתקופת האקספלורציה וכן סך נוסף של 8,500 דולר לחודש. בתקופת הפיתוח וההפקה יעמדו דמי המפעיל על סך של 0.66% מההוצאות (החל מחודש יולי 2022 ועד להסכם אחריו הופחתו דמי המפעיל לסך חדש של 4,250 דולר לחודש); (2) במידה ול- PSH ינבעו הכנסות כתוצאה מכירת זכויות בנכס הנפט ו/או הכנסות ממכירת נפט ו/או גז שיופקו משטחו, תשלם PSH לשותפים בנכס

הנפט כאמור חלק מדמי המפעיל ששולמו לה ; (3) ניתן יהיה להעביר את המפעילה מתפקידה ללא סיבה בכלל עת בהחלטה של הצדדים שאינם קשורים למפעילה המחזיקים מעל 65% מזכויות החשתפות של כלל הצדדים שאינם קשורים למפעילה במרקחה שצד ג' שהינו חברת נפט וגז מנוסה וכשירה לשמש כמפעילה תצטרכ' לזכויות החשתפות בשיעור העולה על 20% ותמונה כמפעילה ; (4) חנ"ל תשמש כ-Contracting Party (הגוף המבצע) לצורך ביצוע התקשרויות ומטען שירותים שונים שנקבעו בהסכם (שאינם ניתנים על ידי המפעיל), בתמורה לכך של 2% מההוצאות בנכס הנפט בתקופת האקספלורציה ו-0.66% בתקופת הפיתוח וההפקה. לפרטים נוספים בדבר תשלום ישראמכו נג'ב 2 לחנ"ל ראו באור 10.ב.37 לדוחות הכספיים ; (5) חנ"ל תהיה רשאית להפטר מתפקידה בכלל עת בהודעה של 120 יום מראש ; (6) ניתן יהיה להעביר את חנ"ל מתפקידה במקרים ששנ"ל תקלע להליכי חделות פרעון ו/או פירוק ו/או מונה לחלק מהותי מנכסיה כonus נכסים או שהוא חזלה להתקיים. כמו כן ניתן להסיר את חנ"ל מתפקידה במקרה של הפרה מהותית של ההסכם בהחלטה של מעל 65% מבני זכויות החשתפות שאינם קשורים אליה ; (7) במרקחה שימוניה מפעיל חלופי שיקבל על עצמו את כל התפקידים של חנ"ל כ-Contracting Party, יבוטל תפקיד זה והצדדים יקבעו מחדש שכר המפעיל. במקרה שהפעיל החלופי קיבל רק חלק מתפקידי חנ"ל, הצדדים יקבעו את שכרו של המפעיל ואת התגמול לו תהיה זכאיות חנ"ל ; (8) החלטות ועדת התפעול המשותף יתקבלו על ידי הצבעה של 2 או יותר מהצדדים (שאינם קשורים) המחזיקים ב- 60% לפחות מזכויות החשתפות, למעט ההחלטה הבאות אשר יתקבלו על ידי הצדדים כאמור המחזיקים ב- 91% לפחות מזכויות החשתפות : איחוד פעולות בנכס הנפט עם נכס נפט סמוך ; ויתור מרצון על כל או חלק משטח נכס הנפט או סיום ההסכם ; איטום ונטישה של באר והקמת מתקנים שונים הקשורים לשדה.

9.2.4 זכות לקבלת תמלוגים מצדיי ג'

יואל הינה זכאי לתמלוג על בשיעור של 1% מחלוקת של אבר חיפושי נפט, שותפות מוגבלת (להלן: "אבר") בנפט ו/או גז שיופק משטחי חזקות "נעעה" ו"אשקלון" וכן לתמלוג על בשיעור של 0.5% מחלוקת של אבר מכל חזקה נוספת בה יש או יהיה לאבר זכויות השתתפות. תמלוג העל האמור הומחה בשעתו ליואל על ידי שני צדדי ג' אשר היו זכאים לתמלוג על מאבר וזאת בכספי לכך שככל הסדר שיחול בין אבר לצדדי ג' בקשר לתמלוג העל, יחול בהתאם גם על יואל (להלן: "תמלוג אבר").

בשנת 2016 מכירה והעבירה אבר לחברת Energean Israel Limited (להלן: "אנרגיאן") את כל זכויותיה בחזקות 16/I "תנין" ו-17/I "כריש", כאשר הזכויות הנמכרות הועברו לאנרגיאן יחד עם התמלוגים הקיימים בחזקות האמורות בהן נשאה אבר ביחס לחלוקת המקורי בחזקות. בהתאם, נכוון למועד דוח זה חובת תשלום תמלוג אבר בגין חזקות כריש ותנין חלקה על אנרגיאן. ביום 17.5.2017 מוזגה אבר עם ולטוק ניו-מד, שותפות מוגבלת (להלן: "ניו-מד"), באופן בו כל נכסיה והתחייבויותיה עברו Is As לניו-מד, וביום 17.5.2017 חוסלה אבר ונמקרה מרישומי רשם השותפות. בהתאם, חובת תשלום תמלוג אבר בגין נכסי הנפט של אבר שעברו לניו-מד במסגרת המיזוג כאמור, חלקה על ניו-מד, למעט בגין הזכויות שהועברו מנוי מד לצדדי ג' כמפורט להלן).

למייבר ידיעת החברה, עובר למועד חיסולה היו לאבר זכויות השתתפות בחזקות תמר ודלית (15.625%), בחזקות 14/I לוייתן דרום ו-15/I לוייתן צפון (22.67%), בחזקות "נעעה" ו"אשקלון" (פרויקט ים טריס) וברישיון "אלון D" (אשר פקע כמפורט להלן).

בשנת 2017 מכירה ניו-מד לתמר פטרוליום בע"מ זכויות בשיעור 9.25% בחזקות תמר ודלית, בכספי להתחייבותה הקיימת לתשלום תמלוג אבר ליואל. בהתאם, נכוון למועד דוח זה חובת תשלום תמלוג אבר ליואל בגין הזכויות שנמכרו לתמר פטרוליום בע"מ כאמור, חלקה על תמר פטרוליום בע"מ.

בשנת 2021 מכירה ניו-מד ל- Tamar Investment 1 RSC Limited (כיום Tamar Investment 1 RSC Limited) ו- Tamar RSC Ltd (Tamar) זכויות בשיעור 22.0% בחזקות תמר ודלית¹⁷⁴, בכפוף להתחייבותה הקיימת לתשלום תמלוג אבר ליואל. בהתאם, נכוון למועד דוח זה חובת תשלום תמלוג אבר ליואל בגין הזכויות שנמכרו כאמור חלקה על Tamar Investment 2 RSC Limited (Tamar) RSC Ltd.

నכוון למועד הדוח, התמלוג כאמור אינו מהותי לتوزעות פעילות הקבוצה (בשנת 2023 הסתכמו הכנסות הקבוצה מתמלוג זה בסך של כ-18 מיליון ש"ח) ובהתאם מוצגים נכסים הנפט מהם זכאיות יואל לתמלוג אבר, לנכסים נפטZNICHIM לחברה. הוואיל ויואל, כבעל זכויות לתמלוגים, אינה נשאית בעליות הפיתוח וההפקה בנכסים הנפט האמורים, לא מובאים בטבלאות שלහן נתונים בדבר תקציב הפעולות והיקף ההשתתפות בפועל של מחזיקי הזכויות החוניות של החברה בתקציב. יובהר, כי הפרטים המפורטים להלן הינם בהתבסס על מידע פומבי כפי שפורסם על ידי ניו-מד.

להלן תיאור נכסים הנפט מהם זכאיות יואל לתמלוג אבר, למעט חזקות תמר ודלית המתוארות בסעיף 9.2.2 לעיל.

9.2.4.1 פרויקט לוויתן
(א) פרטיים כלליים

פרטיים כלליים אודות נכס הנפט	
שם נכס הנפט:	לווייתן צפון
מיקום:	חיפה נסימן ימיים המצוים כ-140-130 ק"מ מערבית לחופי חיפה
שטח:	שטח הכלול של שתי החזקות ייחדי הינו כ- 500 קמ"ר
סוג נכס הנפט ותיאור הפעולות המותרות לפי סוג זה:	חזקה; פעולות מותרות על-פי חוק הנפט – חיפושים והפקה
תאריך העקה מקורי של נכס הנפט:	27.3.2014
תאריך פקיעה מקורי של נכס הנפט:	13.2.2044
תאריכים שבהם הוחלט על תקופת נכס הנפט:	-
תאריך נוכחי לפיקעת נכס הנפט:	13.2.2044
ציון האם קיימת אפשרות נספת להארכה תקופת נכס הנפט; אם אפשרות כאמור קיימת – יש לציין את תקופת ההארכה האפשרית:	בכפוף לחוק הנפט ניתן להאריך ב-20 שנים נוספות.
ציון שם המפעיל (Operator):	שברון
ציון שמות השותפים היישירים בנכס הנפט וחלוקת הישיר בנכלי הנפט וכן, למיטב ידיעת החברה, שמורות בעלי השיטה בשותפים האמורים:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ שברון (39.66%). ▪ ניומד (45.34%). ▪ רציו (15%).¹⁷⁵

(ב) תוכנית עבודה בפועל ומתוכננת בפרויקט לוויתן
 להלן תיאור תמציתי של הפעולות העיקריות שבוצעו בפועל בפרויקט לוויתן מיום 1.1.2021 ועד למועד אישור הדוח, וכן תיאור תמציתי של הפעולות מתוכננות בפרויקט האמור:

היקף השתתפות בפועל של מחזקי החזקות ההוניות של החברה בתקציב (באלפי דולר)	תקציב בולל משוער לפעולה ברמת נכס הנפט (באלפי דולר)	תיאור תמציתי של הפעולות שבוצעו בפועל לתקופה או של תוכנית העבודה המתוכננת	תקופה
		התקציב בולל משוער לפעולה ברמת נכס הנפט (באלפי דולר)	
		<ul style="list-style-type: none"> • עליות בקשר עם סיום שלב 1א', ובכל זאת פעולות הקשורות בשלמות המערכות (Asset Integrity), ושיפור מערכות ההפקה והבטיחות. בוסף, הפעלה של מערכת הקונדנסט היבשתי, לרבות הפעלת אטר חיות במילואו. • תכנון ורכש מתקדי של ציוד עבור קידוח "לווייתן-8" בשטח חזקת 14/I/לווייתן דרום (להלן: "לווייתן-8").¹⁷⁶ • תכנון עבודות תחזקה ושיפורים במערכות החשמל והביקורת התת-ימיות. • (א) בחינת פתוחה שלב 1ב' ו/או חלופות פיתוח נוספת, כולל שיידרשו; (ב) בחינת חלופות נוספת להולכת קונדנסט, חלק מההכנה לשלב 1ב'; ו- • (ג) גיבוש חלופה לייצוא גז טבעי באמצעות צנרת תות-ימיית ו/או הנולה (לרבוט), בין היתר, באמצעות התקשרות ל渴別ת שירותי הנסעה (Front End Engineering Design) FEED. • פעולות שונות נוספת, לרבות: המשך הפקה ממאגר לוויתן, תפעול ותחזקה שוטפים, פעולות ניטור, עדכון המודל הגיאולוגי ומודל הזרימה וגיבוש פרוספקט למטילות העמוקות. 	2021
		<ul style="list-style-type: none"> • המשך שיפור הממערכות ותהליכי ההפקה, בין היתר, ביצוע עבודות הנדרשות על מנת להקטין את מפל הלחץ בתהיליך, וכן שיפור מערכות ו קופות גמל) הינו כ- 23.63%. 	2022

¹⁷⁵ למיטב ידיעת החברה, השותף הכללי ברכזו, רציו ארגניות בע"מ, הינו חברה בעלות משותפת של ד.ל.ג.ן בע"מ (להלן: "ד.ל.ג.ן") (34%); חירם לנDAO בע"מ (להלן: "HIRAM") (34%) איתן איזנברג בע"מ (להלן: "אייזנברג") (8.5%) (4.3%), עידור פורת (1.4%), אשר פורת (1.4%), איניאל סולדיין (1.4%), וע"ד רובי בכיר בכר בעמותות עברו מר שלומי שוקרוו (15%). ד.ל.ג.ן הנה חברת פרטיט, בעלות יאיר רוטליין 1/3 וליד רוטליין 2/3. חירם הנה חברת פרטיט, בעלות דבורה נדאו (1/2), יגאל לנDAO (1/6), שלומית לנDAO (1/6) ווובל לנDAO (1/6). איזנברג הנה חברת פרטיט בשליטת איתן אייזנברג. נכון למועד אישור הדוח, שיעור החזקותיהם של כל בעלי העניין ברכזו (למעט החזקות מוסדיים, קרנות נאמנות ו קופות גמל) הינו כ- 23.63%.

¹⁷⁶ ביום 12.7.2021 קיבלו שותפי לוויתן החלטה בדבר ביצוע קידוח פיתוח והפקה לוויתן-8 בשטח חזקת 15/I לוויתן צפון. הפרויקט הסתיים בחודש יוני 2023 עם חיבור הבאר למערכת ההפקה ותחלת הזמתה הגז ממנה, בהתאם ללוחות הזמנים ומתחת התקציב המתוכן.

		<p>• ניטור וגילוי בהיבטים של איכות סביבה ובתייחות, בהתאם לדרישות תפעולית ורגולטורית.</p> <p>• השלמת פעולות הנדסיות הקשורות בפיתוח שלב 1א.</p> <p>• ביצוע עבודות תחזקה ושיפורים במערכות החשמל והבקרה התת-ימיות.</p> <p>• ביצוע קידוח פיתוח לויתן-8 וכן ביצוע עבודות תת-ימיות כהכנה לחיבור הקידוח למערכת ההפקה.</p> <p>• המשך עדכון המודל הגיאולוגי ומודל הזרימה, בין היתר, בהתאם לנוטוני הקידוחים וההפקה, ותוכנן והכנות לביצוע קידוחים והשלמות נוספת, ככל שיידרשו.</p> <p>• המשך בוחינת פיתוח שלב 1ב' ואלו חלופות פיתוח נוספות, ככל שיידרשו ובחון חלופה לייצוא גז טבעי באמצעות צנרת תת-ימית /או הנזלה (לרובות FLNG). בין היתר, באמצעות היררכיות לביצוע FEED, תכנון הנדסי מפורט והערכות לביצוע.</p> <p>• בחינת אפשרות להגדלת כמויות הייצוא של גז טבעי למצרים באמצעות מערכות הולכה יבשתיות.</p> <p>• פעולות שונות נוספת, לרבות: המשך הפקה ממAGER לויתן, פעולה ותחזוקה שוטפים, ביצוע פעולות ניטור, סקרים, בדיקות, ובחינת אפשרות לאיפיון, קידוח ופיתוח של מטרות החיפוש העמקות.</p>	
		<p>• המשך שיפור מערכות תומכות ומערכות סביבתיות, בהתאם לדרישות תפעולית ודרישות רגולטוריות.</p> <p>• המשך ביצוע עבודות תחזקה ושיפורים במערכות החשמל והבקרה התת-ימיות.</p> <p>• השלמה (Completion) של קידוח לויתן-8 וחיבורו למערך ההפקה הקיים.</p> <p>• ביצוע קדם תכנון Pre-FEED בהליך תחרותי בין קבוצות בינלאומיות אשר מתמחות בתחום התכנון וההקמה של מתקני LNG, במסגרת קידום החלופות לפיתוח שלב 1ב'.</p> <p>• ביצוע והשלמה של Pre-FEED להרחבת מערך ההפקה של ממAGER לויתן, לבנות הקמת תשתיות תת-ימיות וביצוע השינויים הנדרשים על הפלטפורמה, במסגרת קידום החלופות לפיתוח שלב 1ב'.</p> <p>• ביצוע סקרים, תכנון ורכש עבור פרויקט הצינור השלישי, לרבות שינויים והתאמות על הפלטפורמה.</p> <p>• פעולות שונות נוספת, לרבות: המשך הפקה ממAGER לויתן, פעולה ותחזוקה שוטפים, ביצוע פעולות ניטור, סקרים, בדיקות, ובחינת אפשרות לאיפיון, קידוח ופיתוח של מטרות החיפוש העמקות.</p>	2023
		<p>• המשך שיפור מערכות תומכות ומערכות סביבתיות, בהתאם לדרישות תפעולית ודרישות רגולטוריות.</p> <p>• שיפור מערכות ה-MEG וטיפול במיתוצר.</p> <p>• ביצוע סקר בסיסי (baseline) של כבידה (gravity) מעל אזור המAGER בצד לטיבוב תחזיות הפקה ולסייע בקבלה החלטות פיתוח בפרויקט.</p> <p>• השלמת Pre-FEED עבור מתקן LNG.</p> <p>• סיום פרויקט הצינור השלישי.</p> <p>• המשך ביצוע פעולות להקטנת מפל הלחץ במערכות הייערכות לביצוע FEED להרחבת מערך ההפקה של ממAGER לויתן, לרבות הקמת תשתיות תת-ימיות וביצוע השינויים הנדרשים על הפלטפורמה, במסגרת קידום החלופות לפיתוח שלב 1ב' וביצועם.</p> <p>• פעולות שונות נוספת, לרבות: המשך הפקה ממAGER לויתן, פעולה ותחזוקה שוטפים, ביצוע פעולות ניטור, סקרים, בדיקות, ובחינת אפשרות לאיפיון, קידוח ופיתוח של מטרות החיפוש העמקות.</p> <p>• קבלת החלטת השקעה סופית (FID) על-ידי שותפי לויתן לפיתוח שלב 1ב'.</p>	2024 ואילך

9.2.4.2 חזקות תנין וכריש**(א) כללי**

לאור החלטת הממשלה לאשרור מתווה הגז, ביום 26.12.2016 הושלמה עסקה בין ניו-מד, אברן ושברו לבינו חברת אנרגיאן למכירת מלא זכויותיה בחזקota 16/I "תנין" ו-17/I "כריש" (להלן ביחד: "חזקות תנין וכריש").¹⁷⁷ באותו המועד הזכויות הנמכרות הועברו לאנרגיאן יחד עם התמלוגים הקיימים בחזקota ביחס לחלקן המקורי בחזקota, בהתאם, בהתאם, במועד השלמת העסקה, חובת תשלוםם לבני התמלוג (לרבנות החברה) תחול על אנרגיאן.

פרטים כלליים אודות נכס הנפט	
חזקות תנין חזקות כריש	שם נכס הנפט:
נכסים ימיים המצויים כ-130-80 קילומטר מערבית לחופי העיר נהריה	מקום:
השטח הכלול של שתי החזקות יחדיו הינו כ-500 קמ"ר	שטח:
חזקות; פעולות מותרות על-פי חוק הנפט – חיפושים והפקה	סוג נכס הנפט ותיאור הפעולות המותרות לפי סוג זה:
בתקוף מיום 24.12.2015 (25.4.2017)	תאריך הענקה מקורי של נכס הנפט:
10.8.2044	תאריך פקיעה מקורי של נכס הנפט:
-	תאריכים שבהם הוחלט על הארכה של תקופת נכס הנפט:
10.8.2044	תאריך נוכחי לפיקעת נכס הנפט:
ב-20 שנים נוספות, בהתאם לחוק הנפט.	ציוון האם קיימת אפשרות נוספת להארכת תקופת נכס הנפט; אם אפשרות כאמור קיימת – יש לציין את תקופת ההארכה האפשרית:
أنרגיאן ישראל	ציוון שם המפעיל (Operator):
أنרגיאן ישראל (100%)	ציוון שמות השותפים היישרים בנכס הנפט וחולקים הישיר בנכס הנפט וכן, למיטב ידיעת החברה, שמורות בעלי השכיטה בשותפים האמורים:

(ב) תוכנית עבודה בפועל ומתוכננת בחזקota תנין וכריש

למייטב ידיעת החברה, תוכנית הפיתוח המקורי בחזקota תנין וכריש שהוגשה על-ידי אנרגיאן ישראל לממונה על ענייני הנפט, אושרה על-ידי משרד האנרגיה בחודש אוגוסט 2017, ובה מתואר שמאגר כריש יפותח תחילתה ובהמשך יפותח מאגר תנין.¹⁷⁸

במהלך שנת 2018 קיבלת אנרגיאן החלטת השקעה סופית בנוגע לפיתוח מאגר כריש באמצעות מתקן הפקה ו אחסון צפ (FPSO). ביום 26.10.2022 דיווחה אנרגיאן על הפקת גז ראשון (First Gas) ממאגר כריש, וביום 28.10.2022 החלה למכור גז ללקוחותיה.

על-פי נתונים שפרסם משרד האנרגיה, במהלך שנת 2022 שיווקה אנרגיאן 0.29 BCM גז טבעי שהופק משדה כריש. לפי דיווח אנרגיאן מחודש ינואר 2024, במהלך שנת 2023 הפיק מאגר כריש כ- 4.4 BCM. כנ" דיווחה אנרגיאן כי הפקת גז ראשון (First Gas) ממאגר כריש צפונה החלה בסוף חודש פברואר 2024.¹⁷⁹

כמו כן, למיטב ידיעת החברה, הנתונים המעודכנים בנוגע למשאבים המיוחסים למאגרים תנין, כריש וכריש-צפון פורסמו על-ידי אנרגיאן בחודש מרץ 2023.¹⁸⁰ על-פי דיווח זה, כוללים המאגרים

¹⁷⁷ לפי פרסום משרד האנרגיה ביום 25.4.2017 העניק משרד האנרגיה לאנרגיאן שטר חזקה לחיפוש והפקת נפט בשטח החזקota.

¹⁷⁸ קישור לפרסום משרד האנרגיה - תוכנית הפיתוח של כריש תנין

¹⁷⁹ קישור לדיווח

¹⁸⁰ קישור לפרסום בנוגע למשאבים המיוחסים למאגרים תנין, כריש וכריש-צפון

האמורים עתודות גז טבעי (P2) בהיקף של כ- BCM 99.6 ונוולים פחמיינאים בהיקף של כ- 6.6 מיליון חביות.

ازהרת מידע צופה פני עתיד - התיאור לעיל בעניין הפעולות המתוכננות בחזקת כריש, לרבות לוחות זמנים לביצוען, הינו מידע צופה פני עתיד כמשמעותו בחוק ניירות ערך, ומבוסס על פרסומיים פומביים של אנרגיאן בלבד. ביצוע תוכנית העבודה בפועל, לרבות לוחות הזמן עשוי להיות שונה מהתוית מהמפורט לעיל והוא מותנה, בין היתר, ברגולציה הchallenge, ביכולת טכנית ובכדיאות כלכלית.

להלן תיאור תמציתי של הפעולות העיקריות שבוצעו בפועל בחזקת תנין וכריש מיום 1.1.2021 ועד למועד אישור הדוח, וכן תיאור תמציתי של פעולות מתוכננות:

<u>תקופה</u>	<u>תיאור תמציתי של פעולות שבוצעו בפועל לתקופה או של תוכנית העבודה המתוכננת</u>	<u>תקציב כולל משוער לפעולה ברמת נכס הנפט (באלפי דולר)</u>	<u>חזקות כריש ותנין</u>
			<u>היקף השתתפות בפועל של מחזקי הזכיות ההוניות של החברה בתקציב (באלפי דולר)</u>
2021	<ul style="list-style-type: none"> קבלת החלטת השקעה סופית (FID) לפיתוח מאגר כריש צפון ולייזר והתקינה של ריזיר יצוא שני ומתקן שני לטיפול בנזלים. המשך עבודה התקנת מערכות ההפקה והטיפול בגז ובCONDENSATE על גבי גורף ה- FPSO בסינגפור. 		
2022	<ul style="list-style-type: none"> סיום התקנת והרכבת מערכות ההפקה והטיפול בגז וCONDENSATE על גבי גורף ה- FPSO בסינגפור. הפלגה של ה- FPSO על מערכותיו לישראל. השלמת חיבור למערכות ההפקה והרצאן. תחילת הפקה מסחרית מחזקת כריש, תפעול ותחזקה שוטפים. קידוח באר הערכה ופיתוח בחזקת כריש והשלמת קידוח כריש צפון-1. 		
2023	<ul style="list-style-type: none"> התקנת ריזיר יצוא שני, המחבר בין מתקן ההפקה לבין צנרת הייצור. המשך הפקה מסחרית מחזקת כריש, תפעול ותחזקה שוטפים. חיבור באר ההפקה בכריש צפון-1 FPSO. 		
2024 ואילך	<ul style="list-style-type: none"> תחילת הפקה מסחרית מקידוח כריש צפון. המשך פעילות תפעול והפקה מחזקת כריש. התקנה והרכבה של מתקן שני לטיפול בנזלים. קידוח קידוחי הפקה נוספים בחזקת כריש, ככל שיידרש. pitition חזקת תנין, לרבות קידוח בארות הפקה, ייצור והתקנה של מערכת תתי-ימית וחיבור לה- FPSO. תחילת הפקה מחזקת תנין צפיה, לפי פרטומי אנרגיאן, בשנת 2030. 		

9.2.4.3 רשיון "אלון D"

ביום 21.6.2020 פקע רשיון אלון D. למיטב ידיעת החברה, ביום 26.11.2023 דחה בית המשפט העליון בשבתו ב坌"ץ עטירה שהגישו השותפות ברישיון אלון D נגד שר האנרגיה ואחרים בקשר לזכויותיהם ברישיון אלון D, וקבע כי העותרות אינן זכאות להארכותו או לחידושו של הרישיון.

.9.3

מוצרים**גז טבעי**

הגז הטבעי שנתגלה במאגר תמר הינו יבש וללא מרכיבים קורוזיביים ומורכב רובו ככלו מגז מותאן.

כזה, הטיפול הנדרש בכדי להעבירו אל הליקוזת הינו מינימלי.

בכלל, ניתן להוביל גז טבעי בשלוש דרכים עיקריות – (א) באמצעות צנרת (ב) באמצעות הנזלו (קרי, להופכו לנוזל, LNG) על-ידי קירורו לטמפרטורה של 161 מעלות צלזיוס מתחת לאפס אשר מקטין את נפחו פי 600 ומאפשר את הובלתו ואחסונו בكمויות גדולות; -(ג) באמצעות דחיסתו (CNG), כך שנפחו מצטמצם פי 100 – 300 כתלות בלחץ הדחיסה. הן גז נזלי והן גז דחוס, ניתן להוביל בكمויות גדולות ולמרוחקים גזולים באמצעות מיכליות ייעודיות.

לפרטים נוספות משק הגז המקומי, לרבות התפתחויות ושינויים בו ראו סעיף 9.1 לעיל, וכן לפרטים

אודות ייצוא הגז הטבעי ומORITY בשוק הבינלאומי ראו סעיף 9.4.5 להלן.

קונדנסט

במהלך הפקת גז טבעי מופק גם קונדנסט, שהינו תוצר טבעי של תהליך העיבוי של מרכיבים שונים בגז הטבעי ונגרם כתוצאה מהפרשי הלחץ והטמפרטורה השוררים במאגר בין אלו השוררים על פני השטח. לקונדנסט נדרש טיפול מינימאלי שעיקרו ייצוב, בכדי להעבירו ללקוזות והוא משתמש בעיקר כחומר גלם בייצור תזקיקי נפט. צוון, כי שיעור הקונדנסט המופק ביחס לכמות הגז המופק, הינו קטן ועומד על מספר חבויות בודדות לכל מיליון רג'ל מעוקב של גז טבעי (MMCF). לפרטים נוספות התקשרות ישראמקו נגב 2 יחד עם שותפי ההסכם לאספקת קונדנסט מפרויקט תמר, ראו סעיף 9.4.6 להלן.

לקוזות

.9.4

שוק מקומי: נכון למועד אישור הדוח, מספקת ישראמקו נגב 2 יחד עם שותפי תמר גז טבעי

.9.4.1

מפרויקט תמר למגוון ליקוזות הכלולים בעיקר את חברת החשמל, ויצרני חשמל פרטיים, וכן

מסופק קונדנסט לבית זיקוק אשדוד, כמפורט בסעיפים 9.4.4 ו- 9.4.6 להלן.

.9.4.2

ייצוא: נכון למועד אישור הדוח, שותפי תמר מייצאים גז טבעי למוצרים ולירדן בהתאם להסכמים

המפורט בסעיף 9.4.5 להלן.

.9.4.3

חברת החשמל הינה הלוקה הגדול ביותר של ישראמקו נגב 2 ולפיכך ביטול ההסכם שנחתם בינה

לבין שותפי תמר או אי קיומו ישפייע באופן מהותי על פעילות הקבוצה והכנסותיה העתידיות.

הכנסות ישראמקו נגב 2 ממכירות גז לחברת החשמל היו כ- 34% וכ- 41%- 40% מסך הכנסותיה

בכל אחת מהשנים 2021, 2022 ו- 2023, בהתאם. (להלן: "BOE") הינה

הלוקה השני בגודלו של ישראמקו נגב 2 בשנת 2023 נכון למועד אישור הדוח. הכנסות ישראמקו

נגב 2 ממכירות גז ל- BOE היו כ- 10%, וכ- 18% מסך הכנסותיה בכל אחת מהשנים 2021,

2022 ו- 2023, בהתאם. ביטול ההסכם שנחתם בין BOE לבין שותפי תמר או אי קיומו עלול

להשפיע באופן מהותי על פעילות החברה והכנסותיה העתידיות. יתרת הכנסות ישראמקו נגב 2

בשנת 2023 הייתה מדליה אנרגיות כוח בע"מ (להלן: "דליה אנרגיות") (כ- 9%), מיצרני חשמל

פרטיים נוספים, ליקוזות תעשייתיים ולוקה בירדן. לפרטים בדבר ההסכם שנחתמו בין שותפי

תמר ליקוזותיהם, ראו סעיפים 9.4.4 ו- 9.4.5 להלן.

התשרותות לאספקת גז טבעי

.9.4.4

להלן טבלה המציגה פרטיים תמציתיים בדבר ההסכם לספקת גז טבעי של שותפי תמר. יצוין, כי למעט חברת החשמל, BOE ודיליה אנרגיות אין לשותפי תמר לקוח נוסף, אשר היקף ההכנסות ממנו באחת או יותר מהשנים 2021-2023 יהיה 10% או יותר מהכנסות ישראמקו נג'ב 2. יתר הלקוחות עימם התקשרו שותפי תמר בהסכם לספקת גז קובצו כמפורט בטבלה שלהלן¹⁸¹.
לפרטים נוספים ההסכם, ראו בסעיף זה להלן.

¹⁸¹ בטבלה מפורטים הסכמי ספקת גז על בסיס מחייב (FIRM). יצוין, כי בנוסף, שותפי תמר מתקשרים מעט לעת עם לקוחות שונים בהסכם לספקת גז על בסיס לא מחייב (SPOT).

basis ההצמדה העיקרי למועד הגז הנוכחי ליום 31.12.2023	הכמות שספקה מתחילה ההפקה של מגאר תמר עד ליום 31.12.2023 (BCM) (100%)	יתרת כמות מירבית כולל לאספקה ליום 31.12.2023 ¹⁸² (BCM) (100%)	האם קיימת אפשרות הארכה	תקופת ההספקה	שנת תחילת אספקה	
הכמות המינימאלית לחוב (כהגדרת המונה בסעיף 9(1) להלן) צמודה למודד המחרים לרנק האמריקאי (U.S. (CPI) - בהתאם למנגנון הקבוע בחסכם ¹⁸⁵ כל כמות שתיצרך מעבר לכמורתה ראמורה אינה צמודה.	כ-4.8	כ-46.8 ¹⁸⁴	ככל שלא נרכחה כמות ההתחייבות התפעולית כהגדרת המונה בסעיף 9(3) להלן עד לתום תקופת ההספקה, יוארך ההספקה באופן אוטומטי עד לצרכות מלאה כמות ההתחייבות התפעולית, בכפוף להוראות התיקון להסכם ח'י (כהגדרטו בסעיף 9.4.4.3 להלן).	עד ליום 31.12.2030	2013	חברת החשמל ¹⁸³
בסיס על נסחota הצמדה למחרי הברטן (Brent) וכולל מחיר רצפה	כ- 4.8 ¹⁸⁸	כ-20.6 ¹⁸⁷	לשוני הצדדים מוקנית אפשרות הארכה בשנתיים נספנות, ככל שלא נרכחה כמות הגז החוזית בתקופה הבסיסית	כ- 15 שנים או עד סיום הנסיבות החוויות הכוללת, לפי המוקדם	2020	הסכם BOE כמפורט בסעיף 4.5 (ב) להלן ¹⁸⁶
נסחאות הצמדה של מחירי הגז הקבועים בהספקם מבוססות בעיקרו על נסחאות הצמדה של מחירי הגז הצמדה לתעריף ייצור החשמל, וכוללות מחיר רצפה.	כ-2 ¹⁹¹	כ-15.9 ¹⁹⁰	לא (אך רוא האפשרות לקיצור ההספקה כאמור בסעיף 9.4.1 (1) להלן)	עד ליום 8.7.2035	2015	דליה אנרגיות ¹⁸⁹

182 הכמות אותה התחייב הרוכשים לרכוש נמוכה מכמות זו. יצוין, כי כמותו שנייתנו בגין הודעות הפחתה בפועל, נכון למועד אישור הדוח, הופחתו מיתרת הכמות הכוללת לאספקה.

183 להערכת ישראמקו נגב 2, יתרת ההיקף הכספי של ההספקם עם חברות החשמל נכון ליום 31.12.2023 עומדת על כ- 4.4- 5 מיליארד דולר (100%). ההערכה דלעיל ביחס ליתרת ההיקף הכספי של ההספקם עם חברות החשמל, מוהה מיידzeitig צופה פני עדות 32א לחוק ניירות ערך, המבוסס על יתרת הכמות המינימאלית לחוב וכמות ההתחייבות התפעולית בלבד כהגדרתם בסעיף 9.4.4.3 להלן, על הנחות ישראמקו נגב 2 בוגנו לשיעור התאמת המחרים במועד התאמת המחיר ובוגנו לשיעור עליית ממד המחרים לרנק האמריקאי. אין כל ודאות כי ההערכה דלעיל אודות יתרת ההיקף הכספי של ההספקם מתמשח, והיא עשויה להתמשח באופן שונה, וזאת עקב גורמים שונים שאינם תלויים בחברה לרבות עקב היקף הביקושים במשק, שינויים במדד ושינויים בהיקף, בקצב וביעתיותן צrichtת הגז על ידי חברת החשמל.

184 יצוין כי בתיקו להספקה ח'י (כהגדרטו בסעיף 9.4.3 להלן) בוטל המנגנון לסיום ההתקשרות עם הגעה ל██ק הכמות החוזית (TCQ) וסיום ההתקשרות כאמור איןו תלוי בצריכת הכמות החוזית (TCQ) על ידי הרוכשת. הסכום בטבלה מבטא את התקשרות לאספקה המקטימלית ביום (Mmbtu 655,200) במכפלת מספר הימים עד לתום ההספקה. למנגנון הצמדה ראו סעיף 9.4.4.3 להלן.

185 ביום 15.2.2024 נוחם תיקון להספקה BOE כמפורט בסעיף 9(ב) להלן, אשר טרם נכנס לתוקפו. להערכת ישראמקו נגב 2, יתרת ההיקף הכספי של ההספקם עם BOE עומדת על כ- 5 מיליארד דולר (100%). ככל והתקיון להספקה BOE יכולות נוכנס לתוקפו. להערכת ישראמקו נגב 2, יתרת ההיקף הכספי תעמוד על כ- 15 מיליארד דולר (100%). ההערכה דלעיל ביחס ליתרת ההיקף הכספי של ההספקם עם BOE, מהוות מיידציג צופה פני עדות 32א לחוק ניירות ערך, המבוסס על יתרת הכמות המינימאלית לחוב בלבד הקבועה בהספקם, על הנחות ישראמקו נגב 2 בוגנו לתחזית מחיר ברנט (Brent), ועל ההנחה כי לא תבוצע התאמת מחיר במועד התאמת המחיר. אין כל ודאות כי ההערכה דלעיל מתמשח, ככל או חלקה, והיא עשויה להתמשח באופן שונה, וזאת עקב גורמים שונים שאינם תלויים בחברה לרבות שינויים במדד היקף הביקושים במשק ו שינויים בתיקו ח'י (TCQ) (1) להלן.

186 ככל והתקיון להספקה BOE יוכל לתקן יתרת הכמות המירבית הכוללת לאספקה תעמוד על כ- 63.6 BCM.

187 להערכת ישראמקו נגב 2, הכמות האמורה כולה לתמיכת מכירות (FIRM) וכן כמות שנסקרו על בסיס הסכם מזדמן, כמפורט בסעיף 9.4.5 (ב) (5) להלן. להערכת ישראמקו נגב 2, יתרת ההיקף הכספי של ההספקם עם דליה אנרגיות נכון ליום 31.12.2023 עומדת על כ- 2.42- 2.42 מיליארד דולר (100%). ההערכה דלעיל ביחס ליתרת ההיקף הכספי של ההספקם עם דליה אנרגיות, מהוות מיידציג צופה פני עדות 32א לחוק ניירות ערך, המבוסס, בין היתר, על הנחנה כי ההספקה יהיה במרקף עד לתום התקופה האמורה לעיל (לא>Kizcora), על הכמות המינימאלית לחוב והכמות התפעולית בלבד, תחזית ישראמקו נגב 2 לגבי תעריך ייצור החשמל, ועל הנחנה כי לא תבוצע התאמת מחיר במועד התאמת המחיר. אין כל ודאות כי ההערכה דלעיל אודות יתרת ההיקף הכספי של ההספקם לתממש, והיא עשויה להתמשח באופן שונה, וזאת עקב גורמים שונים שאינם תלויים בחברה לרבות עקב היקף הביקושים במשק ו שינויים בהיקף, בקצב וביעתיותן צrichtת הגז על ידי דליה אנרגיות.

188 יצוין כי בתיקו להספקה עם דליה בוטל המנגנון לסיום ההתקשרות עם הגעה ל██ק הכמות החוזית (TCQ) וסיום ההתקשרות כאמור איןו תלוי בצריכת הכמות החוזית (TCQ) על ידי הרוכשת. הסכום בטבלה מבטא את הכמות החוזית היומית המקטימלית במכפלת מספר הימים עד לתום ההספקה.

שנת תחילת אספקה	תקופת ההסכם	האם קיימת אפשרות הארכה	יתרת כמות מרבית כוללת לאספקה ליום (100%) 31.12.2023 (BCM)	הכמות שסופקה מ sourceMappingURLה החזמתה העיקרי למחיר ה- נכון ליום 31.12.2023 (BCM)	basis החזמתה העיקרי למחיר ה- נכון ליום 31.12.2023
לפחות אחדים בשוק המקומי ¹⁹³	3-18 שנים	במרבית החסכמים נסוחת החזמתה מובוסת על החזמתה לתעריף ייצור החשמל וכוללת מחיר רצפה.	במשך של בין שנה לשנתיים נוספת, ככל תקופה של ניצרכה כמות הגז החוזית הכוללת בתוקף הכספייה.	כ-34.3 BCM	כ- 194 34.3 BCM
החסכים לירדן (כמפורט בסעיף 9.4.5(א) להלן)	13-15 שנים	לשני הצדדים מוקנית אפשרות להארכה בשנתיים נוספת, ככל שלא ניצרכה כמות הגז החוזית בתוקף הבסיסית.	בשנתים נוספים, ככל שלא ניצרכה כמות הגז החוזית בתוקף הבסיסית.	כ- 1.3 BCM	כ- 1.7 BCM הברנט (Brent) וכוללת מחיר רצפה.
סה"כ				כ- 93 BCM	כ- 195 94 BCM

9.4.4.1 להלן טבלה הכוללת פילוח נתוניים אודות הכנסות ישראכרט נגב 2 בהתאם לבסיס החזמתה הנוכחי ב抱住ם (במיליוני דולר).¹⁹⁶

שם הלוקו	2021 סך הכנסות (במיליון דולר)	2021 -% מסך כל הכנסות	2022 סך הכנסות (במיליון דולר)	2022 -% מסך כל הכנסות	2023 סך הכנסות (במיליון דולר)	2023 -% מסך כל הכנסות
חברת החשמל	141	-	215	-41%	189	-40%
BOE	42	-	91	-18%	153	-32%
דליה אנרגיות	42	-	54	-10%	44	-9%
ליךוחות תעשייתים וחברות שיווק (כולל ייצור לירדן) ¹⁹⁷	60	-	47	-9%	20	-4%
יצרני חשמל פרטיים אחרים	126	-	112	-22%	70	-15%

192 הכמות אותה התחייבנו לרכוש נמוכה מכמות זו. יצוין, כי כמותות שנייתנו בגין הודיעות הפחתה בפועל, נכון למועד אישור הדוח, הופחתו מיתרת הכמות הכוללת לאספקה.

193 יצרני חשמל פרטיים, ליכון תעשייתיים וחברות לשיווק גז טבעי. נכון ליום 31.12.2023 החסכים עם חברות לשיווק גז טבעי הסתיימו.

194 היתה כולה כ- 25.8 BCM שנמכרו ליצרני חשמל פרטיים וכ- 8.5 BCM שנמכרו ליכון תעשייתיים וחברות לשיווק.

195 הכמות האמורה אינה כוללת כמותות גז שנמכרו ללקוחות פרויקט ים תטיס אשר אין מהותית.

196 יצוין כי הכמות המפורטות בטבלה כוללות כמותות גז טבעי שנמכרו על בסיס SPOT.

197 בשנים 2021-2022 מרבית הכמות בהחסכים הינו ללא החזמתה, ובשנת 2023 מרבית הכמות צמודות למחירי הברנט (Brent), ומוגנות במחיר רצפה.

9.4.4.2 אודות ההסכם למכירת גז טבעי למשק המקומי שנחתמו על-ידי שותפי תמר

- (1) הסכמי אספקת הגז לטוווח ארוך נקבעה, בין היתר, התחייבות של הרוכשות, ככל שאספקת הגז על פי ההסכם היא על בסיס מחייב, לרכוש או לשלם (Take Or Pay) בעבר כמות שנתית מינימאלית לחיבוב של גז טבעי בהיקף ובהתאם למנגנון שנקבע בהסכם האספקה (להלן: "הכמות המינימאלית לחיבוב"). במידה שאוthon רוכשות לא ירכשו אתכמות המינימאלית לחיבוב בשנה כלשהי, הן תחויבנה לשלם למוכרים עבורם שנקבע בהסכם האספקה (להלן: "התחייבות לרכישתכמות המינימאלית לחיבוב"). נקבעו הוראות ומנגנונים המאפשרים, בין היתר, לרוכשות, לאחר שרכשו אתכמות המינימאלית לחיבוב בגין שנה מסוימת, לקבל באותה שנה גז ללא תשלום נוסף וזאת עד ליתרתכמות הגז שלא נוצרה בשנים קודמות ואשר בוגינה שילמו למוכרים במסגרת התהייבותן לכמות המינימאלית לחיבוב כאמור לעיל (Make Up). בחלק מההסכמים נקבעה, בין היתר, התחייבות לרכישתכמות גז מינימאלית תפעולית במהלך תקופת ההסכם, על פי צרכי הלוקה הצפויים, וזאת רק ככל שכמות זו תידרש אליו הלוקה בפועל, בכפוף להתאמות כפי שנקבעו בכל הסכם (להלן: "הכמות המינימאלית התפעולית"). במידה שאוthon רוכשות לא ירכשו אתכמות המינימאלית התפעולית הקבועה בהסכמים אלו שלא בשל סיבות תפעוליות, כמודגדר בהתאם להסכם, ובכפוף למנגנונים שונים הקבועים בהסכם, הן תחויבנה לשלם למוכרים בעבר ההפרש שביןכמות המינימאלית התפעולית שהוגדרה לביןכמות שנקבעה בפועל על ידי הרוכשות בפרק הזמן הרלבנטי.
- (2) עוד קובעים חלק מההסכם האספקה מנגנון המאפשר צבירת יתרה בגין כמותות נוספות שנוצרכו על ידי הרוכשות בשנה כלשהי מעבר לכמות המינימאלית לחיבוב, וניתולה להפחיתה התחייבות הרוכשות לרכישתכמות המינימאלית לחיבוב כאמור לעיל במספר שנים לאחר מכן (להלן: "מנגנון Carry Forward").
- (3) בעקבות החלטות הממונה על התחרות הכלכלית (להלן: "הממונה על התחרות") האמורויות בסעיף 9.16 להלן, בדבר הענקת פטור מהסדר כובל בקשר להסכם בהם תקופת האספקה הבסיסית ארוכה מ-7 שנים, למעט ההסכם עם חברת החשמל, בחלק מההסכמים האמורים ניתנה לכל אחת מהרוכשות אופציה להקטין אתכמות המינימאלית לחיבוב, כך שזו תעמוד על כ- 50% מהתאמות השנתית המומוצעת שכרעה בשלוש השנים שקדמו להודעה על מימוש האופציה, בכפוף להתאמות ותנאים כפי שנקבע בהסכם האספקה (להלן בסעיף זה: "אופציית ההפקטה"). עם הקטנתכמות המינימאלית לחיבוב יופחתו בהתאם יתרכמות שנקבעו בהסכם האספקה. לפרטים נוספים החלטות הממונה על התחרות האמורות ראו סעיף 9.16 להלן.
- (4) בהקשר זה יזכיר, כי במהלך השנים 2020-2019, חתמו שותפי תמר על תיקונים להסכם עם מספר יצרי חשמל פרטיים, לרבות דליה אנרגיות, במסגרת התחייב יצרי החשמל, לרכוש משותפי תמר, בעדיפות על פני מקורות אחרים (למעט חברות הנזקרים בהסכם) את כמותות הגז הטבעי שייצרנו במתכניהם במהלך התקופה שהחל ממועד הזרמת הגז ממאגר לווייתן ועד למועד שבו אותם יצרי חשמל ימשכו את אופציית ההפקטה (להלן בסעיף זה: "התקווה"), אם וככל שיימשו, ובחלק מההסכמים עד למועד ההפעלה המScheduler של מאגר קריש או סוף שנת 2022 לפי המוקדם. כמו כן, במסגרת התקיקונים, הוסכם בין הצדדים, כי

לצורך חישוב הכמות המומוצעת שנוצרכה על ידי יצרני החשמל תחת ההסכם האמורים בשלוש השנים שקדמו להודעה על מימוש האופציה ביחס לתקופה, יעשה החישוב, החל ממועד הפעלת מאגר לויתן על בסיס הכמות המינימאלית לחיבוב (בהתאם למנגנון שנקבע בתיקונים), ולא על בסיס הכמות שתלך על ידי יצרני החשמל בפועל. כל התקיונים להסכם האמורים נכנסו לתוקף.

יצוין, כי עד למועד אישור הדוח מסרו כל הלקוחות להם הוענקה אופציית הפתחה (ובhem מספר יצרני חשמל פרטיים שונים) הודעות על מימוש אופציית ההפתחה האמורה, והודעות כאמור נכנסו לתוקף.

(5) בהתאם להוראות מתווה הגז¹⁹⁸, בהסכם לאספקת גז טבעי שנחתמו החל מיום 16.8.2015 לתקופה העולה על 8 שנים ניתנה לצרכן זכות חד צדדית לקיזור תקופת ההסכם במועדים הקבועים במתווה. פרטיים רואו סעיף 9.13.1 להלן. החל משנת 2019 מסרו מספר לקוחות להודעה על מימוש אופציית הסיום המוקדם.

(6) בהסכם האספקה נקבעו הוראות נוספות, בין היתר, בנושאים הבאים: זכות לסיום ההסכם במקרה של הפרת התcheinויות מהותית, זכות שותפי תמר לשפק גז לרוכשות האמורים ממוקורות גז טבעי אחרים, מנגנוני פיצויים במקרה של עיכוב באספקת הגז מפרויקט תמר או במקרה של אי אספקת הכמות הקבועות בהסכם, מגבלות לאחריות הצדדים בהסכם, הוראות בעניין זכות הצדדים להמחות את זכויותיהם על-פי ההסכם, פטור מאחריות הצדדים בהתקיימות אירוע כה עליון (כהגדתרם בהסכם), מנגנונים ליישוב סכסוכים ומחלוקות בין הצדדים וכן בנוגע ליחסים בין עצם בכל הקשור לאספקת הגז לרוכשות האמורים.

(7) ההסכם כפויים לחוקי מדינת ישראל ומתרשים לאורם. לאור הפסקה ממשר תמר בעקבות מלחמת "חרבות ברזיל" כאמור בסעיף 6.1.3 לעיל, נשלחו הודעות לכל לקוחות שותפי תמר, המודיעות על הפסקה ההפוכה בנסיבות של "כח עליון", על פי הסכמי אספקת הגז, באופן שלא מטיל חובה כספית על שותפי תמר.

9.4.4.3 פרטיים נוספים הסכם אספקת גז בין שותפי תמר לבין חברת החשמל

הסכם אספקת גז בין שותפי תמר לבין חברת החשמל שנחתם ביום 14.3.2012 ותוון, מעת לעת¹⁹⁹ לרבות בהתאם לתיקון מיום 24.1.2022 שנכנס לתוקף ביום 22.7.2022 (להלן: "התיקון להסכם חח'י"). כאשר הוראותיוחולות ביחס לכמותות הגז שسوفקו בהתאם להסכם החל מיום 1.7.2021. ההסכם, כפי שתוקן, ייקרא להלן: "הסכם חח'י", ואלו עיקריו:

(1) תקופת ההסכם חח'י תימשך עד ליום 31.12.2030, אלא אם כן ההסכם יסתiens קודם לכך על ידי אחד הצדדים בהתאם לתנאי ההסכם. ככל וחברת החשמל לא תצורך את הכמות המינימאלית הפעולית לה התcheinה כאמור בס"ק 3 להלן עד ליום 31.12.2030, יוארך ההסכם באופן אוטומטי על מנת לאפשר את צריict מילוא סך כמות ההתחייבות הפעולית, בכפוף להוראות הסכם חח'י.

(2) הכמות המינימאלית לחיבוב שנקבעה בהסכם חח'י, עומדת על כ-3 BCM לשנה עד ליום 30.6.2028.²⁰⁰ ההסכם כולל הוראות לעניין חישוב והתאמת הכמות המינימאלית לחיבוב

¹⁹⁸ הוראות אלו של מתווה הגז פקו בחודש דצמבר 2020.

¹⁹⁹ בין היתר, בקשר עם מימוש אופציית שהוקנו לחברת החשמל להגדלת כמותות הגז אותן היא תצרוך.

²⁰⁰ הכמות החזותית הכוללת שנקבעה בהסכם חח'י הינה כ-87 BCM. יצוין כי לאחר תיקון הסכם חח'י לכמות זו אין השפעה על תקופת ההסכם.

ובכל זה בנסיבות של כח עליון או של אי אספקה על-ידי המוכרים. מנגנון Carry Forward יהיה קבוע בהסכם חח"י תמר בוטל החל מיום 1.7.2021, וזאת במסגרת התקיקון להסכם חח"י.

(3) בנוסף להתחייבות לרכישת כמות מינימאלית לחיוב (נכון ליום 1.7.2021, כ-20.7 BCM), חברת החשמל התחייבת לרכישת כמות מינימאלית תפעולית בהיקף שלא יחת מ-16 BCM, וזאת בתקופה שתחל מיום 1.7.2021 ועד לתום תקופת ההסכם²⁰¹.

(4) בנוסף, בהתאם להוראות התקיקון להסכם חח"י התווסף התחייבות של חברת החשמל להזמין גז טבעי על בסיס יומי בכמות מינימאלית הקבועות בתיקון להסכם חח"י.

(5) מחיר הגז בגין הכמות המינימאלית לחיוב נקבע על-פי נוסחה הכלולה מחיר בסיס והצמדה המבוססת על מדד המחיר לצרכן האמריקאי (U.S CPI) (להלן בסעיף זה: "המדד") בתוספת 1% לשנה עד שנת 2019 ובפחות 1% לשנה משנת 2020 ואילך, החל מיום 1.7.2021 הופחת מחיר הגז בגין הכמות המינימאלית לחיוב בשיעור הגובה במספר אחוזים בוודדים מהשיעור המקורי להפחיתה (25%) שהיא קבועה בהסכם חח"י עבור התקיקון, במסגרת מועד ההתאמה הראשון (ראו לעניין זה ס'ק (7) להלן). בנוסף לאמור, החל משנת 2022 הצמדה כפופה גם למוגבלות הבאות: שיעור עליה של עד 2.25% במדד - יילקח בחשבון במלואו; שיעור עליה במדד שבין 2.25% ל-3.75% - לא יילקח בחשבון בשנה הרלכנית, ייצבר וילקח בחשבון בשנים העוקבות רק ככלSSI ששיעור עלית המדד בהן יהיה פחות מ-2.25% ובכל מקרה ההצמדה באוטן השנים לא תעלה על 2.25%; שיעור עליה הגובה מ-3.75% למדד - יילקח בחשבון במלואו (הינו: השיעור שעולה על 3.75% יילקח בחשבון באופן מלא). יבחר כי בכל המקרים הנ"ל, בניכוי 1% כאמור לעיל.

(6) מחיר הגז עבור הכמות המינימאלית התפעולית וכן עבור כל כמות נוספת, ככל שתירכש, על פי ההסכם, יהיה קבוע וימודד על מחיר הנמוך ביותר מ-4 דולר-ל-MM BTU ללא הצמדה.

(7) בהסכם חח"י נקבעו מספר מועדים בהם רשאי כל צד לבקש התאמת מחיר:

א. נקבעו שני מועדים בהם רשאי כל צד לבקש התאמת המחיר ביחס לכמות המינימאלית לחיוב (בהתאם למנגנון שנקבע בהסכם), אם אותו צד בדעה כי המחיר שנקבע בחוזה אינו מתאים עוד לחוזה ארוך טווח עם לקוח עוגן (Anchor Buyer) לצרכית גז טבעי לשימוש בשוק הישראלי: 1.7.2021 (להלן: "מועד ההתאמה הראשון") ו-31.12.2024 (להלן: "מועד ההתאמה השני"). במסגרת התקיקון להסכם חח"י בוצעה הפחתה במחיר הגז כאמור בס'ק 5 לעיל החל ממועד ההתאמה הראשון, וביחס למועד ההתאמה השני, ההתאמה שתבוצע למחיר תהיה בטווח של עד 10% (תוספת או הפחטה) מהמחיר באותו מועד.

ב. ביחס למחיר הגז בגין הכמות המינימאלית התפעולית, כל אחד מהצדדים יהיה זכאי לבקש התאמת המחיר, בטווח של עד 10%, תוספת או הפחטה, ביום 1.7.2028.

ג. אם שותפי תמר וחברת החשמל לא יגיעו להסכמה על שיעורי התאמת המחיר, רשאי כל צד להפנות את העניין להליך בוררות.

²⁰¹ הכמות המינימאלית לחיוב וכמות התחייבות התפעולית (אשר הינה כאמור לעיל ככל שתידרש לחברת החשמל בפועל) חברות החשמל התחייבת לרכוש החל מעתה 2022 הינה כ-3.5-4 BCM, הכל בכפוף להוראות הסכם חח"י.

(8) ככל שאחד הצדדים להסכם חח"י לא ישלם במועד תשלום הנדרש ממנו על-פי ההסכם, הסכום שבפיגורר יקבע ריבית בשיעור שנתי השווה לרייבית LIBOR²⁰² בתוספת 5%, החל ממועד התשלום על-פי ההסכם ועד למועד התשלום בפועל. אם האיחור בתשלום נמשך 7 ימים או יותר, רשאי הצד הזכה לתשלום, על-ידי מתן הודעה מרأس ובכתב של 14 יום, להשעות את מסירת הגז או קבלתו, לפי העניין. אם האיחור בתשלום נמשך 120 יום ממועד הפרעון הרלוונטי, אזי רשאי הצד הזכה לתשלום, על-ידי מתן הודעה מרأس ובכתב של 14 ימים, להביא לסיום את ההסכם. מימוש הזכות לשינויים ההסכם לא תהווה ויתור על תרופות אחרות העומדות לאותו צד.

(9) בהסכם נקבעו, בין היתר, הוראות לפיהן חברת החשמל או שותפי תמר יהיו רשאים לסייע את ההסכם, במקרה בו הצד השני יבצע פעולה חריפה פירעון (כהגדורתה בהסכם) שסביר כי תהיה לה השפעה מהותנית לרעה על ביצוע התחייבויותו בהתאם להסכם, על-ידי מתן הודעה מרأس ובכתב של 120 ימים לפחות. אם בשל אי-רווח של כוח עליון לא יהיה אפשרותם של שותפי תמר או חברת החשמל לבצע כל התחייבויות מהותנית הנדרשת על-פי ההסכם וזאת במשך תקופה של שלוש שנים רצופות, הצד השני רשאים את ההסכם על-ידי מתן הודעה מרأس ובכתב של 90 ימים לפחות. חברת החשמל ושותפי תמר הסכימו שלא למשך כל זכות שעשויה להיות להם לגבים בהתאם לכל דין, אלא ביחס להפרות ממשמעותיות או נဆנות של הוראות מהותניות של ההסכם ורק לאחר מתן תקופה של 120 ימים לצד המפר (אלא אם כן נקבעה תקופה קצרה יותר בהסכם) לתקן ה הפרה.

(10) על-פי ההסכם, אם יפסיקו תמר או מווית הגז שהוזנו על-ידי חברת החשמל בהתאם להוראות ההסכם ואי האספקה היא בכמות הולמת על שעריו הstylische המותרים על-פי ההסכם, אזי ייפצו שותפי תמר את חברת החשמל בדרך של אספקת גז בחודש העוקב. בכמות שלא סופקה ובמחיר מופחת. כמו כן, קבוע ההסכם הפרות מיוחדות שבגין ישולם פיצויים בשיעורים גבוהים יותר. בהסכם נקבעו גבולות ל אחריות כל אחד מצדדים בגין הפרת חלק מההוראות ההסכם בשיעורים הקבועים בהסכם, הן על בסיס שנתי והן לאורך תקופת ההסכם. חברת החשמל אינה אחראית כלפי שותפי תמר ושותפי תמר אינם אחראים כלפי חברת החשמל בגין נזקים או הפסדים עקיפים, תוכאתיים או עונשיים. שותפי תמר יהיו אחראים בנפרד, ולא במשותף, להפרות כאמור של ההסכם.

(11) בהסכם נקבע כי אף הוראה בהסכם לא תפורש אחריות הדדיות בין שותפי תמר, וכל אחד משותפי תמר יהיה אחראי כלפי חברת החשמל אך ורק ביחס לחלוקת בזוכיות הנפט בקשר עם אחירות שתבעה מההסכם. על אף שהחברת החשמל רשאית להזמין כמות נז בנסיבות הווצה אחת שתומצא למתאם מטעם שותפי תמר, הנסיבות שתיחסב כמוזמנת מכל אחד משותפי תמר תהא חלקו של כל אחד מהם מהכמות המזומנת הכוללת.

(12) אספקת הגז והתחייבות שותפי תמר להעמדת גז זמין על-פי ההסכם הייתה על בסיס שעתי עם כמות מקסימלית לשעה, בהתאם למנגנון ולפרוצedurowות המפורטים בהסכם כלשהו ערבית כניסה הוראות התקיקון להסכם חח"י לתקוף, כאשר החל מהמועד הנ"ל, התחייבות זו של שותפי תמר הינה על בסיס יומי, ללא שינוי של הכמות היומית המקסימלית שותפי

²⁰² נקבע כי ככל ושיעור ריבית ה-LIBOR ייחל מליהו מפורסים באופן קבוע, ריבית הפייגרים תקבע כסכום של (א) : שיעור הריבית השנתית (forward looking term rate) על בסיס ה-SOFR (secured overnight financing rate) (forward looking term rate) על ידי ועדה מיוחדת שתמונה על ידו או על ידי המרכבת המרכזית הפדרלית הבנק המרכזי הפדרלי של ניו יורק ושיאומץ על ידי ועדה מיוחדת שתמונה על ידו או על ידי המרכבת המרכזית הפדרלית ו- (ב)-0.26161.

תמר מחויבים לספק לחברת החשמל (אשר הינה גבוהה מהתחייבות חברת החשמל לרכישת כמויות על בסיס יומי כאמור בס"ק 4 לעיל) וזאת בהתאם למנגנון שנקבע בתיקון להסכם חח'י.

(13) מסירת הגז נועשית בנקודת החיבור למערכת הולכה הארץית של נתג"ז, בסמוך למתקן הקבלה או בכל נקודת חיבור אחרת שתוסכם בין הצדדים.

(14) הגז הטבעי שמסופק בנקודת המסירה בהתאם להסכם נדרש לעמוד בסpecificities הקבועות בהסכם. לחברת החשמל זכות לסרב לקבל גז לא תקני עד שהליקוי יתוקן. כל מחלוקת בין הצדדים הנוגעת לאי-כונות הגז תופנה (לבקשת צד כלשהו) למומחה לשם הכרעה.

(15) המחאת חובות וזכויות של חברת החשמל על פי ההסכם מותנית בכך שלנuber תהיה יכולה טכנית ופיננסית לעמוד בהתחייבויותיו על פי ההסכם וכן שלנuber יועבר גם אותו חלק פרופורציוני של תחנות הכוח של חברת החשמל (משמע אם מעבירים חלק פרופורציוני מהזכויות וההתחייבויות לנuber כלשהו, הוא יקבל גם חלק פרופורציוני מתחנות הכוח של חברת החשמל).

(16) חברת החשמל או שותפי תמר, לפי העניין, ישחררו מאחריות על פי ההסכם, אם אי עמידתם בהתחייבות לפי ההסכם (לרבות התחייבות של נקיטת מאיצים סבירים) נבעה מאיrou כוח עליון, ורק במידה שביצועה של ההתחייבות זו נמנע, סוכן או עובד לאור האירוע של כוח עליון. המושג "כוח עליון" מוגדר בהסכם וכן בעיקר כל אירוע או נסיבות שאינן בשליטתם של חברת החשמל או שותפי תמר (אשר פועל ופועלם באופן סביר זהה), אשר גרמו לאי-биzeug או חסר יכולת של חברת החשמל או שותפי תמר לבצע אחת או יותר מתחייבויותיהם (לרבות התחייבות של נקיטת מאיצים סבירים) על פי ההסכם.

(17) ההסכם עם חברת החשמל כפוף לחוקי מדינת ישראל ומתרפרש לאורם. כל מחלוקת או תביעה הנוגעת להסכם תיפטר על ידי החלטה של מומחה בנושא מסוימים שנקבעו בהסכם (בעיקרם בעלי אופי טכני מażוע), או בהליך של בורות בהתאם להלים שנקבעו בהסכם.

לפרטים בקשר עם הסכם הפשרה שנחתם בין שותפי תמר לחברת החשמל, ראו סעיף 9.4.4.5⁽²⁾ לדוח התקופתי לשנת 2021, המובא בזאת בדרך של הפניה.

9.4.4.4 פרטיים נוספים הסכם אספקת גז בין שותפי תמר לבין דליה אנרגיות

הסכם אספקת גז בין שותפי תמר לבין דליה נחתם ביום 2012.12.19 ותוקן, מעת לעת, לרבות בהתאם לתיקון מיום 20.12.2021 שנכנס לתוקף ביום 22.7.2022 (להלן: "התיקון להסכם דליה"). ההסכם, כפי שמדובר, לרבות בהתאם לתיקון להסכם דליה, יקרא להלן: "הסכם דליה", ואלו עיקריו:

(1) תקופת ההסכם הינה עד ליום 2035.8.7²⁰³, אלא אם כן ההסכם יסתתיים קודם על ידי אחד הצדדים בהתאם לתנאי ההסכם. על אף האמור לעיל, תקופת ההסכם תסתתיים ביום 2034.8.7, בנסיבות האמורות בס"ק (6) להלן.

(2) דליה אנרגיות התchiaiba לרכוש כמות גז שנתית מינימאלית לחיבור (Take or Pay), כפוף להפחנות הקבועות בהסכם דליה (להלן: "הכמות השנתית המינימאלית לחיבור"), כאשר, עם כניסה התקיקון להסכם דליה לתוקף, החל מיום 1.7.2022 ("מועד התחלתה"),כמות השנתית

המינימאלית לחוב הופחתה. ההוראות העיקריות החלות ביחס להתחייבות זו של דליה אנרגיות הין כמפורט בסעיף 9.4.4.2 לעיל.

- (3) בנוסף, עם כניסהו של התקוון להסכם דליה לתוקף, נכנסת לתקוף התחייבות של דליה אנרגיות לרכוש כמות מינימאלית יומיית נוספת נספת של גז (הנמוכה מהכמות אותה התחייבו שותפי תמר לספק לדליה אנרגיות כאמור בהסכם דליה), הנדרשת לצורך פעילותה ובהתאם לצרכיה התפעוליים, ובכפוף להפחנות הקבועות בהסכם (להלן: **"כמות התפעולית היומית"**). כמות ההתחייבות התפעולית היומית תחוسب על בסיס חדש בהתאם כאמור בהסכם דליה. ככל ודליה אנרגיות לא תעמדו בהתחייבותה זו, ובכפוף להוראות הסכם דליה, יהיה עליה תשלום בגין אי רכישת כמותות אלו.
- (4) עד למועד התחילה, המחיר בגין כמותות גז שנלקחו תחת ההסכם יהיה מחיר בסיס, אשר צמוד בעיקרו לתעריף ייצור החשמל כפי שנקבע, מעט לעת, על ידי רשות החשמל (להלן: **"תעריף ייצור החשמל"**) בהתאם למנגנון הקבוע בהסכם דליה, ואשר כפוף למחיר רצפה.
- (5) החל ממועד התחילה: המחיר והחמצדה הנ"ל חלים בגין הכמות השנתית המינימאלית לחוב, כאשר בגין כמותות גז נוספות שתרכוש דליה אנרגיות מעבר לכמות השנתית המינימאלית לחוב תשלום דליה אנרגיות מחיר גז הנמוך מהמיר הגז עבור הכמות השנתית המינימאלית לחוב, שהוא צמוד בעיקרו לתעריף ייצור החשמל בהתאם למנגנון הקבוע בהסכם דליה, כאשר נקבע מחיר רצפה (להלן: **"מחיר התפעולי"**). קביעת מחיר הגז ישולם בגין כמותות הגז הנרכשות תחת הסכם דליה נקבעת על בסיס יומי²⁰⁴, כאשר בסיוונה של כל שנת חוזה, מתבצעת התאמה, ככל ונדרש, בשים לב לכמות השנתית המינימאלית המותאמת.
- (6) דליה אנרגיות רשאית לבקש עד ליום 8.7.2033, כי מחיר הגז עבר כל כמותות הגז שתיצרנה על-ידה בשנת ההסכם الأخيرة יהיה המחיר התפעולי. ככל שלא תתקבל הסכמת שותפי תמר לבקשת דליה אנרגיות, תקופת ההסכם תסתiens ביום 8.7.2034 (ח'ל' 8.7.2035).
- (7) בנוסף הוסכם, כי פעמיים במהלך תקופת ההסכם רשאי כל צד לבקש להתאים את המחיר התפעולי שיחול באותו מועד בטוחה של עד 5% (תוספת או הופחתה), התאמות המחיר תיקנסו לתקוף ביום 30.6.2026 וביום 30.6.2030, לפי העניין. עוד הוסכם, כי אם הצדדים לא יגיעו להסכמה בנוגע להתאמת המחיר התפעולי, יופחתו כמות ההתחייבות התפעולית היומית וההתחייבות היומית לאספקת גז של שותפי תמר ואיילו הכמות השנתית המינימאלית לחוב תעלה בהתאם למנגנון הקבוע בהסכם.

ازהרה בגין מידע צופה פני עתיד – ההערכות דלעיל ביחס להיקפים הכספיים הכלולים של הסכמי האספקה המפורטים בסעיף 9.4.4 לעיל, כמותות הגז הטבעי שתירובשנה על ידי הרוכשות האמורויות לעיל, תחילת מועד האספקה על-פי הסכמי האספקה והיקף ההכנסות שעשויות לנבוע מכירית הגז על פי הסכמי האספקה, מהות מידע צופה פני עתיד כמשמעותו בחוק ניירות ערך, אשר אין כל證據 כי יתמשש, כולם או חלקו, והעשויה להתמשш באופן שונה מהותית, וזאת עקב גורמים שונים לרבות עקב שינוים בהיקף, בקצב ובעיטותן ציריכת הגז הטבעי על-ידי כל אחת מהרכשות האמורויות, מחירי הגז שיקבעו בהתאם לנושאות והמנגנוןם הקבועים בהסכם האספקה, תעריף ייצור החשמל, שער חיליפין דולר-שקל (ככל שרבנטוי להסכם האספקה), מחירי הברנט (ככל שולבנטים להסכם האספקה), מדד המהירים האמריקאים (U.S CPI) (ככל

204 הכמות היומית המינימאלית עליה חל מחיר הגז הגבוה יותר הינה במצבם על פני שנת חוזה שווה ערך לכמות השנתית המינימאלית לחוב.

שרלבנטי להסכם האספקה), הקמת והפעלת תחנות כח ו/או מתקנים אחרים של הרוכשות (ככל שרלבנטי להסכם האספקה), שינוים בהיקף וב嗣תיו צריכת הגז הטבעי על פי הסכמי האספקה עקב מגבלות על כושר ההפקה של מאגרי הגז בישראל, לרבות תמר, או בתוצאה משינויים בתקוישים או אי התקיימות של תנאים שאינם בשליטת הקבוצה וכיוצא"ב.

9.4.5 התיקשיות לייצוא גז טבעי

(א) ייצוא לירדן

שותפי תמר חתמו בשנת 2014 ובשנת 2018 על שני הסכמים לאספקת גז טבעי עם חברת Chevron CML Eastern Mediterranean Marketing Limited (אשר שינה את שמה ל- CML Eastern Mediterranean Marketing Limited (להלן: "CML") (חברת בת בבעלות מלאה (בשותר) של Chevron Corporation, שהינה בעלת השליטה בשברון, המפעיל של פרויקט תמר) לצורך ייצוא גז טבעי לצרכנים בירדן (להלן: "**הסכם הייצוא לירדן**").

בד בבד עם חתימת כל אחד מהסכמי הייצוא לירדן חתמה CML על הסכמים עם שתי חברות: מירדן, Jordan Bromine Company ו-Arab Potash Company (להלן יחד בסעיף זה: "הרכשות"), לפיו תרכושנה הרוכשות מ-CML גז טבעי שיישמש אותן במפעלייהן הממוקמים בגדרה המזרחית של ים המלח בירדן (להלן בסעיף זה: "**הסכם האספקה**").

הסכם הייצוא לירדן הינו בתנאי Back to Back להסכם האספקה (זהינו: שותפי תמר יהיו אחראים לקיום התcheinויות CML על-פי הסכמי האספקה ויהיו זכאים לכל ההכנסות נטו שיגיעו ל-CML מכוחם).

על-פי הסכמי האספקה התcheinה CML לשפק לרוכשות גז טבעי בהיקף כולל של עד כ- BCM 3, על-פני תקופה של בין 13 ל- 15 שנים. האספקה על-פי הסכמי הייצוא על בסיס מחייב ²⁰⁵. (Firm) החלה במהלך שנת 2020.

(ב) ייצוא למצרים

1. הסכם הייצוא

ביום 19 בפברואר 2018 נחתם הסכם בין ניו-מד ושברון לבין Dolphinus Holdings Limited (להלן: "דולפינוס"), למטרת גז טבעי מפרויקט תמר לדולפינוס (להלן בסעיף זה: "**הסכם הייצוא 2018**"), אשר ביום 26 בספטמבר 2018 הוסב ליתר שותפי תמר.

ביום 26 בספטמבר 2019 נחתם בין שותפי תמר לבין דולפינוס תיקון להסכם הייצוא 2018 (להלן: "**הסכם הייצוא**"), המתואר להלן, ובchodש יוני 2020 הסבה דולפינוס את הסכם הייצוא ל-BOE (כהגדرتה לעיל), שהינה חברה קשורה לדולפינוס.

יצוין, כי במקביל לחתימת הסכם הייצוא, נחתם תיקון להסכם הייצוא שנחתם בין שותפי לויתן לבין דולפינוס במקביל לחתימת הסכם הייצוא 2018 (להלן: "**הסכם לויתן-דולפינוס המתוקן**").

ביום 24.12.2019 נכנס הסכם הייצוא לתוקף, ובבchodש יולי 2020, לאחר שנטקלבל היתר הזורמה מרשות הגז הטבעי והסתיממה הרצת המדחס שהותקן באתר קצאי'א באשקלון, התחלה הזורות הגז ממאגר תמר למצרים בהתאם להסכם הייצוא. למיטב ידיעת החברה תחילת אספקת הגז הטבעי למצרים ממאגר לויתן בהתאם להסכם לויתן-דולפינוס המתוקן התחלה בחודש ינואר 2020.

²⁰⁵ התcheinות שותפי תמר במסגרת החלטות מיסוי שניתנו בקשר להסכמים המתוארים לעיל פקעו (لتיאור התcheinות ראו סעיף 9.4.4.8(א) בדוח התקופתי לשנת 2021).

להלן תמצית תנאי הסכם הייזוא:

- (1) אספקת הגז לרוכשת על-פי הסכם הייזוא הינה על בסיס מחייב (Firm).
- (2) כמות הגז החזיות הכוללת שהתחייבו שותפי תמר לספק לרוכשת על פי הסכם הייזוא המתוון הינה כ-3 BCM (להלן: "הכמות החזיות הכוללת").
- (3) האספקה על-פי הסכם הייזוא המתוון החלה ביום 30.6.2020 ותאה עד ליום 31.12.2034 או עד לאספקת מלאה הכמות החזיות הכוללת, המוקדם מביניהם (להלן: "מועד סיום ההסכם"). במקרה שהרכשת לא תרכוש את הכמות החזיות הכוללת עד ליום 31.12.2034 יהיה כלrecht רשי לאריך את תקופת האספקה بعد שנתיים נוספות.
- (4) על פי הסכם הייזוא התחייבו שותפי תמר לספק לרוכשת כמויות גז כדלקמן: (i) בתקופה המתחילה ביום 30.6.2020 ומסתיימת ביום 30.6.2022 : כ- 100 MMSCF ביום (כ- 1 לשנה); ו- (ii) בתקופה המתחילה ביום 1.7.2022 ומסתיימת במועד סיום ההסכם : כ- 200 MMSCF ביום (כ- 2 BCM לשנה).
- (5) הרוכשת התחייבת לרכוש או לשלם (Take or Pay) עבור כמויות רבעוניות ושנתיות מינימליות, בהתאם למנגנון שנקבע בהסכם הייזוא, כולל גם הפחתת הכמות השנתית המינימלית ל- 50% מהכמות החזיות השנתית עבור שנה קלנדרית בה המחיר המוצע של חבית נפט מסוג ברנט (Brent) (כהגדתו בהסכם הייזוא) נזוק מ- 50 דולר²⁰⁶. ניתן כי, ככל שתפחתת הכמות החזיות במקרה של אי הסכמה על שיעור עדכון המחיר כאמור בסעיף קטן (6) להלן, זכותה של הרוכשת להפחית את הכמות השנתית המינימאלית כאמור בסעיף קטן זה לעיל, בתבTEL.
- (6) מחיר הגז שיספק לרוכשת ייקבע על-פי נוסחה המבוססת על מחיר חבית נפט מסוג ברנט (Brent) וכוללת "מחיר רצפה". הסכם הייזוא כולל מנגנון לעדכון המחיר בשיעור של עד 10% (תוספת או הפחתה) לאחר השנה החמשית (להלן בסעיף זה: "מועד התאמת הראשון") ולאחר השנה העשירית (להלן בסעיף זה: "מועד התאמת השני") של ההסכם בהתקיים תנאים מסוימים הקבועים בהסכם הייזוא. במקרה של אי הסכמה על שיעור עדכון המחיר, BOE תוכל להפחית את הכמות שהתחייבת לרכוש, בשיעור של עד 50% במועד התאמת הראשון ובשיעור של עד 30% במועד התאמת השני. ניתן כי הסכם הייזוא כולל מנגנון תמריצים תלויים כמויות ובכפוף לגובה מחיר חבית נפט.
- (7) נקודת המסירה של הגז לרוכשת נקבעה בהסכם הייזוא בחיבור בין מערכת נתג'יז לצינור EMG (כהגדתו להלן) על יד אשקלון, כאשר הוכחה האפשרות להסכם על נקודת חיבור נוספת בעקבה, בהתאם להוראות ההסכם. בהמשך לכך, על-פי תיקון להסכם הייזוא שנעשה במרץ 2022 סוכם על נקודת מסירה נוספת גז טבעי אשר תהיה בעקבה, ירדן ועל התאמות למחיר הגז הטבעי שיספק בנקודת המסירה הנוספת כאמור בהתאם לעליות הנוספות הקשורות בהולכת הגז מנקודת המסירה הנוספת שהונח תישא הרוכשת.
- (8) הסכם הייזוא כולל הוראות מקובלות הנוגעות לסיומו, ובנוסף הוראה לסיום הסכם הייזוא במקרה של סיום הסכם לוויתן-דולפינוס המתוון כתוצאה מהפרתו, ואי הסכמת שותפי תמר לספק גם את הכמות האמוראות בהסכם לוויתן-דולפינוס המתוון כמפורט

²⁰⁶ החישוב הוא לפי מחיר ברנט ממוצע ב-"שנה חוזית", כאשר התקופה הראשונה המתחילה ביום 30 ביוני 2020 והסתמימה ביום 31 בדצמבר 2020. לאחר מכן, הבדיקה נעשית ביחס לשנה שמתחליה ביום 1 בינואר ומסתיימת ביום 31 בדצמבר.

בהסכם, וכן כולל מנגנוני פיצוי במקורה כאמור. למיטב ידיעת הקבוצה, הסכם לוויתן-
דולפינוס המתוקן כולל אף הוא הוראות דומות לגבי הסכם הייזוא.

2. התיקון להסכם הייזוא

ביום 15 בפברואר 2024, התקשרו שותפי תמר (להלן בסעיף זה: "המודרנות") עם BOE (להלן בסעיף זה: "הרוכשת") בהסכם לתקן הסכם הייזוא (להלן: "התיקון להסכם הייזוא"), שעיקריו כמפורט להלן:

א. המודרנות התחייבו לספק לרוכשת בתנאי הסכם הייזוא כמות גז חוזית כוללת נוספת של כ-BCM 43 מעבר לכמות הקבועה בהסכם הייזוא, וזאת עד לתום תקופת הסכם הייזוא. BCM החמota השנתית שהתחייבו המודרנות לספק לרוכשת על פי התיקון האמור הנה כ- 4 BCM לשנה (כמות יומית המשטנה על פני תקופות השנה הנעה בין 350 ל- 450 MMSCF), זאת בנוסף לכמות השנתית של כ- 2 BCM (200 MMSCF ליום) הקבועה בהסכם הייזוא (להלן: "הכמות הנוספות"). צוין, כי נוסף לכמות הנוספות עשויה הרוכשת לרכוש עוד כמות על בסיס מזדמן (Spot).

ב. התחייבות המודרנות לספק אתכמות הנוספות (אשר הינה בכפוף להתקיימות התנאים המתלימים כאמור להלן) תחול ביום 1 ביולי 2025. המועד האמור יכול שיידחה בתקופה נוספת של עד 90 ימים ככל שלא ישלו עבודות הרחבה במתקני המודרנות (בעיקרן הנחת הציינור השלישי והשקעות במתקן הקבלה)²⁰⁷ וכן בתקופה נוספת בגין ארוע כוח עליון המונע את השלמת עבודות אלה (להלן: "מועד תחילת אספקתכמות הנוספות"). היעדר יכולת להעביר בפועל אתכמות הנוספות או חילוקו, שנובע מחוסר בקבילות או בזמיןות של מערכות החולכה לא תיחסב להפרה של ההתקייבות האמורה.²⁰⁸

ג. כניסה לתוקף של ההתקייבות המודרנות לספק אתכמות הנוספות כפופה להתקיימות תנאים מתלימים (להלן: "התנאים המתלימים לאספקה") כדלקמן: (1) קבלת החלטת השקעה סופית (FID) על ידי המודרנות, להרחבת מתקני המודרנות²⁰⁹; ו-(2) התקשרות המודרנות בהסכם שיאפשרו את שדרוג תשתיות החולכה למציגים (midstream) וכן את הולכת הגז על-פי התיקון להסכם הייזוא; שניים עד ליום 31 במרץ 2024 (מועד שניתן להארכה בהסכמה בין הצדדים או בהתקיימות ארוע כוח עליון). במידה והתנאים המתלימים לאספקה לא יתקיימו עד למועד הקבוע לכך, אז ההוראות בתיקון להסכם הייזוא הנוגעות לכמות הנוספות לא תיכנסנה לתוקף, אלא אם יוסכם אחרת על-ידי הצדדים.

ד. התיקון להסכם הייזוא כולל, בין היתר, את השינויים הנוספים הבאים:

(1) שיעורכמות המינימאלית לחוב (TOP - Take or Pay) ביחס לכמות הנוספות עלה כמעט, ומנגנון הפחתת ה-TOP במקורה שמחיר חבית ברנט פוחת מ-\$50 לש"ח שנה קלנדרית, כאמור בסעיף 9.4.5(ב)(5) לעיל, לא יחול ביחס לכמות הנוספות;

²⁰⁷ לפרטים נוספים פרויקט הרחבה ראו סעיף 9.2.2.8 לעיל.

²⁰⁸ להערכות ישראמקו נגב 2 בדבר מועד השלמת שדרוג מערכות החולכה לייזוא, הנדרשת על מנת לספק אתכמות הנוספות ראו סעיף 9.2.2.8 לעיל.

²⁰⁹ צוין כי, כאמור בסעיף 9.2.2.8 בדצמבר 2022 קיבלו שותפי תמר החלטת השקעה סופית לשלב הראשון של פרויקט הרחבה הכלול השקעה בצדior הולכה שלישי מהבראות לפטפורמת הטיפול וההפקה בתשתיות הימיות, באסדה ובמתקן הקבלה באשדוד, וביום 16 בפברואר 2024 קיבלו שותפי תמר החלטת השקעה נוספת נוספת במתקן הקבלה באשדוד, עם קבלת החלטות האמורות התקיימים המותלה האמור.

(2) מגנווּ עדכוֹ המחיר/כמויות במועד ההתאמה הראשון (כמשמעות המונחים בסעיף 9.4.5(ב)(6) לעיל) לא יהול בקשר עם הכמות הנוספות. מגנווּ עדכוֹ המחיר במועד ההתאמה השני (כמשמעותו שם) יתיחס לכל הכמות תחת הסכם הייזוא;

(3) נוחק הסעיף המאפשר לrogate את ההסכם במקרה של סיום הסכם לוויתן-דולפינוס המתוקן כתוצאה מהפרתו (ראו סעיף 9.4.5(ב)(8) לעיל);

(4) בנוסף לנקודות המשירה הקיימות באשקלון ובעקבה (ראו סעיף 9.4.5(ב)(7) לעיל), במידה והצדדים יחולטו לפתח את התשתיות הנחוצות להולכת גז טבעי-מצרים באזור ניצנה וממנה לרשות ההולכה המצרית, ובהתקיים תנאים מסוימים עד ליום 1.7.2025, ת透וסף ניצנה בנקודת מסירה במועד השלמת הקמתה;

ה. אין שינוי מהותי במחיר הקבוע בהסכם הייזוא.

ו. כניסה לתוקף של התקיקו ל哄סם הייזוא כפופה להתקיימות תנאים מוגלים, הכוללים קבלת רולינג מרשוות המס על ידי המוכרות למכירה והולכה של גז טבעי לרוכשת (כל שידייש), וכן התקשרות בין הרוכשת ללקוחות בה哄סם למכירת הכמות הנוספות. ככל שהתנאים המוגלים לא יתקיימו תוך 60 יום מחתימת הה哄סם, כל אחד מהצדדים רשאי להאריך את המועד ב- 30 ימים נוספים בהתאם להוראות ההונגסם. ככל שהתנאים המוגלים לא התקיימו עד לתום התקופה האמורה, לכל אחד מהצדדים הזכות לבטל את התקיקו להונגסם הייזוא בהודעה של 7 ימים מראש.

yczin, כי ביום 23 באוגוסט 2023, התקבל אישור המונה על ענייני הנפט וביום 13 בדצמבר 2023 התקבל עדכוֹ לאישור כאמור) לייזוא כמויות גז נוספות ל-BOE מפרויקט תמר. לפרטים נוספים וראו דוחות מיידיים מיום 24.8.2023 (מספר אסמכתא : 098010-01-01-2023) ומיום 14.12.2023 (מספר אסמכתא : 113161-01-11-2023), אשר המידע המצויה בהם מובא בזאת על דרך ההפנה.

3. היבטי מיסוי בקשר עם הסכם הייזוא והתקיקו להונגסם הייזוא

במסגרת החלטת מיסוי בקשר עם ההונגסם הייזוא שנייתה לשותפי תמר על-ידי רשות המסים ביום 9.12.2019 ובהתאם לתנאי מותווה הגז, התחייבו שותפי תמר להציג ללקוחות חדשים (כהגדרכם במותווה הגז) ו/או ללקוחות שעימם התקשרו או יתקשרו או ינווהל עליהם משא ומתן להתקשרות בהונגסם למכירת גז טבעי מיום 19 בפברואר 2018 ועד לתום 3 שנים מלאות מיום החתימה על ההחלטה המיסוי, קרי 9 בדצמבר 2022), מחיר שייחס בתנאים לנוסחת ההונגסם הייזוא המבוססת מחיר ברנט (Brent), ובኒוקי עלות הולכת הגז בנקודת מסירה בסך של 25 סנט, כמפורט בהחלטת המיסוי מיום 9.12.2019. ובתנאים הקבועים במותווה הגז לעניין אופן הצעת נוסחת מחיר של הסכמי ייזוא, לרבות תקופה של 5 שנים לפחות, התחייבות TOP ועוד, ובכפוף לעקרונות התאמה שונים שנכללו בהחלטת המיסוי.

כאמור לעיל, ביום 15 בפברואר 2024 נחתם תיקון להונגסם הייזוא במסגרת הסכימו הצדדים, בין היתר, על אספקת כמויות נוספות ל-BOE וזאת במחיר שנקבע בהונגסם הייזוא 2018 בכפוף למספר התאמות. על רקע האמור שותפי תמר מעתדים להציג את נוסחת ההונגסם הייזוא בהתאם לתנאים שנקבעו בהחלטת המיסוי מיום 9.12.2019 וככפי שפורט לעיל.

4. הסכם הקצאת הקיבולות בציינור EMG

בד בבד עם חתימת הסכם הייצוא ביום 26.9.2019 נחתם בין ניו-מד, שברון, שותפי לוויתן ושותפי תמר, הסכם (אשר תוקן ביום 21.8.2023) בקשר עם הקצאת הקיבולות הזמנית במערכת ההולכה מישראל למצרים (Capacity Allocation Agreement) (להלן: "הסכם הקצאת הקיבולות"), שעיקריו כדלקמן:

(1) חלוקת הקיבולות במערכת ההולכה מישראל למצרים (ציינור EMG (כהגדתו בסעיף 9.4.5(ב) להלן) וצנרת ההולכה בישראל המובילה לציינור EMG) תהיה על בסיס יומי, לפי סדר קדימות כדלקמן:

א. רובד ראשון – עד 350 MMSCF ליום יוקצה לטובת שותפי לוויתן.

ב. רובד שני – הקיבולות מעבר לרובד הראשון, עד 150 MMSCF ליום עד ליום 30.6.2022 (להלן: "מועד הגידלת הקיבולות"), ולאחר מועד הגידלת הקיבולות עד 200 MMSCF ליום – תוקצה לטובת שותפי תמר.

ג. רובד שלישי – כל קיבולת נוספת מעבר לרובד השני תוקצה לטובת שותפי לוויתן.

(2) במועד השלמת עסקת EMG (כהגדתה בסעיף 9.4.5(ב) להלן) ישילמו שותפי תמר סכום של 50 מיליון דולר²¹⁰ (להלן: "דמי השתתפות תמר") ושותפי לוויתן ישילמו סכום של 200 מיליון דולר (להלן: "דמי השתתפות לוויתן") (אשר שימושו את ניו-מד ושברון חלק מהתמורה ששולם על-ידם בעסקת EMG), וזאת בתמורה להתחייבות לאפשר הזרמת גז טבעי ממאגרי תמר ולוויתן והבטחת קיבולות בציינור EMG (כהגדתו להלן), והכל לצורך מימוש הסכם הייצוא והסכם לוויתן-دولפינוס המתוקן. צוין כי דמי השתתפות תמר ודמי השתתפות לוויתן הסופיים נקבעו בהתאם ליחס כמויות הגז שסופקו בפועל על-ידי שותפי תמר ושותפי לוויתן דרך צינור EMG וצנרת ההולכה בישראל עד ליום 30.6.2022 (לרבות כמויות גז שטרם סופקו ושולם בגין מכוח התחייבות Take or Pay). דמי השתתפות הסופיים בהם חוויבו שותפי תמר הסתכמו בכ- 43 מיליון דולר.

(3) בנוסף, נקבעו בהסכם הקצאת הקיבולות הסדרים להשתתפות בעליות עסקת EMG, עלויות נוספות בקשר עם הזרמת הגז וכן השקעות שיידרשו לצורך ניצול מקסימלי של הקיבולות בציינור EMG, שתשלולנה בחלוקת בין שותפי לוויתן לבין שותפי תמר.

(4) תקופת הסכם הקצאת הקיבולות הינה עד לסיום הסכם הייצוא, אלא אם הגיעו לסיומו קודם לכן במקרים הבאים: הפרת התחייבות תשלום שלא תוקנה על-ידי הצד המפר; במקרה בו רשות החרחות לא אישרה הארכטו של הסכם הקיבולות (כהגדתו בסעיף 9.4.5(ב) להלן) מעבר לתקופה של 10 שנים ממועד חתימתו בהתאם להחלטת הממונה על החרחות, כאמור להלן. כמו כן, לכל צד תהיה הזכות לסייע את חילוק בהסכם הקצאת הקיבולות ככל שהסכם הייצוא שלו בוטל.

5. עסקת EMG

כפי שנמסר לשותפי תמר על-ידי ניו-מד ושברון, ביום 26 בספטמבר 2018 התקשרה חברת EMED Pipeline B.V. (חברה בעלות משותפת של חברות בנות של שברון, ניו-מד ושותף מצרי) (להלן: "EMED") בהסכם לרכישת חלק מ מנויות חברת Eastern

החולכה הישראלית באזור אשקלון לבין מערכת החולכה המצרית (להלן: "צינור EMG" ו"עסקת EMG", בהתאם). השלמת עסקת EMG הייתה מותנית, בין היתר, בחתימת הסכם בין EMED לבין חברת EMG, במסגרת העניקה חברת EMG ל-EMED את הזכות הבלעדית לחזור ולהפעיל את צינור EMG לצורך הזורמת גז טבעי לישראל למטרים (& Lease).

(להלן: "**הסכם הקיבולת והפעלה**").

בשנים 2022 ו-2023 סיפקו שותפי תמר לרכשת, כ-0.77 BCM, כ-1.36 BCM וכ-2.38 BCM בהתאם, בהתאם לתנאי הסכם הייזוא.

בנוסף, לצורך העברת הגז הטבעי ממארג תמר לנקיות המשירה במצרים, התקשרה שברון עם נתג'יז בהסכם לאספקת שירותים הולכה כמפורט בסעיף 9.4.5(ג) להלן.

9.4.6. הסכם לאספקת קונדנסט לבית זיקוק אשדוד

ביום 28 בנובמבר 2012 נחתם בין פז זיקוק אשדוד (כינוס בית זיקוק אשדוד) לבין שותפי תמר, הסכם לאספקת קונדנסט, על פיו התחייבו שותפי תמר לספק לבית זיקוק אשדוד קונדנסט במשך תקופה של 5 שנים שהחלה ביום 30 במרץ 2013. בחודש נובמבר 2016 הוסכם בין הצדדים עלארכת ההסכם ל-5 שנים נוספת מיום 30 במרץ 2018. מחיר הקונדנסט נקבע על-פי מחירי הברנט (Brent) בגין מרווח, כפי שנקבע בהסכם האספקה. כל המכירות של קונדנסט על-ידי שותפי תמר נעשות במסגרת הסכם החתקשות הניל. היקף הכנסות ישראמכו נגב 2 מכירות קונדנסט כאמור איינו מהותי.

בחודש פברואר 2021 חתמו הצדדים על תיקון להסכם הקונדנסט. במסגרת התיקון הוארכה תקופת החתקשות עד ליום 31 בדצמבר 2030 והוסכם על עדכון המרווח שינווה מחיר הברנט.

9.5. שיוק והפצה

9.5.1. אספקה לשוק המקומי

שותפי תמר פועלים לשיווק גז טבעי וקונדנסט לצרכנים קיימים, ולצרכים פוטנציאליים, ומנהלים משאים ומתחנים בשלבים שונים עם לקוחות פוטנציאליים במשך המקומי ובכללם יצרני חשמל פרטיים וצרכים תעשייתיים, במטרה להתקשר בהסכמים למכירת גז טבעי ו/או קונדנסט מפרויקט תמר, והכל בכפוף ליכולת האספקה של פרויקט תמר.

הזרמת הגז הטבעי לחלק מהליך הנוספים עשויה להיות תלולה גם בהמשך פיתוחה של מערכת החולכה הארץית לגז טבעי על ידי נתג'יז (לעיל ולהלן: "**מערכת החולכה הארץית**") וב��תימת מערכות החלוקה האזוריות.

ביום 23.2.2021 נחתם בין שותפי תמר הסכם איזון למכר בנפרד ממארג תמר, שמטרתו לקבוע את הכללים והמנגנונים המפורטים בקשר עם נטילת חלקו של כל אחד משותפי תמר בתפקיד הגז בהתאם להסכם התפעול המשותף, וכן הסדרי איזון שיחולו בין השותפים במקרה של שיווק הגז לא נעשה בהתאם לחקלא היחסי של השותפים בתפקיד כאמור (להלן בסעיף זה: "**ההסכם**"). להלן:

יעורי ההסכם:

(א) לכל אחד מהשותפים תהא זכות להצטרף לכך מלא לחוזה אספקת גז ממארג תמר (להלן: "**חוזה אספקה**") שייחתם על ידי שותף אחר וזאת בהתאם לחלקו היחסי במארג ולמנגנונים ולתנאים שנקבעו בהסכם (להלן: "**זנות החזרפות**"). ביחס לחוזה אספקה לייזוא, זכות החזרפות כפופה להסדרים שיווכמו בין השותפים באופן פרטני ביחס לכל חוזה אספקה לייזוא.

- (ב) ההסכם כולל הסדרים ומנגנונים שונים המאפשרים לשותף לשוק, בכפוף לקיבולת פנויה על בסיס יומי, כמוות של גז טבעי העולות על חלקו היחסי בחזקת תמר (להלן: "שותף ביתר"), לאחר שהתאפשרה תחילת לכל אחד מהשותפים האחרים להזמין את מלאו חלקו היחסי בתפקיד ושותף מסוים לא שיוקן את מלאו חלקו בתפקיד היום (להלן: "שותף בחסר"). במקרה כאמור, יהולו הסדרי איזון בין השותפים, במטרה לאזן את זכויות השותפים ביחס לזה שנמדד בהתאם לחלוקת היחסי במאגר: כך: באמצעות תשלום מופחת שיבוצע על-ידי שותף ביתר לשותף בחסר) או בגז (כך: השותף בחסר קיבל עתידי כמויות גז נוספות מעבר לחלוקת היחסי בתפקיד על מנת להגיע לאיזון), לפי בחירת השותף בחסר, הכל בהתאם ובכפוף לקבוע בהסכם. בנוסף, נקבע בהסכם הסדרי איזון מנדטוריים בכך בכל אחד מהמקרים הבאים: (1) כאשר נצברו הזכות שותף בחסר כמויות גז נוספות בהיקף העולה על תקרה שנקבעה בהסכם; (2) במועד בו קבע המפעיל כי במאגר נותרו עדותות מוכחות של גז בהיקף של 60 BCM; (3) במועד בו תסתיימים ההפקה מהמאגר או במועד בו יפקע שטר החזקה או יבוא לידי סיום, בהתאם הקבועים בהסכם.
- (ג) המפעיל יהיה אחראי, בין היתר, ליישם את הוראות ההסכם ולנהל את ההזמנות על-פיו וכן לספק את הגז בנקודת המסירה בהתאם להוראותיו. אחריות המפעיל להפרה של התchiebyioti על-פי ההסכם תחא כפופה למוגבלות ולהחרגות הקבועות בהסכם התפעול המשותף.
- (ד) במקרה של סטייה בין ההסכם לתפקיד המשותף, הוראות ההסכם תגברנה.
- (ה) כל צד בהסכם ישא בתשלום המסים, התמלוגים על-פי דין, ההייטלים והתשולםים על-פי דין החלים בגין הגז שנטל, וכן הסדר התחשבות נוגע כאמור בין שותף בחסר לבין שותף ביתר במקרה של איזון בכך.
- (ו) בהסכם נקבע כי כניסתו לתקן כפופה לאישור רשות התחרות (כלפיידיש). רשות התחרות הודיעה לשותפי תמר, כי היא מותירה להערכתם העצמית את הבדיקה האם ההסכם עולה כדי שינוי בפרט מהותי בהסדר הכלוב שאושר על ידי הממונה על התחרות ביום 22.8.2006 (ראו סעיף 9.16.1 להלן) המחייב הגשת פטור בגין. ביום 25.5.2021, לאחר השלמת הערה עצמית ע"י הצדדים להסכם, הסכימו הצדדים כי לא נדרש אישור נוסף מרשות התחרות, וכי ההסכם נכנס לתוקף.
- (ז) ההסכם יהיה בתוקף עד לסיום הסכם התפעול המשותף.
- (ח) ככל שמי מהשותפים יבקש להעביר זכויותיו בחזקת תמר לאחריהם, יועברו הזכויות האמורות בלבד עם זכויותיו והתchiebyioti של השותף לפי ההסכם.
- (ט) הדיין החל על ההסכם הינו חוקי אנגליה ווילס. כל מחלוקת בין הצדדים, שלא הגיע לפתרון בהתאם למנגנון הקבוע בהסכם, תופנה לבוררות בהתאם לכל הبورרות של לשכת המסחר הבינלאומית כאמור בהסכם. צד שרוצה לערער על קביעות המפעיל הנוגעת, בין היתר, לתפקיד הפנוי, להקצת הזמנות ולמועד האמור בסעיף (2) לעיל או על קביעת צד כלשהו להסכם נוגע למחירים הרלבנטיים לביצוע איזון בכך, יכול להפנות את הסוגיה להכרעת מומחה שימונה בהתאם להוראות ההסכם ואשר קביעותיו תהinya סופיות ומהירותומעט במקרה של תרמית או שגיאה מובהקת. ככל שהמומחה לא יכريع בחלוקת, המחלוקת תופנה לבוררות כאמור לעיל.

נכון למועד אישור הדוח, כל הסכמי אספקת הגז שבתוקף נחתמו על ידי כל שותפי תמר.

9.5.2. ייצוא

(א) יישראמקו נגב 2, ביחד עם שותפי תמר פועלים לאייתור ל��וחות בשוקים מחוץ לישראל, לממכר הגז הטבעי. להערכת הקבוצה, השוקים הפטונציאליים כוללים בעיקר את המדינות הקרובות לישראל, מצרים וירדן, אליהן ניתן ליצא גז באמצעות צנרת. במסגרת מאמציו השיווק של שותפי תמר ליצוא, נחתמו הסכמים עם ל��וחות בירדן ומצרים. פרטיים בדבר התקשרויות בהסכם אספקת גז ל��וחות במצרים ובירדן ובדבר הסכם להקצת קיבולת שנחחטם בקשר עם צינור EMG וצנרת הוהלכה בישראל, ראו סעיף 9.4.5 לעיל. כמו כן, פרטיים בדבר מערכת הסכמים שטרתה לאפשר אספקת גז למצרים דרך ירדן ראו סעיף 9.4.5(ג) להלן.

(ב) להלן תיאור שוקי העיד המרכזיים ליצוא גז טבעי בצדרת מפרויקט תמר:²¹¹

(1) ירדן – למיטב ידיעת הקבוצה ועל פי דוחות ונתונים מחברות מחקר, ירדן הינה מדינה דלה במשאבי אנרגיה מקומיים ומיבאת מדי שנה את מרבית האנרגיה לצורך ייצור חשמל. LNG היהו בעבר את מקור הגז הטבעי העיקרי של ירדן, והוא יובא באמצעות מתקן גיזוז צפ' הממוקם בעקבה. כיום, הגז הטבעי הוא למעשה מקור האנרגיה העיקרי לייצור חשמל בירדן. צירמת הגז בירדן לשימוש מקומי עמדה על כ- 3.5 BCM, כ- 3.7 BCM וכ- 3.8 BCM בשנים 2022 ו- 2023, בהתאם. ממשלת ירדן פועלת להגדלת ייצור חשמל באמצעות אנרגיה מתחדשת, כאשר העיד שהוצב על-ידי ממשלה ירדן הינו שאנרגיות מתחדשות יהוו כ-20% מהיקף ייצור החשמל בירדן בשנת 2020 וכ- 30% בשנת 2030.

החל מראשית שנת 2017 מיבאת ירדן גז טבעי מפרויקט תמר למפעלי תעשייה הממוקמים בגדרה המזרחית של ים המלח, כמפורט בסעיף 9.4.5(א) לעיל, באמצעות חיבור של מערכת הוהלכה הישראלית למפעלים. כמו כן, למיטב ידיעת הקבוצה ירדן מיבאת גז טבעי מפרויקט לויתן המהווה את מרבית הגז הנצרך בירדן, כulos, באמצעות צינור המחבר את מערכת הוהלכה של נתג'וי (מאזור דוברה) בגבול ישראל-ירדן להמשכו בצד הירדני, ומשם לצדרת הוהלכה הקיימת בירדן.

(2) מצרים – כלכלת מצרים נמצאת במצב כלכלי عمוק. בחודש ספטמבר 2023 האינפלציה (שיעורה עמד על פחות מ- 5% עד שנת 2021), שברה שיא והגיעה לשיעור של 38%, ומזה ירדה בהדרגה לשיעור של כ- 30% ביוני 2024.²¹² המטבע המקומי איבד כ- 67% מערכו מאז שנת 2022 (יחס ההמרה של לירה מצרית לדולר צנחה מכ- 1: 16 ב- 1: 49 ב- 2022, וחולב המדינה הרקיע שחקרים, ונכון ליוני 2023 עמד על כ- 165 מיליארד דולר). מצרים מסתמכת במידה רבה על הלוואות חיצונית והיא החייבת השנייה בגודלה של קרן המטבע הבינלאומית, עם הלוואות של מעל 21 מיליארד דולר.²¹³ ההסלמה הצבאית בים האדום משפיעה על אחד המקורות המרכזיים של מצרים למטען חוץ – אגרת המעבר בתעלת סואץ. בשנת 2023 הגיעו הכנסות של מצרים מתעלת סואץ לשיא של כ- 10.25 מיליארד דולר, בעוד שבינואר 2024 חלה ירידת של כ- 47% בהכנסות מתעלת

211 המידע האמור הינו, בין היתר, בהתבסס על פרסומים שונים ונתוני חברות ייעוץ שונות.

212 הבנק המרכזי של מצרים – נתוני אינפלציה

213 הבנק המרכזי של מצרים – שערין מטבע

Central Bank of Egypt, External Position of the Egyptian Economy, FY 2022/2023 214

סואץ בהשוואה לתקופה המקבילה בשנת 2023, שכן התקופות החותתיים על ספינות בים האדום גרמו להן לשנות את מסלולן.²¹⁵

לאור מצבה הכלכלי של מצרים, ביוני 2024 הוריד הבנק העולמי את תחזית צמיחת התמייג של מצרים לשנת הכספיים 2022/23 (חחל מה-1 ביולי ועד ה-30 ביוני) לכ-3.8% (מ-4%), ואת התחזיות לשנות הכספיים 2023/24 ו-2024/25 לכ-3.5%-ו-3.9% (חלף תחזיות יוני 2023 שעמדו על 4.75%-ו-4%, בהתאם).²¹⁶ גם קרן המטבע הבינלאומית, בתחום הכלכלה העולמית המעודכנת שלה מינואר 2024, הורידה את תחזית הצמיחה של מצרים לשנת הכספיים 2023/24 לכ-3% מתחזית של 3.6% באוקטובר.²¹⁷

עם זאת, בחודש פברואר 2024 הודיע ראש ממשלת מצרים על חתימת הסכם עם האמירויות ולפיו מדינת המפרץ תזרום למשק המצרי כ-35 מיליארד דולר, בין היתר, באמצעות השקעות פרויקטים שונים. בנוסף, בחודש מרץ 2024 הודיעה ממשלה מצרים כי הגיעו להסכמה עם קרן המטבע הבינלאומית על תוכנית חילוץ בסך של 8 מיליארד דולר²¹⁸, וכן דוח, כי איחוד האירופי מכין חבילת סיוע בשווי 7.4 מיליארד אירו עבור מצרים, במטרה לתמוך בכלכלתה.²¹⁹

למייב ידיעת החברה, הגז הטבעי מהווה תפקיד מרכזי בשוק האנרגיה המצרי. השחקנים המרכזיים בשוק הגז המצרי כוללים חברות ממשלתיות (Egyptian Natural Gas Holding Company (EGAS) (Egyptian General Petroleum Corporation (EGPC)-ו-), וכן תאגידים בינלאומיים, שבvikram כולם את Eni המפעיקה כיום כ-60 מטופקת הגז הכוללת של מצרים²²⁰, מפעילה את מאגר Zohr ואת מתקן ה-LNG-Damietta, ולוקחת חלק בפעילויות אקספלורציה הן כמפעילה Orion (ו-), וכשותפה שנייה במפעיל Nargis (Shell LNG WDDM ב- Idku ו-BP המזיקה ב-Zohr Atoll ו-). ומפעילה את המאגרים Atoll WND ו-

בשנת 2022, צריכה הגז במצרים הסתכמה בכ-4 BCM, כאשר עיקר הצריכה, כ-35 BCM, הייתה בגין ייצור חשמל, כ-15 BCM תעשייה, כ-3.5 BCM מגורים, והיתר התחלק בין תחבורה, פטרוכימיים, בתעשייה ומוצרים אחרים. בשנת 2023, צריכה הגז במצרים הגיעו לכ-4.4 BCM, עלייה קלה (כ-3.3%) ביחס לתקופה המקבילה אשתקד. מאז Mai 2023, תפוקת הגז של מצרים ירדה מתחת לביקוש המקומי, מה שמרמז על גירעון הגז החמור ביותר במצרים מאז 2017 (תחילת ההפקה ממאגר Zohr). בשנת 2023 תפוקת הגז במצרים הגיעו לכ-3.59 BCM (ביחס לכ-67 BCM בשנת 2022).²²¹ המצב צפוי להחמיר בשל העובדה שאין תגליות משמעותיות חדשות באופק, ולצד העלייה בביקוש, התפוקה המקומית צפוייה לרדת עוד יותר.

למייב ידיעת החברה, על פי תחזית של BMI Fitch, צפוייה ירידתדרגתית בהפקת הגז במצרים, שתגיע לכ-55.6 bcm בשנת עד 2028, בעוד שהביקוש לגז צפוי לעלות לכ-3.64.

MEES, Suez Canal: From Bad To Worse (February 9, 2024)	215
World Bank, Global Economic Prospects (January 2024)	216
International Monetary Fund, World Economic Outlook Update (January 2024)	217
Bloomberg, Egypt Unlocks \$8 Billion IMF Loan to Ease Crisis With FX Float (March 6, 2024)	218
Financial Times, Brussels prepares €7.4bn aid package for Egypt (March 13, 2024)	219
S&P Global, Eni makes 'significant' natural gas discovery offshore of Egypt (January 15, 2023)	220
The JODI Gas World Database	221

BCM ב-2028. שינוי זה מחייב על פער היצוא - ביקוש הולך ומתרחב, המגיע לכ- 8.7 BCM ב-2028.

על אף מאزن ההיצוא-ביבוקש, מצרים מרחיבה את השימוש בגז, באמצעות יישום פרויקט לאומי לאספקת גז ליותר משקי בית²²². בנוספ', ממשלה מצרים מקדמת שימוש בגז במגזר התעשייה, ומעודדת הסבת כלי רכב לגז טבעי²²³. הרחבות הביקוש, המונעת מגידול באוכלוסייה ויוזמות ממשלתיות, בשילוב עם ירידה בתפוקה, עלולים להחמיר את גירעון הגז הקיים במדינה. פרויקטים קיימים שנמצאים כרגע בפעילות, ככל הנראה יוכל רק לקזז את דלדול השדות המפיקים.

מאז 2005, פעילים במצרים שני מתקני LNG, Damietta, עם יכולת הנזלה של 5 מיליון טון בשנה (כ-7 BCM לשנה), ו-Idku, עם יכולת הנזלה של 7.2 מיליון טון בשנה (כ-11 BCM לשנה). המפעילה במתקן Damietta הינה Eni המחזיקה 50%, והיתר מוחזקת ע"י EGAS ו-EGPC. המפעילה במתקן Idku היא Shell המחזיקה בו 38%, והיתר מוחזקת על ידי TotalEnergies, EGAS ו-Petronas²²⁴.

בשנת 2022, יצא LNG ממצרים הגיע לשיא של 10 שנים, ועמד על כ-14.7 מיליון טון. בשנת 2023, עקב ירידת התפוקה המקומית, ולמרות גידול בהיקפי יבוא הגז מישראל, יצא LNG צנח ביותר מ-50% לכ-3.3 מיליון טון – פחות מ-30% מסך הקיבולת של המתקנים. מחודש יוני 2023 פסק יצוא LNG ממצרים (למעט מטען אחד ביולי 2023) וחזר בהדרגה רק בربיעון הרביעי של 2023. מצרים מייצאת LNG בעיקר לאירופה (69%-63% משק היצוא בשנים 2022-2023, בהתאם), כאשר טורקיה הייתה הלקוחה הגדולה ביותר במשך שנתיים ברציפות (22% ו-28% משק היצוא ב-2022 וב-2023, בהתאם)²²⁵.

העלייה בביבוקש לחםל, וכתוצאה לכך העלייה בצריכת הגז, מניבלים את יכולתה של מצרים ליצוא LNG או לחותם על חוזים ארכויים טוחם עם התחרויות Take-or-Pay. לכן, עיקר יצוא LNG של מצרים מבוסס על הסכמי SPOT, דבר אשר בהתקיים תנאי שוק מסוימים, עלול לגרום להשתבה של מתקנים.

מצרים מייצאת כיום LNG, גז בצרפת לרידן (בכמות מועטה), ומധבאת כמותות גדולות של גז מישראל בשני נתיבים – EMG והמקטע הירדיני של צינור הגז הערבי (AGP).

בשנת 2022, מצרים נותרה יצואנית-נטו (קרי: ייצאה גז יותר מאשר ייבאה), למורות שבחודשים יוני ואוגוסט היא ייבאה יותר גז ישראלי מאשר ייצאה LNG. עם זאת, בשנת 2023 המצב השתנה: מאז מיי 2023 הפכה מצרים ליבואנית-נטו²²⁶. מצרים השתמשה בהיקפים הולכים וגדלים של גז מישראל (שהגיעו בשנת 2023 לשיא של 8.6 BCM, כ-227), בעוד שיצוא LNG נעצר עד אוקטובר 2023 עקב גירעון בגז. באוקטובר 2023, מצרים חידשה את יצוא LNG, אך עדין בהיקפים נמוכים יותר ביחס לגז המובא מישראל.

Egypt Oil&Gas, Egypt Allocates EGP 3.5B for Natural Gas Deliveries in FY 2023/24 Budget (May 10, 2023)	222
Ahram Online, Egypt converted over half a million vehicles to run on natural gas: Petroleum ministry (September 30, 2023)	223
GIIGNL Annual report 2023	224
ראו ח'יש 221 לעיל	225
Kpler	226
ראו ח'יש 221 לעיל	227
דרך על הכנסות מינהל אוצרות הטבע שנת 2023	228

בסק הכלל, בשנת 2022 עודף יצוא הגז של מצרים עמד על כ-4.3 BCM, בעוד שבשנת 2023 מצרים הפכה למדינה בה ייבוא הגז עולה על הייצוא, עם גירעון של כ-3.5 BCM (לרשותה מאז 2018).²²⁹

כדי שמצרים תוכל להגדיל את יבוא הגז מישראל, עליה לשדרוג בעיקר את חיבור הצנרת בין (1) אל עבר שארם א-שייח' נקודת המסירה של כל הגז הישראלי למצרים, כולל צינור EMG הימי, התוואי דרך ירדן וצינור ניצנה העתידי, שייצור חיבור לצינור הגז הערבי הזורם לעריש) ו-(2) פורט סעיד, ממנו הגז זורם לרשות צינורות הגז הרחבה יותר של מצרים. למיטב ידיעת החברה, התוכניות לשדרוג הצנרת הושלמו, אך ההקמה התעכבה מספר פעמים. על פי התוכניות, שדרוג הצנרת אפשר להעביר כמות נוספת של עד 12 BCM בשנה. שידרג זה יכפיל את הקיבולת הנוכחית של זרימת הגז מישראל, העומדת על כ-10 BCM בשנה.

לפרטים נוספים הסכם לייצוא גז טבעי מפרויקט תמר למצרים, הסכם הקצתה הקיבולת הזמין בцинור הוהלה מישראל למצרים ועסקת EMG ראו סעיף 9.4.5 לעיל.

(3) מזכר הבנות בין ישראל למצרים והאיחוד האירופי

ביום 15.6.2022 נחתם מזכר הבנות בין ישראל, מצרים והאיחוד האירופי בנושא שיתוף פעולה במסחר, שינוע וייצוא של גז טבעי למדינות האיחוד האירופי.²³⁰ על-פי מזכר ההבנות, הצדדים יפעלו לאספקה סדירה של גז טבעי למדינות האיחוד האירופי ממצריים, ישראל ויעדים נוספים, באמצעות הנזלת גז טבעי מתקני הנזלה במצרים, זאת, בכפוף לשמיירה על הביטחון האנרגטי של כל אחת מהמדינות החותמות על מזכר ההבנות ולא מניעה מישראל או מצרים מל%;">gas supply to the member states of the European Union. In addition, mention is made of cooperation in the field of energy security, natural gas transportation and exports of natural gas to the member states of the European Union.²³¹

(א) התקשרות בהסכם הולכה

(1) התקשרות עם נתג"ז

א. הסכם 2019

בחודש Mai 2019 נחתם בין נתג"ז לברון הסכם לאספקת שירותים הולכה לא רציפים (Interruptible) (להלן: "הסכם 2019") בקשר עם הזמת גז טבעי ממאגר תמר וממאגר לוויתן אל נקודת הקבלה של צינור EMG באשקלון, אשר ממנה מוזרם הגז למצרים באמצעות צינור EMG.

בהסכם 2019 נקבע, בין היתר, כי התשלום יבוצע על בסיס כמות הגז שתזורם בפועל במערכת הוהלה של נתג"ז, בכפוף להתחייבות שברון לתשלום בגין כמותות מינימליות.

בחודש דצמבר 2023 נחתם בין שברון לבין נתג"ז תוספת להסכם 2019, לפיו הסכם 2019 יוארך עד למועד מבחן: (א) מועד פקיעת ההסכם בהתאם לתנאיו; (ב) יום 1.1.2025; (ג) מועד תחילת החזרמה, כהגדרתו בהסכם הוהלה המפורט להלן.

ב. הסכם החולכה

במהשך ובהתאם להחלטת המועצה לענייני משק הגז הטבעי בקשר למימון פרויקטי יצוא באמצעות מערכת החולכה הישראלית וחלוקת עלויות ההקמה של המקטע المسؤول אשדוד-אשקלון (ראו סעיף 9.1.2.13 להלן : **"ההחלטה המועצתית"**), בחודש ינואר 2021 נחתם בין שברון ונתג"ז הסכם הולכה על בסיס מחיב (Firm), אשר תוכנן ביום 21 בדצמבר 2023 (להלן בסעיף זה : **"הסכם החולכה"**), שעיקריו מתוארים להלן :

1. נתג"ז תקים את מקטע מערכת החולכה הימי אשדוד-אשקלון, בכפוף להוראות הסכם החולכה.

2. נתג"ז התחייב לספק שירותים הולכה (על בסיס מחיב) לגז הטבעי שיספק ממאגר תמר וממאגר לוויתן, לרבות שמירה על קיבולת בסיסית במערכת החולכה בהיקף שנתי של כ-5.5 BCM (להלן בסעיף זה : **"הקיבולת הבסיסית"**), בתמורה לתשלום דמי קיבולת קבועים (Capacity) בגין הקיבולת הבסיסית ודמי הולכה בגין כמות הגז שתזרים בפועל (Throughput) בהתאם לתעריף הולכה המקבילים בישראל, כפי שיעודכו מעט לעת (להלן : **"התעריף הרוגיל"**).²³¹ כמו כן, התחייב נתג"ז לספק שירותי הולכה לא רציפים על בסיס מזדמן (Interruptible) של כמות נוספת מעבר לקיבולת הבסיסית, בכפוף לקיבולת שתיה זמינה במערכת החולכה, בתמורה לדמי הזרמה בגין כמות הגז שיוזרמו בפועל כתוצאה מהסכם החולכה.

3. תקופת החולכה על פי הסכם 2019 תוארך עד ליום 1 בינואר 2025, או עד מועד תחילת החזרמה על-פי הסכם החולכה (כהגדתו להלן), לפי המוקדם מביניהם.

4. בהסכם החולכה נקבע כי תחילת הזרמת הגז על-פי הסכם החולכה (להלן : **"מועד תחילת החזרמה"**), יתרחש בתוך חלון של שישה חודשים, אשר נקבע על ידי נתג"ז בין חודש אפריל 2023 לחודש אוקטובר 2023 (לאחר שנ다가 על פי תנאי החסכם), ובכפוף להתקיימותם של תנאים מתיים (אשר האחרון מביניהם התקיים בחודש אפריל 2023).²³²

בחודש פברואר 2023 קיבל שברון מכתב מתג"ז, לפיו בעקבות תקללה באוניה המבצעת עבודות התשתית להנחת צנרת ימית עבר נתג"ז במקטע מערכת החולכה הימי אשדוד-אשקלון (להלן בסעיף זה : **"העבודות"**), ובמהשך להערכת ראשונית שקיבלה נתג"ז מאות הקבלן המבצע של העבודות, צפואה דחיה של לפחות 6 חודשים בהשלמתן, כך שחלונו הזמן בו יוכל לחול מועד תחילת החזרמה נדחה לתקופה שמיoms 1 באוקטובר 2023 ועד ליום 1 באפריל 2024. הודעה זו של נתג"ז ניתנה כהודה בדבר קיומו של **"כח עליון"** (Force Majeure) על-פי הסכם החולכה, בה ציינה כי השלכותיו המלאות עדין לא ידועות לה בשלב זה. במסמך מיום 9 במרץ 2023 דחתה שברון את טענת "כח עליון" של נתג"ז, עד למועד בו יינתן מידע אודות התקלה והשפעתה על יכולתה של נתג"ז לקיים את התחייבותיה על-פי הסכם החולכה. בנוסף, בחודש אוקטובר 2023 קיבל שברון הודעה מתג"ז, לפיה בעקבות

²³¹ נכון למועד אישור הדוח **דמי הקיבולת והזרמה** הנגבים על ידי נתג"ז מלקוותיה עומדים על סך של כ- 79 אגורות ל-MMbtu.

²³² המנגנון בהסכם החולכה מאפשר לנtag'z לדחות את תחילת חלון שת החודשים – וכותזאה מכך את מועד תחילת החזרמה – מסיבות הקבועות בהסכם החולכה.

מלחמת "חרבות ברזל" הופסקו העבודות, וכי הצפוי למועד תחילת ההזרמה הינו לפחות ארבעה חודשים ממועד חידוש העבודות.

בחודש פברואר 2024 שלחה שברון לנtag'iz מכתב, בו צוין כי לעומת שברון, מועד תחילת ההזרמה החל ביום 30 באפריל 2023, לכל המאוחר, ולפייך, בין היתר, לנtag'iz נדרשת לספק שירותים הולכה בהתאם להסכם ההולכה החל ממועד זה, ולהחזיר לשברון את עודפי דמי ההולכה שבגובה מהמועד האמור ועד היום. ביום 26 בפברואר 2024 קיבלה שברון מנtag'iz מכתב תשובה, בו דחפה לנtag'iz את כל טענותיה של שברון.

עוד צוין, כי על פי דיווח של לנtag'iz ביום 19 בפברואר 2024, הקובלן המבוצע של העבודות הודיע לה כי הוא עבר לאתר אחר, וכי בכוונתו לחזור במהלך החודשים אוגוסט/ספטמבר 2024 על מנת להשלים את התchiebibiotivo בפרויקט. למיטב ידיעת החברה, נכון למועד אישור הדוח טרם חודשו העבודות, ולכן קיימת אי-ודאות לגבי מועד הסיום המשוער של הפרויקט האמור ועלותנו הסופית.

הסכם ההולכה יסתiens במועד המוקדם מבין: (א) המועד בו הכמות הכלולות שתזורם תהיה C-44 BCM ; (ב) בחולף 8 שנים ממועד תחילת ההזרמה בפועל; או (ג) עם פקיעת רישיון ההולכה של לנtag'iz. היה והצדדים יסכימו על הגדרת הקובלות הבסיסית אזי הכמות הנזכרת בס"ק (א) לעיל תגדל בהתאם. להערכת ישראמכו נגב 2, לא צפוי קושי בהארכת ההסכם עם סיומו בתעריפי הקובלות והholca shehio נהוגים באותו מועד.

בהתאם להחלטת המועצה, חלקם של השותפים בתמר והשותפים בלוייתן בעלות הכלולות של הקמת המקטע הימי אשדוד-אשקלון ובעלויות ההקדמה של הקפלת המקטעים דור-ջגיית ושורק-נשר (המורכota בסך כולל של כ- 844 מיליון ש"ח) הינו כ- 477 מיליון ש"ח (56.5%) בהתאם להסכם הקצתה הקובלות האמור בסעיף 9.4.5(ב) לעיל. נכון ליום 31 בדצמבר 2023 שלימה ישראמכו נגב 2 סך של כ- 12.5 מיליון דולר המהווה את חלקה בעלות האmortות.

בהתאם להחלטת המועצה יעמידו השותפים בתמר והשותפים בלוייתן ערבות בנקאיות להבטחת חלקה של לנtag'iz בעלות הקמת התשתיות האמורה (כאמור בסעיף 9.1.2.13 להלן), וכן ערבות בנקאיות להבטחת חלק מההתקייבות על-פי הסכם ההולכה הכל כמפורט בהסכם ההולכה.

ישראמכו נגב 2 העמידה ערבות בנקאיות בהתאם לאמור לעיל אשר נכון למועד אישור הדוח עומדות על סך כולל של כ- 43 מיליון ש"ח (כ- 12 מיליון דולר).

בהסכם ההולכה נקבע כי אם ייפסק ייצור הגז הטבעי מפרויקט תמר ומפרויקט לויתן למצרים, תהיה שברון רשאית לבטל את הסכם ההולכה בכפוף לתשלום פיצויי לנtag'iz בגין הביטול המוקדם, בסכום השווה לסך של 120% מעליות ההקמה של המקטע הימי אשדוד-אשקלון, בתוספת עליות ההקדמה של הקפלת המקטעים דור-ջגיית ושורק-נשר, ובኒוכו הסכומים ששילמה שברון עד למועד הביטול בגין עלויות ההקמה וההקדמה כאמור ובגין הזרמת הגז תחת הסכם ההולכה. אם לאחר

ביטול הסכם הוהלכה יחולש הייצוא למצרים, אזי יחולש הסכם הוהלכה בכפוף ובהתאם לקיבולת שתיהיה זמינה במערכת הוהלכה באותה עת.

10. הסכם הוהלכה הותנה בתנאים מוגבלים מסוימים, וביום 14 בפברואר 2021, מסרה שברון לשראםקו נגב 2 כי התקיימו כל התנאים המוגבלים לכיניסתו לתוקף של הסכם הוהלכה.

ג. הסכם השירותים

בד בבד עם חתימת הסכם הוהלכה (כאמור לעיל), חתמו שברון, לשראםקו נגב 2 וייתר השותפים בתמר והשותפים בלוייתן על הסכם שירותים (להלן בסעיף זה: "הסכם השירותים") במסגרתו נקבע, בין היתר, כי השותפים בתמר והשותפים בלוייתן יהיו זכאים להוליך גז (באמצעות שברון) תחת הסכם הוהלכה וכן יהיו אחראים לקיום כל החובות וההתחייבויות של שברון על-פי הסכם הוהלכה (back-to-back), Cainilo היו צד להסכם הוהלכה, כל אחד בהתאם לחלקו כפי שנקבע בהסכם הקצתה הקיבולת ובהתאם להסכם השירותים. עוד נקבע בהסכם השירותים, כי הקיבולת הבסיסית שתישמר במערכת הוהלכה לשותפים בתמר ולשותפים בלוייתן תוקצה בין השותפים בתמר לבין השותפים בלוייתן בשיעורים של 31% ו- 69%, בהתאם, בהתאם לסדר הקבוע בהסכם הקצתה הקיבולת. על אף האמור בהסכם הקצתה הקיבולת, השותפים בתמר והשותפים בלוייתן ישאו בדמי הקיבולת (Capacity) בהתאם לחלקים היחסיים בקיibilitה הבסיסית כאמור לעיל, ללא קשר לניצול בפועל של הקיבולת הבסיסית. כן נקבעו הסדרים נוספים המאפשרים לכל קבוצת שותפים שימוש בקיibilitה בסיסית בלתי מנוצלת של קבוצת השותפים האחרת, וכן הגדלת הקיבולת הבסיסית ללא קבלת הסכמת קבוצת השותפים האחרת ובכפוף להסכם הקצתה הקיבולת.

ازהרה בגין מידע צופה פני עתיד- ההערכות דלעיל ביחס לעליות ההקמה של המקטע הימי אשדוד- אשקלון, עליות ההקדמה של הכפלת המקטעים דור- חגיון ושורך- נשר לרבות חלקה של לשראםקו נגב 2 בעליות אלו, עליות הולכת הגז, מועד תחילת ההזרמה הצפוי, הכמותות שניתנו יהיה להזרם תחת הסכם הוהלכה וכן ההערכה בדבר האפשרות להאריך את הסכם הוהלכה, מהות מידע צופה פני עתיד כמשמעותו בחוק ניירות ערך, אשר אין כל ודאות כי יתמשח, כולל או חלקו, והעשוי להתmesh באופן שונה מהותית, וזאת עקב גורמים שונים לרבות אי התקיימות התנאים המוגבלים בהסכם הוהלכה, עיכובים ותקלות בהקמת מקטעי מערכת הוהלכה, עליות הקמה בפועל השונות מהעלויות המוערכות, אי קבלת האישוריים הרגולטוריים הנדרשים, **שינויים בתעריפי הוהלכה החלים בישראל, כמוות הגז שתיווצאננה למצרים וגורמיים נוספים שאינם בשליטת הקבוצה.**

(2) הסכמים להולכת הגז למצרים דרך ירדן

ביום 2.3.2022 החלה הזרמת גז טבעי דרך ירדן למצרים בהתאם למערכת הסכמים שມטרתיהם לאפשר הזרמת גז טבעי כאמור, הכוללת את ההסכמים שלහן:

א. תיקון להסכם הייצוא, במסגרתו הווסכם, בין היתר, על נקודת מסירה נוספת כאמור בסעיף 9.4.(ב) לעיל.

ב. הסכם בין חברת קשורה של שברון (להלן: "החברה הקשורה") לבין Jordanian Egyptian FAJR For Natural Gas Transmission & Supply Company ("FAJR"), לאספקת שירותים הולכה לא רציפים (Interruptible) בקשר עם הזרמת גז טבעי ממאגרי תמר ולויתן באמצעות מערכת ההולכה בירדן, מנקודת הכנסתה בגבול בין ישראל לירדן אל נקודת המשירה בגבול בין ירדן למצרים בסמוך לעקבה (להלן: "הסכם FAJR"), במסגרת נקבע, בין היתר, כי התשלומים על-פי הסכם FAJR יתבצע על בסיס כמות הגז שתזורם בפועל במערכת ההולכה של FAJR נקבע כי תקופת הסכם FAJR הינה ל- 5 שנים ממועד החוזמה, אלא אם יסתירים קודם לכן בהתאם להוראות הקבועות בו.

ג. הסכם שירותיין בין החברה הקשורה, שברון ויתר בעלי הזכיות במאגרי תמר ולויתן במסגרת נקבע, בין היתר, כי התקשרות החברה הקשורה בהסכם FAJR נעשית עבור ולטובת בעלי הזכיות במאגרי תמר ולויתן לצורך יצוא גז טבעי למצרים ממאגרי תמר ולויתן על בסיס 'back-to-back', אילו הם היוצד להסכם האמור. כן נקבע כי השימוש במערכת ההולכה של FAJR יתבצע בהתאם למנגנון, לתנאים ולסדר העדיפויות שפורטו בהסכם כאמור, המבוססים, בין היתר, על הקיבולת של צינור EMG, הקיבולת הפנויה ואילו צי מרכיבת ההולכה של FAJR והזמןות הגז שיבוצעו מכח הסכמי הייצוא למצרים בין BOE לבין בעלי הזכיות במאגרי תמר ולויתן.

ד. הסכם בין שברון לבין נתג'יז לאספקת שירותיין הולכה לא רציפים (Interruptible) בקשר עם הזרמת גז טבעי ממאגר תמר אל נקודת החיבור למערכת ההולכה של FAJR בגבול בין ישראל לירדן (להלן: "הסכם נתג'יז"), במסגרת נקבע, בין היתר, כי התשלומים על-פי הסכם נתג'יז יתבצע על בסיס כמות הגז שתזורם בפועל במערכת ההולכה של נתג'יז, בכפוף להתחייבות לתשלום בגין כמות מינימלית כמפורט בהסכם נתג'יז. תקופת הסכם נתג'יז נקבעה תחילתה עד ליום 1 בינואר 2023, והוארכה עד ליום 1 בינואר 2025, אלא אם יסתירים בכך בהתאם להוראותינו, או אם יוארך בהסכמה בין הצדדים בכפוף להחלטות רשות הגז הטבעי באותו מועד. הווסכם בין בעלי הזכיות בתמר, כי התקשרות שברון בהסכם נתג'יז נעשית עבור כל בעלי הזכיות בתמר, וכי הם ישאו בכל התחייבויות והזכויות בהסכם נתג'יז על בסיס 'back-to-back'. יזכיר, כי בשנת 2023 הנקaza בציור הייצוא לירדן בין תל קישיש לבין מעבר שייח חוסיין (להלן: "קו ירדן צפון") לשוטפי תמר עד כ-1 BCM לשנה, והחוזה נועשתה על בסיס שאינו רציף (interruptible) בלבד. במכtab מיום 6.11.2023 עדכנה רשות הגז הטבעי בין היתר, כי יכולת ההולכה הפנויה השנתית לשנת 2024 בקו ירדן צפון הינה כ-4.2 BCM לשנה. כמו כן, הובחר כי הסכמי החוזמה בקו ירדן צפון יחתמו על בסיס שאינו רציף (interruptible) בלבד. במכtab מיום 17 בדצמבר 2023, השיבו שוטפי תמר למכtab האמור שברצונם לקבל הקaza של 50% מיכולת זו.

צבר הזמןות .9.6**.9.6.1**

להלן צבר הזמןות של ישראמקו נגב 2, אשר חושב בהתבסס, בין היתר, על ההנחות וההערכות הבאות:

(א) מחירים חוזיים בהם נעשה שימוש בנתוני התזרים המהווים המួחץ לחלק ישראמקו נגב 2 במאגר תמר הכלול בדוח עתודות תמר;

(ב) כמויות הגז המינימאליות שנקבעו בהסכם לאספקת גז טבעי וקונדנסט על בסיס מחייב (Firm) אשר הינם בתוקף נכון למועד אישור הדוח²³³, אותן התחייבו להקוחות לצורך או תשלום וכן כמויות אחרות להערכת ישראמקו נגב 2 יצרכו להקוחות, לאור התcheinיביותם לצורך כמויות אלו ככל שהן נחוצות להם במפעליין (התcheinיבות תפעולית), בכפוף להנחות העיקריות הבאות: (1) לא יחול שינוי בנסיבות השנתיות המינימליות בהסכם הייזוא, כאמור בסעיף 9.4.5(ב) לעיל; (2) בהסכם לאספקת גז לשוק המקומי וליצוא בהם קיימת אופציית הארכה לשיקול דעת המוכרים ככל והכמות החוזית המרבית לא נרצה במלואה, הונח מימוש האופציה²³⁴:

סך הכנסות (במיילון דולר) נכון ליום 31.12.2023*	שנה
106-כ	** 2024 1Q
91-כ	** 2024 Q2
104-כ	** 2024 Q3
93-כ	** 2024 Q4
419-כ	2025
426-כ	2026
433-כ	2027
429-כ	2028
406-כ	2029
386-כ	2030
215-כ	2031
208-כ	2032
206-כ	2033
192-כ	2034
158-כ	2035
29-כ	2036

* במועד אישור הדוח לא חלו שינויים במצב הזמןות.

** תיתכן תנודתיות בין הרבעונים, בין היתר, לאור העובדה שב מרבית ההסכמים הנסיבות המינימליות נקבעות על בסיס שנתי.

ازהרה בגין מידע צופה פנוי עתיד - הערכות הנ"ל בדבר מועד והיקף ההכנסות הצפויות מצבר הזמןות הינו מידע צופה פנוי עתיד כמשמעותו בחוק ניירות ערך, המבוססות על ההנחות המפורטות בסעיף זה לעיל, ואין כל וודאות בהتمמשותן, וזאת בין היתר, לאור אי התממשות הערכות הנ"ל לרבות בקשר עם מחירי הגז, היקף צריית הגז במתכני להזיהוי, מגבלות בתשתיות ההולכה ללקוחות, ואו התממשות מי מוגרמי הסיכון הכרוכים בפעולות הקבוצה כמפורט בסעיף 9.20 להלן.

²³³ קרי, התיקון להסכם הייזוא לא נלקח בחשבון במצב הזמןות. ככל שהתיקון להסכם הייזוא ייכנס לתוקף סך הכנסות הכלולות במצב הזמןות יגדל בסך של כ- 2.9 מיליארד דולר (חלק ישראמקו נגב 2).

²³⁴ הנחות ישראמקו נגב 2 הין בהתאם לפרשנותה את הוראות ההסכמים האמורים.

9.6.2. כבר החזנות של ישראמקו נגב 2 נכוו ליום 31.12.2022 בGIN שנת 2023 הוערך בהיקף כספי של כ- 436 מיליון דולר. בפועל הכנסות ישראמקו נגב 2 הסתכמו בשנת 2023 לסך של כ- 476 מיליון דולר. הפרע בין היקף הכנסה הצפוי לבין החזנות לבין הכנסות בפועל בשנת 2023, נובע מכך שהיקף הכנסיות שנמכרו בפועל היה גבוה יותר מכמויות הגז המינימאליות שנקבעו בהסכם לאספקת גז טבעי.

תחרות .9.7

ראו סעיף 9.1.10 לעיל.

עונתיות .9.8

בישראל צריכת הגז הטבעי לייצור חשמל לחברת החשמל וליצרני חשמל פרטיהםמושפעת, בין היתר, ממשינויים עונתיים בביקוש לחשמל וטכנולוגיות התחזקה של יצרני החשמל. החל משנת 2022 השפעת השינויים העונתיים על כמויות הגז הטבעי שנמכרו ממAGER תמר פחתה לאור הביקושים האזוריים. להלן נתונים התפלגות מכירות הגז הטבעי (במוני % 100% מפרויקט תמר) בשלוש

השנים האחרונות:²³⁵

תקופה	רביעון ראשון (BCM)	רביעון שני (BCM)	רביעון שלישי (BCM)	רביעון רביעי (BCM)
2021 ²³⁶	1.73	1.66	2.76	2.51
2022	2.61	2.60	2.72	2.32 ²³⁷
2023	2.45	2.43	2.69	1.55 ²³⁸

متקנים וכושר יצור .9.9

מערכת ההפקה בפרויקט תמר כוללת את מרכיבים העיקריים הבאים:

9.9.1. ארות הפקה: שבע²³⁹ בארות הפקה תת-ימיות בעלות כושר הפקה של עד כ- 250 MMCF ליום כל אחת. מבאות הפקה מוזרים גז טבעי ממAGER תמר, המזוי בעומק של כ- 3 ק"מ מתחת לקרקעית הים, אל מערכת ההפקה התת-ימי.

9.9.2. מערכת הפקה התת-ימי: מערכת הפקה תת-ימי הממוקם על קרקעית הים מקשר בין בארות הפקה לבין פלטפורמת הפקה. מערכת הפקה כוללת מערכות צינורות בקוטר 10 אינטש אשר דרכם מוזרמים הגז הטבעי והקונדנסט מהבאות אל הסעפת התת-ימי (manifold). מושפעת מוזרמים הגז והקונדנסט לפלטפורמת הפקה באמצעות שני צינורות תת ימיים בקוטר 16 אינטש ובאורן של כ- 150 ק"מ כל אחד (להלן: "הצנרת היפולה"). בנוסף, המערכת התת-ימי כוללת שני צינורות בקוטר 4 אינטש ובאורן של כ-150 ק"מ להולכת MEG (חומר המונע קופיאה) מפלטפורמת הפקה אל הבאות, ושני כבלי בקרה ושליטה טבוריים (Umbilicals) באורך של כ-150 ק"מ, המחברים את פלטפורמת הפקה לבאות ומאפשרים את השליטה, הפיקוד והבקה על הפקת הגז הטבעי

235. הנתונים מתיחסים לכל מכירת גז טבעי של כל שותפי תמר מעוגלים לשירות BCM.

236. התפלגות מכירות ממAGER תמר בשנת 2021 בין הרביעונים השפעה מעיתוי צריכת הגז של חברת החשמל ממAGER תמר, בין היתר, לאור צריכתה גם ממAGER לויטן.

237. כמויות הגז הטבעי שנמכרו ממAGER תמר ברביעון הרביעי קטןクトן כתוצאה מתחזקה מתוכננת.

238. כאמור בסעיף 6.1.3 לעיל, לאור מלחתת חרבות ברזל, ההפקה הופסקה למשך תקופה של 37 ימים בתקופה האמורה.

239. כולל באר תמר SW. לפרטים ראו סעיף 9.2.2.7 לעיל.

מחابرות. בцентрת הcpfולה הותקנו אמצעים שיאפשרו בעתיד את חיבורו של מאגר דלית למערך ההפקה של פרויקט תמר. קצב הזורמת הגז המירבי האפשרי דרך הцентрת cpfולה בתנאים הקיימים הוא כ-1.1 BCF ליום, ומוגבל זה מஹוה כיוום את צוואר הבקבוק של מערכת ההפקה בפרויקט. במסגרת השלב הראשון של פרויקט הרחבה (ראו סעיף 9.2.2.8 לעיל), תושלם הנחת צינור הולכה שלישי בקוטר של 20 אינטש ובأורך של כ-150 ק"מ מהסעת פלטפורמת ההפקה.

פלטפורמת טיפול והפקה : פלטפורמת ההפקה ממוקמת כ- 25 ק"מ מהחוף, וכן כ-2 ק"מ צפונית לפלטפורמת מרוי B. הפלטפורמה מוקובעת לקרקעית הים בעומק מים של כ- 234 מטר באמצעות מגדל (Jacket). על חלקו העליון של המגדל, הבולט מעלה פני הים, מרכיבים הסיפוניים (Topsides) של הפלטפורמה, המכילים בין היתר את מתקני ההפקה והטיפול בגז הטבעי. עוד מצוינים על הפלטפורמת מתקני הפרדת נוזלים מהגז הטבעי, אחסון, טיפול ומחזור MEG, מתקני ייבוש הגז באמצעות TEG (נוול שטוח מים המשמש לייבוש הגז הטבעי), מתקן להפחמת פליות, גרטוריים, מיכליים, משאבות, מדחסוי אויר, מנחת מסוקים, מגוררי עובדים, מתקני כיבוי אש, סירות הצלה, מתקני אבטחה ומתקנים נוספים הקשורים למערכת ההפקה והטיפול של הפלטפורמה. יצון, כי, כאמור בסעיף 9.2.2.6 לעיל, יכולת ההפקה היומיית המירבית הנוכחית מפלטפורמת תמר עומדת למועד אישור הדוח על כ- 1.1 BCF ליום. עם סיום השלב הראשון של פרויקט הרחבה, וסדרוג המדchsים בתchanת הקבלה אשודז, (כמפורט בסעיף 9.2.2.6 לעיל), תנצל יכולת ההפקה היומיית המירבית עד כ- BCF 1.6 ליום.

מערכת הולכת הגז הטבעי ומתקן הקבלה בחוף אשודז : מערכות הולכה מפלטפורמת תמר מורכב משני חלקים : (1) צנרת מהפלטפורמה אל מתקן הקבלה בחוף אשודז, הכוללת קטע צינור קצר בקוטר 24 אינטש המתחבר לצינור 30 אינטש להזרמת גז טבעי, צינור בקוטר 10 אינטש לאספקת גז טבעי, ושני צינורות בקוטר 6 אינטש לאספקת קוונדנסט ו/או MEG מפלטפורמת תמר למתקן הקבלה. מתקן הקבלה כולל מערכת לטיפול בגז כך שייתאים לדרישות האיכות לצורך הזורמו במערך הובילת הגז הארץית של נתג"ז ; (2) צנרת המחברת את פלטפורמת תמר לפלטפורמת מרוי B, הכוללת צינור בקוטר 16 אינטש לאספקת גז טבעי, צינור בקוטר 8 אינטש לאספקת קוונדנסנט, וכן הציוד הנדרש לצורך החדרת גז טבעי וקוונדנסט למאגר מרוי B, ככל שיידרש. במסגרת השלב הראשון של פרויקט הרחבה מתוכנים להתבצע במתקן הקבלה באשודז בדיקות תקינות של מתקני הדחיסה והיערכות ככל שיידרש לשדרוג מערכות אלו לתפקידים מירביות של כ- BCF 1.6 ליום.

לפרטים בדבר תוכנית הפיתוח של פרויקט תמר, ראו סעיף 9.2.2.6 לעיל.
לפרטים נוספים בדבר קבלת החלטות השקעה סופיות (FID) בפרויקט הרחבה ראו סעיף 9.2.2.8 לעיל.

9.10. רשות קבוע

אין רכוש קבוע בהיקף מהותי המשמש את הקבוצה בתחום הפעילות.

9.11. חומרים גלם וספקים

לפרטים בדבר שינויים במערכות חומרי הגלם והספקים ראו סעיף 9.1.4 לעיל.

9.12. סיכום סביבתיים ודרכי ניהול

פעילות חיטוי, פיתוח והפקה של נפט או גז טבעי כרוכה מطبع הדברים בסיכון לగרים נזק. לסבירה שעשויה להתறחש בין היתר מתקנות בצד ימין או בנחל עבודה ו/או מאירועים בלתי צפויים. חומרת הסיכונים משתנה מאירוע לאירוע, ולפיכך דרך ניהול והטיפול בהם משתנה אף היא.

ישראלקו נגב 2 אינה משמשת כמפעיל בנכסי הנפט בה יש לה זכויות, והגורם האמון על יישום ההוראות בנושאים סביבתיים, בנכסי הנפט בה יש לשירהםקו נגב 2 זכויות הוא המפעיל של נכסי הנפט. לפרטים בדבר המפעיל בחזקת תמר, והמפעיל בחזקת שמשון, ראו סעיפים 9.2.2.16 ו- 9.2.3.16 לעיל.

כפיות הקבוצה להוראות הדין ואו הוראות של רשוויות מוסמכות בנושאים סביבתיים: 9.12.1

חוק הנפט ותקנותיו קובעים, בין היתר, כי ביצוע קידוח ינקטו אמצעי זהירות, כך שלא יהיה נזלים וגזים ניגרים לאדמה או נובעים ממנה ללא מעוצר ושלא ייחדרו משכבה גיאולוגית אחת לשניה. כמו כן, חל איסור לניטוש באר מבלי לאטום אותה לפי הוראות הממונה על ענייני הנפט. כמו כן, פעילותה של הקבוצה, באמצעות המפעילה, כפופה להוראותיהם של דינם סביבתיים שונים, וביניהם חוק מניעת זיהום הים (הטלת פסולת), התשמ"ג-1983 ותקנותיו; חוק מניעת זיהום הים ממוקבות יבשתיים, התשמ"ח-1988 (להלן: "חוק מניעת זיהום הים") ותקנותיו; פקודת מניעת זיהום מי-ים בשמן (נוסח חדש), התש"ם-1980; חוק החומרים המסוכנים, התשנ"ג-1993 (להלן: "חוק החומרים המסוכנים") ותקנותיו; חוק שמירת הניקיון, התשמ"ד-1984 ותקנותיו; חוק האחריות לפיצוי נזקי זיהום בשמן, התשס"ד-2004 ותקנותיו; חוק למניעת מפגעים סביבתיים (tabiatot azorachot), התשנ"ב-1992; חוק אויר נקי, התשס"ח-2008 (להלן: "חוק אויר נקי") ותקנותיו; חוק הגנת הסביבה (פליטות והברות לסייע – חותם דיווח ומרשם), התשע"ב-2012 ותקנותיו; חוק למניעת מפגעים, התשכ"א-1961 ותקנותיו; חוק שמירת הסביבה החופית, התשס"ד-2004; חוק רישיוני עסקים, התשכ"ח-1968 התקנות והצווים לפיו.

בנוסף, מלבד הרגולציה הקבועה בדיון הישראלי ישן הוראות נוספות בנושאים סביבתיים הקבועות גם בתנאי שטרי חזקوت תמר ודלית וכן באישורים להקמה והפעלה של מערכת ההפקה של פרויקט תמר. בעת ביצוע חיפוש, קידוח ואו במסגרת פעילות הפקה של נפט וגז טבעי רוכשת המפעילה ביתוח לכיסוי נזקים לסביבה הנובעים מהתפרצויות פתאומיות בלתי צפויות ובלתי מבוקרת של נפט וגז טבעי. יזכיר כי, בשנת 2016 פורסמו התקנות הנפט (עקרונות פעולה לחיפוש נפט והפקתו בים), התשע"ז-2016 (תיקון לתקנות משנה 2006), הכוללות הוראות שונות בנוגע לפעולות חיפוש והפקת נפט בים, ובין היתר, תנאים ביחס לזהותו של מפעל, לרבות בכל הנוגע לניסיון שלו בשמירת הבטיחות וההגנה על הסביבה במסגרת פעולות החיפוש וההפקה של הנפט.

בחודש ספטמבר 2016 פרסם משרד האנרגיה במשותף עם המשרד להגנת הסביבה ומשרדים ממשלתיים נוספים, הנחיות אשר נועדו להסדיר את הhabitats הסביבתיים של פעילות החיפושים, הפיתוח וההפקה של נפט וגז טבעי בים. לפרטים אודות ההנחיות הסביבתיות כאמור ראו סעיף 9.1.2.26 לעיל.

בנוסף להוראות משרד האנרגיה והמשרד להגנת הסביבה, בפועל עשויה ישראלקו נגב 2 להיות כפופה להוראות סביבתיות של רשוויות נוספות בהתאם להינתן מפעם לפעם, מטעם גופים ממשלתיים אחרים, לרבות רשות מקראעי ישראל.

כמו כן, באישור הפעלה של פלטפורמת תמר נקבעה חותם בעל החזקה לפעול בנושאי הגנת הסביבה לפי הדין וההוראות והיתרים שניתנו לפי כל דין, וכן נקבעו הוראות בנוגע להזרמה לים, פליטות לאוויר וכיוצא יב. עוד נקבע באישור הפעלה של פלטפורמת תמר כי בעניינים שאין לגבייהם הוראות בחקיקה הישראלית יחולו בכפוף לדין תקנים אמריקאים ביחס לנושאי בטיחות והגנה על הסביבה וכן ההוראות המפורטות בחלק מנשפח אمنت Marpol (אמנה בינלאומית למניעת זיהום ים מאניות), אשר חלות או יחולו לגבי אסדות (МОבלו) או אסדות קבועות.

9.12.2. הצעות חוק בנושאים סביבתיים

(א) ביום 12 בספטמבר 2023 אישרה ועדת השרים לענייני חקיקה את טוותת חוק האקלים, התשפ"ג-2023 (להלן: "טוותת חוק האקלים") לקריאת קריאה ראשונה בכנסת. כמו כן, ביום 22 בספטמבר 2023 התקבלה החלטת ממשלה מס' 927, במסגרתה אישרה הממשלה את טוותת חוק האקלים בכפוף לתיקונים מסוימים.

מטרת טוותת חוק האקלים ליצור מסגרת ארגונית להתמודדות מדינת ישראל עם שינוי האקלים. הצעת החוק כוללת התייחסות למספר היבטים כאשר המרכז שבחם הוא נקייה פועלות למניעת וצמצום של פליטת גזי חממה, בין היתר לצורך יישום מחייבות הבינלאומיות של מדינת ישראל מכוח אמנת האקלים וכן קידום ההיערכות להשפעות הנובעות משינוי אקלים ולנזקי משנה האקלים בישראל. במסגרת הצעת החוק מוצעים יעדים להפחחת פליטת גזי חממה כלהלן: בשנים 2049-2030 הפחתה של 73% מהכמות השנתית שנמדזה בשנת 2015; בשנת 2050 ואילך הפחתה של 15% מהכמות השנתית שנמדזה בשנת 2015. בנוסף, הצעת החוק קובעת, כי עד סוף שנת 2025 הממשלה תאשר תוכנית לאומית להפחחת פליטות גזי חממה, אשר תכלול, בין היתר, יודי ביןים לעדמים הלאומיים ואמצעי מדיניות לעמידה בעדים, וכי בתוך שנתיים מיום תחילת החוק כל משרד ממשלתי יכין תוכנית הערכות לשינוי אקלים. נכון למועד אישור הדוח, לא ניתן להעריך מתי, אם בכלל, יקודמו הלि�כי החקיקה של טוותת חוק האקלים ואלו שניים ייערכו בה.

(ב) ביום 14.4.2022 פורסם תזכיר הצעת חוק מוכנות וגובה לתקריות של זיהום הים והסביבה החופית בשמן, התשפ"ב-2022, שמטרתו ליישם את האמנה בדבר מוכנות, גובה ושיתוף פעולה מפני זיהום משנת 1990 (International Convention on Oil Pollution Preparedness, Response and Cooperation) במישור הישראלי-הלאומי, על ידי כך שכל הגופים שבתחוםם או באחריותם יש רצעת חוף או הופלים בים – רשות מקומית, הרשות לשימירת הטבע והגנים הלאומיים, נמלים, מפעלים ומתקנים בייחוניים, ובבעלי מתקנים לחיפוש ולהפקה של נפט וגז טבעי, ייערכו לתקריות. במסגרת זאת, הגופים האחראים יכינו תוכניות להתמודדות עם תקריות של זיהום הים והסביבה החופית בשמן וייערכו לפיהן, ויפעלו על פייהן באם יתרחשו. כמו כן, מוצע להסדיר את הטיפול בתקריות כאלה ובתוצאותיהן. דרכי ההתמודדות – הן בשלושה מישורים: מוכנות – הכנות תוכניות חירום, הצעידות ותרגול; גובה לתקriet – צמצום הנזקים בכלל והסבירתיים בפרט; ניקוי ושיקום – ניקוי מה שזוזם, החזרת המצב לקדמותו, ופינוי הפסולת שנוצרה.

(ג) ביום 27 במרץ 2023 אישרה הכנסת בקריאה ראשונה את הצעת החוק לייעול הליכי רישיון סביבתי (תיקוני חקיקה), התשפ"ב-2022, שמטרתו לטיבר וליעיל את מערכו הרישויי הקיימים הקיימים רגולטורית והן מבחינה סביבתית, באמצעות רפורמה כוללת המבוססת על התאמה לסטנדרטים המקובלים באיחוד האירופי. במסגרת החוק המוצע, יתוקנו הסדרי הרישוי בחקיקה הסביבתית הקיימת, באופן שהליך הרישוי יאוחדו, ככל שניתן, על בסיס עקרונות האסדרה באיחוד האירופי, כך שיינטן היותר סביבתי אחוד לפעולות בעלת פוטנציאל לגורם להשפעה סביבתית ניכרת. הצעת החוק, שביום 2 באפריל 2023 פוצלה ומוגה עם הצעת חוק אחרית, נמצאת במועד אישור הדוח בהכנה לקריאה שנייה ושלישית.

(ד) במסגרת חוק ההסדרים, חלק מהתאמת תקציב המדינה לשנת 2024 נכללה ההצעה להטלת מס פחמן על דלקים פוסיליים המשמשים לייצור חשמל ותעשייה, מס פחמן על הטמנת פסולת

ומענקים להתייעלות אנרגטית של עסקים ומפעלים לחיזוק התנהלותם הסביבתית. לפי ההצעה מס' הפחמן יוטל בהדרגה על פחם, גז טבעי, מזוט, גפ"ם ופטוק החל משנת 2025²⁴⁰ ועד תחילת שנת 2030, וצפיו ליקר את המס על דלקים פוטסילים כדי לעודד, בין היתר, מעבר למקורות אנרגיה חלופיים. המתווה שפורסם כולל תיאור מנגנון בקווים כללים בלבד כך שעוד קיימת אי וודאות בנושא. עם זאת, המתווה הכללי אושר על ידי הממשלה, וכעת נמצא בתהליכי חקיקה.

(ה) ביום 2.5.2023 פורסם מסמך מדיניות הוצאה מכלל שימוש של תשתיות חיפוש והפקה של נפט וגז טבעי בים שנועד לבחיר את מדיניות משרד האנרגיה והמשרד להגנת הסביבה, בכל הנוגע להוצאה מכלל שימוש של תשתיות חיפוש והפקה של נפט וגז טבעי בים. המפעיל הגיש עמדת ביחס למסמך זה, במסגרת העורות הציבור. פרטים נוספים ראו סעיף 9.1.2.9 להלן.

9.12.3. אירועים בקשר עם איכות הסביבה:

בהתאם למידע שנמסר לישראלקו נגב 2 על ידי המפעילה, בשנת 2023 לא היה אירוע או עניין הקשור בפעילויות ישראלקו נגב 2 בקשר עם איכות הסביבה ואשר הייתה לו השפעה מהותית על הקבוצה.

9.12.4. מדיניות ניהול סיכון סביבתיים:

המפעילה בחזקות תמר ודلت מאמצת מדיניות סביבתית אסטרטגית לשימירה על הסביבה ולעמידה בהוראות החוק בכלל והדים הIBUTים בפרט. מדיניות זו כוללת הקפדה של המפעילה על פעולות בהתאם לנחיים פנימיים לניהול הסיכון הIBUTים של פעילותה, לרבות הכרות כוח אדם מתאים, וכוללת תוכנית עבודה להפחחת הפגיעה בסביבה למניעת תקלות ותאונות ולשיפור מתמיד של התברבות הארגונית בנושאי בטיחות, סביבה וgehota. במסגרת זו, למפעילה צוות יעודי הן לשלב הפיתוח והן לשלב התפעול, אשר אחראי ליישום המדיניות כאמור ולפיקוח עליה, ולקיים הנהלים להבטחת מילוי ועמידה בכל הדרישות והתקנים, לרבות מערכות שונות לניהול סיכון סביבתיים כגון SEMS (Safety & Environmental Management Systems). כמו כן, מבצעת המפעילה בדיקות נאותות על-ידי צד שלישי, וזאת בנוסף לביקורות שוטפות שעורך משרד האנרגיה והמשרד להגנת הסביבה במתכני התפעול, הקידוח והפקה. המפעילה מקיימת פעילות שוטפת בנושאי איכות סביבה, בטיחות וgehota להגברת המודעות, הידע והמודכנות, לרבות אימונים והכשרות של צוותי המפעילה. עוד צוין כי המפעילה פועלת לקבלת כל ההדרושים הנדרשים מכח הרגולציה הסביבתית לרבות היתר רעלים מכח חוק החומרים המסוכנים, היתר הזרמה לים מכח חוק מניעת זיהום ים ממקרורות יבשתיים, והיתר פליטה לאוויר מכח חוק אויר נקי. ישראלקו נגב 2 פועלת לקבלת עדכוניים שוטפים ונקודתיים, על פי הצורך, בדבר פעילות המפעילה כאמור לעיל.

לפי המידע שנמסר מהמפעילה, היא פועלת לקבלת כל ההדרושים מכח הרגולציה הסביבתית ולהחדש מעת לעת, כמפורט להלן:

(1) פלטפורמה - היתר רעלים (תוקפו עד ליום 27.8.2024); היתר הזרמה לים (תוקפו עד ליום 30.8.2027).

²⁴⁰ מועד הטלת המס החל משנת 2025 תלוי בכך שמשרדיה הממשלה יפרסמו נוהל תמייה תקציבית במפעלים הצורכים דלקים אחרים ישנה השר את עליית המס).

(2) מתוקן הקבלה - היתר רעלים (תוקפו עד ליום 29.10.2024); היתר פליטה לאויר (תוקפו עד ליום 29.10.2029); היתר קריינה (תוקפו עד ליום 16.6.2024); בנוספ', למתקן הקבלה רישיונות עסק בתוקף עבור הפעולות הטעונות רישיון כאמור.

לפי המידע שנמסר מהמפעילה, היא פועלת לקבלת כל היתרונות וההרשויות הסביבתיים הנדרשים לצורך פרויקט ההרחבה.

9.12.5. עלויות והשקעות בנושא סביבה, בטיחות וגיהות

במהלך שנת 2023, ההוצאות במסגרת התקציב השוטף של פרויקט תמר לפעולות הקשורות לשימרה על איכות הסביבה, בטיחות וגיהות הסתכמו בכ- 3.3 מיליון דולר (100%).

כמו כן, בשנת 2023 בוצעו בפרויקט תמר השקעות בסך של כ- 14.1 מיליון דולר (100%) הקשורות בעיקר במחזיות והמאץ של שברון להפחחת פליטות ממתקניהם השונים והטרצוז בעיקר בשדרוג מערכ הפלדים במתקן הקבלה באשדוד בהחלפת מערכת הנישוף באסדה מגז טבי לחנקו, ובשדרוגים נוספים בהתאם לדרישות המפורטות בהיתר הפליטה ולדרישות המשרד להגנת הסביבה.

העלות המאושרת בתקציב השוטף של פרויקט תמר לשנת 2024 לפעולות הקשורות לשימרה על איכות הסביבה כוללת כ- 3.2 מיליון דולר (100%), לפחות, בין היתר, פעולות הקשורות בעמידה בהיתרי פליטה, הזרמה ורעלים, ניטור הסביבה הימית, סילוק כימיים, בטיחות עובדים ורגולציה, וכן כ- 2 מיליון דולר (100%), לצורך בחינת אפשרויות נוספות להפחחת פליטות במתקן הקבלה באשדוד.

בנוספ', במהלך השנים 2024 ו-2025 צפויות בפרויקט תמר השקעות של כ- 25 מיליון דולר וכ- 1 מיליון דולר (100%), בהתאם, בשדרוגים שונים של מערכות הקשורות בנושא סביבה, בטיחות וגיהות על גבי האסדה.

לפרטים נוספים ראו סעיף 9.2.2.5 לעיל.

9.12.6. הליכים משפטיים או מנהליים בקשר עם איכות הסביבה

נכון למועד אישור הדוח ולמייטב ידיעת החברה, לא מתנהל הליך משפטי או מנהלי מהותי נגד החברה ו/או מי מנושאי המשרה שלה בקשר עם השימרה על הסביבה.

9.13. מגבלות ופיקוח על עסקיו התאגיד

9.13.1. מתווה הגז

ביום 16.8.2015 התקבלה החלטת הממשלה מס' 1476²⁴¹ אשר שבה ואומצה בהחלטת הממשלה בשינויים מסוימים ביום (22.5.2016) בנושא "מתווה להגדלת כמות הגז הטבעי המופקת משדה הגז הטבעי 'יתמר'"²⁴² ופיתוח מהיר של שדות הגז הטבעי "לויטון", "криיש" ו"יתניר" ושדות גז טבעי נוספים" (להלן בסעיף זה: "ההחלטה הממשלה"), אשר נכנסה לתוקף ביום 17.12.2015 עם הענקת פטור לננו-מד, אברן חיפושי נפט – שותפות מוגבלת (להלן: "אברן")²⁴³, רציו ושברון (להלן בסעיף זה: "הצדדים") מהוראות מסוימות בחוק התחרות הכלכלית, תשמ"ח-1988 (להלן: "חוק התחרות")²⁴⁴ שניתן על-ידי ראש הממשלה, בתפקידו כשר הכללה, בהתאם להוראות סעיף 52

²⁴¹ קישור להחלטת הממשלה

²⁴² "יתמר" הוגדרה בפטור הנסמך למתווה כ"מادر גז טבעי הנמצא בשטח חזקות תמר 1/12 ו-1/13, והזכויות שמורותים מהזקיקים הקיימים ועיבוד הגז ביבשה, מamageר תמר אל מערכת החולכה הארץית".

²⁴³ ביום 17.5.2017 מזגה אברן עם לתרוך ננו-מד, אברן בו כל נכסיה והתחייבויותיה של אברן עברו לננו-מד, ובמועד זה חוסלה אברן ללא פירוק ונמחקה מרישומי רשם השותפות.

²⁴⁴ ביום 1.1.2019 אישר התקיקו לחוק התחרות, שכלל את שינויי שם החוק מ- "חוק ההגבלים העסקיים" ל- "חוק התחרות הכלכלית".

לחוק התרומות (להלן בסעיף זה: "הפטור" או "הפטור לפי חוק התרומות"). הפטור האמור חל ביחס להסדרים כובלים מסוימים שעשוים היו לכואורה להיות מיוחסים לצדדים, כמוורט בהחלטת הממשלה (להלן: "התסדרים הcovblits"). החלטת הממשלה והפטור יקרוו לעיל ולהלן: "מתווה הגז".

על פי החלטת הממשלה, הפטור שנייתן מהוראות מסוימות לפי חוק התרומות כאמור, הותנה בקיוםם של התנאים הבאים:

9.13.1.1 העברת זכויות במאגרי בראש ותנין

א. על פי המתווה חובי ניו-מד, וברון להעביר את כל זכויותיה בחזקות כריש ותנין לצד שלישי שאינו קשור לצדים או מיהם, שיאושר על-ידי הממונה על ענייני הנפט.

ב. מכסת הייצוא המותרת ממאגרי בראש ותנין בהיקף של 47 BCM הוחלפה, החל ממועד אישור הממונה על ענייני הנפט להעברת הזכויות בכריש ותנין, נגד חובת האספקה למשק המקומי שהלה על בעלי חזקות לויתן.

למייטב ידיעת החברה, בהתאם להוראות מתווה הגז הוועברו לאנרגיאן מלאה הזכויות בחזקות כריש ותנין בחודש דצמבר 2016.

9.13.1.2 העברת זכויות במאגר תמר

על פי המתווה חובי ניו-מד להעביר עד ליום 17 בדצמבר 2021 (72 חודשים ממועד מתן הפטור להלן: "המועד הקבוע לתמר") את כל זכויותיה בחזקת תמר ודלית לצד שלישי שאינו קשור אליה או למי שמחזיק באמצעותו במאגר לויתן או במאגרי כריש ותנין, בכפוף לאישור הממונה. עד המועד הקבוע לתמר חובי שברון להעביר לממונה חוזה מכירה מחיב, כך שלאחר מימושו, זכויות שברון בחזקת תמר לא יהיו גבוהות מ-25% והזכויות העודפות יועברו לצד שלישי שאינו קשור לצדים או מיהם, ואינו מחזיק באמצעותו במאגר לויתן או במאגרי כריש ותנין, בכפוף לאישור הממונה.

החל ממועד הקבוע לתמר או ביום מכירת זכויות שברון בחזקת תמר, כאמור לעיל, לפי המוקדם, שברון לא תחזיק בזכות וטו כלשיי הנוגעת למאגר תמר.

למייטב ידיעת החברה, בהתאם להוראות המתווה, העבירה ניו-מד את כל זכויותיה בפרויקט תמר במסגרת עסקת מכירת תמר פטרוליום (9.25%) שהושלמה בחודש יולי 2017, ועסקת מכירת נוספת (Tamar Investment 2 Limited - Tamar Energy & Systems Operations Malta Ltd. - Tamar Investment 2 Limited) שהושלמה בחודש דצמבר 2021. בחודש דצמבר 2022 הושלמה מכירת מלאה זכויות הבעלות ב-Union Energy & Systems Operations Malta Ltd., חברת Tamar Energy & Systems Operations Malta Ltd. בבעלותו המלאה של מר אהרון פרנקל. כמו כן, בחודש Mai 2021 מכירה ניו-מד את כל אחזקותיה במניות תמר פטרוליום בעסקה מחוץ לברוסיה. למייטב ידיעת החברה, בהתאם להוראות המתווה, שברון הקטינה את שיעור זכויותיה בפרויקט תמר ל-25%, לאחר שביצעה בחודש דצמבר 2016 ובחודש מרץ 2018 שתי עסקאות למכירת זכויות בפרויקט בשיעור של 3.5% ו-7.5% לאוורסט תשתיות, שותפות מוגבלת ולתמר פטרוליום, בהתאם.

9.13.1.3 הסכמים חדשים לאספקת גז טבעי ממאגרי תמר ולויין

(א) הסכמים לאספקה של גז טבעי ממאגרי תמר ולויין, שייחתמו ממועד ההחלטה הממשלה, יעדדו בכלל ההוראות להלן:

(1) לא תחול על הרכנן כל מגבלה בנוגע לרכישת גז טבעי מכל ספק גז טבעי אחר.

- (2) לצרכן תהא האפשרות למכור גז טבעי שרכש במכירה משנית, בהתאם לתנאים ולהוראות שנקבעו בפטור.
- (3) הצדדים לא יחלו כל מגבלה על מחיר המכירה שבו ימכור הצרכן את הגז הטבעי במכירה משנית.
- (ב) ביחס להסכם מכירה של גז טבעי ממאגר תמר שייחתמו ממועד החלטת הממשלה ועד תום 4 שנים מהמועד בו אישר הממונה את העברת זכויות ניו-מד, אבנر ושברון בחזוקות כריש ותנין (להלן: "הזכויות בכריש ותנין" ו-"מועד פתיחת האופציות", בהתאם), בעלי הזכויות במאגר תמר ובهما ישראמקו נגב 2 יידרשו להציג לכל צרכן את האפשרות לרכוש גז בהסכם לכל תקופה שיבחר עד 8 שנים או תקופה ארוכה יותר שתואסם בין הצדדים לצרכן. בכל הנוגע להסכם שאורכו עולה על 8 שנים ממועד תחילת אספקת הגז, תעמוד לצרכן הזכות חד צדדית לקיזור תקופת ההסכם בחלוון זמן של 3 שנים שיתחיל במועד פתיחת האופציות. נכוון למועד אישור הדוח, המועד הנקוב לעיל חלף.
- (ג) ביחס להסכם מכירה של גז טבעי ממאגר לויתן שייחתמו ממועד החלטת הממשלה ועד מועד פתיחת האופציות, בעלי הזכויות במאגר לויתן יידרשו להציג לכל צרכן את האפשרות לרכוש גז בהסכם לכל תקופה שיבחר עד 8 שנים או תקופה ארוכה יותר שתואסם בין הצדדים לצרכן.
- (ד) ביום 2.4.2017 הבהירו שותפי תמר בהודעה שלחו לשר האנרגיה, לממונה על התקציבים במשרד האוצר ולממונה על התחרות, כי במקרה של עיכוב באספקת גז לראשונה על-ידי ספק גז חדש, יאפשרו שותפי תמר ללקוחותיהם, בהתאם להסכם אספקת גז שנחתמו ממועד ההחלטה הממשלה ועד תום 4 שנים מהמועד בו אישר העברת זכויות במאגרי הגז "כריש" ו-"תנין" (מועד פתיחת האופציות), אשר היו אמורים לעבור לרכוש גז מהספק החדש, באופן מלא או באופן חלקני, להאריך את החוזה עימם עד למועד בו הספק החדש יוכל לספק גז בנסיבות מסחריות (אך לא יותר מ-8 שנים מיום חתימת ההסכם עימם), וזאת מבליל לשנות את תנאי ההסכם. כן, הבהירו שותפי תמר כי יעניקו לצרכן שהוא יצרן חשמל או צרכן אחר המבקש להקים מתקנים חדשים ואשר נאלץ בשל דרישות הממןיהם של המתקנים לחזור על ההסכם אספקת גז ארוך טווח, את האפשרות לחזור עםם על ההסכם שאורכו עולה על 8 שנים, בהתאם לקבולת האספקה של פרויקט תמר.

9.13.1.4 הוראות בנוגע למחיר הגז הטבעי בחווי האספקה

מתווה הגז כל הוראות ביחס למחירים שהיהו על בעלי הזכויות בחזוקות תמר ולויתן להציג לצרכני הגז ממועד ההחלטה הממשלה ביום 16 באוגוסט 2015 ועד למועד בו הושלמה העברת זכויות ניו-מד, אבנر ושברון בחזוקות כריש ותנין או בחזקת תמר בהתאם להוראות מתווה הגז, לפי המאוחר. תקופה זו הסתיימה עם השלמת המכירה של זכויות ניו-מד בחזקת תמר בחודש דצמבר 2021²⁴⁵. לתיאור ההוראות הרלוונטיות לתקופת המעבר האמורה, ראו סעיף 9.13.1.4 לדווח התקופתי לשנת 2020, אשר הפרטים המופיעים בסעיף הניל' נכללים בזאת על דרך הפניה. צוינו כי בהתאם להוראות מתווה הגז, בעלי הזכויות בחזוקות תמר ודלית מחויבים להציג לצרכנים בישראל את מחיר הגז הקבוע במסגרת ההסכם ייצוא בכך לעמוד בתנאי מנגנון המיסוי

²⁴⁵ יצוין כי, ביום 19.1.2022 פורסמה רשות הגז הטבעי כי הסתיימה תקופת המעבר ועל כן היא אינה נדרשת עוד לפרנס את החלופות המחיר. יחד עם זאת, רשות הגז הטבעי ציינה כי היא בוחנת אפשרותות שונות להמשך פרסום מחרירים ממוצעים בשוק. פרטים ראו: [קישור להודעת רשות הגז הטבעי](#).

כמפורט בסעיף 9.13.1.7 להלן. לפרטים אודות החלטת מיסוי בקשר עם הסכם הייצוא המתוקן ראו סעיף 4.5(ב) לעיל.

9.13.1.5 הוראות בנוגע לייצוא גז טבעי

- (א) במסגרת הוראות מתווה הגז נכללו מספר הבהירות ותיקונים להחלטת ממשלה מס' 442 מיום 23.6.2013 בנוגע לaimoz עיקרי המלצות הוועדה לבחינת מדיניות הממשלה בנושא משק הגז הטבעי בישראל (דוח ועדת צמח).
- (ב) כמו כן, נקבע כי בעלי הזכויות בחזקת תמר ובهم ישראמכו נגב 2 יהיו רשאים להשתמש באסדתMRI B לכל תקופה חזקת תמר, לצורך ייצוא או אספקה למשך המקומי של גז טבעי ממאגר תמר, בכפוף לתנאים שנקבעו בהחלטת הממשלה.

9.13.1.6 מאגר תמר SW

במסגרת החלטת הממשלה נרשמה הודעת הממונה על ענייני הנפט כי ניתן אישור לתוכנית הפיתוח של מאגר תמר SW, בכך שההפקה של גז טבעי ממאגר תמר SW לא תניב הכנסות בהיקף הגבוה מ-55 מיליון דולר. מגבלת ההפקה האמורה תבוטל על-ידי הממונה על ענייני הנפט לאחר שתושג הסכמתה בין המדינה לבין בעלי הזכויות בחזקת תמר בכל הנושאים הקשורים לפיתוח מאגר תמר SW. לפרטים נוספים מאגר תמר SW, לרבות תוכנית הפיתוח שאושרה, ואודות הסדר הגישור בקשר עם חלוקת מאגר תמר SW בין שטח חזקת תמר (78%) לבין שטח רישיון ערן (22%), ראו סעיף 9.2.2.7 לעיל.

9.13.1.7 מיסוי

במסגרת החלטת הממשלה נרשמה הודעת רשות המיסים, המסדרה סוגיות מיסוי שונות, הנוגעות לפעולות במאגרי תמר ולויתן. כמו כן, הממשלה החלטה לפעול לקידום תיקונים לחוק מיסוי רווחים ממשאבי טבע התשע"א-2011 (להלן: "חוק מיסוי רווחים ממשאבי טבע"), שມטרתם, בין היתר, סגירת פרצחות מס, הבהירות שונות וכן החלט הלכתי שומה וגביה.

בנוסף נקבע, כי מחיר ייחידת נפט בהסכם ייצוא ימוסה לפי התקובל בפועל מהסכם הייצוא ולא לפי "מחיר הממוצע מקומי", לאותו סוג נפט, כהגדרתו בחוק מיסוי רווחים ממשאבי טבע, וכי לא יהיה צורך בבדיקה שנתית של התקובלים מהסכם הייצוא לשם כך, וזאת בכפוף לכך שהתקובל אישור מראש מರשות המיסים על כך שמחיר ייחידת נפט בהסכם הייצוא אינו נמוך מ"מחיר הממוצע המקומי" או לחופין שבעל ההסכם הייצוא יתרחיב להציג את המחיר שנקבע בהסכם הייצוא כאמור לKickout חדשים בישראל, באופן ובתנאים שנקבעו במתווה הגז. יצוין כי אישורי רשות המיסים בקשר להצעת מחיר הייצוא בשוק המקומי כאמור נתקבלו ביחס לכל הסכמי הייצוא בהן התקשרה ישראמכו נגב 2.

לפרטים נוספים בדבר הittel רווחי נפט וגז, ראו באור 35.א.3 לדוחות הכספיים.

9.13.1.8 קיומם סביבה רגולטורית מעודדת השקעות

במסגרת מתווה הגז התחייבת הממשלה ישראל לשמור על יציבות רגולטורית במקטע חיפושי הגז הטבעי והפקתו בשלוש סוגיות: חלקו המירבי של הציבור ברוחחים (Government Take), ייצוא והשינוי המבני שכלל בהחלטת הממשלה, זאת לפחות 10 שנים מיום קבלת החלטת הממשלה.

בעקבות החלטת הממשלה ומתן הפטור הוגש מספר עדירות לבג"ץ. ביום 27.3.2016 ניתן פסק דין של לבג"ץ בעניין העתרות האמורות, בו נקבע, בין היתר, כי פסקת היציבות כנוסחה במתווה הגז (התחייבת הממשלה להגביל שינויים עתידיים באסורה של משק הגז הטבעי) אינה יכולה לעמוד ונitin למדיינה פרק זמן של שנה לפעול להסדרת נושא היציבות במתווה הגז. ביום 22.5.2016

שבה ואימצה הממשלה את החלטתה מיום 16.8.2015 בעניין המתווה, תוך קביעת הסדר החלופי לפרק י' למתווה בעניין "סביבה רגולטורית יציבה", לשם הבטחת סביבה רגולטורית המעודדת השקעות במרקע חיפושי הגז הטבעי והפקתו.

9.14. פיסוי ביתוחי

הקבוצה עורכת מעט לעת את הביטוחים המקובלים בתחום האנרגיה לחיפוש, פיתוח והפקת גז טבעי בשינויים המחייבים מדרישות החוק והרגלציה, תנאי החזקה, דרישות הגוף הממנים ומהיקפי פעילות קבועת נפטא וחשיפותיה בארץ ובחו"ל.

חלק מהbijוטוחים נערכים בפוליסות קבועתיות הכוללות מספר מבוטחים, המכוסות את הנכסים והחוביות בפעולות השונות של הקבוצה וזאת, רק נגד חלק מהסבירונים האפשריים, כאמור בענף החיפושים, הפיתוח והפקה של גז טבעי, הכל בכפוף לאמור בסעיף זה. מערכ הביטוח כולל, בין היתר, כיסוי לנזק פיזי לרשות המהווה חלק מהפרויקטבים בהם ובבשנה (מעבר לכיסוי לו זכאיות ישראמו נגב 2 מהמדינה על פי חוק מס רכוש וקרן פיצויים), כיסוי מסוים לאובדן תוכאת הנלווה לנזקי הרכוש המבוטח בשלב ההפקה מהבאות (כיסוי להוצאות המימון והחזר החוב), בין היתר עקב סיכון אלימות פוליטית (לרבות סיכון מלחמה וטרור), כיסוי שליטה חדש בבאר (Control of well) לכיסוי הוצאות בקרה של אובדן שליטה על באר עקב אירוע תאוני (בכל זה הוצאות השתלטות, אטימה, קידוח חדש ונקיוי נזקי זיהום הנגרמים מההפרצות בלתי מבוקרת של נזלים ועוד גז), וכן ביטוח חוביות לביטוח אחוריות חוקית כלפי צד ג' בגין נזק לגוף ולרכוש שנגרם לצד ג' עקב פעילות הקידוח ו/או ההפקה, לרבות נזקי זיהום כתוצאה מאירוע תאוני. ביטוחים אלו נערכים בחלוקת באופן עצמאי ובחוקם במסגרת מערך הביטוחים של חברת שברון מפעילה של פרויקט תמר. הביטוחים כפויים להסכם שיעבוד והמחמת זכויות לטובת הממנים בהתאם להסכם מימון אשר נערכים מעט לעת.

יצוין, כי הקבוצה עוקבת מעט לעת אחרי שינויים בערכו של רכוש המבוטח וסכומי הנזק התואתי הנלווה לנזק לרשות זה, על מנת להתאים את היקף הביטוח הנרכש על-פי החשיפה, זאת בכפוף לעליות הביטוח ולהיצע הביטוח בעולם לענף האנרגיה. כתוצאה לכך, הקבוצה יכולה להחליט על שינוי או צמצום הכספי הנרכש ו/או הקטנה של סכום הביטוח הנרכש ו/או להחליט שלא לרכוש כלל ביטוח עבור סיכון זה או אחר.

קבוצת נפטא עורכת כיסוי בסיסי לכיסוי נזקי רכוש וחוביות עבור נכסים הנדל"ן שברשותה.

9.15. הסכמים מהותיים

- .9.15.1. לפירוט בדבר הסכמים למכירת גז טבעי וCONDENSATE מפרויקט תמר - ראו סעיף 9.4.4 לעיל.
- .9.15.2. הסכמי תפעול משותף (JOA) - לתיאור עיקרי הסכם התפעול המשותף החל על חוזות "תמר" ו-"דלית" וחזקת "شم羞ן" ראו סעיפים 9.2.2.16 – 9.2.3.16 לעיל.
- .9.15.3. הסכמים בגין תמלוגים - ראו באור 38.D לדוחות הכספיים.
- .9.15.4. הסכם לממן זכויות שימוש במתיקני פרויקט ים תטיס – ראו באור 15.G.2 לדוחות הכספיים.
- .9.15.5. פרטים בדבר הסכם איזו נמכר בנפרד מAGER תמר שנחתם בין שותפי תמר, ראו סעיף 9.5.1 לעיל.
- .9.15.6. פרטים אודות הסכם הפשרה שנחתם בין חברת חשמל לבין שותפי תמר ביום 30.1.2021, ראו סעיף 9.4.4.4.2 לדוח התקופתי לשנת 2021.
- .9.15.7. פרטים בדבר הסכם לשיתוף פעולה בכל הנוגע לשיווק ומכירת גז מפרויקט תמר, אשר, בין היתר, מיין את זכות הווטו של ישראמקו נגב 2 ראו סעיף 9.16.3 להלן.

- לפרטים בדבר הסכם לאספקת שירותי הולכת גז טבעי שחתמה המפעילה בפרויקט תמר עם נתג'ז', והסכם שירותים שחתמו שותפי תמר ושותפי לוויתן אשר קבע הסדרי הולכת גז תחת הסכם ההולכה כאמור, ראו סעיף 9.5.2(א)(1) לעיל.
- לפרטים אודות התקשרות נפוא בהסכם למכירת תמלוג העל לו הייתה זכאיות מדור גז בחזקות תמר ודלית ראו באור 38. ד. 9 לדוחות הכספיים.
- 9.15.8. הגבלים עסקיים ודייני תחרות כלכלית**
- ביום 28.8.2006 נתן הממונה על התחרות פטור בתנאים מאישור הסדר כובל, לפי סעיף 14 לחוק התחרות הכלכלית, להסכם שענינו בשיתוף הצדדים לו בזכויות ברישיונות 309/''מתן'' ו-308/מיכל אשר בשטחים נתגלו בשנת 2009 מצוי הгаз הטבעי תמר ודלית (להלן: "רשות מתן ומיכל") ואשר חלק מהזכויות בהן הועברו מאוחר יותר לשברון. החלטת הממונה על התחרות הונתנה במספר תנאים, שיערים:
- "התאגידים המקומיים" (כהגדرتם להלן) לא יחויקו במשותף, בין לבדים ובין בכך מחזיקים נוספים, בכל זכות גז למעט זכות הנובעת ישירות ובאופן בלעדי מרישיונות מתן ו/או מיכל, אלא באישור מפורש, מראש ובכתב מאת הממונה על התחרות.
 - בכל הסדר, הסכם או הסכמה, בכתב או בעל פה, בנוגע לקביעת מגנון או אופן קבלת החלטות בין המחזיקים ברישיונות מתן ומיכל לבין לשיווק גז טבעי שיופק מהם, לא יחויק אחד "התאגידים המקומיים" לבדו, ישירות או בעקיפין, כל זכות או כוח למנוע מיתר המחזיקים קבלת החלטה או פעולה בעניין שיוק גז טבעי שיופק ברישיונות מתן ומיכל. לעניין זה "התאגידים המקומיים" משמעותם – "קבוצת דלק", דהיינו אברר ו/או ניו-מד ו/או כל אדם הקשור אל מי מהן, מצד אחד, וישראלקו נגב 2 וכל אדם הקשור בה מצד שני.
- ביום 13.11.2012 קיבל ישראלקו נגב 2 מהממונה על התחרות הודעה בדבר הכרזתה כבעל מונופולין ביחיד עם יתר שותפי תמר ולהזד, באספקת גז טבעי בישראל החל ממועד תחילתה של האספקה המסחרית מפרויקט תמר.
- عقب ההכרזה כאמור חל על ישראלקו נגב 2 פרק ד' לחוק התחרות לרבות איסור על ישראלקו נגב 2 לסרב מטעמים לא סבירים לספק גז טבעי וכן איסור לנצל לרעה את מעמדה בשוק באופן העול להפחית את התחרות בעסקים או לפגוע הציבור.
- בשנת 2012 ניתן לשותפי תמר פטור בתנאים (שהתקיימו) מאישור הסדר כובל בקשר להסכם עם חברת חשמל. כמו כן, במהלך השנים 2012 ו-2015 התקבלו מס' 2 החלטות של הממונה על התחרות בדבר מתן פטור בתנאים מאישור הסדרים כובלים בקשר לארבעה עשר הסכמים ארכוי טווח לאספקת גז טבעי בין שותפי תמר לבין צרכני גז פרטימס בהם תקופת האספקה הבסיסית ארוכה מ- 7 שנים (להלן: "החלטות הממונה על התחרות") שיעיריהן:
- לצורך הגז תעמוד האפשרות להודיע לשותפי תמר על בחירתו בדבר הפקחת כמות הגז הנקבע בתנין ה- Take or Pay לכמות השווה למחצית מכמות הצריכה השנתית המומוצעת של צרך הגז בשלוש השנים שקדמו למועד ההודעה. הפקחת כמות הרכישה תיכנס לתוקף לאחר שנה ממועד מתן ההודעה כאמור ועד לסוף תקופת ההסכם לפי העניין והיא תאפשר בכל עת במהלך התקופה שסיומה מאוחר יותר מבין שתי התקופות להלן: (1) התקופה שמiams 1.1.2018 ועד ליום 31.12.2020 (ביחס לחמשה הסכמים למכירת גז טבעי) או התקופה שמiams 1.1.2020 ועד ליום

31.12.2022 (ביחס לתשעה הסכמים למכירת גז טבעי)²⁴⁶; או (2) התקופה הראשית בתחילת השנה החמשית ממועד אספקת הגז הטבעי וסיומה בתום השנה השבעית כאמור. עם קביעת הכמות המינימלית עליה יחויב צרכן הגז לשלם בהתאם כאמור לעיל, תעדכן כמות הגז לשנתית וכמות הגז הכוללת בהסכם.

לצרכן הגז ייתאפשר למכור גז טבעי המיועד לשימוש צרכני רשות חלוקת הגז וזאת עד להיקף של 15% מכמות הגז השנתית בכל שנה. לא תחול מגבלה על צרכן הגז בגין רכישת גז טבעי על-ידי מכל ספק גז טבעי אחר שאינו שותפי תמר.

שותפי תמר לא יתקשו, במישרין או בעקיפין, בכל הסכם לאספקת גז ממאגר תמר ללא קבלת היתר מראש מערך הפיקוח על התחרות.

לענין תנאי זה יצוין כי ביום 24 במאי 2020 פרסמה הממונה על התחרות החלטה, לפי סעיף 14 לחוק התחרות, בדבר ביטול הדרישת לקבלת היתר מראש מערך הפיקוח על התחרות לפני כל התקשורת בהסכם לאספקת גז ממאגר תמר, ובבעה כי חל' זאת, יועברו ההסכמים למשטר הערכה עצמית, קרי, נטל בחינת חוקיותם יוטל על שותפי תמר ולוקוחותיהם, כאשר הממונה על התחרות תוכל לבחון את ההסכמים בדיעד וכך לא בסמוך למועד חתימתם, ולנקוט בצדדי אכיפה ככל שיימצא שבוצעו הסדרים שפגעו בתחרות²⁴⁷.

בעקבות החלטות הממונה על התחרות תוקנו ההסכמים האמורים בהתאם, וכל ההסכמים החדשניים שנחתמו על-ידי שותפי תמר נערכו תוך התאמה להחלטות הממונה על התחרות.

על רקע ההליך התחרותי שערכה חברת החשמל כמפורט בסעיף 9.4.4.3 לעיל, נתגלה במהלך שנת 2019 מחלוקת בין שותפי תמר, בין היתר, בגין זכויות של חלק משותפי תמר שאינן מחזיקים במאגר לויתן להתקשר עם חברת החשמל בתיקו להסכם חי"י ללא הסכמת ניו-מד ושרון. בעקבות זאת פנו השותפים שאינם מחזיקים במאגר לויתן ביום 20.11.2019 לממונה על התחרות בבקשה כי תבחרו שני-מד ושרון איןן רשאות להפעיל זכויות וטו (לחוד או יחיד) ובכך למנוע שיווק משותף של גז מחזקת תמר ללקוחות קיימים (לרובות תיקו להסכם חי"י), בהינתן שיתר השותפים בפרויקט תמר תומכים בשיווק המשותף או בתיקו להסכם כאמור.

ביום 27 במאי 2020 הגיעו שותפי תמר לאישור המאסדרים מตווה עקרונית מוסכם לשיווק משותף ממאגר תמר (להלן בסעיף זה: "הסדר השיווק"), אשר כלל הסדרים ומנגנונים שונים בקשר עם הבטחת זכויות הצדדים ושיפור מעמדו התחרותי של מאגר תמר בשיווק גז טבעי ללקוחות במשק המקומי. לאחר שהסתבר כי לא ניתן אישור להסדר השיווק על ידי המאסדרים, ניהלו שותפי תמר דיוונים בקשר עם תיקו הסדר השיווק, אשר לא הבשילו לידי הסכם.

ביום 6 בספטמבר 2020 פורסמה חוות דעתו של המשנה לייעץ המשפטי לממשלה (משפט כלכלי), על דעת הייעץ המשפטי לממשלה, לפיה מנגנון השיווק והמכירה הקיים ביום בפרויקט תמר מביא לכך שככל אחד משותפי תמר מחזיק בזכות וטו (להלן: "חוות הדעת"), לרבות שרון, אשר החזקה בזכות וטו כאמור נארסה אליה על-פי מตווה הגז. על-פי חוות הדעת, נכון לאותו המועד טרם נכנס אייסור הווטו על שרון לתוכף (זאת לאור החזקотיה של ניו-מד במניותה של תמר פטרוליום בע"מ), וכי על שרון לפעול לשינוי המנגנון האמור באופן שיבתייח כי שרון לא תחזיק בזכות וטו על עסקאות המכירות גז או על רכיב עסקאות כאמור עד למועד הקובע בתמר (17.12.2021) או עד

²⁴⁶ ביחס לחולון הזמינים שנקבע לתשעתה ההסכמים - הממונה על תחרות קבעה כי המועדים בחולון הזמינים עשויים להיות מותאמים על-ידי הממונה, ככל שיקבע שהתקיים שינוי נסיבות.

²⁴⁷ קישור לפרסום בדבר ההחלטה

ליום השלמת מכירת החזקותיה בתמר לצד שלישי שאינו קשור לניו-מד או לשברון, לפי המוקדם מביניהם. במקביל, הודיעה רשות התחרות לניו-מד ולישראלcko נגב 2, כי כל אחת מהן מחזיקה בזכות וטו בתמר, וכי החזקה זו בזכות וטו עומדת בוגnod להחלטת הפטור מאישור הסדר כובל שנייתה על-ידי הממונה על התחרות ביום 22 באוגוסט 2006 להסכם לפיו רכשה ניו-מד את זכויותיה בפרויקט תמר, ובהתאם, ניו-מד ויישראcko נדרשו לפעול תוך חדש על מנת לאין את זכות הווטו האמורה ולהודיעו לממונה על התחרות על האופן שבו איינו את זכות הווטו שברשותן. בהתאם לפירסום של רשות התחרות, פנתה רשות התחרות לשברון ביום 22 בספטמבר 2020 והודיעה לה, בין היתר, כי אם לא תשלים את חובתה לאין את זכות הווטו שבה היא מחזיקה עד לכינסת האיסור על החזקתה לתוכף בהתאם להוראות החלטת שר הכלכללה לפי סעיף 52 לחוק התחרות, בכונת הממונה על התחרות לצאת בשימוש על מנת הוראות שייחיבו את שברון לקבל את החלטת רוב המוחיקות בתמר בכל עניין הנוגע לתמר, ובפרט ביחס לתקשרות בעסקאות המכירות גז מתר נו או כל רכיב בתקשרות כאמור. עוד צוין בפניה, כי במידת הצורך ובהתאם לנסיבות, הממונה על התחרות לא תמליך עד לחלו' המועד לכינסת האיסור על החזקצת זכות וטו לתוכף על מנת להתחיל בהליך השימוש באופן שיאפשר כניסה ההוראות לתוכף בסמוך לאותו מועד.

במשך כאמור, ביום 1.10.2020 חתמו שותפי תמר שאינם מחזיקים במ Lager לוויתן על הסכם לשיתוף פעולה בכל הנוגע לשיווק ומכירת גז מפרויקט תמר אשר, בין היתר, מאין את זכות הווטו של ישראלcko נגב 2. במסגרת הסכם זה, אשר נשלח לרשות התחרות, נקבע, בין היתר, כי ההחלטה בקשר לתקשרות בהסמי מכירת גז מג Lager תמר על ידי הצדדים התקבלה ברוב קולות של הנוכחים והשתתפים בהצבעה בהתאם לשיעור אחוזות הצדדים במ Lager תמר, אולם, (1) ההחלטה אשר לא נתקבלה בשל התנגדות ישראלcko נגב 2 ו/או בשל התנגדות של צד המזוי בוגnod עניינים בקבלה ההחלטה, תחשב כאילו התקבלה; ו- (2) ההחלטה אשר התקבלה בשל הצבעה של ישראלcko נגב 2 לבדה מבלי שהצד השני אליה צד נוסף, תחשב כאילו נדחתה. החסכם הינו לתקופה בלתי קצובה וכל אחד מהצדדים רשאי לצאת מההסכם בכפוף למטען הودעה בת 45 ימים מראש לצדים האחרים.

כמו כן, על פי דיווח שפורסם ניו-מד ביום 13.10.2020, הודיעה ניו-מד לרשות התחרות על האופן בו היא מאינה את זכות הווטו שלה בנסיבות שיווק במ Lager תמר.

tookpo של החסמה הפשרה שנחתם בין שותפי תמר לחח'י²⁴⁸ הותנה, בין היתר, באישורו של צו מוסכם שנחתם על ידי שברון ופורסם להעורת הציבור על ידי הממונה על התחרות ביום 31.1.2021.
(להלן: "הצו המוסכם")²⁴⁹

על פי הצו המוסכם, התחייב שברון לאפשר לכל אחד משותפי תמר למכור את חלקו במ Lager תמר בנפרד משאר השותפים, ולא צורך בהסכמה מראש. בכפוף לקיים התחייבות שברון, וכן חסם הפשרה שנחתם בין שותפי תמר לחברת החשמל, הממונה לא תמשיך את הטיפול ולא תנקוט בצעדי אכיפה נגד מי מקבוצת שברון בגין המעשים המפורטים בתלונות שהגשו שותפי תמר الآخרים לחברת החשמל בקשר עם החסם שנחתם ביניהם ביום 4.10.2020, כמפורט בסעיף 9.4.3 לעיל. הצו המוסכם כפוף לאישור בית הדין לתקירות.

²⁴⁸ לפרטים אודות החסם הפשרה, שנחתם בין שותפי תמר לחברת החשמל, ראו סעיף 9.4.4.5(2) לדוח התקופתי לשנת 2021 המובא בזאת בדרך של הפניה

²⁴⁹ קישור לפירסום אודות נוסח הצו המוסכם

- הליכים משפטיים** .9.17
- لتיאור הליכים משפטיים המתנהלים נגד הקבוצה ראו באור 38.א לדוחות הכספיים.
- מידע כספי לגבי מגזינים גיאוגרפיים** .9.18
- למידע כספי לגבי מגזינים גיאוגרפיים - ראו באור 42 לדוחות הכספיים.
- יעדים ואסטרטגיה עסקית** .9.19
- האסטרטגייה העסקית של הקבוצה מתמקדת ביצירת ערך לבני המניות באמצעות פיתוח עסקי בתחום פעילות הלבאה שלה, שהינו תחום הנפט והגז, תוך פיתוח נכסיו הנפט והגז הקיימים, ובכלל זה, בין היתר :
- המשך אספקה מיטבית של גז טבעי וקונדנסט מפרויקט תמר בהתאם להסכם שנהתו וכן ניהול מומ'ם והתקשרות בהסכמים נוספים למכירת גז טבעי וקונדנסט לצרכנים הפוטנציאליים השונים בישראל ובאזור. .9.19.1
- המשך קידום פרויקטים לייצור באמצעות צנרת מהפרויקט, לצרכנים במצרים ובירדן. .9.19.2
- הרחבת יכולת האספקה מפרויקט תמר כמפורט בסעיף 9.2.2.8 לעיל, או באמצעות חלופות נוספות. .9.19.3
- בחינת אפשרות לביצוע קידוח אקספלורציה בפרויקט העמוק "דקר" שבחזקת משון. .9.19.4
- בחינת אפשרות השקעה, והשקעה בחברות טכנולוגיה שונות (בין אם באופן ישיר ובין אם בדרך אחרת). .9.19.5
- זהירות בגין מידע צפופה לפני עתיד - האסטרטגייה ויעדייה של הקבוצה כמפורט לעיל, הינם בגדר כוונות וייעדים כלליים וככלאו אין כל ודאות כי יתמשו, בין היתר, עקב שינויים בפרויקטים השונים, לרבות פרויקט תמר, שינויים במצב השוק, שינויים גיאופוליטיים, שינויים ברגולציה ובחוקי המס, שינויים בסדרי העדיפויות בתוצאה מבדיקות הקידוחים והסקרים שבוצעו וכן עקב אירועים בלתי צפויים וגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 9.20 להלן.
- גורמי סיכון** .9.20
- חיפוי נפט וגז טבעי ופיתוח ממוצאים של נפט וגז טבעי, קרוכים בהוצאות כספיות גדולות ובדרגה גבוהה ביותר של סיכון כספי, בעיקר מהטען המפורטים להלן. הדברים מקבלים משנה תוקף בכל הנוגע לפעולות חיפוי נפט וגז טבעי והפקה בהם.
- להלן סיכום תמציתי של גורמי הסיכון העיקריים על פעילותה של הקבוצה. מובהר כי, גורמי הסיכון המפורטים להלן אינם מהווים רשימה ממצה של הסיכוןים הקשורים לקבוצה ולפעילותה, וכי קיימים לקבוצה סיכוןים נוספים הנובעים מעסיקה ונכשיה כמפורט בפרק אי' וכן סיכוןים אשר נכון למועד אישור הדוח אינם ידועים עדין בתחום :
- תנודות ברכיבי הצמדה בנוסחות מחירי הגז הטבעי בחו"ל האספקה** .9.20.1
- המחירים המשולמים על-ידי הצרכנים עבור הגז הטבעי המופק מפרויקט תמר נקבעים על פי נוסחאות מחיר שונות שחלקן כוללות, בין היתר, הצמדה לתעריף ייצור החשמל (אליו מוצמדים הסכמי הגז לכוחות חשמל פרטיים), הצמדה לממד המחרירים לצרכן האמריקאי (U.S CPI), הצמדה למחיר חבית מסוג ברנט (Brent). בקשר לתעריף ייצור החשמל, צוין כי השינויים המתודולוגיים התכופים שמבצע רשות החשמל באופן חישובי מקשים על יכולת לחזותו, עשויים להביא למחלקות עם הלקוחות בקשר עם דרך חישובו. בנוסף, חלק ניכר מהחוזים לאספקת גז טבעי עליהם חתמה ישראמקו נגב 2 נקבעו לצד נוסחאות המחיר גם מחירי רצפה אשר

מגבילים במידה מסוימת את החשיפה לתנודות ברכיבי הכלכלה, אך אין ודאות שישראםקו נג'ב 2 תוכל לקבוע מחירי רצפה כאמור בחזים חדשים שייחתמו על ידה בעתיד. לפרטים נוספים אודות הכלכלה הקבועות בהסכם מכירת הגז הטבעי, ראו סעיף 6.1.4 לעיל.

ירידה בתעריף ייצור החשמל (בין היתר, כתוצאה מהתאמות מחיר, ככל שתהיהנה בהסכם עם חברת החשמל, בהתאם למנגנון שנקבע בהסכם עימה כאמור בסעיף 9.4.4.3 לעיל) ו/או שינויים במחירים הברנט ו/או ירידה במידד המהירים לצרכן האמריקאי (U.S CPI) עלולים להשפיע לרעה על הכנסות ישראלמו נג'ב 2 מהסכם מכירת הגז הנוכחיים והעתידים.

9.20.2. **שינויים בביקושים ובמחירי מוצר האנרגיה**

במקרה בו יחולו שינויים משמעותיים במחירים הנפט, הגז הטבעי (לרובות גט'ין) ומקורות אנרגיה אחרים, לרבות פחם, מקורות אנרגיה מתחדשת ומוצרים תחליפיים אחרים לגז הטבעי המופק ממשורר תמר, מודל הצריכה של חברות החשמל, BOE ושל לקוחות גזולים אחרים עלול להשנות כך שיווביל להקטנת הביקושים לגז הטבעי שימושים שותפי תמר ו/או לירידה במחירים הגז הטבעי בمشק. לפרטים בדבר שינויים במחירים הנפט, מחירים הגז הטבעי ומוצריו גט'ין בשנת הדוח, ראו סעיף 6.1.6 לעיל. כמו כן, החלטות ורפורמות במשק החשמל בכלל, ובחברת החשמל בפרט, עלולים להקטין את הביקושים מצד הלוקחות הנוכחיים והפוטנציאליים לגז הטבעי שימושים שותפי תמר ו/או לגרום לירידה במחירים הגז הטבעי במשק. לפרטים אודות החלטות ורפורמות במשק החשמל ונכון למועד אישור הדוח, ראו סעיף 9.1.2.18 לעיל. עוד יצוין כי ככל שהיקף השימוש באנרגיות מתחדשות יתרחב במשק החשמל, בין היתר לאור החלטות הממשלה בנושא הביקושים והצריכה של גז טבעי עשויים להתמתן.

בנוספ', התרחשויות מהותיות全球经济ית, כדוגמת מלחמות, סכסוכים ועימותים צבאיים מקומיים או אזריים, האטה כלכלית, מיתון, אינפלציה, תנודות בלתי שגרתיות בשער מט'יח, מלחמות סחר, פגעה בתפקוד ייעיל של שרשרות הייצור והספקה (supply chains) העולמיות בכלל, ובמקרים ההנדסה, הייצור והספקה של רכיבים לתעשייה הנפט והגז בפרט, וכן תנאי מגז האויר, לרבות ההתחממות הגלובאלית, התפרצויות מגיפות, ופגעי טבע, עלולים אף הם להקטין את הביקושים לגז הטבעי שימושת הקבוצה ו/או להשפיע על מחירו ו/או להשפיע לרעה על הכנסות החברה.

9.20.3. **האטה כלכלית ו/או משבר כלכלי**

האטה כלכלית ו/או משבר כלכלי במשק הישראלי ו/או במשק העולמי עלולים להתறחש ממגוון רחב של גורמים כגון מגיפות, תנאי מגז האויר לרבות ההתחממות הגלובאלית, אי וודאות בטחונית, אי וודאות פוליטית, עימותים בין צבאים מקומיים או אזריים או בין מדינות, מצב חרום, האטה כלכלית, מיתון, אינפלציה, מלחמות סחר ועוד. האטה כלכלית ו/או משבר כלכלי עשויים להתבטא בירידות חמות בשוקים הפיננסים, בשינויים בשער מט'יפון, בשינויים במחירים סחורים לרבות נפט וגז טבעי, דבר העולם להקטין את הביקושים לגז הטבעי שימושים שותפי תמר ו/או להשפיע על מחירו ו/או להשפיע לרעה על הכנסות ישראלמו נג'ב 2 מהסכם מכירת הגז הנוכחיים והעתידים (לרבות בקשר עם מנגנון שינוי כמוות Take or Pay בהסכם הייצור כמפורט בסעיף 9.4.5(ב) לעיל), כמו גם על הcadiot הכלכלי של פרויקטים חדשים או הרחבת פרויקטיםקיימים. לפרטים אודות שינויים כאמור במחירים חבית נפט ברנט ובמחירי גז טבעי, ראו סעיף 6.1.6 לעיל.

9.20.4 גיאופוליטיקה

המצב הביטחוני, הכלכלי והפוליטי במערב התיכון בכלל ובישראל בפרט, עשויים להשפיע על נוכנותם של מדיניות ו גופים זרים לרבות במערב התיכון, להתקשר ביחסים עסקיים ו/או להמשיך התקשרויות קיימות עם גופים ישראלים בפרויקטים השונים. לפיכך, הרעה במצב הגיאopolיטי במערב התיכון ו/או הרעה במערכות היחסים בין ישראל לשכנותיה בשוקי היעד הרלוונטיים, מטעמים בטחוניים ו/או מדיניים ו/או כלכליים, עשויים לפגוע מהותית בהכנסות הקבוצה מהסכמי הייצוא, (שעיקרן מגיעות מלוקה עיקרי של הקבוצה), כמו גם ביכולתה של הקבוצה לקדם את עסקיה עם מדינות ו גופים נוספים בתחום השכנות. בהקשר זה ניתן, כי נכוון למועד אישור הדוח, כאמור בסעיף 6.1.3 לעיל, נמשכת מלחמת "חרבות ברזל" בעזה נגד ארגון הטרור חמאס וכן נמשכת הלחימה בגבול הצפוני נגד ארגון הטרור חיזבאללה, וקיימות אי-זדאות רבה בנוגע להתפתחות המלחמה, היקפה ומשכה, וכפועל יוצא מכך השפעתה על פעילות הקבוצה ותוצאתו העסקיות. כמו כן, הקבוצה עשויה להידרש לאישורים מכח פקודת המשחר עם האויב, ככל שגוז המשופק ממאג'ר תמר יוזרם דרך מדיניות שכנות למדיינות הכלולות בפקודה האמורה.

9.20.5 קשיים בקבלת מימון

לצורך קידום שימור ההפקה מאגר תמר ו/או הרחבת מערך ההפקה מפרויקט תמר והחולכה מפרויקט תמר, ככל שתידרש, ו/או פיתוח מאגר שמשון-1 ו/או קידוח פרוספקט ذקר ו/או פעולות חיפוש ופיתוח מאגרים נוספים בעתיד, הקבוצה עשויה להזדקק למקורות מימון נוספים, וייתכן כי יהיה עליה לגייס מימון, לרבות באמצעות חוב בנקי או גיוס בשוק ההון. ככל שיידרש מימון כאמור, עלולה הקבוצה להיתקל בקשימים בקבالت מימון בנקי ו/או חוזץ-בנקאי בתנאים אשר יתאימו לה, במיוחד במקרה של משבר כלכלי המתבטא בצמצום של מקורות האשראי הזמין ובהחדרת הדרישות של הגוף הממומנים להעמדת מימון. בהקשר זה ניתן כי, בשנים 2022-2023 חלו תמורות ושינויים מאקרו-כלכליים דרמטיים, המתבטאים בעלייה האינפלצייה והעלאות ריבית משמעותיות בכל השוקים. כפועל יוצא, מחירי ההון ומחירי החוב עלו משמעותית. בנוסף, גיוס מימון נוסף כפוף גם להתחייבויות שנקבעו בתנאי אגרות החוב של החברה, של איירפורט סייטי, של נפטא ושל ישראמקו נגב 2 כאמור בבאור 23.ב לדוחות הכספיים.

9.20.6 סיכון תפעול

פעולות חיפושים, פיתוח והפקה של נפט וגז טבעי במקומות עמוקים בדרך כלל כרוכות בסיכוןים תפעוליים רבים יותר מאשרביבשה. קידוח במקומות עמוקים בדרך כלל נמשך זמן רב יותר, עלויותיו גבוהות יותר, והוא עשוי אף להצריך שימוש בטכנולוגיות קידוח מתקדמות הכוללות סיכון גבוה יותר לכשל טכנולוגי. המשך הפיתוח והפקה של גז טבעי מהמאגרים כרוך במגוון סיכוןים הכוללים, בין היתר, התפרצויות בלתי מבוקרת של נזלים וגז מבאר, התפוצצות, התמוטטות והתקלות באר, תקלות, תאונות ואיירועים אחרים העולמים לפגוע בתפקוד מערכת ההפקה והחולכה, ביצועים מתחת לרמה הצפואה או היעילה, עשויים גם להיגרם, בין היתר, כתוצאה מטעויות קבלן או מפעיל, סכוכי ושיבושים בעודה, פציעות, עיכוב או אי קבלת היתרים, אישורים או רישיונות, הפרת דרישות ההיתרים או הרישיונות, מחסור בכוח אדם, בגין או בחקלאי חילוף, עיכובים בהעברת ציוד או חלקה חילוף, פריצות אבטחה, זיהום וסיכון סביבתיים אחרים, מתקפות סייבר, פועלות טרור, ואסונות טבע. התראחות כל אחד מהאירועים כאמור עלולה להפחית באופן משמעותי את הפקת גז הטבעי או להפסיק אותה, לפגוע בלוח הזמן

ותקציב פיתוח המאגרובתקציב הפעולות, לפגוע באיכות הגז שיופק מהמאגרים, וכתוצאה מכך עלול להביא לbijוטול הסכמי מכירת הגז הקיימים שותפי תמר צד להם.

היעדר כיסוי Bijotoli מספיק

.9.20.7

על אף ישראםקו נגב 2 מבוטחת בפוליסות Bijotoli שונות לכיסוי נזקים פיזיים שונים אשר עלולים להיגרם בקשר לפעולתה, לא כל הנסיבות האפשריים מכוסים או ניתנים לכיסוי מלא בפוליסות השונות שנערכו. לפיכך תקובל הbijotoli, ככל שיתקבלו, לא בהכרח יכסו את מלא היקף הנזקים ו/או את כל הפסדים האפשריים (הן לעניין נזקים לצדים שלישיים, הן לעניין אובדן הכנסתות אפשרי, שאינו נגרם מנזק פיזי כמו במקרה של עצירת הפקת הגז בהתאם להוראה רגולטורית (כדוגמת הפסקת הפקה ממאגר תמר עקב הוראת משרד האנרגיה לאחר פרוץ מלחמת חרבנות ברזל), הן לעניין עלויות ההקמה והשיקום של מערך הפקה במקרה של אירוע בגין נזק למערך הפקה לרבות עקב טרוור, מלחמה, סייבר, סיכון פוליטיים, נזקי זיהום סביבתי ואובדן שליטה בbara ו/או לעניין נזק לרכוש מכל סוג שהוא בתוך הbara). כמו כן, אין כל וודאות כי ניתן יהיה להמשיך לרכוש פוליסות מתאימות בעתיד בתנאים מסוימים סבירים או בכלל. בנוסף, קיימים Bijotoli מסוימים אשר לגבייהם יכולה ישראםקו נגב 2 להחליט שלא לעורכם כלל מטעמים שונים כגון היעדר.Conditions כלכלית. מכירות גז למצרים וירדן מעלות חשיפות של ישראםקו נגב 2 שלא ניתן לבתוון כלל או לבתוון באופן מלא, ובין היתר, נזק תוכאת הcola לנזק מכל סוג שהוא לרכוש ו/או לתשתיות הcola ו/או הנלווה לנזק לרכשו של ספק ו/או של לקוחות ו/או הפרה של הסכמים וב Bijotoli הסכמים מסיבה שאינה מותרת על פי ההסכם ו/או שינוי חקיקה ו/או הוראות של רשויות מוסמכות בירדן ובמצרים, אשר עלולות לפגוע בעסקי הקבוצה וברכושה. במקרה של אובדן או נזק בקנה מידה גדול, הביטוחים אשר נערכו עלולים שלא להספיק לכיסוי מלא הנזקים לישראםקו נגב 2 ו/או לצדים שלישיים (לרבות במהלך חייטת תשתיות), לרבות בכל הנוגע לנזקי סייבר, סיכון מלחמה וטרור, סיכון פוליטיים ונזקי זיהום סביבתי. סיכון אלו, אם יתמשו, עלולים לגרום לדחיתות ועיכובים בפעולות הפיתוח והפקה של ישראםקו נגב 2, לפגיעה ולהשפעה מהותית לרעה על עסקיה, מצבאה הכספי, תוכאות פעילותה או תחזיותה, ובמקרה קיצון אף עלולים להביא לחדרות פירעון שלה. יzion, כי החלטה על סוג והיקף הביטוח נקבעת בדרך כלל בנפרד לגבי כל קידוח ו/או פעילות פיתוח ורחבה של הפרויקט ו/או פעילות שוטפת תוך התחשבות, בין היתר, בעלות הביטוח, טיבו והיקפו של הכיסוי המוצע, דרישות הרגולציה, היכולת להשיג כיסוי מתאים בשוק הביטוח הקיבולת הפנויה עבור ישראםקו נגב 2 בשוק הביטוח והסיכון הצפויים. בנוסף, הכנסתות הקבוצה מתמלוגים המשולמים מישראםקו נגב 2 אין מכוסות בפוליסות Bijotoli. כמו כן, הקבוצה בוחרת מעט לעת לבטא את נכסיו הנדל"ין שברשותה באופן חלקיק.

סיכון הקמה, תלות בקבלנים ובספקים ציוד ושירותים מקצועיים

.9.20.8

קיים אין בישראל קבלנים לביצוע מירב הפעולות מהסוג שמבצעים שותפי תמר, כדוגמת קידוח קידוחים בים عمוק וייצור והנחתה של תשתיות תת-ימיות של גז טבעי, ולפיכך מתקשרים שותפי תמר באמצעות המפעיל עם קבלנים מחו"ל לצורך ביצוע עבודות כאמור. ההתקשרות עם קבלנים נעשית אל מול המפעיל בפרויקטים השונים לצורך ביצוע עבודות כאשר אלו מונחים לשכור, ככל שניתן, שירותים ויועצים מקומיים. זאת ועוד, מספר המתקנים المسؤولים לקידוח ולבצע פעולות פיתוח בים בכלל ובמים עמוקים בפרט הינו קטן יחסית ואין כל בוחן כי ניתן מתקן מותאים לביצוע הפעולות הנ"ל במועדים שיקבעו להם. עקב כך עשויות הפעולות הנ"ל בים להיות כרוכות

בעלויות גבות ו/או עלולים להיגרם עיכובים משמעותיים בלוח הזמנים שיקבע לביצוע העבודות. בנוסף, רוב החזiod וכח האדם המתאים לביצוע הפעולות הנ"ל לא ניתנים להזמנה בפרק זמן קצרים ולפיכך יש צורך להזמין שרות ציוד וכח אדם מקצועי מחו"ל, זמן רב מראש, דבר המזכיר מעכבר באופן משמעותי את הפעולות. התקשרות עם קבלנים זרים לביצוע עבודות חיפושי נפט ו/או גז טבעי, הפיתוח וההפקה בים (לרבות קבלנים לבידוד תחזקה ותיקונים) עלולים להיות קשויים גם עקב מצבה הפוליטי והביטחוני של מדינת-ישראל. מחייב השירותים והቤלות של עבודות חיפוש, פיתוח והפקה נקבע על פי היצע וביקוש בשוקים המושפעים, בין היתר, מחייבי הסחורות, שינויי רגולציה, היצע של מוצריהם חלקיים ורמת הפעולות בענף.

9.20.9. סיכון פעילות חיפושים והסתמכות על הערכות, אומדנים ונתונים חלקים ומשוערים

פעילות חיפושים של נפט וגז אינה בוגדר מדויק ולבן כרוכה בדרגה גבוהה של סיכון, בין היתר, במקרה של כישלון בקידוח ניסיוני והערכתה ועלולים לורום לירידת כל כספי ההשקעה לטמיון. האמצעים והטכניקות הגיאולוגיים והגיאופיזיים אינם מספקים תחזית מדויקת על המיקום, הצורה, המאפיינים או הגודל של מאגרי נפט או גז, ולפיכך קביעת יעדיו החיפושים וההערכות לגבי גודל המאגרים ומשאבי הגז ו/או הנפט שבhem מtabsthem במידה רבה על נתונים חלקים או משוערים ועל הנחות. מובן שלא ניתן להבטיח כי יתרו על כן, קיימם חוסר במידע גאולוגי בכלל או ככל שיהיו נתונים להפקה ולניצול מסחריים. יתרו על כן, נתונים חלקים במידע גאולוגי וגיאופיזי ישיר לגבי חלק מהאזורים הימיים של נכס הנקט בהם יש לקובץ זכויות, וזאת, בין היתר, בשל מיעוט הקידוחים שבוצעו באזוריים אלו ומיעוט האינפורמציה שניתן לקבל מהם. בנוסף, בהתאם לאמור לעיל, יתרו אף שינויים מעת לעת בהערכות בדבר היקף משאבי הגז ו/או הקונדנסט במאגרים. כמוות הגז הטבעי ו/או הקונדנסט המעורכת במאגרים המפיקים בתקופה המדווחת נבחנת באופן רציף, ועשוייה להתעדכן, בין היתר, על-פי חוות דעת של מומחים בלתי תלויים להערכת משאבי של מאגרי נפט וגז טבעי וכן שנצחර לגבי המאגרים. הערכה של המשאים של גז טבעי ו/או קונדנסט הינו תהליך סובייקטיבי המבוסס על הנחות שונות ועל מידע חלקי ועל כן הערכות לגבי אותו מאגר, המבוצעות על-ידי מומחים שונים עשויות להיות שונות באופן מהותי. לאור האמור יצוין, כי המידע המופיע בדוח זה לעניין משאים של גז טבעי ו/או קונדנסט, הינו אומדן בלבד ואין לראות בו מידע על כמותות מדויקות, ולבן יתכו שינויים מעת לעת בהערכות בדבר היקף משאבי הגז ו/או קונדנסט הניתנים להפקה מהמאגרים השונים. הערכות אלו מהוות בסיס להתקשרויות בהסכם למכירת גז של ישראמקו נגב 2 עם ל��וחותיה, ועל כן שינויים בהערכות כאמור עלולים להשפיע על התcheinוביות ישראמקו נגב 2 לאספקת גז. כמו כן, אומדן עתודות הגז משמש בקביעת שיעור הפחיתה הנכסים המפיקים בדוחות הכספיים של החברה ולאור מהותיות הפחיתה הנכסים, יכולה להיות לשינויים ממופרט לעיל השפעה מהותית על תוצאות הפעולות והמצב הכספי של החברה. בנוסף לכך, נתוני התזרורים המהווים המიוחס לחלק החברה בפרויקט תמר הכלול בדוח עתודות תמר, מבוססים על הנחות שונות שרבות מהן אין בשליטת החברה, בין היתר, ביחס לכמותי הגז והקונדנסט שיופקו, קצב ההפקה והמכירות ומהירות המכירה, אשר אין לגביון כל ודאות כי יתמשו. לפרטים בדבר ההנחות העיקריות אשר בסיס תזרום המהווים בפרויקט תמר, ראו דוח עתודות תמר.

9.20.10. תלות בתפתחות ובתקינות מערכות ההולכה

יכולתה של ישראמקו נגב 2 לספק את הגז שנתגלה על-ידה לkekoth הקיימים וללקוחות פוטנציאליים נוספים בישראל ומהוצה לה מותנית, בין היתר, ביכולתיה, בפיתוח ותקינותן של

מערכת הולכה הארצית לאספקת הגז, של רשות החלוקת האזריות ושל צנורות הולכה לצרכנים במדינות שכנות (להלן בסעיף זה בלבד: "מערכות הולכה"). תקלת או הפרעה משמעותית במערכות הולכה המשמשות ו/או אשר יישמו את ישראמקו נג' 2, עלולה להגביל את יכולתה לספק גז ללקוחותיה, תוך חשיפה לאובדן הכנסות ולהליכים משפטיים פוטנציאליים, אשר תוצאותם עלולה להיות השפעה לרעה על עסקיו החברה ותוצאות פעליתה. לפרטים אודות התקשרות שברון ונג'יז בהסכם הולכה על בסיס מחייב, ראו סעיף 9.5.2(ג) לעיל, ולפרטים אודות מערכת ההסכם המאפשרים את הולכת הגז למטרים דרך ירדן ראו סעיף 9.5.2(ב)(4) לעיל. בנוסף, דחיה בישום תוכנית הפיתוח והרחבה של מערכת הולכת הגז עשויה לפגוע ביכולת ישראמקו נג' 2 לעמוד בתוצאותיה בקשר עם מכירות גז טבעי.

9.20.11. **עלויות ולוחות זמינים משוערים ואפשרות של העדר אמצעים**

עלויות משוערות ולוחות זמינים משוערים של ביצוע פעולות חיפושים, פיתוח, הפעלה ותחזוקה, מבוססים על ניסיון העבר ואומדנים כליליים ויכולות להיות בהם לפיך בהן סטיות ניכרות, לרבות בשל אי-roudים שאינם בשלית ישראמקו נג' 2. תכניות פיתוח וחיפושים עשוות להשנות במידה משמעותית, בין היתר, בעקבות ממצאים שתיקבלו במהלך אותן פעולות ולגרום לסטיות פיתוח הפעלה או תחזוקה וכן גורמים אחרים עלולים לכך שלוח הזמינים יתמשך הῆרבה מעבר למתוכנן וכי הוצאה בפועל שתידרש לשם השלמת פעולות תהיה גבוהה בהרבה מהועלות שתוכנו לפעולות אלה.

9.20.12. **חילוט זכויות הקבוצה בנכסי הנפט שלא**

פעולות חיפוש, פיתוח והפקת גז ונפט בנכסי הנפט של הקבוצה, כראות בהוצאות כספיות ניכרות אשר יתכן ולקבוצה לא יהיו אמצעים לכטוטם. על-פי הסכמי התפעול המשותפים, אי תשלום במועד של חלקה היחסי בתקציב מאושר לביצוע תוכנית עבודה מהווה הפרה העולה להביה לאובדן זכויות בנכסי(י) הנפט אשר הסכם ו/או הסכמי התפעול חל ואו חלים עליהם.

בנוסף, במצב בו צדדים אחרים להסכם התפעול המשותפים לא שיימנו סכומים שאמורים היו לשלם תוך הפרת ההסכם, עלולה הקבוצה להדרש בתשלום סכומים העולים באופן ניכר על חלקה היחסי, להשלמת הסכומים החסרים, בהתאם לשיעור השתתפותה בנכסי(י) הנפט שלגביו(יהם) בוצעה ההפרה, ואם לא תעמדו בתשלום זה במועד - נסתקן באובדן כל זכויותה בנכסי(ים) אלו. בשל עלותם הגבוהה במיוחד של הוצאות פיתוח וקידוחים ימיים עלולות עלויות נוספות אלו (הן הצפויות והן בלתי צפויות) להביה לידי כך שהקבוצה לא תוכל לעמוד בהתחייבויותיה הכספיות ועקב לכך תabd את זכויותה בנכסי הנפט. לאור האמור לעיל, לחסן הפיננסי של השותפים בנכסי הנפט בהם מחזיקה הקבוצה יכולות להיות השלו, בין היתר, על תזרים המזומנים שלא.

9.20.13. **סיכון העדר אמצעים לצורך של פיתוח והפקה במרקחה של ממצא**

תהליך קבלת ההחלטה אם יש מקום לביצוע השקעה בפיתוח שדה ובפקה מסחרית שלו ופעולות בגיןים שעדי להפקה המסחרית וכן ביצוע הפיתוח והפקה המסחרית (אם יוחלט שיש להם מקום) עשויים להימשך תקופות ממושכות ולהחייב את הקבוצה להשקיע סכומים משמעותיים ואין כל וודאות שהקבוצה תוכל להשיג את המימון הדרוש לצורך פיתוח והפקה. בנוסף שבכל מקרה של ממצא שניתו להגדרו כממצא מסחרי יהיה פעולות הפיתוח של שדה הנפט או הגז כדיות מבחינה כלכלית לקבוצה וברות מימון. עוד יצוין, כי הפיתוח והפקה במקרים עמוקים

(כדוגמת עומק המים במצאת הגז הטבעי תמו) הינה פעילות מורכבת בעלת סיכון גבוהה הדורשת הקמת מתכונים הפקה מיוחדים בעלות משמעותית.

תלות בקבלת אישורים רגולטוריים ואחרים

פעולות חיפוש, פיתוח והפקה בנכסי הנפט של הקבוצה מהיבוט קבלת אישורים רגולטוריים רבים, בעיקר מצד הגורמים המוסמכים על פי חוק הנפט וחוק משק הגז הטבעי, וכן אישורים נלווה של רשותות המדינה לרבות האנרגיה, משרד הבטחון, המשרד להגנת הסביבה, רשות המס ורשותות התכנון השונות, משרד החקלאות, רשות הנמלים ומשרד התעשייה (להלן בסעיף זה: "האישורים"). במסגרת האישורים הנדרשים לפעילות השותפים בנכסי הנפט נקבעים תנאים תוקף, אשר חלק ניכר מהם איינו בשליטת השותפים. הפרת תנאים אלו עלולה להוביל, בין היתר, לעצירת פעילות ההפקה מהמאגרים המפיקים, הטלת מגבלות על הפעולות השונות וחשיפת השותפים בנכסי הנפט לשיקניות כספיות, מנהליות או פליליות. לשותפים בנכסי הנפט אין שליטה לגבי האישורים החדשניים שיידרשו בעתיד וה坦אים שייקבעו במסגרתם, ואין ודאות כי ניתן יהיה לקבל אותן או לעמוד בתנאייהם.

שינויים רגולטוריים

בכלל, היקף הרגולציה שחלה על פעילות הקבוצה בתחום הנפט והגז מתאפיין בגידול מתמיד. פרטים נוספים בנוגע לרגולציה העיקרית שחלה על פעילות הקבוצה, במועד אישור הדוח ראו סעיף 9.1.2 לעיל. הכבד הרגולציה החלה, בין היתר, על פעולות חיפוש, פיתוח, הפקה ושיווק של נפט וגז טבעי, תנאי האספקה של גז טבעי, ייצור גז טבעי, מיסוי רווחי נפט וגז, כללים להקצת צוכיות נפט חדשות, ביטוח וערבותות, העברה ושעבוד של זכויות נפט, דיני תחרות, פיקוח על מחירי הגז, הוצאה מכלל שימוש של מאגרי ומתקני נפט וגז טבעי אסדרה תכנונית וכיוצא בזה, עלולה להשפיע לרעה על עסקיו הקבוצה. כמו כן, ככל שיחולו שינויים נוספים בכל דין, בהסדרה על פי מתוך הגז, בתקנות או ב מדיניות רלוונטיות, או ככל שיגרם עיכוב בקבלת אישורים רגולטוריים, או שייראמקו נגב 2 או לקוחותיה לא יקבלו את האישורים הרגולטוריים הנדרשים או לא יקימו את תנאים, עשויים לגרום לכך שייראמקו נגב 2 או לקוחותיה לא יהיו מסוגלים לקיים את התcheinויותיהם על-פי הסכמי מכירת הגז הטבעי והCONDENSATE הקיימים.

אפשרות לפיקוח על מחירי הגז הטבעי

צו פיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (החלטה החוק על גז טבעי וקביעת רמת פיקוח), התשע"ג-2013, מטיל פיקוח על משק הגז ברמה של דיזוות על רווחיות ומחירים. חובת הדיווח כאמור חלה באופן נפרד ביחס לכל פרויקט, כאשר יש לדוחה באופן חצי שנתי על המחיר ועל שולי הרווח של הגז הטבעי הנמכר. בהתאם למידע שיתקבל יבחן הצורך להטיל פיקוח על מחירי הגז הטבעי בישראל ברמה של קביעת מחיר מרבי למכירת גז טבעי. במקרה בו יוטל פיקוח על המחיר, ויקבע מחיר מרבי הנמוך מהמחירים הקבועים בהסכמים למכירת גז טבעי של ישראל נגב 2, וכל שקבעה זאת תעמוד בבחינה משפטית, עלולה להיות לכך השפעה לרעה על עסקיו הקבוצה, שהיקפה יגזר מהמחיר המרבי שייקבע.

תלות בمزג אוויר ובתנאיים

הפעילויות הימית חשופה למגוון של סיכוןים ופעולותים הייחודיים לסביבה הימית, כגון התהומות, התנשויות ונזק או הפסד הנגרמים כתוצאה מתנאי מזג אוויר קשים ותנאיים אחרים. תנאים אלה עלולים לגרום נזק משמעותי לתקנים ולשבש את הפעולות. תנאיים סוערים ותנאי מזג אוויר חריגים עלולים לגרום נזקים למערכת ההפקה וההולכה וצדד החיפושים וכן לדוחות בלוחות

הזמןים שנקבעו לתוכניות העבודה של הפרויקטטים של הקבוצה בים ולהארכת משך ביצוען. דוחות כאלה עלולות לגרום לייקור העליות הצפויות ואולי אף לגרום לאירועים בלוחות זמנים שהקבוצה מחויבת בהם.

תחרות באספקת גז 9.20.18

הקבוצה חשופה לתחרות באספקת הגז הטבעי לשוק המקומי ושוקי הייזוא, אשר התגברה באופן משמעותי עם תחילת הפעלה המסחרית של מאגר לויתן בשנת 2020 והתחילה הפעלה המסחרית של מאגר כריש במהלך הרביעון הרביעי של שנת 2022, וכן ככל שיתגלו בעתיד מאגרים חדשים בישראל או במדינות השכנות. בנוסף, נכוון למועד אישור הדוח ישנה תחרות מצד מקורות אנרגיה חלופיים לרבות פחם, דלקים נזולים (כגון סולר ומזוט) ומקורות של אנרגיה מתחדשת (כגון שימוש ורוח), אשר עלולה להתגבר, בין היתר, כפועל יוצא של יישום מדיניות הממשלה בנושא זה. התגברות התחרות הביאה לירידה במחירי הגז הטבעי שנקבעו בחווי אספקה חדשים, ומהש망ה זו בעתיד עלול לגרום לפגיעה מהותית בהכנסות הקבוצה ועסקיה.

בישראל נתגלו מספר מאגרי גז משמעותיים בהיקפים העולים באופן משמעותי על הערכות משרד האנרגיה לביקושים לגז במשק המקומי. במצרים וירדן, אליה מייצאת ישראל מקו גז טבעי, חשופה הקבוצה לתחרות שעשויה להתגבר בעתיד מצד מאגרים שנ>tagלו (כגון שדה הגז הטבעי Zohr במצרים), או מאגרים חדשים שיתגלו בעתיד, וכן מצד ספקים של מוציאי אנרגיה חלופיים. היקף הביקוש המוגבל לגז טבעי במשק הגז המקומי, כניסה של מתחמים נוספים לשוק הגז המקומי, הgebenות על היקף הגז שניתן לייצא, ותמייצים הניתנים לפיתוח מקורות אנרגיה מתחדשת, עלולים להגביר את התחרות במכירת גז למשק המקומי באופן משמעותי. בכלל, שיוך הגז המופק ממאגר תמר נעשה בשותפות ע"י כל שותפי תמר. יחד עם זאת, בין שותפי תמר נחתם הסכם איזון למכרז נפרד ממאגר תמר המאפשר מכרז נפרד של גז מהמאגר ועל כן מושפר את מעמדם התחרותי של השותפים במאגר תמר. פרטים ראו סעיף 9.5.1 לעיל.

פרטים נוספים התחרות, ראו סעיף 9.1.10 לעיל.

מגבליות על הייזוא 9.20.19

היקף עתודות הגז בפרויקט תמר גדול יותר מהיקף הביקושים לגז הצפויים בשוק המקומי בישראל בשנים הקרובות. לפיכך, תוכנות פעילות הקבוצה תלויות גם באפשרות לייזוא הגז ומיצרתו לשוק האזרחי והבינלאומי. החלטות הממשלה בעניין יצוא כמפורט בסעיפים 9.1.2.12 ו- 9.1.3.1.5 לעיל והאישורים הרגולטוריים הדורשים לייזוא, עלולים להגביל את כמות הגז שניתן לייצא. אם תתקבל החלטה בדבר הפחתה נוספת של כמותי הגז הטבעי המותרות לייזוא עלול הדבר להביא לפגיעה משמעותית בעסקי הקבוצה. יצון, כי במקרה של כשל באספקה ממאגרי לויתן ו/או כריש, עלול להיווצר בחודשי השיא עודף ברמת הביקושים בשוק המקומי ו/או בשוקי הייזוא לעומת יכולת ההפקה ממאגר תמר. במקרה זה, יתכן ויידרש שותפי תמר לספק את הביקוש בשוק המקומי על חשבון כמותי המיעודות לייזוא. בנוסף לכך, האפשרות לייזוא הגז ומיצרתו תלויות בגורמים רבים אשר לגבייהם קיימת אי-ודאות גבוהה כגון, יחס החוץ של ישראל עם מדינות המהוות שוקי יעד פוטנציאליים, הקמת מערך ייזוא ושינוע וקבלת האישורים הרגולטוריים הרלוונטיים, כדיות כלכלית להקמת מערך כאמור, איתור לקוחות פוטנציאליים בשוק הבינלאומי, מציאת מקורות מימון להשקעות הנדרשות לפיתוח ולהקמת מערך הייזוא, ותחרות עם ספקים מקומיים ובינלאומיים בשוקי היעד הרלוונטיים. הגורמים האמורים עלולים להביא

להגבלת כמיות הגז הנитנות לייצוא מפרויקט תמר, דבר העולם להשפיע לרעה על עסקיו הקבוצה ותוצאות פעילותה.

9.20.20. כיפויו לרגולציה סביבתית

הקבוצה כפופה למגוון של חוקים, תקנות והנחיות בנושא הגנת הסביבה, המתיחסים לנושאים שונים כגון: זליגה של נפט או גז טבעי או של מזוהמים אחרים לסביבת הים, שחרור לים של חומרים מזוהמים ופסולת מסוגים שונים (שפכים, שאריות של ציוד קדיחה, בוץ קידוח, מלט וכיוצ'ב), חומרים כימיים בהם משתמשים בשלבי העבודה השונים, פליטת מזוהמים לאוויר, מפגעי תאורה, רעש, הקמת תשתיות צנרת על קרקיית הים ומתקנים נלוויים. בנוסף, נדרשת הקבוצה להשיג אישורים מגורמים המוסמכים על-פי חוק הנפט, חוק משק הגז הטבעי וכן חוקים אחרים (כגון חוקים להגנת הסביבה) לצורך פעילות המפעילה כאמור.

אי עמידה בהוראות הרגולציה הסביבתית כאמור, עלולה לחסוף את המפעילה, הקבוצה ושותפהו בנכסי הנפט השונים וייתכן אף שאת נושא המשרה בהן לצערי אכיפה שונים, ובתווך כך גם תביעות, קנסות ונסנקציות שונות, לרבות במישור הפלילי, כמו גם לעיכוב ואף להפסקת פעילות הקבוצה. כמו כן, הקבוצה עשויה ואו נושא המשרה בה עשויים להיות אחרים לפעולות של אחרים, כגון המפעילה או קבלני צד שלישי הקשורים למפעילה וכן ליזום הנוגע למתיקני הקבוצה בפרויקט תמר או הנובע מפעילותם. בנוסף, פעולות של חיפוש, פיתוח, הפקה והוצאה מכלל שימוש נכסי נפט וגז טבעי בימים העמוקים כרוכים בסיכוןים שונים, לרבות פליטת חומרים ופסולת מסוכנים לשביבה, וכן חשיפה של בני אדם לאוטם חומרים ופסולת מסוכנים. עקב כך, הקבוצה ואו נושא המשרה בה עשויים להיות אחרים לחלק או לכל ההשלכות הנובעות מסיכון הפליטה או החשיפה של חומרים ופסולת מסוכנים כאמור. כפי שצוין בסעיף 9.1.2.26 לעיל, בחודש ספטמבר 2016 פרסם משרד האנרגיה בשיתוף פעולה עם המשרד להגנת הסביבה ומשרדיהם ממשלתיים נוספים, הנחיות המסדרונות את ההייטים הסביבתיים בפעולות חיפוש, פיתוח והפקה של נפט וגז טבעי בים. להנחיות כאמור עלולה להיות השפעה על עלויות ואופן פעילות הקבוצה, אשר נכון למועד אישור הדוח לא ניתן לאמוד את היקפה.

אין כל וודאות שהעלויות שיידרו מהקבוצה בקשר עם החוקים, התקנות והנחיות הקיימים והצפויים בתחום איכות הסביבה ובקשר להשלכות הנובעות מפליטת חומרים לשביבה לא יעלوا על הסכומים שהוקטו על ידה למטרות אלה, או שלעלויות אלו לא תהיה השפעה מהותית לרעה על מצב הכספי של הקבוצה ותוצאות פעילותה. עוד יצוין, כי הפרשנות והאכיפה של חוקים והרגולציות הסביבתיים משתנים מעת לעת ועשויים להיות מחמירים יותר בעתיד.

9.20.21. משבר האקלים

שינויי אקלים הם מכלול תופעות שתועדו ונחקרו בהרחבה בעשרות השנים האחרונות אשר מחייבות היערכות של האנושות מבחינת האטה של שינויים לרעה (לדוגמא הורדת קצב עליית הטמפרטורה) ו מבחינת התמודדות עם ההשלכות של התופעות (לדוגמא התמודדות עם עליית מפלס הים). שינויי האקלים משפיעים על פעילות הקבוצה באופן ישיר ועקיף. באופן ישיר, התעצמות אירורי קיצון אקלימיים והתגברות תכיפותם, בין אם הם מתרחשים בנכסי הקבוצה ובין אם הם מתרחשים באזוריים בהם שרשראת האספקה לנכסים כאמור עברת, עשויה, בין היתר, לשמש, לעכב ולליקר את הפעולות בנכסיים. באופן עקיף, בשנים הקרובות הולכת וגוברת התערבות רגולטורית שматרתה להביא להקטנת הפליטה של גז חממה וKİודם השימוש באנרגיות מתחדשות, זאת במסגרת מדיניות ממשלתית מוצחרת להתמודדות עם משבר האקלים, אשר

רווחת בעיקר בקרבת המדיניות המפותחות. התערבות זו באה לידי ביטוי, בין היתר, בקביעת יעדים להפחיתת השימוש בדלקים מאובנים (fosiliiym) לטובה הגדלת נתח השימוש באנרגיות מתחדשות ונקיות, והיא מיושמת, בין היתר, בדרך של מתן תמריצים חיוביים ליוצרים וצרכנים של מקורות אנרגיה מתחדשת וקביעת תמריצים שליליים ליוצרים וצרכנים של אנרגיה פוטולית (כדוגמת הטלטו של "מס שחמץ"). לפרטים בדבר החלטות והודעות שפורסמו בנושא זה מטעם ממשלה ישראל ושרי הממשלה, ראו סעיף 9.2.18 לעיל. להערכתות הרגולטורית בנושא זה, עשוייה לבוא לידי ביטוי, בין היתר, בהסכם ביןלאומיים, חקיקה וצעדים רגולטוריים אחרים, עשוייה להיות השפעה שלילית מהותית על עסקיו הקבוצה ותוצאותיה הכספיות, והוא עלולה לגרום, בין היתר, לגידול ניכר בהוצאות הנדרשות לצורך עמידה בדרישות החדשנות, הגברת מהותית של התחרות מצדספקים של מקורות אנרגיה מתחדשת וירידה בביקושים לגז הטבעי שמקורו ממAGER תמר ואף לירידת ערך נכסיו הקבוצה.

בנוספ, פעילותם של ארגונים וארגוני נטutrality המתנגדים להפקה ושימוש בדלק פוטוליטים עלולה לפגוע במוניטין של הקבוצה ולגרום להוצאות משפטיות ואחרות אשר יידרשו לצורך התמודדות עם פעילות זו ותוצאותיה.

9.20.22. סיכון אבטחת מידע

השותפים בנכסי הנפט של הקבוצה לרבות ישראenko נגב 2 והפעילה בהם (במיוחד ובאמצעות קבלני משנה) (להלן בסעיף זה: "התאגידים"), נסמכים בפעולותם על מערכות מחשב. כך למשל, במסגרת פעילות ההפקה ממAGER תמר, נעשה שימוש במערכות בקרה תעשייתית המשמשות לצורך פיקוח, שליטה ואיסוף נתונים בתעשייה (Industrial Control Systems, להלן: "ICS") המנטרות ושולטות בתהליכים רחבי היקף הכוללים, בין היתר, ניטור של צנרת הולכת הגז הטבעי והקונדנסט. מערכות מבוססות ICS חשובות לסיכון של מתקפות סייבר. בנוספ, ישראenko נגב 2 והפעילה תלוויות במערכות מחשב, לרבות מערכות מידע ותשתיות, בכל הקשור לעיבוד ותיעוד נתונים פיננסיים ותפעוליים, התקשרות עם עובדים, יועצים ושותפים עסקיים, ניתוח מידע סייסמי, גיאולוגי והנדסי, הערכת כמותות של עתודות נפט וגז ולפיעליות אחרות הקשורות. השותפים העסקים של הקבוצה, לרבות ספקים, לקוחות ומוסדות פיננסיים, תלויים גם הם במערכות מחשב, לרבות מערכות מידע ותשתיות, כאשר ככל שהתלוות בהן גדולה, כך גם גדל פוטנציאל החשיפה לאוומי סייבר (מכונים ובלתי מכונים). כמו כן, חל גידול בעוצמת איום הסייבר מבחינה תחכום ומורכבותם ובכמות התקיפות נגד ארגונים בישראל, וזאת בפרט בתחום זה של מלחמת חרבות ברזל.

בנוספ, בעקבות השינויים שהלו בשוקי העבודה על רקע משבר הקורונה, ארגונים רבים עברו לפעולות שחקה באמצעות חיבור מרוחק לרשות הארגוניות, המגבירה חשיפה לחידרת גורמים בלתי מורים. תקלות או כשלים או חשיפות אבטחה במערכות מחשב, לרבות-B-ICS, מערכות מידע, תשתיות ומערכות אבטחת המידע, עלולים לאפשר גישה בלתי מורשית למטרת ניצול בלתי נאות של נכסיו הקבוצה ולפגיעה מכונית במערכות המחשב כאמור של התאגידים. גישה בלתי מורשית עלולה לגרום לפגיעה בראשת הניהולית של הקבוצה ו/או המפעילה, לזייגת מידע לגורמים לא מורים, לשיבוש המידע במערכות, לפגיעה בשלמות המידע ולפגיעה בתהליכיים בקשר עם ICS. פגיעה בתפעול השוטף של המערכת התומכת בפעולות העסקי, במקרה קייזו אף עלולה לגרום לשיבוש או להפסקת אספקת הגז הטבעי, לאובדן מידע, להשבת עלויות מהותיות בגין שיקום מערכות המידע ובכך להשפיע לרעה באופן מהותי על עסקיו החברה, מצבה הכספי, תוצאות

פעילותה או יכולותיה. לפרטים בדבר החובה לאבטחת מערכות ממוחשבות חיוניות מכוח החוק להסדרת הבטחון ב גופים ציבוריים, ראו סעיף 9.1.2.6 לעיל.

למייב ידיעת החברה, המפעילה מיישמת את הנחיות מערך הסייבר הלאומי בכל הנוגע לפונ התפעולי של פלטפורמת ההפקה של פרויקט תמר, כתשתית מדינית קרייטית. הקבוצה מבצעת מעת לעת סקרים סיוכניים לבחינת פער אבטחה מידע ובדיקת האפקטיביות של מדיניות אבטחת המידע והגנת הסייבר, ופועלת ליישום הממצאים. הקבוצה פועלת באופן שוטף להעלאת רמת מודעות העובדים להיבטי אבטחת מידע והגנת סייבר, לרבות ניסיונות דיווג (Phishing), הדרכות ייעודיות וכלי עבודה מרוחק. בנוסף, הקבוצה מקבלת מצד שלישי שירות ניטור ובקרה 24/7, 365 ימים בשנה, אשר נועד להתריע על פעולות חrigerות בראשת הקבוצה.

הקבוצה נזורה בחברת טכנולוגיות מידע IT ומנהלת אבטחת מידע במיקור חז', הפועלים באופן שוטף לחיזוק ושיפור מתמיד של מערכת ההגנה של הקבוצה.

צוין כי, לישראל נגב 2, כמו ליתר השותפים שאינם מפעיל בפרויקט תמר, אין גישה ישירה למערכות המחשב של המפעילה ושל יתר שותפה בנכס הנפט, ובכלל זה אין לה שליטה על מערכותICS המרכזיות המנטריות ושולטות על פעילות ההפקה, שנמצאות באחריות ובשליטת המפעילה. עם זאת, למייב ידיעת החברה, המפעילה מיישמת נהלים ואמצעים נאותים לניהול אפקטיבי של אבטחת המידע ולהגנת הסייבר ביחיד למערכות אלו.

9.20.23. סיכון מס והילל

סוגיות המס, לרבות נוגע לאופן חישוב היחסל על-פי חוק מסוי רוחחים ממשאי טבע, טרם נדונו בפסיקת בתים המשפט בישראל. יישום חוק מסוי רוחחים ממשאי טבע הוא חדש יחסית ולא נבחן על-ידי בתים המשפט בישראל, ולכן קשה לקבוע או לצפות כיצד רשות המס ובתי המשפט יפרשו, ויפסקו בסוגיות הנוגעות לחוק זה כאשר יובאו בפניהם. כמו כן, לגבי חלק מהסוגיות המשפטיות, אין אפשרות לצפות מה תהיה עמדתם של שלטונות המס. בהקשר זה צוין כי, בחודש נובמבר 2021 אושר תיקון לחוק מסוי רוחחים ממשאי טבע, לפיו, בין היתר, על-פי החלטת פקיד שומה ניתן לחייב תשלום של 75% מיתרת גובה היחסל שהוגש לגבי ערעור. הויל ועל פעילות ישראל נגב 2 היה חל משטר מס ייחודי, לשינויים שניבו כתוצאה משינויי חקיקה, פסיקה או שינוי בעמדת רשות המיסים, כאמור לעיל, עלולות להיות השלכות מהותיות לרעה על משטר המס שיחול על ישראל נגב 2 ובעלי ייחודית. עם זאת, החל משנה המס 2022 נכנס לתוקף שינוי במשטר המס שחל על ישראל נגב 2, כך שהיא ממושה החברה. לפרטים נוספים, לרבות בדבר תשלום מקדמה ששולם בשיעור 75%, ראו באור 35.א.3.ט לדוחות הכספיים.

9.20.24. תלות במפעילה

הקבוצה מסתמכת במידה רבה על המפעילה בנכסי הנפט בהם היא מחזיקה, בעיקר על שברון, מפעילת חזקות תמר ודלית, תלות הנובעת מஹוראות הסכם התפעול המשותף. פרישת שברון ו/או העברתה מתפקידה, מכל סיבה שהיא קבועה בסכם התפעול המשותף, או שינוי בעמדתו באופן שתחול להיות מפעילת פרויקט תמר עלולים לגרום ביכולת הקבוצה לעמוד בהתחייבויותה על-פי תוכניות העבודה ו/או על-פי הסכמי מכירת הגז. במקרה כזה, הקבוצה אינה יכולה להבטיח כי תימצא מפעילה חלופית או תימצא מפעילה חלופית בתנאים הנוחיים. אי הצלחה של ישראל נגב 2 למצוא מפעילה חלופית עלולה להשפיע לרעה על הפעולות של הפרויקטים השונים ובפרט על התחייבויות ישראל נגב 2 לספק גז על פי הסכמי מכירת הגז הקיימים, וכتوزאה מכך עלול להביא לירידה בהכנסות הקבוצה. כמו כן, במקרה שהמפעילה לא תקיים את התחייבויותיה

כמפעילה לפי הסכם התפעול המשותף או לפי הסכמים עם צדדים שלישיים עימם היא מתקשרת כמפעילה, אזי עלולה הקבוצה לשאת בהוצאות והפסדים שלולים לנבוע בגין פעולותיה (או מחדליה) של המפעילה.

זכות דעתה של מיועט

ישראלanko נגב 2 מחזיקה בזכיות השתתפות בשיעור של 28.75% בפרויקט תמר (חזקות תמר ודלית) ובהתאם גם באחزو הצבעה זהה לפי הסכם התפעול המשותף החל על פרויקט תמר. לאחר שיעיר החלטות מתקבלות ברוב של 68% (בהתאם להסכם התפעול המשותף), לישראלanko נגב 2 יכולת מוגבלת להשפיע על פעולות החיפושים, הפיתוח וההפקה בפרויקט תמר, ובכלל זה ביחס לעיתוי ולעלוויות של פעילויות אלה.

מכירת זכויות בנכסי נפט ללא קבלת תמורה מלאה בגין

פעילות חיפושים והפקה דורשת סכומים משמעותיים, אשר במקרים רבים אינם ניתנים לגיוס במסגרת הלואות או חוב, על-כן במקרים מסוימים עשויה להידרש הטרפות שוותפים נוספים לזכויות בנכסי הנפט בהם שותפה הקבוצה, תוך מכירת חלק מזכויותיה בנכסי הנפט במחיר הנמוך משווי השוק שלhn.

ביטול או פקיעה של זכויות ונכסי נפט

זכויות נפט ניתנות על פי חוק הנפט לתקופה קבועה ותוקפן מותנה במילוי התחייבויות במועדים הקבועים בתנאי נכסי הנפט. במקרה של אי מילוי התנאים, ניתן לבטל את זכות הנפט, בכפוף לחוק הנפט. אי עמידה בתנאים הקבועים בזכויות הנפט עלול להביא לאובדן הזכויות וכל הכספי שהושקעו בזכויות אלה עלולים לרדת לטמיון.

גילהה של מאגרים

יתכן שמאגרי נפט או גז טבעי שנתגלו או יתגלו בשטחים בהם יש לקבוצה זכויות "גולשים" (מבחינת המבנה הגיאולוגי של המאגר והיקפו) לשטחים אחרים בהם אין לקבוצה זכויות, ולהיפך. במקרה בו המאגר גולש לשטחים אשר לצדדים זכויות בהם, ניתן וייהי צורך להציג להסכים בדבר ניצול והפקה משותפת מהמאגר או הסדר שיפוי חלופי, על מנת להגיע לניצול יעיל של משאבי הנפט או הגז הטבעי וכתוצאה לכך מכך עלולים להיגרם דוחיות ועיכובים בפעולות שוניות שמתעתדת הקבוצה לבצע. פרטים בעניין גילת מאגר תמר SW בחזקת תמר לרישון ערן ראו סעיף 9.2.2.7 לעיל, וכן סעיף 9.2.3.1 בקשר עם גילת פרוספקט דקר בחזקת שמשו).

תנודתיות בשער הדולר

שינויים בשער החליפין שקל-долר עשויים להשפיע על תוכאותיה של ישראלanko נגב 2 במספר אופנים : א. מטבע הפעילות של ישראלanko נגב 2 הינו דולר אמרה"ב. לאחר שחלק מההוצאות נקבע בש"ח, ירידה בשער החליפין שקל-долר (התחזוקות של השקל מול הדולר) מגדילה הוצאות אלו במונחים דולריים ; ב. ישראלanko נגב 2 נישמה לצרכי מס על בסיס מדידה שקלית ולאור קיומו של עודף התחייבויות על נכסים פיננסיים הנקובים בדולר, חושפת אותה לסיכון מטבע בשל ירידה בשער החליפין של הדולר אל מול השקל, המשיליכים על קביעת תוכאותיה לצרכי מס ; ג. לישראלanko נגב 2 קיימת יתרת התחייבויות שקליות נטו הנובעות בעיקר מאג"ח שקלי (סדרה ג') שהונפק בחודש נובמבר 2020. הכספי לישראלanko נגב 2 הינו בדולר ועל כן היא חשופה לירידת שער הדולר. ד. לישראלanko נגב 2 קיימת חשיפה בהתיחס לתשלום אפשרי של היטל שינוי בגין שנים קודמות כמפורט באור 35.א.ט לדוחות הכספיים, אשר ישולם בשקל בהתאם לשער הדולר כפי שהיא בשנים הקודמות ; ה. ליום 31 בדצמבר 2023, לישראלanko נגב 2 יתרות מזומנים וקדומות

מוגבלים שקלים בהיקף של כ-110 מיליון ש"ח אשר מגדרים חלק מהחשיפות האמורות. כמו כן, בחודש Mai 2023 ביצעה ישראמקו נגב 2 עסקת גידור תזרימי מזומנים בגין חלק מהרחבת AG"H סדרה ג' - לפרטים נוספים ראו באור 23.B.4 לדוחות הכספיים.

9.20.30. סיכון בטחוני

מתקני ההפקה של פרויקט ים תטיס ופרויקט תמר הממוקמים בלב ים, מותקן הקבלה באשדוד, מתקני הולכת הגז של נתג'יז, צינור EMG ותשתיות נוספות המשמשות לצורך אספקת הגז לשוק המקומי ו/או לשוקי הייצוא חשופים לסיכוןים בייחוניים, כגון ררי טילים, פעולות טרור ואירועי חבלה.

סיכוןים בטחוניים אלו עלולים, בין היתר, בין אם יתממשו בפועל ובין אם לאו, לשבש או להשבית את הפקת הגז ממאגר תמר ו/או את אספקת הגז ללקוחות בשוק המקומי ו/או בשוקי הייצוא, ובמקרה קיצוני אף עלול הדבר להוביל לביטול הסכמים מכירט גז או להחלה הסכומים אותם נדרשים הלkopחות לשלם עקב טענה של אירוע "כח עליון". כמו כן, סיכוןים אלו עלולים להוביל את היכולת של ספקים שירותים וכיוד לספק את שירותיהם או את השירותים הדרושים לפעולות של פרויקט תמר, ולפגוע ביכולת לגייס ולשמר הון אנושי מתאים. קרונות כל האירועים האמורים לעיל, עלולה לגרום לפגיעה משמעותית בהכניות הקבוצה, עסקיה ותוצאות פעילותה.

לפרטים אודות הפסקה הנמכרות ממאגר תמר לאור מלחתת "חרבות ברזל" והשפעתה על הכנסות החברה, ראו סעיף 6.1.3 לעיל ובאור 1.g לדוחות הכספיים.

9.20.31. תלות בלקוחות עיקריים

నכון למועד אישור הדוח, חברת החשמל ו-BOE הינם לקוחות העיקריים של מאגר תמר. בהתאם, ככל שחברת החשמל תפרנס בעtid מכרזים או היליכים תחרותיים נוספים לרכישת גז, שתוצאותם תהיה הפחתה בכמות הנמכרות לחברת החשמל, וכן ככל ויחולו שינויים בתנאים הכלכליים והפוליטיים במצרים אשר ישפיעו על BOE או על יכולתה לקיים את התהיהビותה לפי הסכם עמה, כאשר מנגד לא יימצאו לקוחות חליפים לכמות האמורות, תהא לכך השפעה מהותית לרעה על עסקיו הקבוצה ופעילותה. לפרטים אודות הסכם חח"י-תמר ראו סעיף 9.4.4.3 לעיל. לפרטים אודות הסכם הייצוא ראו סעיף 9.4.5(ב) לעיל.

יצוין, כי בהסכם עם BOE נקבעו תנאים ומועדים בהם רשות BOE להפחית את הכמות הנדרשות על ידה. כמו כן, נקבעו מועדים בהם הצדדים יבחנו התאמות מחיר. במקרה בו BOE תבקש להפחית את הכמות הנדרשות על ידה בהתאם למנגנון הקבועים בהסכם, כאשר מנגד לא יימצאו לקוחות חליפים לכמות האמורות, עלולה להיות לכך השפעה מהותית לרעה על עסקיו הקבוצה ותוצאות פעילותה.

כמו כן, הקבוצה חשופה לסיכוןים שאינם בשליטתה בנוגע לאייתנות הפיננסית של לקוחות העיקריים ויכולתם לקיים את התהיהビותיהם לפי הסכמים עמים. ככל ש לקוחות אלו לא יעדדו בהתחייבויהם על-פי הסכמים עמים, כאשר מנגד לא יימצאו לקוחות חליפים לכמות החוזית שנקבעה בהסכם עמים, יהיה לדבר השפעה מהותית לרעה על עסקיו הקבוצה ותוצאות פעילותה.

9.20.32. חוסן פיננסי של לקוחות

הקבוצה חשופה לסיכוןים שאינם בשליטתה בנוגע לחוסן הפיננסי של לקוחות פרויקט תמר ויכולתם לקיים את התהיהビותיהם לפי הסכמי אספקת הגז. ככל ש לקוחות פרויקט תמר בכלל, ולקוחות העיקריים בפרט, לא יעדדו בהתחייבויהם על פי הסכמי האספקה, ובמידה שישראמקו נגב 2 לא תצליח למכור את הכמות החוזית שנקבעה בהסכם האמורים לקוחות

אחרים, תהא לדבר השפעה מהותית לרעה על הכנסותיה של הקבוצה ותוצאותיה הכספיות. לפרטים בדבר סיכון האשראי ראו באור 39.ב לדוחות הכספיים.

9.20.33 מעמדה של ישראלמכו נגב 2 כמנופולין באספקת גז טבעי בישראל

ישראלמכו נגב 2 יחד עם יתר שותפי תמר הוכרזו בשנת 2012 כבעלי מנופולין באספקת גז טבעי בישראל. עקב ההכרזה כאמור ניתן יהיה להטיל מגבלות על פעילותה של ישראלמכו נגב 2 לרבות איסור לשרב מטעמים לא סבירים לספק גז טבעי וכן איסור לנצל לרעה את מעמדה בשוק באופן שעלול להפחית את התחרות בעסקים או לפגוע הציבור (למשל, על-ידי קביעה של רמת מחירים בלתי הוגנת או על-ידי קביעה תנאי התקשרות שונים לעסקאות דומות אשר עשויים להעניק לקוחות מסוימים יתרון בלתי הוגן כלפי המתחרים בהם). מגבלות אלו עלולות להשפיע על יכולתה של הקבוצה להרחיב את פעילותה בישראל. לפרטים נוספים בדבר ההגבלים העסקיים ראו סעיף 9.16 לעיל.

9.20.34 סעיף אירועי "כח עליוון" תחת הסכמי מכירת הגז הטבעי הנוכחיים

בהתאם להסכם מכירת הגז הטבעי הנוכחיים, חלק מלוקוחותיה של ישראלמכו נגב 2 מחויבים לרכוש או לשלם (Take or Pay) בעבר כמות שנתית מינימאלית של גז טבעי בהיקף ובהתאם למנגנון שנקבע בהסכם האספקה. עם זאת, חובה זו עשויה להיות מושעת בהתרחשות אירועי "כח עליוון", כהגדרתם בהסכם מכירת הגז הטבעי הנוכחיים. אירוע "כח עליוון" עלול לנבוע, בין היתר, ממלחמה, מפלولات טורר, ומאירועים אחרים העולמים למונע משותפי תמר לספק גז טבעי, או מLocator לקל או להשתמש בגז הטבעי, או לא לאפשר את הולכת הגז הטבעי בתוצאה מכשל או ליקוי במערכת הולכת הארץית ו/או בתשתיות הולכת הגז הטבעי לייצוא. יצוין, כי הסכמי מכירת הגז הטבעי הנוכחיים כוללים הוראות לעניין חישוב והתקמת הכמות המינימאלית לחיבור בנסיבות של "כח עליוון". ככל שבשנה מסוימת חל אירוע "כח עליוון" שכותצא ממנה נוצר מצב שבו ישראלמכו נגב 2 לא יכולה לספק גז טבעי locator או locator לא יכול לקבל או להשתמש בגז הטבעי, אז באותה שנה כאמור תפחת הכמות המינימאלית לחיבור בהתאם למנגנון שנקבע בהסכם.

ככל שאירוע "כח עליוון" נמשך לאורך תקופה ממושכת כפי שנקבע בהסכם, והואו אירוע מונע את אספקת הגז הטבעי, הדבר עלול להביא לביטול ההסכם הרלוונטי למכירת גז טבעי לישראלמכו נגב 2 הינה צד לו. יובהר, כי אירוע "כח עליוון" המשפיע על locator יכול להיות רלוונטי גם בכל הנוגע להזרמת הגז לאחר נקודת המסירה (נקודת החיבור אל מערכת הולכת הארץית). לפיכך, התרחשות של אירוע "כח עליוון" המשעה את התchiebioiyotio של locator לרכישת כמות משמעותית של גז טבעי עלולה להשפיע לרעה באופן מהותי על הכנסות הקבוצה בטוחה הקצר או בטוחה הארוך כאשר הדבר מביא לביטול הסכם מכירת גז מסוים כאמור לעיל.

בטבלה להלן מוצגים גורמי הסיכון שתוארו לעיל על פי טיפולים (סיכון מקורי, סיכון ענفيים וסיכון מיוחדים לקבוצה), אשר דורגו על פי השפעתם על הקבוצה, השפעה גדולה, בינונית וקטנה (يُ לציין כי מידת ההשפעה של גורמי הסיכון האמורים על פעילות הקבוצה הינה על סמך הערכה בלבד וייתכן כי בפועל מידת ההשפעה תהיה שונה):

השפעה קטנה	השפעה בינונית	השפעה גדולה	
סיכום מקרו			
	X		תנודות ברכיבי הצמדה בנסיבות מחירי הגז הטבעי בחוזי אספקה
	X		שינויים בביקושים ובמחירים מוצריו האנרגיה
	X		האהטה כלכלית ו/או משבר כלכלי
		X	גיאופוליטיקה
	X		קשיים בקבלת מימון
סיכום ענפיים			
	X		סיכום תפעול
	X		היעדר כסיסוי בפיתוח מספיק
	X		סיכום הקמה, תלות בקבלים ובספקי ציוד ושירותים מקצועיים
	X		סיכום פעילות חיפושים והסתמכות על הרכות, אומדנים ונזונים חלקיים ומשוערים
	X		תלות בתתפותות ובתקינות מערכות ההולכה
	X		עלויות ולוחות זמנים משוערים ואפשרות של העדר אמצעים
X			חילוט זכויות הקבוצה בנכסי הנפט שלו
	X		תלות בקבלת אישורים רגולטוריים ואחרים
	X		שינויים רגולטוריים
	X		אפשרות לפיקוח על מחירי הגז הטבעי
X			תלות במוג אויר ונתנאי ים
		X	תחרות באספקת גז
		X	מגבליות על יצואו
	X		כפיפות לרגולציה סביבתית
		X	משבר האקלים
	X		סיכום אבטחתה מידע
סיכום מיוחד לקבוצה			
	X		סיכום מס
		X	תלות במפעילה
X			זכות דעה של מיעוט
X			סיכום להעדר אמצעים לצורכי פתווח והפקה במרקחה של ממצבא
X			מכירת זכויות בנכסי נפט ללא קבלת תמורתה מלאה בגין
X			ביטול או פקיעה של זכויות ונכסי נפט
	X		גלוישה של מאגרים
X			תנודתיות בשער הדולר
		X	סיכום בטחוני
		X	תלות בלקוחות עיקריים
	X		חוון פיננסי של יתר לקוחות הקבוצה
	X		מעמדה של ישראמקו נגב 2 כמוניופולין באספקת גז טבעי בישראל
	X		סעיף אירופי "כוח עליו" תחת הסכמי מכירת הגז הטבעי הקיימים

.10

תחום הנפט והגז באראה"ב

.10.1

 מידע כללי על תחום הפעילות

לקבוצה מספר פעילויות בתחום הנפט והגז באראה"ב: (1) פעילות חיפוש, הפקה ומכירה של נפט וגז באראה"ב. במסגרת תחום פעילות זה גם מספקת קבוצת נפטא שירותים מפעיל (Operator) של נכס נפט וגז באראה"ב; (2) שירותי נלוויים; (3) החל מהרביעון הרביעי של שנת 2022 החלה הקבוצה בפעילויות חדשה של שיווק נפט באראה"ב הכוללת רכישת נפט מיצרנים ומכרתו ללקוחות.

להלן פרטים על ההכנסות והוצאות הקבוצה בתחום הנפט והגז באראה"ב (באלפי ש"ח) :

2021	2022	2023	
44,023	68,345	66,533	מכירת נפט וגז, בניכוי תלוגדים
103,895	162,100	175,406	דמי מפעיל ומתן שירותי נלוויים
-	10,610	167,426	פעילויות שיווק נפט
147,918	241,055	409,365	סה"כ הכנסות בפועל
127,043	183,052	420,010	הוצאות תפעול (כולל פחות והפחחות)^(*)

(*) בשנת 2023 כולל הפסד מירידת ערך נכס נפט וגז בסך של כ- 15,903 אלף ש"ח ועלויות מפעילה שיווק נפט וגז (אשר החלה ברבעון הרביעי של 2022 בסך של כ- 164,045 אלף ש"ח) (בשנת 2022 כולל ביטול הפסד מירידת ערך נכס נפט וגז בסך של כ- 13,792 אלף ש"ח ובשנת 2021 כולל ביטול הפסד מירידת ערך נכס נפט וגז בסך של כ- 26,132 אלף ש"ח וירידת ערך רכוש קבוע בסך של כ- 25,056 אלף ש"ח).

לפרטים בדבר הרזובות המוכחות המפותחות והמשמעות של הקבוצה באראה"ב נכון ליום 31 בדצמבר 2023, ראו סעיף 10.4.3 להלן.

.10.1.1

מבנה תחום הפעילות והשינויים שהלכו בו

בשנת 2023 עמד המחיר הממוצע של חבית ברנט על כ- 82 דולר לחבית, לעומת מחיר ממוצע של כ- 101 דולר לחבית בשנת 2022.2022 U.S. Energy Information Administration ("EIA") צופה כי בשנת 2024 יעמוד המחיר הממוצע על כ- 87 דולר לחבית, ובשנת 2025 על כ- 85 דולר לחבית.²⁵⁰ בשנת 2023 עמד ייצור הנפט הגולמי באראה"ב על כ- 12.93 מיליון חביות בממוצע ביום, לעומת כ- 11.91 מיליון חביות ביום בממוצע בשנת 2022.²⁵¹ EIA צופה כי ייצור הנפט הגולמי באראה"ב יעמוד על כ- 13.19 מיליון חביות בממוצע ביום בשנת 2024 וכ- 13.65 מיליון חביות בממוצע ביום בשנת 2025.²⁵²

מגבליות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים הקיימים על תחום הפעילות באראה"ב

.10.1.2

בפעילותה באראה"ב כפופה ישראםקו איןק. להוראות החוק ולרשויות החוק במדינות טקסס, וויומינג, אוקלהומה, יוטה, קולורדו ונויו מקסיקו. הוראות החקיקה השונות מסדרות את חיפושי הנפט ו/או הגז והפקתם ועל פייהן, בין היתר, מוסדר מתן היתרי קידוח וחיפוש, מיקום הקידוח (מורחך מבארות, "Pooling" וכיו"ב), אופן הקידוח, איטום, סילוק חומרים המשמשים בקידוח ונטישת בארות. "חוקי שימוש" במדינות השונות מסדרים את שיעור וכמות הגז והנפט אותה ניתן להפיק מנכסי הנפט והגז המצוינים באזורי נתון. בנוסף, בכל המדינות בהן פועלת ישראםקו איןק. מוטלת חובת תשלום מס בקשר עם ייצור ומכירת נפט וגז טבעי.

250 [קישור לתחזית האנרגיה לטוח קצר של U.S. Energy Information Administration](#)
 251 [קישור לדיווח בדבר הפקת נפט גולמי וגז טבעי חדשית של U.S. Energy Information Administration](#)
 252 [ראוי ש 250 לעיל.](#)

בנוסף, כפופה ישראמכו אינק. גם לחקיקה פדראלית המסדירה גם היא נושאים אלו כמו גם את נושא שינוע האנרגיה בין המדינות בארה"ב. על פי הנחיה של "וועדת האנרגיה הפדרלית" (FERC - Federal Energy Regulatory Commission) המומונה לפי חוק על נושא שינוע הגז הטבעי הבין מדינתי בארה"ב, צינורות הולכה של גז טבעי יאפשרו "גישה פתוחה" באופן שווה לספקי הגז השונים בארה"ב כאשר מחירי הולכה קבועים ומפורחים על ידי יו"ר הוועדה (Commissioner). יצוין, כי גם ברמה המדינית קיימות הוראות חוק המכחיבות בעלי אמצעי הולכה לאפשר "גישה פתוחה" לספקים השונים ובמדינת טקסס וה-Rail Road Commissioner הוא המוסמך לקבוע את מחירי הולכה.

aicot ha-sabiba .10.1.3

פעילות ישראמכו אינק. בארה"ב כפופה להוראת חוק רבות הן ברמה הפדרלית והן ברמה המדינית שעניין הגנה על איכות הסביבה (שהזר וומרים לאויר והגנה על הקרקעthon בהן נערכות פעילות החיפוש והפקה של הנפט והגז). גופים פדרליים ומדיניים רבים אמונים על אכיפה חיקאה סביבתית זו ולישומה של יכולות ביצועיות וועלויות כספיות גבוהות לעיתים. כמו כן, חיקאה זו מטילה אחריות אזרחית ופלילית על הפעלים בניגוד להוראותיה. חוקים מסוימים מטילים מגבלות על קידוח וחיפוש נפט ו/או גז באזורי המוגדרים כאזוריים רגשיים וכן חובות שונות למניעת זיהום, לרבות אופן איתום הקידוחים ונטיית בארות. כן קיימת חיקאה בנוגע לשיעורים המקסימליים של הפקת נפט וגז.

במקרים מסוימים מטיל החוק "אחריות מוחלטת" לזרום הסביבה וביכולת הסוכניות השונות, האמוןויות על השמירה על הסביבה כאמור לעיל, להטיל אחריות להוצאות הכרוכות בשימור הסביבה (נקים, "Clean-Up Costs" וכיו"ב) על הפעלים בתחום ללא צורך בהוכחת אשמה או רשות מצדם. דוגמה לחיקאה כאמור הנה ה- "Response, Compensation and Liability Act" ("Federal Comprehensive Environmental Response, Compensation and Liability Act" - (ה- "Superfund Law") - לפיו ניתן להטיל אחריות על בעלי קרקעות וחברות הפעלות בשטח מסוים על נזקים שנגרמו בשטח האמור ובנסיבות לו בשל "תרומות" לזרום הסביבה באזורי בהם פועלים גופים אלו. לפרטים נוספים

בדבר סיכוןם סביבתיים בקשר עם פעילות קבוצת נפטא ראו סעיף 9.12 לעיל.

నכוון למועד אישור הדוח לישראל אינק. יש כ-408 בארות שאין מפיקות, אשר לגבייהם נדרש הקבוצה, בהתאם לרגולציה הסביבתית בכל אזור, להציג לרשותות תומכת פועלה שבמסגרתה תאטום את הבארות, תשיבן להפקה או לחייב תמציא תוכאות בדיקה אותן תערוך מעת לעת (לפי לוחות זמינים הקבועים ברגולציה המקומית, בין היתר, בהתחשב בגיל הבאר) על פייהן לא קיימת דליפה נתת קרקעית של נפט או גז מהבארות.

כך עלות ישראמכו אינק. בקשר עם ביצוע הבדיקות והאיטום של הבארות בארה"ב, וכן פעולות נוספות הקשורות במצוות לחוקים שעניינים איכות הסביבה בארה"ב, הסתכמה בשנים 2022 ו- 2023 בסכומים לא מהותיים.

יצוין, כי לישראל אינק. הפרשה בספרים בסך של כ-4.25 מיליון דולר ארה"ב בגין עלויות איתום בארות, לרבות בארות אשר ישראל אינק. אינה המפעיל בהן, אשר להערכת הנהלת החברה מהויה הפרשה נאותה.

יובהר, כי ההערכה לעיל הינה בגדר מידע צופה פני עתידי כמשמעותו בחוק ניירות ערך והינו כפי שנמסר על ידי הנהלת ישראל אינק. בהתבסס על ניסיון עבר של ישראל אינק. והিירותה

עם התচום. עם זאת, לאור העובדה כי ישנה תלות בגורמים רבים אשר אינם בשליטת קבוצת נפטא, לרבות היקף ההשפעה של התפרצויות או דליפה כלשהי, שינויים רגולטוריים וכיו"ב אשר החברה אינה יכולה לצפות אותן, ההערכה דלעיל עשויה שלא להתmesh כולה או חלקה.

10.1.4. בטיחות

ישראלקו אינק. כפופה להוראות ה- "Federal Occupational Safety and Health Act" (להלן: "OSHA") וחוקה מדינית, באותו מדיוניות בהן היא פועלת, שעניינו הגנה על בריאות העובדים ועל בטיחות סביבת העבודה. בהתאם להוראות ה-OSHA קבוצת נפטא צריכה לספק מידע בדבר החומרים המסוכנים אותן היא מפעילה או בהם היא עשויה שימוש, לעובדים, לרשות ולציבור.

10.1.5. גורמי הצלחה הקרייטיים בתחום הפעולות והשינויים החלים בהם

לפרטים רואו סעיף 9.1.3 לעיל, בשינויים המחויבים.

10.1.6. שינויים במערך חומרי הגלם והספקים

בכל נכס נפט בו הקבוצה הינה בעלת זכויות, ממונה מפעיל לפROYיקט. המפעיל מתקשר עם קבלנים מקצועיים ובוטחים הצד הנדרש לכל פרויקט ופרויקט. מתקני הקידוח וצד ייעודי אחר נחקרים ומובלאים לאתר בהתאם לזמןותם, לשוג הפרויקט ולצרכים המיוחדים של כל פרויקט. עליה במחيري הנפט הוגומי משפיעה לרוב על היקף הפעולות בענף וככזאתה מכך גם על זמינות הקבלנים והצד הנדרש, ולהיפך.

10.1.7. מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעולות

לפרטים בדבר מחסומי הכניסה בתחום ההפקה והחיפוש רואו סעיף 9.1.8 לעיל, בשינויים המחויבים, בשים לב לכך שבארה"ב רישון החיפוש ניתן על ידי בעלי קרקע פרטיים. מחסומי הכניסה העיקריים לצורך מתן שירותים תפעול הימים ניסיוני מוקדם ומוסכם במתן שירותים כאמור. מחסום היציאה העיקרי נובע מכך שלל פי רוב הפסקת מתן השירותים כאמור ותוביל לפירוק המיזם. עם זאת, נושאים אלו מוסדרים בהסכם התפעול, באופן המKENה לנוטן השירותים את האפשרות לסייע את התקשרותו.

10.1.8. תחליפים למוציאי תחום הפעולות

لنפט וגז כמקורות להפקת אנרגיה ישנים תחליפים שונים כגון פחם, הנמנה גם הוא, כמו הנפט והגז, על הדלקים הפוסיליליים אשר כיום משמשים את המקור העיקרי להפקת אנרגיה בעולם. בעקבות הعليיה הניכרת במחירי הדלקים הפוסיליליים בעולם שהיתה בשנים האחרונות, כמו גם במודעות הגוברת (בעיקר במערב) לנזקים הנגרמים לסייעת כתוצאה מהליך הפקת אנרגיה מדלקים אלו, ניכרת מגמה של מעבר למקורות אנרגיה חלופיים כגון אנרגיה גרעינית ואנרגיה "ירוקה". ממשלות רבות אף מעודדות יצרנים לייצר אנרגיה ירוקה מקורות מתחדשים כגון אנרגיה סולארית, אנרגיית רוח ואנרגיה הידראולית.

מנגד, יש לציין כי המעבר על ידי יצרנים לייצר אנרגיה מקור אחד לאחר כורך ביצוע השקעה ניכרת במתכני הייצור והתשתיות הנלוות.

10.1.9. מבנה התחרות בתחום הפעולות והשינויים החלים בו

התחרות בפעולות ההפקה הנה בשני מישורים עיקריים: ראשית תחרות על מכירת הנפט והגז, ושנית על רכישת נכסים נפט מפיקים בעלי רזרבות מוכחות. התחרות בפעולות החיפוש, בעיקרה, הינה על רכישת רישיונות והזיכיונות בעיקר מארגוני פרטאים לעיריכת חיפושים נפט או גז. התחרות בפעולות מתן שירותים ותפעול הנה עם גופים אחרים בעלי ניסיון נצבר בתחום המציעים שירותים

דומים של ניהול ותפעול מיזמים משותפים. יצוין, כי הקבוצה אינה מהוות גורם משמעותי ביחס ליתר ה"שותפים" בתהום.

.10.2

פעילות חיפושים, הפקה ומכירה של נפט וגז

למועד אישור הדוח לקבוצה זכויות בכ-300,1 בארות נפט וגז מפיקות באראה"ב, במדינות טקסס, לואיזיאנה, ניו מקסיקו, אוקלהומה, וויומינג, יוטה וקולורדו.

.10.3

פעילות חיפוש נפט וגז - כלל

לפרטים ראו סעיף 9.1 לעיל.

.10.4

נכסי נפט וגז באראה"ב

בשנים 2007 ו-2008 רכשה ישראלמקו אינק. זכויות בשיעורים שונים בנכס נפט וגז באראה"ב, בעיקר בטקסס, בניו-מקסיקו ובאוקלהומה, הכוללים כ-200,1 בארות נפט וגז מפיקות.

להלן פרטים אודות נכס הנפט והגז באראה"ב**10.4.1 פרטיים כלכליים אודות נכס הנפט**

שם נכס הנפט:	1,300 בארות נפט וגaz מפיקות.
מיקום:	ארה"ב - מדינות טקסס, ויומינג, ניו-מקסיקו, קולורדו, יוטה, אוקלהומה ולואיזיאנה.
סוג זכויות הנפט ותיור הפעולות המותרות לפי סוג זה (*):	זכונות המקנים את הזכות להפיק נפט וגז מבאות קיימות וכן לבצע קידוחים נוספים, בשיטת קרען מוגדר הנקרה lease - חזקה. הזכויות האמורות נקבעות זכויות מינרלים (mineral rights). חלק מהזכונות כוללות באր נפט או גז אחת ו מרביתן כוללות מספר בארות נפט ואו גז. בארות הנפט והגז האמורות פזורות בשטחן של מאות חוות (Leases).
תאריך נוכחי לפקעת נכס הנפט:	כל חזקה עומדת בתוקפה כל עוד קיימת הפקה בשיטה החזקה. בכלל, במקרה שההפקה הופסקה כליל- החזקה תוגע תוך 90-60 ימים ממועד הפסקה החפקה. ברוב החזקות, על פי תנאי החזקה ניתן לשמור על החזקה גם בעת שההפקה הופסקה כליל, וזאת כל עד מבצעות פועלות להשבת התפקה. במקרים מסוימים אף ניתן תשלום תמלוגים בגין אטימה (Shut-in) לתקופה מוגבלת כאשר באותה תקופה החזקה נשמרת.
שם המפעיל (Operator):	ב-313 בארות (הנמצאות בעיקר בטקסס ובניו-מקסיקו) משמשת חברת בת כმפעילה. יתר הבארות משמשים צדי ג' לא קשוריהם השונים כמפעילים.
שמות השותפים היישרים בנכס הנפט וחלוקת היישיר בין נכס הנפט וכן, למיטב ידיעת המתגידי, שמות בעלי השכלה בשותפים האמורים:	צדדי ג' שונים, בהתאם החזקה שונים.

(*)ibusivities לחיפוש והפקת נפט וגז באראה"ב נרכשים מבעלי זכויות המינרלים בקרען, בתמורה להתחייבות לתשולם תמלוגים מהכנסות שיפכו מהם, לרוב בשיעור של 15%-25%. בעל זכויות המינרלים אינו בהכרח בעל הזכות בקרען עצמה, שכן לעיתים בעל הקרקע מוכר את הקרקע לצד/די ג' אך מותיר בידו את זכויות המינרלים או מוכר אותן לאחרים.

10.4.2 פרטיים כלכליים אודות חלקה של החברה בנכס הנפט

בעור החזקה בנכס נפט שנרכש - צוין תאריך הרכישת:	הריבית הבארות נרכשו בשנים 2007 (כ-650 בארות) ו-2008 (כ-550 בארות).
תיור מהות ואופן ההחזקה של החברה בנכס הנפט	חברה מחזיקה בנכס הנפט באמצעות חברות בנות (בעליות ובשליטה מלאה) של ישראלמקו אינק., בה מחזיקה נפטא במועד הדוח בכ-100%.
ציוון החלק האפקטיבי המוחיש למוחזקי הזכויות ההוניות של תאגיד הנפט בנכס הנפט	זכויות החשתפות של חברות הבנות בכל חזקה (LEASE) שונות זו מזו ונעות בין שברירית אחוזים לבין 100%.

(*) כאמור, לצד ג' בלתי קשורים שונים זכויות לקבלת תמלוג-על מהכנסות מהפקת נפט ואו גז מהחזקות השונות, הנעים בשיעורים של בין 12.5% ל-25% (במרבית החזקות- בין 20% ל-25%). הזכות לקבלת הכנסות מבארות הנפט ולאחר ניכוי התמלוגים נקראת NET REVENUE INTEREST ("NRI") לדוגמא- בבאר בה שיעור זכויות החשתפות הוא 100% ושיעור התמלוגים 20%, ה-NRI הוא 80%.

רזרבות (Reserves) .10.4.3

על פי דוח שקיבלה ישראמקו אינק. מ- CAWLEY, GILLESPIE & ASSOCIATES, INC (להלן : "Cawley" או "הנדסי המאגרים"), אשר הוקן על-פי כללי המערכת לניהול משאבי פטROLEיום (SPE - Petroleum Resources Management System (2007), בהתבסס על מחירי נפט וגז עתידיים כפי שצוטטו בבורסת הסחורות בניו יורק (Nymex), נכון ליום 31.12.2023 (להלן : "דוח העתודות") מכילות בארות הנפט והגז בעלות הקבוצה בארה"ב רזרבות כמפורט להלן²⁵³:

(Natural Gas Liquids)			גז טבעי (Natural Gas)			נפט קל ובינוני (Light and Medium Oil)			
סה"כ החלק המיחס למחזיקי הזכויות ההוניות של החברה (Net Mbb) סה"כ החלק המיחס למחזיקי הזכויות ההוניות של החברה (Net Mbb)	חלוקת ישראלeko אינק	סה"כ בנכס הנפט Gross (Mbb) סה"כ בנכס הנפט Gross (Mbb)	סה"כ חלק המיחס למחזיקי הזכויות ההוניות של החברה (Net MMcf) סה"כ חלק המיחס למחזיקי הזכויות ההוניות של החברה (Net MMcf)	חלוקת ישראלeko אינק	סה"כ בנכס הנפט Gross (MMcf) סה"כ בנכס הנפט Gross (MMcf)	סה"כ חלק המיחס למחזיקי הזכויות ההוניות של החברה (Mbb) סה"כ חלק המיחס למחזיקי הזכויות ההוניות של החברה (Mbb)	חלוקת ישראלeko אינק	סה"כ בנכס הנפט Gross (Mbb) סה"כ בנכס הנפט Gross (Mbb)	
172	256.4	5,417.4	3,081	4,580.0	431,463.4	1,009	1,500.2	92,511.8	רזרבות מוכחות, מופותחות ומפיקות
59	87.2	114.4	573	852.3	2,392.3	84	125.3	402.7	רזרבות מוכחות מופותחות ולא מפיקות
231	343.6	5,531.8	3,654	5,432.3	433,855.7	1,093	1,625.5	92,914.5	סה"כ

253 חלקה של ישראלeko אינק. בכיס הנפט חושב כממוצע משוקלל של שיעור החזקתה בכל מאגר ובכמותות ההפקה הצפויות של כל מאגר.

בדוח ציינה Cawley, בין היתר, מספר הנחות והסתיגויות ובכללן כי : (א) Cawley לא ביקרה בשדה הנפט ולא בדקה את התפעול המכני של המתקנים והבארות או את מוצבם ; (ב) לא בדקה אחריות סביבתית אפשרית הקשורה לנכסים.

ازהרה בגין מידע צופה פנוי עתיד – הערכות Cawley בדבר **כמויות הרזבות המוכחות במאגרים השונים** הינו מידע צופה פנוי עתיד כמשמעותו בחוק ניירות ערך. ההערכות לעיל מבוססות, בין היתר, על מידע גיאולוגי, גיאופיסי, הנדייס ואחר, מהקידוחים ומאת המפעיל במאגרים השונים, והין בוגדר הערכות והשערות בלבד של Cawley ואשר לגביהן לא קיימת כל וודאות. **כמויות הנפט**, הגז הטבעי /או נוזלי גז טבעי שיופיע בפועל עשויות להיות שונות מהערכות וההשערות הנ"ל, בין היתר, כתוצאה מתנאים תעשיוניים וטכנולוגיים /או משינויים רגולטוריים ו/או מתנאי היצע וביקוש בשוקים הרלוונטיים /או מתנאים מסחריים ו/או כתוצאה מהביטחושים בפועל של המאגרים. **הערכות וההשערות הנ"ל** **עשויות להתעדכן** ככל שיצטרבר מידע נוסף לרבות בתוצאה מהמשך ההפקה מהמאגרים השונים.

נתוני תזרים מהוון 10.4.4

חישוב התזרים המהוון המפורט להלן הינו בהתבסס, בין היתר, על הערכת הרזבות המצורפת לדוח זה נכפח ג' ועל מידע אשר נמסר על ידי הנהלת ישראenko אינק. לmeerick השווי. כמו כן, חישוב התזרים המהוון המפורט להלן הינו בהתבסס על ההנחהות העיקריות הבאות :

(א) **הכנסות נטו (NRI)** – נקבעו בהתבסס בין היתר על כמות צפואה להפקה (תוך שיקול איזילת המאגר, ולפי המחיריים הדיעומים במועד עריכת חוות הדעת) לאחר עריכת התאמות בהתבסס על מידע היסטורי מושנים קודומות.

(ב) **מיסים** – שיעור מיסי ההפקה הינו בהתאם לשיעורים הנוהגים ביום במדינות השונות, מס רכוש שוקלל לפי שיעורי המס לשנים 2022-2023. מס חברות - 21%.²⁵⁴

(ג) **עלויות הפעלה נטישה ושיקום** – נקבע בהתבסס על הוצאות תחת סעיפים אלה בשנים האחרונות, המייצגים נכונה להערכת הנהלת החברה את ההוצאות האמורות.

(ד) **עלויות פיתוח** – נקבעו בהתבסס על תוכנית העבודה של ישראenko אינק כפי שהועברה למחנדס המאגרים ליום 31 בדצמבר 2023.

(ה) **הסיבות העיקריות** לעדכון התזרים המהוון הינו כדלקמן : (1) שינוי במחاري הנפט והגז ; (2) שינוי בהוצאות התפעול חלק מהבארות ; (3) שינוי בתפקידו העתידי בתחום מהבארות בשל נתוני תפוקה שונים מאשר נזהה בשנים קודומות ; (4) קידוח בארות חדשות.

בהתאם להנחות שונות שהיקריות שבוחן מפורטו לעיל, להלן הערכת התזרים המהוון נכון ליום 31.12.2023 באלפי דולר המיויחס לחלק החברה, מן העותודות שבנכסי הנפט והגז של הקבוצה בארה"ב, לכל אחת מקטגוריות העותודות המפורטוות לעיל :

²⁵⁴ ביום 22 בדצמבר 2017, נחקק בארה"ב H.R. 1 הידוע במקור גם כ- Tax Cuts and Jobs Act (להלן: "חוק רפורמת המיסוי"). חוק רפורמת המיסוי שינה באופן משמעותי את משטר מס החברות בארה"ב, על ידי, בין היתר, הפחתת שיעור מס החברות האמריקני מ- 35%- ל- 21%. וכן ביטול הניכוי בגין פעילות הפקה מקומית, החלת מערכת מס טריאוריאלית וביטול פקיעת תוקף של הפסדים עסקיים מועברים. פייל החשבוןאים האמריקאים, יש להכיר בהשפעה של חקיקת מס בתקופה בה החוק נחקק.

10.4.4.1 סה"כ תזרים מרזרבות מוחחות, מפותחות ומפיקות (באלפי דולר ארה"ב):

סה"כ תזרים אחרי מס	מיסים	סה"כ תזרים לפני מס	מס הפקה ורכוש	עלויות פיתוח	עלויות נטישה ושיקום	עלויות הפעלה	הכנסות נטו (NRI)	
3,607	335	3,942	1,187	-	700	7,562	13,391	2024
4,099	582	4,681	903	-	700	3,931	10,216	2025
3,287	422	3,709	790	-	700	3,718	8,917	2026
2,644	295	2,939	693	-	700	3,506	7,838	2027
16,539	603	17,142	6,239	-	14,700	33,888	71,969	2028 וילך
30,177	2,237	32,414	9,814	-	17,500	52,604	112,332	סה"כ ישראלקו איןק.
20,294	1,505	21,802	6,601	-	11,771	35,381	75,555	סה"כ החלק המיוחס למחזקי הזכויות ההוניות של החברה

10.4.4.2 סה"כ תזרים מרזרבות, מוחחות, מפותחות ומפיקות (באלפי דולר ארה"ב) בשיעורי היון שונים:

מהוון ב- 0%	מהוון ב- 5%	מהוון ב- 10%	מהוון ב- 15%	מהוון ב- 20%	
3,607	3,520	3,439	3,363	3,293	2024
4,099	3,810	3,553	3,324	3,119	2025
3,287	2,910	2,590	2,318	2,084	2026
2,644	2,229	1,894	1,621	1,397	2027
16,539	9,851	6,501	4,575	3,359	2028 וילך
30,177	22,320	17,978	15,202	13,251	סה"כ ישראלקו איןק.
20,297	15,012	12,092	10,225	8,913	סה"כ החלק המיוחס למחזקי הזכויות ההוניות של החברה

10.4.4.3 סה"כ תזרים מרזרבות, מוחחות, מפותחות ולא מפיקות (באלפי דולר ארה"ב):

סה"כ תזרים אחרי מס	מיסים	סה"כ תזרים לפני מס	מס הפקה ורכוש	עלויות פיתוח	עלויות נטישה ושיקום	עלויות הפעלה	הכנסות נטו (NRI)	
826	204	1,030	158	318	-	113	1,619	2024
1,587	398	1,985	247	50	-	232	2,514	2025
1,085	271	1,357	175	47	-	236	1,815	2026
789	197	986	127	-	-	226	1,340	2027
2,140	527	2,667	449	-		1,354	4,471	2028 וילך
6,428	1,598	8,026	1,156	415	-	2,161	11,758	סה"כ ישראלקו איןק.
4,323	1,075	5,398	778	279	-	1,453	7,908	סה"כ החלק מיוחס למחזקי הזכויות ההוניות של החברה

10.4.4.4 סה"כ תזרים מרזבות מוכחות, מפותחות ולא ומפיקות (באלפי דולר אמריקני) בשיעורי היון

שוניים:

סה"כ יישראלי אינק.	סה"כ החלוקת המיויחס להוניות של החברה	2,464	2,748	4,086	4,630	3,114	3,607	4,323	2028 ואילך	2027	2026	2025	2024
סה"כ מזומנים	סה"כ נזילות גז טבעי	2,665.70	350.02	103.51	27.20	6.48	61.05	71.68	3.80	3.85	3.82	3.49	2.67
ריזביות מוכחות מפותחות ולא ומפיקות (MMbbl)	ריזביות מוכחות מפותחות ולא ומפיקות (MMcf)	738.77	99.64	38.36	5.07	71.68	2.67						
ריזביות מוכחות מפותחות ולא ומפיקות (MMbbl)	ריזביות מוכחות מפותחות ולא ומפיקות (MMcf)	18.65	21.36	103.51	27.20	6.48	63.32	65.37	3.85	3.82	3.49	3.49	2.67
ריזביות מוכחות מפותחות ולא ומפיקות (MMbbl)	ריזביות מוכחות מפותחות ולא ומפיקות (MMbbl)	154.84	110.39	390.07	160.71	31.19	68.32	71.68	3.80	3.85	3.82	3.49	2.67

ازהרה – יובהר כי נתוני תזרים מהוננים, בין אם חושבו בשיעור היון מסוים או ללא שיעור היון מייצגים ערך נוכחי אך לא דוקא מייצגים שווי הוגן. ההנחה שנקחו בחשבון הינה בהתאם למתודולוגיה המקובלת בתחום לצורך ערכית חוות דעת.

ازהרה בגין מידע צופה פנוי עתידי – נתוני התזרמים המהוננים כאמור לעיל הינם מידע צופה פנוי עתידי כמשמעותו בחוק ניירות ערך. הנתונים לעיל מבוססים על הנחות שונות, ביניהן ביחס לכמויות הנפט, הגז ונזלי הגז הטבעי שיופקו, קצב ומשך מכירותם, עלויות תפעוליות, הוצאות הוניות, הוצאות נטisha, עלויות הקשורות באיכות הסביבה, שיעורי המס ומהירות המכירה, ואשר לגבייהם אין כל וודאות כי יתמשו. יzion, כי נתוני כמות הגז הטבעי ו/או הנפט ו/או נזלי הגז הטבעי, שיופקו בפועל, הוצאות האמורות וההוצאות האמורות עשויות להיות שונות ממהותית מההוצאות וההוצאות הנג"ל, בין היתר, כתוצאה מתנאי תחרות שישרו בשוקים ו/או מתנאים תפעוליים וטכנולוגיים ו/או משינויים רגולטוריים ו/או מתנאי היעד וביקוש בשוק ו/או מהיבטים בפועל של המאגרים השונים ו/או בתוצאה ממחררי המכירה בפועל ו/או בתוצאה משינויים גיאופוליטיים שיחולו.

10.4.4.5 קצב הפקה והמחירים העתידיים אשר שימושו בסיס תזרימי המזומנים:

שנים	נפט	ריזביות מוכחות מפותחות ולא ומפיקות (MMbbl)	ריזביות מוכחות מפותחות ולא ומפיקות (MMcf)	גז טבעי (Natural Gas)	גז טבעי (Gas Liquids)	מחיר גז\$/MMBTU	מחיר נפט (\$\$ לחבית)	natural gas liquids (NGLs)	
								ריזביות מוכחות מפותחות ולא ומפיקות (MMbbl)	ריזביות מוכחות מפותחות ולא ומפיקות (MMcf)
2024	18.65	738.77	99.64	38.36	5.07	71.68	2.67	87.2	256.4
2025	28.43	435.44	160.71	31.19	7.59	68.32	3.49	61.05	24.03
2026	21.36	390.07	103.51	27.20	7.00	65.37	3.82	420.76	67.70
2027	16.50	350.02	67.70	24.03	6.48	63.32	3.85	2,665.70	4,035.00
ואילך	99.91	1,011.93	420.76	135.65	125.3	62.02	3.80	4,580	1,011.93
סה"כ	1,500.2	125.3	852.3	87.2					

10.4.5 התאמה בין נתוני הדוח לבין נתונים דוחות קודמים הנוגעים לנכס הנפט:

אומדן העתודות ועדכן ביחס לדוח העתודות הקודם מיום 31 בדצמבר 2022 עקב: (1) הפקה של נפט, גז טבעי ומוצריו גז נלוויים שהתבצעה במהלך שנת 2023; (2) עדכון מחירי הנפט והגז העתידיים אשר משפיעים על הכספיות הכלכלית של הפקת הנפט והגז; (3) עדכון הוצאות התפעול בחלק

מהbaarות אשר משפיעים על הכספי הכלכלי של הפekt והגז ; (4) עדכון התפקידות העתידיות בחלק מהbaarות בשל נתוני תפוקה שונים מאשר נזהה בשנים קודמות ; (5) תוספת של עתודות בשל בארות חדשות שנקדחו במהלך השנה האחרונות.

נתוני הפekt . 10.4.6

להלן נתוני הפekt בפועל מנכסי הנפט והגז של הקבוצה בארץ"ב המוחסנים לחברה בשנים 2021-2023 :

2021	2022	2023	
137	143	169	נפט (אלפי חביות)
66.47	97.01	77.71	מחיר נפט ממוצע (בдолר לחבית)
9,106	13,872	13,111	הכנסות (NRI) מנפט (אלפי דולר)
782	813	800	גז (במיליאני ראל מעוקב)
4.21	5.95	2.31	מחיר גז ממוצע (בдолר לאלף ראל מעוקב)
3,289	4,836	1,851	הכנסות (NRI) מגז (אלפי דולר)
46	52	60	מוצרי נפט נלוויים (אלפי חביות)
27.50	30.67	21.50	מחיר מוצרי נפט נלוויים ממוצע (בдолר לחבית)
1,265	1,596	1,290	הכנסות (NRI) מוצרי נפט נלוויים (אלפי דולר)
13,660	20,304	16,252	סה"כ הכנסות (NRI) (אלפי דולר)
9,187	13,656	11,253	סה"כ הכנסות (NRI) (אלפי דולר) (המשיכים למחזקי הזכויות ההוניות של החברה)
1,265	1,338	1,460	סה"כ תפוקה משוקלת בתקופה (ב- כולל נתוני נפט ומוצרים נלוויים שהומרו ל- MMCF) (המשיכים למחזקי הזכויות ההוניות של החברה)
7.3	10.2	7.48	מחיר ממוצע משוקלל נטו (לאחר ניכוי התמלוגים) ליחידת תפוקה (המשיכים למחזקי הזכויות ההוניות של החברה) (בдолר -ל-MCF)
4.15	5.03	6.12	עלויות הפekt ממוצעות ליחידת תפוקה (המשיכים למחזקי הזכויות ההוניות של החברה) (בдолר-ל-MCF)
3.11	5.21	1.36	תקבולות נטו ממוצעים ליחידת תפוקה (המשיכים למחזקי הזכויות ההוניות של החברה) (בдолר-ל-MCF)

הערכת שווי נכסי הקבוצה בארץ"ב . 10.4.7

על פי חוות דעת של מהנדסי המאגרים, נכון ליום 31.12.2023 אומדן רזרבות הגז והנפט המוכחות, מפותחות ומופקות מהמאגרים בארץ"ב מסתכמת בכ- 1,500 אלפי חביות נפט, כ- 256 אלפי חביות גז נזלי וכ- 4,580 מיליון ראל מעוקב של גז טבעי. אומדן רזרבות הנפט והгаз מתבסס, בין היתר, על מחירים עתידיים של הנפט והגז ועלויות הפekt צפויות (בהתבסס על העלות בשנים 2021 עד 2022). חוות הדעת האמורה מצינית כי הכמויות האמורות herein בוגדר אומדן בלבד וכי אין וודאות כי כמויות אלו תהיינה ניתנות להפקה (במליאן או בחלוקת).

חוות דעת של מעריך הرزבות .10.4.8

מצורף לדוח זה **נספח ג'** דוח הרזבות לגבי נכסים הקבועה באלה"ב שהוכן על ידי Cawley, נכון ליום 25 במרץ 2024 להכללתו בדוח זה.

ליום 31.12.2023, הכלול גם הסכמת Cawley מיום 25 במרץ 2024.

הצהרת הנהלה .10.4.9

תאריך ההצהרה: 31 במרץ 2024 ;
 ציון שם התאגיד המדווה: אקויטל בע"מ;
 המוסמך להערכץ את המשאבים בחברה, שמו ותפקידו: חיים צוף, יו"ר הדירקטוריון;
 הרינו לאשר, כי נמסרנו לmeerץ כל הנתונים הרלוונטיים הנדרשים לצורך ביצוע עבודתו;
 הרינו לאשר, כי לא בא לידיутנו כל מידע המצביע על קיומם תלות בין המעריך או המבקר לבין החברה;
 הרינו לאשר, כי למיטב ידיעתנו המשאבים שהוערכו על ידי מעריך הרזבות הינם האומדןים הרלוונטיים, הטובים והעדכניים ביותר הקיימים ברשותנו.
 הרינו לאשר, כי לא נעשה שינוי בזיהות המעריך שביצע את הגילוי בדבר העתודות או המשאבים המותנים האחרון שפורסם על-ידי החברה;
 הרינו לאשר, כי הנתונים שנכללו בדוח זה נערכו לפי המונחים המקצועים המנויים בפרק ז', לתוספת השלישית לתקנות ניירות ערך (פרטי התشكיף וטיוטת התشكיף – מבנה וצורה), התשכ"ט-1969, ובמשמעות הנודעת להם ב- Resources Management System(2007)石油管理系統, כפי שפרסמו איגוד מהנדסי הפטROLיום (SPE), הארגון האמריקאי של גיאולוגים בתחום הפטROLיום (AAPG), המועצה העולמית לפטROLיום (WPC) ואיגוד מהנדסי הערכת הפטROLיום (SPEE), כתוקפים בעת פרסום הדוח;
 הרינו מסכימים להכללת ההצהרה האמורה לעיל בדוח זה.

ח.ים צוף, יו"ר הדירקטוריון

.10.5**שיווק נפט ומתן שירותים בתחום הנפט והגז**

ישראלקו אינק. מעניקה שירותי מפעיל לנכסים נפט וגז שונים באלה"ב, במסגרת עסקאות משותפות לחיפושי ולהפקת נפט. זכויות המפעיל, לרבות התמורה בגין שירותי המיעודת, בין היתר, לכיסוי הוצאות התקורתה של המפעיל, וחובותיו נקבעים במסגרת הסכם תפעול משותף (JOA).

הסכם תפעול משותף מסדיר את יחסי המפעיל עם השותפים ויחסיו השותפיםبينם לבין עצם. ניהול היומי של המיזם נעשה על ידי המפעיל באופן שוטף, בהתאם לשיקול דעתו ובכפוף להוראות הסכם התפעול המשותף על פיו, במקרים ואירועים מסוימים, למפעיל יכול לקבל החלטות על פי שיקול דעתו ללא צורך באישור השותפים, וזאת לעומת מקרים בהם דרישה הסכמת השותפים לביצוע פעולה כזו או אחרת על ידי המפעיל. באופן כללי, הסכם התפעול עוסק במספר תחומיים עיקריים: זהות השותף המפעיל, חובותיו וזכויותיו; אחריות הוועדה המפקחת כגוף מבקר של עבודות המפעיל; הлик התפטרות/ פיטורי השותף המפעיל; הлик גביית הוצאות על ידי השותף

המפעיל מיתר השותפים ; הлик הודיעה בכתב של כל אחד מהשותפים (Sole Risk) על כוונה לבצע חיפושי נפט/גז ; אופן העברת זכויות בנכסי נפט וגז והליק סיום הסכם התפעול. נכוון למועד אישור דוח זה, מעניקה הקבוצה שירותי מפעיל וזכאית לתמורה בגין תפעול של כ- 313 בарות נפט וגז מפיקות, בתמורה לסכום הנע בין 100 עד 1,867 דולר לבאר בחודש (בהתאם לעומק הbara). דמי המפעיל בגין הפעלת הבארות האמורות הסתכמו בשנת 2023 לסך של כ- 319 אלפי דולר לשנה, נתו (זהיינו, הסכומים המתקבלים מצדדי ג' ללא חלקה של הקבוצה). דמי המפעיל האמורים מתעדכנים מעת לעת ותלויים במספר הבארות המפיקות בכל חודש נתון.

בשנת 2011 הקימה ישראמקו איין. חברה בת המספקת מגוון רחב של שירותים לחברות נפט וגז בעיקר במדינות טקסס וניו מקסיקו. השירותים כוללים השלמת בארות שנקדחו (פעולה הנדרשת על מנת להכין באר שנקדחה להפקה), תחזוקה של בארות (תחזוקת המתקנים המכניים המשמשים להפק נפט מבאר מפקה), עובדה-חדש (workover) (תיקונים ותוספות מהותיים לבאר הנדרשים מעת לעת, למשל לתיקון בעיות נקודתיות, העמקת הבאר, ניקוי והשלמה-חדש עקב ירידה בקטת ההפקה ועוד), אטימת באר (תהליך סגירת הבאר לצמיות) ונטישתה. לצורך הפעולות כאמור, הקבוצה רכשה, בין היתר, במהלך השנים 2014-2021 ציוד ורכבים בסך כולל של כ- 30 מיליון דולר ארה"ב. בשנת 2020 רכשה ישראמקו איין. חברה המספקת שירותי תובלה של נזולים בתחום הנפט והגז בארה"ב, בתמורה לסך של כ- 11 מיליון דולר (להלן ביחד: "השירותים הנלוויים").

במהלך הרביעון הרביעי של שנת 2022. החלה הקבוצה בפעולות של שיווק נפט בארה"ב הכוללת רכישת נפט מיצרנים ומכירתו ללקוחות. לפרטים נוספים ראו סעיפים 2.2 ו- 2.3 לדוח הדיקטוריון.

לקוחות

.10.6

הנפט והגז המופקים בארה"ב נמכרים במספר חברות שיווק גדולות, המוכרות אותו לצרכנים הסופיים. לאור העובדה כי מוצרי נפט נמכרים במספר רב של חברות שיווק גדולות, לא קיימת תלות בלוקו בוודאו במספר מצומצם של לקוחות אשר אובdens ישפייע באופן מהותי על ההכנסות מתחום הנפט והגז. לפרטים בדבר התקשרות הקבוצה עם חברות אלו ראו סעיף 10.8 להלן.

סחרות

.10.7

ככל, כמוות הנפט והגז המופקים בארה"ב על ידי קבוצת נפטא הין זניות ביחס לשוק בארה"ב בכללו, נפט הינו מוצר (Commodity) שמחיריו מוכתבים על ידי תנודות הייצ' וביקוש כלל עולמיות.

שיווק והפצה

.10.8

הנפט המופק מבארות הנפט של קבוצת נפטא בארה"ב נמכר לחברות שיווק והפצה בהסכם שתוקףם בדרך כלל לתקופה של 12 חודשים, המתאחדים מאליהם מיידי חודש בחודשו (אלא אם הודיע צד למשנהו על רצונו לסיים את החסם). חברות השיווק והפצה האמורים מובילות את הנפט משדה הנפט, באמצעות מכליות נפט.

הגז המופק מבארות גז של קבוצת נפטא בארה"ב, מוזרם לצנורות הולכה שהין בבעלות חברות השיווק המוכרות את הגז הטבעי לצרכנים. יצוין, כי הדין בארה"ב מחייב את חברות השיווק לספק שירותי הולכה לגז המופק בתמורה לתשלום בגין שירות זה, גם במידה והגז המופק לאחרים נמכר

לחברות שיווק או לצרכנים אחרים (לפרטים ראו סעיף 10.1.2 לעיל). לפיכך החברה מעריכה, כי אין לקבוצה תלות בגוף שיווק כאמור.

צבר הזמן .10.9

חויז נפט הינו בדרך כלל לתקופה של שנים עשר חודשים ולאחר מכן מתחדשים על בסיס חודשים. חוות גז הינו לתקופות שונות וכן מתחדשים לתקופות שונות, הנעות בין חודשים שונים. אין התchyיבות של חברות קבוצת נפטה להספקת כמות מינימום או כמות כלשהי של נפט או גז במסגרת הסכמים אלה.

עונתיות .10.10

צריכת האנרגיה בחודשי החורף באורה"ב גדולה וכך גם הביקוש לדלקים המשמשים לחימום. כמו כן, בחודש אוגוסט בכל שנה חלה עלייה בביקוש לדלק לרוכבים בשל השימוש המוגבר בכלי רכב בתקופה זו על ידי תושבי אורה"ב. עם זאת, השפעת העונתיות כאמור תומכת בעליית מתויר האנרגיה בחודשים אלו באופן כללי ואני בהכרח משפיעה ישירות על מכירות קבוצת נפטה, שכן מחירי האנרגיהמושפעים מגורמים רבים בשוק העולמי כמפורט בסעיף 10.1.1 לעיל. בנוסף, תנאי מג האויר משפיעים על הביקוש לגז טבעי, כך שבבקרים הראשונים והרביעי בכל שנה הביקוש עולה וכותזאה לכך עולה מחיר הגז הטבעי.

bowser יצור .10.11

קבוצת נפטה מנצלת את מלאו כושר הייצור של בארות הנפט והגז שלה, וזאת בהתאם לחוות דעת של מהנדסי מאגרים, הקובעות מהו קצב ההפקה האופטימאלי מהבארות.

רכוש קבוע ומתקנים .10.12

הרשות הקבוע המשמש לפועלות השירותים הנלוויים כאמור בסעיף 10.5 לעיל, מרכיב העיקרי וכי של כלי שירות (servicing rigs) המספק מגוון שירותי, כאמור בסעיף 10.5 לעיל. נכון למועד אישור הדוחמנה הצי האמור 33 כלי, וכלל כלי אחד מסדרה 600, 28 כלי מסדרה 550 1-4 כלים מסדרה 300 המסוגלים לעבוד בעומקים של 14 עד 25 אלף רגל. בנוסף, לישראל אינן. יתרת משאיות שירות-נוזלים, המשמשות, בעיקר, להעברת נזלים בין אתרי קידוח והפקה. הרשות הקבוע לפועלות השירותים הנלוויים ליום 31 בדצמבר 2023 מסתכמת (לאחר הפחתות) לסך של כ- 23 מיליון דולר (כ- 84 מיליון ש"ח) לפרטים נוספים ראו באור 15.A.1 לדוחות הכספיים.

מימון .10.13

רכישת נכסי הנפט והגז באורה"ב, כמפורט בסעיף 10.4 לעיל בסכום כולל של כ- 194 מיליון דולר אורה"ב, מומנה באמצעות מקורות עצמאיים בסך של כ- 56 מיליון דולר אורה"ב²⁵⁵, הלוואות מבעלת שליטה בסך של כ- 49 מיליון דולר אורה"ב והיתרה ממוקדות בנקאים. נכון למועד אישור הדוח, הלוואות ממוקדות בנקאים וכן הלוואות מנפטה נפרעו במלואן.

סיכון סביבתיים ודרבי ניהולם .10.14

לפרטים ראו סעיף 9.12 לעיל.

מגבלות ופיקוח על עסק התאגיד .10.15

لمגבלות שונות ראו סעיף 9.1.2 לעיל. למועד דוח זה עומדת הקבוצה במגבלות כאמור.

10.16. ביטוח

נכסים הנפט והגז באלה"ב בהם לקבוצה זכויות מבוטחים על ידי מפעלי הנכסים וזאת בהתאם להסכם התפעול המשותף (JOA), החל על כל נכס נפט. נכסים הנפט והגז המופעלים על ידי קבוצת נפטא מבוטחים, כמפורט בענף, באחריות כוללת (כולל בגין נזקים כתוצאה מזיהום). במקרה של ביצוע קידוחים, בנוסף לאמור, לנכסים קבוצת נפטא ביטוח מסווג השטלוות מחדש על באר שיצאה מכלל שליטה כולל הוצאות קידוח מחדש (Well Control) וכיו"ב. באשר לנכסים הנפט והגז בהם לקבוצה זכויות ואשר אינם מופעלים על ידה, נסמכת קבוצת נפטא על הכספי הביטוחי הנרכש על ידי מפעלי אותם נכסים.

להערכת הנהלת החברה, בהתבסס על אנשי הביטוח מטעמה (עם התקשרה קבוצת נפטא לצורך רכישת הכספי הביטוחי לנכסה באלה"ב), לקבעה כסוי ביטוח נאות כמפורט בתחום הנפט והגז לסוג הנכסים אשר בבעלותה.

10.17. יעדים ואסטרטגיה עסקית

ישראלקו אינק. מותעתדת להמשיך ולטvide את פורטפוליו נכסים נפט וגז שלה, הן באמצעות בחינת עסקאות לרכישת זכויות נפט וגז חדשים ומכירת זכויות נפט וגז קיימות, הן בפיתוח שכבות חדשות בבראות קיימות והן ביצוע קידוחים נוספים בנכסים הנפט והגז בהם יש לה זכויות, וכן להמשיך ולפתח את תחומי הובלת הנזלים ושיווק הנפט.

10.18. דיוון בגורמי סיכון

chiposhi נפט וגז ופיתוח של תגליות נפט וגז באלה"ב, קרוכים בהוצאות כספיות גדולות ובסיכון כספי ממשי של איבוד מלא כספי ההשקעה, בעיקר מהטיענים המפורטים להלן:

10.18.1. סיכון תעpool

לפרטים ראו סעיף 9.20.6 לעיל, בשינויים המחויבים.

10.18.2. התבססות על נתונים משוערים והනחות

לפרטים ראו סעיף 9.20.9 לעיל, בשינויים המחויבים.

10.18.3. כדאיות כלכלית

הכדיות הכלכלית תלואה בעיקר במחירי השוק של הנפט או הגז. תיתכנה תגליות שלא תהינה מסחריות ולא יחזירו לקבוצה את עלויות ההשקעה. כדיות ההפקה יכול שתושפע מעלייה משמעותית בהוצאות ההפקה, מירידה משמעותית במחיר הנפט או הגז וכן מדעיכה בלתי צפואה של המאגר שתושפע לרעה על הרזבות במאהר.

מחיר הנפט קבוע בבורסות בעולם לאור ביקוש והיצע, בנוסף הוא נתון לתנודתיות עקב שינויים במדיניות פוליטית וככללית שאין אפשרות לחזותה מראש. מחירי הגז קבועים בעיקר על פי ביקוש והיצע בשוק המקומי ובסבירתו הקרובה (ממנה ניתן להוליך גז באמצעות צינור) ומוספעים גם ממחירי דלקים אלטרנטיביים.

10.18.4. שינויי בעליות ובלוחות זמניות

העלויות המשוערות של ביצוע פעולות החיפושים מבוססות על אומדןם כלליים ויכולות להיות בהן סטיות ניכרות. תוכניות העבודה עשוית להשנות משמעותית בעקבות ממצאים שיתקבלו במהלך ביצוע פעולות החיפושים ולגרום לסטיות ניכרות בעליותיהן ובלוחות הזמינים שלהן. תקלות תוך כדי פעולות החיפוש והפיתוח עלולות לגרום לעיכוב בלוח הזמינים ולגידול בהוצאות מעבר לתקציב המתוכן. דחיפה ו/או עיכוב בלוחות זמניות של תוכניות עבודה יכול שייגרם גם עקב תנאי מזג האוויר ו/או תנאיים סוררים. לפיכך, יתכן כי ההוצאה בפועל שתידרש לשם השלמת

פעולות החיפושים תהיה גבוהה בהרבה מהועלויות שתוכנו לפעולות אלה. כמו כן, יתכן ופעולות חיפושים מוצעות תהינה כרכות בהוצאות כספיות אשר לקבוצה לא יהיו אמורים לכטוטם.

10.18.5. סיכון רגולטורי

זכויות נפט ניתנות על פי זיכיונות. בארה"ב, יש דרישת לימוד בלחות זמניות להתקשרות בחוזה להפקה או בהפקה עצמה.

10.18.6. ריבוז גיאוגרפי של נכס נפט וגז בארה"ב

מרביותם של נכס הנטף והגז של קבוצה נפטית מרכזים באוצר גיאוגרפי אחד - במדינת טקסס, ארה"ב. לפיכך, לקבוצה חשיפה גבוהה יחסית לאירועי טבע (סופות, רעידות אדמה, שיטפונות וכו') באוצר זה.

10.18.7. ביטול או פקיעה של זכויות ונכס נפט

זכויות הקבוצה בנכס הנטף והגז בארה"ב הינם על פי חוזי חכירה עם בעלי הקרקעות בהן פועלת או מבקשת הקבוצה לפעול. תקופת החכירה על פי הסכמים אלו הינה, על פי רוב, משך התקופה בה ה"יזם" מפיק מינרלים מהקרקע והוא פוקעת במידה והיזם לא עושה בקרקע שימוש במשך תקופה מסוימת הקבועה בחוזה החכירה. במקרה של קרקעות בהן מבקש היזם לעורך חיפושים נקבעת, בדרך כלל, בחוזה החכירה גם תקופת זמן מקסימלית עד לתחילת ההפקה, כאשר אי עמידה במועדים אלו גורמת לפקיעת חוזה החכירה ואיבוד זכויות היזם.

10.18.8. סיכון פיננסיים

כל שישראמו אינק. תחתום על הסכמי הלואות שייהיו מובטחות בשעבוד נכס נפט, אי עמידה בתנאי הסכמי הלואות עלולה להוביל למימוש השעבודים.

10.18.9. שינויים כלכליים

הרעה במצב הכלכלי בארה"ב במישרין ובכלכלה העולמית בעקבות עלולים להשפיע לרעה על הצריכה של נפט וגז.

10.18.10. שיווק הנפט והгаз על ידי צדי גי

העברת הנפט והгаз לצרכנים בארה"ב, מבוצעת באמצעות צינורות ומיכליות, פגעה באמצעותם אלן בכל דרך, או מחסור בהם, תמנע או תצמצם את אפשרות קבוצה נפטית לשוק את מוצריה ותפגע בהכנסותיה.

10.18.11. תחרות

תחום הנפט והגז בארה"ב תחרותי מאוד, התחרותיות מתבטאת הן בהיבט איתור המאגרים, מהירות ההפקה, שיווק הנפט והגז ומהירות שנקבע להם, הן בהיבט התחרות בתפעול (齊價) ואיכות כוח אדם (power) והן בהיבט הפיננסי (هزالت עלות המימון). בתחום זה פעולות חברות וGOPERS פרטיים בעלי ניסיון וידע מוכחים, כוח אדם רב יותר ואמצעים פיננסיים מגוונים. אין ודאות של קבוצה יש יכולת להתמודד אפקטיבית מול גופים אלו.

בטבלה להלן מוצגים גורמי הסיכון שתוארו לעיל על פי טיבם (סיכוןי מקרו, סיכוןים ענפיים וסיכוןים מיוחדים לקבוצה), אשר דורגו על פי השפעתם על הקבוצה, השפעה גדולה, ביןונית וקטנה:

מידת השפעה של גורם הסיכון על הפעולות בתחום

השפעה קטנה	השפעה ביןונית	השפעה גדולה	
		X	סיכון תקין
	X		התבססות על נתונים משוערים והנחהות
		X	כדיות כלכלית
	X		שינויים בעלות ובלוחות זמניות
	X		סיכון רגולטורי
	X		רכיב גיאוגרפי של נכסים נפט וגז
		X	אפשרויות ביטול או פקיעת זכויות נפט
		X	סיכון פיננסים
	X		שינויים כלכליים
X			שיעור הנפט והגז על ידי צדי ג'
	X		תחרות

11. פועליות נוספת**11.1 מלונות**

נכון למועד אישור הדוח מפעילה הקבוצה ארבעה בתים מלון הממוקמים באזורי מרכזיים בעיר ברלין, גרמניה, והכוללים בסה"כ 320 חדרי מלון, מלון הממוקם באזור מרכזי בעיר אמסטרדם, הולנד, הכולל 33 חדרים וכן מלון הכלול 57 חדרים הממוקם במרכז העיר פראג צ'כיה ומלון ספרד הכלול 44 חדרים.

בשנת 2023 הסתכמו הכנסות הקבוצה מഫעלת בתים המלון האמורים בכ- 51 מיליון ש"ח והרווח התפעולי הסתכם בכ- 19 מיליון ש"ח. ערך הנכסים האמורים בספרים עומד על סך של כ- 322 מיליון ש"ח והם מוצגים בהתאם לשוויים ההוגן ביום המעבר לרכוש קבוע, בניכוי פחות והפחחות ממועד המעבר ועד לתאריך הדוח על המצב הכספי.

כמו כן, בעלות הקבוצה קרקעות במיקומיים מרכזיים בהונגריה וכן קרקעות ומבנים ספרד המיועדים להקמה ו/או להסבה לבתי מלון.

11.2 השקעה בחברות הזנק, טכנולוגיה ופוד-טק

במהלך השנים 2019-2023, השקעה הקבוצה במספר חברות הזנק העוסקות, בין היתר, במחקר ו/או פיתוח, בעיקר בתחום הבאים: טכנולוגיות מתקדמות בתחום האנרגיה, ה-Cleantech והתשתיות.

לפרטים רואו באור 38.ב.11 לדוחות הכספיים.

חלק רביעי - עניינים הנוגעים לפעולות הקבוצה בכללותה

.12. הון אנושי

בסמך למועד הדוח מעסיקה הקבוצה 446 עובדים : קבוצת איירפורט סיטי הכוללת 126 עובדים (לעומת 127 בשנת 2022) וקבוצת נפטא הכוללת 320 עובדים (לעומת 351 בשנת 2022).

כל עובדי הקבוצה מועסקים על פי הסכמי העסקה אישיים.

לפרטים בדבר התקשרות חברות הקבוצה עם בעל השכיטה ויור' דירקטוריון החברה בהסכמים למatan שירותים - ראו תקנה 21 בפרק ד' לדוח זה.

ביום 2 במרץ 2022 מר חיים צוף, יו"ר דירקטוריון החברה, הוסמך על ידי אסיפת בעלי המניות של איירפורט למלא את תפקיד מנכ"ל איירפורט סיטי וזאת עד למועד מינויו של מנכ"ל לאירפורט סיטי או לתקופה של 12 חודשים, המוקדם מביניהם. ביום 2 במרץ מר צוף הוסמך על ידי אסיפת בעלי המניות של איירפורט למלא את תפקיד מנכ"ל איירפורט סיטי עד למועד מינויו של מנכ"ל לחברה או לתקופה של 6 חודשים (עד 1 בספטמבר 2023), המוקדם מביניהם. לאחר מועד הדיווח, ביום 27 במרץ 2024, מר צוף הוסמך על ידי אסיפת בעלי המניות של איירפורט למלא את תפקיד מנכ"ל איירפורט לתקופה של 6 חודשים. לפרטים נוספים ראו סעיף 1 לתקנה 21 - פרק ד' לדוחות. על פי הסכם בין חניל' לחברות הקשורות מעניקה חניל', באמצעות עובדיה, שירותים שונים לחברות האמורות. לפרטים נוספים ראו תקנה 22 בפרק ד' לדוח זה.

.13. הון חזר

אשראי ספקים ולקוחות

.13.1

בהתאם לחזוי השכירות בהם מתקשרת הקבוצה בתחום הנכסים המניבים, נדרשים השוכרים בדרך כלל לשלים דמי שכירות מראש, כך שהקבוצה אינה מעניקה ללקוחותיה ימי אשראי. בתחום הבנייה למגורים משתלבות התמורות בגין מכירות יחידות הדיוור בהתאם להתקדמות הבנייה. מסירת החזקה לרוכש יחידת הדיוור מותנה בתשלום מלאה התמורה.

התשלומים לנוטני שירות, לרבות קבלני משנה שונים הנם תשלום חודשיים. התשלום מתבצע בממוצע בתנאי שוטף + 45.

סך הכל (במיליוני ש"ח)	התאמות (لتקופה של שנים עשר חודשים) (במיליוני ש"ח)	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים (במיליוני ש"ח)	
3,133	(591)	3,724	נכסים שוטפים
2,273	88	2,185	התכתייבויות שוטפות
1,036	(503)	1,539	הון (גרעון בהון) חזר

לפרטים בדבר ההון החזר - ראו גם סעיפים 1.7.4 ו- 3 בדוח דירקטוריון החברה.

.14. מימון

.14.1. כללי

הקבוצה מממנת את פעילותה באמצעות הלוואות מותאגדים בנקאים וממתגדים חוץ בנקאים, הנפקת אגרות חוב, תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת ומהוון אשר נכון ליום 31 בדצמבר 2023 מסתכם בכ- 12,591 מיליון ש"ח, מהוונה כ- 51% מנכסי הקבוצה.

להלן פרטים לגבי מקורות אשראי של הקבוצה ושיעורי הריבית בגין ליום 31 בדצמבר 2023.

14.2. מידע אודוות הלוואות ואשראים מהותיים

לפרטים בדבר הלוואה אותה נטלה חברת בת מגוף פיננסי, ראו באור 22.ב.2 לדוחות הכספיים.
14.3. התchieיביות לזמן קצר (אלפי ש"ח)

הלוואות לזמן קצר מתאגידים בנקאים ואחרים

מאותד ליום 31 בדצמבר 2022	מאותד ליום 31 בדצמבר 2023	שיעור ריבית afkaטיבית משוקל ליום בדצמבר 2023	שיעור ריבית afkaטיבית משוקל ליום 31 בדצמבר 2023	ASHRAI SKLI LA ZMUD
440,231	12,609	6.75%	6.75%	ASHRAI BDOLR
113	47			ASHRAI BAIRU
9,112	-			MASHICHT YITR
42	-			CHALIOT SHUTUFOT
1,457,220	1,225,838			SAH"C
1,906,718	1,238,494			

14.4. התchieיביות לזמן ארוך
התchieיביות לתאגידים בנקאים

מאותד ליום 31 בדצמבר 2022 (אלפי ש"ח)	מאותד ליום 31 בדצמבר 2023 (אלפי ש"ח)	שיעור ריבית afkaטיבית משוקל ליום בדצמבר 2023	שיעור ריבית afkaטיבית משוקל ליום 31 בדצמבר 2023	ASHRAI CHOB BSKLIM
265,740	259,369	1.88%	1.88%	ASHRAI BDOLR
9,164	9,175	2.03%	2.03%	ASHRAI BAIRU
8,551	6,079	1%	1%	BDOLR
(23,895)	(21,970)			CHALIOT SHUTUFOT
6,768,900	6,962,556	1.68%	1.95%	AGOROT CHOB BSKLIM
1,097,924	857,759	4.12%	3.54%	AGOROT CHOB ZMUDOT LSHUR HDOLR
(1,433,324)	(1,203,867)			CHALIOT SHUTUFOT
12,765	12,507			ASHRAI CHOB BSKLIM
6,768,900	6,628,255			SAH"C

14.5. אשראי חוץ בנקאי
 לפרטים בדבר אגרות החוב אשר הנפקה הקבועה, לרבות אמות מידת פיננסיות, ראו באור 23 לדוחות הכספיים.

14.6. מוגבלות פיננסיות
 בדבר התנויות פיננסיות ושבודים בגין הלוואות שהועמדו לקבועה על ידי תאגידים בנקאים וגופים פיננסיים ראו באור 22 ובאור 38.ו לדוחות הכספיים.
 בדבר מוגבלות פיננסיות של חברות בנות למחזיקי אגרות חוב ראו באור 23 לדוחות הכספיים.

14.7. מוגבלות קבלת אשראי
 לצורך קבלת מימון מבנקים שונים נדרשות חברות הקבועה להתחייב לעמוד בתנאים מסוימים כאשר אי עמידה בהם מקנה לתאגיד הבנקאי את הזכות להעמיד את ההלוואה לפירעון מיידי. כמו כן, זכאי הבנק להעמיד הלוואה אשר ניטלה על ידי הקבועה לפירעון מיידי, בין היתר, בנסיבות מאורע העולם לפגוע ביכולת הכספי של הקבועה, במידה ונשכפת סכנה לבטוחה כלשהי או שערכה ירד, כפי שיקבע בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי של הבנק.
 למוגבלות הנובעת מהסיכום מימון נכסים הקבועה בצרפת, ראו באור 22.ב.2 לדוחות הכספיים.

14.8. **אשרי בריבית קבועה לא צמודה**

ריבית קבועה לא צמודה	מנגנון הרביבית	ריבית משוקלת (%)	טוחה הריבית (%)	ריבית משוקלת (%)	טוחה הריבית (%)	ריבית קבועה לא צמודה	2022 טוחה הריבית (%)
-	-	5	5	5	5	-	2022 טוחה הריבית (%)

14.9. **גיוס מקורות נוספים**

לקבוצה תזרים מזומנים חיובי מפעילות שותפת.

15. **מיסוי**

לפרטים בסוגיות חבות הקבוצה במס, לרבות בדבר סיבות המס בהן פועלת הקבוצה; הפסדים וניכויים מועברים לשנים הבאות, שומות מס ושותם מס שבח - ראו באור 35 לדוחות הכספיים.

16. **ביטוח**

לפרטים בדבר ביטוח בתחום הפעולות של הקבוצה, ראו סעיפים 7.25, 9.14 ו-10.16 לעיל.

לפרטים בדבר הכספי הביטוחי החל על נושא משרה בחברה ראו תקנה 29 בפרק ד' להלן.

17. **רגולציה**חוק לקידום התחרות ולצמצום הריכוזיות, התשע"ד-2013

חוק הריכוזיות כולל הוראות בשלושה תחומיים עיקריים: הגבלת השכלה בחברות במינה פירמידלי, הפרדה בין תאגידים ריאליים ממשותיים ובין גופים פיננסיים ממשותיים, והוראות לעניין הפעלת שיקולי ריכוזיות כל-משקית ושיקולי תחרותיות ענפית על הקצת זכויות. על פי הוראות חוק הריכוזיות, מבנה פירמידלי של שכלה ב- "התאגידים מדווחים" הוגבל ל- 2 שכבות של תאגידים מדווחים (כאשר שותפות מוגבלות לא תחשבנה כשבה).

నכון למועד אישור הדוח, הקבוצה עומדת בהוראות חוק הריכוזיות.

חוק הריכוזיות קבע, בין היתר, כי לרגולטורים סמכות לשקל שיקולי תחרותיות ענפית ושיקולי ריכוזיות כל משקית, במסגרת הקצת נכסים הציבוריים על-ידי המדינה, כדי להבטיח את הגברת התחרותיות הענפית ואת ביזור הריכוזיות הכלל משקית. על פי חוק הריכוזיות. רגולטור רשאי שלא להקצות לגוף המוני בראשימת הגורמים הריכוזיים שפורסמה ברבים ואשר תקבע על בסיס קרייטריונים שנקבעו בחוק הריכוזיות (להלן: "גורם ריכוזי"), זכות (לרובות חוזה) בתחום פעילות שבו נעשה שימוש בתשתיות חיונית או בשאב ציבור או שבסגרתו מונען שירות חיוני לציבור, המוני בחוק הריכוזיות (להלן: "תחום תשתיות חיונית"), אלא לאחר שמצו לא תיגרם פגיעה של ממש בתחום שבו מוקצת הזכות ולהסדרת התחים האמור בשל אי ההקצתה, וכן לאחר שהליך בחשבון שיקולי מניעת הרחבת הפעולות של הגוף הריכוזי, בשים לב בתחום הפעולות הנוגעים לעניין ובהתחשב בזיקה ביניהם (להלן: "шиקווי ריכוזיות כל משקית").

לפייך, טרם הקצת זכות בכל תשתיות חיונית (לרובות פעילות של גביו מונעת זכות נפט או בתחום פעילות של גביו נדרש רשיון אחסון או רישיון למתקן גטין לפי חוק משק הגז הטבעי לגורם ריכוזי, על הרגולטור לשקל שיקולי ריכוזיות כל משקית).

על אף האמור לעיל, ההוראות כאמור בעניין שיקולי ריכוזיות כל משקית לא יחולו ביחס להקצת זכות נפט לשימוש הרחבה בעניין זכות אחרת לגבי אותן שטח.

בנוספ', בעת הקצת זכות (כמשמעותה לעיל) לרבות ראשון הנדרש בתחום פעילות שאינו בתחום תשתיות חיונית, על הרגולטור לשקל שיקולים של קידום התחרותיות הענפית, נוסף על כל שיקול אחר שעליו לשקל לפי דין לעניין כאמור. ההוראות הנ"ל בדבר הלכתי הקצת זכות נכנסו לתוקף

בחודש דצמבר 2014. לגבי הארכת תוקפה של זכויות יחולו ההוראות מתום שלוש שנים מיום התחיליה (קרי, ביום 10 בדצמבר 2017).

נכון למועד אישור הדוח, בהתאם לשיממה שפרסמה הוועדה לצמצום הריכוזיות על-פי הוראות חוק הריכוזיות, הקבוצה נמנית עם רשימת gorams הריכוזיים במשק ורשימת התאגידים הריאליים המשמעותיים.

נכון למועד אישור הדוח, החברה אינה יכולה להעריך את היקף השפעת חוק הריכוזיות על ענף חיפושי הנפט והגז בכלל ועל פעילותה בפרט.

.18. הסכוםים מהותיים

18.1. שטרוי נאמנות לאגרות חוב

על פי שטרוי הנאמנות לאגרות החוב שהונפקו לציבור על פי תשקifi מדף של חברות הקבוצה, מונו נאמנים לכל אחת מהסדרות. הנאמן לאגרות החוב מכל סדרה מופקד, בהתאם להוראות שטר הנאמנות ולהוראות חוק ניירות ערך, לשמור עניינו של ציבור המחזיקים באגרות החוב מאותה סדרה.

לאמן מוקנות סמכיות פיקוח ובדיקה בקשר עם עסקיו הקבוצה ונכסיה, סמכיות להעמדת אגרות חוב לפירעון מיידי בכפוף לתנאים מסוימים שנקבעו בנפרד ביחס לכל סדרה וכן סמכיות לאכיפת שעבודים ומיומש בטוחות.

.18.2. הסכוםים מהותיים בתחום הפעולות

לפרטים ראו פירוט בכל תחום פעילות.

.19. הלייבים משפטיים

ראו באור 38.א לדוחות הכספיים.

.20. יעדים ואסטרטגיית עסקית

בנוסף לעידים והאסטרטגייה העסקית המתוארים בכל אחד מתחום, מדיניות ההשקעה של החברה מותבססת על זיהוי וניתול הזדמנויות השקעה ושאייפה לייצרת ערך אקטיבית בהשקעותיה, באמצעות אחיזה במספר תאגידים מרכזיים ומובילים בתחום במשק הישראלי ובמספר תאגידים זרים.

נספח א'

**הסכם ISAI להכללת דוח משאבים
בחזקות תמר, דלית ומשוון, וכן אישור העדר
שינויים מהותיים בחזקת דלית, משוון 1
ובפרוספקט ذكر**

March 14, 2024

Equital Ltd.
8 Granit Street
Petah Tikva 49002
Israel

Ladies and Gentlemen:

As independent consultants, Netherland, Sewell & Associates, Inc. (NSAI) hereby grant permission to Equital Ltd., its subsidiaries, and related parties (Equital) to use the following NSAI reports issued to Isramco Negev-2 Limited Partnership (Isramco) in the 2023 Annual Report of Equital to be published in March 2024 and in public reports to be filed with the Israel Securities Authority and the Tel Aviv Stock Exchange (including by way of reference):

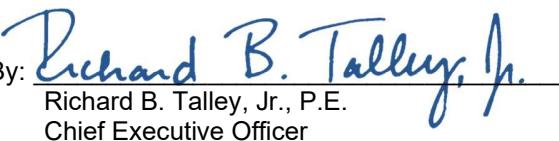
- The report dated February 23, 2024, which sets forth our estimates of the proved, probable, and possible reserves and future revenue, as of December 31, 2023, to the Isramco interest in certain gas properties located in Tamar and Tamar Southwest Fields, Tamar Lease I/12, offshore Israel.
- The report dated March 13, 2023, which sets forth our estimates of the contingent resources, as of December 31, 2022, to the Isramco working interest in the Shimshon Miocene J Sand located in the Shimshon Lease, offshore Israel.
- The report dated March 16, 2022, which sets forth our estimates of the unrisked contingent and prospective gas resources, as of December 31, 2021, to the Isramco working interest in the Dalit Discovery Area, offshore Israel.
- The report dated December 31, 2021, which sets forth our estimates of the unrisked prospective resources, as of December 31, 2021, to the Isramco working interest in certain Dakar prospects located in the Shimshon I/18 Lease, offshore Israel.

In addition to the reports listed above, NSAI hereby grant permission to Equital to use our No Change letter dated March 14, 2024, which sets forth our opinion that there are no material changes to our production profiles for each category or the reserves referenced in our February 23 report.

As of the date hereof, nothing has come to our attention regarding the Shimshon Miocene J Sand, Dalit Discovery Area, and Dakar prospects that could cause us to make any revisions in our March 13, March 16, and December 31 reports or in our conclusions based on data available when our reports were prepared. It is our opinion that there are no material changes to the contingent resources referenced in our March 13 report, unrisked contingent and prospective gas resources referenced in our March 16 report, and unrisked prospective resources referenced in our December 31 report.

Sincerely,

NETHERLAND, SEWELL & ASSOCIATES, INC.

By: 
Richard B. Talley, Jr., P.E.
Chief Executive Officer

JRC:MDK

נספח ב'

**אישור NSAI בדבר היעדר שינויים מהותיים
בחזקת תמר**



WORLDWIDE PETROLEUM CONSULTANTS
ENGINEERING • GEOLOGY • GEOPHYSICS • PETROPHYSICS

EXECUTIVE CHAIRMAN CHIEF EXECUTIVE OFFICER EXECUTIVE COMMITTEE
C.H. (SCOTT) REES III RICHARD B. TALLEY, JR. ROBERT C. BARG
DANNY D. SIMMONS PRESIDENT & COO P. SCOTT FROST
ERIC J. STEVENS JOHN G. HATTNER
JOSEPH J. SPELLMAN

March 14, 2024

Equital Ltd.
8 Granit Street
Petah Tikva 49002
Israel

Ladies and Gentlemen:

This no change letter is regarding our report dated February 23, 2024. The February 23 report sets forth our estimates of the proved, probable, and possible reserves and future revenue, as of December 31, 2023, to the Isramco Negev-2 Limited Partnership interest in certain gas properties located in Tamar and Tamar Southwest Fields, Tamar Lease I/12, offshore Israel.

Since our February 23 report, we, Netherland, Sewell & Associates, Inc. (NSAI), have received daily well production data for these properties through March 3, 2024. This daily well production data has been reviewed by NSAI and it is our opinion that there are no material changes to the production profile for each category or the reserves referenced in our February 23 report.

Sincerely,

NETHERLAND, SEWELL & ASSOCIATES, INC.

By: 
Richard B. Talley, Jr., P.E.
Chief Executive Officer

JRC:MDK

נספח ג'

**דו"ח העתודות לגביו נCSI הקבוצה בארה"ב
והסכם Cawley להכלהתו**

EVALUATION SUMMARY

ISRAMCO RESOURCES, LLC INTERESTS
ISRAMCO ENERGY, LLC INTERESTS
JAY PETROLEUM, L.L.C. INTERESTS

**PROVED DEVELOPED PRODUCING RESERVES
CERTAIN PROPERTIES IN VARIOUS STATES**

AS OF DECEMBER 31, 2023

FORWARD STRIP PRICE CASE

CG&A
CAWLEY, GILLESPIE & ASSOCIATES, INC.
PETROLEUM CONSULTANTS

EVALUATION SUMMARY

ISRAMCO RESOURCES, LLC INTERESTS
ISRAMCO ENERGY, LLC INTERESTS
JAY PETROLEUM, L.L.C. INTERESTS

PROVED DEVELOPED PRODUCING RESERVES
CERTAIN PROPERTIES IN VARIOUS STATES

AS OF DECEMBER 31, 2023

CAWLEY, GILLESPIE & ASSOCIATES, INC.
PETROLEUM CONSULTANTS
TEXAS REGISTERED ENGINEERING FIRM F-693



W. TODD BROOKER, P.E.
PRESIDENT



AGUSTIN PRESAS JR.
VICE PRESIDENT

CAWLEY, GILLESPIE & ASSOCIATES, INC.

PETROLEUM CONSULTANTS

6500 RIVER PLACE BLVD, SUITE 3-200
AUSTIN, TEXAS 78730-1111
512-249-7000

306 WEST SEVENTH STREET, SUITE 302
FORT WORTH, TEXAS 76102-4987
817-336-2461
www.cgaus.com

1000 LOUISIANA STREET, SUITE 1900
HOUSTON, TEXAS 77002-5008
713-651-9944

March 25, 2024

Mr. Haim Tsuff - CEO
Isramco, Inc
2401 Fountain View Drive, Suite 420
Houston, Texas 77057

Re: Evaluation Summary - Forward Strip Price
Isramco Resources, LLC Interests
Isramco Energy, LLC Interests
Jay Petroleum, L.L.C. Interests
 Certain Properties in Various States
As of December 31, 2023

Dear Mr. Tsuff:

As requested, we are submitting our estimates of proved developed producing reserves and forecasts of economics attributable to the above captioned partnerships in certain properties located in various states. This report, with an effective date of December 31, 2023, utilized a Forward Strip price deck as provided and detailed on page two (2) of this letter. The results of this evaluation are presented in the accompanying tabulations, with a composite summary presented below:

		<i>Isramco Resources</i>	<i>Isramco Energy</i>	<i>Jay Petroleum</i>
		Proved	Proved	Proved
		Developed	Developed	Developed
		<u>Producing</u>	<u>Producing</u>	<u>Producing</u>
Net Reserves				
Oil	- Mbbl	916.2	542.2	41.8
Gas	- MMcf	2,347.3	2,019.5	213.2
NGL	- Mbbl	0.0	240.9	15.5
Net Revenue				
Oil	- M\$	55,970.2	33,457.2	2,665.7
Gas	- M\$	8,615.4	5,867.3	732.2
NGL	- M\$	0.0	4,735.0	288.7
Severance Taxes	- M\$	3,411.2	2,371.7	231.9
Ad Valorem Taxes	- M\$	1,963.7	1,660.9	174.3
Operating Expenses	- M\$	30,417.9	21,064.6	1,121.6
Net Operating Income (BFIT)	- M\$	28,792.7	18,962.2	2,158.8
Discounted @ 10%	- M\$	13,638.2	11,280.4	1,247.7

Future revenue is prior to deducting state production taxes and ad valorem taxes. Future net cash flow is after deducting these taxes, future capital costs and operating expenses, but before consideration of federal income taxes. The future net cash flow has been discounted at an annual rate of ten (10) percent to determine its "present worth". The present worth is shown to indicate the effect of time on the value of money and should not be construed as being the fair market value of the properties by Cawley, Gillespie & Associates, Inc. ("CG&A").

The oil reserves include oil and condensate. Oil and natural gas liquid (NGL) volumes are expressed in barrels (42 U.S. gallons). Gas volumes are expressed in thousands of standard cubic feet (Mcf) at contract temperature and pressure base.

Presentation

This report is divided into three (3) partnership sections. Within each partnership tab there is a Proved Developed Producing ("PDP") grand total Table I summary. The Table I presents composite reserve estimates and economic forecasts for the PDP reserve category. The data presented in each Table I is explained on page one (1) of the Appendix. For a more detailed explanation of the report layout, please refer to the Table of Contents following this letter.

Hydrocarbon Pricing

As requested for the Forward Strip scenario, oil and gas prices were adjusted to the following index prices as quoted on December 31, 2023.

<u>Year</u>	WTI Cushing Oil Price <u>\$/BBL</u>	Henry Hub Gas Price <u>\$/MMBTU</u>
2024	71.68	2.670
2025	68.32	3.491
2026	65.37	3.824
2027	63.32	3.854
2027	62.02	3.798

Oil and gas prices were held flat thereafter at \$62.02 per BBL and \$3.798 per MMBTU, respectively. The base prices were adjusted for differentials on a per-property basis, which may include local basis differentials, transportation, gas shrinkage, gas heating value (BTU content) and/or crude quality and gravity corrections.

Economic Parameters

Price differentials, shrink, lease operating expenses and 3rd party COPAS fees were applied on a per property basis as estimated from the November 2022 through October 2023 lease operating statements provided and were not escalated. Normal state severance tax rates were applied as a percentage of revenue for Colorado, Louisiana, Michigan, New Mexico, Oklahoma, Texas, Utah and Wyoming. Ad valorem taxes were applied as a percentage of revenue on a per property basis.

Reserve Estimation Methods

The methods employed in estimating reserves are described on page two (2) of the Appendix. Reserves for proved developed producing wells were estimated using production performance methods for the vast majority of properties. Certain new producing properties with very little production history were forecast using a combination of production performance and analogy to similar production, both of which are considered to provide a relatively high degree of accuracy.

Miscellaneous

An on-site field inspection of the properties has not been performed nor has the mechanical operation or condition of the wells and their related facilities been examined, nor have the wells been tested by Cawley, Gillespie & Associates, Inc. Possible environmental liability related to the properties has not been investigated nor considered. The cost of plugging and the salvage value of equipment at abandonment have not been considered in this evaluation as directed.

The reserves and economics are predicated on regulatory agency classifications, rules, policies, laws, taxes and royalties in effect on the effective date, except as noted herein. The possible effects of changes in legislation or other Federal or State restrictive actions have not been considered. All reserve estimates represent our best judgment based on data available at the time of preparation, and assumptions as to future economic and regulatory conditions. It should be realized that the reserves actually recovered, the revenue derived therefrom and the actual cost incurred could be more or less than the estimated amounts.

The reserve classifications and the economic considerations applied herein conform to the criteria set forth in the 2018 Petroleum Resources Management System (PRMS) approved by the Society of Petroleum Engineers (SPE). The SPE-PRMS guidelines are presented in brief form in pages three (3) through seven (7) of the Appendix. The reserves and economics are predicated on regulatory agency classifications, rules, policies, laws, taxes and royalties in effect on the effective date, except as noted herein. The possible effects of changes in legislation or other Federal or State restrictive actions have not been considered.

The reserve estimates and forecasts were based upon interpretations of data furnished by your office and available from our files. Ownership information was furnished by your office and economic factors such as liquid and gas prices, price differentials and expenses were furnished by your office and were accepted as furnished. To some extent, information from public records was used to check and/or supplement these data. The basic engineering and geological data were utilized subject to third party reservations and qualifications. Nothing has come to our attention, however, that would cause us to believe that we are not justified in relying on such data.

This report was prepared for the exclusive use of *Naphtha Israel Petroleum Corp., LTD, J.O.E.L Jerusalem Oil Exploration LTD* and *Equital LTD*. The undersigned hereby consents that this report shall be attached to an Israeli public filling of the above mentioned companies with respect to the oil and gas reserves of *Isramco Resources, LLC, Isramco Energy, LLC* and *Jay Petroleum, L.L.C.* as of the year ended December 31, 2023. Third parties should not rely on it without the written consent of the above and Cawley, Gillespie & Associates, Inc. Our work papers and related data are available for inspection and review by authorized, interested parties.

Yours very truly,

CAWLEY, GILLESPIE & ASSOCIATES, INC.
TEXAS REGISTERED ENGINEERING FIRM F-693



W. Todd Brooker, P. E.
President



Agustin Presas Jr.
Vice President

CAWLEY, GILLESPIE & ASSOCIATES, INC.

PETROLEUM CONSULTANTS

6500 RIVER PLACE BLVD, SUITE 3-200
AUSTIN, TEXAS 78730-1111
512-249-7000

306 WEST SEVENTH STREET, SUITE 302
FORT WORTH, TEXAS 76102-4987
817- 336-2461
www.cgaus.com

1000 LOUISIANA STREET, SUITE 1900
HOUSTON, TEXAS 77002-5008
713-651-9944

CONSENT OF CAWLEY, GILLESPIE & ASSOCIATES, INC.

As independent consultants, Cawley, Gillespie & Associates, Inc. hereby grants permission to Equital Ltd. and its subsidiaries, to include our report regarding Isramco Inc., oil and gas assets dated March 25, 2024, effective as of December 31, 2023, in public reports to be filed with the Israel Securities Authority and the Tel Aviv Stock Exchange.

Cawley, Gillespie & Assoc., Inc.

CAWLEY, GILLESPIE & ASSOCIATES, INC.

Fort Worth, Texas
March 25, 2024

TABLE OF CONTENTS
Isramco Resources, LLC Interests
Isramco Energy, LLC Interests
Jay Petroleum, L.L.C. Interests
As of December 31, 2023

REPORT LETTER
CONSENT OF CAWLEY, GILLESPIE & ASSOCIATES, INC.
TABLE OF CONTENTS

ISRAMCO RESOURCES, LLC INTERESTS TAB

- Table I - PDP

ISRAMCO ENERGY, LLC INTERESTS TAB

- Table I - PDP

JAY PETROLEUM, L.L.C. INTERESTS TAB

- Table I - PDP

APPENDIX TAB

- Page 1 - Explanatory Comments for Summary Tables
- Page 2 - Methods Employed in the Estimation of Reserves
- Pages 3 - 7 - *Society of Petroleum Engineers* Reserves Definitions

Table I - PDP
Composite Reserve Estimates and Economic Forecasts

As of December 31, 2023										
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	
End Mo-Year	Gross Oil Production MBBLS	Gross Gas Production MMCF	Gross NGL Production MBBLS	Net Oil Production MBBLS	Net Gas Sales MMCF	Net NGL Production MBBLS	Avg Oil Price \$/BBL	Avg Gas Price \$/MCF	Avg NGL Price \$/BBL	
12-2024	9,349.9	44,452.6	0.0	92,684	374,124	0.000	69,671	2,774	0.000	
12-2025	6,899.5	33,821.3	0.0	70,515	202,252	0.000	66,410	3,713	0.000	
12-2026	5,667.6	28,528.2	0.0	63,582	183,790	0.000	63,432	4,045	0.000	
12-2027	4,855.6	24,705.6	0.0	57,925	164,565	0.000	61,371	4,069	0.000	
12-2028	4,251.6	21,766.1	0.0	42,198	148,347	0.000	59,088	3,989	0.000	
12-2029	3,803.9	19,515.1	0.0	39,392	138,129	0.000	59,042	3,977	0.000	
12-2030	3,452.1	17,671.0	0.0	37,523	127,045	0.000	59,023	3,927	0.000	
12-2031	3,160.3	16,122.4	0.0	35,795	118,847	0.000	59,008	3,913	0.000	
12-2032	2,636.2	13,982.3	0.0	33,177	96,321	0.000	58,956	3,821	0.000	
12-2033	1,740.3	12,389.6	0.0	30,310	82,993	0.000	58,982	3,799	0.000	
12-2034	1,375.4	11,277.0	0.0	28,641	77,346	0.000	58,989	3,781	0.000	
12-2035	1,261.5	10,454.9	0.0	26,200	72,016	0.000	58,960	3,753	0.000	
12-2036	1,162.5	9,696.6	0.0	22,577	65,036	0.000	58,928	3,691	0.000	
12-2037	1,075.4	9,039.9	0.0	21,354	60,017	0.000	58,918	3,631	0.000	
12-2038	984.8	8,374.8	0.0	20,431	56,087	0.000	58,909	3,632	0.000	
12-2039	887.0	7,771.0	0.0	19,415	45,895	0.000	58,914	3,646	0.000	
12-2040	827.3	7,245.2	0.0	18,699	35,567	0.000	58,911	3,461	0.000	
12-2041	761.2	6,688.8	0.0	17,956	32,185	0.000	58,911	3,480	0.000	
12-2042	686.3	6,134.1	0.0	17,079	25,481	0.000	58,927	3,695	0.000	
S Tot	54,838.5	309,636.6	0.0	695,452	2,106,042	0.000	61,764	3,661	0.000	
After	7,289.0	63,718.3	0.0	220,712	241,212	0.000	58,973	3,750	0.000	
Total	62,127.5	373,354.9	0.0	916,164	2,347,254	0.000	61,092	3,670	0.000	
Cum Ult	336,788.5	1,178,541.4	0.0							
	398,916.0	1,551,896.3	0.0							
(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)	(18)	(19)	(20)	
End Mo-Year	Oil Revenue MS	Gas Revenue MS	NGL Revenue MS	Hedge Revenue MS	Other Revenue MS	Total Revenue MS	Production Taxes MS	Ad Valorem Taxes MS	\$/BOE6	
12-2024	6,457,386	1,037,671	0.000	0.000	0.000	7,495,059	413,581	222,061	32,171	
12-2025	4,682,910	750,899	0.000	0.000	0.000	5,433,808	294,946	161,971	21,356	
12-2026	4,033,132	743,370	0.000	0.000	0.000	4,776,506	259,884	142,240	22,268	
12-2027	3,554,912	669,684	0.000	0.000	0.000	4,224,596	228,727	126,050	23,177	
12-2028	2,493,436	591,764	0.000	0.000	0.000	3,085,198	172,589	89,011	17,923	
12-2029	2,325,789	549,279	0.000	0.000	0.000	2,875,070	160,823	83,118	18,550	
12-2030	2,214,721	498,843	0.000	0.000	0.000	2,713,563	151,192	78,712	19,503	
12-2031	2,112,178	465,106	0.000	0.000	0.000	2,577,284	143,301	74,935	20,527	
12-2032	1,955,974	368,033	0.000	0.000	0.000	2,324,008	127,230	68,354	20,701	
12-2033	1,787,704	315,286	0.000	0.000	0.000	2,102,991	115,068	62,355	20,597	
12-2034	1,689,515	292,427	0.000	0.000	0.000	1,981,942	108,581	58,887	21,246	
12-2035	1,544,735	270,263	0.000	0.000	0.000	1,814,999	97,802	54,376	21,141	
12-2036	1,530,440	240,067	0.000	0.000	0.000	1,570,507	81,464	47,975	19,515	
12-2037	1,258,118	217,929	0.000	0.000	0.000	1,476,048	76,261	45,356	19,876	
12-2038	1,203,536	203,722	0.000	0.000	0.000	1,407,258	72,526	43,450	20,637	
12-2039	1,143,812	167,315	0.000	0.000	0.000	1,311,128	66,848	40,801	21,379	
12-2040	1,101,558	123,113	0.000	0.000	0.000	1,224,671	61,354	38,460	22,140	
12-2041	1,057,814	111,990	0.000	0.000	0.000	1,169,804	58,446	36,825	23,059	
12-2042	1,006,430	94,160	0.000	0.000	0.000	1,100,591	54,692	34,718	24,135	
S Tot	42,954,104	7,710,925	0.000	0.000	0.000	50,665,036	2,745,314	1,509,655	22,569	
After	13,016,057	904,440	0.000	0.000	0.000	13,920,502	665,893	454,021	26,064	
Total	55,970,160	8,615,365	0.000	0.000	0.000	64,585,536	3,411,208	1,963,676	23,266	
(21)	(22)	(23)	(24)	(25)	(26)	(27)	(28)	(29)	(31)	
End Mo-Year	Operating Expense MS	Wells Gross Count	Net	Workover Expense MS	3rd Party COPAS	Other Deductions MS	Investment MS	Future Net Cash Flow MS	Cumulative Cash Flow Disc. @ 10.0% MS	
12-2024	4,987,671	506	93.6	0.000	0.000	0.000	0.000	1,871,744	1,871,744	
12-2025	2,225,755	355	37.4	0.000	0.000	0.000	0.000	2,751,136	4,179,119	
12-2026	2,097,975	346	33.4	0.000	0.000	0.000	0.000	2,276,404	6,989,284	
12-2027	1,978,255	339	32.0	0.000	0.000	0.000	0.000	1,891,564	5,975,496	
12-2028	1,199,427	324	29.3	0.000	0.000	0.000	0.000	1,624,170	7,332,404	
12-2029	1,157,804	316	26.2	0.000	0.000	0.000	0.000	1,473,324	11,888,342	
12-2030	1,144,749	315	26.1	0.000	0.000	0.000	0.000	1,338,911	9,985,994	
12-2031	1,141,386	310	25.8	0.000	0.000	0.000	0.000	1,217,662	10,582,440	
12-2032	1,019,126	306	25.4	0.000	0.000	0.000	0.000	1,109,298	11,076,387	
12-2033	909,188	295	22.1	0.000	0.000	0.000	0.000	1,016,380	11,487,805	
12-2034	882,404	288	21.1	0.000	0.000	0.000	0.000	932,070	11,830,800	
12-2035	807,650	281	19.9	0.000	0.000	0.000	0.000	855,170	12,116,878	
12-2036	652,120	271	17.5	0.000	0.000	0.000	0.000	788,947	12,356,797	
12-2037	623,237	264	16.1	0.000	0.000	0.000	0.000	731,194	12,558,939	
12-2038	614,545	258	16.0	0.000	0.000	0.000	0.000	676,738	12,729,022	
12-2039	578,589	249	15.1	0.000	0.000	0.000	0.000	624,889	12,871,793	
12-2040	545,235	244	13.7	0.000	0.000	0.000	0.000	579,622	12,992,182	
12-2041	537,740	236	13.5	0.000	0.000	0.000	0.000	536,792	13,093,541	
12-2042	514,704	227	12.6	0.000	0.000	0.000	0.000	496,476	13,178,765	
S Tot	23,617,556			0.000	0.000	0.000	0.000	22,792,492	22,792,492	
After	6,800,377			0.000	0.000	0.000	0.000	6,000,206	28,792,696	
Total	30,417,932			0.000	0.000	0.000	0.000	28,792,698	28,792,696	
Forward Strip Price (12/31/23)										
Year	WTI Cushing Oil \$/STB	Henry Hub Gas \$/MMBTU					Percent	Cum. Disc.		
2024	71.68	2.670					5.00	18,319,984		
2025	68.32	3.491					10.00	13,638,161		
2026	65.37	3.824					20.00	9,267,085		
2027	63.32	3.854					25.00	8,055,046		
2028	62.02	3.798					30.00	7,151,358		
Thereafter	Flat	Flat								
Cap	62.02	3.798								

THESE DATA ARE PART OF A CG&A REPORT AND ARE SUBJECT TO THE CONDITIONS IN THE TEXT OF THE REPORT.
TEXAS REGISTERED ENGINEERING FIRM E-693

02/15/2024 08:03:30
Summary

Table I - PDP
Composite Reserve Estimates and Economic Forecasts
Isramco Energy, LLC Interests
Certain Oil & Gas Assets in NM and TX
Proved Developed Producing Reserves
As of December 31, 2023

(1) End Mo-Year	(2) Gross Oil Production MBBLs	(3) Gross Gas Production MMCF	(4) Gross NGL Production MBBLs	(5) Net Oil Production MBBLs	(6) Net Gas Sales MMCF	(7) Net NGL Production MBBLs	(8) Avg Oil Price \$/BBL	(9) Avg Gas Price \$/MCF	(10) Avg NGL Price \$/BBL
12-2024	2,353.8	4,567.8	454.2	56,838	339,780	36,549	69,434	1,994	21,679
12-2025	1,913.2	3,368.5	337.8	47,880	212,257	29,571	66,015	2,751	20,951
12-2026	1,658.3	2,819.3	273.7	42,617	188,016	25,731	63,040	3,026	20,249
12-2027	1,464.4	2,410.7	229.7	38,427	169,565	22,737	60,982	3,053	19,730
12-2028	1,322.0	2,120.1	198.0	35,484	151,665	20,011	59,673	3,034	19,451
12-2029	1,202.1	1,815.3	169.9	32,444	130,248	17,654	59,669	3,108	19,608
12-2030	1,100.0	1,626.2	150.5	28,532	111,205	15,156	59,689	3,132	19,461
12-2031	1,003.2	1,484.7	135.0	24,068	97,060	12,585	59,784	3,110	19,091
12-2032	926.1	1,335.5	120.2	21,220	80,843	9,538	59,818	3,104	18,794
12-2033	857.4	1,227.6	109.8	19,744	74,178	8,519	59,796	3,119	19,024
12-2034	795.5	1,119.4	98.6	16,931	56,631	5,420	59,827	3,039	17,158
12-2035	741.4	1,045.2	91.2	15,461	51,098	4,665	59,825	3,025	16,483
12-2036	693.9	983.0	85.1	14,540	48,333	4,408	59,814	3,033	16,489
12-2037	651.1	885.0	79.3	13,707	38,524	4,106	59,801	3,019	16,505
12-2038	610.9	792.4	67.5	12,875	33,663	3,307	59,804	3,096	17,313
12-2039	575.0	689.3	60.0	12,106	30,061	2,719	59,810	3,157	17,746
12-2040	542.6	637.7	56.2	11,232	27,340	2,401	59,827	3,178	17,665
12-2041	513.1	599.1	52.6	10,680	25,133	2,155	59,829	3,184	17,786
12-2042	485.5	564.4	49.3	9,957	22,692	1,879	59,839	3,181	17,550
S Tot	19,409.5	30,091.1	2,818.6	464,743	1,888,292	229,109	61,992	2,845	19,742
After	3,582.8	5,190.1	518.1	77,427	131,240	11,817	60,014	3,766	17,941
Total	22,992.3	35,281.3	3,336.7	542,170	2,019,532	240,927	61,710	2,905	19,653
Cum Ult	78,525.4	1,354,210.3	0.0						
101,517.7	1,389,491.6	3,336.7							
(11) End Mo-Year	(12) Oil Revenue MS	(13) Gas Revenue MS	(14) NGL Revenue MS	(15) Hedge Revenue MS	(16) Other Revenue MS	(17) Total Revenue MS	(18) Production Taxes MS	(19) Ad Valorem Taxes MS	(20) \$/BOE6
12-2024	3,946,512	677,527	792,351	0,000	0,000	5,416,390	297,026	201,908	17,794
12-2025	3,160,802	583,888	619,540	0,000	0,000	4,364,230	239,281	161,534	15,453
12-2026	2,686,562	568,889	521,020	0,000	0,000	3,776,471	208,542	139,746	16,570
12-2027	2,343,345	517,695	448,603	0,000	0,000	3,309,643	182,818	122,374	17,514
12-2028	2,117,444	460,124	389,229	0,000	0,000	2,966,797	163,431	109,758	18,799
12-2029	1,935,906	404,777	346,167	0,000	0,000	2,686,850	147,342	99,239	20,014
12-2030	1,703,070	348,339	294,949	0,000	0,000	2,346,358	128,367	86,526	20,323
12-2031	1,438,883	301,850	240,248	0,000	0,000	1,980,982	108,519	74,022	19,644
12-2032	1,269,314	250,908	179,258	0,000	0,000	1,699,480	92,113	64,614	19,395
12-2033	1,180,597	231,356	162,064	0,000	0,000	1,574,017	85,135	59,865	20,298
12-2034	1,012,953	172,082	93,004	0,000	0,000	1,278,039	67,719	49,484	18,985
12-2035	924,974	154,580	76,895	0,000	0,000	1,156,449	61,076	44,980	19,143
12-2036	869,679	146,598	72,681	0,000	0,000	1,088,958	57,548	42,360	20,046
12-2037	819,704	116,300	67,776	0,000	0,000	1,003,780	52,526	39,076	21,203
12-2038	769,945	104,211	57,249	0,000	0,000	931,406	48,467	36,275	22,453
12-2039	724,054	94,895	48,249	0,000	0,000	867,198	44,925	33,801	23,640
12-2040	671,960	86,876	42,411	0,000	0,000	801,247	41,436	31,257	24,459
12-2041	639,008	80,034	38,325	0,000	0,000	757,367	39,051	29,555	25,791
12-2042	595,800	72,173	32,984	0,000	0,000	700,956	36,025	27,377	26,799
S Tot	28,810,510	5,373,103	4,523,004	0,000	0,000	38,706,620	2,101,347	1,453,749	18,907
After	4,646,677	494,186	212,021	0,000	0,000	5,352,882	270,388	207,198	32,824
Total	33,457,188	5,867,288	4,735,025	0,000	0,000	44,059,504	2,371,735	1,660,947	20,345
(21) End Mo-Year	(22) Operating Expense MS	(23) Wells Gross Count	(24) Net Count	(25) Workover Expense MS	(26) 3rd Party COPAS MS	(27) Other Deductions MS	(28) Investment MS	(29) Future Net Cash Flow MS	(30) Cumulative Cash Flow Disc. @ 10.0% MS
12-2024	2,441,751	315	137.3	0,000	0,000	0,000	0,000	2,475,704	2,475,704
12-2025	1,583,583	239	98.9	0,000	0,000	0,000	0,000	2,379,832	4,855,537
12-2026	1,502,514	231	92.3	0,000	0,000	0,000	0,000	1,925,668	5,953,020
12-2027	1,426,809	219	86.2	0,000	0,000	0,000	0,000	1,577,642	8,358,847
12-2028	1,386,811	210	82.1	0,000	0,000	0,000	0,000	1,306,798	9,665,045
12-2029	1,313,471	206	81.4	0,000	0,000	0,000	0,000	1,126,798	10,792,443
12-2030	1,156,733	189	65.8	0,000	0,000	0,000	0,000	974,732	11,767,175
12-2031	951,236	187	64.6	0,000	0,000	0,000	0,000	847,205	12,614,380
12-2032	793,114	165	42.6	0,000	0,000	0,000	0,000	749,640	13,364,020
12-2033	764,098	157	36.5	0,000	0,000	0,000	0,000	664,919	14,028,939
12-2034	567,532	146	34.5	0,000	0,000	0,000	0,000	593,305	14,622,244
12-2035	517,052	127	16.3	0,000	0,000	0,000	0,000	533,341	15,155,585
12-2036	510,385	126	16.2	0,000	0,000	0,000	0,000	478,666	15,634,251
12-2037	483,361	125	16.0	0,000	0,000	0,000	0,000	428,817	16,063,068
12-2038	463,311	122	15.6	0,000	0,000	0,000	0,000	383,353	16,446,421
12-2039	446,406	121	15.5	0,000	0,000	0,000	0,000	342,066	16,788,488
12-2040	424,342	117	13.5	0,000	0,000	0,000	0,000	304,211	17,092,698
12-2041	419,623	115	12.9	0,000	0,000	0,000	0,000	269,138	17,361,836
12-2042	400,925	114	11.9	0,000	0,000	0,000	0,000	236,630	17,598,466
S Tot	17,553,056			0,000	0,000	0,000	0,000	17,598,466	11,139,196
After	3,511,552			0,000	0,000	0,000	0,000	1,363,746	18,962,214
Total	21,064,608			0,000	0,000	0,000	0,000	18,962,212	11,280,365
Forward Strip Price (12/31/23)									
Year									
WTI Cushing Oil \$/STB									
2024									
71.68									
2025									
68.32									
2026									
65.37									
2027									
63.32									
2028									
62.02									
Henry Hub Gas \$/MMBTU									
2024									
2,670									
2025									
3,491									
2026									
3,824									
2027									
3,854									
2028									
3,798									
Thereafter									

Table I - PDP
Composite Reserve Estimates and Economic Forecasts
Jay Petroleum, L.L.C. Interests
Certain Oil & Gas Assets in Various States
Proved Developed Producing Reserves
As of December 31, 2023

(1) End Mo-Year	(2) Gross Oil Production MBBLs	(3) Gross Gas Production MMCF	(4) Gross NGL Production MBBLs	(5) Net Oil Production MBBLs	(6) Net Gas Sales MMCF	(7) Net NGL Production MBBLs	(8) Avg Oil Price \$/BBL	(9) Avg Gas Price \$/MCF	(10) Avg NGL Price \$/BBL
12-2024	786.2	1,955.8	178.6	5.315	24,868	1,812	71.169	2,609	20,190
12-2025	675.4	1,784.2	163.4	4,684	20,934	1,621	67.785	3,301	19,258
12-2026	586.9	1,628.8	149.8	4,194	18,265	1,469	64,813	3,575	18,430
12-2027	511.8	1,484.1	137.0	3,559	15,894	1,292	62,681	3,626	17,926
12-2028	449.2	1,354.2	124.9	2,959	14,266	1,112	61,262	3,614	17,665
12-2029	398.5	1,241.2	114.2	2,620	13,105	993	61,208	3,634	17,710
12-2030	353.3	1,132.2	103.2	2,199	11,785	818	61,077	3,686	17,894
12-2031	318.5	1,045.6	95.0	2,026	11,069	758	61,061	3,685	17,882
12-2032	287.9	964.1	87.4	1,752	10,170	702	61,086	3,678	17,870
12-2033	261.5	889.4	80.5	1,536	9,395	650	61,106	3,673	17,858
12-2034	239.0	821.5	74.1	1,421	8,826	602	61,094	3,671	17,846
12-2035	219.3	756.2	68.2	1,317	7,137	558	61,082	3,433	17,834
12-2036	200.6	696.7	62.8	1,125	5,907	517	61,470	3,201	17,822
12-2037	183.8	643.6	57.8	977	5,555	479	61,808	3,199	17,811
12-2038	168.9	594.6	53.2	857	5,224	444	61,832	3,196	17,799
12-2039	153.4	539.0	47.3	604	4,152	257	61,671	3,334	18,788
12-2040	139.8	490.9	42.4	431	3,391	131	61,463	3,469	20,935
12-2041	128.6	453.5	39.0	398	3,206	120	61,457	3,461	20,935
12-2042	118.4	418.9	35.9	367	3,033	111	61,452	3,453	20,935
S Tot	6,181.1	18,894.8	1,714.4	38,340	196,186	14,446	63,946	3,414	18,438
After	1,210.9	3,932.3	366.3	3,476	17,038	1,061	61,573	3,666	21,010
Total	7,392.0	22,827.2	2,080.7	41,816	213,224	15,508	63,749	3,434	18,614
Cum Ult	36,734.3	604,921.7	0.0						
	44,126.3	627,748.8	2,080.7						
(11) End Mo-Year	(12) Oil Revenue MS	(13) Gas Revenue MS	(14) NGL Revenue MS	(15) Hedge Revenue MS	(16) Other Revenue MS	(17) Total Revenue MS	(18) Production Taxes MS	(19) Ad Valorem Taxes MS	(20) \$/BOE
12-2024	378,249	64,871	36,594	0,000	0,000	479,714	30,203	22,538	12,452
12-2025	317,503	69,111	31,226	0,000	0,000	417,840	26,498	19,305	13,194
12-2026	271,813	65,301	27,074	0,000	0,000	364,187	23,170	16,673	14,309
12-2027	223,102	57,635	23,156	0,000	0,000	303,893	19,298	13,833	14,288
12-2028	181,298	51,563	19,640	0,000	0,000	252,501	15,984	11,392	13,625
12-2029	160,387	47,626	17,587	0,000	0,000	225,599	14,281	10,090	14,039
12-2030	134,295	43,441	14,639	0,000	0,000	192,376	12,174	8,497	13,165
12-2031	123,719	40,789	13,551	0,000	0,000	178,059	11,280	7,802	14,164
12-2032	107,016	37,410	12,545	0,000	0,000	156,970	9,877	7,183	14,338
12-2033	93,850	34,507	11,613	0,000	0,000	139,970	8,759	6,628	14,696
12-2034	86,805	32,406	10,751	0,000	0,000	129,962	8,138	6,129	15,774
12-2035	80,448	24,505	9,954	0,000	0,000	114,907	7,140	5,678	16,094
12-2036	69,174	18,911	9,215	0,000	0,000	97,301	6,017	4,906	15,244
12-2037	60,362	17,768	8,532	0,000	0,000	86,662	5,369	4,299	15,267
12-2038	52,966	16,700	7,900	0,000	0,000	77,566	4,782	3,844	15,423
12-2039	37,228	13,845	4,821	0,000	0,000	55,894	3,457	2,801	11,183
12-2040	26,466	11,762	2,737	0,000	0,000	40,965	2,545	2,076	5,558
12-2041	24,432	11,098	2,518	0,000	0,000	38,049	2,366	1,918	5,946
12-2042	22,558	10,476	2,316	0,000	0,000	35,350	2,200	1,772	6,358
S Tot	2,451,671	669,724	266,369	0,000	0,000	3,387,764	213,540	157,363	13,641
After	214,036	62,456	22,300	0,000	0,000	298,793	18,331	16,941	3,501
Total	2,665,708	732,179	288,669	0,000	0,000	3,686,556	231,871	174,304	12,828
(21) End Mo-Year	(22) Operating Expense MS	(23) Wells Gross Count	(24) Wells Net	(25) Workover Expense MS	(26) 3rd Party COPAS MS	(27) Other Deductions MS	(28) Investment MS	(29) Future Net Cash Flow MS	(30) Cumulative Cash Flow Disc. @ 10.0% MS
12-2024	132,459	26	4.7	0,000	0,000	0,000	0,000	294,515	294,515
12-2025	121,743	22	3.0	0,000	0,000	0,000	0,000	250,293	544,808
12-2026	117,233	21	2.2	0,000	0,000	0,000	0,000	207,111	751,919
12-2027	100,704	18	1.9	0,000	0,000	0,000	0,000	170,057	921,976
12-2028	82,565	16	1.7	0,000	0,000	0,000	0,000	142,561	1,064,537
12-2029	76,516	14	1.7	0,000	0,000	0,000	0,000	124,712	1,189,249
12-2030	61,805	13	1.6	0,000	0,000	0,000	0,000	109,899	1,299,148
12-2031	61,805	13	1.6	0,000	0,000	0,000	0,000	97,172	1,396,320
12-2032	55,965	13	1.6	0,000	0,000	0,000	0,000	83,946	1,480,266
12-2033	51,793	12	1.5	0,000	0,000	0,000	0,000	72,790	1,553,056
12-2034	51,793	12	1.5	0,000	0,000	0,000	0,000	63,902	1,616,957
12-2035	46,181	12	1.5	0,000	0,000	0,000	0,000	55,908	1,672,866
12-2036	37,286	11	0.7	0,000	0,000	0,000	0,000	49,091	1,721,956
12-2037	33,797	10	0.6	0,000	0,000	0,000	0,000	43,198	1,765,154
12-2038	31,091	10	0.6	0,000	0,000	0,000	0,000	37,849	1,803,003
12-2039	16,355	9	0.4	0,000	0,000	0,000	0,000	33,282	1,836,285
12-2040	6,006	8	0.2	0,000	0,000	0,000	0,000	30,338	1,866,623
12-2041	6,006	8	0.2	0,000	0,000	0,000	0,000	27,759	1,894,382
12-2042	6,006	8	0.2	0,000	0,000	0,000	0,000	25,372	1,919,753
S Tot	1,097,108			0,000	0,000	0,000	0,000	1,919,753	1,919,753
After	24,525			0,000	0,000	0,000	0,000	238,996	2,158,750
Total	1,121,633			0,000	0,000	0,000	0,000	2,158,750	2,158,750
Forward Strip Price (12/31/23)									
Year									
WTI Cushing Oil \$/STB									
2024									
2025									
2026									
2027									
2028									
Henry Hub Gas \$/MMBTU									
Thereafter									
Flat									
Cap									
3.798									
Percent									
5.00									
Cum. Disc.									
1,561,482									
10.00 <td data-kind="ghost"></td> <td data-kind="ghost"></td> <td data-kind="ghost"></td> <td data-kind="ghost"></td> <td data-kind="ghost"></td> <td data-kind="ghost"></td> <td data-kind="ghost"></td> <td data-kind="ghost"></td> <td data-kind="ghost"></td>									
1,247,697									
15.00 <td data-kind="ghost"></td> <td data-kind="ghost"></td> <td data-kind="ghost"></td> <td data-kind="ghost"></td> <td data-kind="ghost"></td> <td data-kind="ghost"></td> <td data-kind="ghost"></td> <td data-kind="ghost"></td> <td data-kind="ghost"></td>									
917,224									
20.00 <td data-kind="ghost"></td> <td data-kind="ghost"></td> <td data-kind="ghost"></td> <td data-kind="ghost"></td> <td data-kind="ghost"></td> <td data-kind="ghost"></td> <td data-kind="ghost"></td> <td data-kind="ghost"></td> <td data-kind="ghost"></td>									
817,975									
25.00 <td data-kind="ghost"></td> <td data-kind="ghost"></td> <td data-kind="ghost"></td> <td data-kind="ghost"></td> <td data-kind="ghost"></td> <td data-kind="ghost"></td> <td data-kind="ghost"></td> <td data-kind="ghost"></td> <td data-kind="ghost"></td>									
30.00									
741,591									
12 Months in first year 45.667 Year Life (09/2069)									

THESE DATA ARE PART OF A CG&A REPORT AND ARE SUBJECT TO THE CONDITIONS IN THE TEXT OF THE REPORT.
 TEXAS REGISTERED ENGINEERING FIRM F-693.

02/19/2024 09:41:33
 Summary

APPENDIX

Explanatory Comments for Summary Tables

HEADINGS

Table I
 Description of Table Information
 Identity of Interest Evaluated
 Property Description - Location
 Reserve Classification and Development Status
 Effective Date of Evaluation

FORECAST

(Columns)

- (1) (11) (21) Calendar or Fiscal years/months commencing on effective date.
- (2) (3) (4) Gross Production (8/8th) for the years/months which are economical. These are expressed as thousands of barrels (Mbbl) and millions of cubic feet (MMcf) of gas at standard conditions. Total future production, cumulative production to effective date, and ultimate recovery at the effective date are shown following the annual/monthly forecasts.
- (5) (6) (7) Net Production accruable to evaluated interest is calculated by multiplying the revenue interest times the gross production. These values take into account changes in interest and gas shrinkage.
- (8) Average (volume weighted) gross liquid price per barrel before deducting production-severance taxes.
- (9) Average (volume weighted) gross gas price per Mcf before deducting production-severance taxes.
- (10) Average (volume weighted) gross NGL price per barrel before deducting production-severance taxes.
- (12) Revenue derived from oil sales -- column (5) times column (8).
- (13) Revenue derived from gas sales -- column (6) times column (9).
- (14) Revenue derived from NGL sales -- column (7) times column (10).
- (15) Revenue derived from hedge sources.
- (16) Revenue not derived from column (12) through column (15); may include electrical sales revenue and saltwater disposal revenue.
- (17) Total Revenue – sum of column (12) through column (16).
- (18) Production-Severance taxes deducted from gross oil, gas and NGL revenue.
- (19) Ad Valorem taxes.
- (20) \$/BOE6 – is the total of column (22), column (25), column (26), and column (27) divided by Barrels of Oil Equivalent (“BOE”). BOE is net oil production column (5) plus net gas production column (6) converted to oil at six Mcf gas per one bbl oil plus net NGL production column (7) converted to oil at one bbl NGL per 0.65 bbls of oil.
- (22) Operating Expenses are direct operating expenses to the evaluated working interest and may include combined fixed rate administrative overhead charges for operated oil and gas producers known as COPAS.
- (23) Average gross wells.
- (24) Average net wells are gross wells times working interest.
- (25) Work-over Expenses are non-direct operating expenses and may include maintenance, well service, compressor, tubing, and pump repair.
- (26) 3rd Party COPAS are combined fixed rate administrative overhead charges for non-operated oil and gas producers.
- (27) Other Deductions may include compression-gathering expenses, transportation costs and water disposal costs.
- (28) Investments, if any, include re-completions, future drilling costs, pumping units, etc. and may include either tangible or intangible or both, and the costs for plugging and the salvage value of equipment at abandonment may be shown as negative investments at end of life.
- (29) (30) Future Net Cash Flow is column (17) less the total of column (18), column (19), column (22), column (25), column (26), column (27), and column (28). The data in column (29) are accumulated in column (30). Federal income taxes have not been considered.
- (31) Cumulative Discounted Cash Flow is calculated by discounting monthly cash flows at the specified annual rates.

MISCELLANEOUS

- | | |
|-------------|--|
| DCF Profile | • The cumulative cash flow discounted at six different interest rates are shown at the bottom of columns (30-31). Interest has been compounded monthly. The DCF's for the “Without Hedge” case may be shown to the left of the main DCF profile. |
| Life | • The economic life of the appraised property is noted in the lower right-hand corner of the table. |
| Footnotes | • Comments regarding the evaluation may be shown in the lower left-hand footnotes. |
| Price Deck | • A table of oil and gas prices, price caps and escalation rates may be shown in the lower middle footnotes. |

APPENDIX

Methods Employed in the Estimation of Reserves

The four methods customarily employed in the estimation of reserves are (1) production performance, (2) material balance, (3) volumetric and (4) analogy. Most estimates, although based primarily on one method, utilize other methods depending on the nature and extent of the data available and the characteristics of the reservoirs.

Basic information includes production, pressure, geological and laboratory data. However, a large variation exists in the quality, quantity and types of information available on individual properties. Operators are generally required by regulatory authorities to file monthly production reports and may be required to measure and report periodically such data as well pressures, gas-oil ratios, well tests, etc. As a general rule, an operator has complete discretion in obtaining and/or making available geological and engineering data. The resulting lack of uniformity in data renders impossible the application of identical methods to all properties, and may result in significant differences in the accuracy and reliability of estimates.

A brief discussion of each method, its basis, data requirements, applicability and generalization as to its relative degree of accuracy follows:

Production performance. This method employs graphical analyses of production data on the premise that all factors which have controlled the performance to date will continue to control and that historical trends can be extrapolated to predict future performance. The only information required is production history. Capacity production can usually be analyzed from graphs of rates versus time or cumulative production. This procedure is referred to as "decline curve" analysis. Both capacity and restricted production can, in some cases, be analyzed from graphs of producing rate relationships of the various production components. Reserve estimates obtained by this method are generally considered to have a relatively high degree of accuracy with the degree of accuracy increasing as production history accumulates.

Material balance. This method employs the analysis of the relationship of production and pressure performance on the premise that the reservoir volume and its initial hydrocarbon content are fixed and that this initial hydrocarbon volume and recoveries therefrom can be estimated by analyzing changes in pressure with respect to production relationships. This method requires reliable pressure and temperature data, production data, fluid analyses and knowledge of the nature of the reservoir. The material balance method is applicable to all reservoirs, but the time and expense required for its use is dependent on the nature of the reservoir and its fluids. Reserves for depletion type reservoirs can be estimated from graphs of pressures corrected for compressibility versus cumulative production, requiring only data that are usually available. Estimates for other reservoir types require extensive data and involve complex calculations most suited to computer models which makes this method generally applicable only to reservoirs where there is economic justification for its use. Reserve estimates obtained by this method are generally considered to have a degree of accuracy that is directly related to the complexity of the reservoir and the quality and quantity of data available.

Volumetric. This method employs analyses of physical measurements of rock and fluid properties to calculate the volume of hydrocarbons in-place. The data required are well information sufficient to determine reservoir subsurface datum, thickness, storage volume, fluid content and location. The volumetric method is most applicable to reservoirs which are not susceptible to analysis by production performance or material balance methods. These are most commonly newly developed and/or no-pressure depleting reservoirs. The amount of hydrocarbons in-place that can be recovered is not an integral part of the volumetric calculations but is an estimate inferred by other methods and a knowledge of the nature of the reservoir. Reserve estimates obtained by this method are generally considered to have a low degree of accuracy; but the degree of accuracy can be relatively high where rock quality and subsurface control is good and the nature of the reservoir is uncomplicated.

Analogy. This method, which employs experience and judgment to estimate reserves, is based on observations of similar situations and includes consideration of theoretical performance. The analogy method is a common approach used for "resource plays," where an abundance of wells with similar production profiles facilitates the reliable estimation of future reserves with a relatively high degree of accuracy. The analogy method may also be applicable where the data are insufficient or so inconclusive that reliable reserve estimates cannot be made by other methods. Reserve estimates obtained in this manner are generally considered to have a relatively low degree of accuracy.

Much of the information used in the estimation of reserves is itself arrived at by the use of estimates. These estimates are subject to continuing change as additional information becomes available. Reserve estimates which presently appear to be correct may be found to contain substantial errors as time passes and new information is obtained about well and reservoir performance.

APPENDIX

Petroleum Reserves and Resources Classifications, Definitions and Guidelines

Reference is made herein to the Petroleum Resources Management System approved by the Society of Petroleum Engineers (SPE) Board of Directors, June 2018.

Reference is made herein to the Petroleum Reserves and Resources Classification, Definitions and Guidelines jointly published in 2018 by the Society of Petroleum Engineers (SPE), the World Petroleum Council (WPC), the American Association of Petroleum Geologists (AAPG), the Society of Petroleum Evaluation Engineers (SPEE), the Society of Exploration Geophysicists (SEG), the Society of Petrophysicists and Well Log Analysts (SPWLA), and the European Association of Geoscientists & Engineers (EAGE), hereinafter denoted as the SPE-PRMS Definitions.

Table 1: Recoverable Resources Classes and Sub-Classes

RESERVES

Reserves are those quantities of petroleum anticipated to be commercially recoverable by application of development projects to known accumulations from a given date forward under defined conditions.

Reserves must satisfy four criteria: discovered, recoverable, commercial, and remaining based on the development project(s) applied. Reserves are further categorized in accordance with the level of certainty associated with the estimates and may be sub-classified based on project maturity and/or characterized by the development and production status.

To be included in the Reserves class, a project must be sufficiently defined to establish its commercial viability. This includes the requirement that there is evidence of firm intention to proceed with development within a reasonable time-frame.

A reasonable time-frame for the initiation of development depends on the specific circumstances and varies according to the scope of the project. While five years is recommended as a benchmark, a longer time-frame could be applied where, for example, development of an economic project is deferred at the option of the producer for, among other things, market-related reasons or to meet contractual or strategic objectives. In all cases, the justification for classification as Reserves should be clearly documented.

To be included in the Reserves class, there must be a high confidence in the commercial maturity and economic producibility of the reservoir as supported by actual production or formation tests. In certain cases, Reserves may be assigned on the basis of well logs and/or core analysis that indicate that the subject reservoir is hydrocarbon-bearing and is analogous to reservoirs in the same area that are producing or have demonstrated the ability to produce on formation tests.

On Production: The development project is currently producing or capable of producing and selling petroleum to market.

The key criterion is that the project is receiving income from sales, rather than that the approved development project is necessarily complete. Includes Developed Producing Reserves.

The project decision gate is the decision to initiate or continue economic production from the project.

Approved for Development: All necessary approvals have been obtained, capital funds have been committed, and implementation of the development project is ready to begin or is under way.

At this point, it must be certain that the development project is going ahead. The project must not be subject to any contingencies, such as outstanding regulatory approvals or sales contracts. Forecast capital expenditures should be included in the reporting entity's current or following year's approved budget.

The project decision gate is the decision to start investing capital in the construction of production facilities and/or drilling development wells.

APPENDIX

Petroleum Reserves and Resources Classifications, Definitions and Guidelines

Reference is made herein to the Petroleum Resources Management System approved by the Society of Petroleum Engineers (SPE) Board of Directors, June 2018.

Justified for Development: Implementation of the development project is justified on the basis of reasonable forecast commercial conditions at the time of reporting, and there are reasonable expectations that all necessary approvals/contracts will be obtained.

To move to this level of project maturity, and hence have Reserves associated with it, the development project must be commercially viable at the time of reporting and the specific circumstances of the project. All participating entities have agreed and there is evidence of a committed project (firm intention to proceed with development within a reasonable time-frame) There must be no known contingencies that could preclude the development from proceeding (see Reserves class).

The project decision gate is the decision by the reporting entity and its partners, if any, that the project has reached a level of technical and commercial maturity sufficient to justify proceeding with development at that point in time.

CONTINGENT RESOURCES

Those quantities of petroleum estimated, as of a given date, to be potentially recoverable from known accumulations by application of development projects, but which are not currently considered to be commercially recoverable owing to one or more contingencies.

Contingent Resources may include, for example, projects for which there are currently no viable markets, where commercial recovery is dependent on technology under development, where evaluation of the accumulation is insufficient to clearly assess commerciality, where the development plan is not yet approved, or where regulatory or social acceptance issues may exist.

Contingent Resources are further categorized in accordance with the level of certainty associated with the estimates and may be sub-classified based on project maturity and/or characterized by the economic status.

Development Pending: A discovered accumulation where project activities are ongoing to justify commercial development in the foreseeable future.

The project is seen to have reasonable potential for eventual commercial development, to the extent that further data acquisition (e.g., drilling, seismic data) and/or evaluations are currently ongoing with a view to confirming that the project is commercially viable and providing the basis for selection of an appropriate development plan. The critical contingencies have been identified and are reasonably expected to be resolved within a reasonable time-frame. Note that disappointing appraisal/evaluation results could lead to a reclassification of the project to On Hold or Not Viable status.

The project decision gate is the decision to undertake further data acquisition and/or studies designed to move the project to a level of technical and commercial maturity at which a decision can be made to proceed with development and production.

Development on Hold: A discovered accumulation where project activities are on hold and/or where justification as a commercial development may be subject to significant delay.

The project is seen to have potential for commercial development. Development may be subject to a significant time delay. Note that a change in circumstances, such that there is no longer a probable chance that a critical contingency can be removed in the foreseeable future, could lead to a reclassification of the project to Not Viable status.

The project decision gate is the decision to either proceed with additional evaluation designed to clarify the potential for eventual commercial development or to temporarily suspend or delay further activities pending resolution of external contingencies.

Development Unclarified: A discovered accumulation where project activities are under evaluation and where justification as a commercial development is unknown based on available information.

APPENDIX

Petroleum Reserves and Resources Classifications, Definitions and Guidelines

Reference is made herein to the Petroleum Resources Management System approved by the Society of Petroleum Engineers (SPE) Board of Directors, June 2018.

The project is seen to have potential for eventual commercial development, but further appraisal/evaluation activities are ongoing to clarify the potential for eventual commercial development.

This sub-class requires active appraisal or evaluation and should not be maintained without a plan for future evaluation. The sub-class should reflect the actions required to move a project toward commercial maturity and economic production.

Development Not Viable: A discovered accumulation for which there are no current plans to develop or to acquire additional data at the time because of limited production potential.

The project is not seen to have potential for eventual commercial development at the time of reporting, but the theoretically recoverable quantities are recorded so that the potential opportunity will be recognized in the event of a major change in technology or commercial conditions.

The project decision gate is the decision not to undertake further data acquisition or studies on the project for the foreseeable future.

PROSPECTIVE RESOURCES

Those quantities of petroleum that are estimated, as of a given date, to be potentially recoverable from undiscovered accumulations.

Potential accumulations are evaluated according to the chance of geologic discovery and, assuming a discovery, the estimated quantities that would be recoverable under defined development projects. It is recognized that the development programs will be of significantly less detail and depend more heavily on analog developments in the earlier phases of exploration.

Prospect: A project associated with a potential accumulation that is sufficiently well defined to represent a viable drilling target.

Project activities are focused on assessing the chance of geologic discovery and, assuming discovery, the range of potential recoverable quantities under a commercial development program.

Lead: A project associated with a potential accumulation that is currently poorly defined and requires more data acquisition and/or evaluation to be classified as a Prospect.

Project activities are focused on acquiring additional data and/or undertaking further evaluation designed to confirm whether or not the Lead can be matured into a Prospect. Such evaluation includes the assessment of the chance of geologic discovery and, assuming discovery, the range of potential recovery under feasible development scenarios.

Play: A project associated with a prospective trend of potential prospects, but that requires more data acquisition and/or evaluation to define specific Leads or Prospects.

Project activities are focused on acquiring additional data and/or undertaking further evaluation designed to define specific Leads or Prospects for more detailed analysis of their chance of geologic discovery and, assuming discovery, the range of potential recovery under hypothetical development scenarios.

Table 2: Reserves Status Definitions and Guidelines

DEVELOPED RESERVES

Developed Reserves are expected quantities to be recovered from existing wells and facilities.

Reserves are considered developed only after the necessary equipment has been installed, or when the costs to do so are relatively minor compared to the cost of a well. Where required facilities become unavailable, it may be necessary

APPENDIX

Petroleum Reserves and Resources Classifications, Definitions and Guidelines

Reference is made herein to the Petroleum Resources Management System approved by the Society of Petroleum Engineers (SPE) Board of Directors, June 2018.

to reclassify Developed Reserves as Undeveloped. Developed Reserves may be further sub-classified as Producing or Non-Producing.

Developed Producing Reserves: Developed Producing Reserves are expected quantities to be recovered from completion intervals that are open and producing at the effective date of the estimate.

Improved recovery Reserves are considered producing only after the improved recovery project is in operation.

Developed Non-Producing Reserves: Developed Non-Producing Reserves include Shut-in and Behind-pipe Reserves.

Shut-in Reserves are expected to be recovered from (1) completion intervals that are open at the time of the estimate but which have not yet started producing, (2) wells which were shut-in for market conditions or pipeline connections, or (3) wells not capable of production for mechanical reasons. Behind-pipe Reserves are expected to be recovered from zones in existing wells that will require additional completion work or future re-completion before start of production with minor cost to access these reserves.

In all cases, production can be initiated or restored with relatively low expenditure compared to the cost of drilling a new well.

UNDEVELOPED RESERVES

Undeveloped Reserves are quantities expected to be recovered through future significant investments.

Undeveloped Reserves are to be produced (1) from new wells on undrilled acreage in known accumulations, (2) from deepening existing wells to a different (but known) reservoir, (3) from infill wells that will increase recovery, or (4) where a relatively large expenditure (e.g., when compared to the cost of drilling a new well) is required to (a) recomplete an existing well or (b) install production or transportation facilities for primary or improved recovery projects.

Table 3: Reserves Category Definitions and Guidelines

PROVED RESERVES

Proved Reserves are those quantities of petroleum that, by analysis of geoscience and engineering data, can be estimated with reasonable certainty to be commercially recoverable from a given date forward from known reservoirs and under defined economic conditions, operating methods, and government regulations.

If deterministic methods are used, the term "reasonable certainty" is intended to express a high degree of confidence that the quantities will be recovered. If probabilistic methods are used, there should be at least a 90% probability (P90) that the quantities actually recovered will equal or exceed the estimate.

The area of the reservoir considered as Proved includes (1) the area delineated by drilling and defined by fluid contacts, if any, and (2) adjacent undrilled portions of the reservoir that can reasonably be judged as continuous with it and commercially productive on the basis of available geoscience and engineering data.

In the absence of data on fluid contacts, Proved quantities in a reservoir are limited by the lowest known hydrocarbon (LKH) as seen in a well penetration unless otherwise indicated by definitive geoscience, engineering, or performance data. Such definitive information may include pressure gradient analysis and seismic indicators. Seismic data alone may not be sufficient to define fluid contacts for Proved.

Reserves in undeveloped locations may be classified as Proved provided that:

- A. The locations are in undrilled areas of the reservoir that can be judged with reasonable certainty to be commercially mature and economically productive.
- B. Interpretations of available geoscience and engineering data indicate with reasonable certainty that the objective formation is laterally continuous with drilled Proved locations.

APPENDIX

Petroleum Reserves and Resources Classifications, Definitions and Guidelines

Reference is made herein to the Petroleum Resources Management System approved by the Society of Petroleum Engineers (SPE) Board of Directors, June 2018.

For Proved Reserves, the recovery efficiency applied to these reservoirs should be defined based on a range of possibilities supported by analogs and sound engineering judgment considering the characteristics of the Proved area and the applied development program.

PROBABLE RESERVES

Probable Reserves are those additional Reserves that analysis of geoscience and engineering data indicates are less likely to be recovered than Proved Reserves but more certain to be recovered than Possible Reserves.

It is equally likely that actual remaining quantities recovered will be greater than or less than the sum of the estimated Proved plus Probable Reserves (2P). In this context, when probabilistic methods are used, there should be at least a 50% probability (P50) that the actual quantities recovered will equal or exceed the 2P estimate.

Probable Reserves may be assigned to areas of a reservoir adjacent to Proved where data control or interpretations of available data are less certain. The interpreted reservoir continuity may not meet the reasonable certainty criteria.

Probable estimates also include incremental recoveries associated with project recovery efficiencies beyond that assumed for Proved.

POSSIBLE RESERVES

Possible Reserves are those additional reserves that analysis of geoscience and engineering data indicates are less likely to be recoverable than Probable Reserves.

The total quantities ultimately recovered from the project have a low probability to exceed the sum of Proved plus Probable plus Possible (3P), which is equivalent to the high-estimate scenario. When probabilistic methods are used, there should be at least a 10% probability (P10) that the actual quantities recovered will equal or exceed the 3P estimate.

Possible Reserves may be assigned to areas of a reservoir adjacent to Probable where data control and interpretations of available data are progressively less certain. Frequently, this may be in areas where geoscience and engineering data are unable to clearly define the area and vertical reservoir limits of economic production from the reservoir by a defined, commercially mature project.

Possible estimates also include incremental quantities associated with project recovery efficiencies beyond that assumed for Probable.

PROBABLE AND POSSIBLE RESERVES

See above for separate criteria for Probable Reserves and Possible Reserves.

The 2P and 3P estimates may be based on reasonable alternative technical interpretations within the reservoir and/or subject project that are clearly documented, including comparisons to results in successful similar projects.

In conventional accumulations, Probable and/or Possible Reserves may be assigned where geoscience and engineering data identify directly adjacent portions of a reservoir within the same accumulation that may be separated from Proved areas by minor faulting or other geological discontinuities and have not been penetrated by a wellbore but are interpreted to be in communication with the known (Proved) reservoir. Probable or Possible Reserves may be assigned to areas that are structurally higher than the Proved area. Possible (and in some cases, Probable) Reserves may be assigned to areas that are structurally lower than the adjacent Proved or 2P area.

Caution should be exercised in assigning Reserves to adjacent reservoirs isolated by major, potentially sealing faults until this reservoir is penetrated and evaluated as commercially mature and economically productive. Justification for assigning Reserves in such cases should be clearly documented. Reserves should not be assigned to areas that are clearly separated from a known accumulation by non-productive reservoir (i.e., absence of reservoir, structurally low reservoir, or negative test results); such areas may contain Prospective Resources.

In conventional accumulations, where drilling has defined a highest known oil (HKO) elevation and there exists the potential for an associated gas cap, Proved Reserves of oil should only be assigned in the structurally higher portions of the reservoir if there is reasonable certainty that such portions are initially above bubble point pressure based on documented engineering analyses. Reservoir portions that do not meet this certainty may be assigned as Probable and Possible oil and/or gas based on reservoir fluid properties and pressure gradient interpretations.



אקויטל בע"מ

דוח הדירקטוריון

ליום 31 בדצמבר 2023



אקויטל בע"מ

פרטים נוספים

ליום 31 בדצמבר 2023



פרק ב' - דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023

דירקטוריון אקויטל בע"מ (להלן: "החברה"), מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2023 (להלן: "תאריך הדוח" או "מועד הדוח") ולשנה שנסתיימה באותו תאריך (להלן: "תקופת הדוח") בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידדים), התשל"ל-1970.

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקיו התאגיד

1.1. תחומי פעילות

החברה הינה בעיקרה חברת החזקות שמהזיקה בחברה הציבורית איירפורט סיטי בע"מ והחברות הבנות שלה (להלן: "איירפורט סיטי") ובחברה הציבורית נפטא חברה ישראלית לנפט בע"מ והחברות הבנות שלה (להלן: "נפטא") (להלן בלבד: "הקבוצה"), ופעלת ארבעה מזררי פעילות עיקריים: השכרת נכסים וניהולם בישראל והקמת בניינים למכירה בישראל, בעיקר באמצעות איירפורט סיטי; בתחום הנפט והגז בישראל ובתחום הנפט והגז בארץ"ב, באמצעות נפטא.

בהתאם, תוכנות פעילות החברה כוללות ומשפנות בעיקר מחלוקת החברה בתוכנות החברות הבנות ומוצאות הנובעות מאירועים מיוחדים הקשורים להשקעה בחברות הבנות (זאת בהתחשב בכך שהחברה רואה בהשקעה כאמור, השקעה אסטרטגית לטווח ארוך).

1.2. מלחמת "חרבות ברזל"

ביום 7 באוקטובר 2023, פרצה מלחמת "חרבות ברזל" (להלן: "המלחמה"). בעקבות המלחמה הקבוצה העניקה הקלות תזרימיות (דחית ו/או פרישת תשומות דמי שכירות וניהול) לחברת נפטא שפעילותם הושפעה מהמלחמה. כמו כן, עם פרוץ המלחמה מפעילת פרויקט תמר, Chevron Mediterranean Limited, קיבלה הודעה ממשרד האנרגיה, כי לאור המצב הבטחוני בישראל כתוצאה מהמלחמה, היא נדרשת לעצור את פעילות ההפקה ממאגר תמר, ובהתאם ביום 7 באוקטובר 2023 הופסקה ההפקה ממאגר תמר. ביום 9 בנובמבר 2023 קיבלה המפעילה הודעה ממשרד האנרגיה, לפיה ניתן לחדש את ההפקה ממאגר תמר. ביום 13 בנובמבר 2023 חזרה אסדת תמר להפקה סדירה.

בהתבסס על צפי ההפקה של ישראל מקו נגב 2 לרבעון הרביעי לשנת 2023, הפסקת ההפקה ממאגר תמר בתקופה האמורה מסתכמה באובדן הכנסות לחברה (ממיכרת נפט, גז טבעי וCONDENSATE בnicovi תמלוגים וכן מתמלוגים מצד שלישי) בסך כולל של כ- 185 מיליון ש"ח (כ- 48 מיליון דולר), אשר הקטין את הרווח הנוכחי המוחס לבאים של החברה בסכום כולל של כ- 18 מיליון ש"ח (כ- 5 מיליון דולר).

לפרטים נוספים בדבר השפעת המלחמה בתקופת הדוח על פעילותה העסקית של החברה, ראו סעיף 6.1.3 לפרק א' (תיאור עסקיו התאגיד), ובאור 1.ב לדוחות הכספיים.

1.3. תמצית הנטוונים (במילוני ש"ח)

לשנה שהשתיימה 31/12/23	לשנה שהשתיימה 31/12/22	לשנה שהשתיימה 31/12/21	לשנה שהשתיימה 31/12/20	לרביעון שבהשנים 31/12/22 ו- 31/12/23
680	659	2,769	3,091	הכנסות הקבוצה
281	178	2,003	1,332	רווח תפעולי לאחר היטל רוחני נפט וגז
158	60	1,308	824	רווח נקי
49	10	481	263	רווח נקי המוחס לבאים של החברה

הQUITON בתקופת הדוח ברווח הנקי המוחס לבאים של החברה בסך של כ-218 מיליון ש"ח נבע בעיקר מירידה ברווח הנקי המוחס לבאים של אירפורט סיטי בסך של כ- 173 מיליון ש"ח ומירידה ברווח הנקי המוחס לבאים של נפטא בסך של כ-47 מיליון ש"ח.

הQUITON ברווח הנקי המוחס לבאים של אירפורט נבע בעיקר מירידה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה בתקופת הדוח לעומת עלייה בשווי בתקופה המקבילה אשתקד.

הQUITON ברווח הנקי המוחס לבאים של נפטא נבע בעיקר מירידת ערך בנכסי הנפט והגז באלה"ב (בעיקר כתוצאה מירידה במחירים העתידיים של הגז והנפט) לעומת השבת ערך אשר בוצעה בתקופה המקבילה אשתקד, מגידול בעלות השירותים הנלוויים בתחום הנפט והגז באלה"ב שבナע בעיקר ממונקים שהתקבלו בגין משבר הקורונה בתקופה המקבילה אשתקד בלבד, וכן מעליות תפעול גבותות יותר.

ירידה נוספת ברווח הנקי המוחס לבאים של נפטא נגזרה בשל הפסקת ההפקה ממאגר תמר במשך כ-37 ימים כתוצאה מהמלחמה כאמור לעיל.

הQUITON ברווח הנקי המוחס לבאים של החברה רביעון הרביעי לעומת הרבעון המקביל אשתקד בסך של כ-39 מיליון ש"ח נבע בעיקר מירידה ברווחי נפטא, הנובעת מקיטוון ברווח הנקי של ישראמקו איןק באלה"ב, מהפסקת ההפקה ממאגר תמר כאמור לעיל. כמו כן, חלה ירידת ברווחי אירפורט סיטי הנובעת משינויים בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, אשר נרשם רביעון הרביעי של 2023 לעומת הרבעון המקביל אשתקד ועליה בהוצאות המש. מנגד, חל גידול בהכנסות מהשכרת נכסים וניהולם, קיטוון בעליות תפעול הנהלה וככלויות ומימון (פרטים ראו סעיף 1.6.1 להלן).

1.4. אינפלציה וריבית

לפרטים בדבר השפעת האינפלציה והעליה בשיעור הריבית על עסקיו הקבוצה ראו סעיף 6.1.1 לפרק אי' (תיאור עסקיו התאגיד).

1.5. לගilioי בדבר אמצעים נזילים, חוב פיננסי ותנויות בהם בקבוצה ראו נספח א'.

1.6. להלן פירוט בדבר עיקרי התוצאות של איירפורט סיטי ונפטא ושל האירועים המיוחדים הקשורים להשקעה בחברות אלו בתקופת הדוח

1.6.1.

עיקרי תוצאות פעילות - איירפורט סיטי

INO¹ מנכסים מנבאים בתקופת הדוח הסתכם לסך של כ-773 מיליון ש"ח, לעומת זאת סך של כ-689 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. העלייה בתקופת הדוח נובעת בעיקר מגידול בשטחים המושכרים, גידול בהכנסות איירפורט סיטי בעקבות עלייה במדד המחרירים לצרכן ומחידוש הסכמי שכירות בדמי שכירות גבוהים יותר, בנוסף, בנוסף להתייעלות בהוצאות הפעול.

רוחני איירפורט סיטי בתקופת הדוח הסתכמו לסך של כ-256 מיליון ש"ח, לעומת זאת רוחן בסך של כ-632 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הקיטוון נובע בעיקר משינויים בשווי ההונן של נדלין להשקעה. בתקופת הדוח חלה ירידה בשווי ההונן בסך של כ-149 מיליון ש"ח לעומת עלייה בשווי ההונן בתקופה המקבילה אשתקד בסך של כ-493 מיליון ש"ח, מנגד, גידול בהכנסות מהשכרת נכסים וניהולם בסך של כ-76 מיליון ש"ח, קיטוון בהוצאות מימון בסך של כ-151 מיליון ש"ח שנבע בעיקר מקייטוון במדד המחרירים לצרכן בגין תקופת המקבילה אשתקד בסך של כ-74 מיליון ש"ח, גידול בריבית מפיקדונות איירפורט סיטי בסך של כ-50 מיליון ש"ח, קיטוון בהפסדים מתיק ניירות הערך בסך של כ-58 מיליון ש"ח אשר קוזע ע"י גידול בהוצאות ריבית אפקטיבית בסך 36 מיליון ש"ח וכן קיטוון בהוצאות מס בסך של כ-28 מיליון ש"ח הנובע מהתיקוון ברוח בין התקופות.

רוחני איירפורט סיטי רביעון הרביעי של 2023 הסתכמו לסך של כ-1 מיליון ש"ח, לעומת זאת רוחן בסך של כ-23 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הקיטוון נובע משינויים בשווי ההונן של נדלין להשקעה והוצאות מס. רביעון הרביעי חלה ירידה בשווי ההונן בסך של כ-114 מיליון ש"ח (בעיקר עקב ירידת שווי בנכסים באירופה בסך של כ-75 מיליון ש"ח שנבעה מעלייה בשיעורי ההיון והרעאה בשוק המשרדים), לעומת זאת ירידת בשווי ההונן בתקופה המקבילה אשתקד בסך של כ-51 מיליון ש"ח, מנגד, גידול בהכנסות מהשכרת נכסים וניהולם בסך של כ-26 מיליון ש"ח, קיטוון בעלות תפעול והנהלה וככליות בסך כ- 20 מיליון ש"ח וקייטוון בהוצאות מימון בסך של כ-21 מיליון ש"ח.

¹ להערכת הנהלת החברה, נתון ה-NOI היה אחד הפרמטרים החשובים בהערכתות שווי של נדלין מניב. תוצאה חלוקתו של נתון זה בשיעור ההיון המקביל באזורי הגיאוגרפיה בו מצוי הנכס מהוות את אחת מהאינדייקציות לקבעת שוויו של הנכס (מעבר לאינדייקציות נוספות כגון: עסקאות השוואה, מחיר מכירה למ"ר וכו'). ה-NOI בנייני החשකות בנכס לשיפורים ושמה על הקיטים (Capex) משמש למדידת התזריר הפנווי לשירות החוב הפיננסי שנלקח למימון הנכס. מודגש בזאת כי NOI: לא מציג תזרירים מזומנים מפעילות שוטפת על פי כללי חברות מקובלים, לא משקף מזומנים שבנמצא למימון כל תזרימי המזומנים של הקבוצה, כולל יכולתה לבצע חלוקת כספים ואינו אמרור להיחס תחליף לרוחן הנקוי לצורך הערכת תוצאות הפעולות של הקבוצה.

תחום הנדל"ן המניב**תוצאות הפעילות של אירפורט סיטי (ב מיליון ש"ח)**

לתקופה של שנים עשר חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לתקופה של שנים עשר חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	% השינוי	
860	936	8.8%	הכנסות מהשכרת נכסים וניהולם
689	773	12.2%	 NOI מנכיסים מניבים
(1)	18	-	 NOI מגוררים
634	702	10.7%	EBITDA ללא מגוררים
493	(149)	(130.2%)	התאמת שווי הוגן לנדל"ן להשקעה, נטו
(364)	(213)	(41.5%)	 עלויות המימון, נטו
632	256	(59.5%)	רווח נקי לתקופה
284	436	59.7%	FFO נומינלי לפי הוראות רשות ניירות ערך
492	583	21.2%	FFO ריאלי

נכסים הנדרין המניב של אירפורט סיטי בחלוקת על פי שימושים ליום 31 בדצמבר 2023 (באלפי ש"ח)

שימושים	שטח (מ"ר)	הכנסות שכ"ד וניהול 1-12/2023	NOI 1-12/2023	שווי הוגן נדל"ן מניב	שיעור תפוצה
נכסים המוצגים בשווי הוגן					
ndl'in מניב					
משרדים	240,517	259,181	221,785	3,064,817	91%
אחסנה ותעשייה	300,350	126,196	121,863	1,994,896	100%
מסחר	160,888	215,010	161,508	2,675,098	94%
חינוךים	212,268	45,647	45,375	705,716	100%
מרכז תחבורה	267,241	128,887	85,665	1,506,192	90%
תחנות דלק	16,721	9,022	8,728	88,991	100%
אירופה	113,160	43,340	32,519	648,806	57%
סה"כ Ndl'in מניב	1,311,145	827,283	677,443	10,684,516	92%
Ndl'in שאינו מניב					
פרויקטים בהקמה	-	30,120	26,000	1,496,899	
מגרשים	-	5,874	1,350	2,186,755	
סה"כ Ndl'in שאינו מניב	-	35,994	27,350	3,683,654	
ניהול פארק עסקים	-	27,732	24,673	-	
סה"כ ניהול פארק עסקים	-	27,732	24,673	-	
סה"כ נכסים המוצגים בשווי הוגן	1,311,145	891,009	729,466	14,368,170	
נכסים המוצגים בעלות					
הוצאות מגוריים	-	39,586	38,571	849,434	
מקרקעין לבניה	-	5,464	4,608	207,750	
סה"כ נכסים המוצגים בעלות	-	45,050	43,179	1,057,184	
סכום כולל	1,311,145	936,059	772,645	15,425,354	

תחום הנדלין למגורים

ליום 31 בדצמבר 2023 אירפורט סייטי משוקת דירות מגורים (מכירה והשכרה) באربעה פרויקטים:

פרויקט "נצח סיטי", בראש העין כולל 1,232 דירות, הקמת הפרויקט הסתיימה בשנת 2020. נכון למועד הדוח נמכרו ונמסרו 615 דירות. יתרת הפרויקט (כ- 50% מהפרויקט) יועדה להשכרה במסגרת חוק עידוד השקעות הון, תשי"ט-1959 (להלן: "חוק עידוד השקעות הון") (לפרטים נוספים ראו באור 11.ב.2 לדוחות הכספיים). נכון למועד הדוח הושכו 610 דירות, וזאת מתוך 617 דירות שהוצעו להשכרה. דירקטוריון אירפורט סייטי אישר את המשך השכרת הדירות לתקופה של מעבר לתקופת המינימום של 5 שנים המחייבת על פי חוק עידוד השקעות הון.

פרויקט "מבשתת הקטנה", במברשת ציון ליד ירושלים, להקמת 66 דירות. היתר אכלוס (טופס 4) התקבל לכל המתמחם לרבות השטחים הציבוריים. נכון למועד הדוח נמכרו 55 דירות בפרויקט. בשנת 2019 הגישה החברה בת תוכנית בנין עיר בסמכות ועדת מקומית לפיצול של 9 יחידות דירות בפרויקט, כך שסך היחידות הדיור בפרויקט יהיה 75 יחידות דירות. נכון למועד הדוח בוחנת החברה הבת אפשרותויות שונות לטיפול בנושא החניות על מנת לעמוד בדרישות החניה המחייבות שנקבעו על ידי הוועדה המקומית לצורכי הפיצול.

פרויקט "נצח פארק", בהרצליה (במתמחם התחנה המרכזית לשעבר), להקמת 150 דירות (שלב א') (ההיקף הכולל של הפרויקט האמור הינו כ-400 דירות). בחודש נובמבר 2020, החליט דירקטוריון אירפורט סייטי כי 57 דירות בשלב א' של הפרויקט ייוועד להשכרה על פי חוק עידוד השקעות הון. נכון למועד הדוח נמכרו ונמסרו 90 דירות בפרויקט ונותרו למכירה 3 דירות. למועד הדיווח כל יתרת 60 הדירות של שלב א' הושכו (לרבות 3 דירות שיועדו למכירה). החברה בת החלה בתכנון שלב ב' של הפרויקט אשר צפוי לכלול כ-258 דירות ופועלת לקבלת היתר בנייה. לפרטים נוספים ראו באור 11.ב.4 לדוחות הכספיים.

פרויקט יוספטל "רובע איילון", פינוי ביוני בבת-ים (שותפות של 50% עם מצלאיו חברה לבניין בע"מ), להקמת 576 דירות בשלב א' (מתוכן 449 דירות למכירה ו-127 דירות לבניי ה الكرקע). ההיקף הכולל של הפרויקט הינו כ-1,078,1 דירות (מתוכן 838 דירות למכירה ו-240 דירות לבניי ה الكرקע). נכון למועד הדוח נמכרו 350 דירות ולאחר תאריך הדוח ועד סוף למועד אישור הדוח נמכרו 2 דירות נוספות. במסגרת שלב א' הושלמה הריסת הבניינים וברבעון השני של שנת 2021 התקבל היתר דיפון וחפירה אשר העבודות בגיןו הושלמו. בחודש יוני 2022 התקבל היתר בנייה בגין שלב א' (בסי'ק זהלהלן: "הפרויקט"). נכון למועד הדוח הבניינים נמצאים בשלב הקמתה השלדי, שניים מתוכם בקומות המסחר והמשרדים (מעל המרתפים) והשלישי בקומה 12. לפרטים בדבר הפסקת העבודות בפרויקט וחידושן וכן לגבי השלכות אפשריות של המלחמה על הפרויקט, ראו סעיף 6.1.3 לפרק א' (תיאור עסקית התאגיד). מצלאיו והחברה בת החלו לצורך קבלת היתרויות הדורשים לשלב ב' להקמת 502 דירות. לפרטים נוספים ראו באור 11.ב.5 לדוחות הכספיים.

בנוסף, הקבוצה מקימה **מגדל מגורים בנתניה (שער הים)**, הכולל 168 דירות, אשר נכון למועד אישור דוח זה הקמו טרם הושלמה וטרם הוחל בשיווקו. בשנת 2021 החברה בת רכשה את יתרת הבעלות במרקעי הפרויקט (לאחר שהחזיקה ברובה). נכון למועד אישור הדוח הסתיימה בנייתו של מגדל המגורים והחברה בת פועלת להתקשרות עם קבלנים לצורך השלמת המעלפת וביצוע עבודות גמר ומערכות. בחודש Mai 2023, החליט דירקטוריון אירפורט סייטי כי לפחות 50% מהדירות בפרויקט זה ייוועד להשכרה במסגרת חוק עידוד השקעות הון. לאחר מועד הדוח, בחודש ינואר 2024, אישרה הרשות להשעות ולפיתוח התעשייה והכלכלה להשכרה כ-50% מהפרויקט. לפרטים נוספים ראו באור 11.ב.1 לדוחות הכספיים. בדוחות הכספיים סוגה כמחצית מעלות הפרויקט לזמן ארוך במסגרת סעיף מלאי מקרקעין.

תוצאות הפעולות של אירופורט סיטי (באלפי ש"ח) נכון ליום 31.12.2023

סה"כ	פרויקט "רבע איילו"**	פרויקט "נצח פארק"*	פרויקט "מברשת הקטנה"	פרויקט "נצח סיטוי"	תוצאות הפעולות
1,553,988	361,097	216,024	147,806	829,061	סה"כ הכנסות צפויות מיחידות שנמכרו
587,833	-	-	-	587,833	סכום שהוכר כהכנסה דרך העודפים עד 31.12.2023
639,111	34,053	216,024	147,806	241,228	סכום שהוכר כהכנסה בתקופת הדוח 2018-2022
67,709	67,709	-	-	-	סכום שהוכר כהכנסה בתקופת הדוח
259,336	259,336	-	-	-	סה"כ הכנסות צפויות מיחידות שנמכרו, שטרם הוכרו כהכנסות
1,183,988	299,725	142,075	153,813	588,375	סה"כ עלויות צפויות מיחידות שנמכרו
407,517	-	-	-	407,517	סכום שהוכר כהוצאות דרך העודפים עד 31.12.2023
503,422	26,676	142,075	153,813	180,858	סכום שהוכר כהוצאות בתקופת הדוח 2018-2022
51,373	51,373	-	-	-	סכום שהוכר כהוצאות בתקופת הדוח
221,676	221,676	-	-	-	סה"כ עלויות צפויות מיחידות שנמכרו, שטרם הוכרו כהוצאות

* למלחמה לא הייתה השפעה על הפרויקט.

** עקב תנאי השוק, השלב בו מצוי הפרויקט ובהתחשב בכך ש מרבית דירות הפרויקט נמכרו, לא היו פעילות שיווק של הפרויקט בחלק משנת הדוח.

עיקרי תוצאות פעילות – נפטא

הכנסות קבועות נפטא בתקופת הדוח הסתכמו לכ- 2,045 מיליון ש"ח, בהשוואה לכ- 1,849 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

בתקופת הדוח נמכרה ממAGER תמר כמות כוללת של גז טבעי בהיקף של כ- 9.12 BCM (100%)², לעומת כמות כוללת בהיקף של כ- 10.25 BCM (100%) בתקופה המקבילה אשתקד. הקיטון בכמות הגז הטבעי שנמכרה, נובע בעיקר מהפסקת ההפקה מיום 7 באוקטובר 2023 לפחות כ- 37 ימים לאור הודעת משרד האנרגיה להפסיק את ההפקה בעקבות פתיחת המלחמה, כמפורט לעיל, וכן מעבודות תחזוקה של מספר ימים שבוצעו בחודש מרץ 2023 ומירידה במכירות בשוק המקומי, בעיקר מסיום חווים עם לקוחות בשוק המקומי לאור כניסה של ספק גז חדש (מAGER כריש).

בתקופת הדוח נרשמה ירידה ברוח הנקי של ישראלמקו איןק., כאשר בתקופת הדוח חלה ירידת ערך בנכסי הנפט והגז בארא"ב (בעיקר כתוצאה מירידה במחירים העתידיים של הגז והנפט) וזאת לעומת השבת ערך אשר בוצעה בתקופה המקבילה אשתקד. כמו כן, חל גידול בעלות השירותים הנלווה בתחום הנפט והגז בארא"ב שנבע בעיקר ממענקים שהתקבלו בגין משבר הקורונה בתקופה המקבילה אשתקד בלבד, וכן מעליות תפעול גבוהות יותר.

² יzioni כי הפרע בין הכמות הכוללת של גז טבעי שנמכרה בתקופת הדוח לעומת הכמות הכוללת על 10.11 BCM (כפי שפורסם בדוח העתודות ליום 31.12.2022 שפורסם ביום 8 במרץ 2023 (מספר אסמכתא 2023-01-025005), נובע בעיקר מהפסקת ההפקה ממAGER תמר בעקבות המלחמה לפחות 37 ימים החל מיום 7 באוקטובר 2023.

בחודש דצמבר 2022 קיבלו שותפי תמר החלטת השקעה סופית (FID) בשלב הראשון של פרויקט זו שלבי לשימור, פיתוח והרחבת יכולת ההפקה של פרויקט תמר ולשדרוג מערכות ההולכה לייצוא. בנוסף, לאחר מועד הדוח, בחודש פברואר 2024 קיבלו שותפי תמר החלטת השקעה נוספת לשדרוג המתחשים במתוך הקבלה באשדוד.

השלמת השלב הראשון של פרויקט ההרחבה ושדרוג המתחשים צפויים להסתיים במהלך המחזית הראשונה של שנת 2025 ומטרתם הגדלה של יכולת ההפקה היומית המקסימלית עד כ- 1.6 BCF ליום. לפרטים נוספים רואו סעיף פרויקט ההרחבה ראו סעיף 9.2.2.8 לפרק א' (תיאור עסקית התאגיד) ובאור 15.ג.1 לדוחות הכספיים.

לאחר מועד הדוח, בחודש פברואר 2024, התקשרו שותפי תמר עם Blue Ocean Energy בהסכם לתיקון הסכם הייצוא למצרים לאספקת כמות גז נוספת בהיקף של כ- 43 BCM מעבר לכמות החוזית הכוללת הקבועה בהסכם הייצוא. לפרטים נוספים רואו סעיף 9.4.5(ב) לפרק א' (תיאור עסקית התאגיד) ובאור 38.ב.1 לדוחות הכספיים.

נכון למועד הדוח, בקשר עם שדרוג מערכות ההולכה לייצוא פועלים שותפי תמר לקבלת החלטת השקעה סופית (FID) בפרויקט FAJR+, אשר צפוייה להתקבל בשבועות הקרובים, וכן לקבלת החלטת השקעה סופית (FID) בפרויקט ניצנה, אשר צפוייה להתקבל במהלך המחזית הראשונה של שנת 2024. הצפי המשוער להשלמת פרויקט FAJR+ ופרויקט ניצנה הינו במהלך המחזית הראשונה של שנת 2026 ובמחצית הראשונה של שנת 2027, בהתאם. לפרטים נוספים רואו סעיף 9.2.2.8 לפרק א' (תיאור עסקית התאגיד).
לפרטים נוספים בדבר נתוני הפקה, רואו סעיף 9.2.2.14 לפרק א' לדוח התקופתי (תיאור עסקית התאגיד).

ازהרה בגין מידע צופה פני עתיד - המידע המובא בדוח זה, בדבר הצפי לסיום פרויקט ההרחבה ושדרוג המתחשים, המועדים הצפויים לקבלת החלטות השקעה סופיות (FID) לשדרוג מערכות ההולכה לייצוא כמפורט לעיל, המועדים המוערכים להגדלת כמות ההפקה והמכירה ולהשלמת שדרוג מערכות ההולכה לייצוא מהוועה "מידע צופה פני עתיד" כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 (להלן: "מידע צופה פני עתיד"), המתבסס, בין היתר, על הערכות ישראמקו נגב 2 ותוכניות העבודה שלא נכון למועד זה, על הערכות ואומדן שברון ותוכניותיה נכון למועד זה, בנוגע לזמןויות ציוד, שירותים ועלויות ולוחות זמנים, חתימה על הסכמים עם צדדים שלישיים לרבות בקשר עם יצוא הגז והולכתו, קבלת אישורים רגולטוריים, קבלת החלטות השקעה סופית (FID) על-ידי שותפי תמר לשדרוג מערכות ההולכה לייצוא, והנחות לגבי משך התארוכות הפרויקטים. אין כל ודאות כי הערכות דלעיל תتمשנה, כולל או חלקן, והן עשוית להתמשם במועדים שונים ואו באופן שונה מהותית, וזאת עקב גורמים שונים שאינם תלויים בחברה, לרבות התארוכות מלחמת "חרבות ברזל" ו/או הרחבת היקפה, אי קבלת אישורים רגולטוריים בידי שותפי תמר, אי התקשרות בהסכם בין שותפי תמר ו/או המפעילה לצדים שלישיים, אי התקיימות התנאים המתלימים הקבועים בתיקון להסכם הייצוא, שינויים בתוכניות המפעילה, שינויים בזמןויות נתני שירותים ובעלויות חומירי הגלם, הקצהה שונה במערכות ההולכה לייצוא, וכן מכלול גורמים שונים הקשורים בפרויקטם מהטוגים האמורים לרבות התקיימות איזה מגורמי הסיכון המפורטם בסעיף 7.16 לפרק א' (תיאור עסקית התאגיד), התקיימות הגורמים האמורים לעיל, כולל או חלקם, עשויים לגרום לכך שלא תתקבלנה בידי שותפי תמר החלטות השקעה הסופיות הנדרשות ו/או לא יושלמו במועדן כל עבודות פרויקט ההרחבה לרבות שדרוג מערכות ההולכה לייצוא, או שתתקבלנה החלטות השקעה אשר הינה שונות מהאמור בדוח זה או שלא יחתמו או שלא יחתמו במועדים המוערכים, הסכמים הדורשים לשם מכירת הכספיות הנוספות ו/או לשם הולכת הכספיות הנוספות, ולכך שנתוני הכספיות יהיו שונים.

יצוין, כי נפطا מאחדת את תוכנות הפעולות של ישראמקו נגב 2 בה מחזיקה נפطا (בשערו) בכ- 18.47% בלבד. בנוסף להחזוקה של נפطا בישראל נגב 2 כאמור, החברה מוחזקה במישרין בכ- 3.84% מייחדות ההשתתפות של ישראמקו נגב 2. הנכס העיקרי של ישראמקו נגב 2 הינו החזקה של 28.75% במאגר תמר.

מצב כספי

נכסים שוטפים

.1.7.1

סך הנכסים השוטפים לתאריך הדוח הינו כ- 3,724 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 4,027 מיליון ש"ח ליום 31 דצמבר 2022.

הKITOUBNBN נכסים השוטפים בסך של כ- 303 מיליון ש"ח נבע בעיקר מ:

- קיטוון בסעיף ניירות ערך מוחזקים למסחר בסך של כ- 135 מיליון ש"ח הנובע בעיקר ממכירות בתקופת הדוח וירידת שווי התקיק.
- קיטוון בסעיף מזומנים ושווי מזומנים בסך של כ- 136 מיליון ש"ח. פרטים ראו סעיף 3 להלן.
- קיטוון בסעיף מלאי בניינים למחייה בסך של כ- 175 מיליון ש"ח, הנובע בעיקר ממילוי מלאי בסך של 276 מיליון ש"ח המהווה את עלות הדיור בפרויקט שער הים שיועדו להשכלה במסגרת חוק ייעוד השקעות הון זמן ארוך. ומנגד מילוי קצר של עלות פרויקט בהרצליה שלב ב' בסך של כ- 52 מיליון ש"ח וזאת לאור אי וDAOOT בדרכ KBLAT אישור להשכלה לפי חוק ייעוד השקעות הון. (פרטים ראו באורים 11.B.1 ו- 4.11.B.2).
- מנגד, גידול בסעיף השקעות בסך של כ- 50 מיליון ש"ח, הנובע בעיקר מהתרחבות הפעולות של ישראמקו אין.
- בארה"ב, בתחום שיווק הנפט ומהשפעת עלית שער החליפין של הדולר לעומת השקל בתקופת הדוח.
- גידול בסעיף חיבים ויתרות חובה בסך של כ- 54 מיליון ש"ח, הנובע בעיקר ממוקדמות בסך של 41 מיליון ש"ח שהולמו לבעלי נכסים במלון המושבה הגרמנית בחיפה (אשר בדוחות הכספיים עד וככל הרבעון השלישי של שנת 2023 כללו במסגרת הנדלין להשקעה ואשר נכון למועד הדוח הפסיקו את פעילותם בפרויקט האמור) ואשר כנגדם קיימים בתחום מתאימים.

נכסים שאינם שוטפים

.1.7.2

סך הנכסים שאינם שוטפים לתאריך הדוח הינו כ- 20,850 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 20,247 מיליון ש"ח ליום 31 דצמבר 2022. הגידול בנכסים שאינם שוטפים בסך של כ- 603 מיליון ש"ח נבע בעיקר מ:

- גידול בסעיף השקעה בנכסי נפט וגז, נטו בסך של כ- 241 מיליון ש"ח הנובע בעיקר מתחומי השקעות בסך של כ- 336 מיליון ש"ח (מתוכו סך של כ- 202 מיליון ש"ח בקשר עם השקעה בציינור השלישי), מהשפעת עלית שער החליפין של הדולר לעומת השקעה (אשר נזקפה לקרון הפרשי תרגום) בסך של כ- 106 מיליון ש"ח. מנגד, רישום הוצאות פחות בסך של כ- 184 מיליון ש"ח והפרשה לירידת ערך בגין נכס הńפט והגז של ישראמקו אין.
- בארה"ב בסך של כ- 16 מיליון ש"ח.
- גידול בסעיף מלאי בניינים למכירה לזמן ארוך בסך של כ- 222 מיליון ש"ח הנובע בעיקר ממילוי לזמן ארוך של עלות הדיור בפרויקט שער הים כאמור לעיל.
- גידול בסעיף השקעות, חיבים ויתרות חובה לזמן ארוך בסך של כ- 71 מיליון ש"ח, הנובע בעיקר מתחומי ע"ח היטל רוחני נפט שבמחלקות בגין שנת המס 2020 ומגידול בהשקעות שבוצעו בקשר עם הקמת תשתיות FAJR+ וニיצנה. מנגד, מילוי יתרת תמלוגים לקבל ממשרד האנרגיה בגין שנים 2018-2013 לסייע חיבים ויתרות חובה כאמור לעיל וקבלת תקובל בגין הסדר נושים בתמח"ת.

- גידול בסעיף נדלין להשקעה גידול בסך של כ-34 מיליון ש"ח, הנובע בעיקר מ: (1) השקעות בסך 137 מיליון ש"ח ; (2) עלייה בשער החליפין של האירו לעומת השקל בסך של כ-75 מיליון ש"ח שנזקפה לקרון הון מהפרשי תרגום ; מנגד (1) ירידה בשווי הוגן של נדלין להשקעה בסך של כ-141 מיליון ש"ח (2) גՐΙעות בסך של 29 מיליון ש"ח בגין השלמת מכירת נכס.

התחביביות שוטפות

- .1.7.3. ההתחביביות השוטפות לתאריך הדוח מסטכמאות לסך של כ- 2,185 מיליון ש"ח, לעומת זאת בסך של כ- 2,748 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2022. הקיטוון בהתחביביות השוטפות בסך של כ- 563 מיליון ש"ח נבע בעיקר מ:
- קיטוון בסך של כ-668 מיליון ש"ח בסעיף אשראי מתאגידים בנקאים ומונטני אשראי אחרים ש"ח, הנובע בעיקר מפירעון נייר ערך מסחרי בסך של כ- 440 מיליון ש"ח וקיטוון בחלוויות שוטפות של הלוות ואגרות חוב בסך של כ- 232 מיליון ש"ח בעיקר בשל פירעון אגרות חוב סדרה 2 של החברה.
 - מנגד, גידול בסעיף זכאים ויתרות זכות בסך של כ- 82 מיליון ש"ח הנובע בעיקר מגידול בהתחביבות לתשלומים היטל, עלייה בהוצאות לשלם, בעיקר בקשר עם השקעות בנכסים נפט וגז הנובע בעיקר מהתביבות להחזר מע"מ תשומות עקב יעוד להשכלה של פרויקט שער הים בתנינה במסגרת חוק עידוד השקעות הון.
 - גידול בסעיף הפרשות בסך של כ-65 מיליון ש"ח, הנובע בעיקר מ הפרשות בגין מענקים שהתקבלו ובгин דרישות ארנונה עבור שנים קודמות.

הווחזר

- .1.7.4. שיעור היחס השוטף לתאריך הדוח עומד על כ- 170% לעומת זאת 147% ליום 31 בדצמבר 2022. ההווחזר לתאריך הדוח מסטכם בכ- 1,538 מיליון ש"ח, לעומת זאת כ- 1,279 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2022.

התחביביות שאינן שוטפות

- .1.7.5. ההתחביביות שאינן השוטפות לתאריך הדוח מסטכמאות לסך של כ- 9,797 מיליון ש"ח, לעומת זאת בסך של כ- 9,524 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2022. הגידול בהתחביביות שאינן שוטפות בסך של כ- 273 מיליון ש"ח נבע בעיקר מגידול בסעיף אגרות חוב בסך של כ-183 מיליון ש"ח הנובע בעיקר מהרחבת סדרות אגרות חוב (סדרות ב' ו-ג' בישראלeko נגב 2) בסך של כ-360 מיליון ש"ח, מהנפקה של אגרות חוב (סדרות י' ו-יא' באירפורט סיטי) בסך של כ- 694 מיליון ש"ח ומהנפקת אגרות חוב סדרה 4 של החברה בסך של כ- 160 מיליון ש"ח, משערוכים העיקריים לחדר המחיירים לצרכו ולשער החליפין של הדולר בסך של כ- 225 מיליון ש"ח וקיטוון בחלוויות שוטפות בסך של כ- 230 מיליון ש"ח. מנגד, פירעונות קרן אגרות חוב בסך של כ- 1,482 מיליון ש"ח.

הוון

- .1.7.6. ההוון לתאריך הדוח הסתכם בכ- 12,591 מיליון ש"ח והיווה כ- 51% מסך הנכסים, לעומת זאת ההוון ביום 31 בדצמבר 2022 בסך של כ- 12,002 מיליון ש"ח, שהיווה כ- 49% מסך הנכסים. הגידול בהוון בסך של כ- 589 מיליון ש"ח, נבע בעיקר מהרווח הכלול לתקופה בסך של כ- 942 מיליון ש"ח. מנגד, חלוקת דיבידנד למייעוט בסך של כ- 335 מיליון ש"ח.

2. תוצאות הפעולות

להלן תמצית דוחות רוח והפסד מואחזים (במיליוני ש"ח):

לשנה שחסטיימה 31/12/21 ביום	לשנה שחסטיימה 31/12/22 ביום	לשנה שחסטיימה 31/12/23 ביום	
2,192	2,769	3,091	הכנסות
(717)	(901)	(1,183)	הוצאות תפעוליות, נטו
26	14	(16)	ביטול הפסד מירידת (ירידת) ערך נכסי נפט וגז
(23)	-	-	ירידת ערך רכוש קבוע
1,359	512	(142)	עלייה (ירידת) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
80	(4)	(23)	הוצאות (הוצאות) אחרות, נטו
(237)	(387)	(395)	היטל רווחי נפט וגז
2,680	2,003	1,332	רווח תעופלי
(172)	(383)	(224)	הוצאות מימון, נטו
(10)	(3)	(5)	חלק בהפסדי חברות מוחזקות, נטו
2,498	1,617	1,103	רווח לפני מסים על ההכנסה
(993)	(309)	(279)	מסים על ההכנסה
1,505	1,308	824	רווח נקי לתקופה:
878	481	263	בעלי הזכויות ההוניות של החברה
627	827	561	בעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה בחברות מאוחזות

 NOI מפעילות הנדל"ן בקבוצה

רביעון 4 2022	רביעון 1 2023	רביעון 2 2023	רביעון 3 2023	רביעון 4 2023	NOI מפעילות הנדל"ן בקבוצה (מיליוני ש"ח)
147.6	*182.8	190.1	195.5	181.8	ישראל
7.3	7.8	8.3	8.6	7.2	אירופה
154.9	190.7	198.4	204.1	189.0	סכום כולל

(*) החדש

2.2. הכנסות

הכנסות בתקופת הדוח הסתכמו בכ- 3,091 מיליון ש"ח, בהשוואה לכ- 2,769 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

להלן פירוט הכנסות:**הכנסות ממכירת נפט, גז וCONDENSATEBNICOTIMLOGIM**

הכנסות ממכירת נפט, גז וCONDENSATEBNICOTIMLOGIM, מסתכמות בתקופת הדוח לסך של כ- 1,625 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 1,617 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

הכנסות ממכירת גז וCONDENSATELNICOTIMLOGIM לאחר ניכוי TIMLOGIM בישראל הסתכמו בתקופת הדוח לסך של כ- 1,558 מיליון ש"ח, בהשוואה לכ- 1,548 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול בהכנסות בתקופת הדוח נובע בעיקר

עליה של כ- 10% בשער החליפין המוצע של הדולר ביחס לשקל לעומת התקופה המקבילה אשתקד ומגידול של כ- 4% במדד הערך הטבעי המוצע שנמכר. מנגד, חלקו של כ- 11% בכמות הערך הטבעי שנמכר. התקיטו בכמות הערך הטבעי שנמכרה בתקופת הדוח נובע בעיקר מהפסקת ההפקה ממאגר תמר במשך כ- 37 ימים בעקבות המלחמה כאמור לעיל, מעבודות תחזוקה של מספר ימים שבוצעו בחודש מרץ 2023 ומסיום חווים עם ליקויים בשוק המקומי לאור תחילת ההפקה המסחרית ממאגר הערך "בריש". חלק מהותי מספקת הערך הטבעי והקונדנסט מפרויקט תמר בתקופת הדוח סופק לחברת החשמל (כ- 40% מסה"כ 32% הכנסות האמוריות, לעומת כ- 41% בתקופה המקבילה אשתקד), ללכוח במצרים, Blue Ocean Energy (כ- 9% מסה"כ הכנסות האמוריות, לעומת כ- 18% בתקופה המקבילה אשתקד) ולדליה (כ- 9% מסה"כ הכנסות האמוריות, לעומת כ- 10% בתקופה המקבילה אשתקד) ולמגוון ליקויים נוספים.

הכנסות מכירות גז ונפט בארה"ב, הסתכמו בתקופת הדוח לכ- 67 מיליון ש"ח, בהשוואה לכ- 68 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. בתקופת הדוח חלה עלייה במחירים הנפט והערך ביחס לתקופה המקבילה אשתקד מנגד חלה ירידת כמות שנמכרה.

הכנסות מתמלוגים מצד שלישי

הכנסות מתמלוגים מצד שלישי הסתכמו בתקופת הדוח לסך של כ- 41 מיליון ש"ח, בהשוואה לכ- 39 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. פרטים בדבר מכירת תמלוג העל מדור גז, ראו באור 3.8.ד. 9 לדוחות הכספיים.

הכנסות מדמי ניהול, שיווק נפט ומתן שירותים

הכנסות מדמי מפעיל, דמי ניהול ומתן שירותים הסתכמו בתקופת הדוח לכ- 343 מיליון ש"ח, בהשוואה לכ- 173 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול בסך של כ-170 מיליון ש"ח בתקופה הדוח נובע בעיקר מഫועלות חדשות של שיווק נפט בארה"ב הכוללת רכישת נפט מצרים ומכירתו ליקוחות, אשר תרמה לגידול בהכנסות בסך של כ-155 מיליון ש"ח. כמו כן, חל גידול מעליות שער החליפין המוצע של הדולר ביחס לשקל בסך של כ-15 מיליון ש"ח.

הכנסות מהשכרה, תפעול נכסים וניהולם

הכנסות מהשכרה, תפעול נכסים וניהולם הסתכמו בתקופת הדוח לכ- 998 מיליון ש"ח, בהשוואה לכ- 899 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול בתקופה הדוח נובע בעיקר מדמי שכירות בעקבות העלייה במדד המהירים לצרכן, מגידול בשטחים המושכרים, מחידוש הסכמי שכירות בדמי שכירות גבוהים יותר ועלייה בשער החליפין המוצע של האירו ביחס לשקל לעומת התקופה המקבילה אשתקד. כמו כן ברבעון השני אשתקד החלו להיפתח מחדש (לאחר היציאה ממשבר הקורונה) מרבית בתיהם של הקבוצה באירופה.

הכנסות מכירות דירות

הכנסות מכירות דירות בתקופה הדוח, בסך של כ-85 מיליון ש"ח, נובעות מהתקדמות עבודות הבנייה בגין הדירות שנמכרו בפרויקט "רובי אילון" בבת-ים.

2.3. הוצאות**הוצאות הפקת נפט, גז וקונדנסט**

הוצאות הפקת נפט, גז וקונדנסט שנמכרו הסתכמה בתקופת הדוח בכ- 255 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 192 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. העלייה נובעת בעיקר בשער החליפין הממוצע של הדולר ביחס לשקל לעומת לעומת הפקה המקבילה אשתקד, מגידול בעליות הולכת הגז הטבעי למצרים הנובע, בין היתר, מעלייה בכמות הגז שנמכרה למצרים לעומת הפקה המקבילה אשתקד וכן מגידול בעבודות תפעוליות וסבירתיות וכן ממענקים שהתקבלו בארא"ב בגין משבר הקורונה בתקופה המקבילה אשתקד.

הוצאות פחת והפחנות

הוצאות פחת והפחנות הסתכמו בתקופת הדוח לסך של כ- 208 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 207 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. בתקופת הדוח חלה עלייה בשער החליפין הממוצע של הדולר ביחס לשקל לעומת הפקה המקבילה אשתקד ומגידול בכמות הגז אשר מכירה ישראל מקו אינק. בארא"ב. מנגד, חלה ירידה בכמות הגז והקונדנסט שנמכרו ממAGER תמר לעומת הפקה המקבילה אשתקד, בעיקר כתוצאה מהפסקת ההפקה למשך כ-37 ימים בעקבות המלחמה.

הוצאות שיווק נפט ומtan שירותים נלווים בתחום הנפט והגז

עלויות מתן שירותים הסתכמו בתקופת הדוח לסך של כ- 326 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 140 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

הגידול בסך של כ-186 מיליון ש"ח בתקופת הדוח נבע בעיקר מפעולות השיווק החדשה כאמור לעיל אשר תרמה לגידול בעליות בסך של כ-155 מיליון ש"ח. כמו כן, חל גידול בסך של כ-14 מיליון ש"ח כתוצאה מעליית שער החליפין הממוצע של הדולר ביחס לשקל לעומת הפקה המקבילה אשתקד וגידול בסך של כ-17 מיליון ש"ח בעליות בגין מתן שירותים נלווים, שנבע בעיקר מעליות תחזקה גבוהות וכן ממענקים שהתקבלו בגין משבר הקורונה בתקופה המקבילה אשתקד בלבד.

2.3.1. הוצאות השכלה, תפעול נכסים וניהולם

הוצאות השכלה, תפעול נכסים וניהולם הסתכמה בתקופת הדוח לסך של כ- 197 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ-192 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

הגידול בתקופת הדוח נבע בעיקר מכך שברבעון השני אשתקד החלו להיפתח מחדש (לאחר היציאה משבר הקורונה) מרבית בתיה המלון של הקבוצה באירופה, מעלייה בשער החליפין הממוצע של האירו ביחס לשקל לעומת הפקה המקבילה אשתקד וגידול בעליות הצמודות למדצ'. מנגד נרשם קיטון בעליות כתוצאה מהתיעלות בתפעול.

2.3.2. הוצאות דירות שנמכרו

העלויות בגין דירות שנמכרו בתקופת הדוח, בסך של כ-67 מיליון ש"ח, נובעות בעיקר מהתקדמות בביצוע העבודות בפרויקט "רובה אילון" בבת-ים.

2.3.3. ירידה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה

בתקופת הדוח רשות הקבוצה ירידה בשווי ההוגן נטו של נדל"ן להשקעה בסך של כ-142 מיליון ש"ח, מתוך הירידה בשווי נכסים הקבוצה באירופה הסתכמה בכ- 109 מיליון ש"ח והירידה בשווי נכסים קבוצה בישראל הסתכמה בכ-33 מיליון ש"ח. פרטים ראו באור 16.ב.3 לדוחות הכספיים.

הפסד מירידת ערך נכסי נפט וגז

.2.3.4

לאור ירידת מחירי הנפט והגז בשנת 2023 וכן מחירי העתידיים והגז העתידיים בהתאם לבורסת הסחורות בניו יורק (NYMEX) בבחנה ישראמקו אינק. ברבעון הרביעי לשנת 2023 את הסכום בר החשבה של נכסי הנפט והгаз שלה ליום 31 בדצמבר 2023. בהתאם לבחינה שבוצעה, כלליה ישראמקו אינק. הפסד מירידת ערך של נכסי הנפט וגז, נטו, בסך של כ-16 מיליון ש"ח. פרטים ראו באור 15.A.1 לדוחות הכספיים.

הוצאות מכירה, הנהלה וככלויות

.2.3.5

הוצאות מכירה, הנהלה וככלויות בתקופת הדוח הסתכמו לסך של כ- 129 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 125 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול נובע בעיקר מעלייה בשער החליפין הממוצע של הדולר ביחס לשקל לעומת התקופה המקבילה אשתקד, עלייה בהוצאות שכר ומגנד, קיטון בהוצאות שיווק.

הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו

.2.3.6

הוצאות אחרות, נטו הסתכמו בתקופת הדוח בכ- 23 מיליון ש"ח בתקופת הדוח לעומת סך 4 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה. פרטים ראו באור 33 לדוחות הכספיים.

הוצאות היTEL רוחчи נפט וגז

.2.3.7

הוצאות היTEL רוחчи נפט וגז (היTEL ששינסקי) בתקופת הדוח הסתכמו לסך של כ- 395 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 387 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול בהוצאות היTEL נובע בעיקר מעלייה בשער החליפין הממוצע של הדולר ביחס לשקל לעומת התקופה המקבילה אשתקד. מגנד, בתקופת הדוח חל גידול בהוצאות שבוצעו בפרויקט תמר (לרובות השקעות בציינור השלישי) אשר הקטינו את רוחчи פרויקט תמר לצורך חישוב הוצאות היTEL. פרטים נוספים ראו באור 35.A.3 לדוחות הכספיים.

הוצאות מימון, נטו

.2.3.8

הוצאות המימון, נטו בתקופת הדוח הסתכמו לסך של כ- 224 מיליון ש"ח לעומת סך של כ- 383 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הקיטון בהוצאות מימון נובע בעיקר מkitoo בהוצאות שערוך אגרות החוב לעומת התקופה המקבילה אשתקד, וזאת בעיקר לאור עלייה נוספת יותר במדד המחיירים לצרכן ביחס לתקופה המקבילה אשתקד וקיטון בהיקף החוב, קיטון בהפסד משערוך ניירות ערך נטו לעומת התקופה המקבילה אשתקד וגידול בהכנסות מריבית על פקודות בנקיים לעומת התקופה המקבילה אשתקד.

מיסים על ההכנסה

.2.3.9

הוצאות המיסים על ההכנסה בתקופת הדוח הסתכמו לסך של כ- 280 מיליון ש"ח לעומת סך 309 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הקיטון בהוצאות המיסים נובע בעיקר מהירידה ברוחчи לעומת התקופה המקבילה אשתקד, ומיסים בגין שנים קודמות.

מיידע נוסף אודות החברה (לרבות יואל, חברה פרטית בשליטה מלאה)

.2.4

החוב הפיננסי, נטו למועד הדיווח מסתכם לסך של כ- 173 מיליון ש"ח. הכנסותיה של יואל (בעיקר מתמלוגים) בתקופת הדוח מסתכמות לסך של כ- 18 מיליון ש"ח. השווי ההוגן של נכסים הנדרין של יואל למועד הדיווח מסתכם לסך של כ- 83 מיליון ש"ח.

ניסיונות ומקורות מימון

.3

להלן טבלת המקורות והשימושים העיקריים בתקופת הדוח (במיליוני ש"ח):

<u>מקורות</u>	
1,436	תזרים מפעילות שוטפת
1,214	תמורה מהנקמת אג"ח
114	מכירת ניירות ערך, נטו
32	גביה הלואות לזמן ארוך
73	ריבית ודיבידנדים שהתקבלו
56	אחרים
2,925	סה"כ מקורות
<u>שימושים</u>	
(1,502)	פרעון התחייבויות לזמן ארוך
(151)	שינוי בפיקדונות וחייבם אחרים
(355)	חלוקת רווחים לבני זכויות שאינן מקנות שליטה
(129)	השקעה בנדל"ן להשקעה ורכוש קבוע
(254)	השקעה בנכסי נפט וגז
(195)	ריבית ששולמה
(438)	אשראי מתאגידים בנקאים ונוטני אשראי אחרים
(37)	אחרים
(3,061)	סה"כ שימושים
(136)	סה"כ קיטון במוזמנים ושווי מזומנים

בקשר זה יזכיר, כי הקבוצה:

- יתרת מזומנים, פקדונות וניירות ערך המוחזקים למסחר בסך של כ- 2,297 מיליון ש"ח.
- תזרים מפעילות שוטפת בסך של כ- 1,436 מיליון ש"ח.
- מסגרות אשראי מאושרות בלתי מנוצלות נכוון למועד אישור דוח זה בסך של כ- 500 מיליון ש"ח.
- נדל"ן להשקעה שאינו משועבד בסך של כ- 9 מיליארד ש"ח.
- החוב הפיננסי, נטו של הקבוצה מסתכם לסך של כ- 6 מיליארד ש"ח.

היבטי מispiel תאגידי

.4

דיווח על דירקטוריים בעלי מינויו חשבונאית ופיננסית

.4.1

דירקטוריון החברה קבע כי המספר המזערני הרاءו של דירקטוריים בעלי מינויו חשבונאית ופיננסית יעמוד על שניים.

דירקטוריון החברה סבור, כי בהתחשב בסוג פעילותה של החברה שהינה בעירה חברת החזקות הפעלת, לרבות באמצעות חברות בנות וקשורות, בעיקר בתחום השכרת נכסים וניהולם בישראל; השכרת נכסים וניהולם באירופה; הקמת בניינים למחייה בישראל; בתחום הנפט והגז בישראל ובתחום הנפט והגז בארץ"ב, וכן לאור ניסיונים העסקי העשיר של הדירקטוריים (גם אלה שאינם עונים על ההגדרה של "בעלי מינויו חשבונאית ופיננסית"), המספר המזערני שנקבע מאפשר לדירקטוריון החברה לעמוד בחובות המוטלים עליו בהתאם לדין ולמסמכי התאגודות של החברה, בכל הנוגע לבדיקה מכבה הכספי של החברה ולעריכת הדוחות הכספיים ואישורם. בנוסף, לכל ישיבת דירקטוריון בה נדונים הדוחות הכספיים נוכחים גם רואי החשבון המבקרים את הדוחות הכספיים והם עומדים לרשوت חברי הדירקטוריון למתן כל הסבר שיידרש בקשר עם הדוחות הכספיים וממצבה הכספי של החברה, הן במסגרת היישיבות שבהן הם משתתפים והן מחוץ ליישיבות.

למועד הדוח, חברי הדירקטוריון של החברה, אשר הדירקטוריון רואה כבעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, הינם היה יוסף יוסוף, תרי (נישן) פלק ובעו סימונס. פרטים בדבר השכלהם, כישוריהם וניסיונם העסקי של הדירקטורים ראו תקנה 26 לחלק ד' לדוח התקופתי.

4.2. דירקטורים בלתי תלויים

החברה לא אימצה בתקוננה את ההוראות בדבר שיעור הדירקטורים הבלטי תלויים, הקבוע בסעיף 219(ה) לחוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "חוק החברות").

לפרטים בדבר דירקטורים בלתי תלויים בחברה, ראו סעיף 2 לשאלון ממשל תאגידי לדוח התקופתי של החברה. לפרטים בדבר אי תלות הדירקטורים, ראו תקנה 26 לחלק ד' לדוח התקופתי של החברה.

4.3. גילוי על מבקר הפנים

4.3.1. פרטיים בקשר لمבקר הפנים

שם המבקר הפנימי: רוייך דניאל פרייטג.

תאריך תחילת כהונתו: 26 במרץ 2002.

המבקר הפנימי עומד בתנאים הקבועים בסעיפים 3(א) ו-8 לחוק הביקורת הפנימית, התשנ"ב-1992 (להלן: "חוק הביקורת הפנימית") ובסעיף 146(ב) לחוק החברות.

הכשרים המשיכרים אותו לביצוע התפקיד: בעל השכלה אקדמאית בכלכלה ובחשבונאות מהאוניברסיטה העברית בירושלים וקורסי תעודת ביביקורת פנימית של לשכת רואי חשבון. השותף הבכיר במשרד דניאל פרייטג ושות', המתמחה בעריכת ביקורת פנים מאז שנת 1990 ובהתמעת נלים בשגרת העבודה של החברה המבוקרת על ידו.

המבקר הפנימי אינו עובד של החברה אלא מעניק לה שירותים ביקורת פנים כספק חיצוני, במסגרת משרד רואי חשבון המתמחה בביביקורת פנימית. המבקר אינו מלא תפקיד נספּך בחברה זולת כהונתו כמבקר הפנימי.

מר פרייטג משתמש גם כמבקר הפנים של נפטא. אין כהונתו בחברה האם כמבקר פנימי כדי ליצור ניגוד עניינים עם תפקידו כמבקר פנימי בחברה.

המבקר הפנימי אינו בעל עניין בחברה, או קרוב של בעל עניין בחברה וכן אינו רואה החשbon המבקר או מי מטעמו.

המבקר הפנימי אינו מחזיק בנכירות ערך של החברה או של גופם הקשור אליה.

מינויו של מר דניאל פרייטג אושר על ידי דירקטוריון החברה בין היתר, לאור התמחותו וניסיונו בתחום הביקורת הפנימית, ולאחר שמר דניאל פרייטג הצהיר כי הוא עומד בכל דרישות הכספיות הנדרשות לשם מילוי תפקידו כמבקר פנימי על-פי דין.

4.3.2. זהות הממונה על המבקר הפנימי

הממונה הארגונית על המבקר הפנימי הינו יו"ר הדירקטוריון.

4.3.3. תוכנית העבודה

המבקר הפנימי פועל על-פי תוכנית עבודה שנתית חלק מתוכנית רב שנתית. תוכנית הביקורת הרוב שנתית מוגשת על ידי המבקר הפנימי לוועדת הביקורת. ועדת הביקורת בוחנת את הנושאים, תוך התייעצות עם הנהלת החברה, ולאחר מכן מחליטה על אישור התוכנית (בשינויים או ללא שינויים), כאשר השיקולים שמנחים את ועדת הביקורת הינם, בין היתר, צרכי הביקורת, חשיבות הנושאים, התוצאות שבה נבחנו הנושאים בשנים שחלפו וכן המלצותיו של המבקר הפנימי.

4.3.4. היקף העסקה

היקף שעות הביקורת של המבקר הפנימי יהיה בהתאם לצרכי הביקורת הנדרשת לחברה.

היקף העסקה של מבקר הפנים והוצאות הכספי לו בשנת 2023 עמד על 190 שעות ושכוו מובסס על תקציב שעות שנתי.

היקף השעות נקבע על ידי ועדת הביקורת וזאת לאחר בחינת צרכיה המיוחדים של החברה, עם הנהלת החברה ומבחן הפנים וכן בחינת שעות הביקורת בחברות ציבוריות בהיקף ובתחומי פעילות דומים אלה של החברה. תכנית הביקורת השנתית מתייחסת לחברות הבנות בישראל בלבד. בידי ועדת הביקורת האפשרות לעדכן את היקף שירותים הביקורת הפנימית בהתאם לנسبות ובהתאם לבקשת המבחן הפנימי והמלצותיו.

בשנת 2023 בוצעה באירפורט סיטי, אשר לה מבקר פנימי משלח, ביקורת פנימית בהיקף של כ- 650 שעות. בשנת 2023 בוצעה בנפטא, אשר כאמור לעיל מר פריטיג הינו גם מבקר הפנים שלה, ביקורת פנימית בהיקף של כ- 210 שעות.

בשנת 2023 בוצעה בישראל נגב 2, אשר לה מבקר פנימי משלח, ביקורת פנימית בהיקף של כ- 540 שעות.

4.3.5. ערך הביקורת

בהתאם להודעתו של המבחן הפנימי כי הוא ערך את הביקורת על פי תקנים מקצועיים מקובלים בהתאם לסעיף 4(ב) לחוק הביקורת הפנימית נחה דעתו של דירקטוריון החברה כי המבחן עמד בכל הדרישות והתנאים שצוינו לעיל.

4.3.6. גישה למידע

למבחן הפנימי ניתן חופש פעולה מתמיד ובلتוי אמצעי לכל מערכות המידע של החברה, לרבות גישה לנחותונים כספיים של החברה לפי סעיף 9 לחוק הביקורת.

4.3.7. דין וחשבו המבחן הפנימי

להלן פירוט בדבר דוחות ביקורת שהוגשו בכתב בשנת 2023 :

שם הדוח	מועד הציג הדוח וזהות הגורם המקבל	מועד הגשת הדוח וזהות הגורם בוועדת הביקורת
bijotchim	התקבל על ידי ועדת הביקורת, יו"ר הדירקטוריון, מנכ"ל וסמנכ"ל כספים.	21 בפברואר 2023. התקבל על ידי ועדת הביקורת, יו"ר הדירקטוריון, מנכ"ל וסמנכ"ל כספים.
הכנסות	התקבל על ידי ועדת הביקורת, יו"ר הדירקטוריון, מנכ"ל וסמנכ"ל כספים.	18 ביוני 2023. התקבל על ידי ועדת הביקורת, יו"ר הדירקטוריון, מנכ"ל וסמנכ"ל כספים.
מנגנון איחודה דו"חות כספיים	התקבל על ידי ועדת הביקורת, יו"ר הדירקטוריון, מנכ"ל וסמנכ"ל כספים.	22 באוקטובר 2023. התקבל על ידי ועדת הביקורת, יו"ר הדירקטוריון, מנכ"ל וסמנכ"ל כספים.
ישום חוזר הרשות לנ"ע בדבר כללי התנהוגות לדירקטורים לקיים איכות הביקורת על הדוחות הכספיים	התקבל על ידי ועדת הביקורת, יו"ר הדירקטוריון, מנכ"ל וסמנכ"ל כספים.	18 באוקטובר 2023. התקבל על ידי ועדת הביקורת, יו"ר הדירקטוריון, מנכ"ל וסמנכ"ל כספים.
חברות בנות	התקבל על ידי ועדת הביקורת, יו"ר הדירקטוריון, מנכ"ל וסמנכ"ל כספים.	17 בדצמבר 2023. התקבל על ידי ועדת הביקורת, יו"ר הדירקטוריון, מנכ"ל וסמנכ"ל כספים.
מעקב יישום המלצות	התקבל על ידי ועדת הביקורת, יו"ר הדירקטוריון, מנכ"ל וסמנכ"ל כספים.	17 בדצמבר 2023. התקבל על ידי ועדת הביקורת, יו"ר הדירקטוריון, מנכ"ל וסמנכ"ל כספים.

כמו כן, דנה ועדת הביקורת בממצאי מבקר הפנים ביחס לביצוע החלטות ועדת הביקורת.

4.3.8. הערכת הדירקטוריון את פעילות המבחן הפנימי

להערכת דירקטוריון החברה, ביקורת הפנים, אופי הביקורת, רציפות הביקורת ותוכנית העבודה של מבקר הפנים, כפי שנקבעת מיידי שנה על ידי ועדת הביקורת, הינם סבירים ביחס לגודלה, היקפה ואופי פעילותה של החברה, ויש בו כדי להגשים את מטרות הביקורת הפנימית בחברה.

תגמול המבקר הפנימי 4.3.9.

שכר טרחהו של המבקר הפנימי בגין שירותים הביקורת הפנימית בשנת 2023 הסתכם בסך כולל של כ- 42 אלף ש"ח. שכר הטרחה המשולם למבקר הפנים הינו סביר, מובוס על תקציב שעות שנתי ואינו מותנה בתוצאות הביקורת. אופן התשלומים האמור הנה מקובל ובתנאי שוק, ולדעת הדירקטוריון אין גורם היכול להשפיע על שיקול דעתו של המבקר הפנימי בעבודת הביקורת.

גilio בדבר שכר רואה החשבון המבקר 4.4.

רואה החשבון המבקר של רוב חברות הקבוצה הינו רוח"ח סומך- חייקין KPMG.

להלן שכר הטרחה של רואי החשבון המבקרים של החברה ושל חברות מאוחדות מהותיות בקבוצה (באלפי ש"ח) :

שם החברה/שותפות	שם רואה החשבון המבקר	שכר טרחה בגין שירותים בביקורת ומס	שם 2022 שכר טרחה בגין שירותי ביקורת ומס
חברה (כולל יואל)	סומך חייקין – KPMG	230	230
קבוצת איירפורט כולל נכבה יורופ	סומך חייקין – KPMG	2,227	1,968
נפטא	סומך חייקין – KPMG	405	*425
ישראלמקו איינק.	סומך חייקין – KPMG	148	140
ישראלמקו נגב 2	סומך חייקין – KPMG	***564	**605
סה"כ		3,574	3,368

* כולל 20 אלף ש"ח בגין שירותים אחרים.

** כולל 42 אלף ש"ח בגין שירותים אחרים.

*** כולל 15 אלף ש"ח בגין שירותים אחרים.

শכרם של רואי החשבון המבקרים הינו שכר גלובלי אשר אויש על ידי דירקטוריון החברה לפי המלצותיה של ועדת הביקורת שבhana את היקף עבודותם של רואי החשבון המבקרים ואת שכרם. דירקטוריון החברה קבע את שכר רואי החשבון המבקרים בהתאם להיקף פעילות החברה וכן לשכר שהיה נהוג בשנים קודמות. הדירקטוריון סבור שהtagmo לרווח החשבון המבקר לא ישפיע על שיקול דעתו המڪוציאי.

תרומות 4.5.

החברה לא קבעה מדיניות בנוגע לתרומות. בתקופת הדוח לא העניקה החברה תרומות.

הוראות גilio בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגידי 5.

אירועים לאחר תאריך הדוח

לפרטים נוספים בדבר אירועים לאחר מועד הדיווח, ראו באור 43 לדוחות הכספיים.

פרטים בדבר תעוזות התחתיויות של התאגיד .6

ליום 31 בדצמבר 2023, לחברת שתי סדרות אגרות חוב כמפורט להלן³:

סדרה 3

סדרה 3, הינה סדרה שקלית אשר הונפקה לראשונה לציבור על פי דוח הצעת מדף מיום 13 באוקטובר 2020, בהיקף של 227,200 אלף ש"ח.

התחתיות החברה בגין אגרות החוב (סדרה 3) עולה על 5% מסך התחתיות החברה נכוו למועד הדוח ובהתאם הינה סדרה מהותנית.

סדרה 4

סדרה 4, הינה סדרה שקלית אשר הונפקה לראשונה לציבור על פי דוח הצעת מדף מיום 3 ביולי 2023, בהיקף של 161,815 אלף ש"ח.

התחתיות החברה בגין אגרות החוב (סדרה 4) עולה על 5% מסך התחתיות החברה נכוו למועד הדוח ובהתאם הינה סדרה מהותנית.

³ בחודש יולי 2023 פרעה החברה בפירעון מלא את אגרות החוב (סדרה 2).

6.1 פרטים אודiot אגרות החוב:

אגרות חוב (סדרה 4) - נכון ליום 31 בדצמבר 2023		אגרות חוב (סדרה 3) - נכון ליום 31 בדצמבר 2023		מועד הנפקה ע.ג. במועד ההנפקה (אלפי ש"ח)
4 ביולי 2023	161,815	2020 באוקטובר 2020	227,200	
כ- 161,815		כ- 193,120	כ- 193,120	ע.ג. נומינלי ליום 31/12/23 (אלפי ש"ח)
כ- 161,815		כ- 193,120	כ- 1,376	ע.ג. צמוד ליום 31/12/23 (אלפי ש"ח)
4,237			1,376	סכום הריבית שנცברה ליום 31/12/23 (אלפי ש"ח)
כ- 160,224		כ- 192,371	כ- 192,371	ערך בדוחות הכספיים ליום 31/12/23 (אלפי ש"ח)
כ- 167,430	5.31%	כ- 179,042	1.64%	שווי בורסאי ליום 31/12/23 (אלפי ש"ח)
קרן אגרות החוב (סדרה 4) תיפרע בעשרה (10) תשלומים سنתיים לא שווים החל מיום 25 ביולי 2027 ועד ליום 25 ביולי 2036 כאשר כל אחד מששת התשלומים הראשוניים מהוות 8% מהקרן, וארבעת התשלומים האחרונים מהוות 13% מהקרן.		קרן אגרות החוב (סדרה 3) תיפרע בארבעה עשר (14) תשלומים سنתיים, לא שווים החל מיום 25 ביולי 2021 ועד ליום 25 ביולי 2034 (כאשר כל אחד משלושת התשלומים הראשוניים הבאים מהוות 5% מהקרן, כל אחד משלושת התשלומים הבאים מהוות 20% מהקרן, כל אחד משבעת התשלומים הבאים מהוות 3% מהקרן, והתשולם האחרון מהוות 4% מהקרן).		מועד תשלום הקון
אגרות החוב (סדרה 4) נושאות ריבית سنתית בשיעור של 5.31% אשר תשולם בתשלומים חצי-שנתיים, ביום 25 ביולי של אחת מהשנים 2024 עד 2036 (כולל) וביום 25 בינוואר של כל אחת מהשנים 2024 ועד 2036 (כולל), כאשר התשלום הראשון ישולם ביום 25 בינוואר 2024 והתשולם הראשון האחרון ישולם ביום 25 ביולי 2036.		אגרות החוב (סדרה 3) נושאות ריבית سنתית בשיעור של 1.64% אשר תשולם בתשלומים חצי-שנתיים, ביום 25 בינוואר ו- 25 ביולי של אחת מהשנים 2021 עד 2034, כאשר התשלום הראשון יעשה ביום 25 בינוואר 2021 והתשולם האחרון ישולם ביום 25 בינוואר 2034.		מועד תשלום הריבית
הקרן והריבית אין צמודות לבסיס הצמדה כלשהו		הקרן והריבית אין צמודות לבסיס הצמדה כלשהו		בסיס ותנאי הצמדה (קרן+ריבית)
אין		אין		אפשרות המירה לניכוי אחרים
חברה רשאית לבצע, לפי שיקול דעתה הבלעדי, פדיון מוקדם, מלא או חלקית של אגרות החוב (סדרה 4) בתנאים המפורטים בטטר הנאמנות		חברה רשאית לבצע, לפי שיקול דעתה הבלעדי, פדיון מוקדם, מלא או חלקית של אגרות החוב (סדרה 2) בתנאים המפורטים בטטר הנאמנות ⁽¹⁾		זכות ביצוע פדיון מוקדם או המירה כפואה ככל שקיים והתנאים לה
חברה רשאית לבצע הרחבה של סדרת אגרות החוב, בתנאים המפורטים בטטר הנאמנות ⁽²⁾		חברה רשאית לבצע הרחבה של סדרת אגרות החוב, בתנאים המפורטים בטטר הנאמנות ⁽²⁾		הגבלת הנפקת תעוזות התchiaיות
אין		אין		ערבות לתשולם התchiaיות החברה על פי טטר הנאמנות
ראו סעיף 6.3 להלן		ראו סעיף 6.3 להלן		امות מידת פיננסיות

לפרטים בדבר שטר הנאמנות ראו דוח הצעת מף מיום 19 בפברואר 2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-014698), המובא כאן על דרך הפניה.
לפרטים בדבר שטר הנאמנות ראו דוח הצעת מף מיום 3 ביולי 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-074325-01-102769), המובא כאן על דרך הפניה.

(1)
(2)

6.2. פרטיים בדבר הנאמנו:

הנאמן לאגרות החוב (סדרות 3 ו- 4) הינו שטרاؤס לזר חברה לנאמנות (1992) בע"מ, מרחוב יגאל אלון 94, מגדל אלון 2, קומה 30, תל-אביב, 6777517. איש הקשר מטעם הנאמן הינו רוי'יך ועו"ד אורן לזר, מס' טלפון : 03-5613824, מס' פקס : 62377777.

6.3. עמידה ביחסים פיננסיים:

היחס נכון למועד הדוח*	3 אמות מידת נדרשות - אג"ח סדרה 3
97%	היחס בין ההון העצמי של החברה לבין ההון העצמי של החברה בתוספת החוב הפיננסי נטו (סולו מורחב) (כהגדרכם בשטר הנאמנות), לא יפחית משיעור של 45%
כ-5 מיליארד ש"ח	ההון העצמי של החברה (כהגדרכו בשטר הנאמנות), לא יפחית ממיליארד ש"ח
3%	היחס בין החוב הפיננסי נטו (סולו מורחב) לבין שווי נכסיו החברה (סולו מורחב) (כהגדרכם בשטר הנאמנות), לא יעלה על 55%

היחס נכון למועד הדוח*	4 אמות מידת נדרשות - אג"ח סדרה 4
97%	היחס בין ההון העצמי של החברה לבין ההון העצמי של החברה בתוספת החוב הפיננסי נטו (סולו מורחב) (כהגדרכם בשטר הנאמנות), לא יפחית משיעור של 45%
כ-5 מיליארד ש"ח	ההון העצמי של החברה (כהגדרכו בשטר הנאמנות), לא יפחית מ- 2.2 מיליארד ש"ח
3%	היחס בין החוב הפיננסי נטו (סולו מורחב) לבין שווי נכסיו החברה (סולו מורחב) (כהגדרכם בשטר הנאמנות), לא יעלה על 55%

* חוב פיננסי נטו (סולו מורחב) = 173 מיליון ש"ח.

שווי נכסיו החברה (סולו מורחב) = 5,190 מיליון ש"ח.

בתום שנת הדיווח ובמהלכה עמדה החברה בכל התנאים וההתיקייבות לפיקטיב הנאמנות של אגרות החוב (סדרות 3 ו- 4), ולא התקיימה עילה להעמדת אגרות החוב (סדרות 3 ו- 4) לפירעון מיידי או למימוש הבטוחות באגרות החוב (סדרות 3 ו- 4).

6.4. דירוג אגרות החוב:

דירוגים (معدכנים)	הendirog kibuv l'moad ha'doch	hedorog shenqav l'moad hanefeka	chabura madrigat	sderat agrot chov
נוספים בין מועד ההנפקה למועד הדוח	iIAA	iIAA	STANDARD&POOR'S Maalot	סדרה 3
אין	iIAA	iIAA	STANDARD&POOR'S Maalot	סדרה 4

לפרטים בדבר דוח דירוג אחרון של החברה, ראו דוח מיידי מיום 28 בינואר 2024 (מס' אסמכתא : -01-2024-008998), המובא כאן על דרך ההפניה.

6.5. תיאור הנכסים המשועבדים להבטחת התchiaibiות החברה על פי אגרות החוב:

לפרטים בדבר הנכסים המשועבדים להבטחת התchiaibiות החברה על פי אגרות החוב (סדרות 3 ו- 4 ראו באור ב.1 לדוחות הכספיים).

ערן לנדר, מנכ"ל

חיים צוף, יו"ר הדירקטוריון

31 במרץ 2024

גilioi b'dabar amutzim nazilim, chob fitnissi v'tenuot batem bekovacha (ba'alphi sh'ch)

סה"כ			נפטר חברה ישראליות לנפטר בע"מ (מאוחד) ²			איירופרט סיטי בע"מ (מאוחד)			החברה (כולל יואל) ¹					
חוב פיננסי נטו	חוב פיננסי	אמצעים АЗילים	חוב פיננסי נטו	חוב פיננסי	אמצעים АЗילים	חוב פיננסי נטו	חוב פיננסי	אמצעים АЗילים	חוב פיננסי נטו	חוב פיננסי נטו	אמצעים АЗילים	חוב פיננסי נטו	חוב פיננסי נטו	אמצעים АЗילים
-	(1,993,633)	-	-	(432,614)	-	-	(1,216,157)	-	-	(344,862)	-	שוטף	יתרת פתיחה	
-	(6,705,825)	-	-	(1,164,818)	-	-	(5,348,636)	-	-	(192,371)	-	בלתי		
(6,254,838)	(8,699,458)	2,444,620	(765,114)	(1,597,432)	832,318	(5,071,365)	(6,564,793)	1,493,428	-418,359	(537,233)	118,874	שוטף		
(149,084)	(424,551)	275,467	(94,405)	(108,562)	14,157	(43,169)	(304,530)	261,361	(11,510)	(11,459)	(51)	סה"כ		
-	2,134,338	(2,134,338)	-	511,755	(511,755)	-	1,272,029	(1,272,029)	-	350,554	(350,554)		השפט שער וריבית	
-	(1,213,666)	1,213,666	-	(359,782)	359,782	-	(693,814)	693,814	-	(160,070)	160,070		פירעון אגרות חוב והלוואות מחיצוניים (קרון+ריבית)	
-	(24,968)	-	(24,968)	-	-	(24,968)	-	(24,968)	-	-	-		הנקמת אגרות חוב וקבלת haloאות מחיצוניים	
28,744	-	28,744	(28,158)		(28,158)	56,902		56,902	-	-			רכישת מנויות באוצר שינוי בפקודנות מוגבלים והשקעות אחרות, נטו	
(249,527)	-	(249,527)	(167,574)	-	(167,574)	(80,634)		(80,634)	(1,319)	-	(1,319)		מיסים (שולמו) וחזרו	
(267,682)	-	(267,682)	(267,682)	-	(267,682)	-	-	-	-	-	-		השקה נטו, בנכסי נפט וגז	
(113,457)	-	(113,457)	-	-	-	(113,457)	-	(113,457)	-	-	-		השקה בנדלין להשקה	
(93)	-	(93)	-	-	-	(93)	-	(93)	-	-	-		רכישת זכויות שאין מקנות שליטה	
(246,569)	-	(246,569)	(258,730)	-	(258,730)	-	-	-	12,161	-	12,161		חלוקת מישראל מקו נגב 2	
(108,048)	-	(108,048)	(330,000)	-	(330,000)	-	-	-	221,952	-	221,952		חלוקת מנפהיה	
1,396,819	-	1,396,819	900,776	-	900,776	477,937	-	477,937	18,106	-	18,106		תזרים אחר מפעילות שוטפת	
81,963	-	81,963	32,201	-	32,201	44,180	-	44,180	5,582	-	5,582		תזרים אחר מפעילות השקעה	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		תזרים אחר מפעילות מימון	
-	(1,321,729)	-	0	(472,240)	0	0	(798,536)	-	-	(50,953)	-	שוטף	יתרת סגירה	
-	(6,881,608)	-	-	(1,081,781)	-	-	(5,492,572)	-	-	(307,255)	-	בלתי		
(5,906,740)	(8,203,337)	2,296,597	(978,686)	(1,554,021)	575,335	(4,754,667)	(6,291,108)	1,536,441	(173,387)	(358,208)	184,821	סה"כ	שוטף	

אם צעדים נוילס – מזומנים, פקדיות לגזע נגירות עד רך המוחזקים למשחה. "חוב פיננסי" – אשראי לזמן קצר, הלוואות ואגרות חוב (כולל ריבית בורחה).

לפרטים בדבר מגבלות על חלוקה ראו באורים 13.ד ו-22.ב לדוחות הכספיים.

(1) הוואיל וויאל אינה מחזיקה אמצעים נזילים למוחותיים ומגבלה אפקטיבית על יכולתה לחלק בחברה השולטת בה במישרין, נתונה מוגדים חלק מתנותי החברה.

(2) כולל השפעת ההחזקה הישירה של החברה בישראל נגבי 2 בשיעור של כ- 3.84%.



אקויטל בע"מ

דוחות כספיים

ליום 31 בדצמבר 2023

אקויטל בע"מ

**דוחות כספיים
לשנה שהסתיימה ביום
31 בדצמבר 2023**

תוכן העניינים

עמוד

2	דוחות רואי החשבון המבקרים
4	דוחות על המצב הכספי מאוחדים
6	דוחות על רווח והפסד מאוחדים
7	דוחות על הרווח הכלול מאוחדים
8	דוחות על השינויים בהון מאוחדים
11	דוחות על תזרימי המזומנים מאוחדים
13	באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

סמליך
מגדל המילניום KPMG
רחוב הארבעה 17, תא דoor 609
תל אביב 6100601 03 684 8000

דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של אקויטל בע"מ
 ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המצורפים של אקויטל בע"מ (להלן - החברה) לימיים 31 בדצמבר 2023 ו- 2022 ואת הדוחות המאוחדים על רווח או פסד, הרווח הכלול, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתירה ביום 31 בדצמבר 2023. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברות בנויות שאוחדו אשר נכשיהם הכלולים באיחוד מהווים כ- 0.16% וכ- 0.13% מכלל הנכסים המאוחדים לימיים 31 בדצמבר 2023 ו- 2022, בהתאם, והנכסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ- 1.22%, כ- 1.29% ו- 3.82% מ כולל ההכנסות המאוחדות לשנים שחשטיימו ביום 31 בדצמבר 2023, 2022 ו- 2021, בהתאם. הדוחות הכספיים של אותן חברות בקרו על ידי רואי החשבון אחרים שדווחו לנו וחווית דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסוכמים שנכללו בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מוקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתחום רואי החשבון (דרך פועלתו של רואי החשבון), התשל"ג - 1973. על פי תקנים אלה, נדרש>Mainנו לתקן את הביקורת ולבצעה במטרה להשיג מידת סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מודגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שישמו ושל האומדנים המשמעתיים שנعوا על ידי הדירקטוריון והנהלה של החברה וכן הערכת נאותה ההציג בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו ודוחות רואי החשבון מספקים בסיס נאות לחווית דעתנו.

לדעתנו, בהתאם על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי החשבון אחרים, הדוחות הכספיים המאוחדים הניל' משקפים באופן נאות, מכל הבדיקות המהוויות, את המצב הכספי של החברה והחברות המאוחדות שלא לימיים 31 בדצמבר 2023 ו- 2022 ואת תוכנות פועלותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלhn לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתירה ביום 31 בדצמבר 2023 בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התשל"ע - 2010.

עניןני מפתח ב ביקורת

עניןני מפתח ב ביקורת המפורטים להלן הם העניינים אשר תוקשו, או שנדרש היה לתקשרם, לדירקטוריון החברה ואשר, לפי שיקול דעתנו המקצועי, היו המשמעותיים ביותר ב ביקורת הדוחות הכספיים המאוחדים לתקופה השופטת. עניינים אלה כוללים, בין היתר, כל עניין אשר: (1) מתייחס, או עשוי לתייחס, לסייעים או לגילויים מהותיים בדוחות הכספיים המאוחדים וכן (2) שיקול דעתנו לגבי היה מאTEGR, סובייקטיבי או מורכב במיוחד. לעניינים אלה ניתן מענה במסגרת ביקורתנו וגיבוש חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם. התקשור של עניינים אלה להלן אינו משנה את חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם ואין אנו נותנים באמצעות חוות דעת נפרדת על עניינים אלה או על העניינים או הגליים שאלהם הם מתייחסים.

עלות המופחתת של נכסי הנפט והגז במאגר תמר

מדוע העניין נקבע כענין מפתח ב ביקורת

בהתאם לדוח על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2023, העלות המופחתת של נכסי הנפט והגז במאגר תמר ליום 31 בדצמבר 2023 מסתכמה לסך של כ- 3,726 מיליון ש"ח מהוות כ- 15.16% מסך נכסיו החברה לאוטו תאריך. כאמור בבאו 3.1. דוחות הכספיים, נכסי נפט וגז כוללים את עלויות הקידוחים בשלב החיפוש וההערכה וכן עלויות שנצברו בגין פיתוח תשתיית המאגרים המוכחים הדרישה להפקת הנפט והגז

סמלן חיקון
מגדל המילניום KPMG
רחוב הארבעה 17, תא דoor 609
תל אביב 6100601
03 684 8000

מהמاجر ועליות הקמת המערך המשמש להולכת הגז. עליות אלה מוצגות בדוח על המצב הכספי, לפי העלות, ומופחתות במסגרת הדוח על הרווח הכללי החולם ממועד ההפקה כמפורט להלן.

כאמור בביור 3.טו.1.ג. לדוחות הכספיים, נכסי נפט וגז במاجر תמר מופחתים על בסיס שיטת ייחדות הייצור וזאת בגין הגז המופתק במהלך התקופה ביחס לאומדן העתודות המוכחות והצפויות (Proved and Probable Reserves). לצורך אומדן העתודות המוכחות והצפויות מקבלת החברה דוח אשר הוכן על-פי כללי המערכת לניהול משאבי פטROLEום (PRMS) מחברת Netherland Sewell and Associates Inc (להלן - NSAI) שהינה מעירצת עתודות ומשאבים מסוימים, מומחית ובلتת תלויה. סכום ההפחטה התקופתי מבוסס על אומדן זה, חשוב ביחס לעלות נכסי נפט וגז בספרים בתוספת אומדן סכום ההשאבות העתידיות הנדרשות להפקת העתודות המוכחות והצפויות. אומדן סכום ההשאבות העתידיות מוערך ע"י הנהלה על בסיס אומדן ביצוע פרויקטים עתידיים אשר ידרשו לטובות שימוש ו/או שיפור יכולת ההפקה מהמاجر.

השיקולים העיקריים לקביעתו כי מידת העלות המופחתת של נכסי הנפט והגז במاجر תמר הינה עניין מפתח בביטחון כולם, בין היתר, שיקול הדעת המשמעותי של הנהלה לקביעת העתודות המוכחות והצפויות ושיקול הדעת המבקר ביצוע נחלי בקרה הנוגעים להנחות המשמשות לקביעת אומדן אלו דבר הדורש ידע וניסיון בתחום.

המענה שניין לעניין המפתח בבדיקה

בցינו נחילים מבסיסים לבדיקה העלות המופחתת של נכסי הנפט והגז במاجر תמר וכן בחינת אפקטיביות הבקרה הפנימית של התהליך אשר כללו, בין היתר, את הנהלים הבאים:

- השגת הבנה של הביקורות של החברה על התהליך נכסי הנפט והגז, הערכת תכנון ויישום של הביקורות ובדיקה האפקטיביות הפעולית שלהם.
- בחינת סבירות ההנחות ששימושם בקביעת האומדנים האמורים.
- בחינת ההכשרה והאובייקטיביות של מומחים שהועסקו מטעם הנהלה בקביעת אומדן העתודות.
- הערכת השלמות והדיקוק של הנתונים בהם השתמשה הנהלה לאומדן העתודות על ידי השוואתם עם מידע היסטורי ומשמעותיים אחרים.
- ניתוח השינויים המרכזיים באומדן העתודות המוכחות והצפויות בהשוואה לשנים קודמות.

שווי הוגן של נדל"ן להשקעה

מדד העניין נקבע בעניין מפתח בבדיקה

בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023, מדדה החברה את הנדל"ן להשקעה שלאה לפי שווים ההוגן אשר הסתכם ליום 31 בדצמבר 2023 לסק"ל 14,611 מיליון ש"ח בדוח על המצב הכספי המאוחד המהווה כ- 59.45% מנכסיו החברה וכן הכירה החברה בהפסד מירידה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה אשר הסתכם בשנת 2023 לסק"ל כ- 142 מיליון ש"ח.

כמפורט בביורים 2ה, 3ה ו-16 לדוחות הכספיים המאוחדים, נדל"ן להשקעה נמדד לראשונה לפי עלות ובתקופות עוקבות לפי שווי הוגן, כשהשינויים בשווי הוגן נזקפים לדוח רוח והפסד. מדידת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה מבוססת בעיקר על הערכות שווי של מעריכי שווי חיצוניים בעלי כישוריים מקצועיים מתאימים וניסיון עדכני באשר למיקום ולסוג הנדל"ן לגבי נועשית הערכה.

סומר חייקין
מגדל המילנים KPMG
רחוב הארבעה 17, תא דoor 609
תל אביב 6100601
03 684 8000

השווי ההוגן של נכסים להשכרה שבמסגרת הנדלין להשקעה נאמד תוך שימוש בטכנית היון הכנסות אשר מותבססת על תזרימי המזומנים השנתיים הצפויים נטו, המהוונים בשיעור היון המשקף את הסיכוןם הכספיים הגלומיים בהם וכמקובל בנכסי בריה השוואה. השווי ההוגן של נדלין להשקעה בהכמה מבוסס על אמידת השווי ההוגן של הנדלין להשקעה לאחר השלמת הקמתו בהתבסס על הרווח התפעולי הנהקי הצפי להתקבל מהנכס בשיעור היון ראוי, בניכוי הערך הנוכחי של אומדן עלויות הCAPEX הצפויות לנבוע לצורך השלם ובנייה רוח זימני סביר, תוך דחיה והפחחתה מקדי סיוכו והשווי ההוגן של קרקטוקות נאמד תוך שימוש בטכנית ההשוואה לערכי קרקטוק בנכסי דומים בסמוך תוך התאמות רלוונטיות.

קביעת השווי ההוגן של נדלין להשקעה נקבע על ידי החברה אומדן קריטי, הכרוך באירועים ומתרבש על הערכות שווים, הכוללות הנחות שחלקו סובייקטיביות בדבר נתונים שאינם ניתנים לצפייה (רמה 3) בהתחשב בנסיבות ובמידע הטוב ביותר ביום נקבע ליום 31 בדצמבר 2023, ואשר נערך בסיוועם של מעריצי שווי חיצוניים. הנחות אלו כוללות בעיקר את שיעור התשואה, את הרווח התפעולי הנהקי הצפי של הנכסים ואת מחירי השוק ליחידות השוואה רלבנטית. שינויים בהנחות בסיס אלו, לרבות בחירת גישת השमאות המתאימה ביותר, עשויים להשפיע לשינויים בשווי ההוגן של הנדלין להשקעה, לעיתים באופן מהותי, וכן להשפיע גם על מכבה הכספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2023 ועל תוכנות פועלותיה לאותה שנה.

ביקורת על השווי ההוגן של נדלין להשקעה דורשת שיקול דעת של המבקר על מנת לבחון כיצד ביססה הנהלה את אותן ההנחות והאומדנים ששימשו במדידת השווי ההוגן של הנדלין להשקעה. בשל האמור לעיל, ולאחר מידת שיקול הדעת הנדרש בקביעת ההנחות העיקריים נעשו שימוש, ורגשות השווי ההוגן של הנכסים להנחות אלו, קבענו כי בחינת השווי ההוגן של נדלין להשקעה הינו עניין מפתח בבדיקות.

המענה שנייתן לעניין המפתח בבדיקות

להלן הנהלים העיקריים שביברנו בקשר עם עניין מפתח זה במסגרת ביקורתנו:
בחנו את תהליך העריכה לחישוב שווי הוגן של נדלין להשקעה ואת התכנון, היישום והאפקטיביות התפעולית של בקרים פנימיות מסוימות הקשורות לקביעת שווי הוגן של נדלין להשקעה.
ביברנו נחים מבסיסים לבדיקת האומדנים וההנחות ששימשו למדידת השווי ההוגן של הנדלין להשקעה על בסיס ממצאים פנימיים וחיצוניים שקיבלנו.
נחים אלו בכלל, בין היתר:

- הערכת הכספיות ואי התלות של מעריצי השווי אשר מעסיקה החברה.
- בדיקה של שלמות ודיקוק המידע והנתונים המשמשים במודל לקביעת שווי הוגן.
- סקירת המתודולוגיה שנבחרה לקביעת השווי ההוגן ובדיקה כי היא תואמת למאפייניו הנכס ובחינות סבירות האומדנים וההנחות שנבחרו על ידי הנהלה בהתאם לפרקтика ולנתוני השוק, תוך התחשבות בעסקאות שוטפות בשוק ובסקרים ענפים. לצורך ביצוע נחים אלו נעזרנו, בין היתר, על בסיס מדגמי שווי מומחה מטעמו.
- בדיקת יישום נאות של ההנחות בחישוב השווי ההוגן ובבדיקה החישובים האריתמטיים.

ביקרנו גם, בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי", רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2023, והדווח שלנו מיום 31 במרץ 2024 כלל חוות דעת בלתי מסויימת על קיומם של אותם רכיבים באופן אפקטיבי.

סומר חייקין
רואי חשבון

31 במרץ 2024

סמליך
מגדל המילניום KPMG
רחוב הארבעה 17, תא דoor 609
תל אביב 6100601 03 684 8000

**דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של אקויטל בע"מ בדבר ביקורת של רכיבי
בקרה פינמית על דיווח כספי בהתאם לסעיף 9ב (ג) בתקנות ניירות ערך (דווחות תקופתיים
ומיידניים), התש"ל-1970**

ביקרנו רכיבי בקרה פינמית על דיווח כספי של אקויטל בע"מ וחברות בנות (להלן ביחד - החברה) ליום 31 בדצמבר 2023. רכיבי בקרה אלה נקבעו כמפורט בספקה הבאה. הדירקטוריון והנהלה של החברה אחרים לקיומם בקרה פינמית אפקטיבית על דיווח כספי ולהערכתם את האפקטיביות של רכיבי בקרה פינמית על דיווח כספי המצוՐפת לדוח התקופתי לתאריך הנ"ל. אחריותנו היא לחוות דעת על רכיבי בקרה פינמית על דיווח כספי שהتبسط על בקרתו.

רכיבי בקרה פינמית על דיווח כספי שבקרו נקבעו בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי החשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פינמית על דיווח כספי" (להלן - תקן ביקורת (ישראל) 911). רכיבים אלה הם: (1) בקרות ברמת הארגון, לרבות בקרות על תהליכי העריכה והסירה של דיווח כספי ובקרות כלולות של מערכות מידע; (2) בקרות על תהליכי השקעה בנכסים נפט וגז בארא"ב; (3) בקרות על תהליכי התחשבנות מול מפעלי העסקאות המשותפות (4) בקרות על תהליכי הכנסתות מהסחרת נכסים וניהולם (5) בקרות על תהליכי השקעה (6) בקרות על תהליכי הקמה ומכירה של דירות. (כל אלה יחד מכונים להלן - רכיבי הבקרה המבקרים).

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911. על-פי תקן זה נדרש מאייתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה במטרה ל佐ות את רכיבי הבקרה המבקרים ולהציג מידת סבירה של ביצחוןם אם רכיבי בקרה אלה קיימו באופן אפקטיבי מכל הבדיקות המהוות. בקרותנו כוללה השגת הבנה לגבי בקרה פינמית על דיווח כספי, זיהוי רכיבי הבקרה המבקרים, הערכת הסיכון שקיים חולשה מהותית ברכיבי הבקרה המבקרים, וכן בחינה והערכתם של אפקטיביות הבדיקות והפעול של אותם רכיבי בקרה בהتبسط על הסיכון שהוערך. בקרותנו, לגבי אותם רכיבי בקרה, כוללה גם ביצוע נהלים אחרים כאשר ש�认נו כנחותם בהתאם לניסיות. בקרותנו התייחסה רק לרכיבי הבקרה המבקרים, להבדיל מבקרה פינמית על כלל התהליכים המהוותים בקשר עם הדיווח הכספי, ולפיכך חוות דעתינו מתייחסת לרכיבי הבקרה המבקרים בלבד. כמו כן, בקרותנו לא התייחסה להשפעות הדדיות בין רכיבי הבקרה המבקרים לבין אלה שאינם מבקרים ולפיכך, חוות דעתנו אינה מבאה בחשבון השפעות אפשריות כאלה. אנו סבורים שבקרותנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו בהקשר המתואר לעיל.

בשל מגבלות מוגבלות, בקרה פינמית על דיווח כספי בכלל, ורכיבים מותוכה בפרט, עשויים שלא למונע או לגלוות הצגה מוטעית. כמו כן, הסקת מסקנות לגבי העתיד על בסיס העריכת אפקטיביות נוכחות כלשהי חשופה לסיכון שAKEROTAה תהופcona לבתי מתאימים בגלל שינויים בניסיבות או שמידת הקיום של המדיניות או הנהלים תשנה לרגע.

לדעתנו, החברה קיימה באופן אפקטיבי, מכל הבדיקות המהוות, את רכיבי הבקרה המבקרים- ליום 31 בדצמבר 2023.

ביקרנו גם, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימיים 31 בדצמבר 2023 ו-2022 ו-2020 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיים ביום 31 בדצמבר 2023 והדוח שלנו, מיום 31 במרץ 2024, כולל חוות דעת בלתי מסויימת על אותם דוחות כספיים בהتبسط על בקרותנו ועל חוות רואי החשבון המבקרים האחרים.

סמליך
רואי החשבון

31 במרץ 2024

2022 אלפי ש"ח	2023 אלפי ש"ח	באור	
נכסים שותפים			
1,932,955	1,797,214	6	مزומנים ושווי מזומנים
35,521	158,239		פקדונות לזמן קצר
476,144	341,144	7	ניירות ערך מוחזקים למסחר
140,606	77,628	8	פקדונות מוגבלים לזמן קצר
386,750	436,579	A.9	לקוחות
97,768	80,330		נכסים מסים שותפים
228,677	282,371	10	חייבים ויתרות חובה
244	14,312	B.9	הכנסות לקבל מרכשי דירות
17,248	-		נכס לא שוטף מוחזק למכירה
711,453	536,052	(1) A.11	מלאי בניינים למכירה
4,027,366	3,723,869		סה"כ נכסים שותפים
נכסים שאינם שותפים			
903,811	1,125,882	(2) A.11	מלאי בניינים למכירה לזמן ארוך
258,981	269,113	12	מרקען לבניה
23,406	20,146	13	השקעה בחברות כלולות
529,441	600,647	14	השקעות,חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
3,570,546	3,812,180	15	השקעה בנכסי נפט וגז, נטו
14,576,375	14,610,964	16	ndl"ן להשקעה
2,175	6,307		מיסים נדחים
382,017	404,694	17	רכוש קבוע
20,246,752	20,849,933		סה"כ נכסים שאינם שותפים
24,274,118	24,573,802		סה"כ נכסים

2022 אלפי ש"ח	2023 אלפי ש"ח	באור
1,906,718	1,238,494	18
92,919	111,751	19
351,214	433,564	20
20,605	-	ט.1.ט.13
88,597	109,433	35
132,390	197,649	21
58,494	17,532	ב.9
90,375	70,475	5.ב.11
6,692	6,634	24
2,748,004	2,185,532	
9,523,731	9,797,408	
12,271,735	11,982,940	

התchiaיות שוטפות
אשראי לזמן קצר וחוליות שוטפות של הלואות וагרות חוב

ספקים ונותני שירותים
זכאים ויתירות זכות

התchiaיות לב的日子里 זכויות שאין מנקות שליטה
הפרשיות מסים שוטפים

הפרשות
מקדמות מרכשי דירות

התchiaיות למטען שירותים בנייה ולעסקת קומבינציה
התchiaיות לרכישת זכויות שאין מנקות שליטה בחברות מאוחדות

סך הכל התchiaיות שוטפות

התchiaיות שאין שוטפות
הלואות ממתאגידים בנקים ואחרים

אגרות חוב
הטבות לעובדים

הפרשיות

מסים נדחים

התchiaיות אחרות לזמן ארוך

סך הכל התchiaיות שאין שוטפות

סך הכל התchiaיות

הו

34,352	34,352
1,774,910	1,774,910
1,946	1,946
(119,127)	(75,230)
3,888	3,888
(378,730)	(372,539)
-	72
(48,088)	(48,088)
3,783,932	4,046,441

הו מנויות
פרימה על מנויות
קרןנות הו
קרן הו מהפרשי תרגום
קרן הו בגין עסקאות מחדש
קרןoot הו בגין עסקאות גידור
מנויות באוצר
יתרת עדפסים

סך הכל ההון המייחס לבעים של החברה

זכויות שאין מנקות שליטה

סך הכל ההון

סך הכל התchiaיות והו

5,053,083	5,365,752
6,949,300	7,225,110
12,002,383	12,590,862
24,274,118	24,573,802

ערן לנדר
מנכ"ל

חיים צוף
יור הדירקטוריון

איתן ולוֹץ
סמןכ"ל כספיים

תאריך אישור הדוחות הכספיים : 31 במרץ 2024

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

דוחות על רווח והפסד מאותדים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2021 אלפי ש"ח	2022 אלפי ש"ח	2023 אלפי ש"ח	באור	
1,221,266	1,616,146	1,624,631	A.28	הכנסות
28,848	38,679	40,699	D.38	ממכירת נפט, גז וקונדנסט בניקוי תמלוגים מתמלוגים מצד שלישי
103,887	172,713	342,819		מדמי מפעיל, דמי ניהול, שיווק נפט ומתן שירותים מהשכרה, תפעול נכסים וניהולם
785,330	898,645	998,380	1.B.28	מכירת דירות
52,178	42,930	84,863	2.B.28	
2,191,509	2,769,113	3,091,392		סה"כ הכנסות
150,845	191,726	254,990	29	הוצאות
164,807	206,943	208,439		הוצאות הפחת נפט, גז וקונדנסט (לא פחת והפחחות)
82,940	139,738	326,369		הוצאות פחת והפחחות נלוים בתחום הנפט והגז
2,479	740	692	30	הוצאות חיפושי נפט וגז
175,764	192,594	196,614	31	הוצאות השכרה, תפעול נכסים וניהולם
41,211	43,971	67,046		הוצאות דירות שנמכרו
618,046	775,712	1,054,150		סה"כ הוצאות
1,573,463	1,993,401	2,037,242		רווח גולמי
1,358,758	512,070	(141,940)	16	עליה (ירידה) בשווי הוגן של נדלין להשקעה, נטו
26,132	13,792	(15,903)	1.A.15	(ירידת ערך) ביטול הפסד מירידת ערך נכסי נפט וגז
(22,757)	-	-	17	ירידת ערך רכוש קבוע
(98,690)	(125,038)	(129,045)	32	הוצאות מכירה, הנהלה וכליות
98,572	16,617	9,697	A.33	הכנסות אחרות
(18,285)	(20,671)	(32,660)	B.33	הוצאות אחרות
2,917,193	2,390,171	1,727,391		רווח תפעולי לפני היטל רווחי נפט וגז
(237,485)	(386,775)	(394,951)		היטל רווחי נפט וגז
2,679,708	2,003,396	1,332,440		רווח תפעולי אחרי היטל רווחי נפט וגז
(359,300)	(533,547)	(420,664)		הוצאות מימון
187,929	150,433	196,239		הכנסות מימון
(171,371)	(383,114)	(224,425)	34	הוצאות מימון, נטו
(10,295)	(3,339)	(4,610)	13	חלק בהפסדי חברות מוחזקות, נטו
2,498,042	1,616,943	1,103,405		רווח לפני מסים על ההכנסה
(992,953)	(308,598)	(279,521)	35	הוצאות מסים על ההכנסה
1,505,089	1,308,345	823,884		רווח לשנה
877,691	481,228	262,509		רווח מייחס ל:
627,398	827,117	561,375		בעליים של החברה זכויות שאינן מקנות שליטה
1,505,089	1,308,345	823,884		
רווח למניה וגילת המייחס לבוילים של החברה:				
שקל חדש	שקל חדש	שקל חדש		
29.1	15.6	8.3	36	רווח בסיסי ומדדול למניה

הបוארים המצורפים לדוחות הכספיים המאותדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

דוחות על הרווח הכללי מאוחדים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2021 אלפי ש"ח	2022 אלפי ש"ח	2023 אלפי ש"ח	
1,505,089	1,308,345	823,884	רווח לשנה
			פריטי רווח (הפסד) כולל אחר שלאחר החברה בראשונה בהתאם הכלל הועברו או יועברו לרווח והפסד
(132,502)	235,075	117,961	הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילותות חוץ החלק האפקטיבי של השינוי נטו בשווי ההוגן של גידור תזרימיים מזומנים
-	-	(509)	שינוי נטו בשווי ההוגן של מכשירים המשמשים לגידור תזרימי מזומנים שהועבר לרווח והפסד
-	-	1,266	מסים בגין פריטי רווח כולל אחר
-	-	(175)	
(132,502)	235,075	118,543	רווח (הפסד) כולל אחר לשנה, נטו ממיס
1,372,587	1,543,420	942,427	סך הכל רווח כולל לשנה
			מיוחס:
821,899	543,709	306,616	בעליים של החברה
550,688	999,711	635,811	זכויות שאינן מקנות שליטה
1,372,587	1,543,420	942,427	סך הכל רווח כולל לשנה

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

ס"כ הכל הון	זכויות שאינן מניות של החברה אלפי ש"ח	הון המיויחס לבעליים של החברה אלפי ש"ח	הון המיויחס לבעליים של החברה יתרת רוח אלפי ש"ח	הון המיויחס לבעליים של החברה מיניות בחו"ל אלפי ש"ח	הון המיויחס לבעליים של החברה עסקאות טס זכויות שאינן מניות אלפי ש"ח	הון המיויחס לבעליים של החברה העריכה מחודש אלפי ש"ח	קרנות הון בגנו עסקאות gidor אלפי ש"ח	הון המיויחס לבעליים של החברה קור הון מהפרשי תרגום אלפי ש"ח	הון המיויחס לבעליים של החברה פרמייה על מניות אלפי ש"ח	הון המיוחס לבעליים של חברה הוון אלפי ש"ח	
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023											
12,002,383	6,949,300	5,053,083	3,783,932	(48,088)	(378,730)	3,888	-	(119,127)	1,946	1,774,910	34,352
יתרה ליום 1 בינואר 2023											
823,884	561,375	262,509	262,509	-	-	-	-	-	-	-	-
117,961	73,926	44,035	-	-	-	-	-	44,035	-	-	-
582	510	72	-	-	-	-	72	-	-	-	-
ס"כ הכל רוח כולל לשנה:											
רווח לשנה											
הפרשי תרגום מטבח חזק בין פעילות חוץ											
החלק האפקטיבי של השינוי נטו בשווי											
ההון של גידור תזרימי מזומנים (נטו ממס)											
עסקאות עם בעליים שנזקפו ישירות להון:											
תשלומים מבסיס מניות בחברה מאוחדים											
רכישת מניות בחו"ל											
רכישת זכויות שאינן מניות שליטה											
חלוקת דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מניות שליטה											
יתרה ליום 31 בדצמבר 2023	7,225,110	5,365,752	4,046,441	(48,088)	(372,539)	3,888	72	(75,230)	1,946	1,774,910	34,352

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

סך הכל הון	זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	הון המיויחס לבעליים של חברה אלפי ש"ח	הון המייחס של החברה קוו הון העירכה מהפרשי חדש שלייטה מניות בוצור יתרות רווח סק הכל אלפי ש"ח																
10,484,273	5,991,613	4,492,660	3,302,704	(62,796)	(380,864)	3,888	(181,480)	1,946	1,774,910	34,352									יתרה ליום 1 בינואר 2022
1,308,345	827,117	481,228	481,228	-	-	-	-	-	-	-									יתרה ליום 31 בדצמבר 2022
235,075	172,594	62,481	-	-	-	-	-	62,481	-	-									יתרה ליום 31 בדצמבר 2022
9,953	9,953	-	-	-	-	-	-	-	-	-									יתרה ליום 31 בדצמבר 2022
(14,320)	(16,326)	2,006	-	-	2,134	-	(128)	-	-	-									יתרה ליום 31 בדצמבר 2022
-	(14,708)	14,708	-	14,708	-	-	-	-	-	-									יתרה ליום 31 בדצמבר 2022
(20,943)	(20,943)	-	-	-	-	-	-	-	-	-									יתרה ליום 31 בדצמבר 2022
12,002,383	6,949,300	5,053,083	3,783,932	(48,088)	(378,730)	3,888	(119,127)	1,946	1,774,910	34,352									יתרה ליום 31 בדצמבר 2022

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

סה"כ הון אלפי ש"ח	זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	הון המיויחס לבעליים של חברה אלפי ש"ח										
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021												
9,392,123	5,721,362	3,670,761	2,425,013	(62,796)	(380,864)	3,888	(125,688)	1,946	1,774,910	34,352		יתריה ליום 1 בינואר 2021
1,505,089 (132,502)	627,398 (76,710)	877,691 (55,792)	877,691 -	-	-	-	-	-	-	-		סה"כ רווח כולל לשנה:
												רווח לשנה הפרשי תרגום מطبع חוץ בגין פעילות חוץ
1,336	1,336	-	-	-	-	-	-	-	-	-		הוצאות עם בעליים שנזקפו ישירות להון:
(89,184) (101,101) (91,488)	(89,184) (101,101) (91,488)	-	-	-	-	-	-	-	-	-		תשלומים מבוססים מנויות בחברה מאוחדים תשולם אייזון ותשולם מס לבני זכויות שאין מקנות שליטה חלוקת רווחים לבני זכויות שאין מקנות שליטה מסים עבור בעלי זכויות שאין מקנות שליטה
10,484,273	5,991,613	4,492,660	3,302,704	(62,796)	(380,864)	3,888	(181,480)	1,946	1,774,910	34,352		יתריה ליום 31 בדצמבר 2021

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

דוחות על תזרימי המזומנים מאוחדים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2021 אלפי ש"ח	2022 אלפי ש"ח	2023 אלפי ש"ח	
תזרימי מזומנים מפעילות שוותף			רווח לשנה
1,505,089	1,308,345	823,884	
172,438	213,982	214,886	התאמות: פחת והפחנות
10,295	3,339	4,610	חלק בהפסדי חברות מוחזקות
(1,358,758)	(512,070)	141,940	ירידה (עליה) בשווי ההוגן של נדלין להשקעה, נטו
(26,132)	(13,792)	15,903	הפסד (bijtol הפסד) מירידת ערך נכסים נפט וגז
22,757	-	-	ירידת ערך רכוש קבוע
320,252	283,880	245,494	הוצאות ריבית, הפרשי הצמדה והפרשי שער, נטו
-	(223)	53	הפסד (רווח) ממימוש רכוש קבוע
(2,365)	-	1,266	הפסד (רווח) ממכשירים פיננסיים נגזרים, נטו
(147,997)	85,928	20,617	הפסד (רווח) שערוך ניירות ערך למשך
-	-	7,246	הפסד מירידת ערך החברה כולה
-	(1,775)	-	רווח ממימוש השקעה בחברה כולה
992,953	308,598	279,521	מסים על הכנסה
4,197	6,840	6,535	תשלומים מבוססי מנויות ויחידות השתתפות
1,492,729	1,683,052	1,761,955	
90	(35,890)	9,271	שינויי במפעיל עסקת תמר
97,171	4,858	(14,068)	שינויי בהכנסות לקבלת מרכשי דירות
(19,858)	(88,976)	(37,860)	שינויי בליקחות
(65,019)	(77,772)	(32,289)	שינויי בחביבים ויתרונות חובה
20,531	(14,429)	10,894	שינויי בספקים ונונטי שירותים
34,399	83,527	10,365	שינויי בזכאים, יתרות זכות ותחייבויות אחרות לזמן ארוך
(73,738)	(40,252)	(122)	שינויי במלאי בניינים למصارנה
13,410	42,679	(40,962)	שינויי במקומות מרכשי דירות
9,272	(2,589)	15,945	שינויי בהפרשות ובהתבות לעובדים
1,508,987	1,554,208	1,683,129	
(194,450)	(332,577)	(246,949)	מס הכנסה ששולם
1,314,537	1,221,631	1,436,180	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוותף

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

דוחות על תזרימי המזומנים מאוחדים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2021 אלפי ש"ח	2022 אלפי ש"ח	2023 אלפי ש"ח	
תזרימי מזומנים לפעילויות השקעה			
(14,283)	(39,985)	(254,480)	השקעה בנכסי נפט וגז
(45,945)	(7,248)	(15,168)	רכישת רכוש קבוע
(393,811)	(233,280)	(113,457)	השקעה בנדלין להשקעה
(68,153)	(69,751)	(30,391)	רכישת ניירות ערך מוחזקים למסחר
195,325	141,827	144,148	מכירת ניירות ערך מוחזקים למסחר
(44,426)	(34,062)	(150,876)	שינויי בפיקדונות וחיבטים אחרים, נטו
(25,285)	24,325	(2,578)	מסים עבור רכישת נכסים
-	512	-	תמורה ממכירת רכוש קבוע
-	4,757	17,294	תמורה ממכירת נדלין להשקעה
(186,430)	-	-	רכישת מקרקעין לבנייה
-	3,472	-	תמורה ממימוש חברת כלולה
1,658	-	-	כינסה לאחד של חברת כלולה
-	-	(8,595)	השקעה בחברה כלולה
(204,135)	(49,621)	31,834	גביית (מתן) הלוואות לזמן ארוך
-	(26,189)	25,068	מזומנים ששוחררו מהגבלה, נטו
35,723	33,581	73,389	ריבית ודיבידנדים שהתקבלו
(749,762)	(251,662)	(283,812)	מזומנים נטו ששימשו לפעילויות השקעה
תזרימי מזומנים מ פעילות ממון			
-	(14,320)	(24,968)	רכישת מנויות באוצר בחברות מאוחדות
8,973	-	-	קבלת הלוואה לזמן ארוך
610,397	1,436,113	1,213,666	הנקנת אגרות חוב בחברות מאוחדות, נטו
(177,153)	(89,183)	-	תשומיי איזון ותשומיי מס לבני זכויות שאין מקנות שליטה
(275,958)	(250)	(354,617)	חלוקת רווחים ויבידנדים לבני זכויות שאין מקנות שליטה
-	(32,687)	-	תשומיי איזון לTAGDIS בין השנים 2013-2016 שהעבورو לנאמן
(1,165,351)	(1,197,673)	(1,501,781)	פרעון התchia'יות לזמן ארוך
(172,770)	(169,239)	(437,660)	אשראי מתאגידים בנקאים ונוטני אשראי אחרים, נטו
(37,064)	(22)	-	עסקאות עם זכויות שאין מקנות שליטה, נטו
(88,332)	(4,293)	-	מקדמות מס ששולמו עבור בעלי זכויות שאין מקנות שליטה
-	-	(93)	עסקאות עם זכויות שאין מקנות שליטה
(208,433)	(194,989)	(194,897)	ריבית ששולמה
(1,505,691)	(266,543)	(1,300,350)	מזומנים נטו ששימשו לפעילויות ממון
(940,916)	703,426	(147,982)	עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
(23,024)	45,867	12,241	השיפעת תנודות בשער החליפין על יתרות מזומנים ושווי מזומנים
2,147,602	1,183,662	1,932,955	מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
1,183,662	1,932,955	1,797,214	מזומנים ושווי מזומנים לסוף שנה

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

באור 1 - כללי**א. הישות המדווחת ופעילותה**

אקויטל בע"מ (להלן - החברה) התאגדה בישראל בשנת 1977. המعن הרשמי של החברה הינו רחוב גראנט 8, פתח תקווה. החברה והחברות המאוחדות שלה (להלן - הקבוצה) פועלות בעיקר בתחום הנדל"ן, הנפט והגז, בישראל וממחוצה לה. מנויות החברה רשומות למסחר בבורסה לנירות ערך בתל אביב בע"מ (להלן - הבורסה).

ב. מלחמת "חרבות ברזל"

ביום 7 באוקטובר 2023, פרצה מלחמת "חרבות ברזל" (להלן - המלחמה), בעקבות מתקפת פטע של ארגון הטרור חמאס. במקביל, בגבול הצפוני של ישראל יוזם ארגון הטרור חזבאללה פועלות לחימה נגד ישראל, אשר הובילו לעימות צבאי נגידו. בעקבות האמור, גויסו מאות אלפי אנשי מילואים ויישובים בדרום הארץ ובצפונה פנו מתושביהם.

בעקבות המלחמה, בחודש אוקטובר 2023 הודיעו חברות דירוג האשראי Fitch Moody's S&P כי דירוג האשראי של מדינת ישראל נמצא בבחינה להורדת דירוג. כמו כן, חברת דירוג האשראי S&P הודיע על הורדת תחזית דירוג האשראי של מדינת ישראל לשילית, תוך הורתת דירוג האשראי הנוכחי ללא שינוי. לאחר מועד הדיווח, בחודש פברואר 2024, על רקע השלכות המלחמה, הודיעה חברת דירוג האשראי Moody's על הורדת דירוג האשראי של ישראל מרמה של A1 לרמה של A2 ובנוסך העמידה תחזית דירוג שלילית העוללה לגרום בעתיד להורדת אפשרית נוספת בדירוג.

תחום הנדל"ן :

בעקבות המלחמה חלה ירידת בעילות העסקית בירושלים, ברם נכון למועד אישור הדוחות הכספיים חלה התמתנות ניכרת בהשפעות האמוריות וניכרת השפעה בעיקר על הפעולות העסקית של שכרי שטחים מסחריים בצפון הארץ. בשלב זה הקבוצה העניקה הקלות תזרימיות (Ճחית ואו פריסת תשומתי דמי שכירות וניהול) לחקל משוכרייה שפעילותם הושפעה מהמלחמה. להערכת החברה, נכון למועד אישור הדוחות הכספיים לא קיימת השפעה מוחותית של המלחמה על הפעולות העסקית החוטفت של החברה בתחום הנדל"ן.

לקבוצה מספר פרויקטים בהקמה בישראל בהיקפים משמעותיים המבוצעים בעיקר באמצעות קבלני ביצוע. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, הבניה בפרויקטם או נושא, אולם המחשור בכוח אצל הקבלנים המבוצעים עלול לגרום לעיכוב בלוחות הזמן שלהם להשלמת הפרויקטם. כמו כן לבבי ביצוע עבותות שבגין טרם נחתמו חוזים, יתכו עיכובים בלוחות זמןים עקב מחסור בכוח אדם וឱיכובים באספקת תומרי דמי שכירות עקב התיקירות במחריר ההובלה. להערכת החברה, נכון למועד אישור הדוחות הכספיים אין כאמור לעיל בכך להשפייע באופן מוחותי על מועד השלמתם וועלותם של פרויקטים אלו. יחד עם זאת, לאור אי הווודאות בגין היחס להתקפות המלחמה והשפעותיה, אין ביכולת החברה לאמודד באופן סופי את היקף השפעה על לוחות הזמן ועל עלותם של הפרויקטים האמורים.

يُذكر، כי לעלייה בשיעורי הריבית בישראל, ככל שתהיה, לרבות עקב הורדת דירוג האשראי של מדינת ישראל כאמור לעיל, עשוייה להיות השפעה הן על עלות מחוזר חוב של אשראי קיים והן על השווי ההונון של נכסים הנדל"ן להשקעה של הקבוצה בישראל לאור שינוי אפשרי בשיעורי ההיוון של נכסים אלו.

תחום הנפט והגז :

עם פרוץ המלחמה מפעילת פרויקט תמר (להלן - המפעילה), קיבלה הודהה ממשרד האנרגיה, כי לאור המצב הבטחוני בישראל כתוצאה מהמלחמה, היא נדרשת לעזר את פעילות ההפקה ממארגר תמר, ובהתאם ביום 7 באוקטובר 2023 הופסקה ההפקה ממארגר תמר. ביום 9 בנובמבר 2023 קיבלה המפעילה הודעה ממשרד האנרגיה, לפיה ניתן לחדש את ההפקה ממארגר תמר. ביום 13 בנובמבר 2023 חזרה אסדת תמר להפקה סדירה.

להערכת החברה, בהתבסס על יוציאה המשפטים של ישראלקו נגב 2 - שותפות מוגבלת (להלן - ישראלקו נגב 2), לא קיימת חשיפה בגין אי אספקת גז ללקוחותה של ישראלקו נגב 2 בתקופה האמורה, זאת לאור סעיף "כח עליון" אשר מצוי בהסכם עם לקוחות. הודעה על הפעלת סעיף "כח עליון" נמסרה ללקוחות תמר.

בהתבסס על צפי ההפקה לרבעון הרביעי לשנת 2023, הפסקת ההפקה ממארגר תמר בתקופה האמורה מסתמכות באובדן הכנסות לחברה (ממקרים נפט, גז טבעי וCONDENSATE בניכוי תמלוגים וכן מתמלוגים מצד שלישי) בסך כולל של כ- 185 מיליון ש"ח (כ- 48 מיליון דולר), אשר הקטין את הרווח הנוכחי המיחס לבעלים של החברה בסכום כולל של כ- 18 מיליון ש"ח (כ- 5 מיליון דולר).

נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, הקבוצה בוחנת את מגנון הכספיים מהמדינה בקשר עם הפסיקות ההפקה בעקבות המלחמה כאמור לעיל. בשלב זה, החברה אינה יכולה להעריך אם תקבל פיצוי כאמור ואת היקפו.

באשר לפרויקט ההרחבה, כמפורט בפרק 1.ג, נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, ההש侃עות שאושרו בפרויקט ההרחבה, ממשיכות כסדרן. יחד עם זאת, לאור חוסר הוודאות בקשר להתקפות המלחמה ומשכה, עלולים לחול דחיהה בלוחות הזמן שנקבעו ויגודול בעלות השלב הראשון של פרויקט ההרחבה לעומת אمدن העליות נכון למועד אישור הדוחות הכספיים המסתכם בכ- 176 מיליון דולר (כ- 100% מהפרויקט).

באור 1 - כללי (המשך)**ב. מלחמת "חרבות ברזל" (המשך)**

באשר לפROYKT אשדוד-אשקלון, כמפורט באור 3.B.1.5, ביום 10 באוקטובר 2023 קיבלת המפעילה מנתג'ז הודעה שבתקופות המלחמה הופסקו העבודה בפרויקט אשדוד-אשקלון, וכי הצפוי למועד תחילת ההזרמה הינו לפחות ארבעה חודשים ממועד חידוש העבודות. לאחר מועד הדיווח, בחודש פברואר 2024 הודיע הקבלן המבצע של העבודות לנtag'z, כי הוא עובר לאתר אחר וכי הוא צפוי לחזור לאזור לקרהת אוגוסט-ספטמבר 2024 על מנת להשלים את התחביבותיו בפרויקט. חידוש העבודות מותנה באישורים רגולטוריים החלים על הקובלן האמור. לאור האמור קיימת אי-ודאות לגבי מועד הסיום המשוער של הפROYKT האמור ועלוונו הסופית.

בעקבות המלחמה, בחודש נובמבר 2023 בchnerה מעלות את דירוג ישראנקו נגב 2 ואגרות החוב שלה (סדרות א', ב', ו-ג') והורידה את תחזית הדירוג שלה מיציבה לשילנית, תוך הורתת הדירוג הנוכחי (IAA) על כן.

לפרטים בדבר העברת זכויות למפעיל מיועד בחזקת משון והגשת בקשה לקבלת אורכה בلوح הזמנים בתוכנית העבודה לאור המלחמה, ראו באור 30.A.3.

נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, פרט לאובדן הכנסות כתוצאה מהפסקת ההפקה ממاجر תמר כאמור לעיל, למלחמה לא הייתה השפעה מהותית על החברה, כמו כן, החברה אינה צופה השפעה מהותית של המלחמה על איתנותה הפיננסית ועל יכולתה לפROYKT את התחביבותיה בתקופה הנראית לעין זאת, בין היתר, לאור יתרות מזומנים, פיקדונות ותיק ניירות ערך סחירים העומדים לרשותה וניתנים למימוש מהיר. יחד עם זאת, קיים חוסר ודאות בקשר להתפתחות המלחמה, היקפה, משכה והשלכותיה, ולפיכך, לא ניתן בשלב זה להעריך את היקף השפעה המלא של המלחמה על פעילות החברה ושווי נכסיה.

ג. שינוי בעקומי הריבית וציפיות האינפלציה

החל מנת 2021 חלה עלייה בשיעורי האינפלציה בישראל ובעולם. בשנת 2021 עלה ממד המוחירים לצרכן בישראל,علاית אשר המשיכה גם לשנת 2023. לצד עליית המוחירים העולמית החליטו נקים מרכזים בעולם להעלות את הריבית במטרה לבלום את עלויות המוחרים. לשינויי הריביות ולעליה בשיעורי האינפלציה הייתה השפעה משמעותית על פריטים לדוחות הכספיים אשר התייחסותם לגיבחים כוללם באור 16 בדבר נדל"ן להשקעה, לעניין שינויים בשווי ההוגן, באור 21.B בדבר התchiaיות לטילוק נכסים ובאור 40 בדבר מכשירים פיננסים, לעניין סיכון מודד, מטבע חזק וריבית.

ד. סיום מז'ם למיזוג עם נפטא חברה ישראלית לנפט בע"מ (להלן - נפטא)

ביום 17 באוקטובר 2021 החליט דירקטוריון החברה למיזוג לנטפה, חברה ציבורית בשליטת החברה, בהצעה לניהול משא ומתן בקשר לעסקת מיזוג (להלן - יואל), במסגרתו יקבלו כל בעלי מניות נפטא (למעט י.א.ל. - ירושלים אויל אקספלוריישן בע"מ (להלן - יואל), בתמורה להחזקתם במניות נפטא, תמורה במניות החברה ו/או במזומנים. במסגרת המשא ומתן עם נפטא, העבירה החברה לנפטא מספר הוצאות לביצוע עסקת המיזוג, ונפטא נתנה הצעה נגדית. ביום 19 בנואר 2023, הודיעו החברה לנפטא כי לאור הਪערים בין החברות, החליט דירקטוריון החברה לסייע את המשא ומתן לעסקת מיזוג.

ה. הגדרות

בדוחות כספיים אלה :

חברות לרבות חברות או מיזם משותף, שדוחותיהן מאוחדים באופן מלא, במישרין או בעקיפין, עם דוחות החברה. **חברות מאוחדות -**

חברות, אשר לחברה השפעה מהותית בהן למעט חברות מאוחדות והסדרים משותפים ואשר השקעת החברה בהן כוללה בדוחות הכספיים על בסיס השווי המאזני. **חברות כוללות -**

חברות מאוחדות, הסדרים משותפים או חברות מסוימות. **חברות מוחזקות -**

הסדרים בהם לקבוצה שליטה משותפת אשר הושגה על ידי הסכם חוזי הדורש הסכמה מהאחד לגבי הפעולות המשפיעות באופן ממשמעות על התשואה של ההסדר. **הסדרים משותפים -**

החברה וחברות מאוחדות שלה. **הקבוצה -**

כמשמעותו בתקן חשבונאות בינלאומי (IFRS) 24 בדבר צדדים קשורים. כמשמעותם בפסקה (1) להגדרת "בעל עניין" בתאגיד בסעיף 1 לחוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968. **צד קשור -**
בעל עניין -

באור 2 - בסיס ערך בתקני דיווח כספי בינלאומיים**א. הצהרה על עמידה בתקני דיווח כספי בינלאומיים**

הדוחות הכספיים המאוחדים נערכו על ידי הקבוצה בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן - IFRS). דוחות הכספיים אלו נערכו גם בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע - 2010.

הדוחות הכספיים המאוחדים אושרו לפרסום על ידי דירקטוריון החברה ביום 31 במרץ 2024.

ב. מטבע פעילות ומطبع הצגה

הדוחות הכספיים המאוחדים מוצגים בשקל חדש, שהינו מطبع הפעולות של החברה, ומעוגלים לאלף הkrub, למעט אם צוין אחרת. השקל החדש הינו המשמעותי את הסביבה הכלכלית העיקרית בה פועלת החברה. לחברה מס' חברות בנות באירופה להן מטבע פעילות אירו, ומספר חברות בנות להן מטבע פעילות דולר.

ג. בסיס המדידה

הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה נערכו על בסיס ההיסטורית למעט הנכסים והתחזיביות הבאים: מכשירים פיננסיים, תשלים מבוסס מנויות, התחזיות לטיפול נכסים, נגורים ואחרים אשר נמדדים בשוויו הוגן דרך רוח ופסד, נדל"ן להשקעה הנמדד לפי שווי הוגן דרך הפסד, הפרשות, נכסים והתחזיביות מסוימים נכסים ונכסים והתחזיביות בגין הטבות לעובדים והשקעות בחברות כלולות ועסקאות מסוימות המתויפות לפישיטת השווי המאזני. מידע נוסף בדבר אופן המדידה של נכסים והתחזיביות אלו ראו באור 3, בדבר מדיניות חשבונאית מהותית.

ד. תקופת המחזור הכספי

לקבוצה שני מחזורים תפעוליים. בהתייחס להקמת בניינים למכירה והתחדשות עירונית, המחזור הכספי של הקבוצה עולה על שנה ונמשך כשלוש עד ארבע שנים. בהתייחס ליתר הפעולות של הקבוצה, המחזור הכספי הינו שנה. עקב לכך, כוללים הרכוש השוטף והתחזיביות השוטפות גם פרטיים המיועדים והצפויים להתמשם במהלך המחזור הכספי של פעילותות אלו הנמשך כשלוש עד ארבע שנים.

ה. שימוש באומדנים ושיקול דעת

בעריכת הדוחות הכספיים בהתאם ל- IFRS, נדרשת הנהלת החברה להשתמש בשיקול דעת, בהערכתות, אומדנים והנחות אשר משפיעים על יישום המדיניות החשבונאית ועל הסכומים של נכסים והתחזיביות, הכנסות והוצאות. יובהר שהتوزיאות בפועל עלולות להיות שונות מאומדנים אלה.

בעת גיבושים של אומדנים חשבונאיים המשמשים בערך הדוחות הכספיים של החברה, נדרשה הנהלת החברה להנify הנחות באשר לנסיבות ואירועים הכרוכים באירועים וודאות משמעותית. בשיקול דעתה בקביעת האומדנים, מtabסת הנהלת החברה על ניסיון העבר, עבודות שנות, גורמים חיצוניים ועל הנחות סבירות בהתאם לנסיבות המתאימות לכל אומדן. הנהרכות, האומדנים והנחות המשמשים בערך הדוחות הכספיים נסקרים באופן שוטף על ידי הנהלת החברה. שינויים באומדנים חשבונאיים מוכרים בתקופה שבה תוקנו האומדנים ובכל תקופה עתידית מושפעת.

אומדנים קרייטיים
להלן מידע בדבר אומדנים קרייטיים, שנערך תוך יישום המדיניות החשבונאית והם בעלי השפעה מהותית על הדוחות הכספיים המאוחדים:

1. ירידת ערך השקעות בנכסים נפט וגז

נכסים נפט וגז נבחנים לירידת ערך כאשר עבודות ונסיבות עשויות להעיד על כך שערכם בספרים עולה על סכום בר ההשבה המיוחס להם.

קביעת סכום בר השבה של השקעה בנכסים נפט וגז, אשר נעשית באמצעות היון תזרימי מזומנים חזויים, כוללת הנחות ואומדנים לגבי מחירי המכירה הצפויים, כמות הבארות ששימושו להפקה, עלויות ההפקה, מסים וקביעת שיעור ההיון. שינוי בהנחות ואומדנים כאמור עשוי להשפיע על סכום בר השבה של נכסים נפט וגז ובכך להשפיע על ההפסד מירידת ערך.

2. אומדן עתודות הנפט והגז - משמשות בקביעת הפחתת הנכסים המפיקים אשר משמשים את הפעולות במהלך התקופה המדווחת. הפחתת השקעות הקשורות לגילוי והפקה של רזביות נפט וגז נעשית בהתאם לשיטת האזילה. כמות הנפט והגז המוערכת במאגרים בתקופה המדווחת נקבעת מדי שנה, על פי חוות דעת מסוימת חיצוניים להערכת עתודות של מאגרי נפט וגז. הערה של עתודות הנפט והגז הינה תחילך סובייקטיבי והערכתם של מומחים שונים עשויות לעיתונים להיות שונות באופן מהותי. לאור המהותית של נכסים נפט וגז והוצאות הפחתה לשינויים בהערכת העתודות האמורית לעיל, עשוייה להיות השפעה מהותית על תוצאות הפעולות והמבחן הכספי של הקבוצה. מידע נוסף בדבר הערכת עדכנית של עתודות הגז הטבעי בשדה הגז תמר ראו באור 4.B.

באור 2 - בסיס ערךת הדוחות הכספיים (המשך)

ה. שימוש באומדן ושיעור דעת (המשך)

- 3. מהויבות בגין סילוק נכסים** - הקבוצה מכירה בנכס (במסגרת סעיף השקעה בנכסי נפט וגז) ובמקביל בהתחייבות בגין מהויבותה לטילוק נכסים נפט וגז בתום השימוש בהם. עיתויי וסכום המשאים הכלכליים הדרושים לטילוק המחויבות מבוססים בחלוקת מהמקרים על הערכת החברה ובחולק על הערכות מומחים חיצוניים. שינויים בהערכתות האמורויות עשוים להשפיע גם על גובה הוצאות ההפקתה המתייחסות לנכס האמור.
- 4. התחייבותות תלויות** - בהערכות סıcıומי התביעות המשפטיות שהוגשו נגד החברה וחברות מוחזקות שלה וכן מחלוקת אשר לא הגיעו לכל תביעה, הסתמכו החברות, בין היתר, על חוות דעת ייעוץ המשפטיים. הערכות אלה של הייעוץ המשפטיים מtabססות על מיטב שיטות המקצוע, בהתחשב בשלב בו מצויים ההליכים, וכן על הנסיוון המשפטי שנזכר בנושא השונאים. לאחר שתוצאות התביעות תקבענה בתדי המשפט, עלולות תוכאות אלה להיות שונות מהערכות הייעוץ המשפטיים.
- 5. הittel רוחני נפט** - כאמור באור 3.טו הקבוצה מכירה בהוצאה בגין הittel במועד בו קמה לה המחויבות לשלו. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, מתבררות מספר מחלוקת פרשנות מול רשות המסים בגין חוק מסי רוחניים ממשאי טבע, התשע"א-2011 (להלן "חוק") (להלן – "החוק") בדוחות הittel של מיזט תמר, במסגרת ערעריהם המתנהלים בבית המשפט המחויזי בת"א. הסוגיות מסוימות מחלוקת אלו טרם נידונו בתדי-המשפט בישראל. למידע נוסף בדבר חשיפת הקבוצה לתביעות ראו באור 38.א.ט.
- לאור חדשנות החוק ומורכבותו נסחאות החישוב והמנגנונים השונים המוגדרים בו, אין כל בטחון כי פרשנות זו של אופן חישוב הittel תהיה לזו שמאצנה רשות המס ואו זהה לפרשנות החוק על-ידי בית המשפט. פרטים נוספים ראו גם באור 35.א.ט.
- 6. קביעה מחיר העסקה** - בעסקאות מול לקוות הכוללות תמורה משתנה בוחנת הקבוצה האם צפוי ברמה גבוהה (highly probable) שביטול משמעותי בסכום ההכנסות שהוכרו לא יתרחש כאשר אי הודהות הקשורה להשתנות התמורה תתרבר. בסוף כל תקופה דיווחה מידת הבחירה בבחירה את אומדן סכום התמורה המשתנה לנכל בתמורות העסקה. ביום 24 בינוואר 2022 נחתם תיקון להסכם חחיי (להלן – "התיקון להסכם"). אשר נכנס לתוקף ביום 22 ביולי 2022 עם התקיימות כל התנאים המתלימים, וחל רטרואקטיבית לעז שספק החל מיום 1 ביולי 2021. התיקון להסכם כולל בין היתר, הארכת תקופה החסכם, שינויים במחירים ובכמויות הגז שחברת החשמל מחויבת לרכוש. התמורה כוללת תמורה משתנה. לאור האמור סכום ההכנסה שמקורו מהתיקון להסכם בגין כמויות שנמכרו מתבצע על אומדן המחיר המשוקל הנוכחי (MMbtu/g) עד סוף תקופה החסמ (B.1.a.1. של גז טבעי או מילוא המינימלית לחובב וכמות ההתחייבות הפעילה (כהגדרת מונחים אלו באור 38.B.1.b) עד סוף תקופה החסמ. סכום ההכנסה שמקורו מהתיקון להסכם עלול להשנות כתוצאה משינויו באור 38.B.1.b) בעקבות שינויים אפשריים בהערכות בקשר עם התאמת המחיר במועדים הרלוונטיים וכן מערכון מدد המחיר לצרכן האמריקאי (כמפורט באור 38.B.1.b).
- 7. מדידת שווי הוגן של נדלין השקעה** - בהתאם ל-IFRS להשקעה על השווי ההוגן המבוסס בעיקר על הערכות שווי של מעריצי שווי חיצוניים ובעלי כישורים מקצועיים מתאימים. השווי ההוגן של עיקרי הנדלין השקעה נבחן לפחות פעם בשנה ובכל מועד בו קיימות אינדייקציות לשינוי מהותי בשווי. שינויים בשווי ההוגן נזקפים לדוח רווח והפסד ובשל כך עשויים להשפיע בצורה מהותית על תוכאותיה של הקבוצה. (ראו גם באור 5 בדף קביעת שווי הוגן ובאור 16 בדף נדלין השקעה).
- 8. ירידת ערך של מלאי מקרקעין ומלאי בניינים למכירה** - ירידת ערך של מלאי בניינים למכירה ומלאי מקרקעין, נבחנת בהתאם על מעריכי המכירה הנוכחיים במוחלך העסקים הרגיל, בנייני אומדן עלויות ההשלמה הנדרשת, עלויות אשראי ועלויות מכירה הנדרשות למכירת המלאי. ראו באור 11 בדף מלאי בניינים למכירה ובאור 12 בדף מלאי מקרקעין.
- 9. שיטה מדידת התקדמות** - הקבוצה מודדת את התקדמות הביצוע באמצעות שיטה המבוססת על התשומות שהושקעו למדידת התקדמות הביצוע, בהתאם לאומדן סך העליות הדורשות להשלמת מהויבות הביצוע. הקבוצה בדעה כי שימוש בשיטה זו מייצג בכוונה הנאותה ביותר את אופן העברת השליטה ללקוח. שינוי בשיטת המדידה כאמור עלול לגרום לשינוי בסכומי ההכנסות והרווחים הגולמיים שיוכרו בגין פרויקט לבניה.
- 10. נכסים נדחים** - נכסים נדחים מוכרים בגין הפסדים מועברים לצורכי מס ובגין הפרשים זמינים ניתנים לניכוי, שטרם נוצלו, במידה שצפו שתהיה הכנסה חייבת עתידית שכגדה ניתן יהיה לנצלם. נדרש אומדן של הנהלה על מנת לקבוע את סכום נכס המסים הנדחים שניתן להכיר בו בהתאם על העיתוי, סכום ההכנסה החייבת במס הצפוי, מקורה וסטרטגיית תכנון המס. בהתאם לשינויים בהנחהות אלו, הקבוצה תיצור או תבטל הכרה בנכס מס נדחה.

באור 2 - בסיס ערךת הדוחות הכספיים (המשך)

.1. קביעת שווי ההון

לצורך ערךת הדוחות הכספיים, נדרש הקבוצה לקבוע את השווי ההון של נכסים והתחייבויות מסוימים. מידע נוסף להנחות ששימושו בקביעת שווי ההון נכלל בפרק 16 בדבר נדלין להשקעה, בפרק 40.ה בדבר מכשירים פיננסיים, ובפרק 37.א בדבר הטבות לבניין וצדדים קשורים. בקביעת השווי ההון של נכס או התחייבות, משתמשת הקבוצה בתנאים נכפים מהשוק ככל שנitin. מדידות שווי ההון מוחולקות לשושם רמות במדד השווי ההון בהתבסס על התנאים ששימושו בהערכתה, כדלקמן:

- רמה 1: מחירים מצוטטים (לא מתואמים) בשוק פעיל לנכסים או התחייבויות זהים.
- רמה 2: נתוניים נכפים מהשוק, במישרין או בעקיפין, שאינם כוללים ברמה 1 לעיל.
- רמה 3: נתוניים שאינם מבוססים על נתונים שוק נכפים.

באור 3 - מדיניות חשבונאית מוחותית

כללי המדיניות החשבונאית המפורטת להלן יושמו בעקבות לכל התקופות המוצגות בדוחות כספיים מאוחדים אלה על ידי חברות הקבוצה.

.1.a. בסיס האיחוד

חברות בנות

חברות בנות הין ישויות הנשלטות על ידי הקבוצה. החברה שולטת בחברה או שותפות אחרת כאשר היא חשופה או יש לה זכות לשואות משתנות ממעורבותה בחברה או השותפות האחרת, ויש לה את יכולת להשפיע על תשואות משותנות אלו באמצעות כוח ההשפעה שלה על החברה או השותפות. לחברה שליטה אפקטיבית בישראלקו נגב 2 לאור שליטתה בשותף הכללי של השותפות ביחד עם שורי החזקה המשמעותים ביחסות ההשתתפות שלה. פרטים נוספים ראו בפרק 13.b.

.2. חברות כלולות

חברות כלולות הין ישויות בהן יש לחברת השפעה מוחותית על המדיניות הכספיות והתפעולית, אך לא הושגה שליטה או שליטה משותפת. חברות כלולות מטופלות בהתאם לשיטת השווי המאזני מהיום שבו מתקימת ההשפעה המוחותית ועד ליום שבו לא מתקימת עוד השפעה מוחותית.

.3. פעילות משותפת

לקבוצה זכויות בנכסים ומוחיבויות המיוחסות להתחייבויות המופיעות במסדרים משותפים לפרטיהם נוספים ראו בפרק 11.b.5 ו-12.ג. במקרים אלו היא מכירה בנכסים, התחייבויות, הכנסות והוצאות של הפעילות המשותפת בהתאם לזכויותיה בפריטים אלו, כולל חלקה בפריטים המוחזקים או שהתחוו במשותף. רווחים או הפסדים מעסיקות עם פעילות משותפות מוכרכות רק בגובה חלקם של הצדדים האחרים בפעילויות המשותפת. כאשר עסקאות אלה מספקות ראייה לירידת ערך, של אותן נכסים, הפסדים אלה מוכרים במלואם על ידי הקבוצה.

.4. הסדרים משותפים (פעילויות משותפת)

הקבוצה צד להסדרים משותפים להשקעה בתחום הנפט והגז (ראו באורים 15 ו-30), בהם כל צד משתמש בנכסים שבבעלותו לצורך הפעילויות המשותפת. ההסדרים המשותפים שהקבוצה צד להם אינם נכללים בתחום IFRS 11 מכיוון שלא מתקימת לביהם שליטה משותפת. הסדרים אלו מטופלים באופן שבו הקבוצה מכירה בחילה בנכסים, בהתחייבויות להן היא חשופה, בהכנסות ובהוצאות בהן היא נושאת בהקשר להסדר המשותף.

באור 3 - מדיניות חשבונאית מהותית (המשך)**ב. מטבע חז'****1. עסקאות במטבע חז'**

עסקאות במטבע חז' מתורגמות למטרע הפעולות של החברה לפי שער החליפין שבתוקף בתאריכי העסקאות. נכסים והתחייבויות כספיים הנקובים במטרע חז' במועד הדיווח, מתורגמים למטרע הפעולות לפי שער החליפין שבתוקף לאותו יום. הפרשי שער בגין הפריטים הכספיים הנמוסחים בין העלות המופחתת במטרע הפעולות לתחילת השנה, כשהיא מתואמת לריבית האפקטיבית ולתשומות במשך השנה בין העלות המופחתת במטרע חז' מתורגמות לפי שער החליפין לסוף השנה.

נכסים והתחייבויות לא כספיים הנקובים במטרעות חז' הנמדדים לפי שווי הוגן, מתורגמים למטרע הפעולות לפי שער החליפין שבתוקף ביום בו נקבע השווי ההוגן. פריטים לא כספיים הנקובים במטרע חז' והنمדים לפי עלות היסטורית, מתורגמים לפי שער החליפין שבתוקף למועד העסקה. הפרשי שער הנובעים מתרגום למטרע הפעולות מוכרים ברוח והפסד.

2. פעילות חז'

לחברה השקעה בפעילויות חז', ובפרט שותפות וחברה בתחום הנפט והגז אשר מטבח הפעולות שלחן הוא דולר, לחברות בתחום ה小姑娘ת נדלין והפעלת בתמי מלון באירופה, אשר מטבח הפעולות שלחן הוא אירו. הנכסים והתחייבויות של פעילות חז', תורגמו לש"ח לפי שער החליפין שבתוקף למועד הדיווח. ההכנסות וההוצאות של פעילות החז', תורגמו לש"ח לפי שער החליפין ממוצעים לתקופה. הפרשי השער בגין התרגומים מוכרים ברוח כולל אחר ומוצגים בהoon ב"קרון הון מהפרשי תרגום" (להלן - קרן תרגום). כאשר פעילות חז' הינה חברה בת שאינה בעלות מלאה של הקבוצה, החלק היחסי של הפרשי השער בגין פעילות החז' מוקצה לזכויות שאין מקנות שליטה.

ככל, הפרשי שער בגין הלוואות שנתקבלו או הועמדו לפעילויות חז', לרבות פעילות חז' שהין חברות מאוחדות, מוכרים ברוח והפסד לדוחות המאוחדים.

כאשר סילוקן של הלוואות שנתקבלו או הועמדו לפעילויות חז', אין צפוי בעתיד הנראה לעין, רוחים והפסדים מהפרשי שער הנובעים מפריטים כספיים אלה נכללים כחלק מההשקעה בפעילויות החז', נטו, מוכרים ברוח כולל אחר ומוצגים בהoon כחלק מקרן תרגום.

ג. מכשירים פיננסיים**1. נכסים פיננסיים שאינם נגזרים**

הקבוצה מחזיקה בשני תיקים עיקריים של נכסים פיננסיים:

מוזמנים ושווי מזומנים, פיקדונות, ויתרות לקותה
توزימי המזומנים מנכסים פיננסיים אלו הינם קרן וריבית בלבד, והם מוחזקים במודל עסק שמטרתו החזקה על מנת לגבות את תזרימי המזומנים. בהתאם לכך נכסים אלו נמדדים בעלות מופחתת, בשיטת הריבית האפקטיבית. הקבוצה מכירה בהפרשה להפסדי אשראי חזויים בגין לקוחות בסכום השווה להפסדי האשראי חזויים לאורך כל חי המキャッシ. הקבוצה בוחנת כל יתרת לקוחות מהותית בנפרד לקביעת ההפרשה להפסדי אשראי חזויים. ההפרשה להפסדי האשראי מבוססת על ניסיון הגבייה ההיסטורית של הקבוצה, תוך שהוא מותאם לתנאים הנוכחיים והערכתה של מגמות חזיות, בהתאם לנטיותיו של הלוקו או הלואה.

ניתרות ערך למסחר והשקעות אחרות

נכסים פיננסיים אלו מוחזקים במודל עסק שמטרתו מכירת הנכסים הפיננסיים. על כן נכסים פיננסיים אלו נמדדים בשווי הוגן דרך רוח והפסד.

2. התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים

התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים: משיכות יתר מבנקים, הלוואות ואשראי מתאגידים בנקאים ומנותני אשראי אחרים, מכשרי חוב סחרים, התחייבות לרכישת זכויות שאין מקנות שליטה, ספקים וזכאים אחרים. לפרט נספבים בדבר החוב הכספי של החברה ראו באורים 18, 22 ו-23.

התחייבויות הכספיות של הקבוצה לראשונה בשווי הוגן נקבעו כל עלויות העסקה הנינטות לייחוס. לאחר ההכרה לראשונה, התחייבויות פיננסיות נמדדות בעלות מופחתת בהתאם לשיטת הריבית האפקטיבית.

באור 3 - מדיניות חשבונאית מהותית (המשך)**ג. מכשירים פיננסיים (המשך)****3. נכסים והתחייבות צמודי מัด שאינם נבדדים לפי שווי הוגן**

ערכים של נכסים והתחייבות פיננסיים צמודי ממד, שאינם נבדדים לפי שווי הוגן, משוערך בכל תקופה בהתאם לשער עליית או ירידת המדי בפועל.

4. מנויות באוצר

כאשר הוגן מנויות שהוכר בהוגן נרכש מחדש על ידי הקבוצה, סכום התמורה ששולם, כולל עלויות ישירות בגין השפעת המס, מנוכה מההוגן. המניות שנרכשו מחדש מסוגות כמניות באוצר. כאשר מנויות באוצר נמכרות או מונפקות מחדש, סכום התמורה שהתקבלה מוכר כגידול בהוגן והעודף שנובע מהעסקה נזקף ליתרת הפרמיה, ואילו חסר שנובע מהעסקה מוקטן מיתרת העודפים.

5. חשבונאות גידור

במועד יצירתו יחס הגידור הקבועה מתעדת את מטרת ניהול הסיכון והסטרטגייה של להבצע הגידור. בעת יצירתו גידור ובתקופות עוקבות, הקבועה מעריכה, האם קיים קשר כלכלי בין הפריט המוגדר לבין המכשיר המגדיר, האם ההשפעה של סיכון האשראי אינה דומיננטית ביחס לשינוי השווי הנובעים מהקשר הכלכלי הזה, וכן את נאותות יחס (ratio) הגידור בין המכשיר המוגדר לבין המכשיר המגדיר.

גידור תזרים מזומנים

ישראמקו נגב 2 בחרה לישם חשבונאות גידור על הגנתה על חשיפה לשער החליפין והריבית בגין אגרות חוב (סדרה ג') שהנפיקה. פרטים נוספים רואו באור 2.B.4.

כאשר מכשיר נזקף מיועד כמכשיר גידור תזרים מזומנים, החלק האפקטיבי של השינויים בשווי הוגן של הנזקף לרוחו כולל אחר, ישירות לכך גידור. החלק האפקטיבי של השינויים בשווי הוגן של נזקף, אשר נזקף לרוחו כולל אחר, מוגבל לשינוי המציג בשווי הוגן של הפריט המוגדר (לפי ערך נוכחי), ממועד יצירתו גידור. בין החלק שאינו אפקטיבי, נזקף השינוי בשווי הוגן לרוחו והפסד באופן מיידי. הסכומים בקרן הגידור מסווגים מחדש והפסד באותה תקופה שבמהלך תזרימי המזומנים העתידיים החזויים משפיעים על הרוחה והפסד.

הקבוצה בחרה לנטרל את מרווה הבסיס של מטבע חוץ (foreign exchange spread basis currency spread) מיועד של מכשיר פיננסי מכשיר מגדר, ובהתאם היא מכירה בשינויו בשווי הוגן של המכשיר המתיחס למרכיב זה ברוחם כולל לאחר שנצחבר כרכיב בהוגן (עלות גידור) אשר מופחת על בסיס שיטתי ורצionario כתיאומים בגין העברה מרוחה כולל אחר לרוחה והפסד.

6. רכוש קבוע**1. הכרה ומידה**

פרטי רכוש קבוע, נבדדים לפי העלות בגין פחת שנצחבר והפסדים מצטברים מירידת ערך. העלות כוללות יציאות הנינעות ליחס במישרין לרכישת הנכס. עלות נכסים שהוקמו באופן עצמי כוללת את עלות החומרים ושכר עבודה ישיר, וכן כל עלות נוספת שנitin ליחס במישרין להבאת הנכס למיקום ולמצב הדרושים לכך שהוא יוכל לפעול באופן שהתכוונה הנהלה. רווח או הפסד מגרעת רכוש קבוע נקבעים לפי השוואת התמורה נתו מגרעת הנכס לערך בספרים, ומוכרים נתו בסעיף הכנסות אחרות או הוצאות אחרות, לפי העניין, בדוח רווח והפסד.

2. פחת

הקבוצה מפחיתה את פרטי הרכוש קבוע שלא כולל בשיטת הקו היישר. אומדן אורך החיים השימושי של פרטים אלו לתקופה השוטפת ולתקופות ההשוואה הינו כדלקמן:

%	
15	כלי רכב
10	מכונות וציוד
33	מחשבים
4-15	מבנים (בתים מלון)
6-33	ריהוט וציוד משרדי
6-20	ציוד ומתקני הפקה

באור 3 - מדיניות חשבונאית מהותית (המשך)

ה. נדל"ן להשקעה

הקבוצה משקיעה בקרקעות פניות וכיסים להשקעה בארץ ובחו"ל המוחזקים על ידה (כבעליהם או בחכירה) לצורך הפחתת הכנסות שכירות או לשם עליית ערך הוניה או שניהם.

ndl"n להשקעה נמדד לראשנה לפי עלות. העלות כוללת הוצאות שניתן לייחס במישרין לרכישת הנדל"ן להשקעה. עלויותndl"n להשקעה בהכמה עצמית כוללות עלות חומרים, עבודה ישירה ועלויות אחרות שניתן לייחס במישרין להבאתה הנכס לצורך הדרוש לכך שיוכל לפעול באופן שהתכוונה הנהלה. בתקופות עוקבות הנדל"ן להשקעה נמדד לפי שווי הוגן, כשהשינויים בשווי ההוגן נזקפים לדוח רווח והפסד תחת סעיף שניי בשוויו שלndl"n להשקעה, נכו.ndl"n בהכמה שעתיד לשמש כndl"n להשקעה נמדד לפי שווי הוגן, כאשר ניתן לאמוד באופן אמור את שוויו. עלויות אשראי לא מהוונותnl"n להשקעה בהכמה הנמדד לפי שווי הוגן.

התchiebot לתשלום השבחה בגיןndl"n להשקעה מוכרת במועד מימוש הזכויות כמשמעותו בהוראות החוק. בהתאם, במסגרת מדדיות שוויו הוגן שלndl"n להשקעה טרם ההכרה בהתחייבות לתשלום השבחה, נכללים תזרימי המזומנים שלילים המתייחסים להיל.

רווח או הפסד מגריעתndl"n להשקעה נזקפים לפי השוואת התמורה מגריעת הנכס לערכו בספרים ומוכרים בסעיף הכנסות אחרות או הוצאות אחרות, לפי העניין, בדוח רווח והפסד.

למידע נוסף ראו גם באור 4 בדבר קביעת שווי הוגן ובאור 16 בדברndl"n להשקעה.

ג. מלאי מקרקעין ודירות למגורים

מלאי בניינים לזמן קצר

מלאי בניינים לזמן קצר כולל בעיקר מקרקעין ודירות למגורים. מלאי זה נמדד כמספרם שלheiten העלות וערך המימוש נטו. עלות המלאי כוללת את העלויות לרכישת המלאי (לרבות דמי שכירה ששולם מראש) ולהבאותו למקום ולמצבו המקוריים. בקרה של מלאי בתחילת הבניה ומלאי בניינים גמורים, כוללת העלות את החלק המירוס של תקופות הבניה. ערך המימוש נטו הוא אומדן מחיר המכירה במחצית העסקים הריאלי, בכיוו אומדן העלות להשלה ואומדן העלות הדרושות לביצוע המכירה.

בתקופות עוקבות, עבור דירות שנמכרו, מלאי מקרקעין ודירות למגורים נזקף עלות המכירה בהתאם לשיעור ההתקדמות.

עלות מלאי מקרקעין הנרכש על ידי הקבועה בעסקת קומביינציה בתמורה למתן שירותו בנייה למוכר המקרקעין, כולל את מחיר המכירה הנפרד לשירותי הבניה והוצאות הקשורות אחרות, ובמקביל מכירה החברה בהתחייבות למתן שירותו בנייה. התchiebot למתן שירות הבניה ומלאי המקרקעין נזקפים להכנסות ועלות המכירה בהתאם לשיעור ההתקדמות של הבניין בכללותו.

אוף הקצתה עלויות מלאי דירות בתחוםndl"n היומי הקבועה מייחסת את העליות לכל חוזה מכר בפרט, כמפורט להלן:

- עלויות ישירות שניתנות ליזיהוי, מוקצחות באופן ספציפי לכל בניין או מספר בניינים
- עלויות קרקע לרבות אגרות, היטלים ומימון בגין קרקע מיוחסות לכל חוזה בהתאם למחיר מכירה ביחס למחיר של כל הדירות בבניין.
- יתר עלויות הבניה המשותפות שלא ניתנות ליזיהוי עם דירה ספציפית, מוקצחות בהתאם לשטח הדירה ועלות הבניה למ"ר ביחס לבניין בכללותו.

יתירות מלאי שאינו שוטפת

יתירות מלאי שאינו שוטפת של הקבועה כוללות מקרקעין לבניה, בגין טרם החלה הקבועה בעבודת הפיתוח, לפריטים נוספים ראו באור 12. בנוסף, הן כוללות מלאי בניינים אשר יועד להשכרה לתקופה של חמישה שנים במסגרת חוק יידוד השקעות הון, אשר בכוונת הקבועה למכור בתום תקופה זו, והקבוצה אינה צופה ברמה גבוהה שתמכור אותו בשנה הקרובה. לפתרים נוספים ראו באור 11.ב.1, 11.ב.2 ו-11.ב.4.

ד. חכירות

הקבוצה מיישמת את תקן דיווח כספי בינלאומי 16 עבור חכירותיה, שהין בעיקר מקרקעין בחכירה.

באשר לחוזים בהם מתקשרת מפעילת פרויקט תמר, Chevron Mediterranean LTD (לשעבר Mediterranean Ltd, להלן - המפעילה או שברוז), הקבועה הגיעו למסקנה כי לאור אופי התקשרות המפעילה עם משכירים והסתכם התפעול המשותף שנחתם בקשר עם החזקות, החזקים כאמור אינם עוניים להגדרת חכירה בהתאם להנחיות התקן בראוי הקבועה.

הסכום בהם הקבועה היא החוכרת

הקבוצה מחזיקה בנכסים בחכירה, בעיקר מקרקעין בחכירת מנהל. נכסים אלו מסווגים כמלאי מקרקעין ונדל"ן להשקעה לפתרים נוספים ראו באורים 12 ו-16.

באור 3 - מדיניות חשבונאית מהותית (המשך)**ז. חכירות (המשך)**

הסכמים בהם החברה היא המחייבת
 במרבית חכירותה של הקבוצה, היא אינה מעבירה למעשה את כל הסיכוןים וההטבות הנלוויים לבעלות על נכס הבסיס לדיר, וכן הן מסווגות כחכירות תעפוליות.
 הקבוצה מכירה בתשלומי חכירה מחייבת תעפוליות כהכנסה על בסיס קו ישן לאורך תקופת החכירה, תוך התחשבות בתמראצי חכירה הניתנים לדיר. דמי חכירה משתנים מוכרים כהכנסה במועד התהווותם.

עלויות ישירות ראשונית שהטהו בהשגת חכירות תעפוליות מתווספות לערך בספרים של נכס הבסיס, ומוכרות כהוצאות לאורך תקופת החכירה לפי אותו בסיס כמו ההכנסה מהחכירה.

ח. היון עלויות אשראי

נכס כשר הינו נכס אשר נדרש פרק זמן מהותי כדי להכינו לשימוש המועד לו או למכירתו.
 עלויות אשראי ספציפי ולא ספציפי מהוננו לנכסים כשיירים במהלך התקופה הנדרשת להשלמה והקמה עד למועד בו הם מוכנים לשימוש המועד או למכירתם. עלויות אשראי אחרות נזקפות עם התהווותן להוצאות מימון ברוח או הפסד.

ט. ירידת ערך של נכסים שאינם פיננסיים

הערך בספרים של הנכסים לא פיננסיים של הקבוצה שאינם נדלין להשקעה וכיסי מס נדחים, נבדק בכל מועד דיווח כדי לקבוע האם קיימים סימנים המצביעים על ירידת ערך. באם קיימים סימנים, כאמור, מחושב אומדן סכום בר החשבה של הנכס.

באשר לירידת ערך של נכסים חיפוש והערכתו ושל נכסים נפט וגז, ראו באור 3 טו.

ו. ירידת ערך של השקעות בחברות כלולות

השקעה בחברה כוללה נבחנת לירידת ערך, כאשר קיימת ראייה אובייקטיבית המצביעת על ירידת ערך.
 במידה וקיימת ראייה אובייקטיבית המצביעת על כך שיתכן שנפגם ערכה של ההשקעה, הקבוצה מבצעת הערכה של סכום בר ההשבה של ההשקעה שהינו שווי השימוש מbetween מכך ומהירות המכירה נטו שלה.

בקביעת שווי שימוש של השקעה בחברה הכוללת, הקבוצה אומדת את חלקה בערך הנוכחי של אומדן תזרימי המזומנים העתידיים, אשר חזוי שיופיע על ידי החברה הכוללת, כולל תזרימי המזומנים מהഫוליות של החברה הכוללת והתרומות ממימושה הסופי של ההשקעה, אומדן הקבוצה את הערך הנוכחי של אומדן תזרימי המזומנים העתידיים אשר חזוי כי ינבעו מדיידנדים שיתקבלו ומהשימוש הסופי.

הפסד מירידת ערך מוכר כאשר הערך בספרים של ההשקעה, לאחר יישום שיטת השווי המאזני, עולה על הסכום בר הحساب, וכןף לסייע הוואות אחרות בדוח רווח והפסד.
 הפסד מירידת ערך אינו מוקצה לנכס כלשהו, לרבות למוניטין המהווה חלק מחשבונו ההשקעה בחברה הכוללת.

הפסד מירידת ערך יבוטל אם ורק אם חלו שינויים באומדן שימוש ששיימוש בקביעת הסכום בר הحساب של ההשקעה מהמועד בו הוכר לאחרונה ההפסד מירידת ערך. הערך בספרים של ההשקעה, אחרי ביטול ההפסד מירידת ערך, לא עולה על הערך בספרים של ההשקעה שהיא נקבע לפי שיטת השווי המאזני אילולא הוכר הפסד מירידת ערך.

יא. הפרשות

הפרשה מוכרת כאשר לקבוצה יש מחויבות נוכחית, משפטית או משמועה, כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, הניתנת לאמידה באופן מחייב, ובאשר צפוי כי יידרש תזרים שלילי של הטבות כלכליות לסילוק המחויבות.

1. התchiaיות לסילוק נכסים

הקבוצה מכירה בתchiaיות ובמקביל בנכס בגין התchiaיות לפינוי ושיקום האתר בו ממוקם הנכס. הפרשות נקבעות על ידי היון תזרימי המזומנים העתידיים בשיעור ריבית לפני מס, המשקף את הערכות השוק השוטפות לערך הזמן של הכספיים הספציפיים להchiaיות, ללא שקלול סיכון האשראי של החברה. הערך בספרים של ההפרש מותאם בכל תקופה על מנת לשקף את חלוף הזמן. סכום התchiaיות מוכר כהוצאות מימון. שימושים במחויבות לפירוק ופינוי פריטים ושיקום האתר בו הם מקומיים, למעט שינויים הנובעים מחלוף הזמן, מתווספים או מוכרים מעלות הנכס בתקופת בה מתרחשים.

באור 3 - מדיניות חשבונאית מהותית (המשך)

יא. הפרשות (המשך)

2. תביעות משפטיות ומוסדיות

הפרשה בגין תביעות מוכרת כאשר הקבוצה קיימת מחויבות משפטית בהווה או מחויבות משתמשת בתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, יותר סביר מאשר לא (more likely than not) כי הקבוצה תידרש למשאבי הכלכליים לסלולוק המחויבות ונitin לאמוד אותה באופן מהימן.

3. שיקום אתר

בהתאם למיניות המוצחרת של הקבוצה לשימור הסביבה ובהתאם לדרישות החוק, מוכרת הפרשה לשיקום האתר בו נמצא קרקע מזוהמת והhoeaza המתייחסת, במועד בו מזוהמת הקרקע.

יב. הכנסות

זיהוי מחויבויות ביצוע

בתוך הנדל"ן היומי, הקבוצה כוללת במחיר העסק התאמות צפויות, כגון בגין קנסות איחוריים.

שיהיא מכירה של דירת למגורים.

בתוך הנדל"ן להשכרה, זיהתה הקבוצה מחויבות ביצוע אחת עיקרית בתחום 15 IFRS לאספקת שירותים תחזקה לדירות.

קביעת מחיר העסקה

תמורה משתנה

בתוך הנדל"ן היומי, הקבוצה כוללת במחיר העסק התאמות צפויות, כגון בגין קנסות איחוריים.

בתוך הנדל"ן להשכרה כוללת הקבוצה בעיקר הנחות ויתורים צפויים לדירות. הקבוצה אומדת את סכום התמורה המשנה באמצעות אמידת הסכום השביר ביותר שיתקבל לאחר ושיטה זו מתארת בצורה הטובה ביותר את סכום התמורה שהיא זכאיות לו.

תמורה שאינה ממזומנים

בעסקאות קומביינציה בעין, מלאי מקרקעין המתקבל בתמורה למtan שירות בנייה על ידי הקבוצה, מוכר לפי שוויו ההונן במועד ההתקשרות בהסכם. במצבים בהם לא ניתן למדוד באופן מהימן את שווי הקרקע, אומדת הקבוצה את השווי ההונן של שירות הבנייה הניתנים לבעל הקרקע.

קיומו של רכיב מימון ממשועוטי

במקרים בהם הapur בין מועד קבלת התשלומים לבין מועד העברת הסחורה או השירות ללקוח הינו שנה או פחות, הקבוצה מיישמת את החקלה הפרקטית הקבועה בתקן ואני מרידה רכיב מימון ממשועוטי.

בתוך הנדל"ן היומי, התמורה מהלקוחות מתקבלת כמקובל. בחלוקת מחוזי המכר של הקבוצה,لوح התשלומים החזוי איננו חופף לקצב התקדמות העבודה, כגון: בחזקים בהם מושלמת מקדמה ממשועוטית או כאשר חלק מהתמורה נדחה לתום הפROYKT. במקרים אלו, הקבוצה בוחנת את קיומו של רכיב מימון ממשועוטי. ברוב החזקים עם לקוחותיה, הגיע הקבוצה למסקנה כי רכיב המימון הקיים בהווה אינם ממשועוטי.

קיים מחויבויות ביצוע

בתוך הנדל"ן היומי, הקבוצה מעבירה שליטה לאורך זמן ולפיכך מכירה בהכנסות לאורך זמן מאוחר ובהתאם לחזקים של הקבוצה עם לקוחות והוראות הדין הרלוונטיות, ובהתבסס על חוות דעת משפטית שהתקבלה מיועצת המשפטים, קבעה הקבוצה כי במסגרת החזקים למכירת דירות, יש לקבוצה הזכות לתשלום הנינתן לאכיפה עבור ביצועים שהושלמו עד לאותו מועד (לאור העבודה שביכולתה לאכוף את קיומ החזקה), וכן לא נוצר נכס עם שימוש אלטרנטיבי לקבוצה.

בתוך הנדל"ן להשכרה, מכירה הקבוצה בהכנסה שירותי אחזה לאורך זמן, על פני תקופת חוזה השירות הצפוי.

מידת התקדמות בקיום מחויבות ביצוע

בתוך הנדל"ן היומי, הקבוצה מודדת את התקדמות/amatzut בשיטת המבוססת על תשומות. בהתאם לשיטה זו, שיעור ההשלמה נקבע בהתאם על אומדן סך ההצלחות להשלמת מחויבות הביצוע. אומדן זה כולל את הצלחות השירות וכן עלויות עקייפות המתייחסות במישרין לקיומ מחויבות הביצוע ומוקצות על בסיס מפתח העמסה סביר. הקבוצה בדעת כי שימוש בשיטת הצלחות מייצג בצורה הנאותה ביותר את אופן העברת השליטה ללקוח.

בפרויקטים של נדל"ן יומי עבורם מכירה הקבוצה בהכנסה על פני זמן מאוחר ולא ניתן לבצע מסירה של דירה ספציפית בטרם הستתימה הבניה של הבניין בכללותו, הקבוצה קובעת את שיעור ההתקדמות בגין כל חוזה מכון בהתאם לשיעור ההתקדמות של הבניין או מגרש בכללותו.

באור 3 - מדיניות חשבונאית מהותית (המשך)

יב. הכנסות (המשך)

ביחסים גישה המבוססת על תשומות, הקבוצה אינה כוללת את ההשפעות של תשומות כלשון אשר אין משקפות את鄙יעי הקבוצה בהעברת השיטה על הסחורות או השירותים להקו. בהתאם לכך, בתחום הנדל"ן היזמי, עליות כגון: עלות קרקע, אגרות והטלים ועלייה אשראי, אשר אין תורמות להתקדמות בקיים מחויבות הביצוע, אין נכללות במדדית שיעור ההשלמה.

הכרה בהכנסה בגין חוזים שנחתמו לאחר התקדמות ביצוע
כאשר נחתם חוזה מחייב עם למכירת סחורות לאחר שהקבוצה החלה בהקמת הפרויקט, בעת חתימתה על החוזה, הכנסות מוכרכות על בסיס מצטרב ("cup-and"), בהתאם לשיעור ההשלמה של מחויבות הביצוע נכון למועד חתימת החוזה.

במסגרת חוזים מול לקוחות, הקבוצה מספקת שירותים ללקוחות בהתאם לחוזה, הוראות החוק או לפי המקביל בענף. שירותים האחריות ניתנים על מנת להבטיח את טיב העבודה ועמידה במפרט שהוסכם בין הצדדים ואינם מהווים שירות חדשני ללקוח. לפיכך, הקבוצה לא מזוהה את האחריות כמחויבות ביצוע נפרדת אלא מטפלת בה בהתאם להוראותIAS 37 ומכירה בהפרשה לאחריות לפי אומדן עלות השירותים האמורים. הקבוצה מכירה בנכס שיפוי כנגד ההפרשה לאחריות ככל שודאי למעשה שתתקבל פיצוי מהקבלן המבצע.

קייז נכס חוזה והתחייבויות חוזה
נכס והתחייבויות בגין אותו חוזה מוצגים בתווך על המצב הכספי. נכס חוזה מוצגים בדוחות אלו בסעיף הכנסות לקבלת מרכשי דירות והתחייבויות חוזה מוצגות בסעיף מקדומות מרכשי דירות.

הכנסות ממכירת נפט, גז וקונדנסט
חוזה לממכר גז וקונדנסט כולל סדרה של סחורות מובהנות שחן למעשה זהות ויש להן אותו דפוס העברה ללקוח וכן מזוהה בו מחויבות ביצוע אחת.
הכרה בהכנסה ממכירת גז וקונדנסט מוכרת לאורך תקופת החוזה הוואיל והלקות הסופי מקבל וצורך את הגז המספק בו זמן.

הכנסה נמדדת לפי סכום התמורה לו הקבוצה לצורך זכאות בתמורה להעברת סחורות שהובתו ללקוח, מלבד סכומים שנגבו לטבות צדדים שלישיים כגון, זכאות המדינה ובבעלי עניין אחרים לקבלת תמלוגים כאחוז מסוים מתגלית הגז.

כאמור באור 2.ה, לקבוצה מגנוני התאמות מהיר בהסכםים לממכר גז (לפרטים נוספים ראו באור 38.ב.1). מחר, העסקה כולל סכומים קבועים וסכומים שעשוים להשנות כתוצאה מהנסיבות, החזירים, זיכויים, ויתורים על מחר, תמריצים, בונסים בגין ביציעים, קנסות, תביעות ומלחוקות וכן שינויים בחוזה שהתמורה בגין הוואיל והלקות ידי הצדדים. הקבוצה כוללת במחיר העסקה את סכום התמורה המשנה, או את הלקוח, רק כאשר צפוי ברמה גבוהה כי ביטול משמעותי של סכום הכנסות המצטברות שהוכרו לא יתרחש כאשר אי-הודאות הקשורה לתמורה המשנה תתרברר לאחר מכן. בסוף כל תקופת דיווח, מעדכנת הקבוצה במידת הצורך את אומדן סכום התמורה המשנה שכלל בתמורת העסקה.

בהתאם להסכםי הקבוצה עם הלקוחות, במועד ההתקשרות בהסכםים, הפרע הצפוי בין מועד התשלום לבין מועד העברת הסחורה ללקוח הינו שנה או פחות. לפיכך מיישמת הקבוצה את החקלה הפרקטית הקבועה בתיקון דיווח כספי בינלאומי 15 – "הכנסות מהזים עם לקוחות" ואינה מפרידה רכיב מימון משמעותי.

הכנסות מדמי מפעיל, דמי ניהול ומטען שירותים
הכנסות משירותים שהוננקו נזקפות לרווח והפסד על פני זמן בקצב מטען השירותים.

יג. מענקים ממשלה

מענקים ממשלה מוכרים לראשונה בשוויו הוגן כאשר קיימים בייחו סביר שהם יתקבלו ושהקבוצה תעמוד בתנאים המוצאים בקבלתם. הקבוצה בוחנת مدى תקופת ההסתברות לעמידה בתנאי המענקים וקיים התנאים להכרתם.

יד. הכנסות והוצאות מימון

בדוחות על תזרימי מזומנים, ריבית שהתקבלה ודיבידנדים שהתקבלו מוצגים במסגרת תזרימי מזומנים מפעילות השקעה. ריביות ששולם דיבידנדים מוצגים במסגרת תזרימי מזומנים מפעילות מימון בהתאם, עליות אשראי שהוונו לנכסים כשיירים, מוצגות יחד עם הריבית שהושלמה במסגרת תזרימי מזומנים מפעילות מימון. רווחים והפסדים מהפרשי שער בגין נכסים והתחייבות פיננסיים, מדווחים בתווך כהכנסות מימון או הוצאות מימון, כתלות בתנודות שער החליפין, וכתלות בפוזיציה שלhn (רווח או הפסד בגין).

באור 3 - מדיניות חשבונאית מהותית (המשך)

טו. הוצאות חיפוש נפט וגז פיתוח מאגרים מוחשיים

1. הקבוצה מיישמת את שיטת "המאיצים המוצלחים" (The Successful efforts method) לגבי הטיפול החשבוני בזקיפות הוצאות חיפוש נפט וגז לפי :
 - א. הוצאות השתתפות בפיתוח מבקרים וסקרים גיאולוגיים וסיסמיים אשר התחוו בשלבים מקדמים טרם שלב החיפוש והערכת המשאב, ובכללם : ביצוע ניתוח ראשוני של תנומים גיאולוגיים וגיאופיזיים קיימים לבחירתאזורים בהם יש פוטנציאל לחיפוש נפט וגז ; ביצוע סקרים סיסמיים המסייעים לאיתור מרבנים גיאולוגיים העשויים להכיל נפט ו/או גז ; עיבוד ופענוח הנתונים ; בחינת המבנים הגיאולוגיים והכנת פרוספקטים ראויים לקידוחי אקספלורציה, נזקפות מיד לדוח על הרוח והפסד בעת הייצורן.
 - ב. השקעות בנכסי נפט וגז בשלבי החיפוש והערכת המשאב והਮתייחסות למאגרים שטרם הוכח לגבייהם באם מפיקים נפט או גז או טרם נקבעו כבלתי מסחריים, מוגשות בדוח על המצב הכספי לפי עלות, לנכסי חיפוש והערכתה המסוגים כנכסים מוחשיים או בלתי מוחשיים בהתאם למזהות הנכס. השקעות אלו כוללות בין היתר עלויות ביצוע מחקרים, עלויות קידוחים ופעילותות בקשר להערכת ההיככנות הטכנית ליכולת קיום מסחרית של הפekt המשאים.
 - ג. השקעות בנכסי נפט וגז אשר קיימת לגבים היככנות טכנית ויכולת קיום מסחרית של הפekt המשאב מסוגות חדש לסייע נכסי נפט וגז, לפני הסיווג מחדש יבחן נכסי נפט וגז לרידית ערך, באם יוצר הפסד כלשהו יוכר בדוח על הרוח הכלול לפני הסיווג מחדש. השקעות בנכסי נפט וגז מוחחות בשיטת האזילה (דהינו על בסיס כמהות ההפקה).
2. החל מהרביעון הראשון של שנת 2021 הפחיתה נכסי הנפט והגנו במאגר תמר על בסיס שיטת האזילה מתבססת על שיעור כמהות הגז המופקת במהלך התקופה ביחס לאומדן העתודות המוחשיות והצפויות ביחס לעלות נכסי נפט וגז, לפני - Proved + Probable Reserves (2P) ; להלן - .

מסוגות מחדר חדשן נקבעו בפניה הסיווג מחדש. סכום הפחיתה התקופתי המבוסס על אומדן זה, מוחשב כלשנה עלות נפט וגז בספרים (הן עלות הקידוחים והן עלות הרכיבים הנוספים) בתוספת אומדן סכום ההשקעות העתידיות הנדרשות להפקת העתודות ברמת 2P (בערךים לא מהוונים).

נכסי חיפוש והערכתה יבחן לצורך רידית ערך כאשר עבודות ונسبות שעשויה להיעיד על כך שערכים בספרים עולה על סכום בר ההשבה המיוחס להם. עבודות ונسبות כאמור עשויה לכלול בין היתר : פקיעת זכויות החיפוש באזורי מסויים או ציפוי שיפקו זכויות אלה בעתיד הקרוב וחידושן איינו צפוי, חיפוש נפט וגז באזורי מסויים והערכתם לא הובילו לגילוי של כמויות מסוימות מוחחוות של רוזבות נפט וגז או אף הוכחו כיבשים וננטשו. באם קיימים סימנים לרידית ערך כאמור, מוחשב אומדן סכום בר ההשבה של הנכס בהתאם ל-36.3.ט.IAS.

סעיף "השקעות בנכסי נפט וגז" בדוח על המצב הכספי כולל גם את העליות שנכברו בגין פיתוח תשתיות המאגרים המוחשיים הדורשתה להפקת הנפט והגנו מהמאגר ואת הקמת המערך המשמש להולכת הגז. עליות אלה כוללות, בין היתר, תוכנן הנדייס, קידוחי פיתוח, רכישה והקמה של מתקני הפקה וצנרת להולכת הגז עד לנקודת החוף והקמת תחנת קבלת. בנוסף אלה יכולות לכלול עליות מטה הניתנות לייחוס ישיר הקשורות להקמת הנכסים ותקורות ישירות אחרות. עליות אלה מוגשות בדוח על המצב הכספי, לפי העלות, ומוחחות במסגר הדוח על הרוח והפסד על בסיס כמהות ההפקה ביחס לכך הרוזבות המוחחוות כפי שהוערכו על ידי מומחה, כאמור בבאור 3.ט.1.ג.

לעיל.
3. בהשקעות בנכסי נפט וגז אשר הוכח לגיבון היככנות טכנית נבדק בכל מועד דיווח האם קיימים סימנים המצביעים על לרידית ערך. באם קיימים סימנים, כאמור, מוחשב אומדן סכום בר ההשבה של הנכס בהתאם ל-36.3.IAS.
4. סכום בר ההשבה של נכסי חיפוש והערכתה ונכסי נפט וגז הינו הגובה מבין שווי השימוע ומחיר המכירה הנוכחי (שוויו הוגן, בניכי הוצאות מכירה). הפסדים מירידת ערך מוכרים כאשר הערך בספרים של הנכס עולה על הסכום בר ההשבה, ונזקים לדוח על הרוח הכלול.
- טז. היטル רווחי נפט וגז
- הקבוצה כוללת הוצאות בגין החבות בתשלום היטל על פי חוק מסויים רוחחים ממשאי טבע, התשע"א-2011 (להלן – היטל). היטל מוחשב לכל מיזם בנפרד (תמר / דלית). היטל מטופל בהתאם לפרשנות מספר 21 של הוועדה לפרשניות של דיווח כספי בינלאומיים. לפיכך, הקבוצה חכירה בהוצאה בגין היטל רק במקרים בו קמה לה מחויבות לשלמו. להערכת החברה, ובהתבסס, בין היתר, על יוצציה המשפטים, המחויבות לתשלום היטל כמה לקובוצה רק החל מתחילת שנת 2021. פרטים ראו באור 3.ט.א.3.ט.

באור 3 - מדיניות חשבונאית מהותית (המשך)

ii. מסים על הכנסה

מסים על הכנסה כוללים מסים שוטפים ונדים. מסים שוטפים ונדים נזקפים לדוח רווח והפסד אלא אם המס נובע מצריך עסקים או נזקפים ישירות להון או לרוח כולה במידה ונובעים מפריטים אשר מוכרים ישירות בהון או לרוח כולה אחר.

המס השוטף הינו סכום המס הצפוי להשתלם (או להתקבל) על הכנסה החייבת במס לשנה, כשהוא מחושב לפי שיעורי המס החלים לפי החוקים שנחקקו או נחקקו למעשה למועד הדיווח. מסים שוטפים כוללים גם מסים משניים קודומות.

הקבוצה מkeesות נכסים והתחייבויות מסים שוטפים במידה וקיימת זכות משפטית ניתנת לאכיפה לקיזוז נכסים והתחייבויות מסים שוטפים, וכן קיימת כוונה לסלק נכסים והתחייבויות מסים שוטפים על בסיס נטו או שנסכסי והתחייבויות המסים השוטפים מושבים בו זמניות.

הפרשה בגין עדות מס לא וודאיות, לרבות הוצאות מס וריבית נוספת, מוכרת כאשר יותר צפוי מאשר לא כי הקבועה תידרש למשאבה הכלכליים לסלוק המחייבות.

ההכרה במסים נדים הינה בהתאם לשיטה המאזנית, בהתייחס להפרשים זמינים בין הערך בספרים של נכסים והתחייבויות לצורך כספי לבין ערכם לצרכי מסים. הקבועה לא מכירה במסים נדים לגבי הפרשים זמינים הנובעים מהשקעה בחברות מאוחדות, בהסדרים משפטיים ובחברות כלולות במידה והקבוצה שולטת במועד הפוך ההפרשים וכן צפוי שהם לא יתהפכו בעתיד הנראה לעין בין אם בדרך של מימוש השקעה ובין אם בדרך חלוקת דיבידנדים בגין השקעה.

המידה של מסים נדים משקפת את השכבות המס שנבעו מהאונן בו הקבועה צופה, בתום תקופת הדיווח, להסביר או לסלק את הערך בספרים של נכסים והתחייבויות.

המסים הנדים שנחקקו או שנחקקו למעשה למועד הדיווח. במסים הנדים הזמינים במועד בו ימושו, בהתאם על החלטת החוקים שנחקקו או שנחקקו למעשה למועד הדיווח.

נכס מס נדהה מוכרך בספרים בגין הפסדים מועברים, הוצאות מס והפרשים זמינים הניתנים לניכוי כאשר צפוי שבעתיד תהיה הכנסה חייבת, שכגדה ניתנו יהיה לנצל אותן. נכסים הנדים נבדקים בכל מועד דיווח, ובמידה ולא צפוי כי הטיבם המס המתיחשות מתמשנה, הם מופחתים.

הקבוצה פועלת באמצעות מספר חברות הנישומות בנפרד לצרכי מס, ובמספר טרייטוריות מס. הקבועה מkeesות נכסים והתחייבויות מסים נדים במידה וקיימת זכות משפטית הניתנת לאכיפה לקיזוז נכסים והתחייבויות מסים שוטפים, והם מיוחסים לאותה הכנסה חייבת במס הממוסה על ידי אותה רשות מס באותה חברה נשומה, או בחברות שונות, אשר בכוונתן לסלק נכסים והתחייבויות מסים שוטפים על בסיס נטו או שנסכסי והתחייבויות המסים מושבים בו זמניות.

מס נדהה בגין עסקאות בין חברותיו בדוח המאוחדר רשם לפי שיעור המס החל על החברה הרוכשת.

ych. חלוקת דיבידנדים, רווחים, תשומי איזון ותשומי מס

חלוקת דיבידנדים וחלוקת רווחים בקבוצה מוכרת בהתאם להערכת המצב הכספי של הקבועה בתקופה בה אושרה החלוקה על ידי הדירקטוריון.

עד ליום 31 בדצמבר 2021 (טרם כניסה לתוקף של התקנות מס הכנסה כאמור בבאור 3.35(ח).4) חלוקות רווחים וכן תשומי איזון ומס (לפרטים ראו באור 3.35(ח).3) ששולמו על ידי ישראמקו נגב 2 (בניכוי חלקה של הקבועה בישראל נגב 2), נזקפו נגד סעיף זכויות שאינן שליטה בהון החברה.

יט. עסקאות תשלום מבוסס מנויות ויחידות השתפות

השווי ההון במועד הענקה של מענק תעולם מבוסס מנויות לעובדים נזקף כהוצאה שכר כנגד העודפים על פני התקופה בה מושגת זכאות בלתי מותנית למענקים. הסכום שnezקף כהוצאה בגין מענק תעולם מבוסס מנויות, המותנים בתנאי הבשלה שהינם תנאי שירות או תנאי ביצוע שאינם תנאי שוק, מותאם על מנת לשקל את מסטר המענקים אשר צפויים להבשיל.

באור 3 - מדיניות חשבונאית מהותית (המשך)

יט. עסקאות תשלום מבוססות מנויות ויחידות השתתפות (המשך)

השווי ההוגן של הסכום המגיע לעובדים בגין זכויות עלילית ערך ייחודת השתתפות המסלוקות במזומן, נזקף כהוזאה, נגד גידול מקביל בהתחייבות, על פני התקופה בה מושגת זכאות בלתי מותנית לתשלום. ההתחייבות נזקף מחדש בכל מועד דיווח, עד מועד הסילוק. כל שינוי בשווי ההוגן של ההתחייבות נזקף כהוזאה שכר ברווח והפסד.

באור 4 - יישום לראשונה של תקנים חדשים, תיקונים לתקנים ופרשנויות

תיקון ל- 1 IAS - הצגת דוחות כספיים: גילוי על מדיניות חשבונאית
 בהתאם לתיקון, חברות נדרשות לתת גילוי למדיניות החשבונאית המהותית שלחן חלוף הדרישת להציג המדיניות החשבונאית המשמעותית שלחן. בהתאם לתיקון, מידע על המדיניות החשבונאית הינו מהותי אם, כאשר הוא נלקח בחשבון יחד עם מידע אחר הנitin בדוחות הכספיים, ניתן לצפות באופן סביר כי הוא ישפיע על החלטות שימושתשי הדוחות הכספיים מקבלים בהתבסס על אותם דוחות. התיקון ל- 1 IAS אף מבהיר שמידע על המדיניות החשבונאית עשוי להיות מהותי אם בלבדיו, תימנע ממשתמשי הדוחות הכספיים האפשרות להבין מידע מהותי אחר בדוחות הכספיים. בנוסף, התיקון מבהיר כי אין צורך בגילוי מידע על מדיניות חשבונאית שאינה מהותית.

בעקבות יישום התיקון, ביצעה החברה התאמות לבואר המדיניות החשבונאית לעיל.

תקנים חדשים, תיקונים לתקנים ופרשנויות שטרם אומצו

תיקון ל- 1 IAS - הצגת דוחות כספיים: סיוג התחייבות שוטפת או בלתי שוטפת
 התיקון, יחד עם התיקון העוקב ל- 1 IAS (ראו להלן), מחייב דרישת סיוג מסוימות של התחייבויות כשותפות או בלתי שוטפות.

על פי התיקון, התחייבות תסוג כבלתי שוטפת כאשר לישות יש זכות לדוחות את התשלום לתקופה של לפחות 12 חודשים לאחר תקופת הדיווח, אשר הינה "בעל מוחות" (Substance) ואשר קיימת לשך תקופת הדיווח.

התיקון העוקב, כפי שפורסם באוקטובר 2022, קבע, כי אמות מידת פיננסיות אשר בהן נדרש לישות לעמוד אחורי מועעד הדיווח, לא ישפיעו על סיוג התחייבות כשותפה או לא שוטפת. כמו כן, התיקון העוקב הוסיף דרישות גילוי עבור התחייבויות הקפות לחינת אמות מידת פיננסיות בתוך 12 חודשים לאחר מועד הדיווח, כגון גילוי בדבר אופיין של אמות מידת הפיננסית, המועד בו נדרש לעמוד בהן וכן עובדות וניסיבות המכביעות על כך שישות תתקשה לעמוד באמות מידת הפיננסית.

התיקון והתיקון העוקב יישמו בתקופות דיווח המתחילה ב- 1 בינואר 2024, עם אפשרות ליישום מוקדם. התיקון והתיקון העוקב יישמו למפרע, לרבות תיקון מספרי השוואה. החברה בוחנת את השלכות התיקון על הדוחות הכספיים.

באור 5 - קביעת שווי ההוגן

חלק מכלי המדיניות החשבונאית ודרישות הגילוי, נדרש הקבוצה לקבוע את השווי ההוגן של נכסים והתחייבויות פיננסיים ושאים פיננסיים. ערכי השווי ההוגן נקבעו לצרכי מידע ו/או גילוי על בסיס השיטות המתוארכות להלן. מידע נוסף לגבי ההנחות ששימושם בקביעת ערכי השווי ההוגן ניתן באורכים המתייחסים לאותו נכס או התחייבות.

א. נדל"ן השקעה (לרובות נדל"ן השקעה בהקמה)

הקבוצה אומדת את השווי של הנדל"ן השקעה העיקריים אחד לשנה באמצעות שמאים חיצוניים, אשר הינם בעלי קשרים מażניים מתאימים וניסיוני בתחום. ערכי השווי ההוגן מושגים מבוססים על ערכי שוק. שווי השקעה של נדל"ן השקעה הינו אומדן הסכום שבו ניתן היה למכור את הנדל"ן להשקעה ביום ביצוע הערכה, בעסקה בין קונה מרცן למוכר מרცן, הפעולים בצורה מושכלת בעסקה שאינה מושפעת מיחסים מដחדדים בין הצדדים. מדידת שווי הוגן של נדל"ן השקעה, בעיקר נדל"ן השקעה בשינויים, מביאה בחשבון את היכולת של משותף בשוק להפיק היבטים כלכליות ממנה באמצעות השימוש המיטבי שלו. שימוש מיטבי לוקח בחשבון שינוי יייעוד וזכויות בניה שהינם אפשריים מבחינה פיסית, מוגדרים מבחינה משפטי, ובני-ביצוע מבחינה פיננסית. מידע נוסף ראו באור 16 בדבר נדל"ן השקעה.

באור 5 - קביעת שווי ההוגן (המשך)**ב. התחביביות פיננסיות שאין נזרים**

השווי ההוגן, אשר נדרש לצורך התייחסות למחיר הרכישה הנוכחי של השם (Quoted closing asking price) בסגירת המסחר, למועד הדיווח. במידה ולא קיימים מחיר מצוטט, השווי ההוגן נדרש תבסס על תחביבות מירבית בתוניהם נצפים בשוק (כגון שימוש בעקבות ריבית), ובאמצעות טכניקת הערכה הכלולת את שיטת היון תזרימי המזומנים העתידיים בגין מרכיב הקרן והריבית, המהוונים על פי שיעור ריבית השוק למועד הדיווח.

ג. הלואות שניתנו

השווי ההוגן של הלואות שניתנו נקבע על בסיס הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים העתידיים, המהוונים על פי שיעור ריבית השוק למועד המדידה. השווי ההוגן של הלואות נקבע במועד ההכרה הראשוני. בתקופות עוקבות למועד ההכרה הראשוני, מחושב השווי ההוגן לצורך מתן גילוי בלבד.

ד. השקעות במניות ובנכסים קבועים

השווי ההוגן של נכסים פיננסיים הנמדדים לפי שווי ההוגן דרך והפסד, נקבע תוך התייחסות למחיר המכירה הנוכחי שליהם (Quoted closing bid price) בסגירת המסחר, למועד המדידה. במידה ולא קיימים מחיר מצוטט, השווי ההוגן נדרש תבסס על תחביבות מירבית בתוניהם נצפים בשוק (כגון שימוש בעקבות ריבית), ובאמצעות טכניקת הערכה הכלולת את שיטת היון תזרימי המזומנים, תוך שימוש בחזויים ושיעור היון המקובל בשוק. למידע נוסף לגבי היררכיה של שווי ההוגן ראו באור 40.ה בדבר מכשירים פיננסיים.

באור 6 - מזומנים ושווי מזומנים

31 בדצמבר 2022 אלפי ש"ח	31 בדצמבר 2023 אלפי ש"ח	מזומנים פקודנות לזמן קצר
831,198 1,101,757	1,658,453 138,761	
1,932,955	1,797,214	

לפרטים בדבר סיכון אשראי ושיעורי ריבית, ראו באור 40 בדבר מכשירים פיננסיים.

באור 7 - ניירות ערך מוחזקים למסחר

31 בדצמבר 2022 אלפי ש"ח	31 בדצמבר 2023 אלפי ש"ח	אגרות חוב קוונצראניות הניתנות להמרה קרןנות נאמנות מניות וכתבי אופציה אגרות חוב קוונצראניות
5,186	1,275	
21,282	-	
300,917	252,963	
148,759	86,906	
476,144	341,144	

באור 8 - פקדונות מוגבלים לזמן קצר

31 בדצמבר 2022 אלפי ש"ח	31 בדצמבר 2023 אלפי ש"ח	
44,906 95,700	50,104 27,524	מוזמנים ופקדונות מוגבלים בחשבונות הנאמנות (1) מוזמנים ופקדונות מוגבלים אחרים (2) (3)
140,606	77,628	

1. מזומנים ופקדונות בחשבון הנאמנות של נפטא עבור חלקה של הקבוצה בשותפות המוגבלות לשעבר חניל ים המלח ונפטא חיפושים (לפרטים בדבר החזקה בנאמנות ראו באור 37.ב.ב.).
2. בעיקר פקדונות אשר הופקדו על ידי ישראמקו נגב 2 בגין ערבות בנקיות לטובת נתג'יז (ראו באור 3.1).
3. נכון ליום 31 בדצמבר 2023 הייתה כולל סך של כ- 2,469 אלפי ש"ח (כ- 50,903 אלפי ש"ח בשנת 2022) בגין פרויקט בניית למגורים, לפרטים נוספים ראו באור 5.ב.11.

באור 9 - לקוחות והכנסות לקבל מרכשי דירות**א. לקוחות**

31 בדצמבר 2022 אלפי ש"ח	31 בדצמבר 2023 אלפי ש"ח	
392,546	450,172	חוות פתחים
19,258	18,044	הכנסות לקבל
4,245	4,402	המחאות לביה וכרטיסי אשראי
416,049 (29,299)	472,618 (36,039)	בנייה - הפרשה להפסדי אשראי חוזיים
386,750	436,579	

לפרטים בדבר בסיסי הצמדה וסיכון אשראי של יתרות הלוקחות, ראו באור 40 בדבר מכשירים פיננסיים.

ב. הכנסות לקבל מרכשי דירות ומקדמות מרכשי דירות

31 בדצמבר 2022 אלפי ש"ח	31 בדצמבר 2023 אלפי ש"ח	
244	14,312	הכנסות לקבל מרכשי דירות
58,494	17,532	مقدמות מרכשי דירות

באור 10 - חייבים ויתרונות חובה

31 דצמבר 2022	31 דצמבר 2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
8,663	1,902	מוסדות
-	59,602	משרד האנרגיה בגין תלוגים (ראו באור 8.ד.3)
30,271	38,637	חייבים בגין ארנונה (1)
36,226	72,653	מקדמות לספקים (2)
16,330	27,717	הוצאות מושך
30,700	32,707	חייבים בגין היטל השבחה (3)
47,880	23,242	פעילות פרויקט תמר
58,607	25,911	חייבים אחרים
228,677	282,371	

(1) לפירטים ראו באור 8.א.1.

(2) כולל בעיקר מקומות בסך של כ- 41 מיליון ש"ח להתקשרות בפרויקט מלון המושבה הגרמנית בחיפה.

(3) היטל השבחה ששולם תחת מהאה ראו באור 8.ב.5.

באור 11 - מלאי בניינים למכירה**א(1). נכסים שוטפים**

31 דצמבר 2022	31 דצמבר 2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
450,828	222,442	שער הימים, נתניה (ראו באור 11.ב.1)
3,020	3,020	נצחא סיטי, ראש העין (ראו באור 11.ב.2)
42,115	42,115	մԵՇՐԵՏ ՀԿՏՆԻ, ՄԵՇՐԵՏ ՑԻՈՆ (ראו באור 11.ב.3)
60,443	113,924	נצחא פארק, הרצליה (ראו באור 11.ב.4)
289	289	ՍԿԵԿՏՐԱԼ ՑՐՊԹԻ, ԲԱՇՎՈՆ ԼԵՅՈՆ
154,758	154,262	פרויקט "רובה אילון", בית ים (ראו באור 11.ב.5)
711,453	536,052	

א(2). נכסים בלתי שוטפים

31 דצמבר 2022	31 דצמבר 2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
735,703	733,155	נצחא סיטי, ראש העין (ראו באור 11.ב.1)
-	276,448	שער הימים, נתניה (ראו באור 11.ב.2)
168,108	116,279	נצחא פארק, הרצליה (ראו באור 11.ב.4)
903,811	1,125,882	

באור 11 - מלאי בניינים למכירה (המשך)**ב. מידע נוסף****1. פרויקט שער הים בנתניה**

הפרויקט כולל שטח של כ-6.4 דונם על חוף ימה של נתניה. התכ"ע החלה על הפרויקט (להלן - התכ"ע שבתוקף) מאפשרת הקמת בניין בן 36 קומות המכילות עד 200 יחידות דיור וכן כ-2,000 מ"ר מסחרי, 70 יחידות מלונאיות וחניות. על פי התכ"ע שבתוקף קיימת דרישת לביצוע מטלות ציבוריות המעורכות על ידי החברה המאוחצת בסך של כ-15 מיליון ש"ח ואשר בגין נחתם הסכם מטלות בין העירייה לחברת המאוחצת. בדוחות הכספיים כוללה הפרשה בגין התchieיות זאת.

בשנת 2014 התקבל היתר בנייה להקמת שטח של כ-35 אלף מ"ר בתחום הכלול כ-3.7 אלף מ"ר שטח עיקרי המיועד למילנוואות, כ-1.5 אלף מ"ר המיועד למסחר והיתרה כולל שטחי שירות, המיעדים בעליkir לחניה. בשנת 2016 התקבל היתר בנייה להקמת 108 דירות (שחלקן דירות דופלקס). בשנת 2019 הגישה החברה המאוחצת בקשה לשינויים בהיתר הבנייה שיאפשרו הקמת בניין בן 32 קומות המכילות 168 דירות, על בסיס התכ"ע שבתוקף. בחודש אוקטובר 2020 התקבל היתר לבניית הדירות כאמור.

בחודש Mai 2023 החליט דירקטוריון אירופרט סיטי כי לפחות 50% מפרויקט "שער הים" (כ-84 יחידות דיור) ייעודו להשכלה במסגרת חוק השיקעות הון, תש"ט-1959 (להלן - חוק העידוד), לתוקפה של לפחות 5 שנים מעתה לאחר תקופת האמור לשיכון הבנייה. בכוננות החברה המאוחצת, מכוראות את יחידות הדיור שייעדו להשכלה כאמור לאחר תקופת זו. יצוין כי בגין יחידות הדיור שתושכרנה במסגרת החוק, החברה המאוחצת תהיה זכאית, בין היתר, לפחות מואץ בתקופה האמורה של 20%, שיעור מס חברות של 11% (חלף 23%) בגין מלאה הפרויקט (כולל בגין הדירות למכירה) ופטור ממ"מ בגין מכירת יחידות הדיור שתושכרנה כאמור, לכשתימכרנה כאמור, לפחות אורך בהשכלה לטופוח אורך בהשכלה בהתאם למועד הנוחות. לאחר מועד הדיווח, הכללה והתשתייה לקבالت אישור להשכלה לטופוח אורך בהתאם למועד במתכונתו הנוחות. לאחר מועד הדיווח, ביום 11 ביולי 2024, התקבל כתוב האישור האמור. נכון ליום 31 בדצמבר 2023 סיוגה החברה המאוחצת את עלותם בספרים של אותו יתרה מטלות דירות האישור האמור. בגין מסעיף מלאי בניינים למכירה המוצג בנקסים שוטפים לסייע מלאי בניינים למכירה המוצג בנקסים בלתי שוטפים.

נכון למועד אישור הדוחות הכספיים הסטיימו עבודות הקמת המלונית וכן הקמת שלד בניין המגורים, ועם קבלת אישור להשכלה דירות בבניין בהתאם לחוק העידוד, החברה המאוחצת פועלת להשלמת הקמתו. כמו כן החברה המאוחצת פועלת להשלמת עבודות הפיתוח וביצוע המטלות הציבוריות בפרויקט זה.

2. נושא סיטי - ראש העין

בחודש פברואר 2009, זכתה חברת מקרקעין, מפעלי תחנות בע"מ (להלן - מפעלי תחנות) במכרז שפרנס מנהל מקרקעי ישראל (כיו"ם - רשות מקרקעין ישראל,להלן - רמ"י), לחזמת חוות ביחס למקרקעין להקמת שכונות מגורים הכוללת 1,072 יחידות דיור (להלן - מתחם המגורים) וכן כ- 210,000 מ"ר לתעסוקה (להלן - מתחם התעסוקה) בראש העין, בסミニות לצומת קסם ולכבים 5 ו- 6 (להלן בלבד - פרויקט "נושא סיטי").

בתמורה לזכויות תשלום דמי חכירה שנתיים מראש ל- 98 שנה בגין מתחם המגורים ול- 49 שנה בגין מתחם התעסוקה. האמור מהווה תשלום דמי חכירה שנתיים מראש ל- 98 שנה בגין מתחם המגורים ול- 49 שנה בגין מתחם התעסוקה.

בהתאם להערכת שווי שקיבלה מפעלי תחנות ממערך חיזוני ייחסה מפעלי תחנות כ- 44% מעלות הרכישה למתמחה התעסוקה אשר סוג לנדרין להשכלה וכ- 56% למתמחם המגורים אשר סוג כמרקען לבנייה. בחודש يولי 2009, נחתמו חוות הפיתוח בגין מקרקעין פרויקט "נושא סיטי" לתוקפה של 7 שנים ועם השלמת ההתחייבויות על פיהם, ייחתמו חוות חכירה בגנים. בשנת 2016 האERICA רמ"י את תקופת הפיתוח עד ליום 1 במרץ 2019, ובחודש דצמבר 2020 הוארך הסכם הפיתוח עד ליום 1 בינוואר 2025. במסגרת רכישת פרויקט "נושא סיטי" התchieיה מפעלי תחנות לשלם לעיריית ראש העין (להלן - העירייה) אגרות, היטלי פיתוח ותשומם חובה בסכום שלא יפחת מ- 191.7 מיליון ש"ח בגין מרכיבי הקרקע והבנייה.

בשנת 2009, שילמה מפעלי תחנות לעירייה סכום של כ- 4.2 מיליון ש"ח בגין הוצאות תכנון ומקדמה על חשבון אגרות והיטלי הפיתוח בגין מרכיב הקרקע בסך של 20 מיליון ש"ח. יתרת האגרות והיטלי הפיתוח בגין מרכיב הקרקע בסך של כ- 62.8 מיליון ש"ח היו אמרורים להיות משולמים בגין החלטה מוחדש פברואר 2012.

בשנת 2014 חתמו מפעלי תחנות והעירייה על הסכם לביצוע עבודות הפיתוח על ידי מפעלי תחנות חלף תשלום אגרות והיטלים (אשר אושר על ידי מושרד הפנים), ובהתאם לשילמה מפעלי תחנות, תשלום כלשהו מ-60 התשלומים האמורים. נכון למועד הדיווח השלים מפעלי תחנות את מרבית עבודות הפיתוח. בשנת 2014 נחתם הסכם בגין מפעלי תחנות לבני-תאגיד המים על פיו על מפעלי תחנות לשלם לתאגיד המים היטלים בגין מתחם המגורים ומתחם התעסוקה בסך של כ- 64 מיליון ש"ח (כאשר הסכום האמור הינו אומדן בלבד). הסכם כי מהסכים כאמור יקוזזו עלויות עבודות מים וביבוב אשר מפעלי תחנות תבצע עצמה.

באור 11 - מלאי בניינים למכירה (המשך)**ב. מידע נוסף (המשך)****2. נצבא סיטי - ראש העין (המשך)**

להלן תיאור תמציתי של הזכיות בפרויקט "נצחא סיטי":

מתוך התעסוקה (בשטח של כ- 318 דונם) כולל זכויות בניה בשטח עליי כולל של כ- 286 אלף מ"ר (עיקרי ושירות) ליעדים של משרדים, מסחר וודן וכן שטחי שירות תת קרקעיים בשטח של כ- 330 אלף מ"ר. היב"ע החלה על מתחם זה כוללת שני שלבי ביצוע, בכפוף לתנאים שונים שנקבעו בה. במתחם זה כולל שטח (כ- 117 דונם) המועד "لتכנון" בעתיד", כאשר התכליות והשימושים המותרים בו ייקבעו על פי תוכנית מפורטת שתוקן בעתיד על ידי מפעיל תחנות (לא כולל תשלום נוסף לרם"י). מתחם המגורים (בשטח של כ- 86 דונם) כולל זכויות בניה להקמת 1,270 יחידות דיור (לאחר אישור תב"ע מקומית). בנוסף, בתחום המגורים זכויות בניה לשטחי מסחר בהיקף של כ- 9 אלפי מ"ר.

יצוין, כי במידה וישפרו בעתיד תנאי תוכניות בנין עיר החולות על מקרקעי פרויקט "נצחא סיטי", לא תשלם מפעיל תחנות סכומים נוספים לרם"י בגין כך.

מפעיל תחנות קיבל הiyter לבנייה להקמת 1,232 יחידות דיור (לאחר שינוי תב"ע شامل ניו זכויות). בשנת 2013 התקשרה מפעיל תחנות בהסכם עם קובלן מבעץ, להקמת יחידות הדיור האמורות בשני שלבים - שבב ראשון הכלול 628 יחידות דיור והשלב השני הכלול את יתרת יחידות הדיור, בתמורה כולה של כ- 784 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ ובתוספת הפרשי הצמדה לממד תשומות הבניה. הקמת שלב א' החלה בשנת 2015 והושלמה בשנת 2019 והקמת שלב ב' החלה בחודש מרץ 2016 והושלמה בשנת 2020.

עד לתום שנת 2020 נמכרו 615 יחידות דיור בתמורה כוללת של כ- 816 מיליון ש"ח כל יחידות הדיור שנמכרו כאמור נמסרו לרכשים.

בחודש אוגוסט 2018 החליט דירקטוריון אירופורט המגורים "נצחא סיטי" (כ- 617 יחידות דיור) ייעדו להשכרה במסגרת חוק עידוד השקעות הון, תש"י-ט- 1959 (להלן - חוק העידוד), לתקופה של 5 שנים מתוך 7 שנים לאחר סיום הבניה. בכונת מפעיל תחנות למכור את יחידות הדיור שייעדו להשכרה כאמור לאחר תום התקופה המינימאלית להשכרתן ומפעיל תחנות בוחנת את העיתוי המיטב לצורך כך. בגין יחידות הדיור המשוכרות במסגרת חוק העידוד, מפעיל תחנות זכאיות, בין היתר, לפחות מואץ בתקופה האמורה של 20%, שיעור מס חברות של 11% (חלף 23%) בגין מלאה הפרויקט (כולל בגין הדירות למכירה) ופטור ממ"מ בגין מכירת יחידות הדיור האמורות, לכשתיכרנה. לפתרים בדבר שעבוד יחידות הדיור שייעדו להשכרה כאמור להבטחת מסגרת אشارי (שללים נוצאה) ראו באור 3.8 ב.7 ובסעיף 1.38.

3. פרויקט "מבשרת הקטנה" - מבשרת ציון

בשנת 2013 זכתה החברה מאוחדת במכרז שפרסם רמי' בקשר למגרש בשטח של כ- 18 דונם לבניית 66 יחידות דיור בפרויקט "מבשרת הקטנה" (מבשרת ציון שבירושלים (להלן - פרויקט "מבשרת הקטנה") בתמורה לסך של כ- 43 מיליון ש"ח. בשנת 2016 נחתם הסכם בין החברה המאוחדת לקובלן מבעץ, להקמת כל יחידות הדיור האמורות, בתמורה לסכום של כ- 66 מיליון ש"ח. נכו למועד הדיווח נמכרו 55 יחידות דיור בתמורה כוללת של כ- 155 מיליון ש"ח. בגין כל יחידות הדיור האמורות התקבל אישור אקלוס (טופס 4) ויחידות הדיור שנמכרו נמסרו לרכשים.

בשנת 2019 הגישה החברה המאוחדת תב"ע בסמכות ועדת מקומית לפיצול של 9 יחידות דיור בפרויקט, כך שסך יחידות הדיור בפרויקט יהיה 75 יחידות דיור. נכו למועד הדיווח בוחנת החברה המאוחדת אפשרויות שונות לטיפול בנושא החניות על מנת לעמוד בדרישות החניה המחייבות שנקבעו על ידי הוועדה המקומית לצורך הפיצול.

4. נצבא פארק - הרצליה

מאוחדת יזמה הקמת פרויקט מגורים בתחום המרכזית לשעבר בהרצליה בשני שלבים. בחודש דצמבר 2017 התקבל הiyter לבנייה להקמת 150 יחידות דיור (שלב א') במתחם ובמועד ינואר 2019, החלה החברה המאוחדת לשוק 150 יחידות דיור בפרויקט "נצחא פארק", בהרצליה (שלב ב') ביחד עם 400 עדינים לכלול כ- 400 יחידות דיור וכ- 1,400 מ"ר מסחר. החברה המאוחדת התקשרה עם בנק להעמדת ערבותות לפי חוק המכר (דיירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה- 1974. בתמורה שיעבדה החברה המאוחדת את הקרקע האמורה. נכו למועד הדיווח נמכרו 90 יחידות דיור בתמורה לכ- 213 מיליון ש"ח. כל יחידות הדיור שנמכרו כאמור נמסרו לרכשים.

באור 11 - מלאי בניינים למכירה (המשך)**ב. מידע נוסף (המשך)****4. נושא פרק - הרצליה (המשך)**

בשנת 2020, החליט אקויטל דירקטוריון החברה כי 50% מיתרת הדירות שטרם נמכרו עד אותו מועד (113 יחידות דירות) בפרויקט המגורים "נושא פרק" בהרצליה (57 יחידות דירות), שבבעלות חברה מאוחדת, ייוועדו להשכרה במסגרת חוק העיזוז, לתקופה של 5 שנים לאחר סיום הבנייה. בכוונת החברה המאוחדת למוכר את יחידות הדירות שייעודו להשכרה כאמור לאחר תום התקופה המינימאלית להשכרתו, החברה המאוחדת תבחן את העיתוי המיטבי למכירתן. בגין יחידות הדירות המשוחררת במסגרת חוק העיזוז, החברה המאוחדת תהייה זכאית, בין היתר, לפחות מואץ בתקופה האמורה של 20%, שיעור מס חברות של 11% (חלף 23%) בגין מלאה הפרויקט (כולל בגין הדירות למכירה) ופטור ממיע"מ בגין השכרת ומכירת הדירות האמוראות. בחודש אוגוסט 2020 קיבלת החברה המאוחדת כתוב אישור לבניין להשכרה למוגרים לפי חוק העיזוז כאמור.

בחודש يولי 2022 הגיעו החברה המאוחדת ורשות המסים להחלטה בהסכמה על פייה תאריך שיוני הייעוד מרכוש קבוע למלאי עסקי של המקרקעין בהרצליה, בשיטת התנהנה המרכזית הישנה (להלן - המקרקעין), חל ביום 10 במאי 2015. במסגרת ההסכם האמורה עם רשות המסים, קיבל החברה המאוחדת פטור מס שבח בגין 113 יחידות הדירות הכלולות בשלב אי' כאמור ויראו את עלות המלאי העסקי כיתרת עלות הרכישה המקורית. ביחס ל- 258 יחידות הדירות הכלולות בשלב ב', בכוונת החברה המאוחדת להגיש בקשה לאישור לבניין להשכרה למוגרים לפי חוק העיזוז, בדומה ל-113 יחידות הדירות של שלב אי', וזאת בכפוף לקבלת החלטות ועדת מקומית לתכנון ובניה הרצליה עד סוף חודש מרץ 2024 וקבלת היתר בנייה לשלב ב' עד סוף חודש יוני 2024. הוואיל ואין וודאות כי יתקבל אישור כאמור, סוגה החברה את עלות הקרקע המיויחסת לשלב ב' למלאי בניינים למכירה מנכסים בלתי שוטפים לנכסים שוטפים ובהתאם עדכנה החברה את יתרות המסים הנדרים וההפרשה למס בסך של כ- 34 מיליון ש"ח, מתוכם נרשם כ- 19 מיליון ש"ח כנגד סעיף הוצאות מימון, ראו באור 34.

5. פרויקט יוספטל רובע איילון (פינוי-בינוי) - בת ים

בחודש דצמבר 2019, התקשרה חברת מאוחדת עם מלאי חברה לבניין בע"מ (להלן - מלאי) בהסכם לשיתוף פעולה על פיו יפעלו הצדדים במתכונת של עסקה משותפת לצורך קידום, ביצוע ושיווק של פרויקט "פינוי-בינוי" ו-"בינוי-פינוי" בבתים (להלן - הפרויקט), כאשר חלקו של כל צד בעסקה המשותפת יהיה 50% (להלן - העסקה המשותפת).

הפרויקט כולל הריסה של 240 יחידות דירות והקמת כ- 1,078 יחידות דירות חדשות וכן שטחי מסחר, תעסוקה ומבנה ציבור בשטח כולל של כ- 38,000 מ"ר, שני שלבי ביצוע: שלב א' הכולל הריסת 2 בנייני מגורים הכלולים 96 יחידות דירות והקמת 3 בנייני מגורים הכלולים 576 יחידות דירות וכן שטחי תעסוקה ומסחר ושלב ב' הכולל הריסת 3 בנייני מגורים הכלולים 144 יחידות דירות והקמת 3 בנייני מגורים הכלולים 502 יחידות דירות ושטחי תעסוקה ומסחר.

מלאי חתמה עם כל בעלי הזכיות ביחידות הקיימות הכלולות בשלב א' על הסכמי פינוי-בינוי הכלולים תנאים מוגבלים. בשנת 2021 כל הבניינים הכלולים בשלב א' פנו ונחרשו. בהתאם להסכם האמור, ניהול הפרויקט יבוצע על ידי מלאי. ממועד תחילת עבודת הבניה מלאי תהיה זכאית לקבל מהעסקה המשותפת דמי ניהול בשיעור של 1.5% מסך עלויות ההקמה של הפרויקט בתוספת מע"מ. החברה המאוחדת תהיה זכאית לקבל מהעסקה המשותפת דמי ניהול בשיעור של 0.5% מסך העלויות האמוראות, בתוספת מע"מ. לצורך ביצוע עבודות הבניה בכל אחד משלבי הפרויקט, הצדדים יתקרו עם מלאי בהסכם קובלן מבצע על בסיס פואשל, בנוסח המוסכם בין הצדדים והכולל תנאים מוגבלים בפרויקטם בסדר גודל דומה. במקרה של הפרת הסכם הקובלן המבצע על ידי מלאי, החלטה על ביטולו ועל חלפת מלאי כקובן מבצע, תתקבל על ידי החברה המאוחדת בלבד. החברה המאוחדת תעמיד לעסקה המשותפת את ההון העצמי הדרוש לביצועו של כל שלב בסכום שלא יעלה על 100 מיליון ש"ח. המימון ביחס לשלב א' יועמד בריבית שתנית בשיעור של 4% (במנגנון התאמות שנקבע בהסכם). המימון ביחס לשלב ב' יועמד בריבית שתנית השווה לשיעור ריבית בנק ישראל (ולא פחות מ- 0.25% 3.75%) בתוספת %.

חברה המאוחדת תהיה רשאית להעמיד הלוואות לגבי כל שלב בפרויקט, כאשר סכום המימון לגבי שלב א' ישאRibit שתנית בשיעור 3.5% (במנגנון שינויים שנקבע בין הצדדים) ולגי שלב ב', ריבית בנק ישראל בתוספת 3.25%, ובכפוף להעמדת בטיחונות על ידי מלאי לחברת המאוחדת.

נכון למועד הדיווח העמידה החברה המאוחדת לעסקה המשותפת הלוואות בסך של כ- 141 מיליון ש"ח, מתוכם 100 מיליון ש"ח בגין הון עצמי לפרויקט וכ- 41 מיליון ש"ח לצרך מימון הפרויקט. נכון למועד הדיווח נצברה בגין ההלוואות האמוראות ריבית בסך של כ- 2.16 מיליון ש"ח. ההלוואות האמוראות הועמדו עבור שלב א' בלבד. בהתאם להסכם הקובלן המאוחדת למלאי סך של 5 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כפיצוי חלקי של הוצאות שונות.

חברה המאוחדת תהיה זכאית לתשואה מובטחת לגבי כל שלב בפרויקט, בסכום שווה ל: ההון העצמי שהעמידה; כפול תקופת הפירעון הממוצעת המשוקלת של ההון העצמי האמור (מח"מ); כפолов 8%. ככל שהתשואה מהפרויקט תהיה נמוכה מהתשואה המבוחחת האמורה, מלאי תשלם לחברה המאוחדת את ההפרש.

להבטחת החזר ההון העצמי שהעמידה כאמור החברה המאוחדת (לרובות התשואה המבוחחת), פירעון הלוואות והסכום שייקבע בהסכם הקובלן המבצע ערבות ביצוע, מלאי שיעבדה לטובת החברה המאוחדת את כל זכויותה בשלב הרולונטי בפרויקט.

באור 11 - מלאי בניינים למכירה (המשך)ב. **מידע נספף (המשך)**5. **פרויקט יוספטל רובע איילון (פינוי-בינוי) - בת ים (המשך)**

בחודש ספטמבר 2020 התקשרו החברה המאוחדת ומצלאוי (להלן - החברות) עם תאגיד בנקאי בהסכם ליווי פיננסי לשלב א' של הפרויקט (להלן - ההסכם), על פיו יעמיד התאגיד הבנקאי מסגרת ממון לפרויקט בהיקף של 1,058 מיליון ש"ח לצורך העמדת ערבות לרכשי דירות על פי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974 וערבות שונות נוספות כולל 100 מיליון ש"ח כאשר פיננסי למימון הקמה, אשר יפרע עד לא יותר מאשר מאמצע שנת 2025. העמדת המימון האמור כפופה לתנאים מקובלים בהסכם מסווג זה ובכללם שעבוד זכויות חברות ובעלי קרקע במרקעי הפרויקט, מכירת יחידות במכירה מוקדמת בהיקפים שנקבעו בהסכם, העמדת הון עצמי על ידי החברה בסך של עד 129 מיליון ש"ח (אשר יכול להוסיף עד לסך 85 מיליון ש"ח, בהתאם לעמידה ביעדי מכירות קבועה בהסכם). ההסכם כולל עילות מקובלות להעדה לפירעון מיידי. אירפורט סייטי ערבה להתחייבויות החברה המאוחדת על פי ההסכם.

ברבעון השני של שנת 2021, התקבל היתר לחפירה ודיפון. בעקבות קבלת היתר האמור, כללה העסקה המשותפת התחייבות שוטפת למטען שירוטי בנייה נגד סעיף מלאי בניינים למכירה עבור בעלי הדירות הנוכחיים בפרויקט. ביום 30 ביוני 2022 התקבל היתר בניה לשלב א' של הפרויקט.

ביום 7 ביוני 2022 התקבלה הודעה שומה עבור חיוב היטל השבחה לשלב א' של הפרויקט בסך של כ-99 מיליון ש"ח (חלוקת של חברת מאוחדת הינו 50%), הגבוה משמעותית מהסכום שהוערך על ידי החברה המאוחדת ומצלאוי המבוסס על הערכת שמאוי נגדית. בחודש יוני 2022 שולם מלאה היטל השבחה על ידי החברה המאוחדת ומצלאוי וזאת תחת מהאה על מנת לקבל את היתר הבנייה. החברה המאוחדת ומצלאוי הגיעו ערך על הודעה השומה האמורה לוועדת ערד לפיזויים והיטל השבחה במחוז תל אביב. להערכת הנהלת החברה המאוחדת, סכום חיוב ההייטל הצפוי לשלב א' עלה על 40 מיליון ש"ח (חלק החברה המאוחדת כ-20 מיליון ש"ח) ועל כן צפוי כי יוחזר סך כ-60 מיליון ש"ח אשר שולם בגין (חלוקת של החברה המאוחדת כ-30 מיליון ש"ח).

נכון למועד הדיווח נמכרו 350 דירות בפרויקט (מתוך 449 דירות למכירה בפרויקט) בתמורה כוללת (100%) של כ- 722 מיליון ש"ח (לאחר מועד הדיווח ועד סמוך לאישור הדוחות הכספיים נמכרו 2 דירות נוספות). כמו כן, נכון למועד הדיווח הגיעו שיעור ההשלמה בפרויקט לכ- 28% ושיעור המכירות לכ- 61%. בהתאם לכירה החברה בהכנסות מהפרויקט בסך של כ- 85 מיליון ש"ח ובעליות בסך של כ- 67 מיליון ש"ח (בשנת 2022 - הכנסות בסך של כ- 43 מיליון ש"ח ובעליות בסך כ- 35 מיליון ש"ח).

באור 12 - מקרקעין לבנייה

אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
31 בדצמבר 2022	31 בדצמבר 2023	
21,560	21,878	ראשון לציון - מתחם מגורים (א)
39,485	39,485	חדרה - מתחם מגורים (ב)
197,936	207,750	תל אביב- חניון כיכר אטרים (ג)
258,981	269,113	

א. בשנת 2009 רכשה חברת מאוחצת קרקעSCP מזרח ראשון לציון בשטח כולל של כ- 102.7 דונם, אשר יועד להנחייה הוא קרקע חקלאית. החברה המאוחצת מפעילה לשינוי הייעוד של הקרקע למגורים, במטרה להקים עליה דירות מגורים.

ב. קרקע בשטח של כ-5.31 דונם בחדרה, המיועדת לבניה של יחידות מגורים צמודות קרקע.

ג. ביום 11 באוגוסט 2021, התקשרה החברה המאוחצת בהסכם עם א.פ.צ. השיקעות בע"מ לחברת לא קשורה (להלן - המוכרת), על פיו רכשה החברה המאוחצת מהמוכרת 50% מזכויות המוכרת במרקען בתל אביב המהווים חניון (חניון ככר אטרים) בתמורה לסך של כ-6.175 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ ובנוסף תשלום מס רכישה בסך של כ-10.1 מיליון ש"ח. כמו כן נחתם באותו מועד בין הצדדים הסכם עסקה משותפת לצורך תפעול החניון וכן קידום, תכנון, הקמה ושיווק של זכויות על פי תוכניות עתידיות, ככל שייאושרו במרקען. במסגרת ההסכם האמור העמידה החברה המאוחצת למוכרת הלואה בסך של כ-8.185 מיליון ש"ח לתקופה של חמיש שנים, הנושאת ריבית שנתית בשיעור של 1.8%, כאשר קרן ההלוואה והריבית צמודים למัด המחרירים לצרכן. הריבית וחולק מקרן ההלוואה יוחזוו בתשלומיים רבוניים, כאשר עיקר קרן ההלוואה תוחזר בתום גזופת ההלוואה. (ראו גם באור 14(4)).

נכון למועד הדיווח הופקדה תוכנית שעיקרה היו למגורים אשר ייחסה לחניון כ-23.5% מסך זכויות הבנייה בכיכר אטרים. בגין הפקדה זו הוגשו על ידי החברה המאוחצת, המוכרת ואחריהם התנדבותות שהדיונים בגין טרם החלו. בין החברה המאוחצת ובין המוכרת התגלו חוקי דעות וסכומים שונים אשר בגין הוגש תביעות הדדיות להכרעת בורר מוסכם. בדבר התביעות הדדיות שהוגשו ופסק הבוררות שניתן ראו באור 38.א.19.

באור 13 - השקעה בחברות מוחזקות

א. **חברות כלולות ועסקאות משותפות המתוולות לפי שיטת השווי המאזני**

(1) הרכב

אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
31 בדצמבר 2022	31 בדצמבר 2023	
45,570 (5,656) (17,300)	54,166 (10,266) (24,546)	עלות המניות חלק הקובוצה ברווחים (הפסדים) ממועד הרכישה הפרשה לירידת ערך
22,614	19,354	
<u>792</u>	<u>792</u>	הלוואות לחברת כלולה ולעסקה משותפת
<u>23,406</u>	<u>20,146</u>	

(2) תנואה בהשקעות

אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
לשנה נשתייממה בימים 31 בדצמבר 2021	לשנה נשתייממה בימים 31 בדצמבר 2022	לשנה נשתייממה בימים 31 בדצמבר 2023	
27,151	28,442	23,406	 יתרה לתחילת שנה
(10,295) 28,442	(3,339) -	(4,610) 8,596 (7,246)	חלק הקובוצה ברווחי (הפסדי) חברות כלולות ועסקאות משותפות, נטו ההשקעות בחברות כלולות (ראו באור 38.ב.11) ירידת ערך השקעה בחברת כלולה כנית לאיחוד/שינויים בשערו החזקה בחברה כלולה שינויים בהלוואות, נטו
<u>(15,068)</u> <u>(1,788)</u>	<u>(1,697)</u>	<u>-</u>	
<u>28,442</u>	<u>23,406</u>	<u>20,146</u>	 יתרה לסוף שנה

ב. **פרטים נוספים בדבר חברות מאוחזנות מהותיות ליום 31 בדצמבר 2023 וליום 31 בדצמבר 2022**

החזקת אפקטיבית בהן החברה/שותפות	מדינת התאגודות
100%	ישראל
47.87% (ליום 31 בדצמבר 22% (47.69%	ישראל
67.26%	ישראל
16.26%	ישראל

ג'ו.א.ל. ירושלים אויל אקספלוריישן בע"מ
איירפורט סיטי בע"מ
נפטא חברה ישראלית לנפט בע"מ
ישראלמקו נגב 2, שותפות מוגבלת

* לפרטים בדבר שיעבודים ומוגבלות בקשר לחברות מאוחזנות ראו באור 1.38.

באור 13 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

ג. מידע בדבר זכויות שאינן מקנות שליטה

נפקת חברה ישראלית לנפט בע"מ 31 דצמבר 2022 אלפי ש"ח	איירפורט סייטי בע"מ 31 דצמבר 2022 אלפי ש"ח	נפקת חברה ישראלית לנפט בע"מ 31 דצמבר 2023 אלפי ש"ח	איירפורט סיטי בע"מ 31 בדצמבר 2023 אלפי ש"ח	נכסים שוטפים נכסים שאינם שוטפים התחריביות שוטפות התחריביות שאין שוטפה סה"כ נכסים נטו
1,289,293	2,606,781	1,110,531	2,418,907	
4,274,664	15,894,388	4,615,158	16,151,775	
778,468	1,620,249	865,945	1,263,750	
2,042,287	7,283,231	2,044,489	7,437,259	
2,743,202	9,597,689	2,815,255	9,869,673	
				הערך בספרים של הזכויות שאינן מקנות שליטה
				שליטה
1,933,757	5,087,070	2,092,779	5,213,386	סך הכל הכנסות
1,849,437	903,333	2,044,536	1,020,922	روح נקי לשנה
664,584	632,159	556,608	255,907	روح כולל אחר
201,359	33,716	78,501	40,065	סה"כ רוח כולל
865,943	665,875	635,109	295,972	روح שמקצה לזכויות שאינן מקנות שליטה
				תזרים מזומנים מפעילות שוטפת
509,028	338,457	444,932	135,059	תזרים מזומנים לפועלות (מפעילות) השקעה
837,200	374,759	739,730	679,156	תזרים מזומנים לפועלות (מפעילות) מימון
(61,302)	(198,962)	(348,933)	31,506	השפעת תנודות בשער החליפין על תזרים
(606,819)	429,633	(740,703)	(603,276)	המזומנים
41,636	3,818	9,491	2,800	גידול (קיטו) במזומנים ושווי מזומנים
210,715	609,248	(340,415)	110,186	

ד. הגבלות על חלוקת רווחים**ישראלקו נגב 2**

א. בחודש יוני 2015 תוקנו הסכמי השותפות והנהנות של ישראלקו נגב 2 בנוגע לחלוקת רווחים. להלן עיקרי מגנון:

חלוקת הרווחים בישראלקו נגב 2:

במהלך חודש מי שבעל שנה קלנדרית, תכרייז ישראלקו נגב 2 על חלוקת רווחים, וזאת בכפוף לעמידה ב מבחני החלוקה קבועים בדין ובכפוף למוגבלות מכוח הסכמי המימון של ישראלקו נגב 2 שייחיו בתקופת במועד החלוקה, בגובה הסכום הנמוך מ בין (1) מלוא הנכסים הפיננסיים הפנויים שבידיה במועד הכרזת החלוקה (2) הרווחים הראויים להLOCATION כמשמעותם בחוק החברות, כאשר מהסכום האמור תנוכה קרכן רזרבה בסכום מקסימלי של 75 מיליון דולר שתתשמש את ישראלקו נגב 2 למימון פעילותה השוטפת. השותף הכללי יהיה רשאי, לפי שיקול דעתו, להכריז על חלוקה/ות רווחים נוספים/ות במהלך השנה קלנדרית מסוימות.

יחסוב הרווחים ייעשה תמיד לשנה המסתורית ביום 31 בדצמבר. לא יהולקו רווחים אם קבלתם על ידי השותף המוגבל תחשב למשיכת השקעתו או חלק ממנה כמשמעות הדבר בסעיף 63(ב) לפקודה השותפות (נוסח חדש) התשל"ה - 1975.

ב. בחודש ינואר 2020 אימץ דירקטוריון השותף הכללי בישראלקו נגב 2 להאריך עד לשנת 2022 את מדיניות חלוקת הרווחים שאומntsה בחודש אפריל 2017 לשנים 2017-2019, ואשר לפיה ישראלקו נגב 2 תפעל לחלק את מלאה הראויים להLOCATION בחלוקת שיצברו בכל אחת מהשנתיים האמורות, כאשר החלוקות תבוצענה פעםיים בשנה (וכריזות החלוקה יבוצעו במהלך החודשים דצמבר ומאי). יודגש כי ישום המדיניות האמורה ובכלל זה חלוקות רווחים בפועל, תבוצע על פי החלטות דירקטוריון השותף הכללי בישראלקו נגב 2 בכפוף להערכתנו בדבר עמידת ישראלקו נגב 2 בהחביבותיה הקיימות והמצוות ובשים לב לתזרים המזומנים הצפוי שלה, תוכניותיה, לצרכי המימון שלה, מצבה הכספי, מגבלות ותנויות פיננסיות שיחולו עליה מעות לעת, תוכניות ההשקעות שלה ויכולתה לממן כל חלוקה כאמור ובכפוף להוראות כל דין.

באור 13 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)**.ד. הגבלות על חלוקת רווחים (המשך)****2. ישראלמקו נגבי 2 (המשך)**

ג. יzion Ci על פי תנאי שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה A) של ישראלמקו נגב 2 קיימות עילה להעמדות אגרות החוב לפירעון מיידי במקורה של חלוקה שהיא אחד מלאה: (א) חלוקה המוגDATA להוראות פקדות השותפות וחוק החברות; (ב) חלוקה של רווחי שיעורך, כאשר לעניין זה "שיעורך" משמעו - התאמות ערכו החשבונאי של נכס נפט וגז הרשות בספרייה ישראלמקו נגב 2 לשינויו ההוגן; (ג) חלוקה שלאחריה ההון הכלכלי המזערני יפחית מ- 800 מיליון דולר ו-(ד) חלוקה שלאחריה היחס חוב ל- EBITDA יעלה על 400% (פי ארבע). כמו כן על פי תנאי שטרי הנאמנות של אגרות החוב (סדרות B ו- ג) של ישראלמקו נגב 2 קיימת עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי במקורה של חלוקה שהיא אחד מלאה: (א) חלוקה המוגDATA להוראות פקדות השותפות וחוק החברות; (ב) חלוקה של רווחי שיעורך, כאשר לעניין זה "שיעורך" משמעו - התאמות ערכו החשבונאי של נכס נפט וגז הרשות בספרייה ישראלמקו נגב 2 לשינויו ההוגן; (ג) חלוקה שלאחריה ההון הכלכלי המזערני יפחית מ- 800 מיליון דולר ו-(ה) יחס LTV יפחית מшибוער של 60%.

ד. בחודש Mai 2023 הכריזה ישראלמקו נגב 2 על חלוקות רווחים בסך של כ- 181.95 מיליון ש"ח. בחודש דצמבר 2023 הכריזה ישראלמקו נגב 2 על חלוקות רווחים למוחזקי יחידות ההשתתפות בסכום של כ- 109 מיליון ש"ח (כ- 30 מיליון דולר). (בשנת 2022 : כ- 26 מיליון ש"ח).

חלק הזכיות שאינן מקנות שליטה בחלוקת בשנת הדוח מסתכם לסך של כ- 226 מיליון ש"ח (שנת 2022 : כ- 22 מיליון ש"ח).

3. אירופורט סיטי

על פי שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה H) של אירופורט סיטי קיימות מגבלות לביצוע חלוקת דיבידנד, אם: לאחר החלוקה יפחית ההון העצמי של אירופורט סיטי (לא כולל זכויות מיעוט) מתחת ל- 5.1 מיליארד ש"ח, היחס בין ההון העצמי למאזן נטו של אירופורט סיטי (כהגדתו בשטר הנאמנות) יפחית מ- 30%, אירופורט סיטי תורגת או תחרוג עקב החלוקה ממאות המילדי הפיננסיות כמפורט בשטר הנאמנות. כמו כן אירופורט סיטי התחייב שלא לבצע חלוקה של רווחים הנובעים משערוך נכסים שנוצרו לאחר מועד חתימת שטר הנאמנות.

על פי שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה I) של אירופורט סיטי קיימות מגבלות לביצוע חלוקת דיבידנד, אם: לאחר החלוקה יפחית ההון העצמי של אירופורט סיטי (לא כולל זכויות מיעוט) מתחת ל- 2.5 מיליארד ש"ח, היחס בין ההון העצמי למאזן נטו של אירופורט סיטי (כהגדתו בשטר הנאמנות) יפחית מ- 32%, אירופורט סיטי תורגת או תחרוג עקב החלוקה ממאות המילדי הפיננסיות כמפורט בשטר הנאמנות, עקב החלוקה תקומות עליה לפירעון מיידי כמפורט בשטר הנאמנות, קיים חשש סביר שהחלוקת תמנע מאירופורט סיטי את יכולת לעמוד בחובויהה לפירעון אגרות החוב או אם אירופורט סיטי אינה עומדת באיזו מהתחייבויות המהוויות למוחזקי אגרות החוב בהתאם להוראות שטר הנאמנות.

על פי שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה I) ואגרות החוב (סדרה A) קיימות מגבלות לביצוע חלוקת דיבידנד אם: לאחר החלוקה יפחית ההון העצמי (לא כולל זכויות מיעוט) מתחת ל- 3.4 מיליארד ש"ח, היחס בין ההון העצמי למאזן נטו (כהגדתו בשטר הנאמנות) יפחית מ- 38%, החברה תורגת או תחרוג עקב החלוקה ממאות המילדי הפיננסיות כמפורט בשטר הנאמנות אשר הפרtan מהווה עילה לפירעון מיידי, עקב החלוקה תקומות עליה לפירעון מיידי כמפורט בשטר הנאמנות, לא קיים מתקיים אחד או יותר מסימני האזהרה הקבועים בתקנות נירוט ערך דוחות תקופתיים ומידים תש"ל-1970 או אם החברה אינה עומדת בהתאם לתקנות נירוט ערך דוחות החוב בהתאם להוראות שטר הנאמנות.

4. נפטא

על פי שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה H) של נפטא קיימות מגבלות לביצוע חלוקת דיבידנד, אם: הון נפטא לאחר ניכוי סכום החלוקה, על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים הסקורים או המבוקרים, לפי העניין, שפורסמו לאחרונה לפני מועד הבדיקה יהיה נמוך מ- 2 מיליארד ש"ח, יחס החוב הפיננסי נטו ל- EBITDA (כהגדתם בשטר הנאמנות) לא יעלה על 3.3 בהתחם 3.3. שורותם לאחרונה לפני מועד הבדיקה, היחס שבין החוב פיננסי נטו של נפטא (סולו מרווח) לבין שווי נפטא (כהגדתם בשטר הנאמנות) לא יעלה על 50%, נפטא חורגת או ביצוע החלוקת המאולו מאמות המילדי הפיננסיות המנווית בשטר הנאמנות וזאת על סמך הדוחות הכספיים האחרונים של נפטא, נפטא הפרה איזו מהתחייבויות המהוויות כלפי מוחזקי אגרות החוב על פי שטר הנאמנות, כמה עקב ביצוע החלוקת עילה לפירעון מיידי בהתאם לשטר הנאמנות, קיים חשש סביר שהחלוקת תמנع מנפטא את יכולת לעמוד בחובויהה לפירעון אגרות החוב.

ביום 4 ביולי 2022 הכריזה נפטא על חלוקה של דיבידנד בגין של כל מניות החברה שהחזיקה באמצעות חנ"ל אשר היוו כ- 13.27% מנניות החברה. החלוקת בפועל בוצעה ביום 13 ביולי 2022. בחתימת המיסוי שהתקבלה מרשות המיסים נקבע, בין היתר, כי בעת חלוקת הדיבידנד בגין לבעלי מניותיה של נפטא, יראו בכל מנניות החברה המחולקות כنمוכנות על ידי נפטא ויחולו הוראות פקדות מס הכנסה והתקנות הרלוונטיות מכוחה. בהתאם, במהלך השנים 2021 ו- 2022 שילמה נפטא את המס בהתאם להחלטות המיסוי כאמור, בחודש פברואר 2023 חילקה נפטא דיבידנד בסך של כ- 330 מיליון ש"ח כאשר חלק החברה הסתכם בכ- 221 מיליון ש"ח.

באור 13 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)**ה. שליטה אפקטיבית**

החברה (באמצעות חברות בנות) מחזיקה במלוא זכויות הבעלות והשליטה בשותף הכללי של השותפות המוגבלת ישראםקו נגב 2. כמו כן החברה מחזיקה (לרובות באמצעות חברות מוחזקות) בכ- 22.26% מיחידות ההשתתפות של ישראםקו נגב 2. להערכת הנהלת החברה, השליטה בשותף הכללי בישראל נגב 2 ביחד עם שערוי החזקה המשמעותיים ביחידות ההשתתפות של ישראםקו נגב 2, ניסיון העבר בקשר לדפוסי ההצבעה של מחזיקי יחידות ההשתתפות וחשיבות החברה לשושאות משתנות בישראל נגב 2, מונota לחברה שליטה אפקטיבית בישראל נגב 2.

ו. רכישות עצמאיות בחברות מאוחדות

ביום 18 באוגוסט 2021, אישר דירקטוריון איירפורט סיטי תוכנית רכישה עצמאית למניות איירפורט סיטי בסכום של עד 100 מיליון ש"ח, לתקופה של 12 חודשים החל מיום 22 באוגוסט 2021. בשנת 2022 ביצעה איירפורט סיטי רכישה עצמאית של 254,701 מניות 1 ש"ח ע.ג. כ"א בסך כולל של כ-14 מיליון ש"ח. כתוצאה מהרכישה האמורה עלה שיעור החזקה של החברה (באמצעות יואל) באירפורט סיטי לשיעור של 47.69%. ביום 28 באוגוסט 2022, אישר דירקטוריון איירפורט סיטי תוכנית רכישה עצמאית חדשה למניות החברה בסכום של עד 100 מיליון ש"ח, לתקופה של 12 חודשים החל מיום 29 באוגוסט 2022. ביום 27 באוגוסט 2023 אישר דירקטוריון איירפורט סיטי תוכנית רכישה עצמאית למניות איירפורט סיטי בסך של עד 100 מיליון ש"ח לתקופה של 12 חודשים מיום 29 באוגוסט 2023 ואילך. בחודש אוקטובר 2023, ביצעה איירפורט סיטי רכישה עצמאית של 476,320 מניות רגילות של איירפורט סיטי, בתמורה כוללת של כ-25 מיליון ש"ח.

באור 14 - השקעות, חייבים ויתרונות חובה לזמן ארוך

הרכב

31 בדצמבר 2022 אלפי ש"ח	31 בדצמבר 2023 אלפי ש"ח	
28,316	1,121	חייבים בגין הסדר נושאים (1)
23,280	20,565	הכנסות לקבל (2)
68,723	23,960	משרד האנרגיה (באור 1.ד.38)
-	95,030	הittel רוחני נפט בגין שנת המס 2020
6,750	6,975	חייבים בגין מימוש נדלין להשקעה
106,126	132,211	השקעות בקשר עם יצוא למוצרים (באור 2.ט.1.ב.2) *
-	5,654	פקדון מוגבל לזמן ארוך
-	2,844	נגזר פיננסי
71,923	78,693	הלוואה לשותף בפרויקט בנייה (3)
184,601	186,410	הלוואה לשותף בנכס (4)
8,328	7,482	השקעות בחברות טכנולוגיות (ראו באור 11.ב.ב.ב)
31,394	39,702	אחרים (5)
529,441	600,647	

* יתרה מופחתת בסך של כ- 59,791 אלפי ש"ח (כ- 51,501 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2022) אשר הינה מופחתת על פני תקופת ההסכם; ההפחתה לשנת 2023 הסתכימה בכ- 0.58 אלפי ש"ח (שנת 2022 בכ- 4,202 אלפי ש"ח). יתרת השקעות בסך של כ- 72,420 אלפי ש"ח (כ- 54,625 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2022) הינה בגין השקעות בתשתיות הולכה (מקטע מערכת הולכה הימי אשדוד- אשקלון וסדרוג מערכות הולכה לייצוא) אשר יופחתו החל ממועד תחילת השימוש. פרטים ראו באור 38.ב.1.5.

(1) בעקבות קשיים תזרימיים אליהם נקלעה התנהנה המרכזית החדשת בתל-אביב בע"מ (להלן - "תמח"ת), ניתן בחודש ינואר 2012, נגד התמחית וחברת בת שלה צו הקפת הליכים לתקופה שהוארכה מעט לעת וכן מונו להן נאמנים לתקופת הקפת הלילכים (להלן - הנאמנים).

בchodish ינואר 2016 אישר בית המשפט את הסדר הנושאים לתמחית וחברת הניהול שלה (להלן - "חברות התמחית") אשר בעקבותיו מחזיקה החברה המאוחדת ב- 100% ממניות התמחית.

במסגרת הסדר הנושאים שלמה החברה המאוחודה לנאמנים סך של 320 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ). חברות מАОחותה הגיעו לנאמנים תביעות חוב בסך כולל של כ- 285 מיליון ש"ח. בשנת 2014 הגיעו הנאמנים את הכרעות בתביעות החוב האמורות, על פייה יש לאשר לחברה מאוחדת חוב מובטח בסך של כ- 124 מיליון ש"ח (నכוון ליום 12 ביוני 2012, לא כולל ריבית שצברה בתקופת הקפת הלילכים) וחוב במועד רג'il בסך של כ- 6.6 מיליון ש"ח. יתרת הסכומים, בסך של כ- 155 מיליון ש"ח, הינם במועד של חוב דחפה. על החלטותם האמורה של הנאמנים הוגשו בבית המשפט המחווי ערעורים על ידי החברה המאוחדת (לבבי הדחיה חלק מה חוב ואי הכרה בריבית) ועל ידי אגד ודן בטענה כי יש לדוחות חלק מה חוב שהנאמנים קבעו כי הינו במועד של חוב דחפה.

בפסק דין שנitin בchodish אוגוסט 2017 בערעורים האמורים, נקבע מעמד החובות השונות ושיעור הריבית בಗינם. בעקבות הקביעה בפסק הדין האמור, ובהתאם להערכת החברה המאוחדת, הפחתה החברה המאוחדת את סכום החייבים בגין הסדר הנושאים בסכום של כ- 8 מיליון ש"ח.

חברות מAOחותה וכן אגד ודן, הגיעו ערעור על פסק הדין האמור לבית המשפט העליון. בחודש דצמבר 2019 ניתנו פסק דין בערעור לפיו אושר הסכם פשרה בין חברות מAOחותה לבין אגד ודן, במסגרתו תקבענה אגד ודן סך של כ- 7 מיליון ש"ח ולאגד, דן ונכבה לא תהinya טענות ודרישות נספפות. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים שולם לחברות מAOחותה על ידי הנאמנים סכום כולל של כ- 213- 213 מיליון ש"ח.

בחודש ספטמבר 2020 הגיעו הנאמנים לבית המשפט בבקשה לאישור שכר טרחה סופי, על פייה התבקש בית המשפט לאשר לנאמנים שכר טרחה בסך של כ- 42 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ, או לחילופין שכר טרחה בסך של כ- 33 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ, וכן אגרת השגחה לכונס הנכסים הרשמי בשיעור 20%.

בחודש يولיא 2022 התקבל פסק דין על ידי בית המשפט המחווי לפיו שכר הטרחה הסופי של הנאמנים יעמוד על כ- 18.4 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ (בנכוי סכומים ששולם בסך של כ- 14.3 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ) ובנוסף תשולם לכונס הנכסים הרשמי אגרת השגחה בסך של כ- 3.7 מיליון ש"ח. כמו כן נקבע בית המשפט כי על הנאמנים להגיש בקשה נפרדת בקשר עם חלוקת הכספיים שיוטרתו בקופה לאחר תשלום שכר טרחתם כאמור. בחודש אוגוסט 2022 הגישה החברה המאוחדת בקשה להורות לנאמנים על ביצוע חלוקת יתרת הכספיים בנכוי שכר הטרחה שנפקק לנאמנים כאמור. הנאמנים התנגדו בקשה והודיעו כי הם מתכוונים להגיש ערעור על החלטות בית המשפט בעניין שכר טרחתם. ביום 23 באוקטובר 2022, הגיעו הנאמנים ערעור לבית המשפט העליון על פסק דין בעניין פסיקת שכר טרחתם.

באור 14 - השקעות, חייבים ויתרונות חובה לזמן ארוך (המשך)

(המשך) (1)

ביום 2 ביוניואר 2023, הגיעו הצדדים לבית המשפט בקשה מוסכמת במסגרתה התבקש בית המשפט לאשר את ההסכםות אליהן הגיעו הצדדים ואשר על פייהן זה יחולק לשכ"ט המאוחצת סך של כ-28 מיליון ש"ח מתווך סכום של כ-45 מיליון ש"ח המצויים ב קופת הנאמנים. ביום 16 במאי 2023, לאחר קבלת אישור בית המשפט להסכםות אליהן הגיעו הצדדים, העבירו הנאמנים לחברת המאוחצת סך של כ-27 מיליון ש"ח מתווך סכום של כ-45 מיליון ש"ח המצויים ב קופת הנאמנים. החברה המאוחצת חתמה על כתוב שיפוי לנאמנים על פיו ככל שבמסגרת הערעור אותו הגיעו הנאמנים ייקבע כי הנאמנים זכאים לשכ"ט בסכום העולה על הסכום שיוטר ב קופת הנאמנים, בתווך 7 ימים ממועד מתן פסה"ד בעורו, החברה המאוחצת תשיב לקופת הנאמנים את הסכום החסר לצורך תשלום שכ"ט הנאמנים עד לגובה הסכום שהועבר כאמור לחברת המאוחצת על ידי הנאמנים.

(המשך) (2) הכנסות לקבל מינוחשות לתקופת חסド (גראיס) שניתנו לשוכרים במסגרת השכירות.

(המשך) (3) הלוואה לשותף בפרויקט בנייה (ראו באור 11.ב.5.).

(המשך) (4) הלוואה לשותף בנכס לאחר ניכוי חלות שוטפת בסך של 5,909 אלפי ש"ח (ראו באור 12.ג). מאחר וטרם נרשמה משכנתא ולהבטחת הלוואה האמורה כללה החברה בשנת 2022 הפרשה להפסד אשראי חזוי לאורך חיי ההלוואה בסך של כ- 4 מיליון ש"ח. לפרטים בדבר פסק בורר בבוררות שתקיימה בין אירפורט סייט לשותף בנכס, בקשר עם רישום המשכנתא, ראו באור 38.א.19.

(המשך) (5) כולל מוניטין בסך של כ- 15,853 אלפי ש"ח.

באור 15 - השקעה בנכסי נפט וגז, נטו

		הרכב	
2022 31 בדצמבר אלפי ש"ח	2023 31 בדצמבר אלפי ש"ח	2022 31 בדצמבר אלפי ש"ח	2023 31 בדצמבר אלפי ש"ח
96,621	86,051	נכסים נפט וגז - בארות בארץות הברית (א)	
3,473,925	3,726,129	נכסים נפט וגז - השקעה בפרויקט "תמר" (ב-ג)	
3,570,546	3,812,180		
		תנועה בהשקעה נכסי נפט וגז	
2022 31 בדצמבר אלפי ש"ח	2023 31 בדצמבר אלפי ש"ח	עלות	
5,256,526	5,939,509	יתרה לתחילת שנה	
65,705	329,006	השקעה בפיתוח*	
-	3,717	תוספת היינו בגין עלויות מימון	
(71,729)	2,575	תנועה בעלות לסייע נכסים לזמן ארוך	
689,007	175,480	הפרשי תרגום	
5,939,509	6,450,287		יתרה לסוף שנה
		פחת והפחחות שנצברו	
1,933,174	2,368,963	יתרה לתחילת שנה	
187,184	183,869	זכייה פחת והפחחות	
(13,792)	15,903	הפסד (bijtol הפסד) מירידת ערך נכסי נפט וגז (א.1)	
262,397	69,372	הפרשי תרגום	
2,368,963	2,638,107		יתרה לסוף שנה
3,570,546	3,812,180		יתרה מופחתת

(*) סך של כ-19 מיליון ש"ח נרשם בשנת החשבון כנגד הוצאות תשלום בגין השקעות בנכסי נפט וגז (כ-32 מיליון ש"ח בשנת 2022).

באור 15 - השקעה בנכסי נפט וגז, נטו (המשך)**א. נכסי נפט וגז - בארות בארצות הברית**

1. לחברה מואחדת, ישראמקו אינק., זכויות בנכסי נפט וגז בארה"ב הכוללים זכויות השתתפות בשיעורים שונים בכ- 1,300 בארות נפט וגז מפיקות, הנמצאות בעיקר בטקסס, ניו-מקסיקו ואוקלהומה.
2. לאור ירידת מחירי הנפט והגז בשנת 2023 וכן מחירי העתידיים והגז העתידיים בהתאם לבורסת שוקות בניו יורק (NYMEX) בבחנה ישראמקו אינק. ברביעון הרביעי לשנת 2023 את הטcos ברהשנה של נכסי הנפט והגז שלא היה ליום 31 בדצמבר 2023. בהתאם לבחינה שבוצעה, כללה ישראמקו אינק. הפסד מירידת ערך של נכסי הנפט וגז, נטו, של כ-16 מיליון ש"ח (במהלך שנת 2022 הERICA ישראמקו אינק. ברוח מabitol חקל של הפדים מירידת ערך, נטו, בסך של כ-14 מיליון ש"ח).
3. הבחינה נעשתה לפי מודל תזרים מזומנים מהוון הצפוי מנכסי הנפט והגז בשיעור של 10%, בהתבסס, בין היתר על תחזית הכנסות בהתאם לדוח מהנדסי מאגרים כמפורט בסעיף 2 להלן בניכוי מיסים מקומיים ועלויות חוזיות הקשור עם הפעלת הבארות.
4. בשנת 2023 הפיקה ישראמקו אינק. מהבארות בארה"ב כ- 798 מיליון רגול מעוקב של גז טבעי וכ- 227 אלף חביות של נפט ומוצרני נפט נלוויים (בשנת 2022 כ- 813 מיליון רגול מעוקב של גז טבעי וכ- 195 אלף חביות של נפט ומוצרני נפט נלוויים ובשנת 2021 כ- 782 מיליון רגול מעוקב של גז טבעי וכ- 183 אלף חביות של נפט ומוצרני נפט נלוויים).
5. על פי חווות דעת של מהנדסי מאגרים בארה"ב, נכון ליום 31 בדצמבר 2023, אומדן רזרבות הגז הנפט המוכחות מפותחות ומפיקות מהמאגרים בארה"ב מסתכמוות בכ- 1,500 אלף חביות נפט, כ- 256 אלף חביות גז נוזלי וכ- 4,580 מיליון רגול מעוקב של גז טבעי (ליום 31 בדצמבר 2022 הסתכום אומדן רזרבות הגז והנפט המוכחות מפותחות ומפיקות מהמאגרים בארה"ב בכ- 1,463 אלף חביות גז נוזלי וכ- 328 אלף חביות גז נוזלי וכ- 7,065 אלף חביות גז טבעי). אומדן רזרבות הנפט והגז מותבסט, בין היתר, על מחקרים עתידיים של הנפט והגז ועלויות הפקה צפויות (בהתבסס על העליות לשנים 2023 ו- 2022). חווות הדעת האמורה מצינית כי הכמהות האמורות הין בגדר אומדן בלבד וכי אין וודאות כי כמוות אלו תהינה ניתנות להפקה (במלואן או בחלקה).
6. לפרטים בדבר התcheinויות בגין סילוק נכסים ראו באור 21.ב.
7. **חזקת "תמר"**
8. **קידוחי "תמר 1" ו- "תמר 2"**
ישראמקו נגב 2 מחזיקה בזכויות השתתפות בשיעור של 28.75% בחזקת "תמר". החזקה כוללת את תגלית הגז הטבעי תמר, שהתגלה בשנת 2009, בעקבות ביצועם של קידוחי "תמר 1" ו"תמר 2".
9. בעקבות אישור הממונה על ענייני הנפט ממשרד האנרגיה (להלן - הממונה על הנפט) כי תגלית תמר הינה תגלית מסחרית, העניק הממונה על הנפט ביום 2 בדצמבר 2009 לבבעי הזכויות בראשון "מתוך" שטר חזקה 1/12 "תמר". החזקה הינה בשטח של 250 אלף דונם והוא כוללת את שדה הגז "תמר". בשטר החזקה נקבע, בין היתר, הוראות לעניין לוחות זמינים לפיתוח החזקה, הוראות לעניין הקמה והפעלה של המתקנים שבחזקה, ערכית בדיקות, דיווחים, אחריות, ביטוח ועוד. שטר החזקה ניתן בכפוף לחוק הנפט והוא מקבע לשותפים בחזקה זכות ייחודית להפיק נפט וגז טבעי בשטחי החזקה לתקופה של 30 שנה עם הזכות להאריך ב-20 שנים נוספות, בהתאם ובכפוף להוראות חוק הנפט.
10. **קידוח "תמר SW"**
בחודש אוקטובר 2013 החל ביצוע קידוח ניסיון (אקספלורציה) בפרוספקט "תמר South-West" (להלן - תמר SW). ביום 4 בדצמבר 2013 דיווחה ישראמקו נגב 2 על ממצא (תגלית) גז טבעי בקידוח תמר SW (להלן - מאגר תמר SW).
11. **הערכת עתודות הגז הטבעי בשדה הגז "תמר"**
לאחר מועד הדיווח, בחודש פברואר 2024, קיבלה ישראמקו נגב 2 מחברת Netherland Sewell and Associates Inc. (להלן - NSAI) ש懿ינה מעריכת עתודות ומושבים מסוימים, מומחית ובלתי תלויה) דוח אשר הוכן על-פי כללי המערכת לניהול משאבי פטROLEיום, (2007) SPE - Petroleum Resources Management System (PRMS) (להלן - SPE-PRMS). על פי הדוח האמור, עתודות הגז הטבעי והקונדנסט בחזקת "תמר" (הכולל את מאגרי תמר ותמר SW) נכון ליום 31 בדצמבר 2023 הין כדלקמן: אומדן העתודות המוכחות 1P (Proved Reserves) של גז טבעי הוא כ- BCF 7,685.9 קון קונדנסט כ- 10 מיליון חביות, אומדן העתודות המוכחות והצפויות 2P (Reserves) של גז טבעי הוא כ- BCF 10,292.6 ושל קונדנסט כ- 13.4 מיליון חביות, אומדן העתודות המוכחות, צפויות ואפשריות 3P (Probable+Possible Reserves) של גז טבעי הוא כ- BCF 12,464.3 ושל קונדנסט כ- 16.2 מיליון חביות.

באור 15 - השקעה בנכסי נפט וגז, נטו (המשך)**ב. חזקת "תמר" (המשך)****4. הערכת עתודות הגז הטבעי בשדה הגז "תמר" (המשך)**

ההערכות הנ"ל הינן בוגדר הערכות והשערות מקצועיות של NSA, אשר לבגיהן לא קיימת כל ודאות. ההערכות בגין כמיות הגז הטבעי והקונדנסט שיופקו בפועל, שurousות להיות שונות מההערכות וההשערות הנ"ל, בין היתר, כתוצאה מתנאים תפעוליים וטכניים ו/או משניינים ו/או גelogטוריים ו/או מתנאי היצע וביקוש בשוק הגז הטבעי ו/או הקונדנסט ו/או מהתנאים המשחזריים ו/או מהביבוצים בפועל של המאגר. ההערכות וההשערות הנ"ל עשויות להתעדכן ככל שיצטרבר מידע נוסף ו/או כתוצאה ממכלול של גורמים הקשורים בפרויקטם של חיפושים והפקה של נפט וגז טבעי לרבות כתוצאה מההמשך הפקה מפרויקט תמר.

חלק מהמשאבים שבמאגר תמר SW גולשים לשטח רישיון 353/ערן. פירוט העתודות לעיל אינם כוללים את המשאים שהוכחו על-ידי קידוח תמר SW חלק ממאגר תמר SW אך גולשים לרישיון ערן. פרטים בדבר פיתוח מאגר תמר SW ראו באור 3.G.15.

ג. פיתוח מאגר "תמר"

נכון למועד אישור הדוחות הכספיים מערכות ההפקה של פרויקט תמר כוללת 7 באורות הפקה תתי ימיות (כולל באור SW - לפרטים ראו באור 3.G.15). מערכת הפקה תתי ימי הקשר בין באורות הפקה ופלטפורמת הטיפול וההפקה (להלן - פלטפורמת תמר), בה נערך עיקר הטיפול בגז הטבעי, מערכת הולכת גז וקונדנסט מהפלטפורמה אל החוף, ומתקנן הקבלה של הגז הטבעי באשדוד, בו נעשה הטיפול הסופי בגז הטבעי, וממנו הגז הטבעי מוזרם למערכת החולכה הארץית של נתיבי הגז הטבעי בישראל בע"מ (להלן - נתג"ז), והקונדנסט מוזרם לצינור ייעודי לבית זיקוק אשדוד הסמוך.

יכולת אספקת הגז המירבית מפרויקט תמר (הכולל את מתקני פרויקט תמר ומערכות החולכה והטיפול של פרויקט אם טיס ששודרו וחותמו לשימוש בפרויקט תמר) למערכת החולכה של נתג"ז, עומדת, נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, על כ- BCF 1.1 ליום בהינתן הפקה מקסימלית של גז ממאגר תמר.

ביום 7 בדצמבר 2022 קיבלו שותפי תמר החלטת השקעה סופית (Final Investment Decision - FID) בשלב הראשון של פרויקט דו שלבי לשימור, פיתוח והרחבת יכולת ההפקה של פרויקט תמר ולשדרוג מערכות החולכה לייצור (להלן - פרויקט הראשון - והשלב הראשון של פרויקט ההרחבה). השלב הראשון של פרויקט ההרחבה כולל השקעה לצינור הולכת שלליishi מהබארות לפלטפורמת הטיפול וההפקה (להלן - האסדה), בתשתיות היומיות, באסדה ובמתקן הקבלה באשדוד. אומדן העוליות המעודכן של המפעילה לסומים של השלב הראשון של פרויקט ההרחבה נכון למועד אישור הדוחות הכספיים הינו כ- 617 מיליון דולר (100% מהפרויקט), חלק ישראමכו נגב 2 כ- 177 מיליון דולר (התΚציב שאושר במסגרת החלטת השקעה הסופית היה כ- 673 מיליון דולר (100% מהפרויקט), חלק ישראמכו נגב 2 כ- 193 מיליון דולר), אומדן העוליות המעודכן של המפעילה הינו עקב תהליכי חסכו והתייעלות). סך ההשקעות בשלב הראשון של פרויקט ההרחבה עד ליום 31 בדצמבר 2023 הסתכמו בכ- 209 מיליון דולר (100% מהפרויקט, חלק ישראמכו נגב 2 כ- 60 מיליון דולר).

נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, בשלב הראשון של פרויקט ההרחבה ממשיך כסדרו, יחד עם זאת, לאור חוסר הودאות בקשר להפתוחות המלחמה ומשכה, עלולים לחול דחיה בלוחות הזמנים שנקבעו ויגידול בעוליות השלב הראשון של פרויקט ההרחבה.

לאחר מועד הדיווח, ביום 16 בפברואר 2024 קיבלו שותפי תמר החלטת השקעה נוספת לשדרוג המՃחים במתקן הקבלה באשדוד (להלן - שדרוג המՃחים), בסכום כולל של כ- 24 מיליון דולר (100% מהפרויקט, חלק ישראמכו נגב 2 כ- 7 מיליון דולר) אשר מטרתם יחד עם השלב הראשון של פרויקט ההרחבה להגדיל את יכולת ההפקה היומיית לפחות כ- 1.6 ליום.

לצורך ייצוא כמיות גז נוספים, נדרש שדרוג של מערכות החולכה לייצור, אשר יוכל להתבצע באמצעות השתתפות במימון ושימוש בקיימות מערכות החולכה הבאות (להלן - שדרוג המՃחים לייצור) : (א) תחנת דחיסה בירדן (הקמה ונפער על ידי חברת הולכת הגז בירדן (FAJR+ פרויקט) (להלן - FAJR+)) . (ב) תחנת דחיסה באיזור רמת חובב יחד עם הנחת צינור יבשתי מתחנה זו עד בסמוך למעבר ניצנה (הקמה ונפער על ידי חברת נתג"ז) (להלן - פרויקט ניצנה).

בקשר זה יצון, כי במהלך שנת 2023 אישרו שותפי תמר תקציבים להבטחת רכישה מראש של פריטים שזמן אספקתם ארוך (Long Lead Items) לשם שימוש מועדית אספקה, עוד לפני קבלת החלטות השקעות סופיות (FID), הכוללים השקעות בפרויקט FAJR+ בסך של עד כ- 37.5 מיליון דולר (100%, חלק ישראמכו נגב 2 כ- 11 מיליון דולר), וההשקעות בפרויקט ניצנה בסך של עד כ- 14.5 מיליון דולר (100%, חלק ישראמכו נגב 2 כ- 4 מיליון דולר). היקף ועיטויי ההזרמה בכל אחת מערכות החולכה האמורთ, ישפעו מאישורים רגולטוריים הנחtinyuns על-ידי המדינה ומהחלוטות של יצואני גז אחרים בוגער להשתתפותם בהשקעות בערכות החולכה.

נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, פועלים שותפי תמר לקבלת החלטת השקעה סופית (FID) בפרויקט FAJR+ וניצנה.

באור 15 - השקעה בנכסי נפט וגז, נטו (המשך)

- .ג. פיתוח מאגר "תמר"
1. (המשך)

יובהר כי קיבלת החלטת השקעה סופית כפופה להגעה להסדרים מסחריים עם צדדים שלישיים בקשר עם הולכת הגז ליצוא.

בחודש אוגוסט 2023 התקבל אישור הממונה לייצוא כמוות גז נוספת מפרויקט תמר למוצרים לחברת BOE, אשר עודכן בחודש דצמבר 2023. לאחר מועד הדיווח, בחודש פברואר 2024, התקשרו שותפי תמר עם BOE בתיקון להסכם הייצוא מיום 19.2.2018 כפי שתוקן מעט לעת, לייצוא כמוות גז נוספות למוצרים. פרטים ראו באור .2.ב.38

בחודש אפריל 2013, נכנס לתוקפו הסכם שנחתם בין השותפים בחזקת אשקלון ובחזקת נועה (להלן - פרויקט ים תטיס וקבוצת ים תטיס, בהתקאה) וים תטיס בע"מ מצד אחד ובין ישראמקו נגב 2 ביחיד עם יתר השותפים בחזקת תמר וдолית (להלן - פרויקט תמר וקבוצת תמר, בהתקאה), לפיו קבוצת ים תטיס תעניק לקבוצת תמר זכויות שימוש במתקנים הקיימים בפרויקט ים תטיס לרבות הבארות, פלטפורמת מר-ב, מערכת הדחיסה, הצנרת ומתקן הקבלה באשדוד (להלן - מתקני ים תטיס) וכן ניתנה לקבוצת תמר הזכות לשדרוג ואו להקים מתקנים לצורך הובלה ואחסון של גז טבעי מפרויקט תמר. זכויות השימוש במתקנים כמפורט לשם רשות קיבולת לגז המופק מפרויקט ים תטיס בצד ים תטיס ובמתקן הקבלה כפי שנקבע בהסכם (להלן - הסכם השימוש).

תקופת הסכם השימוש תסתיימם במועד המוקדם מבין : (1) פקיעה או סיום של חזקת תמר ובמקרה בו יפותח שדה דליות באופן שימושו במתקני ים תטיס, איזו פקיעה או סיום של חזקת דליות ; (2) מתן הודעה על-ידי קבוצת תמר על הפסקה קבועה בהפקה מסחרית של גז מפרויקט תמר ; (3) נטישת פרויקט תמר.

יצוין, כי הבעלות על מתקני ים תטיס המשודרגים תישאר בידי קבוצת ים תטיס וביחסם נקבע מגנון התחשבנות בוועג לערך המתקנים האמורים בתום תקופת ההפקה מפרויקט תמר.

תמורת השימוש במתקני ים תטיס בסך כולל של 380 מיליון דולר (מתוכו חלקה של ישראמקו נגב 2 כ- 109 מיליון דולר) שולמה במלואה על ידי שותפי תמר לקבוצת ים תטיס.

על פי תוכנית הפיתוח של מאגר תמר SW, אשר אישרה על ידי הממונה בחודש נובמבר 2019, וזאת בשים לב להוראות מותו הגז, פיתוח מאגר תמר SW בוצע על ידי הسابת קידוח התגלית לקידוח מפיק וחיבורו למתקנים התת ימיים של פרויקט תמר.

ցוין כי חלק מהעתודות במ Lager תמר SW גולשות לשטח רישיון 353/עrown, אשר פקע ביום 14 ביוני 2013. במסגרת הליך גישור שנערך בין שותפי רישיון עrown לבין הממונה על הנפט בקשר עם פקיעת הרישיון, פנו שותפי רישיון עrown לשותפי תמר בבקשת לקבלת הסכמתם להולמת מאגר תמר SW ביחס של 78% לחזקת תמר ו- 22% לרישיון עrown. בחודש מרץ 2019, נתנו שותפי תמר את הסכמתם לחלוקת האморה וזאת בהתאם להתקפס על הערכות המפעילה, NSAI, ומערך העתודות של משרד האנרגיה. בחודש אפריל 2019 ניתן תוקף של פסק דין להסדר גישור האמור.

בחודש יולי 2023 הושלמו עבודות הפיתוח של מאגר תמר SW והוא חובר למערכת ההפקה של מאגר תמר. במהלך שנת 2023 הופקו כמוות גז לא מותווות ממאגר תמר SW, והחל ממועד פברואר 2024 מתבצעת ממנה הפקה סדירה.

בחילוטת ממשלה 476 מיום 16 באוגוסט 2015 (כפי שעודכנה ביום 22 במאי 2016), נקבע, בין היתר, כי תוקף אישור תכנית הפיתוח של מאגר תמר SW יוגבל להפקת כמות של גז טבעי שמכירתה תניב הנקודות בסך שלא עולה על 575 מיליון דולר (עלויות הפקת הגז כפי שיבוקרו על-ידי החשבה הכללית באוצר, כאשר בעלי החזקה חוויבו להעמיד לעיונה את כל המידע בקשר לכל ההזדאות הכרוכות בפעילות הפיתוח לרבות מימון). הנקודות האמורות יחויבו על פי הכמות היוצאות ממאגר זה שתוכפל במחיה המומוצע של הגז בשנת המכירה. כן נקבע כי המגבלה האמורה תבוטל לאחר שתושג הסכמה בין המדינה לבין שותפי תמר בקשר עם הזכויות במ Lager תמר SW.

נכון למועד אישור הדוחות הכספיים שותפי תמר והמדינה מקיימים מגעים להסכמה בדבר אופן הסדרת הזכויות הכלכליות/מסחריות במ Lager תמר SW ואין כל ודאות כי בין הצדדים השונים נגב 2, מאחר ושותפי תמר נשואו לבדים בכל העולות בקשר עם מאגר תמר SW וכן הינם בעלי הזכויות בכל מתקני ונכסי ההפקה אליהם מתחבר מאגר תמר SW, הרי שככל עוד לא הוסדר אופן מימוש הזכויות של שותפי עrown לשעבר, כל הגז המופק ממאגר תמר SW הינו מחלקם לשותפי תמר בהתבסב בגבולה כאמור לעיל. בהתאם, כוללת החברה את חלקה במלוא ההנקודות מהפקת הגז ממאגר תמר SW.

.ד. חזקת "דליות"

1. ישראמקו נגב 2 מחזיקה בזכויות בשיעור של 28.75% בחזקת "דליות". שטח החזקה כולל את תגלית הגז הטבעי דליות, אשר הtgtלהה בשנת 2009, בעקבות ביצועו של קידוח החיפוש "דליות 1".
בשטר החזקה שניין על-ידי הממונה על הנפט בדצמבר 2009 נקבעו, בין היתר, הוראות לעניין לוחות זמנים לפיתוח החזקה, הוראות לעניין הקמה והפעלה של המתקנים שבחזקה, עירcit בדיקות, דיווחים, אחריות, ביטוח וכיו"ב. שטר החזקה ניתנו בכפוף לחייב הנפט והוא מנקה לשותפים בחזקה זכות ייחודית להפקה נפט וגז טבעי בשיטה החזקה לתקופה של 30 שנה עם זכות להאריך ב-20 שנים נוספות, בהתאם ובכפוף להוראות חוק הנפט.

באור 15 - השקעה בנכסי נפט וגז, נטו (המשך)**.ד. חזקת "דלית" (המשך)**

בchodש מרץ 2022, קיבל ישראמקו נג'ב 2 דוח שהוכן ע"י PRE-PRMS על פי כללי NSAI המוכיחים בחזקת "דלית" במסוגם בשלב הצדקת פיתוח בבחינה (Development Pending) נכון ליום 31 בדצמבר 2021, נעה בין כ-BCF 216.9 (האומדן הנוכחי) לכ-BCF 334.8 (האומדן הגבוה). בדוח המשאים מצוין כי המשאים המותנים מוגנים באישור פריקט, הכלול תוכנית פיתוח מאושרת וצפוי סביר לממכר גז טבעי. תוכנית הפיתוח של מאגר תמר, אשר הוגשה לממונה על הנפט על ידי המפעילה בשם שותפי חזקות תמר ודליית כללה, בין היתר, התיחסות לפיתוח חזקה דליית. ההערכות הנ"ל בדבר עתודות הגז הטבעי, קונדנסט ומשאים מותנים, מבוססות, בין היתר על מידע גיאולוגי, גיאופיזי, הנדייסי ואחר שנטקבל מהקידוחים ומאת המפעילה בחזקה הנ"ל. נכון ליום 31 בדצמבר 2023 לא חל שינוי בפרטים הנ"ל.

ההערכות הנ"ל הינו בגדר הערכות והשערות מקצועיות של NSAI, אשר לגיביהם לא קיימת כל וודאות. ההערכות בגין כמות הגז הטבעי והקונדנסט שיופיעו בפועל, שונות להיות שונות מההערכות וההשערות הנ"ל, בין היתר, כתוצאה מתנאים תעופולים וטכניים ו/או משיוניים רגולטוריים ו/או מתנאי היצוע וביקוש בשוק הגז הטבעי ו/או הקונדנסט ו/או מתנאים המסחריים ו/או מהיבוצים בפועל של המאגר. ההערכות וההשערות הנ"לעשויות להתעדכן ככל שיוצג מידע נוסף ו/או כתוצאה ממכלול של גורמים הקשורים בפרויקטם של Chiros והפקה של נפט וגז טבעי לרבות כתוצאה מהמשך הפקה מפרויקט תמר.

באור 16 - נדל"ן להשקעה**.א. התנועה בנדל"ן להשקעה:**

סה"כ אלפי ש"ח	נדל"ן בהקמה אלפי ש"ח	נכסים להשכרה אלפי ש"ח	קרענות פניות אלפי ש"ח	
13,737,911	1,412,000	(*) 10,368,393	(*) 1,957,518	יתרה ליום 1 בינואר 2022
273,023	148,624	(*) 47,939	(*) 76,460	תוספות (ב.2)
-	(*) 158,662	(*) (155,084)	(3,578)	סיגוגים
9,984	-	9,536	448	עדכון התcheinויות חכירה לזמן ארוך, המוצגות בשווי הוגן
(17,248)	(17,248)	-	-	סיגוג נדל"ן להשקעה מוחזק למכרה
512,070	(*) (119,080)	(*) 436,549	(*) 194,601	עליה (ירידה) בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, נטו (ב.3)
60,635	-	(*) 47,404	(*) 13,231	הפרשי תרגום בגין פעילות חזק
 14,576,375	 1,582,958	 10,754,737	 2,238,680	 יתרה ליום 31 בדצמבר 2022
137,434	44,968	80,480	11,986	 תוספות (ב.1)
(29,361)	-	(29,361)	-	 גריעות
(6,592)	(6,592)	(64,415)	64,415	 סיגוגים
385	-	385	-	 עדכון התcheinויות חכירה לזמן ארוך, המוצגות בשווי הוגן
(141,940)	(124,435)	26,473	(43,978)	 עליה (ירידה) בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, נטו (ב.3)
74,663	-	56,081	18,582	 הפרשי תרגום בגין פעילות חזק
 14,610,964	 1,496,899	 10,824,380	 2,289,685	 יתרה ליום 31 בדצמבר 2023

(*) סוג חדש

באור 16 - נדל"ן להשקעה (המשך)**ב. פרטיים נוספים**

- (1) **תוספות בשנת 2023 :**
- א. עיקר התוספות בנכסים להשכרה הין בגין רכישתמניות בחברת הדס כי בע"מ הזכאית לחלק מתקובלי דמי שכירות בנכס לחברת מאוחצת אחרת מחזיקה בו, פרטיים ראו באור 38.ב.13.
 - ב. עיקר התוספות בנדל"ן בהקמה הין בגין השקעות במילונות "שרונה" בתל-אביב, הלואם בירושלים, והנסיכה באילת, וכן בבניין משרדים בראש העין.
 - ג. עיקר התוספות בקרענות הפניות הין בגין מטלות ציבור בפרויקט קסם בראש העין.

- (2) **תוספות בשנת 2022 :**
- עיקר התוספות בנדל"ן להשקעה להשכרה הין בגין רכישת נכס בהולנד בסך של כ- 47 מיליון ש"ח.
 - עיקר התוספות בנדל"ן להשקעה בהקמה כוללות השקעות במילון "שרונה" בתל-אביב בסך של כ- 47 מיליון ש"ח, השקעות במילון הלואם בירושלים בסך של כ- 22 מיליון ש"ח והשקעות בהקמת בניין משרדים בראש העין בסך של כ- 80 מיליון ש"ח (בנוסף ראו גם באור 11.ב.2).

- (3) **שינויים בשווי ההוגן**
בתקופה החשבונו רשמה החברה ירידת ערך בשווי נכס הndl"ן להשקעה שלא בסך נטו של כ- 149 מיליון ש"ח:
- סך ירידת הערך בגין נכס החברה באירופה הסתכמה בכ- 103 מיליון ש"ח הנובעת מעלייה בשיעורי ההיוון והרעה בשוק המסדרים בעקב בצרפת.
 - סך ירידת הערך נטו בגין נכס החברה בישראל הסתכמה בכ- 46 מיליון ש"ח מתוך כ- 185 מיליון ש"ח עקב עדכון תקציבים ולוחות הזמנים בנכסים בהקמה של הקבוצה וכן כתוצאה מירידה בשווי הזכויות בקרן מהוחר לאזרחי הביקוש. הירידה האמורה קוזזה על ידי עליית ערך בשווי הndl"ן המניב בישראל שנבעה בעקב מעלייה בדמי השכירות עקב עלייה במדד המחרירים לצרכן.

ג. הסכומים שהוכרו בדוח רווח והפסד לשנה שהסתיים ביום 31 בדצמבר :

אלפי ש"ח	2021	אלפי ש"ח	2022	אלפי ש"ח	2023
	779,448		870,016		947,399
	(165,113)		(172,616)		(165,165)
	614,335		697,400		782,234

הנכסות שכירות וניהול מndl"ן
הוצאות תפעוליות ישירות הנובעות מndl"ן
להשקעה שהפיק הנקודות שכירות

ד. תיאור הזכויות במרקעין

	אלפי ש"ח	2022	אלפי ש"ח	2023
7,513,791		7,468,575		
6,860,876		6,931,214		
142,172		146,427		
59,536		64,748		
14,576,375		14,610,964		
2,618,644		2,618,644		

מרקעין בעלות
מרקעין בחכירה מהוונת (1), (2)
מרקעין בחכירה מהוונת בחו"ן חלקית (1)
מרקעין בחכירה שאינה מהוונת (1)

מתוכם מרקעין שטרם נרשם על שם הבעלים בלשכת רישום מרקעין,
בעיקר מטעמים טכניים

- (1) זכויות החכירה הין לתקופות שונות (ברובן לתקופה של 49 שנה), המסתויימות בעיקר בין השנים 2042 ל- 2059.
(2) כולל זכויות על פי הסכמי פיתוח עם רמי"י על פיהם, בהתאם לתנאי הסכמי הפיתוח, יחתמו חוזי חכירה מהוונת. פרטיים נוספים ראו באור 38.ב.8.

באור 16 - נדליין להשקעה (המשך)

ה. דמי חכירה לשלם

דדי הבחירה המינימליים העתידיים להיות משולמים בגין חזוי חירות שאינם ניתנים לביטול:

ליאו'ם בדצמבר 2022	ליאו'ם בדצמבר 2022	ליאו'ם בדצמבר 2022	ליאו'ם בדצמבר 2023	ליאו'ם בדצמבר 2023	ליאו'ם בדצמבר 2023
ערך נוכחי של דמי חכירה מרכזים מיינימליים אלפי ש"ח	2022	2022	דמי חכירה של מיינימליים עתידיים אלפי ש"ח	2023	דמי חכירה מרכזים ריבית אלפי ש"ח
ריבית אלפי ש"ח			דמי חכירה מיינימליים אלפי ש"ח		ריבית אלפי ש"ח
158	12	170	171	13	184
7,204	401	7,605	7,253	407	7,660
16,537	1,221	17,758	16,763	1,093	17,857
23,899	1,634	25,533	24,187	1,513	25,701

דמי חכירה לקבול

הידישן החזים בתום התקופה כפוף להסכמה הקבועה והסכמת החוכרים. להלן דמי ההשכלה המינימאלים העתידיים להתקבל בגין חזוי שכירות (לא כולל דמי שכירות בגין אופציות הארכת חזים):

עד שנה משנה ועד ארבע שנים	עד שנה משנה ועד ארבע שנים
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
627,985	563,758
1,180,763	983,146
576,153	513,033
2,384,901	2,059,937

היררכיות שווי הוגן

נכסי הגדלין בחברה נמדדים בשווי הוגו ברמה 3 בהיררכיית השווי ההוגו. בדבר היררכיה שווי הוגו ראו באור 40.4ה.

ערך מקסימום		ערך מינימום		ערך ממוצע		שוויון מושך בשיטת היון	
דמי שכירות למ"ר בש"ח	שיעור היון %	דמי שכירות למ"ר בש"ח	שיעור היון %	דמי שכירות למ"ר בש"ח	שיעור היון %	תזרימי מזומנים (באלפי ש"ח)	
174	6.00%	13	8.50%	69	7.05%	2,916,055	שילובים
86	6.00%	7	9.25%	42	6.79%	1,487,014	תשואה ואחסנה
936	6.25%	17	10.00%	163	7.38%	2,259,005	מסחר
55	7.25%	3	8.50%	18	7.65%	382,013	חינוךים
1,173	5.50%	6	11.00%	227	7.31%	859,731	תchnות מרכזיות
127	7.00%	112	8.75%	118	7.93%	88,990	תchnות דלק

טכניות הערכה לקביעת השווי ההוגן.

ההשווים הוגן של נדלין להשקעה נקבע מדי תקופת על ידי מעריצי שווי ChiZonim, בעלי כישורים מקצועיים מתאימים בתחום ChiZonist, אשר מפוקחות על ידי מחלקת הכספי של הקבוצה, מבוצעות בתקופות שונות עבור נכסים שונים בהתאם לתקופה. בשאר תקופות הדיווח מתבצעת בוחינת סטנדרטים לשינוי בשווי הוגן על ידי הקבוצה במטרה לוודא כי לא חל שינוי מהותי בשווי הנכס.

באור 16 - נדל"ן להשקעה (המשך)

ח. טכניקות הערכה לקביעת השווי ההוגן (המשך)

(1) מסחר, משרדים, תעשייה, תחנות מרכזיות, חניונים ותחנות דלק גישת היון הכספיות

השווי ההוגן נאמד תוך שימוש בטכנית היון הכספיות, מודל הערכת השווי מבוססת על הערך הנוכחי של אומדן ה- NOI (Net Operating Income) הנבע מהנכס. הערכת שווי מותבססת על תזרימי המזומנים השנתיים נטו, המהוונים בשיעור היון המשקף את הסיכון הספציפיים הגלומיים בהם וכמפורט בנכסים בררי השוואה. כאשר קיימים בפועל הסכמי שכירות, אשר התשלומים בגנים שונים מדמי שכירות רפואיים, מבוצעות התאמות לכך לשך את תשלומי השכירות בפועל בתקופת החוזה.

הערכתות השווי מתחשבות בסוג הדיברים הנמצאים בפועל בנכס המושכר או אלה העשויות להיות במושכר לאחר השכרת מושכר פנוי, חלוקת האחוריות בין הקבוצה והושוכר לגבי אחזקת וביתוח הנכס ויתרת אורך החיים הכלכלי של הנכס, בהתאם למיקומות שבהם פרטורים אלו רלוונטיים. ה- NOI נקבע באופן אובייקטיבי על ידי השוואה ישירה לדמי שכירות בנכסים סטנדרטיים דומים בהתאם לדרשות. שיעור היון נקבע על ידי מערך השווי בשים לב, לפרטורים שונים שמאימים כלכלית לכל נכס בהתאם למאפיינו ובהסתמך לשוכרו. לצורך בקרה נבדקים מחירים מכירה לנכסים דומים בסביבה תוך התאמות שדרשות.

נתוניים משמעותיים שאינם ניתנים לצפייה:

- א. שיעור תשואה על נדל"ן להשקעה, המבוסס על פרסומיים מקצועיים בשוקים הרלוונטיים והשוואה לעסקאות דומות. שיעור היון של תזרימי המזומנים מרובית נכסים הקבוצה נע לרוב בין 6% ל-11%.
- ב. דמי שכירות רפואיים (market rent) המבוסס על פרסומיים מקצועיים בשוקים הרלוונטיים והשוואה לעסקאות דומות. שווי שוק של תשלומי השכירות העיקריים לМИר הין כמפורט בטבלה לעיל.

(2) נדל"ן בהקמה ומגרשים פנויים

גישת היון הכספיות משולב גישת עלויות

הערכת השווי מיועדת מבסיסת על אמידת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה לאחר השלמת הקמתו בהתקבש על ה- NOI הצפוי להתקבל מהנכס המהוון בשיעור הרפואי ראי, בגיןו הערך הנוכחי של אומדן עלויות ההקמה הצפויות לנבוע לצורך השלמתו ובינויו רוח יומי סביר, תוך דחיפה והפחיתה מקדמי סיכון.

גישת השוואה ישירה

אומדן שווי קרקע על בסיס השוואה לערך קרקע בנכסים דומים בסמוך תוך התאמות רלוונטיות. נתוניים משמעותיים שאינם ניתנים לצפייה:

- א. שווי רוח יומי, המבוססים על ממוצע משקלל של רוח יומי של חברות בנויות באזורים הרלוונטיים. שווי רוח יומי הינו עד כ- 20%, תלוי בשלב הפROYKT.
- ב. עלויות בנייה למטר רביע המבוססת על סקרי שוק שמבצע מערך השווי ובחינות העליות המקובלות בשוק. עלויות בנייה למטר רביע נעות לרובה בין 7.5 אלפי ש"ח למ"ר (תשוכה ומסחר), 9 אלפי ש"ח למ"ר (מגורים) לבין 14 אלפי ש"ח למ"ר (בתים מלון).
- ג. שיעור תשואה על נדל"ן להשקעה, המבוסס על פרסומיים מקצועיים בשוקים הרלוונטיים והשוואה לעסקאות דומות. שיעור היון של תזרימי המזומנים נע לרוב בין 6% ל-11%.

באור 17 - רכוש קבוע**א. הרכב ותנוועה**

סה"כ אלפי ש"ח	אחר אלפי ש"ח	ציוד ומשאיות (*) אלפי ש"ח	קרקע ומבנים אלפי ש"ח	
עלות				
631,200	70,358	254,469	306,373	יתריה ליום 1 בינואר 2022
7,337	673	5,666	998	תוספות במשך השנה
(484)	(182)	(302)	-	גriumot
55,433	1,001	33,886	20,546	הפרשי תרגום
<u>693,486</u>	<u>71,850</u>	<u>293,719</u>	<u>327,917</u>	יתריה ליום 31 בדצמבר 2022
<u>25,887</u>	<u>971</u>	<u>14,556</u>	<u>10,360</u>	תוספות במשך השנה
<u>(151)</u>	<u>-</u>	<u>(151)</u>	<u>-</u>	גriumot
<u>29,610</u>	<u>895</u>	<u>8,865</u>	<u>19,850</u>	הפרשי תרגום
<u>748,832</u>	<u>73,716</u>	<u>316,989</u>	<u>358,127</u>	יתריה ליום 31 בדצמבר 2023
פחת שנცבר				
262,738	61,134	**171,988	29,616	יתריה ליום 1 בינואר 2022
22,405	1,447	15,367	5,591	פחת השנה
(194)	(134)	(60)	-	גriumot
26,520	893	23,665	1,962	הפרשי תרגום
<u>311,469</u>	<u>63,340</u>	<u>210,960</u>	<u>37,169</u>	יתריה ליום 31 בדצמבר 2022
<u>23,745</u>	<u>1,403</u>	<u>17,297</u>	<u>5,045</u>	פחת השנה
<u>(100)</u>	<u>-</u>	<u>(100)</u>	<u>-</u>	גriumot
<u>9,024</u>	<u>752</u>	<u>6,274</u>	<u>1,998</u>	הפרשי תרגום
<u>344,138</u>	<u>65,495</u>	<u>234,431</u>	<u>44,212</u>	יתריה ליום 31 בדצמבר 2023
עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2022				
<u>382,017</u>	<u>8,510</u>	<u>82,759</u>	<u>290,748</u>	
עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2023				
<u>404,694</u>	<u>8,221</u>	<u>82,558</u>	<u>313,915</u>	

* ציוד ומשאיות המשמשים במתן שירותים נלוויים בתחום הנפט וגז

** במחצית הרביעי של שנת 2023 בchner ישראלי אין. את סכום בר ההשבה של נכסים פעילות השירותים הנלוויים, המהווה ייחידת מניבת מזומנים נפרדת, ואת לאור האטה בפעילויות השירותים הנלוויים ומעבר להפסת תפוקלי בחציו השני של שנת 2023. סכום בר ההשבה נמדד בהתאם למודול תזרים מזומנים מהוון בשיעור של כ- 11.5% הוליך ביחסונו את תחזיות החנסות וההוצאות של ישראלי אין. מפעלי השירותים הנלוויים בשנים הבאות. בהתאם לבחינה זו עליה כי לא נדרש עדכון ההפרש לירידת ערך שבוצעה במהלך שנת 2021.

באור 18 - אשראי מתאגדים בנקאים ואחרים

באור זה מספק מידע בדבר התנאים החזויים של הלואות האשראי נושא ריבית של הקבוצה, הנמדדים עלות מופחתת. מידע נוסף בדבר חשיפה של הקבוצה לסיכון ריבית, מטבע חוץ ונזילות, ניתן באור 40, בדבר מכשירים פיננסיים.

		הרכב
31 בדצמבר 2022 אלפי ש"ח	31 בדצמבר 2023 אלפי ש"ח	
440,231	12,609	ашראי שקלי לא צמוד (1) (2)
113	47	ашראי צמוד מט"ח
9,112	-	ашראי באירוע (3)
42	-	משיכת יתר וכרטיסי אשראי
449,498	12,656	
1,457,220	1,225,838	חלויות שוטפות של התחייביות בזמן ארוך
1,906,718	1,238,494	

(1) במהלך השנים 2019-2021, הנפקה אירופרט סיטי במספר משקיעים מסווגים ניראות ערך מסוירים (סדרה ח'), לא סחרים (להלן - נעמ"ס), בהיקף של כ- 775.6 מיליון ש"ח, מתוכם נפרע עד וכ כולל שנת 2022 סך כולל של 335.4 מיליון ש"ח. נעמ"ס נושא ריבית שנתית בשיעור ריבית בנק ישראלי בתוספת 0.5%. נעמ"ס הינו לתקופה של 90 ימים ולאירופרט סיטי האפשרות לבקש להאריך את התקופה ל- 90 ימים נוספים, כל פעם, עד לתקופה מקסימלית של 60 חודשים. כל אחד מהצדדים יוכל לבטל את פרעון נעמ"ס בכל עת, בהודעה של 7 ימים מראש. ביום 7 בספטמבר 2023 הודיעה אירופרט סיטי, כי אין בכוונתה לחדש את נעמ"ס, ובהתאם פרעה אירופרט סיטי בחודשים אוגוסט וספטמבר 2023 את יתרת נעמ"ס, בסך של 440.2 מיליון ש"ח.

(2) במהלך דצמבר 2023 העמיד הבנק המלאה לעסקה המשותפת רבע איליון בתת ים סך של כ- 25 מיליון ש"ח (חלק אירופרט סיטי - 12.5 מיליון ש"ח) מתוך מסגרת אשראי של 100 מיליון ש"ח (חלק אירופרט סיטי - 50 מיליון ש"ח). האשראי נושא ריבית משתנה אשר למועד הדוח עומדת על 6.75%.

(3) האשראי ביוורו נושא ריבית בשיעור של כ- 1% לשנה. בשנת 2023 נפרע האשראי.

באור 19 - ספקים ונותני שירותים

31 בדצמבר 2022 אלפי ש"ח	31 בדצמבר 2023 אלפי ש"ח	
69,487	78,767	חוובות פתוחים
23,432	32,984	הוצאות תשלום והמחאות לפרעון
92,919	111,751	

באור 20 - זכאים ויתרות זכויות

31 בדצמבר 2022 אלפי ש"ח	31 בדצמבר 2023 אלפי ש"ח	
72,327	71,252	התחייבות לתשלום היטל, נטו
24,038	75,315	מוסדות
50,635	111,941	הוצאות לשלים בגין השקעות בנכסים אחרים לזמן ארוך
-	8,132	התחייבויות לעובדים בשל שכר ומשכורת
3,571	3,461	כנסות מראש
5,908	4,641	הוצאות ריבית לשלים בגין הלואות ואגרות חוב
86,915	83,235	מקדמות משוכרים
1,648	1,548	תמלוגים לשלים משרד האנרגיה
17,050	18,973	הוצאות לשלים
47,840	41,903	התחייבות בגין הכנסות ממકבץ דירות
2,003	-	מקדמה בגין מכירת נכס
5,491	-	נגזר פיננסי
-	1,701	זכאים אחרים
33,788	11,462	
351,214	433,564	

באור 21 – הפרשות**א. מוסדות ורשות, תביעות משפטיות ואחריות**

סך הכל אלפי ש"ח	אחרים אלפי ש"ח	תביעות משפטיות אלפי ש"ח	מוסדות ורשות אלפי ש"ח	
170,066	38,097	20,647	111,322	 יתרה ליום 1 בינוואר 2023
84,485	-	10,092	74,393	הפרשות שנוצרו במהלך התקופה
(962)	-	(938)	(24)	הפרשות שסוגו במהלך התקופה
(8,706)	(63)	(4,014)	(4,629)	הפרשות שימושו במהלך התקופה
(10,066)	-	(2,667)	(7,399)	הפרשות שבוטלו במהלך התקופה
234,817	38,034	23,120	173,663	 יתרה ליום 31 בדצמבר 2023
197,649	1,228	23,071	173,350	מוגג:
37,168	36,806	49	313	בהתחייבות שוטפות בהתחייבות בלתי שוטפות
234,817	38,034	23,120	173,663	

.1. מוסדות ורשות

כנגד חברות הקבוצה מוגשות, במהלך העסקים הרגיל, תביעות ודרישות שונות מרשות ומוסדות. לדעת הנהלות חברות הקבוצה, המتبוססת בין היתר, על חוות דעת יועציהם המשפטיים ועל ניסיון עבר, נכללו בדוחות הכספיים הפרשות נאותות בסך של כ- 174 מיליון ש"ח לכיסוי החשיפה האפשרית מהתביעות ודרישות אלו.

.2. תביעות משפטיות

כנגד חברות הקבוצה מוגשות, במהלך העסקים הרגיל, תביעות משפטיות שונות. להערכת הנהלות חברות הקבוצה, המتبוססת בין היתר, על חוות דעת יועציהם המשפטיים באשר לטיכוי התביעות, נכללו בדוחות הכספיים הפרשות נאותות בסך של כ- 23 מיליון ש"ח לכיסוי החשיפה האפשרית כתוצאה מהתביעות כאמור. פרטים נוספים ראו באור 38.A.

באור 21 – הפרשות (המשך)**ב. התchiaיות לסילוק נכסים**

1. חברת מאוחצת - ישראמקו אינק. מכירה בהתחיהיות לסילוק, פינוי ושיקום האתרים בהם ממוקמים נכסים הנפט והגז שלה. ההתחיהיות האמורה מוצגת בדוחות הכספיים בערכה המהוון לפי שיעור ההיוון ממוצע של כ- 5.56%. ליום 31 בדצמבר 2023 כלולה התchiaיות לסילוק נכסים בגין האמור בסכום של כ- 92 מיליון ש"ח.

2. שותפות מאוחצת - ישראמקו נגב 2 מכירה בהתחיהיות ובמקביל בנכס בגין מוחייבות לסילוק נכסים בגין חלקה במ Lager תמר. שיעור ההיוון ששימש לחישוב ההתחיהיות לסילוק נכסים ליום 31 בדצמבר 2023 היוו כ- 7.1% (31 בדצמבר 2022 כ- 6.73%). ליום 31 בדצמבר 2023 כלולה התchiaיות לסילוק נכסים בגין האמור בסכום של כ- 137 מיליון ש"ח.

להלן התנועה בהפרשה לסילוק נכסים

2022 אלפי ש"ח	2023 אלפי ש"ח	
240,639	205,897	יתרה לתחילת שנה
(72,326)	5,276	תוספות, נטו (כולל עדכון שיעור ההיוון)
9,859	12,127	השפעת חלוף הזמן
27,725	5,226	הפרשי תרגום
205,897	228,526	יתרה לסוף השנה

באור 22 – הלואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאים ומאחרים

באור זה מספק מידע בדבר התנאים החזויים של הלואות ואשראי נושא ריבית של הקבוצה, הנמדדים בעלות מופחתת. מידע נוסף בדבר חשיפה של הקבוצה לסטיקוני ריבית, מטבע חזק ונזילות, ניתן בבאור 40, בדבר מכשירים פיננסיים.

א. הרכב

31 בדצמבר 2022 אלפי ש"ח	31 בדצמבר 2023 אלפי ש"ח	שיעור ריבית ממיצעת משקלל למועד הדיווח %	<u>מתאגידים בנקאים ומוסדות פיננסים</u>
265,740	259,369	1.88	בשקלים צמודים למัด (ב.2) בדולר
8,551	6,079	1.00	באירוע
9,164	9,175	2.03	
283,455	274,623		<u>בנייה - חליות שוטפות</u>
(23,895)	(21,970)		
259,560	252,653		<u>מאחרים</u>
12,765	12,507	1.65	בשקלים (ב.1)
272,325	265,160		

באור 22 - הלוואות לזמן ארוך מተגידיים בנקאים ומאחרים (המשך)

ב. פרטיים נוספים בקשר עם הלוואות

1. התחייבויות בסך של כ-13 מיליון ש"ח הינה ללא מועד פירעון, מתוכן, התחייבויות בסך של כ-7 מיליון ש"ח נושאות ריבית שנתית בשיעור של 2.9%, ויתרתן אין נושאות ריבית.
2. חברת מאוחצת התקשרה בהסכם הלוואה עם גופים הנמנים על קבוצה מסוימת (להלן - המלווה), על פיו, העמידה המלווה ביום 28 במאי 2015 לחברה המאוחצת הלוואה של 340 מיליון ש"ח (שיטرتה נכון ליום 31 בדצמבר 2023 עומדת על סך של כ- 259 מיליון ש"ח), לתקופה של 13 שנה, בריבית שנתית בשיעור של 1.88% (להלן - הלוואה).
3. קרן ההלוואה תפער ב-11 תשלומים שנתיים שוויים בשיעור של 4% מה haloaha בכל אחת מ-11 השנים הראשונות של תקופת haloaha ו-2 תשלומים שנתיים שוויים בשיעור של 28% בשנים ה- 12 וה- 13. הריבית תשולם בתשלומים רביעוניים בכל אחת משנהות haloaha.
4. haloaha מובטחת בשבוד מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, של כל זכויות החברה המאוחצת במתחם הסינמה סיטי ברמת השרוון (להלן - המקרקעין המשועבדים).

אמות מידת פיננסיות להלוואה:

<u>התחס נכוון למועד הדוח</u>	<u>אמות מידת נדרשת</u>
7.3 מיליארד ש"ח	ההון העצמי המיוחס לבני המניות של חברת מאוחצת ע"פ הדוחות הכספיים המאוישים לא יפח מ-2.1 מיליארד ש"ח.
58%	התחס בין יתרת סכום haloaha לשווי המקרקעין המשועבדים (LTV) לא יעלה על 72%.
56%	יחס הון לamazon (כולל זכויות מיעוט) לא יפח מ-25%.
יחס כסוי אחרה 1.62 יחס כסוי קידמה 1.62	"יחס כסוי" גבוהה מ- 1.2 (*)

(*) היחס בין NOI בתקופה של 12 חודשים לבין סך פירעון קרן וריבית באותה תקופה.יחס הכספי יבחן בכל רביעון ביחס ל-12 החודשים שקדמו (יחס כסוי אחרה) למועד הבדיקה וכן ביחס ל-12 החודשים הבאים (יחס כסוי קידמה). בשנים ה-12 וה-13 של תקופת haloaha, החברה המאוחצת לא תידרש לעמוד ביחס זה.

כמו כן, קיימות מגבלות לביצוע חלוקת דיבידנד, על פיון ההון העצמי לא יפח מ- 1.3 מיליארד ש"ח ויחס הכספי כאמור לעיל יעלה על 1.3.

הסכום haloaha כולל עליות שונות לפירעון מוקדם לרבות: אי עמידה באמות מידת פיננסיות במשך שני רביעונים רצופים, אם נקבע תחול להיות מדורגת (כל עוד הינה תאגיד מדורות) או אם, בהיותה מדורגת, דירוגה יהיה נמוך מ-BBB, אם איירפורט סיטי תחול מל Hitch בעלת השליטה בנכבה או אם יהיה שיוני בעלי השליטה באירפורט סיטי באופן הפגע בדירוגה.

לאור אי הוודאות בדבר השפעות המלחמה על הפעילות במתחם הסינמה סיטי, בתחילת תקופה המלחמה החברה המאוחצת בקשה וקיבלה מהמלווים בחודש דצמבר 2023 ויותר זמני לגבי הכוח בעמידה באמות מידת היחס כסוי"י כמפורט לעיל וזאת בתקופה שהחל מTONOM הרביעי של שנת 2023 ועד תום הרביעון השלישי של שנת 2024.

נכון למועד הדיווח, החברה המאוחצת עומדת באמות מידת הכספיים כאמור לעיל.

ג. פרטיים בדבר שעבודים, ראו באור 1.38.

באור 23 - אגרות חובא. **הרכבה:**

אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	שיעור ריבית שנתית אפקטיבית ממוצעת משוקלל למועד הדיווח %
7,866,824	7,820,315	2.14	אגרות חוב
1,433,324	1,203,867		בנייה - חליות שוטפות
6,433,500	6,616,448		

ב. **פרטים נוספים:****1. אגרות חוב של החברה****סדרה 2**

ביום 21 בפברואר 2019 ביצעה החברה הנפקה לציבור של כ- 550 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה 2) רשומות על שם, בנות 1 ש"חUrף כל אחת. העומדות לפרעון בשמונה תשולומים,CDCלמן: בכל אחד מהימים 25 ביינואר ו- 25 ביולי של כל אחת מהשנים 2020, 2021 ו- 2022 ישולם 6.67% מהקרן, ביום 25 ביינואר 2023 ישולם 6.67% מהקרן וביום 25 ביולי 2023 ישולם 53.31% מהקרן. אגרות חוב (סדרה 2) נושאות ריבית שנתית קבועה בשיעור של % 1.91 אשר תשולם פעמיים בשנה, ביום 25 ביולי של כל אחת מהשנים 2019 עד 2023 וביום 25 ביינואר של כל אחת מהשנים 2020 עד 2023. התמורה, נטו (בנייה-חוליות הוצאות הנפקה בסך של כ- 3 מיליון ש"ח) שקיבלה החברה בגין הנפקת אגרות חוב האמורות הסתכמה בכ- 547 מיליון ש"ח. הריבית האפקטיבית הגלומה בהנפקת אגרות חוב האמורות הינה כ- 2.1% לשנה.

כבותו למילוי כל תנאי אגרות חוב (סדרה 2) ושטר הנאמנות, רשמה ביום 1 במאי 2019 יואל לטובת הנאמן לאגרות חוב שעבוד יחיד, קבוע, ראשוני בדרגה, ללא הגבלה בסכום, על 17,572,267 מנויות של איירופרט סיטי בע"מ והזכויות הנלוות ו/או שייבנו מהן. כמות זו שייפה, נכון למועד ההנפקה, יחס בין קרן אגרות חוב לבין שווי המניות המשועבדות של 65%. בנוסף, רשמו החברה ויאאל לטובת הנאמן שעבוד יחיד, קבוע, ראשוני בדרגה, ללא הגבלה בסכום, על זכויותיהם בחשבו בנק בו הופקדו המניות האמורות וכן על כל זכויותיהם בכספיים ובニアורות ערך שיווקדו מעת לעת בחשבו האמור. החברה התחייבה כי במקרה בו היחס בין יתרת קרן אגרות חוב לבין שווי המניות המשועבדות יעלה על 75% תשועבדנה מנויות נוספות (או שווה כסף) כך שייעמידו את היחס האמור על .65%.

בחודש יולי 2023 פרעה החברה את אגרות חוב (סדרה 2) במלואן.

סדרה 3

ביום 15 באוקטובר 2020 ביצעה החברה הנפקה לציבור של כ- 227 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה 3) רשומות על שם, בנות 1 ש"חUrף כל אחת. העומדות לפרעון בארבעה عشر תשולומים שנתיים, לא שווים החל מיום 25 ביולי 2021 ועד ליום 25 ביולי 2034 (כאשר כל אחד משבעת התשלולים הראשונים מהווה 5% מהקרן, כל אחד משבעת התשלולים הבאים מהווה 20% מהקרן, כל אחד משבעת התשלולים הבאים מהווה 3% מהקרן, והתשלים האחרון מהווה 4% מהקרן). אגרות חוב (סדרה 3) נושאות ריבית שנתית בשיעור של 1.64% אשר תשולם בתשלומים חצי-שנתיים, ביום 25 ביינואר ו- 25 ביולי של כל אחת מהשנים 2021 עד 2034, כאשר התשלולים הראשונים ייעשו ביום 25 ביינואר 2021 והתשלים האחרון יישולם ביום 25 ביולי 2034. התמורה, נטו (בנייה-חוליות הוצאות הנפקה בסך של כ- 1.5 מיליון ש"ח) שקיבלה החברה בגין הנפקת אגרות חוב האמורות הסתכמה בכ- 226 מיליון ש"ח. הריבית האפקטיבית הגלומה בהנפקת אגרות חוב האמורות הינה כ- 1.77% לשנה.

כבותו למילוי כל תנאי אגרות חוב (סדרה 3) ושטר הנאמנות, רשמה ביום 25 באוקטובר 2020 יואל לטובת הנאמן לאגרות חוב שעבוד יחיד, קבוע, ראשוני בדרגה, ללא הגבלה בסכום, על 9,632,000 מנויות של איירופרט סיטי בע"מ והזכויות הנלוות ו/או שייבנו מהן. כמות זו שייפה, נכון למועד ההנפקה, יחס בין קרן אגרות חוב לבין שווי המניות המשועבדות של 65%. בנוסף, רשמו החברה ויאאל לטובת הנאמן שעבוד יחיד, קבוע, ראשוני בדרגה, ללא הגבלה בסכום, על זכויותיהם בחשבו בנק בו הופקדו המניות האמורות וכן על כל זכויותיהם בכספיים ובニアורות ערך שיווקדו מעת לעת בחשבו האמור. החברה התחייבה כי במקרה בו היחס בין יתרת קרן אגרות חוב לבין שווי המניות המשועבדות יעלה על 75% תשועבדנה מנויות נוספות (או שווה כסף) כך שייעמידו את היחס האמור על .65%.

בהתאם לשטר הנאמנות של אגרות חוב (סדרה 3), קיימות אמות מידת פיננסיות CDCלמן: (1) היחס בין ההון העצמי של החברה לבין ההון העצמי של החברה בתוספת החוב הפיננסי נטו (סולו מורחב) (כהגדתם בשטר הנאמנות), לא יפחית משיעור של 45%; (2) ההון העצמי של החברה (כהגדתו בשטר הנאמנות), לא יפחית מ- 1 מיליארד ש"ח; (3) היחס בין החוב הפיננסי נטו (סולו מורחב) לבין שווי נכסיו החברה (סולו מורחב) (כהגדתם בשטר הנאמנות), לא יעלה על 55%. היחסים הפיננסיים האמורים יבחן אחת לרבעון. נכוו ליום 31 בדצמבר 2023 החברה עומדת באמצעות המידה האמורה.

באור 23 - אגרות חוב (המשך)**ב. פרטיים נוספים (המשך)****1. אגרות חוב של החברה (המשך)****סדרה 4**

בחודש יולי 2023 ביצעה החברה הנפקה לציבור של כ- 162 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה 4) רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת. העומדות לפירעון בעשרה תשלוםints, לא שוים החל מיום 25 ביולי 2027 ועד ליום 25 ביולי 2036 (כאשר כל אחד מששת התשלומים הראשונים מהוות 8% מהקרן, כל אחד משלושת התשלומים הבאים 20% מהקרן, כל אחד משבעת התשלומים הבאים מהוות 3% מהקרן, וארכעת התשלומים האחרונים 13% מהקרן). אגרות חוב (סדרה 4) נושאות ריבית שנתית בשיעור של 5.31% אשר תשלום בתשלומים חצי-שנתיים, ביום 25 ביולי של כל אחת מהשנתיים עד 2036, וביום 25 בינואר של כל אחד מהשנתיים 2024 ועד 2036, כאשר התשלום הראשון יישנה ביום 25 בינואר 2024 וההתשלום האחרון ישולם ביום 25 ביולי 2036. התמורה, נטו (בנכויו הוצאות הנפקה בסך של כ- 1.5 מיליון ש"ח) קיבלתה החברה בגין הנפקת אגרות חוב האמורות הסתכמה בכ- 160 מיליון ש"ח. הריבית האפקטיבית הגלויה בהנפקת אגרות חוב האמורות הינה 5.5% לשנה.

כבטחוון למילוי כל תנאי אגרות חוב (סדרה 4) וشرط הנאמנות, רשותה יואל לטובת הנאמן לאגרות חוב שעבוד יחיד, קבוע, ראשוני בדרגה, ללא הגבלה בסכום, על 6,000,000 מנויות של איירופרט סייטי בע"מ והזכויות הנלוות יאו שניבנו מהן. נכון למועד ההנפקה, היחס בין קרן אגרות חוב לבין שווי המניות המשועבדות הינו נמוך מ- 65% אשר נדרש במועד ההנפקה על פי שטר הנאמנות בנוסף, רשותה החברה יוואל לטובת הנאמן שעבוד יחיד, קבוע ראשוני בדרגה, ללא הגבלה בסכום, על זכויותיהם בחשבונו בנק בו הופקדו המניות האמורות וכן על כל זכויותיהם בכספיים ובニアורות ערך שיופקדו מעת לעת בחשבונו האמור. החברה תתחייבה כי במרקחה בו היחס בין יתרת קרן אגרות חוב לבין שווי המניות המשועבדות יעלה על 75% תשועבדנה מניות נוספות (או שווה כסף) כך שייעמידו את היחס האמור על 65%.

בהתאם לשטר הנאמנות של אגרות חוב (סדרה 4), קיימות אמות מידת פיננסיות כלהלן : (1) היחס בין ההון העצמי של החברה לבין ההון העצמי של החברה בתוספת החוב הפיננסי נטו (סולו מורה) (כהגדרכם בשטר הנאמנות), לא יפחת משיעור של 45% למשך תקופה של שני רביעונים רצופים ; (2) ההון העצמי של החברה (כהגדרכנו בשטר הנאמנות), לא יפחת מ- 2.2 מיליארד ש"ח במשך תקופה של שני רביעונים רצופים ; (3) היחס בין החוב הפיננסי נטו (סולו מורה) לבין שווי נכסיו החברה (סולו מורה) (כהגדרכם בשטר הנאמנות), לא יעלה על 55% לתקופה של שני רביעונים רצופים. היחסים הפיננסיים האמורים יבחן אחת לרביעון. נכון ליום 31 בדצמבר 2023 החברה עומדת באמצעות המידה האמורים.

החברה ואגרות חוב שלה מדורגות על ידי מעלות בדירוג של AAA.

באור 23 - אגרות חוב (המשך)**ב. פרטיים נוספים (המשך)****2. אגרות חוב של אירופורט סיטי**

סדרה	יתרה בספרי באלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2023	יתרה ערך נקוב באלוּפִי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2023	ריבית נקובה	מועד תשלוט ריבית	מדד המחירים לצרוך
ה'	3,002,870	2,589,002	2.34%	משולם פעם בנואר בשנה בחודש בנואר	בגין חודש אוגוסט 2014 (מנגנון) (הגנה)
ט'	2,298,945	2,134,691	0.65%	משולם פעמיים בנואר ואוגוסט בשנה בחודשים בנואר ו אוגוסט	בגין חודש ספטמבר 2019 (מנגנון) (הגנה)
ו'	401,186	400,000	5%	משולם פעמיים בנואר ואוקטובר בשנה בחודשים בנואר ו אוקטובר	סדרת האג"ח איינה צמודה
ו"א	303,261	300,000	2.64%	משולם פעמיים בנואר ואוקטובר בשנה בחודשים בנואר ו אוקטובר	בגין חודש מרץ 2023 (מנגנון) (הגנה)

באור 23 - אגרות חוב (המשך)**ב. פרטים נוספים (המשך)****2. אגרות חוב של איירפורט סיטי****אגרות חוב - סדרה ה'**

בחודש אפריל 2021, ביצעה איירפורט סיטי הנפקה לציבור של 52,609,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ה') בדרך של הרחבת סדרה. התמורה שהתקבלה מהרחבת סדרה ה' הסתכמה לסך של כ- 58.4 מיליון ש"ח (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה בסך של כ- 0.1 מיליון ש"ח), בריבית שנתית אפקטיבית שלילית צמודה לממד בשיעור של 0.0933%.

בחודש ינואר 2022, ביצעה איירפורט סיטי הנפקה לציבור של 266,314,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ה') בדרך של הרחבת סדרה. התמורה שהתקבלה מהרחבת סדרה ה' הסתכמה לסך של כ- 310.8 מיליון ש"ח (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה בסך של כ- 1.3 מיליון ש"ח), בריבית שנתית אפקטיבית שלילית צמודה לממד בשיעור של 1.01%.

אגרות חוב - סדרה ט'

בחודש אפריל 2021 ביצעה איירפורט סיטי הנפקה לציבור של 175,089,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ט') בדרך של הרחבת סדרה. התמורה שהתקבלה מהרחבת סדרה ט' הסתכמה לסך של כ- 174.3 מיליון ש"ח (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה בסך של כ- 0.2 מיליון ש"ח), בריבית שנתית אפקטיבית צמודה לממד בשיעור של 0.7347%.

בחודש ספטמבר 2021, ביצעה איירפורט סיטי הנפקה לציבור של 360,635,000 ש"ח ע.ג. בדרך של הרחבת סדרה. התמורה שהתקבלה מהרחבת סדרה ט' הסתכמה לסך של כ- 377.7 מיליון ש"ח (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה בסך של כ- 3.2 מיליון ש"ח), בריבית שנתית אפקטיבית צמודה לממד בשיעור של 0.1968%.

בחודש ינואר 2022, ביצעה איירפורט סיטי הנפקה לציבור של 427,054,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ט') בדרך של הרחבת סדרה.

התמורה שהתקבלה מהרחבת סדרה ט' הסתכמה לסך של כ- 457.5 מיליון ש"ח (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה בסך של כ- 3.8 מיליון ש"ח), בריבית שנתית אפקטיבית צמודה לממד בשיעור של כ- 0.0%.

בחודש דצמבר 2022, ביצעה איירפורט סיטי הנפקה לציבור של 712,033,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ט') בדרך של הרחבת סדרה. התמורה שהתקבלה מהרחבת סדרה ט' הסתכמה לסך של כ- 667.9 מיליון ש"ח (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה בסך של כ- 5.6 מיליון ש"ח), בריבית שנתית אפקטיבית צמודה לממד בשיעור של כ- 2.7956%.

לאחר מועד הדיווח, בחודש ינואר 2024 ביצעה איירפורט סיטי הנפקה לציבור של 300,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ט') בדרך של הרחבת סדרה. התמורה שהתקבלה מהרחבת סדרה ט' הסתכמה לסך של כ- 288.3 מיליון ש"ח (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה בסך של כ- 2.1 מיליון ש"ח), בריבית שנתית אפקטיבית צמודה לממד בשיעור של כ- 3.23%.

אגרות חוב - סדרה י'

בחודש Mai 2023, ביצעה איירפורט סיטי הנפקה לציבור של 400,000,000 ש"ח ע.ג. של אגרות חוב (סדרה י'). רשות על שם. התמורה שהתקבלה מהנפקת סדרה י' הסתכמה לסך של כ- 397.6 מיליון ש"ח, נטו (לאחר ניכוי 5.23%). אגרות החוב בסך של כ- 2.4 מיליון ש"ח). אגרות החוב (סדרה י') הונפקו בריבית שנתית אפקטיבית של כ-

אגרות חוב - סדרה י"א

בחודש Mai 2023, ביצעה איירפורט סיטי הנפקה לציבור של 300,000,000 ש"ח ע.ג. של אגרות חוב (סדרה י'). רשות על שם.

התמורה שהתקבלה מהנפקת אגרות חוב (סדרה י') הסתכמה לסך של כ- 296.2 מיליון ש"ח, נטו (לאחר ניכוי 2.8%). אגרות החוב בסך של כ- 3.8 מיליון ש"ח). אגרות החוב (סדרה י') הונפקו בריבית שנתית אפקטיבית של כ- 2.0%. תמורה ההנפקה הופקדה אצל נאמן עד להשלמת רישום השעבודים הנדרשים בגין אגרות חוב (סדרה י') וביום 20 ביולי 2023 הועברה תמורה ההנפקה לידי איירפורט סיטי.

להבטחת פרעון של אגרות החוב (סדרה י') שעבודה איירפורט סיטי שמונה נכסים נדל"ן בשווי כולל של כ- 478 מיליון ש"ח (נכון למועד הדוח).

איירפורט סיטי ואגרות החוב שלו (סדרות ה', ט', י' ו-יא') מדורגות על ידי מעלות בדירוג של AA+.

באור 23 - אגרות חוב (המשך)**ב. פרטים נוספים (המשך)****2. אגרות חוב של איירפורט סיטי (המשך)****אגרות חוב - סדרה יא' (המשך)****ammoת מידה:**

<u>היחס ננו למועד הדוח</u>	<u>ammoת מידה נדרשתות - אג"ח סדרה ה'</u>
58.0%	היחס בין ההון העצמי של איירפורט סיטי לבין סך המאזן נטו של איירפורט סיטי, על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, לפי העניין, לא יפחית משיעור של 25% לפחות תקופה העולה על שני רביעונים רצופים. לענין זה "מאזן נטו"- סך המאזן בגין מזומנים ושווי מזומנים, ניירות ערך מוחזקים למשך קוצר, השקעות לזמן קצר ופקדונות על פי הדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים. "הון עצמי"- הון החברה המאוחזת על פי הדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים.
5.98	היחס בין החוב הפיננסי נטו לבין NOI המתווך של איירפורט סיטי בגין נכסים מניבים לא עולה על 15 לפחות תקופה של שני רביעונים רצופים. לענין זה "חוב פיננסי נטו"- הלוואות ואגרות חוב בגין מזומנים ושווי מזומנים, ניירות ערך מוחזקים למשך קוצר, השקעות והלוואות לזמן קצר על פי הדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים. "NOI מתווך"- נתוני הרווח המתקבלים מסך ההכנסות מהשכרת נכסים וניהולם בגין רווחה, תפעול נכסים וניהולם, המתיחסים לארבעת הרבעונים שקדמו למועד הבדיקה והמסתיימים במועד הדוח הכספי הרבעוני או השנתי האחרון של החברה המאוחזת לפני מועד החישוב.
9.7 ש"ח	הון המיוחס לבני המניות באירפורט סיטי (לא כולל זכויות מיעוט) לא יפחית מסך של 2. מיליארדי ש"ח לפחות תקופה של שני רביעונים רצופים.

<u>היחס ננו למועד הדוח</u>	<u>ammoת מידה נדרשתות - אג"ח סדרה ט'</u>
58.0%	היחס בין ההון העצמי של איירפורט סיטי לבין סך המאזן נטו של איירפורט סיטי, על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, לפי העניין, לא יפחית משיעור של 25% לפחות תקופה העולה על שני רביעונים רצופים. לענין זה "מאזן נטו"- סך המאזן בגין מזומנים ושווי מזומנים, ניירות ערך מוחזקים למשך קוצר, השקעות לזמן קצר ופקדונות על פי הדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים. "הון עצמי"- הון איירפורט סיטי על פי הדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים.
5.98	היחס בין החוב הפיננסי נטו לבין NOI המתווך של איירפורט סיטי בגין נכסים מניבים לא עולה על 15 לפחות תקופה של שני רביעונים רצופים. לענין זה "חוב פיננסי נטו"- הלוואות ואגרות חוב בגין מזומנים ושווי מזומנים, ניירות ערך מוחזקים למשך קוצר, השקעות והלוואות לזמן קצר על פי הדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים. "NOI מתווך"- נתוני הרווח המתקבלים מסך ההכנסות מהשכרת נכסים וניהולם בגין רווחה, תפעול נכסים וניהולם, המתיחסים לארבעת הרבעונים שקדמו למועד הבדיקה והמסתיימים במועד הדוח הכספי הרבעוני או השנתי האחרון של איירפורט סיטי לפני מועד החישוב.
9.7 ש"ח	הון המיוחס לבני המניות באירפורט סיטי (לא כולל זכויות מיעוט) לא יפחית מסך של 1.8 מיליארדי ש"ח לפחות תקופה של שני רביעונים רצופים.

באור 23 - אגרות חוב (המשך)**ב. פרטים נוספים (המשך)****2. אגרות חוב של איירפורט סיטי (המשך)**

<u>היחס נכון למועד הדוח</u>	<u>אמות מידת נדרשתות - אג"ח סדרות י' ויא'</u>
68.5%	היחס בין ההון העצמי של איירפורט סיטי לבין המזון נטו של איירפורט סיטי, לפי הדוחות הכספיים המאוחדים של איירפורט סיטי, הרבעוניים או השנתיים, הסקרים או המבוקרים, לפי העניין, לא יפחית משיור של 32%/30%, בהתאם, בכך תקופה של שני רבעונים רצופים. לעניין זה "הון עצמי" - הוא איירפורט סיטי כולל זכויות מייעוט ובתוספת התchiaטיביות מסוים נדחים נטו, והכל על פי הדוחות הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקרים האחרונים שפורסמו. "מזון נטו" - סך המזון בגין מזומנים ושווי מזומנים, לא מוגבלים, בסחרות, ניירות ערך מוחזקים למסחר המשווגים בדוחות הכספיים בכיסים שוטפים, השקעות בזמן קצר ופיקודנות שאינן מוגבלות, על פי הדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים.
6.23	הון העצמי של איירפורט סיטי לא יפחית מס' של 3/2.7 מיליארד ש"ח, בהתאם במשך תקופה של שני רבעונים רצופים. בסעיף זה "הון עצמי" - הינו ההון המיוחס לבני הכספיים המאוחדים (לא כולל זכויות המייעוט) ובתוספת התchiaטיביות מסוים נדחים נטו והכל על פי הדוחות הכספיים המבוקרים או הסקרים האחרונים.
11.5 מיליארד ש"ח	היחס בין החוב הפיננסי נטו ל- NOI המתווך של איירפורט סיטי בגין נכסים מניבים, לא עולה על 15 במשך תקופה של שני רבעונים רצופים. לעניין זה "חוב פיננסי נטו" - הלוואות ואגרות חוב (בתוספת ריבית לשלם) בגין מזומנים ושווה מזומנים (למעט פיקדונות מוגבלות ובכלל זה מזומנים ושווה מזומנים מוגבלים), נכסים פיננסיים המשווגים בדוחות הכספיים בכיסים שוטפים, נ"ע מוחזקים למסחר המשווגים בדוחות הכספיים בכיסים שוטפים והשעות בזמן קצר ופיקודנות וחשבונות בנק מיעדים על פי הדוחות הכספיים המבוקרים או הסקרים האחרונים. לעניין זה "פיקודנות וחשבונות מיעדים" - פיקדונות וחשבונות בנק המשמשים את איירפורט סיטי בפרויקט הנמצאים תחת ליווי בנקאי, פיקדונות מיעדים לטבות רשות מקרקעי ישראל וכן חשבונות מיעדים לטבות מחזקי אגרות החוב של איירפורט סיטי בלבד כפי שייהיו מעט לעת. לעניין זה "NOI מתווך" - לגבי מועד חישוב מסויים - נתוני הרווח המתකבים מסך ההכנסות מהשכרת נכסים וניהולם בגין עלות ההשכרה, תפעול אותם נכסים מושכרים וניהולים הישיר, המתיחסים לארבעת הרבעונים שקדמו למועד הבדיקה והמסתיימים במועד הדוח הכספי הרבעוני או השנתי האخرון של איירפורט סיטי לפני מועד החישוב. למען הסר ספק, יובהר כי חישוב ה- NOI המתווך בגין נכסים אשר נרכשו ו/או החלו להניב במהלך ארבעת הרבעונים האחרונים, יבוצע על בסיס גילום שנתי.

נכון למועד הדיווח, איירפורט סיטי עומדת באמצעות המידה הפיננסית כאמור לעיל.

מגבליות על חלוקת דיבידנדים

על פי שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ה') קיימות מגבליות לביצוע חלוקת דיבידנד, אם: לאחר החלוקה יפחית ההון העצמי של איירפורט סיטי (לא כולל זכויות מייעוט) מתחת ל- 1.5 מיליארד ש"ח, היחס בין ההון העצמי למזון נטו (כהגדתו בשטר הנאמנות) יפחית מ- 30%, איירפורט סיטי חורגת או תחרוג עקב החלוקה ממאות המידה הפיננסיות כמפורט בשטר הנאמנות. כמו כן איירפורט סיטי התchiaיבה שלא לבצע חלוקה של רווחים הנובעים משערוך נכסים שנוצרו לאחר מועד חתימת שטר הנאמנות.

על פי שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ט') קיימות מגבליות לביצוע חלוקת דיבידנד, אם: לאחר החלוקה יפחית ההון העצמי של איירפורט סיטי (לא כולל זכויות מייעוט) מתחת ל- 2.5 מיליארד ש"ח, והיחס בין ההון העצמי למזון נטו (כהגדתו בשטר הנאמנות) יפחית מ- 32%, איירפורט סיטי חורגת או תחרוג עקב החלוקה ממאות המידה הפיננסיות כמפורט בשטר הנאמנות, עקב החלוקה תקום עילה לפרעון מיידי כמפורט בשטר הנאמנות, קיימ השסביר שהחלוקת תמנע מאיירפורט סיטי את היכולת לעמוד בחוביותה לפרעון אגרות החוב או אם איירפורט סיטי אינה עומדת באיזו מתחתיות מהותית למחזק אגרות החוב בהתאם להוראות שטר הנאמנות.

על פי שטרי הנאמנות של אגרות החוב (סדרה י') וагרות החוב (סדרה יא') קיימות מגבליות לביצוע חלוקת דיבידנד אם: לאחר החלוקה יפחית ההון העצמי (לא כולל זכויות מייעוט) מתחת ל- 3 מיליארד ש"ח, היחס בין ההון העצמי למזון נטו (כהגדתו בשטר הנאמנות) יפחית מ- 38%, איירפורט סיטי חורגת או תחרוג עקב החלוקה ממאות המידה הפיננסיות כמפורט בשטר הנאמנות אשר הפרtan מהויה עיליה לפרעון מיידי, עקב החלוקה תקום עילה לפרעון מיידי כמפורט בשטר הנאמנות, לא קיימים מתקנים סיטי אחד או יותר מסימני האזהרה הקבועים בתיקנות ניירות ערך דוחות תקופתיים ומידים תש"ל-1970 או אם איירפורט סיטי אינה עומדת באיזו מתחתיות מהותית למחזקי אגרות החוב בהתאם להוראות שטרי הנאמנות.

באור 23 - אגרות חוב (המשך)**ב. פרטיים נוספים (המשך)****3. אגרות חוב (סדרה ח') נפקת**

ביום 3 בינוואר 2019 הנפקה נפקת 420 מיליון ש"ח ע.ג. של אגרות חוב (סדרה ח'), רשותות על שם, בננות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת ועומדות לפירעון בשנים עשר תשולם, כוללמן: בכל אחד מהימים 25 ביולי 2019 ו- 25 בינוואר 2020 ישולם 12.5% מהקרן, בכל אחד מהימים 25 ביולי 2020 ו- 25 בינוואר 2021 ישולם 10% מהקרן, בכל אחד מהימים 25 ביולי 2021 ו- 25 בינוואר 2022 ישולם 7.5% מהקרן, בכל אחד מהימים 25 ביולי 2022 ו- 25 בינוואר 2023 ישולם 7.5% מהקרן, ובכל אחד מהימים 25 ביולי 2023 ו- 25 בינוואר 2024 ישולם 6.25% מהקרן ובכל אחד מהימים 25 ביולי 2024 ו- 25 בינוואר 2025 ישולם 7.5% מהקרן. אגרות החוב (סדרה ח') נשאות ריבית سنوية בשיעור של 2.36% אשר תשולם פעמיים בשנה, ביום 25 ביולי של כל אחת מהשנתיים 2019-2024 וביום 25 בינוואר של כל אחת מהשנתיים 2020-2025. התמורה, נטו (בניכוי הוצאות הנפקה בסך של כ- 3 מיליון ש"ח) שקיבלה נפקת אגרות החוב האמורות בכ- 417 מיליון ש"ח. הריבית האפקטיבית בגין אגרות החוב האמורות הינה כ- 2.6% לשנה.

נפקת ואגרות החוב שלה (סדרה ח') מדורגות על ידי מעלות בדירוג של AAA+. ביום 21 בנובמבר 2023 אישרה מעלות את הדירוג של נפקת והותירה את תחזית הדירוג היציבה שלה על כנה. בהתאם לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ח'), קיימות אמות מידע פיננסיות כוללמן: (1) היחס בין החוב הפיננסי נטו ל- CAP (כהגדרכם בשטר הנאמנות) לא יעלה על 70% (2) היחס שבין החוב הפיננסי נטו ל- EBITDA (כהגדרכם בשטר הנאמנות) לא יפחט מ- 1.4 מיליארד ש"ח (3) היחס שבין החוב הפיננסי נטו ל- סולו מורחב (סולו מורחב) לבין שווי נכסים נפקת (כהגדרכם בשטר הנאמנות) לא יעלה על 400% (4) היחס בין החוב הפיננסי נטו (солו מורחב) לבין שווי נכסים נפקת (כהגדרכם בשטר הנאמנות) לא יעלה על 65%. היחסים הפיננסיים האמורים יבחן אחת לרביעון. נכון ליום 31 בדצמבר 2023 נפקת עומדת באמצעות המידה האמורה.

4. אגרות חוב של ישראלנקו נג'ב 2**סדרה א'**

בחודש Mai 2017 ביצעה ישראלנקו נג'ב 2 הנפקה לציבור של 1,575,827,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה א'), רשותות על שם, בננות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת. קרן אגרות החוב (סדרה א') תיפרע בשישה-עשר (16) תשלים חצי سنתיים לא שווים (כאשר כל אחד מרבעת התשלומים הראשונים מהווה כ- 2.5%- מ- 7.5% מיתרת הקרן), אשר ישולם ביום 10 באפריל ו- 10 באוקטובר בכל אחת מהשנתיים עד 2025 (כולל), באופן שהתשולם הראשון ישולם ביום 10 באפריל 2018 והתשלים האחרון של הקרן ישולם ביום 10 באוקטובר 2025. אגרות החוב (סדרה א') נשאות ריבית سنوية בשיעור של 3.49% אשר תשולם בתשלומים חצי- سنתיים, באופן שהתשולם הראשון ישולם ביום 10 באוקטובר 2017 (באופן ייחסי לתקופה שהחלה ממועד ההנפקה) ובימים 10 באפריל ו- 10 באוקטובר של כל אחת מהשנתיים 2018 ועד 2025 (כולל). קרן אגרות החוב (סדרה א') והריבית בגין צמודות לשער החליפין של הדולר.

התמורה, נטו (בניכוי הוצאות הנפקה בסך של כ- 11 מיליון ש"ח) שהתקבלה מההנפקת אגרות החוב האמורות הסתכמה לסך של כ- 1,565 מיליון ש"ח. אגרות החוב הונפקו בריבית שנויות אפקטיבית בשיעור של כ- 3.66%. בחודש אפריל 2018 ביצעה ישראלנקו נג'ב 2 הנפקה לציבור של 646,460 ע.ג. אגרות חוב (סדרה א') בדרך של הרחבת סדרה. תמורה ההנפקה, נטו (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה בסך של כ- 3.5 מיליון ש"ח) הסתכמה לסך של כ- 604 מיליון ש"ח (כ- 168 מיליון דולר). ההנפקה האמורה בוצעה לפי ריבית שנויות אפקטיבית בשיעור של כ- 5.1%. בהתאם לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה א'), קיימות אמות מידע פיננסיות כוללמן: ההו הכללי של ישראלנקו נג'ב 2 (כהגדרכו בשטר הנאמנות) לא יפחט מ- 600 מיליון דולר במשך 2 רביעונים רצופים והיחס שבין החוב הפיננסי נטו ל- EBITDA (כהגדרכם בשטר הנאמנות) לא יעלה על 450% במשך 2 רביעונים רצופים. היחסים הפיננסיים האמורים יבחן אחת לרביעון. נכון ליום 31 בדצמבר 2023 ישראלנקו נג'ב 2 עומדת באמצעות המידה האמורה.

סדרה ב'

ביום 3 בנובמבר 2020 ביצעה ישראלנקו נג'ב 2 הנפקה לציבור של 141,148,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ב'), רשותות על שם, בננות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת. קרן אגרות החוב (סדרה ב') תיפרע בעשרים (20) תשלים חצי سنתיים לא שווים (כאשר כל אחד משנים עשר התשלומים הראשונים מהווה כ- 3.5%- מ- 7.25% מיתרת התשלומים מהווה כ- 7.25% מיתרת הקרן), אשר ישולם ביום 10 באפריל ו- 10 באוקטובר בכל אחת מהשנתיים 2021 עד 2030 (כולל), באופן שהתשולם הראשון של הקרן ישולם ביום 10 באפריל 2021 והתשלים האחרון של הקרן ישולם ביום 10 באוקטובר 2030. אגרות החוב (סדרה ב') נשאות ריבית سنوية בשיעור של 3.77% אשר תשולם בתשלומים חצי- سنתיים, אשר ישולם ביום 10 באפריל ו- 10 באוקטובר בכל אחת מהשנתיים 2021 עד 2030 (כולל), באופן שהתשולם הראשון של הריבית ישולם ביום 10 באפריל 2021 (באופן ייחסי לתקופה שהחלה ממועד ההנפקה) והתשלים האחרון של הריבית ישולם ביום 10 באוקטובר 2030. קרן אגרות החוב (סדרה ב') והריבית בגין צמודות לשער החליפין של הדולר.

התמורה, נטו (בניכוי הוצאות הנפקה בסך של כ- 1.4 מיליון ש"ח (כ- 41 מיליון דולר). אגרות החוב (סדרה ב') הונפקו בריבית שנויות אפקטיבית בשיעור של כ- 3.93%.

באור 23 - אגרות חוב (המשך)**ב. פרטיים נוספים (המשך)****4. אגרות חוב של ישראמקו נגב 2 (המשך)****سدורה ג'**

בימים 3 בנובמבר 2020 ביצעה ישראמקו נגב 2 הנפקה לציבור של 383,852,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (سدורה ג'), רשותות על שם, בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת. קרן אגרות החוב (سدורה ג') תיפרע בעשרים (20) תשלומים חצי שנתיים לא שווים (כאשר כל אחד מזמנים עשר התשלומים הראשונים מהוות כ-3.5% מהקרן וכל תשלום מיתרת התשלומים מהוות כ-7.25% מיתרת הקrho), אשר ישולם ביום 10 באפריל ו- 10 באוקטובר בכל אחת מהשנים 2021 עד 2030 (כולל), באופן שהתשלום הראשון של הקrho ישולם ביום 10 באפריל 2021 והתשלום האחרון של הקrho ישולם ביום 10 באוקטובר 2030. אגרות החוב (سدורה ג') נושאות ריבית שנתית בשיעור של 2.24% אשר ישולם בתשלומים חצי-שנתיים, אשר ישולם ביום 10 באפריל ו- 10 באוקטובר בכל אחת מהשנים 2021 עד 2030 (כולל), באופן שהתשלום הראשון של הריבית ישולם ביום 10 באפריל 2021 (בowan יחסית לתקופה שהחלה ממועד ההנפקה) והתשלום האחרון של הריבית ישולם ביום 10 באוקטובר 2030. קרן אגרות החוב (سدורה ג') והריבית בגין אין צמודות.

התמורה, נטו (בנכויו הוצאות הנפקה בסך של כ- 2.5 מיליון ש"ח) שהתקבלה מהנפקת אגרות החוב האמורויות הסתכימה לסך של כ- 381 מיליון ש"ח (כ-112 מיליון דולר). אגרות החוב (سدורה ג') הונפקו בריבית שנתית אפקטיבית בשיעור של כ-2.37%.

בימים 4 במאי 2023, ביצעה ישראמקו נגב 2 הנפקה לציבור, בדרך של הרחבת סדרות ב' ו-ג', של 74,646,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (سدורה ב') ושל כ- 325,354,000 ש"ח (כ- 20 מיליון דולר) אגרות החוב (سدורה ג').

התמורה נטו (בנכויו הוצאות הנפקה בסך של כ- 0.7 מיליון ש"ח) שהתקבלה מהנפקת אגרות החוב (سدורה ב') שהינה צמודה לשער החליפין של הדולר הסתכימה לסך של כ- 72 מיליון ש"ח (כ- 20 מיליון דולר) והן הונפקו בריבית שנתית אפקטיבית בשיעור של כ- 6.5%.

התמורה נטו (בנכויו הוצאות הנפקה בסך של כ- 1.7 מיליון ש"ח) שהתקבלה מהנפקת אגרות החוב (سدורה ג') שהינה שקלית ואנייה צמודה הסתכימה לסך של כ- 288 מיליון ש"ח (כ- 79 מיליון דולר) והן הונפקו בריבית שנתית אפקטיבית בשיעור של כ- 5.2%.

בהתאם לשטר הנקודות של אגרות החוב (سدורה ב' ו-סדורה ג'), קיימת חובה לעמידה באמצעות מידת פיננסיות כלהלן: (1) ההון הכלכלי של ישראמקו נגב 2 (כהגדתו בשטר הנקודות) לא יפחת מסך של 675 מיליון דולר במשך 2 רביעונים רצופים; (2) יתר LTV (כהגדתו בשטר הנקודות) לא יעלה על 75% במשך 2 רביעונים רצופים; (3) היחס שבין החוב הפיני נטו ל- EBITDA (כהגדתם בשטר הנקודות) לא יעלה על 450% במשך שני רביעונים רצופים.

נכון ליום 31 בדצמבר 2023 ישראמקו נגב 2 עומדת באמצעות מידת האמורויות.

בהתאם לשטר הנקודות, להבטחת התchiaabiות ישראמקו נגב 2 כלפי מחזקיי אגרות החוב (سدורה ב' ו-סדורה ג'), שיעבדה ישראמקו נגב 2 לטובות הנקדם, בשעבוד יחיד קבוע ראשון בדורגה ולא הגבלה, חלק מזכויות ההשתתפות של ישראמקו נגב 2 בחזקת תמר וכן חלק מזכויותיה ביחס: ל: אישור הפעלה של תמר, פוליסות ביטוח רכוש של חזקת תמר, בהסכם לייצוא גז טבעי מחזקת תמר, באישורים לייצוא גז טבעי מחזקת תמר, בהסכם התפעול המשותף, בזכויות בצדדים המשותף ובמערכות ההפקה של מאגר תמר ובה██ם השימוש במתקנים, והכל בשיעור הזזה לשיעור הזכויות המשועבדות. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים רשומים שעובדים בשיעור של 15% בגין אגרות החוב (سدורה ב') ו- 35% בגין אגרות החוב (سدורה ג').

שראמקו נגב 2 ואגרות החוב שלו (סדרות א', ב', ו-ג') מדורגות על ידי מעלות החברה היישראלית לדירוג ניירות ערך בע"מ בדירוג של AA. בעקבות המלחמה, בחודש נובמבר 2023, בנהnea את דירוג ישראמקו נגב 2 ואגרות החוב שלו (סדרות א', ב', ו-ג') והורידה את תחזית הדירוג שלו מיציבה לשילilit, תוך הורתת הדירוג הקיים (AA) על כנו.

בימים 17 בmai 2023 התקשרה ישראמקו נגב 2 עם תאגיד בנקאי בהסכם לגידור החסיפה לשער החליפין והריבית בגין אגרות החוב (سدורה ג') בסך כולל של 200 מיליון ש"ח (כ-55 מיליון דולר) בתמורה לתשלומים קרן וריבית دولارית קבועה (3.295%). לאורך חי ההסכם תידרש ישראמקו נגב 2 להעמיד בבטחון עבור התאגיד הבנקאי, פיקדון בגובה 1.5 מיליון דולר. ישראמקו נגב 2 ייעדה לראשונה את עסקת ההגנה לחשבונות גידור תזרים מזומנים של סיכון שער החליפין הנובע מהרחבת אגרות החוב סדרה ג.

באור 24 - התchieיות לרכישת זכויות שאינן מקנות שליטה בחברות מאוחזות

א. התchieיות לבני זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה מאוחצת, בית אגד בע"מ (להלן - בית אגד), אשר להם אופציית מכירת מנויותיהם בבית אגד, לחברת מאוחצת שהינה חברת האם של בית אגד, בהתאם למנגנון שנקבע בתקנון בית אגד והתמורה שנקבעה בהתאם לפסק דין שנינתן על ידי בית המשפט.

נכון למועד הדיווח מחזיקים אותם בעלי זכויות בכ- 1.4% ממניות בית אגד, בגין כלולה התchieיות בסך של כ- 7 מיליון ש"ח.

ב. אירופורט סייטי התchieיה לרכישת מנויות נצבא התנהלות אשר טרם מכרו את מנויותיהם ויבקשו בכתב למוכר לה אותן וזאת במשך תקופה שמיoms 10 בדצמבר 2023 ועד ליום 9 ביוני 2024, בתמורה לסך של 5,831 ש"ח לכל מניה בצוות הפרשי הצמדה למדד המחרירים לצרכן מיום 30 בספטמבר 2013 ועד לתשלום בפועל, בגין מס כדין.

באור 25 - הטבות לעובדים

התchieיות הקבועה בשל סיום יחסינו עובדי מעבד מחושבות על בסיס שכרם האחרון של העובדים ליום הדוח על המחב הכספי ובהתאם לחוק פיצויי פיטורין ומכוסות בחלוקת על ידי תשומות שוטפים לחברות בפיתוח בגין פוליסות ביטוח מנהלים, קרנות פנסיה ו קופות גמל. היועדה המופקדת בkopות פיצויים כוללת רווחים שנוצרו עד לתאריך הדוח על המחב הכספי. הכספיים שהופקדו ניתנים למשיכה אך ורק לאחר שימושו ההתקיבויות על פי חוק פיצויי פיטורין או הסכמי עבודה.

			הרכיב
31 בדצמבר 2022	31 בדצמבר 2023	אלפי ש"ח	
9,588 (7,241)	10,223 (7,806)		התchieיות בשל הטבות לעובדים בגינוי - שוויו הוגן של נכסים התקנייה
<u>2,347</u>	<u>2,417</u>		

באור 26 - התchieיות אחרות לזמן ארוך

31 בדצמבר 2022	31 בדצמבר 2023	אלפי ש"ח	
10,322 8,787 44,875 40,970	40,561 18,774 45,078 39,970		נכסות מראש מכירת גז (ראו באור 2.ה.6.) פקודנות משוכרים התchieיות לרשות מקרקעי ישראל אחרות (2)
<u>104,954</u>	<u>144,383</u>		

(1) פיקדונות משוכרים המשמשים כבטחונות עבור תשלום דמי השכירות. בתום תקופת חוזה השכירות, הפיקדונות מושבים לשוכרים.

באור 27 - הון וקרנות**א. הון המניות**

ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 31 בדצמבר 2023	ליום 31 בדצמבר 2023	ליום 31 בדצמבר 2023
מונפק ונפרע מספר מנויות	רשות מספר מנויות	מונפק ונפרע מספר מנויות	רשות מספר מנויות	מספר מנויות
36,891	5,000,000	36,891	5,000,000	5,000,000

מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. (באלפים)

מניות החברה רשומות למסחר בבורסה לנירות ערך בתל-אביב.

ב. קרן מהפרשי תרגום של פעילות חוץ

קרן מהפרשי תרגום כוללת את כל הפרשי מטבע החוץ הנובעים מתרגומים דוחות כספיים של פעילות חוץ.

ג. מנויות באוצר

נכון ליום 31 בדצמבר 2023 מחזיקה יואל בכ- 12.79% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה (ליום 31 בדצמבר 2022 כ- 12.79% וליום 31 בדצמבר כ- 3.86%).
 במסגרת מיזוג משולש הופכי בין החברה ויאל, קיבלה נפטא 13.27% מנויות החברה חלף החזקתה בשיעור 15.21% במניות יואל. ביום 13 ביולי 2022 ביצעה נפטא חלוקה של דיבידנד בעין של כל מנויות החברה האמורות.

ד. קרן הערכה מחדש

קרן הערכה מחדש כוללת צירוף עסקים שבוצע ברכישה בשלבים בשל הצגה לפי שווי הון של כל הנכסים וההתחייבויות המזהים של החברה הנרכשת.

ה. קרן הון בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה

קרן הון בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה כוללת ההפרש בין השווי המאזני שנרכש או השווי המאזני שמכר, לשינוי בשיעור ההחזקה בחברות מאוחדות בין התמורה.

באור 28 - הכנסות**א. הכנסות ממכירת נפט, גז וCONDENSATE בניכוי תלוגים**

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 אלפי ש"ח	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 אלפי ש"ח	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 אלפי ש"ח
1,299,387	1,705,270	1,720,131
22,566	37,121	30,216
(144,710)	(194,590)	(192,249)
1,177,243	1,547,801	1,558,098

מAGER תמר :

מכירת גז (1-3)
 מכירת קונדנסט
 בניכוי תלוגים למשרד האנרגיה (4)

בארכות יבשתיים (5) :

10,543	16,647	8,110
29,396	46,695	53,678
4,084	5,003	4,745
44,023	68,345	66,533
1,221,266	1,616,146	1,624,631

סה"כ הכנסות בניכוי תלוגים

באור 28 - הכנסות (המשך)**a. הכנסות ממכירת נפט, גז וקונדנסט בגין תמלוגים (המשך)**

- .1. כמות הגז הטבעי שנמכרה (עבור כל שותפי תמר) בשנת 2023 הסתכמה בכ- 9.12 BCM, בשנת 2022 בכ- 10.25 BCM ובשנת 2021 בכ- 8.66 BCM. כמות הקונדנסט שנמכרה (עבור כל שותפי תמר) הסתכמה בשנת 2023 בכ- 421 אלפי חיובית, בשנת 2022 בכ- 403 אלפי חיובית, ובשנת 2021 בכ- 467 אלפי חיובית.
- .2. כמות הגז הטבעי הכוללת שנמכרה לשוק המקומי וליצוא (עבור כל שותפי תמר) בשנת 2023 הסתכמה בכ- 6.57 BCM וכ- 2.55 BCM, בשנת 2022 - לשוק המקומי וליצוא : כ- 8.70 BCM וכ- 1.55 BCM, בהתחמה ובשנת 2021 - לשוק המקומי וליצוא : כ- 7.71 BCM וכ- 0.95 BCM, בהתחמה.
- .3. עיקר אספקת הגז הטבעי ממAGER "תמר" בשנת 2023, נובעת ממכירות לחברת החשמל לישראל בע"מ (כ- 40% מהכנסות) (לפרטים ראו באור 38 ב.1.ב), בגין מכירותו ללקוח במצרים (BOE) (כ- 32% מהכנסות) ולדליה אנרגיות כוח בע"מ (כ- 9% מהכנסות). לפרטים בדבר הסכמים למכירת גז טבעי על ידי שותפי תמר, לפרטים בדבר הסכמים למכירת גז טבעי על ידי שותפי תמר, ראו באור 38 ב.1.
- .4. לפרטים בדבר מוחייבות לתשלומים תמלוגים, ראו באור 38 ב.4.
- .5. באורות נפט וגז באראה"ב, לפרטים ראו באור 15.א.

b. הכנסות מהשכרת נכסים וניהולם וממכירת דירות**1. הכנסות מהשכרת נכסים וניהולם**

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 אלפי ש"ח	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 אלפי ש"ח	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 אלפי ש"ח	
78,702	89,894	94,672	מאנגד (ראו באור 38 ב.6.)
706,628	808,751	903,708	אחרים
785,330	898,645	998,380	

2. הכנסות מממכירת דירות

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 אלפי ש"ח	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 אלפי ש"ח	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 אלפי ש"ח	
9,574	-	-	פרויקט "מבשרת הקטינה"
-	42,930	84,863	פרויקט "רובה אילון"
42,604	-	-	פרויקט "נצח פארק"
52,178	42,930	84,863	

באור 29 - עלות הפקת נפט, גז וקונדנסט

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 אלפי ש"ח	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 אלפי ש"ח	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 אלפי ש"ח	
125,618	158,183	205,867	עלות הפקת הגז והקונדנסט ממAGER תמר
25,227	33,543	49,123	עלות הפקת נפט וגז מבארות יבשתיים
150,845	191,726	254,990	

באור 30 - הוצאות חיפושי נפט וגז

הוצאות בחיפושי נפט וגז והשתתפות בביטוי מבדקים, סקרים גיאולוגיים וסיסמיים שנזקפו לדוח רוח והפסד היו כדלקמן:

הרכב

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 אלפי ש"ח	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 אלפי ש"ח	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 אלפי ש"ח	חזקת שימושו
2,479	740	692	
2,479	740	692	

a. חזקת שימושו**1. תגלית "שימוש 1"**

בשנת 2012 דיווחה הקבוצה על תגלית גז טבעי בקידוח "שימוש 1", שבוצע ברישיון הימי "שימושון", כ- 92 ק"מ מערבית לאשקלון. בחודש דצמבר 2014 הגיעו השותפים לרישיון "שימושון" לממונה על הנפט בקשה לקבל חזקה חלוף רישיון "שימושון". ביום 14 ביוני 2015 נרשם השותפים ברישיון "שימושון" בפקס החזקה כבעלי הזכות בחזקה "שימושון" (להלן - חזקה שימושו). ביום 13 בנובמבר 2021 נשלח לשותפים בחזקה שימושו, שטר חזקה חתום על ידי הממונה על הנפט. לפרטים בקשר עם שטר חזקה שימושו ראו באור 30.A.

בחודש מרץ 2023 קיבלו השותפים בשמשון-NSAI, דוח הערכת משאבים מותנים (Contingent) שunnerך על-פי כליל המערכת לניהול משאבי פטROLEום - SPE-PRMS, על פי המשאבים המותנים בשכבות מיוקן בתגלית שימושו, נכון ליום 31 בדצמבר 2022 הינם ממפורט להלן (סה"כ בכיס הנפט (Gross)) : אומדן הרכמיות הנמוך (1C-Low BCF 105.0, האומדן הטוב ביותר (2C-Best Estimate) הוא 181.7 BCF והאומדן הגבוה (3C-High BCF 298.8 (Estimate).

בדוח צוין כי סיווגם של המשאבים המותנים בשכבות מיוקן הינו - development not viable (פיתוח שאינו ניתן בקיימה). כמו כן צוין כי חלק מן המשאבים המותנים בדוח עשוי להיות מסוג כעתודות (Reserves) במידה ומתוכן ותאושר תכננית פיתוח ובכך שייהיה צפוי סביר למיצירות הגז. אין וודאות לכך שהפקת המשאבים המותנים או חלקס תהיה כלכלית.

נכון ליום 31 בדצמבר 2023 לא חל שינוי בהערכת המשאבים המותנים האמורה.

2. פרוספקט זכר

במהלך שנת 2019 בוצע בשטח חזקה שימוש ניתוח ומיפוי של נתונים סייסמיים תלת מימדיים בעומק רב, בשכבות עמוקות מהמטרות שנבדקו בעבר, אשר בעקבותיו התגלה ומופת בעומק רב מבנה מסווג קמר (להלן - פרוספקט זכר).

3. שטר החזקה ותכנית העובודה בחזקה שימוש

ביום 13 בנובמבר 2021 נשלח לשותפים בחזקה שימושו, שטר חזקה חתום על ידי הממונה (הכולל גם את שינוי גבולות החזקה כפי שהתקבש על ידי שותפיו שימושו בשנת 2020 בעקבות כך כי חלקו של פרוספקט זכר גובל מעבר לתחומי חזקה שימושו). שטח החזקה הינו 250 קמ"ר (250,000 דונם) כמפורט במפת החזקה שצורפה לשטר החזקה. החזקה אינה מוגבלת בכל שטחה במרחב התת קרקי והיא כוללת את כל שכבות תת הקרקע. בהתאם לסעיף 29 לחוק הנפט, התשי"ב-1952 (להלן - חוק הנפט), תקופת החזקה היא 30 שנים, מיום 14 ביוני 2013 עד יום 13 ביוני 2043. תקופת החזקה ניתנת להארכה בהתאם להוראות סעיף 29 לחוק הנפט.

בשטר החזקה צוין כי ידוע לבבעלי החזקה כי קוי תייחום האזור הכלכלי הבלעדי של מדינת ישראל, לרבות באזורי הרלוונטיים לשטח החזקה, טרם נקבעו סופית, וכי שטח החזקה סמור לבקשת תחום האזור הכלכלי הבלעדי כפי שהוא ידוע כיום. לפיכך, ניתן כי לעובדה זו תהיה השפעה על המשך הפעילות העתידית בשטח החזקה, וכי בעל החזקה לא ישמע בכלל טענה או תביעה בקשר לכך. מבלתי לגרוע מחלוקת האמור, היה ובתקופת החזקה ייגרעו שטחים משטח החזקה בקשר עם האמור לעיל, לא ניתן פיזי כלשהו לבעל החזקה.

באור 30 - הוצאות חיפושי נפט וגז (המשך)**א. חזקת שימושו (המשך)****3. שטר החזקה ותכנית העבודה בחזקת שימושו (המשך)**

תוכנית העבודה המעודכנת שאושרה ע"י הממונה בחודש מרץ 2022 הינה כדלקמן (להלן - תוכנית העבודה הנוכחית):
הגשת תוכנות סקר רקע סביבתי: עד ליום 30 ביוני 2022. בשנת 2022 הגיעו השותפים בחזקת שימוש למשרד האנרגיה את תוכנות סקר הרקע הסביבתי בקשר עם פרוספקט דkr.
ביצוע פגיעה סיסמי והרכבת המשאים החדש לשדה "شمשוון": עד ליום 15 בספטמבר 2022. בשנת 2022 הודיעו השותפים בחזקת שימוש למשרד האנרגיה כי אין שינוי בהערכת המשאים הקיימת לשדה "شمשוון".
הגשת בקשה בהתאם לסעיף 76 לחוק הנפט, להעברת זכויותכך שיוכנס מפעיל, כנדרש בתקנות הנפט (עקרונות פולה לחיפושי נפט והפקתו בים), תשע"ז-2016 (להלן "התקנות"), וקבלת אישור הממונה: עד ליום 31 בדצמבר 2023. נכון למועד אישור הדוח נמצאים שותפיים משמשו במגוונים מתאימים עם חברה זרה לצורך הכנסתה למפעיל בחזקה במקום המפעיל הנוכחי, PSH, וזאת בכפוף לאישור הממונה.
חתימת חוזה עם קובלן קידוח לביצוע קידוח בפרוספקט דkr: עד ליום 30 ביוני 2024.
הגשת מסמך סביבתי על פי הנחיות הממונה: עד ליום 31 באוגוסט 2024.
תחילת ביצוע קידוח: עד ליום 31 בדצמבר 2024.

בmeaning לפניה למומנה לבקשת אישור מוקדם לאישור רשותה של חברה זרה כمפעיל החזקה וכニסיטה לחזקה בשיעור של 25% מזכויות החשותפות בחזקה (להלן - המפעיל המיוני), ביום 27 באפריל 2023 העביר הממונה לשותפים בחזקה אישור עקרוני, לפו, ביחס להזקה, המפעיל המיוני עומד בתביעים המחייבים והפיננסיים הנדרשים ממפעיל (להלן - האישור העקרוני). למשמעות החברה, המפעיל המיוני הינו חברה פרטית זרה, בעל ניסיון משמעותי בהפעלת נכסים נפט יבשתיים וימיים באזורי הים התיכון, אשר אינו פועל כירום בישראל. לאור האישור העקרוני, נתקבלה החלטה על ידי השותפים בחזקה לפעול לקידום המשא ומתן המפעיל המיוני לצורך כניסה לחזקה ומינויו כמפעיל החזקה.
נכון למועד אישור הדוחות הכספיים טרם הושלים המשא ומתן עם המפעיל המיוני. ככל שיתבצע הסכם התקשרות כאמור, ההסכם יהיה כפוף, בין היתר, לאישור האסיפה הכללית של מחוזקי יחידות של ישראל מקו נגב 2, לאישור הממונה להעברת זכויות למפעיל המיוני ומינויו כמפעיל החזקה.
יובהר, כי אין ודאות כי ייתבצע הסכם התקשרות כאמור, וזאת, בין היתר, לאור המלחמה שפרצה ביום 7 באוקטובר 2023.

ביום 18 בדצמבר 2023 הוגשה למומנה בקשה לעדכון תוכנית העבודה הנוכחית (להלן - הבקשה) כמפורט להלן: (א) הגשת בקשה בהתאם לסעיף 76 לחוק הנפט, להעברת זכויותכך שיוכנס מפעיל, כנדרש בתקנות הנפט (עקרונות פולה לחיפושי נפט והפקתו בים), תשע"ז-2016, וקבלת אישור הממונה: עד ליום 31 בדצמבר 2024; (ב) חתימת חוזה עם קובלן קידוח לביצוע קידוח: עד ליום 30 ביוני 2025; (ג) תחילת ביצוע קידוח: עד ליום 31 בדצמבר 2025.
בקשה צוין, בין היתר, כי טרם פרוץ מלחמת חרבות ברזל השותפים בחזקה היו מצויים בשלבים מוקדמים לקרה החתימת ההסכם מול המפעיל המיוני, אולם, בעקבות המלחמה המפעיל המיוני ביקש או רוכה טרם חתימה על ההסכם וזאת, בין היתר, עקב המצב הgeo-political העדין השורר באזור. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים טרם התקבל אישור הממונה בקשה.

היה ותוכר תגלית בקידוח "dkr" אשר תאפשר פיתוח משותף של תגליות "شمשוון-1" ו"dkr", יגישו השותפים בחזקה מסמך תמהיל ים יבשה (להלן - התמהיל) - לא יותר מחדשים מיום ההכרה בתגלית בפרוספקט דkr. הממונה יעביר את התמהיל למועצה הארץ לተכנון ولبنיה. בנוסף, תוגש תוכנית פיתוח קונספטואלית לפיתוח משותף כאמור, בפרק זמן שייקבע על ידי הממונה, ולא יותר מ- 8 חודשים מיום ההכרה בתגלית בפרוספקט דkr.

4. משאבי מנובאים בפרוספקט דkr

ביום 31 בדצמבר 2021 קיבל השותפים בחזקת שימוש דוח הערכת משאבי מנובאים (פרוספקטיביים) נכון ליום 31 בדצמבר 2021 לגבי 4 מטרות אפשריות בפרוספקט "dkr", אשר הוכן על ידי חברת NSAI ונערך על-פי כלל המערכת לניהול משאבי פטROLEיום-SPE-PRMS.

בהיעדר מידע מלא משטחים סמוכים על אפיקו של שכבות הסלע הרלוונטיות בפרוספקט דkr ועל תנאי הטופרטורות והלחצים השוררים בעומק המטרות (שהיין מטרות עמוקות מאוד), הבקשה NSAI ליתן אומדן משאבי מנובאים לגבי שני תרחישים - תרחיש בסיסו בכל ותהי תגלית היא וכלול הידרוקרבוניים מסווג גז טבעי (להלן - תרחיש גז) ותרחיש חלופי לפיו התגלית תוכל הידרוקרבוניים מסווג נפט (להלן - תרחיש נפט).

באור 30 - הוצאות חיפושי נפט וגז (המשך)**א. חזקת שימושו (המשך)****4. משאבים מנובאים בפרופסקט דקר (המשך)**

- על פי הדוח האמור, המשאבים המנובאים הינם כמפורט להלן :
- תרחיש גז (סה"כ (100%) בנכס הנפט (Gross) ; מיליארד רגול מעוקב, (BCF) :
 (Best Estimate) EMS-10 : אומדן הכמויות הנמוך (Low Estimate) 53.6 BCF ; האומדן הטוב ביותר ביותר (High Estimate) 4,470.1 BCF ; והאומדן הגבוה (Best Estimate) 1,306.1 BCF ; האומדן הטוב ביותר ביותר (High Estimate) 4,433.5 BCF ; והאומדן הגבוה (Best Estimate) 562.6 BCF ; האומדן הטוב ביותר ביותר (High Estimate) 2,217.9 BCF ; והאומדן הגבוה (Best Estimate) 822.1 BCF ; האומדן הטוב ביותר ביותר (High Estimate) 11,627.8 BCF ; והאומדן הגבוה (Best Estimate) 2,893.3 BCF-
- מטרת EMS-10 : אומדן הכמויות הנמוך (Low Estimate) 53.6 BCF ; האומדן הטוב ביותר ביותר (High Estimate) 4,470.1 BCF ; והאומדן הגבוה (Best Estimate) 1,306.1 BCF ; האומדן הטוב ביותר ביותר (High Estimate) 4,433.5 BCF ; והאומדן הגבוה (Best Estimate) 562.6 BCF ; האומדן הטוב ביותר ביותר (High Estimate) 2,217.9 BCF ; והאומדן הגבוה (Best Estimate) 822.1 BCF ; האומדן הטוב ביותר ביותר (High Estimate) 11,627.8 BCF ; והאומדן הגבוה (Best Estimate) 2,893.3 BCF-

- תרחיש נפט (סה"כ (100%) בנכס הנפט (Gross) ; מיליון חביות (Millions of Barrels) :
 (Best Estimate) EMS-10 : אומדן הכמויות הנמוך (Low Estimate) 6.2 MMBBL ; האומדן הטוב ביותר ביותר (High Estimate) 579.6 MMBBL .
 (Best Estimate) EMS-20 : אומדן הכמויות הנמוך (Low Estimate) 143.9 MMBBL ; האומדן הטוב ביותר ביותר (High Estimate) 2,290.5 MMBBL .
 (Best Estimate) EMS-25 : אומדן הכמויות הנמוך (Low Estimate) 62.9 MMBBL ; האומדן הטוב ביותר ביותר (High Estimate) 1,312.3 MMBBL .
 (Best Estimate) EMS-30 : אומדן הכמויות הנמוך (Low Estimate) 91.5 MMBBL ; האומדן הטוב ביותר ביותר (High Estimate) 1,512.6 MMBBL .
- (Best Estimate) EMS-10 : אומדן הכמויות הנמוך (Low Estimate) 6.2 MMBBL ; האומדן הטוב ביותר ביותר (High Estimate) 579.6 MMBBL .
 • (Best Estimate) EMS-20 : אומדן הכמויות הנמוך (Low Estimate) 143.9 MMBBL ; האומדן הטוב ביותר ביותר (High Estimate) 2,290.5 MMBBL .
 • (Best Estimate) EMS-25 : אומדן הכמויות הנמוך (Low Estimate) 62.9 MMBBL ; האומדן הטוב ביותר ביותר (High Estimate) 1,312.3 MMBBL .
 • (Best Estimate) EMS-30 : אומדן הכמויות הנמוך (Low Estimate) 91.5 MMBBL ; האומדן הטוב ביותר ביותר (High Estimate) 1,512.6 MMBBL .

יצוין כי כל אחת מהמטרות, מטרת EMS-10, EMS-20, EMS-25 ו- EMS-30 נמצאת בעומק שונה.

נכון ליום 31 בדצמבר 2023 אין שינוי במסאבים המנובאים בפרופסקט דקר.

להערכת החברה, חלקים מפרופסקט דקר גולשים ככל הנראה מעבר למים הכלכליים של ישראל, לשטחי מצרים וועזה. יצוין כי אומדן המשאבים המנובאים לעיל הינו רק בגין המשאבים המצויים בחזקה בשטח המים הכלכליים של מדינת ישראל.

ההערכות הניל'ל לגבי המשאבים המנובאים הינם הערכות אשר לגבין עדין לא קיימת כל證אות והן עשוית להתעדכן ככל שיוצג מידע נוסף ו/או כתוצאה ממכלול של גורמים הקשורים בפרויקטים של חיפושים והפקה של נפט וגז, לרבות בתוצאה מהמשך ניתוח ממצאי הסקר היסימי.

5. מכירות זכויות בחזקה שימושו ליוונייבין

בחודש ינואר 2021 התקשרה נפטא, כנאמן (לפרטים בדבר הנאמנות ראו באור 4.ב.(4) עם חברת יוניבין ישראל בע"מ (להלן – יוניבין), בהסכם מוגנתה (להלן – ההסכם) לפיו נפטא תעבור ליוונייבין (100% מתוקן 21.122%) מחזקת שימושו המוחזקים על ידה בנאמנות (להלן – הזכויות המועברות ליוונייבין), בתמורה כדלקמן : בעת השלמת ההסכם – החזר הוצאות עבר בקשר עם פרופסקט דקר ותשולם עבור עיקוב מועד ההשלמה, בסכום של כ- 1.2 מיליון דולר אמריקני; וכן יוניבין העניק לנפטא תמלוג-על בשיעור של 5.5% מהזכויות המועברות ליוונייבין (המהווה 1.16171% מתוקן 100% מהזכויות בחזקה) בהכנסות מנפט ו/או מגו משתחי חזקת שימוש. מידת וה幡על בחזקה יוחלף בהתאם לתנאים המפורטים בהסכם, גובה התמלוג האמור ירד לשיעור של 4% מהזכויות המועברות ליוונייבין (המהווה 0.84488% מתוקן 100% מהזכויות בחזקה); תמורה עתידית כדלקמן :

יונייבין תשלם לנפטא תשולם השווה ל- 2.1122% מתוקן 100% מההוצאות (call cash) שיושרו לצורך פעולות קידוח והוצאות נלוות בהתאם לתקנית העבודה בחזקה והסכם התפעול (להלן – הוצאות הקידוח). גובה התשלומים האמור ירד לשיעור של 1.0561% מתוקן 100% מההוצאות הקידוח, ככל ש幡על החזקה יוחלף בהתאם לתנאים המפורטים בהסכם; וכן-

יונייבין תשלם לנפטא תוך שישה חודשים מהיום בו יתקבל אישור הממונה על הנפט (ככל ויתקבל) כי נמצא תגלית בשטח החזקה (ככל שתימצא), תשולם נוספת בגין השווה לשיעור של 2.1122% (מתוקן 100% מההוצאות הקידוח), או : 1.0561% (מתוקן 100% מההוצאות הקידוח) במידה וה幡על בחזקה יוחלף בהתאם לתנאים המפורטים בהסכם.

בחודש דצמבר 2021 העסקה הושלמה לאחר התקיימות התנאים המתלימים.

באור 30 - הוצאות חיפושי נפט וגז (המשך)א. **חזקת שימושו (המשך)**5. **מכירת זכויות בזכות שימוש ליונייבין (המשך)**

שיעור ההחזקות בזכות שימוש הינו כדלקמן:

ישראלoko נגב 2 - 52.77%

יונייבין ישראל בע"מ - 21.122%

מודיעין אנרגיה, שותפות מוגבלת - 10.554%

חניל - חברת הנפט לישראל בע"מ - 10.554%

5% - PSH (Petroleum Services Holding AS) - מפעילת העסקה

באור 31 - עלות השכלה, תפעול נכסים וניהולם

לשנה נשתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 אלפי ש"ח	לשנה נשתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 אלפי ש"ח	לשנה נשתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 אלפי ש"ח	
34,330	42,845	45,256	חסמל
45,075	35,697	30,775	שמירה
22,576	18,965	17,184	נייקון
30,099	40,833	35,940	างירות ומסים
8,405	10,614	13,256	שכר ונלוות
23,002	26,035	30,613	הוצאות תפעול ואחזקה אתר
12,277	17,605	23,590	אחרות
175,764	192,594	196,614	

באור 32 - הוצאות מכירה, הנהלה ובכליות

לשנה נשתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 אלפי ש"ח	לשנה נשתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 אלפי ש"ח	לשנה נשתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 אלפי ש"ח	
33,342	37,783	43,731	שכר עבודה ונלוות
15,538	22,150	22,060	הוצאות המפעיל בגין חזקות תמר ודלית
27,236	34,655	31,839	שרותים מקצועיים
2,026	1,892	1,020	פחית והפחתה
2,768	7,861	9,896	חוויות מסופקים ואבודים
17,780	20,697	20,499	אחרות
98,690	125,038	129,045	

באור 33 - הכנסות והוצאות אחרות**א. הכנסות אחרות**

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 אלפי ש"ח	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 אלפי ש"ח	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 אלפי ש"ח	
992	7,544	-	ביטול הפרשות ומשפטיות אחרות
52,058	-	-	פייצוי בגין שנים קודמות
18,537	-	-	פייצוי בגין הפקעה (1)
-	1,998	243	רווח הון
6,331	1,459	-	מענקי קורונה בגין הפעולות המלונאיות באירופה
<u>20,654</u>	<u>5,616</u>	<u>9,454</u>	אחרות
<u>98,572</u>	<u>16,617</u>	<u>9,697</u>	

(1) בחודש אוגוסט 2021, הגיעה חברת זורה להסכם פשרה עם הרשות המקומית בקשר לפיצוי בגין הפקעת שטח של נכס בחו"ל, על פייה קיבלה החברה המאוחצת פיצוי בסך של כ- 4.7 מיליון אירו (סך של כ- 18.5 מיליון ש"ח).

ב. הוצאות אחרות

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 אלפי ש"ח	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 אלפי ש"ח	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 אלפי ש"ח	
15,663	-	-	תשלום פיצוי בהתאם לפסק בורר
987	10,499	4,381	הוצאות בגין תביעות
-	-	15,527	הוצאות ארנונה בגין שנים קודמות
<u>1,635</u>	<u>10,172</u>	<u>12,752</u>	אחרות
<u>18,285</u>	<u>20,671</u>	<u>32,660</u>	

באור 34 - הוצאות והכנסות מימון

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 אלפי ש"ח	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 אלפי ש"ח	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 אלפי ש"ח
הכנסות מימון		
158	-	-
219	-	-
963	13,324	101,118
33,116	22,124	22,589
147,997	-	1,546
-	52,673	15,438
	46,069	33,624
-	14,398	13,484
5,476	1,845	8,440
187,929	150,433	196,239
הוצאות מימון שנזקפו לרווח והפסד		
267,614	416,533	376,592
8,230	9,859	12,129
-	85,928	22,162
21,072	-	-
-	9,274	2,874
-	-	-
49,121	-	-
109	-	1,266
13,154	23,459	19,172
359,300	545,053	434,195
-	(11,506)	(13,531)
359,300	533,547	420,664
171,371	383,114	224,425

ריבית בגין הלוואות לצדים קשורים
עלית ערך נכס פיננסי
הכנסות ריבית מההשקעות ומפקודנות בתאגידיים בנקאים
ואחרים

הכנסות דיבידנד וריבית מנירות ערך למשך
שנייה בשווי הון של ניירות ערך המוחזקים למשך, נטו
רווח נטו משנהו בשער חליפין
הפרש שער בגין הלוואות ושטרוי הון לצדים קשורים
ריבית ושערך מלהלואות לשופטים בפרויקטם
אחרים

הכנסות מימון שנזקפו לרווח והפסד

הוצאות ריבית ושערך לתאגידיים בנקאים ואחרים
הוצאות מימון בגין התchiaיות לסלוק נכסים
שנייה בשווי הון של ניירות ערך המוחזקים למשך, נטו
הפסד נטו משנהו בשער חליפין
הפחחת נכס פיננסי
הפסד מפדיין מוקדם של אגרות חוב
הפרש שער בגין הלוואות ושטרוי הון לצדים קשורים
שנייה נטו בשווי החוגן של מכשירים המשמשים לגידור
שהועבר לרוחה והפסד
אחרים

**סך הוצאות מימון
בנכסי עליות אשראי שהוננו לנכסים כשירים
הוצאות מימון שנזקפו לרווח והפסד**

הוצאות מימון נטו שנזקפו לרווח והפסד

באור 35 - מסים על ההכנסה

- א. פרטיים בדבר סביבת המס בהן פועלות חברות הקבוצה**
- 1. כללי**

ביום 24 בספטמבר 1995, עובר למועד הקמת החברה מאוחדת, העבירה נצבה חברת להנהלות בע"מ (להלן - התנהלות) לחברת המאוחדת חלק מנכסייה בתמורה להקצתה מנויים בתוקף מיום 1 בינואר 1996. כמו כן, החומר התקשרויתיה וזכויותיה של התנהלות על פי הסכמים מסוימים לחברה המאוחדת.

העברת הנכסים כאמור לעיל בוצעה לפי הוראות סעיף 104 לפקודה, בדחית מס ולפיכך על מכירת נכסים אלה בעתיד, על ידי החברה המאוחדת, תחול החבות במס, כאשר בחישוב המס יראו את שווי ומועד הרכישה של נכסים אלה לפי השווי והמועד שבו נקבעים אילו התנהלות הייתה מוכרת אותן. הנכסים המועברים נכללו בספרי החברה המאוחדת בעת העברתם לפי ערכם הפנסוני בספרי התנהלות ליום 31 בדצמבר 1995.

2. שיעורי מס חברות

שיעור מס החברות הרלבנטי לחברה לשנים 2023-2021 היו 23%.
לענין הטבות מתוקף חוק ייעוד השקעות הון, תש"ט-1959 בקשר עם ייעוד דירות להשכלה על פי החוק האמור ראו באור 11.ב.2 ובאור 11.ב.4.

3. חוק מיסוי רווחים ממשאי טבע התשע"א - 2011

בחדש אפריל 2011 פורסם ברשותו חוק מיסוי רווחים ממשאי טבע התשע"א-2011 (להלן - החוק), העיקרי הינม כלהלן:

- א. השארת שיעור התמלוגים למדינה ללא שינוי;**
 - ב. ביטול ניכוי האזילה;**
 - ג. הנהגת היTEL רווחי נפטר וגוז:**
- בשיעור שיקבע כאמור להלן. שיעור החיטל ייחס מנגנון מוצע מסוג R פקטורי, על פי היחס בין ההכנסות המוצטברות נטו מהפרויקט לבין ההש侃עות המוצטברות כפי שהוגדרו בחוק. היTEL מינימאלי של 20% ייגבה החל בשלב שבו חס R פקטורי יגיע ל-1.5, וכשייעול היחס יגדל היTEL בצורה פרוגרסיבית עד לשיעור המקסימלי, עם הגעת חס- R פקטורי ל-3.2, המוחשב לפי 50% בኒוקי המכפלת של 0.64 בהפרש בין שיעור מס החברות הקבוע בסעיף 126 לפחות מס הכנסה לגבי כל שנת מס בין שיעור המס 18%. לאור הפחתת שיעור מס החברות החל משנת 2018 ואילך ל- 23%, השיעור המקסימלי של החיטל יעמוד על 46.8%.
- בנוסף נקבעו הוראות נוספתות לעניין היTEL, בין היתר, היTEL יוכר כחוצה לצורך חישוב מס הכנסה; היTEL ייחס וווטל בגין כל מאגר בפראד (ring fencing); במקרים של תשלום גוזר (תשלום על ידי בעל זכות נפטר המוחשב כשיעור מהגנט המופק או מתקובלי המיזם או מרוחיו) (להלן - תשלום גוזר), יהיה חייב מקבל התשלום הנגור בתשלום ההיטל בגין אשר ייחס כמכפלה של התשלום הנגור שקיבל בשיעור ההיטל של המיזם באותה שנת מס (להלן - סכום ההשתתפות). סכום ההשתתפות שבו חייב מקבל התשלום הנגור כאמור יופחת מסכום ההיטל שבו חב' בעל זכות הנפטר.
- ההוראות בדבר הטלת היTEL רווחי נפטר וגוז הינו בתחוללה מיום 10 באפריל 2011.
- יינתן פחות מואץ על נכסים ברוי ניכוי, עם אפשרות בחירה בין שיעור פחות קבוע (עד 10%) לבין שיעור פחות משתנה לגבי כל נכס ונכס (סקן הניכוי לגבי כל נכס ונכס לא יעלה על 10% מעלות הנכס וסקן הניכוי הכלול לא יעלה על הכנסה החייבת).
- בחוק נקבעו הוראות לגבי אופן חישוב ודיוח על רווחי השותפים בשותפותה העוסקת בחיפוי נפטר, לרבות אופן חישוב ותשלום המס הנבע מרוחחים אלה. יצוין כי תחולת ההוראות בדבר מיסוי שותפות נפטר הינה משנת המס 2011 (לפרטים בדבר שינוי מuster המס של ישראלקו נגב 2 החל משנת המס 2022, ראו באור 35.(4)).
- בחוק נקבעו כלליםiae או להפרדה של מיזמי נפטר לעניין החוק.
- נקבע מספר הוראות מעבר הכוולות בין היTER את ההוראות כדלקמן:
- על מיזם שמיועד תחילת הפקה המשחרית שלו החלה בתקופה שמיזם התחלתה ועד יום 1 בינואר 2014 יחולו, בין היתר, הוראות אלה:
- א. בחישוב מקדם ההיטל היחסי, טווח מקדם ההיטל היחסי יהיה בין שיעור 2 ל- 2.8 במקומות בין שיעור 1.5 ל- 2.3.**
 - ב. שיעור הפחתת המקסימלי על נכסים ברוי ניכוי שנרכשו מיום 1 בינואר 2011 ועד ליום 31 בדצמבר 2013 יהיה 15% במקום 10%.**
- מאגר תמר הינו בתחולת ההוראות מעבר אלה.

באור 35 - מסים על ההכנסה (המשך)

- א. **פרטים בדבר סביבת המס בהן פועלות חברות הקבוצה (המשך)**
3. **חוק מיסוי רווחים ממשאי טבע התשע"א - 2011 (המשך)**

ח. בחודש נובמבר 2021, פורסם ברשותם תיקון מס' 3 לחוק מיסוי רווחים ממשאי טבע, התשפ"ב-2021 המתקן את החוק בעקבות תיקון מס' 3 לחוק מיסוי רווחים ממשאי טבע, בין השאר, הקדמת תשלום של 75% מהיתל שניי בחלוקת למועד החלטת פקיד השומה בהשגה שהוגשה לו על שומה לפי מיטב השפיטה (ובהתאם, הגשת ערעור לבית המשפט על החלטת פקיד השומה בהשגה לא תדחה את מועד החיבור בתשלומים).

ט. בין רשותה המס לבעליות הזכויות בתמר נקבעו מחלוקת ביחס לדוחות הittel רווחי נפט וגז (להלן - הittel) של מיזם תמר לשנים 2020-2013. המחלוקת האמורota כוללות, בעיקר, מחלוקת בקשר עם מכירת גז ממאגר תמר ללקוחות מאגר ים נתיס, כאשר לעמדת רשות המסים יש ליחס למיזם תמר תקנים ריעוניים שנבעו לני-מד אנרגי וشبרו בגין אספקת גז טבעי לצרכני גז טבעי של מאגר ים נתיס (להלן - התקנובלים הריעוניים) ולא לפי התמורה שהתקבלה בפועל.

יתרת המחלוקת נוגעת בעיקרן להכרה וסיוג השקעות חיפוש והקמה במאגר תמר SW והכרה בתשלומיים שונים בהם נושא בעלות הזכויות במיזם לרבות על מנת לאפשר ייצוא גז טבעי למצרים. המחלוקת ביחס לדוחות הittel לשנים 2020-2013 נזונות בין הצדדים במסגרת הלכתי ערעור המונתלים בבית המשפט המחויזי בתל אביב.

בשנת 2021 הקבוצה רשמה לראשונה הוצאות הittel לאחר רכישת החברה, בהتبוסט, בין היתר, על חוות דעת יועציה המשפטיים, הגיע מיזם תמר בתחילת שנת 2021 למקדם הittel של 2, אשר ממנו נדרשת הקבוצה להתחיל תשלום את הittel.

בחודש Mai 2022 התקבלה מרשות המיסים שומה לפי מיטב השפיטה בגין שנת 2020, שהינה עיקרתה בגין אותן המחלוקת האמורota. בהתאם לשומרה האמורה ולעמדת רשות המסים, על הקבוצה לשלם הittel בסך של כ-108 מיליון ש"ח (לפניהם ריבית והצמדה) בגין שנת 2020 בחודש יולי 2022, בעלות הזכויות בתמר הגיעו השגה לשומה האמורה.

בחודש ינואר 2023 דחלה פקיד השומה את ההשגה שהוגשה לו ובהתאם הוציא למיזם תמר שומות הittel רווחי נפט בצו לשנת המס 2020 (להלן - הatz) כאשר על הקבוצה לשלם כ-108 מיליון ש"ח בתוספת ריבית והצמדה של כ-19 מיליון ש"ח. בחודש פברואר 2023 הגיעו בעלות הזכויות בתמר הוועדת ערעור לבית המשפט המחויזי בת"א וכן שילמו 75% מסכום ההittel שבחלוקת בגין שנת 2020, כאשר חלקה של הקבוצה הסתכם לסך של כ-95 מיליון ש"ח (הסכום כולל ריבית והצמדה), ונכלל בכך על המצב הכספי במסגרת סעיף השקעות, חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך.

כל שייקבע בהליך סופי ומחייב כי עמדת רשותה המס במחלוקת בגין הנים 2020-2013 תתקבל במלואה, עלולה להיותוצר לקבוצה ביום 31 בדצמבר 2023 הוצאה נוספת בגין הittel לשנים 2020-2023 (מעבר להפרשה שנרשמה בספרים בגין הליכים אלו), הנאמדת בכ- 292 מיליון ש"ח לפניהם ריבית והצמדה.

ביום 14 בנובמבר 2022, דיווחה ניו - מד אנרגי כי תביעה נגד המדינה שהגשו ניו - מד אנרגי וشبרו בבית המשפט המחויזי בירושלים לחשב תמלוגים שלוימו על ידן (מכוח חוק הנפט) בגין הכנסות ריעוניות מספקת גז טבעי ללקוחות ים נתיס, נדחתה על ידי בית המשפט.

לחערכות הנהלת החברה, בהتبוסט על חוות דעת יועציה המשפטיים בקשר עם ההוצאה הנוסף, היסכוי שameda בעלות הזכויות בתמר ביחס למחלוקת האמורota עם רשות המסים תתקבל, עליה על היסכוי כי תידחה וזאת גם בהתחשב בפסקה "ד" האמור שענינו קביעת הכנסות לצורך תשלום תמלוגים מכוח חוק הנפט ולא קביעת תקנים לצורך תשלום הittel מכוח חוק מיסוי רווחים ממשאי טבע התשע"א - 2011.

לאור חדשותות החוק ומורכבות נוסחות החישוב והמנגנים השונים המוגדרים בו, אין כל בטוחן כי פרשנות זו של אופן חישוב הittel תהיה זהה לו שתאנצנה רשותה המס ו/או זהה לפרשנות החוק על ידי בית המשפט.

באור 35 - מסים על ההכנסה (המשך)**ב. מיסוי חברות מאוחדות מחוץ לישראל**

חברות המאוחדות שמדובר איגודן מחוץ לישראל נישומות לפי חוקי המס בארץ מושבן. שיעורי המס העיקריים החלים על החברות המאוחדות מחוץ לישראל הינם:

שיעור מס של 9%	חברה המאוגדת בהונגריה -
שיעור מס של 19%	חברה המאוגדת ביצ'ניה -
שיעור מס של 15%-25%	חברות המאוחדות בהולנד-
שיעור מס של 29%	חברות המאוחדות בצרפת-
שיעור מס של 15.825% - 30.175%	חברה המאוגדת בגרמניה -
שיעור מס של כ- 25%	חברות המאוחדות בלוקסמבורג
שיעור מס של 25%	חברות המאוחדות בספרד-
שיעור מס פדרלי של 21% בתוספת מס מדינה בשיעור שנע בין 8% - 0%	חברה המאוגדת בארא"ב-

ג. שומות מס

חברה קיבלה שומות סופיות עד וכול לשנת המס 2017. חלק מהחברות המאוחדות קיבלו שומות סופיות לתקופות שונות. לאירפורט שומות סופיות עד וכול לשנת המס 2021. לנכבה ולנפטא שומות סופיות עד וכול לשנת המס 2020. לחניל' ויישראםקו נגב 2 שומות סופיות עד וכול לשנת המס 2018. חלק מהחברות המאוחדות קיבלו שומות סופיות לתקופות שונות. יחד עם זאת, חלק מהשותם עד לשנת המס 2018 נחבות כסופיות (בכפוף לסייגים שנקבעו בפקודת מס הכנסה).

ד. הכנסות (הוצאות) מסים על ההכנסה הכלולים בדוחות רווח והפסד

לשנה נשתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 אלפי ש"ח	לשנה נשתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 אלפי ש"ח	לשנה נשתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 אלפי ש"ח	
(193,961)	(272,929)	(254,507)	מסים שוטפים
(796,987)	(59,858)	(13,770)	מסים נדחים
<u>(990,948)</u>	<u>(332,787)</u>	<u>(268,277)</u>	
			מסים בגין שנים קודמות :
74	11,891	(18,867)	מסים שוטפים
(2,079)	12,298	7,623	מסים נדחים
<u>(2,005)</u>	<u>24,189</u>	<u>(11,244)</u>	
<u>(992,953)</u>	<u>(308,598)</u>	<u>(279,521)</u>	

באור 35 - מסים על ההכנסה (המשך)**ה. המס התאורטי**

להלן מובאת ההתאמנה בין המס התאורטי על הרווח לפני מסים על ההכנסה לבין הוצאות המסים:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 אלפי ש"ח	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 אלפי ש"ח	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 אלפי ש"ח
2,498,042	1,616,943	1,103,405
23%	23%	23%
(574,550)	(371,897)	(253,783)

רווח לפני מסים על ההכנסה
שיעור המס הסטוטורי
מס מחושב לפי שיעור המס הסטוטורי

ירידה (עליה) בחבות המס בשל:

הוצאות שאינן מותירות בניכוי
הוצאות מוכרות לצרכי מס והכנסות פטורות
הפרשים בסיס המדיידת*
מיסים המוחשבים לפי שיעור מס מהמס התאורטי
חלק בהפסדי חברות כלולות
ኒצול הפסדים משניים קודמות (הפסדים לצורך מס
מהשנה) בגין לא נרשמו מיסים נדחים
מיסים בגין שניים קודמות
הפרשים זמינים בגין לא נוצרו מיסים נדחים או שנוצרו
ראשונה
שיעור במשטר המס של שותפות מאוחדת (ראו באור
(4.35)
מס בגין חלק בעלי זכויות שאין מקנות שליטה ברווחי
שותפות מאוחדת
אחרים

(*) כולל בין היתר את השפעת בסיס המדיידת השונה בישראל נגב 2 (ישראלisko נגב 2) ממוסה בשקל בעוד שמטבע הפעולות
שלה הינו הדולר) גורם לתנדותיות בחבות המס שלה הנובעת בעיקר מהשינויים בשער החליפין של השקל ביחס לדולר.

באור 35 - מסים על הכנסה (המשך)

ו. מסים נזדים

סה"כ אלפי ש"ח	אחרים אלפי ש"ח	ফסדים לצרכי מס אלפי ש"ח	נכסים לא כספיים בעיקר מקרקעין אלפי ש"ח	
(2,338,442)	*(26,399)	133,582	*(2,445,625)	יתרה ליום 1 בינואר 2022
(47,560)	66,471	59,774	(173,805)	שינויים אשר נזקפו לדוח רווח והפסד
(78,855)	4,101	1,032	(83,988)	הפרשי תרגום
(2,464,857)	44,173	194,388	(2,703,418)	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022
(6,147)	(16,883)	6,586	4,150	שינויים אשר נזקפו לדוח רווח והפסד
(175)	(175)	-	-	עתודה למס מול הון
(25,820)	703	637	(27,160)	הפרשי תרגום
(2,496,999)	27,818	201,611	(2,726,428)	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023

*סכום חדש

המסים הנזדים מוצגים בדוח על המצב הכספי בדלקמן:

31 בדצמבר 2022 אלפי ש"ח	31 בדצמבר 2023 אלפי ש"ח	
2,175	6,307	נכסים שאינם שוטפים
(2,467,032)	(2,503,306)	התחייבויות שאינן שוטפות
(2,464,857)	(2,496,999)	

ז. הפסדים מועברים

לחברה ולחברות מאוחזרות הפסדים מועברים בסך של כ- 1,670 מיליון ש"ח, בשיעורי מס שונים הנעים בטוחה שבין 11% ל- 30%, בין סך של 1052 מיליון ש"ח נוצרו מסים נזדים מאחר ולהערכות הקבועה צפואה הכנסה חייבות בעתיד הנראה לעין שכגדה יונצלו הפסדים אלו. בגין הסכומים שלא נוצרו מסים נזדים הקבועה לא צפפה הכנסה חייבות בעתיד הנראה לעין.

באור 35 - מסים על ההכנסה (המשך)**ט. מיסוי בגין החזקת יתרונות השתתפות של ישראמקו נגב 2**

1. בחודש יולי 2019 התקבל פסק דין של בית המשפט העליון הדוחה ערעור שהגישה ישראמקו נגב 2 על פסק דין של בית המשפט המוחזק בתל אביב-יפו (מחודש דצמבר 2017) בעניין פרשנותו ואופן יישומו של סעיף 19 לחוק מסוי רוחחים ממשאי טבע, התשע"א-2011 (להלן - סעיף 19), על פי נקבע כי בתעודה למוחזק וכי תהיה אבחנה בין יחיד לחבר בני אדם. בית המשפט העליון אישר את פסק דין של בית המשפט המוחזק וקבע, בין היתר, כי הסדר שבמסגרתו תישא ישראמקו נגב 2 במלוא שיעור המס של השותפים, יחדים כחברות, כמתחייב מסעיף 19, ולצד זאת או בהמשך לכך, תבצע תשולמי איזון לשותפים שהם תאגידים, אינו בבחינת "חולקה" כהגדרתה בדיון, אלא תוצאה המתחייבת מכך ששולמו מהרווחים תשלומיים על חשבונו המס. עם זאת, בית המשפט העליון הבHIR, כי אינו מתיימר להמליץ או לקבוע מסמורות לגבי הטכניתה של תשולמי האיזון.
- לפרטים בדבר תשולמי איזון בגין השנים 2017-2021 ראו באור 35.ח.3.
2. הויאל והייתה קיימת אי-בהירות בנוגע להסדרי האיזון של ישראמקו נגב 2 לישם, הן בגין שנות המס 2016-2013 בגין ביצעה ישראמקו נגב 2 תשולמי איזון (להלן - תקופות העבר) והן בגין הפער בין אומדן ההכנסה החייבת של ישראמקו נגב 2 לבין השומה הסופית לשנים 2017 ועד לשנת 2021 (להלן - הפרשי שומות), בחודש מרץ 2020 הגישו ישראמקו נגב 2, השותף הכללי, השותף המוגבל והמפקח של ישראמקו נגב 2, לבית המשפט המוחזק בתל אביב המרצפת פתיחה על פיה התבקש בבית המשפט לקבעו מהו היחס הרואי בין המוחזקים ביחס השתתפות של ישראמקו נגב 2, לנוכח תשולמי מס שהיה משולם בהתאם לסעיף 19 ובכלל זאת: (א) תשולמי מס בגין הפרשי שומות; ו- (ב) תשולמי מס שבוצעו בגין תקופות העבר.
- בימים 28 ביוני 2021 קבע בית המשפט בפסק הדין כי: (א) באשר לתשלומי מס שבוצעו בגין תקופות העבר (שנות המס 2013 עד 2016) - על ישראמקו נגב 2 לשלם למוחזקים-תאגידים בשניים האמורים תשולמי איזון רק על תשלומים הסכום "העובד" לשולמים עבור המוחזקם היחידי; (ב) באשר לשנים 2017 ואילך (עד לשנת 2022 אשר החל ממנה יחול על ישראמקו נגב 2 מטר מס החל על חבורות) - ישראמקו נגב 2 היא שתישיא בתשלום הפרשי שומות המס, ככל שהיא, אך לא בוצעו תשולמי איזון בגיןם. באשר לתשלומי המס והאיון בעתיד, תמשיך ישראמקו נגב 2 לפעול בהתאם להסדר על-פיו פעולה החל משנת המס 2017.
- בן קבע בית המשפט כי לתשלום כאמור יתווסף הפרשי הצמדה וריבית כחוק, בהתאם להוראות חוק פסיקת ריבית והצמדה, התשכ"א-1961.
- בימים 1 באוגוסט 2022 העבירה ישראמקו נגב 2 תשולמי איזון (כולל ריבית והצמדה) בסך של כ-48 מיליון ש"ח לנאמנו שמונה ע"י בית המשפט כאחראי על ביצוע התשלום בהתאם למටווה שנקבע ע"י בית המשפט עבור תשלום לתאגידים שהנאמן מצד אחד לאיטור חלק ממהוחזקים הקיימים אישר בית המשפט לנאמן להאריך הנאמן. יחד עם זאת, עקב קשיים מצד הנאמן לאיטור חלק ממהוחזקים הקיימים קיבלת תשלום מהנאמן אשר הסתכם בסך של כ-13.7 מיליון ש"ח.
3. הויאל ועל פי החלטת בית המשפט העליון בעניין סעיף 19, תשולמי המס בגין ההכנסה החייבת של ישראמקו נגב 2 וכן תשולמי המשולמים למוחזקים שהם יחיד גבוהים משיעורי המס שחלים על חבר בני אדם, ומאחר שייעורי המס החלים על מוחזק שהוא יחיד גבוהים משיעורי המס שחלים על חבר בני אדם, ישראמקן נגב 2 ביצהעה עד וכולל שנות המס 2021 תשולמי איזון למוחזקים שהם יחיד גבוהים משיעורי המס שחלים על חבר בני אדם, כך שבגון כל ייחידת השתתפות שלום סכום קבוע ואחד כתשלים מס עבור מוחזק שהוא יחיד וכתשלים איזון עבור מוחזק שהוא חבר בני אדם ביחס-התשלומים. התשלומים כאמור חושבו על בסיס אומדן ההכנסה החייבת וההפרש בין שיעור המס המירבי החל על מוחזק שהוא יחיד למוחזק שהוא חבר בני אדם. לגבי מוחזק שהוא חבר בני אדם לא בוצע כל ניכוי מס (תשולם איזון) ולגבי מוחזק שהוא יחיד - בוצע ניכוי מס בשיעור של כ- 100% (תשולם מס). תשלום זה בוצע בפעם האחרון בגין שנות 2021 וזאת בעקבות שינוי מטר מס של ישראמקו נגב 2 לחברה החל מינואר 2022. חלק הזכויות שאינן מוצגים בדוחות על השינויים בהן בסעיף תשולמי איזון לתאגידים ותשולמי מס ליחידים.
4. בחודש ספטמבר 2021 פרסמו ברשותם תקנות מס הכנסה (כללים לחישוב המס בשל החזקה ומכירה של יתרונות השתתפות בשותפות לחיפוי נפט) (תיקו), התשפ"ב-2021. בהתאם לתקנות האמוריות, החל מינואר 2022, ישראמקו נגב 2 ממוסה לחברה (זהינו בשיטה דו-שלבית).
- בשנת 2021 רשמה ישראמקו נגב 2 הוצאות מסוימות נדחים בסך של כ- 575 מיליון ש"ח בגין הפרשים זמינים (בעיקר בין השקעה בנכסים נפט וגו'). החל מינואר 2022 וAILIC תרשום ישראמקו נגב 2 הוצאות מסוימות שוטפים בגין הכנסתה החייבת וכן מיסים נדחים בגין הפרשים זמינים.
- מאחר ובתקופות שקדמו לפרסום התקנות, הכירה החברה בתחייבויות מסוימות נדחים בגין חלקה בהפרשים הזמינים החייביים במס של ישראמקו נגב 2, הסתכמה השפעת פרסום התקנות ברשות על הדוח המוחזק של החברה לשנת 2021 בגידול בהוצאות מסוימות נדחים בסך של כ-440 מיליון ש"ח המיוחסות לזכויות שאינן מוקנות שליטה.

באור 36 - רוח למניה**רוח בסיסי ומדדול למניה**

חישוב הרוחה הבסיסי והמדדול למניה מtabס על הרוחה המיויחס לבני המניות הרגילות מחולק בסכום המשוקל של מספר המניות הרגילות שבמהזור באופן הבא:

רוח המיויחס למחזיקי המניות הרגילות

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 אלפי ש"ח	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 אלפי ש"ח	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 אלפי ש"ח	רוח המיויחס לבני המניות הרגילות
877,691	481,228	262,509	

סכום משוקל של מספר המניות הרגילות

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 אלפי ש"ח	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 אלפי ש"ח	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 אלפי ש"ח	סכום משוקל של מספר המניות הרגילות לצורך חישוב הרוח למניה
30,106	30,818	31,685	

באור 37 - יתרות עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים**1. יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים**

יתרות עם צדדים קשורים ובבעלי עניין נכללו במסגרת הבורורים לדוחות הכספיים בסעיפים מתאימים.

2. הטבות לאנשי מפתח ניהוליים (לרובות דירקטוריים)**א. הטבות לבעלי עניין וצדדים קשורים**

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 אלפי ש"ח	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 אלפי ש"ח	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 אלפי ש"ח	סך הטבות בגין אנשי מפתח ניהוליים ש莫ועסקים בקבוצה (4 אנשים) *
7,904	10,744	10,724	
293	372	385	סך הטבות בגין דירקטוריים שאינם מועסקים בתאגיד (3 אנשים)
3,188	3,137	3,460	סך הטבות בגין אנשי מפתח ניהוליים שאינם 莫ועסקים בתאגיד (1 אנשים)

* כולל הוצאות בגין אופציות - לפרטים ראו באורוּם 37.1, 37.2 ו-37.3.

בחלק משנת 2023 יו"ר דירקטוריון איירפורט סיטי כיהן גם מנכ"ל שלה. בתקופה החל מיום 2 ביולי 2023 ועד ליום 30 בנובמבר 2023 כיהן מר יair פינס כמנכ"ל איירפורט סיטי, כאשר משכורתו עמדה על סך של 80,000 ש"ח לחודש ברוטו ותנאים נלוים כמפורט. כמו כן הוענקו למר פינס אופציות אשר התבטלו עם פרישתו מתפקידו.

באור 37 - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

- .2. הטבות לאנשי מפתח ניהול (Robbins Director) (המשך)
- .א. הטבות לבעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

.1. **أوپציות למנכ"ל נפטא (המכהן גם כמנכ"ל החברה)**
 ביום 15 בינוי 2020 אישרה האסיפה הכללית של נפטא (לאחר אישור ועדת התגמול ודיירקטוריון נפטא) את התקשרות נפטא בהסכם העסקה עם מנכ"ל נפטא (הכהן גם כמנכ"ל החברה), מר ערן לנדר. הסכם העסקה הינו בתוקף מיום 1 בינואר 2020 למשך תקופה של 3 שנים. כל צד רשאי להביא את הסכם הניהול לשימושו, בהודעה מוקדמת בכתב של שלושה חודשים. מר לנדר יהיה זכאי לשכר חדש בסכום של 50 אלף ש"ח, ברוטו ולתנאים נילוים שאינם חורגים מהמקובל. מר לנדר יהיה זכאי למענק שנתי בהתאם למידניות התגמול של נפטא וכן לביטוח, שיפוי, ופטור מחารיות בהתאם לתקופת דירקטוריונים ונושאים אחרים. ביום 29 בדצמבר 2022 אישר דיירקטוריון החברה (לאחר אישור ועדת הביקורת והתגמול) את הארכת תנאי כהונתו והעסקתו לתקופה של 3 שנים נוספות, החל מיום 1 בינואר 2023, ללא שינוי בתנאים הנוכחיים.

כמו כן כוללים תנאי הכהונה וההעסקה של מר לנדר גם תגמול הוני בדרך כלל הקצתה 111,111 ש"ח אופציה לא סחרים הנิตנים למימוש - 934,934 מנויות יסוד של נפטא בנות 2 ש"ח ע.ג. (להלן - כתבי האופציה).

הकצתה כתבי האופציה למר לנדר (להלן - הניצע) תיעשה בהתאם להוראות סעיף 102 לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש), תשכ"א - 1961 (להלן - הפוקודה), אשר במסגרת ובהתאם להוראות הפוקודה, מונה נאמן אשר יחזק בעבר הניצע את כתבי האופציה והמניות אשר ימומשו, ככל שימושו על ידי הניצע, לתקופה הקבועה בפקודה.

כתבי האופציה יהיו ניתנים למימוש ארבע Minutes שווות, אשר מועד ההבשלה שלהם יהיה כלהלן: המנה הראשונה - החל מיום 31 בדצמבר 2023, המנה השנייה - החל מיום 31 בדצמבר 2024, המנה השלישיית - החל מיום 31 בדצמבר 2025 והמנה הרביעית - החל מיום 31 בדצמבר 2026. מועד הפקיעה הסופי של כל כתבי אופציה בכל מנתה, הינו בחולף 12 חודשים ממועד ההבשלה של אותה מנתה כאמור לעיל.

מחיר המימוש של כל כתבי אופציה נקבע בהתאם לשער הסגירה של מנויות נפטא בבורסה לניירוט ערך בתל אביב במועד אישור דיירקטוריון נפטא להענקת האופציות בתוספת 5% ועמד על 18.6 ש"ח.

שוויום ההוגן של כתבי האופציה במועד הענקה (כפי שהוערך על ידי מעריך שווי חיצוני ובלתי תלוי), בהתאם למודל הבינומי, הינו כ - 5 מיליון ש"ח. סכום זה יזקף לדוח רווח והפסד נגד זכויות שאין מוקנות שליטה על פני תקופת ההבשלה (vesting) של כתבי האופציה. בתקופת הדוח נזקפה הוצאה בדוח על הרווח הכלול בסכום של כ-2,002,1 אלפי ש"ח, וזאת בהתחשב בחלוקת היחס של תקופת ההבשלה שחלפה מאז מועד ההענקה.

הפרמטרים אשר שימשו ביצוע המודל במועד ההענקה הינם, כדלקמן:

מחיר מנתה (בש"ח) בתום יום המשחר שקדם ליום החלטת 17.71	הדיירקטוריון על הענקה
מהר מימוש (בש"ח) 18.60	אורך חיי כתבי האופציה
4.7-7.7 שנים ממועד הענקת האופציות	סטטית תקן
30%-34%	שיעור ריבית חסרת סיכון
0.38%-0.68%	מועד המימוש החוזי של האופציה
2.8	

أوپציות למנכ"ל הכספיים של נפטא (הכהן גם כמנכ"ל הכספיים של החברה ושל השותף הכללי בישראל) נגב

(2) ביום 28 בדצמבר 2020 אישר דיירקטוריון נפטא (לאחר אישור ועדת התגמול) הענקת תגמול הוני בדרך כלל הקצתה 373,644 כתבי אופציה לא סחרים הניטנים למימוש - 373,644 מנויות יסוד של נפטא בנות 2 ש"ח ע.ג. (להלן - כתבי האופציה), למראイト וולוך, סמנכ"ל הכספיים של נפטא (הכהן גם כמנכ"ל הכספיים של החברה ושל השותף הכללי בישראל) נגב (2).

הकצתה כתבי האופציה למראイト וולוך (להלן - הניצע) תיעשה בהתאם להוראות סעיף 102 לפקודת, אשר במסגרת ובהתאם להוראות הפוקודה, מונה נאמן אשר יחזק בעבר הניצע את כתבי האופציה והמניות אשר ימומשו, ככל שימושו על ידי הניצע, לתקופה הקבועה בפקודה.

כתבי האופציה יהיו ניתנים למימוש ארבע Minutes שווות, אשר מועד ההבשלה שלהם יהיה כלהלן: המנה הראשונה - החל מיום 31 בדצמבר 2023, המנה השנייה - החל מיום 31 בדצמבר 2024, המנה השלישיית - החל מיום 31 בדצמבר 2025 והמנה הרביעית - החל מיום 31 בדצמבר 2026. מועד הפקיעה הסופי של כל כתבי אופציה בכל מנתה, הינו בחולף 12 חודשים ממועד ההבשלה של אותה מנתה כאמור לעיל.

באור 37 - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

2. הטבות לאנשי מפתח ניהול (רבות דירקטוריים) (המשך)

א. הטבות לבני עניין וצדדים קשורים (המשך)

2. אופציות לסמך"ל הכספיים של נפטא (המשך)

מחיר המימוש של כל אופציה הינו 18.60 ש"ח, והינו זהה למחיר המימוש אשר נקבע לאופציות שהוענקו למנכ"ל נפטא. מחיר מנתית נפטא במועד החלטת הדירקטוריון להענקת האופציות לニיצע (יום 28 בדצמבר 2020) עמד על 14.75 ש"ח למניה.

שוויום ההונן של כתבי האופציה במועד הענקה (כפי שהוערך על ידי מעריך שווי חיצוני ובלתי תלוי), בהתאם למודל הבינומי, הינו כ- 1.4 מיליון ש"ח. סכום זה יזקף לדוח רווח והפסד כנגדי זכויות שאינן מוגנות שליטה על פנוי תקופה הבשלה (vesting) של כתבי האופציה. בתקופת הדוח נזקפה הוצאה בדוח על הרווח הכלול בסכום של כ- 326 אלפי ש"ח, וזאת בהתחשב חלק היחסי של תקופת ההבשלה שחלפה מאז מועד הענקה.

הפרמטרים אשר שימושו ביצום המודל במועד הענקה הינם, כדלקמן:

מחיר מנתיה (בש"ח) בתום יום המשחר שקדם ליום ההחלטה	14.75
מחיר מימוש (בש"ח)	18.60
אורך חיי כתבי האופציה	4-7 שנים ממועד הענקת האופציות
סתטיות תקון	34%-38%
שיעור ריבית חסרת סיכון	0.26%-0.57%
מקדם המימוש החזוי של האופציה	2.8

כמו כן, ביום 2 ביולי 2020 אישרה האסיפה הכללית של בעלי יחידות השתתפות של ישראמכו נגב 2 (לאחר אישור ועדת התגמול ודירקטוריון השותף הכללי) להענק למור ולוקן, אופציות הנינתנות למונעך כספי ולא לנירות ערך (אופציות פנטום), שנסכ הבסיס שלחן הוא יחידת השתתפות של ישראמכו נגב 2 (להלן - אופציות הפנטום). מועד והענקה נקבע ביום ה- 21 במאי 2020, שהינו מועד אישור הדירקטוריון להקצת האופציות (להלן - מועד הענקה).

בהתאם להסכם הקצת האופציות, נקבעו ללא תמורה 30,810,353 אופציות הנינתנות למונעך כספי בסכום השווה עבור כל אופציה להפרש שבו על מה מחיר הסגירה של יחידת השתתפות בבורסה ביום המשחר האחרון שקדם לממועד המימוש, על מחיר המימוש, שנקבע ל- 0.4559- ש"ח עבור כל אופציה. זכויות הניצע יהיו כפופה להתרומות כדוגמת שינויים בהן ישראמכו נגב 2 (פיצול או איחוד יחידות חילוקת ווחים ותשולם איזון והכל כמפורט בהסכם הקצת האופציות. זכויות הניצע הותאמו לאיחוד יחידות השתתפות ולהקלות ולתשולם איזון שבוצעו לאחר מועד הענקה. הטעבה המקסימלית שתנבע מIMPLEMENTASI התגמול בגין כל יחידת השתתפות שהענקה לא תעלה על 100% ממחיר המימוש המקורי שנקבע לכל יחידת השתתפות במועד הענקה (להלן - התקקרה).

האופציות תבשלהנה ב- 4 מנות שוות, כדלקמן: המנה הראשונה ביום 31 בדצמבר 2023, המנה השנייה ביום 31 בדצמבר 2024, המנה השלישית ביום 31 בדצמבר 2025 והמנה הרביעית ביום 31 בדצמבר 2026. האופציות תהינה ניתנות למימוש במהלך תקופה של שנה אחת ממועד הבשלה כלמנה רלוונטיות.

השווי הכלכלי של האופציות במועד הענקה הסתכם ל- 2.88 מיליון ש"ח (ברוטו). ישראמכו נגב 2 קיבל הערךת שווי מעריך שווי חיצוני ובלתי תלוי, אשר יישב בהתאם את כמות האופציות שוענקו לניצע על פי המודל הבינומי. הפרמטרים ששימשו את מעריך השווי היו, בין היתר, (1) שווי נסכ הבסיס - שווי השוק של יחידת השתתפות של ישראמכו נגב 2ידוע במועד הענקה (שער נעליה של יום 21 במאי 2020) היום 0.45 ש"ח ; (2) מחיר מימוש 0.4559 - ש"ח, כמפורט לעיל ; (3) אורך חיי המנות הינו 7.6 - 4.6 שנים ממועד הענקת האופציות ; (4) תקופת הבשלה האופציות כמפורט לעיל ; (5) ריבית חסרת סיכון שנקבעה בהתאם לתשואות לפידון הנגורות מתשואות אג"ח ממשלתי לא צמוד בריבית קבועה לתקופות מקבילות לאורך חיי המנות בשיעור של 0.36% - 0.65% ; (6) סטיית התקון של תשואות יחידת השתתפות של ישראמכו נגב 2 לתקופות מקבילות לאורך חיי המנות בשיעורים של 25%-27% ; (7) מקדם מימוש מוקדם - תקורת הטעבה שתנבע מIMPLEMENTASI התגמול הינה 100% ממחיר המימוש.

הניצע יישא בכל חבויות המס בגין הענקה האמורה. ביום 20 ביולי 2022 אישרה האסיפה הכללית של בעלי יחידות השתתפות של ישראמכו נגב 2 (לאחר אישור ועדת התגמול ואישור מיום 23 ביוני 2022 של דירקטוריון השותף הכללי) להענק לסמך"ל הכספיים כתבי אופציה בהתאם למספר 102 לפקודת מס הכנסה במלול עם נאמן (להלן - כתבי האופציה) בתנאים זהים לאופציות הפנטום שברשותו אשר בוטלו באופןו מועד. מחיר המימוש של כתבי אופציה (ביום 23 ביוני 2022) עמד על 0.5342 ש"ח, והינו כפוף להתרומות וההטבה המקסימלית כפופה לתקורה כמפורט לעיל.

כתבי האופציה האמורים ניתנים למימוש ליחידות השתתפות (בשונה מאופציות הפנטום בתנאים זהים לאופציות הפנטום), כאשר יתר התנאים נותרו זהים לאלו שנקבעו במסגרת הענקת האופציות הפנטום (כמפורט בפסקה 0.5342 המימוש, מועד המימוש, תנאי המימוש ויתר התנאים הנוגעים להבשלה, האצה וכיו"ב). בתקופת הדוח נזקפה הוצאה בדוח על הרווח הכלול בסכום של כ- 1,495 אלפי ש"ח, כנגדי שיעף זכויות שאינן מוגנות שליטה.

באור 37 - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

.2. הטבות לאנשי מפתח ניהול (רבות דירקטוריים) (המשך)

.א. הטבות לבעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

.3. אופציות למנכ"ל השותף הכללי בישראל נגב 2

ביום 19 בינוואר 2021 אישר דירקטוריון השותף הכללי בישראל נגב 2 את מיניוו של מר רון מאור כמנכ"ל השותף הכללי וביום 4 במרס 2021 אישרה אסיפה מחייבי יחידות השתתפות את תנאי חברותו והעסקתו. כהונתו של מר מאור החלה ביום 30 במרס 2021.

מר מאור (להלן - המנכ"ל) מושך מושרחה מלאה לתקופה בלתי קצובה. כל צד רשאי להביא את ההסכם לשינויו, בהודעה מוקדמת בכתב של שלושה חודשים. השותף הכללי נושא בעלות השכר הקבוע וכן בגין עלויות העסקת או קבלת שירותים מאות המנכ"ל, ויישראמקו נגב 2 היא שנשנה בתגמולו הוני (שמולק בזומו), וכן במענק בשיקול דעת ואו מענק מבוסס ייעדים, ככל שייענקו למנכ"ל (להלן ביחס - תגמול משתנה).

תנאי העסקת המנכ"ל אשר אושרו באסיפה הכללית של ישראלמקו נגב 2 הינם: שכר חדש בסכום של 65 אלף ש"ח (צמוד למ"ד), ברוטו ותנאים נלוויים שאינם חורגים מהמקובל. כמו כן המנכ"ל זכאי למענק שנתי בהתאם למדייניות התגמולו של ישראלמקו נגב 2, וכן לביטוח, שפוי, ופטור אחריות בהתאם למქובל בישראל נגב 2 לגבי דירקטוריים ונושאי משרה.

כמו כן, למנכ"ל הענקן 26,745,098 אופציות פאנטום שנכס הבסיס שלון הוא יחידת השתתפות של ישראלמקו נגב 2 (להלן - אופציות הפאנטום). מועד ההענקה הינו יום ה- 19 בינוואר 2021, שהינו מועד אישור הדירקטוריון להקצת האופציות (להלן - מועד הענקה). אופציות הפאנטום הענקן ללא תמורה והן תהינה ניתנות למימוש למען כספי בסכום השווה עבור כל אופציה להפרש שבו עליה מחיר הסגירה של יחידת השתתפות בבורסה ביום המשך האחרון שקדם למועד המימוש, שנקבע ל- 0.6287 ש"ח עבור כל אופציה.

זכויות המנכ"ל על פי הסכם האופציות כמפורט כדוגמת שינויים בהן יישראמקו נגב 2 (פירצל או איחוד יחידות השתתפות), חלוקת רוחמים ותשולמי איזון והכל כמפורט בהסכם האופציות. זכויות המנכ"ל הותאמו לאיחוד יחידות השתתפות ותשולומי איזון שבוצעו לאחר מועד הענקה. ההטהה המקסימלית שתנבע מימוש התגמול בגין כל יחידת השתתפות שהענקה לא תעלה על 100% ממחיר המימוש המקורי שנקבע לכל יחידת השתתפות במועד הענקה (להלן - התקrho).

האופציות תבשלנה ב- 4 מנות שוות, כדלקמן: המנה הראשונה ביום 31 בדצמבר 2023, המנה השנייה ביום 31 בדצמבר 2024, המנה השלישי ביום 31 בדצמבר 2025 והמנה הרביעית ביום 31 בדצמבר 2026. האופציות תהינה ניתנות למימוש במהלך תבשלהן כל-

השווי הכללי של האופציות במועד הענקה, כפי שחושב על ידי מעריך שווי חיצוני ובלתי תלוי הסתכם לסך של כ- 3.087 מיליון ש"ח (ברוטו). החישוב נערך לפי המודל הבינומי. הפרמטרים ששימושו את מעריך השווי היו, בין היתר, (1) שווי נכס הבסיס - שווי השוק של יחידות השתתפות של ישראלמקו נגב 2 ממועד הענקה (שער נעליה של יום 18 בינוואר 2021) הינו 0.5890 ש"ח; (2) מחיר מימוש - 0.6287 ש"ח, כמפורט לעיל; (3) אורך חיי המנות הינו 6.95 - 3.95 שנים ממועד הענקת האופציות; (4) תקופת הבשלה האופציות כמפורט לעיל; (5) ריבית חסרת סיכון שנקבעה בהתאם לתשואות לפדיון הנגוראות מתשואות אג"ח ממשתי לא צמוד בריבית קבועה לתקופות מקבילות לאורך חיי המנות בשיעור של 0.2% - 0.55% - 0.2% (6) סטיית התקן של תשואת יחידת השתתפות של ישראלמקו נגב 2 לתקופות מקבילות לאורך חיי המנות בשיעורים של 27% - 30% (7) מקדם מימוש מוקדם - תקרת הטבה שתנבע מימוש התגמול הינה 100% ממחיר המימוש. המנכ"ל יישא בכל חובות המש בגין תשלום המענק האמור על ידי יישראמקו נגב 2.

ביום 20 ביולי 2022 אישרה האספה הכללית של בעלי יחידות השתתפות של ישראלמקו נגב 2 (לאחר אישור ועדת התגמול ואיישור מיום 23 ביוני 2022 של דירקטוריון השותף הכללי) להענק למנכ"ל כתבי אופציה בהתאם לسعر 102 לפקודת מס הכנסה במסלול עם אמן (להלן - כתבי האופציה) בתנאים והם לאופציות הפאנטום שברשותו אשר בוטלו באותו מועד. מחיר המימוש של כל כתוב אופציה (ביום 23 ביוני 2022) עמד על 0.5342 ש"ח, והינו כפוף להתאמות וההטהה המקסימלית כמפורט כמפורט לעיל.

כתב האופציה האמורים ניתנים למימוש ליחידות השתתפות (בשונה מאופציות הפאנטום כמות האופציות, מחיר בזומו), כאשר יתר התנאים נקבעו לאלו שנקבעו במסגרת הענקת הענקה הנוגעים להבשלה, האצה וכיו"ב). המימוש, מועד המימוש, תנאי המימוש ויתר התנאים הנוגעים להבשלה, האצה וכיו"ב). בתקופת הדוח נזקפה הוצאה בדוח על הרווח הכללי בסכום של כ- 6,382, Alf ש"ח, כנגד סער' זכויות שאינן מקנות שליטה.

באור 37 - יתרות עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

.2. הטבות لأنשי מפתח ניהול (רבות דירקטוריים) (המשך)

.א. הטבות לבעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

.4. ופציונות לסמןכ"ל הכספיים של אירפורטט סיטי

ביום 30 בנובמבר 2022 אישר דירקטוריון אירפורטט סיטי להקצות לסמןכ"ל הכספיים של אירפורטט סיטי (להלן - הניצע), 225,073 כתבי אופציה לא סחרים הניתנים למימוש עד 225,073 מנויות של אירפורטט סיטי בערך 0.01 ש"ח ע.ג. (להלן - כתבי האופציה), הקצתת כתבי האופציה ליצעה תיעשה במסלול רוחה הוו באמצעות נאמנו בהתאם להוראות סעיף 102 לפקודה מס הכנסת (נוסף חדש), תשכ"א - 1961 (להלן - הפקודה), אשר במסגרתו ובהתאם להוראות הפקודה, מונה נאמן אשר יחזיק בעבר הניצע את כתבי האופציה והמניות אשר ימושו, ככל שימושו על ידי הניצע, לתקופה הקבועה בפקודה.

כתביו האופציוניים יהיו ניתנים למימוש בחמש Minutes שלם ימי כלהלן: המנה הראשונה - החל מיום 31 בדצמבר 2024, המנה השנייה - החל מיום 31 בדצמבר 2025, המנה השלישי - החל מיום 31 בדצמבר 2026, המנה הרביעית - החל מיום 31 בדצמבר 2027 והמנה החמישית - החל מיום 31 בדצמבר 2028. מועד הפקיעה הסופי של כל כתבי אופציה בכל מנתה, הינו בחולף 12 חודשים ממועד ההבשלה של אותה מנתה כאמור לעיל. מחיר המימוש של כל כתבי אופציה יהיה נומינאליל ולא יפחית מהמחיר המקורי מבוין: (א) מוצע משוקלל של שערם מנתה אירפורטט סיטי בבורסה לנירות ערך בתל-אביב בע"מ בשלושים ימי המסחר שהסתינו יום לפני החלטת הדירקטוריון על הענקה; (ב) 5% לפחות ממחיר המקורי אירפורטט סיטי בתום יום המסחר שקדם ליום ההחלטה הדירקטוריון על הענקה;

שוויים ההוגן של כתבי האופציה, אשר נמדד על ידי מעריך שווי חיצוני בהתאם למודל הבינומי, הינו 4,000 אלף ש"ח. סכום זה יזקף לדוח רווח והפסד נגד קרן הון על פני תקופת ההבשלה (vesting) של כתבי האופציה.

הפרמטרים אשר שימשו ביישום המודל במועד הענקה הינם, כדלקמן:

מחיר מנת אירפורטט סיטי (בש"ח) בתום יום המסחר שקדם ליום ההחלטה הדירקטוריון על הענקה	62.21
מחיר מימוש (בש"ח)	65.32
אורך חי כתבי האופציה	3.09-7.09
סתיתת תקן	25.50% - 30.74%
שיעור ריבית חסרת סייכון	3.31% - 3.35%
מקדם המימוש החזוי של האופציה	2.8

.ב. **תיאור עסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין**

בחודש דצמבר 2021 אישרה האסיפה הכלכלית של נפטא את התקשרות ישראמקו אינק עם חברת זרה בעלות ובשליטה מלאה של בעל השליטה בחברה (להלן - החברה הזורה) בהתאם לפיו תעניק החברה לשראמקו אינק שירותים ייעוץ וניהול שונים, באמצעות בעל השליטה או מי בפיקוחו, בתמורה לכך של 30 אלף דולר לחודש והחזר הוצאות סדירות. תוקפו של ההסכם האמור הינו לתקופה של שלוש שנים המתחילה ביום 1 בינואר 2022.

.2. באשר לפטור, ביטוח ושיפוי בעלי עניין - ראו באור 38.ה.

בשנים 2021 ו-2022 אישרו האסיפות הכלכליות של החברה ושל חברות הקשורות (לאחר אישור ועדות התגמול ודירקטוריון החברות) את התקשרות החברה והחברות המאוחדות בהסכם לקבالت שירותיו וייר דירקטוריון פעיל ממאר חיים צוף, וייר דירקטוריון ובעל השליטה בחברה (בקיפין), בתוקף מיום 1 בינואר 2022, לתקופה של 3 שנים. על פי כל אחד מההסכם האמורים, כל אחד מהצדדים רשאי להביא את ההסכם לסיומו בהתאם לכתב של 3 חודשים. כמו כן, כל אחד מההסכם האמורים יסתים במרקחה שמר צוף ייחל לכהן כיויר הדירקטוריון. בגין העמדת שירותיו וייר דירקטוריון לחבריה יהיה מר צוף זכאי לדמי ניהול וחודשיים מהחברה בסך של 10 אלפי ש"ח (בgen היקף של 5% משירה), ומהחברות המאוחדות (בgen היקף כולל של 95% משירה), בסך של כ-191 אלפי ש"ח (לא כולל הסכום המופיע בס"ק 1 לעיל) בתוספת מע"מ כמו כן זכאי מר צוף למען שתי חברות מאוחדות בהתאם למדייניות התגמול שלתן וכן לפטור, שיפוי וביטוח בחברה ובכל אחת מהחברות המאוחדות לגבי דירקטוריים ונושאי משרה. בחודש מרץ 2022, הסמיכת האסיפה הכלכלית של בעלי המניות של אירפורטט סיטי את מר חיים צוף, וייר דירקטוריון החברה וייר דירקטוריון אירפורטט סיטי למלא גם את תפקיד מנכ"ל אירפורטט סיטי עד למינויו של מנכ"ל חדש או עד 12 חודשים ממועד אישור האסיפה, המוקדם מביניהם. מר צוף לא זכאי בגין כהונתו כמנכ"ל לתגמול למעט ביטוח, שיפוי וטדור מאחריות כנהוג באירפורטט סיטי, וזאת מתוקף תפקידיו כיויר דירקטוריון אירפורטט סיטי. בחודש מרץ 2023, הסמיכת האסיפה הכלכלית של בעלי המניות של אירפורטט סיטי את מר צוף למלא את תפקיד המנכ"ל לתקופה נוספת עד למועד מינויו של מנכ"ל או לתקופה של 6 חודשים מיום 2 במרץ 2023, המוקדם מביניהם, ללא שינוי בתנאי העסקתו כמנכ"ל. לאחר מועד הדיווח, ביום 27 במרץ 2024, הסמיכת האסיפה הכלכלית של אירפורטט סיטי את וייר הדירקטוריון, מר צוף, למלא גם את תפקיד מנכ"ל אירפורטט סיטי לתקופה של 6 חודשים ממועד אישור האסיפה את מינויו כמנכ"ל, ללא שינוי בתנאי כהונתו.

באור 37 - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)**.ב. תיאור עסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)**

.4. בשנת 2016 התקשרו השותפותיו המוגבלים ישראמקו נגב 2, חניל ים המלח (להלן - שותפות חניל) ונפטא חיפושים (להלן - שותפות נפטא) בהסכם מיזוג לפיהם תתיזגה שותפות נפטא וחניל עם ולטוק ישראמקו נגב 2 והן תתחסלה. בהסכם המיזוג נקבע, בין היתר, כי במועד המיזוג לא יהיה בכל אחת משותפות חניל ונפטא כל נכס פרט ליחסותיהן ביחידות השתתפות של ישראמקו נגב 2 וסך של 13 מיליון ש"ח.

לצורך קיומ התנאי האמור, נחתם הסכם נאמנות בין כל אחת משותפות חניל ונפטא והשותף הכללי בהן לבין נפטא, על פיהם, כל שותפה העבירה את זכויותה בחזקתה שמשון ואת זכotta לקבלת תלולג-על מדור חיפשי גז, שותפות מוגבלת (להלן - תלולג השותפות) (להלן - נכס הנקנות) לנפטא, כאמור שיחזיק ויפורע בקשר הנאמנות עבור בעלי הזכויות בשותפות. בהתאם להסכם הנאמנות, נפטא תמשיך לנחל את הליך הבוררות בקשר לתמלוג השותפות לפי שיקול דעתה המלא. ככל שייקבע בפסק דין סופי כי שותפות נפטא וחניל זכויות לתקבלת תלולג השותפות (או כל חלק ממנו), נפטא תפעל למכירת תלולג השותפות וחלוקת הכספיים שיתקבלו בגין מהותן בהתאם לנקודות בחזקתה שימושו ותהייה לה סמכות מלאה לקבל כל החלטה ולבצע כל פעולה, לפי שיקול דעתה, בכל הקשור והונגו לחזקתה שימושו.

שותפות נפטא וחניל קיבלו מרשות המסים החלטת מיסוי בהסכם, לפיו, העברת נכס הנקנות לנפטא הינה אירוע החייב במס בידי שותפות נפטא וחניל במועד העברה, ברם חובות המס וניכוי המס במקור היו במועד מכירת נכס הנקנות בפועל על ידי נפטא. בהחלטת המיסוי האמורה נקבעו מועדים למכירת נכס הנקנות כאמור (מועדים שהוארכו בהחלטות מיסוי אחרות יותר). כמו כן נקבעו בהחלטת המיסוי הוראות לעניין מסוי תקבולים שוטפים שיתקבלו בידי נפטא בגין תלולג השותפות. בחודש דצמבר 2021, השלמה נפטא את מכירת הזכויות בחזקתה שימושו ליוניבין. לפרטים ראו באור 30.A.

ביום 21 במרס 2022, ניתנה על ידי רשות המסים החלטת מיסוי נוספת הקובעת הוראות ספציפיות לחישוב המס בגין מכירת תלולג השותפות וכן בגין מכירת הזכויות ליוניבין (זהינו החזר הוצאות עבר, תלולג העל מחזקתה שימושו ומרכיבי החזר הוצאות הקידוח כולל במקורה של תגלית). בנוסף ניתן בהחלטת המיסוי אישור להארכת תקופה הנאמנות עד ליום 31 בדצמבר 2025 בקשר למכירות זכויות אלו, ועד ליום 31 בדצמבר 2023 בקשר למכירות תלולג השותפות. במידה ונפטא לא תמכור את תלולג השותפות ו/או את הזכויות בחזקתה שימושו במועדים האמורים, תחול חובות במס בהתאם לשווי השוק של נכסים אלה במועדים כאמור.

בשנת 2020 נוצרה לנפטא (נכnam) הכנסה חיבת למס בגין תלולג העל ששולם על ידי דור גז בסך של כ-100 מיליון ש"ח. בגין הכנסה זו שולם מס חברות בסך של כ-23 מיליון ש"ח בהתאם לסעיף 19. לאחר ששיעורי המס החלים על מחזיק שהוא יחיד גבויים משיעורי המס שחילים על חבר בני אדם, הרי שבנוסר למקומות המס ששולם לפי סעיף 19 כאמור, ביצעה נפטא (נכnam), בחודש מרס 2022, תשלומי איזון למחזיקים שהם חבר בני אדם ותשולם מס עבור יחידים בגין שנת המס 2020 בסך כולל של כ-22.8-22.4 מיליון ש"ח (כ- 11.4 מיליון ש"ח עבור בעלי הזכויות לשעבר בנפטא חיפושים וכן של כ-4.1 מיליון ש"ח עבור בחניל ים המלח). מתוך הסכומים האמורים, קיבל החברה ונפטא (בכובע מחזיקות יחידות השתתפות לשעבר בשותפות) סך של כ-1.1 מיליון ש"ח וכ- 1.3 מיליון ש"ח, בהתאם. לפרטים בדבר מכירת תלולג-על מדור חיפשי גז, ראו באור 38.D.9.

.5. בחודש דצמבר 2020 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של נפטא את העסקתו של מר אבינעם צוף, בןו של מר חיים צוף, יו"ר דירקטוריון ובבעל השיטה בחברה ובנפטא (בעקבות), בתפקיד מנהל פעילות התפעול המלונאות באירופה והפיתוח העסקי של חברת זורה של נפטא, במשך מרירה מלאה, לתקופה של 3 שנים שתחליתו ביום 24 באוקטובר 2020. שכרו החודשי של מר אבינעם צוף, בימי 11 בוני 2023 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של נפטא, להאריך את העסקתו של מר אבינעם צוף, לתקופה של 3 שנים, החל מיום 24 באוקטובר 2023, ואת העלאה שכרו החודשי של 6,600aira.

.6. בחודש אוגוסט 2020 אושרה העסקתו של מר בועז צוף, בןו של מר חיים צוף, יו"ר דירקטוריון ובבעל השיטה בחברה (בעקבות), בתפקיד אדמיניסטרטיבי, במשרת מלאה, בחברה מאוחדת זורה, בתפקיד מנהל פעילות התפעול המלונאות ש"ח) לתקופה של 24 חודשים, כאשר כל צד יהיה רשאי להביא את ההתקשרות לשומה בכל עת בהודעה של 14 ימים מראש ובכתב. בחודש אוגוסט 2022 הוארכה ההתקשרות האמורה לתקופה של 24 חודשים נוספים, בשכר חודשי של 2,700aira (8,775 ש"ח).

באור 37 - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)**ב. תיאור עסקאות עם הצדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)**

- .7. בחודש נובמבר 2021, אושרה העסקת גבי רומי מימון בתו של מר יעקב מימון (להלן - רומי), בחברה מאוחדת, בתפקיד אדמיניסטרטיבי, החל מחודש דצמבר 2021, בהיקף משרה של 6 ימי בשבועה, בתמורה לשכר חדשנו ברוטו של 10 אלפי ש"ח ותנאים סוציאליים כמקובל. י.ח.ק להשקעות - שותפות מוגבלת, בעלת השיטה (בקיפין) בחברה (להלן - יצחק) הודיעה לחברת ולחברות מאוחדות בשנת 2019 כי היא תראה כל עסקה עם מר מימון לרבות קרוביו משפחתו עסקה שיש לה עניין אישי בה. בחודש ינואר 2022, ועדת הביקורת ודירקטוריון אירופרט סיטי אישרו לעדכן את תנאי העסקתה של רומי החל מחודש ינואר 2022 להיקף משרה של 5 ימי בשבועה, בתמורה לשכר חדשנו ברוטו של 10,800 ש"ח, החזר הוצאות דלק עד 2,000 ש"ח לחודש ותנאים סוציאליים כמקובל. לאחר מועד הדיווח, בחודש מרץ 2024, ועדת הביקורת ודירקטוריון של אירופרט סיטי אישרו כי חלף תפקידה האמור רומי תועסך באירופרט סיטי החל מחודש פברואר 2024 בתפקיד מנכ"ל, בהיקף משרה מלאה בתמורה לשכר חדשני ברוטו של 24,000 ש"ח. כמו כן אירופרט סיטי תעמיד לרשות רומי רכב צמוד לצורכי עבודהתה כאשר המסים בין שווי שימוש ברכב יחולו על רומי וישולם על ידה. חלף העמדת רכב כאמור, רומי תהיה זכאית לבחר בקבלת סך של 3,500 ש"ח ברוטו לחודש (שלא יהווה חלק משכרה ולא ייחשב לצורך חישוב התנאים הסוציאליים) ובנוסף החזר עד סך של 1,500 ש"ח לחודש (כנגד קבלות) בגין הוצאות דלק (אשר המס בגין ישולם על ידי רומי). בנוסף, תהיה רומי זכאית לתנאים סוציאליים מקובלים.
- .8. לחנ"ל הסכמי שכירות הכלליים מתן שירותינו משרד עם הצדדים קשורים לפיהם משכירה חנ"ל משרדים לצדים קשורים. סך הכספיות מדמי שכירות מצדים קשורים הסתכמו בשנת החשבון בכ- 2,417 אלפי ש"ח (בשנת 2022 סך של כ- 2,178 אלפי ש"ח ובשנת 2021 סך של כ- 2,124 אלפי ש"ח).
- .9. חברת מאוחדת המשמשת כשותפה המוגבלת ישראמקו נגב 2, זכאית לתשלומים חדשני עבור ניהול השותפות בסך של 40 אלף דולר (בשער שלא יחתה מ-4 ש"ח לדולר) ולהחזר הוצאות הכרוכות בניהול, כמפורט בהמשך השותפות.
- .10. בשנת הדוח נרשמה בחנ"ל כניסה מצדים קשורים בסך של כ- 11 אלפי ש"ח עבור דמי מפעיל (שנת 2022 כ- 5 אלפי ש"ח).
- .11. בחודש דצמבר 2021 אישרה האסיפה הכללית של נפטא, את התקשרות חנ"ל בהסכם למתן שירותים לחברות הקבוצה (לרבות החברה), לתקופה של שלוש שנים, החל מיום 1 בינואר 2022 כאשר לשני הצדדים אפשרות לשינויים בהודעה מוקדמת בכתב של 90 ימים. על פי עיקרי ההסכם האמורים, תעניק חנ"ל לחברות הקבוצה, באמצעות עובדים המועסקים על ידה, שירותי ניהול, אדמיניסטרציה, ייעוץ משפטי, ניהול כספים וכדומה בתמורה לסטטוס חדשני כולל של כ- 146 אלפי ש"ח (מוצע סכום זה החלקה של החברה הינו 75 אלפי ש"ח), בתוספת מע"מ, אשר נקבעה בהתאם על הערכה וניתנה לכל צרכיו כל אחת מחברות הקבוצה. ההסכם האמורים אושרו גם על-ידי חברות הקבוצה. הסכם השירותים עם החברה (כולל יואל) כולל גם תמורה בגין דמי שירות. נכון למועד הדוח, ובהתאם לתנאי ההתקשרות שאושרו באסיפה הכללית, עומדת התמורה לחנ"ל בגין הסכמי השירותים על כ- 159 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ.
- .12. ביום 19 בינואר 2022, אישרה האסיפה הכללית של אירופרט סיטי את התקשרותה בהסכם ייעוץ עם מר יעקב מימון, לתקופה של 36 חודשים (בכפוף לכך שבתקופה של 12 חודשים ייעוץ לחברה בתקופה של החברה תבחן אם יש צורך בהמשך ההתקשרות), להעמדת שירותו ייעוץ לחברה בהיקף ממוצע של 88 שעות בשבועות בתמורה ל- 21,000aira. כל אחד מהצדדים יהיה בטול את ההסכם, על פי שיקול דעתו הבלעדי בהודעה בכתב של לפחות 30 ימים מראש. ביום 23 בנובמבר 2022, אישרה ועדת הביקורת של אירופרט סיטי להאריך את התקשרות אירופרט סיטי בהסכם ייעוץ עם מר יעקב מימון ב-12 חודשים נוספים, החל מיום 19 בינואר 2023. לאחר מועד הדיווח, ביום 4 בינואר 2024 אישרה ועדת הביקורת של אירופרט סיטי להאריך את ההתקשרות האמורה ב-12 חודשים נוספים החל מיום 19 בינואר 2024 ואילך (ביתר תנאי הסכם הייעוץ אין שינוי).
- .13. בחודש נובמבר 2022 התקשרה חברת מאוחדת בהסכם מכון נדל"ן בע"מ (חברה בת של אברהム לבנת בע"מ, המזיקה בעקבות כ- 20.1% ב.י.ח.ק. להשקעות שותפות מוגבלת, בעלת השיטה בעקביפין בחברה) (להלן - לבנת), על פי מכירה החברה המאוחדת לבנת מחלוקת בלתי מסויימת משתה משלדים של כ- 5,390 מ"ר בקומות 1 ו-2 במבנה המהווה חלק מהתנהנה המרכזית בעפולה (להלן - הממכר), בתמורה לסך של כ- 17 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ והפרשי הצמדה ממדד יוני 2021 וכן נחטים בין הצדדים הסכם ניהול משותף בקשר לממכר. העסקה הושלמה בחודש ינואר 2023. כמו כן, נחתם הסכם שכירות בין החברה המאוחדת ולבנת (להלן - המשכירים) לבני הממכר לבנת (להלן - השוכרת), על פי השכירות המשכירים לשוכרת שטח (ברמת מעתפת) של כ- 3,103 מ"ר מתוך הממכר לצורכי מושדים, לתקופה של 10 שנים כאשר לשוכרת שתי אופציות להארכת השכירות, בנות 5 שנים כל אחת. דמי השכירות שתשלם השוכרת למשכירים בחמש השנים הראשונות של תקופה השכירות יעדמו על 40 ש"ח למ"ר וביתרת תקופה השכירות - בתוספת של 4% על דמי השכירות בתום 5 השנים האמורות. בתקופות האופציה, ככל שתמומנה, יעדמו דמי השכירות על דמי השכירות בחודש האחרון של תקופה השכירות בתוספת 5% ודמי השכירות בחודש האחרון של תקופה האופציה הראשונה בתוספת 5%, בהתאם. דמי השכירות צמודים למדד המחרירים לצרכן של חדש יוני 2021.

באור 37 - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)**ב. תיאור עסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)**

14. בחודש אוגוסט 2023, אישרה החברה מאוחצת את התקשרותה של שותפות בת שלה עם אייז אנד או רשותות אופנה (2003) בע"מ, חברת פרטיט בשילטת אברהם לבנת, בהסכם שכירות של חנות בשטח של כ-1,560 מ"ר במרכז מסחרי באשקלון לתקופה של 5 שנים עם שתי תקופות אופציה נוספות בניווט 5 שנים כל אחת בתמורה לדמי שכירות חודשיים בסך של 67 ש"ח ל-1 מ"ר או 8% מהפדיון, לפי הגובה מביניהם (הסכום כולל מגנוון להעלאת דמי השכירות בתקופת האופציה). דמי השכירות ישולמו בתוספת מע"מ והפרשי הצמדה לממד. הסכם השכירות האמור נחתם לאחר מועד הדוח, בחודש ינואר 2024.

15. באשר לתמלוגים לצדדים קשורים ובעלי עניין, ראו באור 38.ד.

באור 38 - התחייבותות תלויות, התקשרויות, שעבודים וערביות**א. התחייבותות תלויות**

כנגד החברה וחברות מאוחצות קיימות תלויות משפטיות (לא כולל הליכי ערעור על שמות היטל רוחני נפט וגז כמפורט בס'ק 16) בסך של כ- 913 מיליון ש"ח, דרישות בגין היטלי השבחה אגרות והיטלים בסך כ- 27 מיליון ש"ח ודרישות בגין ארנונה בסך של כ- 270 מיליון ש"ח ודרישות אחרות בסך של כ- 38 מיליון ש"ח. בגין אותן תלויות ודרישות, אשר להערכת הנהלת החברה וחברות המאוחצות, בהתבסס על חוות דעתם של יוועציהן המשפטיים, הסיכוי כי תתקבלנה עולה על הסיכוי כי תזחינה או תבטלנה, נעשו הפרשות מספקות המסתכמות בסך כולל של כ- 234 מיליון ש"ח. להלן פרטים לגבי התביעות והדרישות העיקריות כנגד החברה וחברות מאוחצות שלה:

1. בחודש נובמבר 2021 החלימה עיריית תל אביב את מדיניות השטחים החיבים בארנונה במתחם התנהנה המרכזית החדשה בתל אביב ובהתאם, לכך, הודיעה כי תעdeen את דרישות חיוויiar האrnונה בגין התקופה מחודש Mai 2015 ועד 31 בדצמבר 2021 לסכום כולל של כ- 83 מיליון ש"ח. בגין חיוויiar האrnונה הוגש על ידי התמחית השגות ועררים ובכוונה להגיש השגה גם על הדרישת המעודננה כאשר תתקבל. להערכת הנהלת החברה המאוחצת, בהתבסס על חוות דעת יוועציהן המשפטיים, ההפרשה הנכללה בדוחות הכספיים בגין דרישת האrnונה הינה מספקת.

2. יzion כי להערכת החברה המאוחצת בהתבסס על חוות דעת יוועציהן המשפטיים, בהתאם להסכם הנהילו בין תמחית לבין משרד התהברות, תמחית תוכל להשית את מרבית סכום האrnונה האמור (כלל שטיידר לשולמו) על מפעליה התחרותה הציבורית ובהתאם, רשות הקבוצה חיבים בגין ארנונה בסך של כ- 37 מיליון ש"ח (لتקופה שעד 31 בדצמבר 2023).

3. בדבר תביעת ברקת נגד חברת מאוחצת, ראו באור 38.ב.9.

בשנת 2014 הוגש לבית המשפט המחויזי במחוז יציגות. לטענת המבוקש, לצד השותפים בחזקת תמר ובכולם ישראמקו נג'ב 2, תביעה ובקשה לאישורה בתביעה יציגות. השותפים בחזקת תמר ניצלו לרעה את כוחם המונופולייסטי בקשר עם מהירות מכירת הגז הטבעי ממאג'ר תמר לחברת החשמל (להלן - הבקשה וה התביעה היציגות, בהתאם). הסעדים המבוקשים בתביעה היציגות כוללים סעדי כספי אשר לפי הערכת המבוקש עומדים (בנגד כל שותפי תמר) על כ- 2.5- מיליארד ש"ח, צו המחייב את השותפים בחזקת תמר להימנע מלמכור את הגז הטבעי ממאג'ר תמר בסכום העולה על הסכום שנקבע בתביעה היציגות וצו המחייב כי מכירה בסכום העולה על הסכום האמור הינו ניתן לרעה של מעמד מונופולייסטי בשוק.

בחודש יוני 2021 התקבל פסק דיןו של בית המשפט המחויזי הדוצה את התביעה. ביום 30 ספטמבר 2021 הוגש ערעור על פסק הדין לבית המשפט העליון, וביום 9 בנואר 2023 התקיים דיון בערעור אשר בסופו, בהמלצת בית המשפט העליון, צורזה בה המערעת מהערעור והוא נדחה על-ידי בית המשפט.

4. בחודש נובמבר 2018 הוגש נגד חברת מאוחצת טובענה ובקשה להכיר בה כתובענה יציגות, אשר עניינה הוא אי הנגשת שיש תנחות מרכזיות לבני מוגבלים שונות. התובעים מבקשים לפנות את כל חברי הקבוצה, אם תאייש התביעה כתובענה יציגות, בסכום כולל של כ- 50 מיליון ש"ח וכן להורות לחברה המאוחצת לנקט בצדדים להנגשת התנחות המרכזיות האמורויות. בשנת הדוח הוגש נגד חברת מאוחצת בקשה לאישור תביעה יציגות על סך של 15 מיליון ש"ח בטענה להפרת חוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות בכך שלא הותקן פס מוביל בשולי הדרך הנגישה בשלוש תנחות מרכזיות, בקשה הדומה במהותה לבקשת הנזכרת לעיל. להערכת החברה המאוחצת, בהתבסס על חוות דעת יוועציהן המשפטיים, בדוחות הכספיים כולל הפרשה מספקת בגין התביעה האמורה.

התקieberיות תלויות (המשך) .א.

בחדש דצמבר 2018 הוגשה לבית המשפט המחויז בטל אביב -יפו בקשה לאישור הגשת תובענה נגורת (בצירוף כתוב התביעה) כנגד כל הדיוקטורים של החברה בתקופה הרלבנטית, מכיל' החברה דאו והחברה המאווחת, يولאל (להלן - המשיבים). לטעתה המבוקש, בתמצית, עסקת המיזוג המשולש החופכי עם يولאל הייתה איתה טעונה אם יוארה אישור משולש של ועדת הביקורת, דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של החברה, הויאיל ולטענתו לבעל השיטה בחברה היה עניין אישי בעסקת המיזוג. הויאיל ועסקת המיזוג לא הובאה לאישור האסיפה הכללית, יש להורות על בטלות הסכם המיזוג בין החברה לבין يولאל ולמנות ועדת תלויות בחינת חלופות התמודדות עם חוק הריכוזיות. ככל שלא בוטל הסכם המיזוג, יש לחייב את המשיבים בנזק שנגרם לחברת, אשר לטעתה המבוקש, עיקרו היו תשולם עודף במסגרת עסקת המיזוג בסכום של כ-69 מיליון ש"ח. עד טען המבוקש כי נושא המשרה הפוך את חובות זהירותם והאמוניות שלהם כלפי החברה וכי בעל השיטה הפר את החובות אותן הואחב לפיקי יתר בעלי מנויות החברה. ביום 5 במרץ 2023, קיבל בית המשפט את הקשה להגשת התובענה הנגורת. באשר לсуд הדתבע, קבע בית המשפט כי נכון הראות החוק לקיים התחרות ולמצוות הריכוזיות, התשע"ד - 2013 ומשהמיזוג עם يولאל בוצע והושלם, יש להתייחס רק לсуд הדתבע בעניין הפכוי הכספי בגין הנזק שלטענת המבוקש גרם לחברת כתוצאה מביצוע עסקת המיזוג באופן בו בוצעה. בית המשפט הוסיף וציין כי מדובר במסקנות לכואורה אוודות התנהלות המשיבים והפוגמים שנפללו לכואורה באישור מנגנון היצות והחנאות לביצוע על ידי המשיבים והזנק שלכואורה גרם לחברת עקב החלופה שנבחנה ואופן ביצועה, אשר יש בהן, בשלב זה כדי להצדיק את אישור התביעה הנגורת, אולם אין בכך כדי לקבוע מסמורות או למד על התוצאה הסופית אשר תתרחש במסגרת ההליך. ביום 11 במאי 2023 החברה ונושא המשרה הגיעו לבית המשפט שתי בקשות נפרדות לדין חזרה בחלוקת האישור, כאשר הסעד המבוקש בהן הוא ביטולה של החלטת האישור. ביום 15 במאי 2023 הגיעו הצדדים להליך בקשה מוסכמת לעיוב ביצועה של החלטת האישור. להערכת הנהלת החברה, בהתבסס על חוות דעת יועציה המשפטיים, הסıcıוי של הבקשה לדין חזרה להתקבל (כך שבકשת האישור תידחה) גבואהים מסיכון להידחות.

בחדש יוני 2019, קיבלה החברה כתוב תביעה ובקשה לאישורה כתובענה ייצוגית, אשר הוגשה לבית המשפט המחויז בתל-אביב, כנגד החברה והחברות הבנות يولאל ואיירפורט סיטי, י.ח.ק להشكעות - שותפות מוגבלת, בעלת השיטה (בעקיפין) בחברה (להלן - יחק) ודירקטורים נושא המשרה בחברה ובחברות הבנות במועדים הרלבנטיים לתביעה. עיקר טענת המבוקשים היא, כי הדוחות הכספיים לשנת 2017 של החברה ושל החברות הבנות האמורויות, כללו פרטים מטעים ביחס לשווי ההונן של נכס הנדלי'ן להשקרה אשר היה ביחסו יותר מה שיווץ להם בדוחות הכספיים. כמו כן טוענים המבוקשים כי מפרט נכס הנדלי'ן להשקרה אשר היה ביחסו יותר מה שיווץ להם בדוחות הכספיים. ביום 11 בנובמבר 2021 הגיעו המבוקשים בקשה מתוקנת על פייה נכללו פרטים מטעים ביחס לשווי ההונן של נדלין להשקרה בדוחות הכספיים החל מרבעון הרביעי של שנת 2016 ועד לרבעון השני של שנת 2018. לטענת המבוקשים, כתוצאה מהפרטים המטעים האמורים נזק לכל מי שרכש מניות של החברה, של איירפורט סיטי ושל يولאל בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ לפני יום 29 במרץ 2017 ומכר אותן עד ליום 29 במרץ 2018 (וככל מי שרכש מניות של החברה, يولאל ואיירפורט סיטי בבורסה לפני יום 29 במרץ 2018 ומכר אותן בתקופה שבין יומן 1 באפריל 2018 ועד ליום 31 באוקטובר (2018)) או לכל קבוצה אחרת לפי שיקול דעת בית המשפט (להלן - הקבוצה). המבוקשים מבקשים לאישר את התביעה כתובענה ייצוגית בשם מי שנמנה על הקבוצה ולפצות את כל חברי הקבוצה, אם תאושר התביעה כתובענה ייצוגית, בסכום כולל אשר להערכת המבוקשים עומד על סך של כ- 251 מיליון ש"ח. נכוון למועד אישור הדוחות הכספיים בין הצדדים מתנהל הליך גישור בניסיון לבחון את סיום המחלוקת בדרך מוסכמת. להערכת החברה, בהתבסס על חוות דעת יועציה המשפטיים, סיכוייה של התובענה להתקבל נמוכים מסיכון להידחות.

ביום 1 בדצמבר 2022 התבלה בידי ישראמקו נג'ב 2 בקשה לאישור התביעה נגורת (בצירוף כתוב התביעה) לפי סעיף 198 לחוק החברות, שהוגשה לבית המשפט המחויז בטל אביב-יפו (המחלקה הכלכלית) על-די' מחזיק יחידות השתתפות של ישראמקו נג'ב 2 (להלן - הבקשה והמבקש, בהתאם). במסגרת הבקשה מתבקש בית המשפט לאישר למבקש בשם ישראמקו נג'ב 2 תביעה נגורת כנגד דירקטורים שכיהנו בשותף הכללי' בישראםקו נג'ב 2 בתקופה הרלבנטית לאירועים נשוא הבקשה (months שלושה מכנים כיוום), וכן כנגד שלושה נושא המשרה (months אחד מכון כיוום) בשותף הכללי' (להלן - המסייעים), בסך של כ- 109 מיליון ש"ח, זאת לטענת המבקש בגין נזקים שלכואורה גרמו המסייעים לשראםקו נג'ב 2 בתנהלותם הבלתי' חוקית והבלתי' תחרותית, אשר היונה, לטענתו, הגורם המכريع להפסד של שותפי תמר בהליך התחרותי לאפסkat גז טبع שפרשמה חברות החشمل. במסגרת הבקשה טוען המבקש, בין היתר, כי המשיבים תיאמו מחירים בהליך התחרותי עם שותפי לויתן, וכי התנהלותם זו עלה כדי הפרה של חוזהו וחוות האמוןיהם של הדיוקטורים ונושא המשרה כלפי ישראמקו נג'ב 2 וכן הפרת חוזה חוקקה. בד בבד עם הגשת בקשה האישור, הוגש שתי בקשות אישור וספות העוסקות באותוים אירועים שהופנו כלפי תמר פטרולים בע"מ ונושא המשרה בה בתקופה הרלבנטית, והשניה כלפי אלון גז וזדור גז ונושא המשרה בה בתקופה הרלבנטית. המבקש ביקש לאחד את הדין בשלוש בקשות האישור. בחודש מרץ 2023 התבלה בקשה בהסכמה למחיקת בקשה האישור מול אלף גז זדור גז.

ביום 20 בדצמבר 2023, הוגש ישראמקו נג'ב 2 ותיק המשיבים את תשובתם לבקשת האישור. נכון למועד אישור הדוח, טרם הוגשה תגובה לבקשת האישור מטעם המבקש, וטרם התקיימו דיונים בפני בית המשפט. להערכת ישראמקו נג'ב 2, בהתבסס על חוות דעת יועציה המשפטיים, הסיכויים שבקשת האישור תידחה גבואהים מהסבירים שתתקבל.

.א. התchieビיות תלויות (המשך)

- .8. בחודש יוני 2021 הוגשה נגד ישראמקו נג'ב 2, השותף הכללי, הדירקטוריים ונושאי משרה בשותף הכללי שכיהנו בתוקפה הרלוונטי, תובענה ובקשה לאישורה כתובענה ייצוגית (להלן – בקשת האישור), הוגשה למחלקה הכלכלית בבית המשפט המחויזי בתל-אביב, על-ידי אדם המחזיק לטענתו ביחסות השתתפות של ישראמקו נג'ב 2 (להלן – המבקש).
- בקשת האישור נטען כי למחזיקי יחידות השתתפות של ישראמקו נג'ב 2 נגרם לכואורה נזק בשל אי גילוי תנינה בהסכם למכירת גז טבעי ממאגר תמר לחברת מצרים (להלן – הרוכשת), המאפשרת לרכושת להקטין ל-50% את הכמות השנתנית שהתחייבה לרוכוש או לשלם עבורה, בשנה בה המחיר הממוצע של חבית מסוג ברנטו יורץ מתחזק למחיר של 50 דולר. לטענת המבקש, אי ה גילוי ישראמקו נג'ב 2 מקיים עילות תביעה מכוח סעיפים שונים בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 והתקנות מכוחו, עלות הרשות מכוון, הפרת חובת תוכם הלב, עלות הפרת חובה חוקה, והפרת חובת זהירות ורשנות מכוח פקודת השותפות [נוסח חדש], התשל"ה – 1975. לטענת המבקש נגרמו לקבוצה אותה הוא מבקש לייצג נזקים המעורכים במילוני ש"ח רבים. לטענת המבקש, בהתאם לחות דעת שצורפה לבקשת האישור, השפעת אי ה גילוי, בהינתן ששער הנעה של יחידת השתתפות של ישראמקו נג'ב 2 ביום 24 במרץ 2020 עמד על 31.8 ש"ח בעיר ייחידה של עד כ- 0.0173 ש"ח בשער ייחידה השתתפות של ישראמקו נג'ב 2 צירף תחשב לנזק לקבוצה.
- ביום 12 במרץ 2023, ניתן פסק דין המאשר הסדר פשרה שהוגש בין הצדדים. במסגרת הסדר הפשרה הוסכם, בין היתר, כי למוציאי, ויתור וסילוק סופי ומוחלט ובלתי חוזר ביחס למבקש וכל חברי הקבוצה על כל עלילות התביעה ו/או כל זכות וא/or דרישת ו/או טענה כלפי כל אחד מהמשיבים וככלפי כל אדם או גוף מטעמים וככלפי מבטחים, תשלום ישראמקו נג'ב 2 סכום סופי ומוחלט של 200 אלפי ש"ח, אשר נקבע לתאריך הדוח שולם במלואו.
- .9. בחודש אוגוסט 2020 אישר בית המשפט הגשת תביעה ייצוגית בعليה של אי מניעת עישון בשטוות התchanות המרכזיות בעכו ונחריה כנגד חברת מאוחדת וכגンド מפעילות תחבורה ציבורית המחויזה ומפעילה את התchanות האמוראות (להלן – הנתבעות). הסכום הנتابע הינו 1,000 ש"ח לכל חבר בקבוצת המיויצגת, ללא שכום הסכום הכלול. ביום 14 במרץ 2022, ניתנה החלטה בתביעה האמורה, על פייה הטיל בית המשפט את האחוריות לאי מניעת העישון כאמור על הנتابעות בחלקים שונים והורה ליצור קרן אשר בשלב ראשון כל אחת מהנתבעות תפקיד בה סך של 500 אלפי ש"ח וככל שיהיה צורך בסכומים נוספים יורה בבית המשפט בחלוקתם השונים בין הנتابעות. כן הורה בית המשפט לפרנסום הזמנה למי שנחשף לעישון בתchanות האמוראות במועדים הרלבנטיים לפנות לממונה שימונה על ידו וככל שיוכיח את חישיפתו לעישון בתchanות האמוראות, יהיה זכאי לפיצוי בסך של 500 ש"ח לכל חシיפה לעישון בתנופה הווצאות הוכחת זכאותו. גמול לתובע ושכ"ט ייקבעו לאחר שיתברר היקף הפיצוי הכלול. בחודש מרץ 2023 ניתן פסק דין על פיו סכום הפיצוי הסופי יעמוד על סך של 2 מיליון ש"ח באופןiscal אחת מהנתבעות תשלם 1 מיליון ש"ח (נקנו למועד הדיווח שלימה החברה המאוחדת את מלאה הסכום האמור) אשר ישולם לאנשים שנחשפו לנזקי העישון בתchanות המרכזיות בהתאם לחקיקה שקבעה בית המשפט.
- .10. בחודש ספטמבר 2020 נדחתה השגה שהגישה החברה מאוחדת לרשות המיסים בקשר עם סיוג רכישות מנויות חברות לקסן ישראל בע"מ, בעלת הזכויות במילון הנסיכה באילת, אשר סוגה על ידי רשות המיסים כרכישת מנויות באיגוד מקרקעין כהגדרתו בחוק מסויי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963 והוואצ'ו לחברה המאוחדת שומות מס רכישה בסכום של כ-17 מיליון ש"ח. בשנת 2021 שילמה החברה המאוחדת את מלאה הרכישה האמורה אך הישה ערע על ההחלטה בהשגה. בחודש יולי 2023 ניתן פסק דין בערע שהגישה החברה המאוחדת, בקשר עם שומות מס רכישה בגין סיוג רכישת מנויות חברות לקסן כאיגוד מקרקעין, הדוחה את טענות החברה המאוחדת. לאחר ושותה מס הרכישה שולמה במלואה בשנת 2021 לפסק הדין האמור אין השפעה על הדוחות הכספיים. החברה המאוחדת הגישה ערעור על פסק הדין האמור.
- .11. בשנת 2020 הוגשה תובענה ייצוגית לבית המשפט בדלאוור (להלן – התביעה), על-ידי מי שלטענתו היה בעל מנויות של ישראמקו אין. בטרם היפה לחברה פרטיה בשיליטה מלאה של נפוא. התביעה הוגשה, בין היתר, נגד ישראמקו אין. וכי שכיהנו כדירקטוריים שלה, נפוא, חברות בנות שלה, החברה ובבעלי השיליטה בחברה (להלן – ביחד-הנתבעים). בתביעה נטען כי במסגרת מיזוג משולש הופכי שבוצע בין החברה וחברות בנות לבינו ישראמקו אין, הtowerו הנتابעים את חובת האמוןיהם שלהם ברכישת יתרת מנויות ישראמקו אין. שלא היו בבעלות החברה עבור למיזוג כאמור. התובע ביקש פיצויים בסכומים שלא פורטו, שיעירם שווי מנויות ישראמקו אין. בעת המיזוג בניכוי שווי התמורה שהתקבלה בפועל. ביום 6 בספטמבר 2023 אישר בית המשפט בדלאוור ארה"ב, הסדר פשרה על פי בתמורה לויטור וסילוק מלא וסופי של כל עלילות התביעה כלפי כל הנتابעים, שלמה ישראמקו אין. סכום של כ- 6.5 מיליון דולר ארה"ב (להלן – סכום ההסדר). סכום ההסדר כולל את כלרכיבי התשלומים, לרבות הווצאות ושכ"ט בא כוח התובע, גמול התובע, תשלום מיסים, וכן הוצאות נוספות לצורך יישום הסדר הפשרה. יצוין כי ההפרשה שכלה החברה בדוחותיה הכספיים בגין התביעה זו בסך של כ- 1.9 מיליון דולר מסכום ההסדר שולמה ע"י ישראמקו אין. והיתרתה שלמה ע"י חברת הביטוח.
- .12. פרטים בדבר הליכי ערעור על שומות היטל רוחני נפט וגז לשנים 2013-2020 המתנהלים בבית המשפט המחויזי בתל אביב, ראו באור 35.א.3.ט.

באור 38 - התchieビיות תלויות, התקשרויות, שעבודים וערביות (המשך)

הthicビיות תלויות (המשך)

- .13. בחודש מאי 2021, הוגשה בקשה לאישור תובענה ייצוגית שהוגשה כנגד חברת מאוחצת וכנגד חברות "אגד" ו"דנ'" בעילה של אי מנייעת עישון בשטח התחנה המרכזית באשקלון. הנזק המוערך עומד על 50 מיליון ש"ח. לחברה המאוחצת מספר טענות נגד. להערכת החברה המאוחצת בהתבסס על יוציאה המשפטיים, ההפרשה הכלולה בדווחות הכספיים בגין תביעה זו אינה מספקת.
- .14. בחודש יוני 2021, הוגשה תביעה על סך של כ-50 מיליון ש"ח כנגד מספר חברות מאוחצות ונושאי משרה בהן על ידי מפעיל בעבר של מספר חניונים אשר בעלות הקבוצה, אשר תוקנה לסך של כ-18.8 מיליון ש"ח. להערכת החברה המאוחצת, בהתבסס על חוות דעת יוציאה המשפטיים, סיכון התביעה להתקבל נוכחים שתידחה.
- .15. בחודש ינואר 2022 הוגשה בקשה לאישור תובענה ייצוגית נגד חברת אגד בעילה של הפרת חוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות בכך שלא הותקן פס מוביל בשולי הדרך הנגישה בשטחי התחנות המרכזיות, בסכום המוערך בכ-30 מיליון ש"ח. להערכת החברה המאוחצת, בהתבסס על חוות דעת יוציאה המשפטיים, סיכון התביעה להתקבל נוכחים מהיסכומיים שתידחה.
- .16. בחודש ינואר 2022, הגישה עיריית ראש העין והוועדה המקומית לתכנון ובניה ראש העין (להלן ביחד - העירייה) לבית המשפט המחוזי מרכז, תביעה כספית בסך של כ-82 מיליון ש"ח נגד חברת מאוחצת (להלן - הנتابעת). עיקר טענת העירייה היא כי הנتابעת הפרה התchieビיות חזותית שנכללה בחסים שנחתם בין העירייה לנتابעת בשנת 2014 להשלים את בניית הבניינים המשמשים למטרות תעסוקה בפרויקט קסם שבראש העין עד סוף שנות 2018. העירייה תובעת פיצוי בגין אי קבלת הכנסתה מארוננה בגין שטחי מסחר ותעסוקה בהיקף אשר להערכת העירייה בשנים 2019, 2020 ו-2021 מסתכם בסכום כולל של כ-82 מיליון ש"ח. בתביעה נטען כי העירייה זכאית לקבל פיצוי כספי בגין אובדן הכנסות ארוננה גם בגין התקופה שלאחר הגשת התביעה ועד למועד השלמת הבנייה או לחילופין ולמצער, עד מועד מתן פסק הדין. בחודש יולי 2022 הגישה הנتابעת כתוב הגנה ובו כפירה בטענות התביעה וכן הגישה כתוב תגובה שכנגד על סך של כ-148 מיליון ש"ח בגין נזקים שלטענה נגרמו לה בגין עיכוב בבנייה עקב התרשלות העירייה. להערכת החברה המאוחצת, בהתבסס על חוות דעת יוציאה המשפטיים, סיכון התביעה להתקבל נוכחים מסכומיה להידחות.
- .17. בחודש Mai 2022, קיבלו אירפורטט סיטי וחברות בנות שלה כתוב תגובה שהוגש בבית המשפט המחוזי מרכז על ידי חברות וಗמלאי אגד נגד החברה, חברות בנות של החברה לתובורה בע"מ, במסגרתו התבקש בבית המשפט ליתן פסק דין הצהרתי, שיקרו, כי עסקת מכירת מנויות נצבא חברה להתחולות בע"מ (בבעל השליטה בנצבע החזקות 1995 בע"מ) לאירפורטט סיטי משנת 2006, מבוטלת, בהיותה, לטענותם, נגועה בשתיות חמורה, קבלת שוחד, הטעית בעלי המניות ופגיעה קשה בחבילת המניות שאולצו למוכר. אירפורטט סיטי הגישה כתוב הגנה במסגרתו כפירה בכל טענות התביעה וכן כוון הגישה בקשה ליטוק התביעה על הסף. ביום 15 בפברואר 2023 ניתן פסק דין על נדחתה התביעה. בחודש אפריל 2023 הגיע אחד מהתובעים עוזור על פסק הדין וכן הוגש ערעור נוספת על ידי שלושה תובעים נוספים. העורורים האמורים טרם נידונו.
- .18. נגד אירפורטט סיטי הצד ג' (להלן - המשיבות) שהינם הבעלים במשותף של חניון ככר אטרים בת"א, הוגשה בקשה לאישור תובענה ייצוגית. לטענת המבוקשים המשיבות פעלו ב嚷גוד לחוק שעה שלא הציבו שליטים המפורטים את תנאי השימוש בchnion והתשלים בגין ובכך שנקבע באחד משלטי הכניסה לחניון כי כל כניסה לחניון חייבת בתשלום. לטענת המבוקשים אם היו יודעים עבור לכניותם לחניון את מחירי החניון ו/או שלא מאפשרים לצאת מהחניון ללא תשלום, היו פונים לחופשות אחרות. עוד נטען בבקשת כי מצב החניון בפועל שונה מהתכנית שהוגשה עם הבקשת להיתר בניה וכי מצב החניון סותר את הסטנדרטים המקובלים להפעלת חניון. הסעד הכספי עבר הקבוצה עליה נמנים מי שנכנס לחניון ולא ידע להגעתם לעמדת הכניסה על תנאי החניון - הינו פיצוי בסך של 7 מיליון ש"ח. הסעד הכספי עבר הקבוצה עליה נמנים מי שנכנס לחניון ולא ידע על תנאי הצפיפות בחניון ונאלץ לחנות בצרה לא נוחה הינו בסך של 3 מיליון ש"ח. בנוסף הבקשת כוללת סעדים ממון צוים המורים למשיבות, בין היתר, להציג שליטים מתאימים בחניון ולהתאים את החניון להנחיות משרד התchromה /או לסטנדרטים מקובלים וסבירים. להערכת אירפורטט סיטי, בהתבסס על חוות דעת יוציאה המשפטיים, הסיכון שהבקשת האמורה תאושר נוכח מהיסכומיים שתתקבל.

באור 38 - התchieビיות תלויות, התקשרויות, שעבודים וערביות (המשך)

הthicビיות תלויות (המשך)

- .19. בעקבות חילוקי דעתות וסכסוכים שונים שהתגלו בין אירפורט סיטי לבין א.פ.צ. השקעות בע"מ (להלן - א.פ.צ), העבירו הצדדים את תביעתם הצדדים להכרעת בורר מוסכם.
- בחודש ינואר 2023 הגיעו הצדדים לבורר כתוב תביעה על פיו, בין היתר, תובעת א.פ.צ את ביטול הסכם המכון והסכם השיתוף שנחתמו בין הצדדים והשנה לא.פ.צ של 50% מהזיכוי שנקרכו על ידה לאירפורט סיטי וזאת, לטענתה, בין עקב הטעה וחוסר תוכם לב במ"מ ובין עקב הפרטת היסודות של ההסכם האמורים וכן פיזי בסך של 87 מיליון ש"ח בגין נזקים שלטענתו א.פ.צ נגרמו לה.
- איירפורט סיטי כפירה בכל טענות א.פ.צ וכן הגישה לבורר כתוב תביעה נגד א.פ.צ, על פיו, בין היתר, התבקש הבורר ליתן צווים על פיים א.פ.צ הפרה את הסכם השיתוף בכך שלא יקרה את השבעודים אותו התחייבה ליצור להבטחת פרעון ההלוואה שהעמידה לה אירפורט סיטי, צו המחייב את א.פ.צ לרשום את השבעודים האמורים שייעמדו בתוקף עד לפרעון ההלוואה, צו על פיו אירפורט סיטי זכאית לדרוש באופן מיידי את פרעון ההלוואה שהעמידה לא.פ.צ לאור הפרטת הסכם השיתוף וכן תשלום סכומים שונים להם זכאית אירפורט סיטי לטענתה עקב הפרטת הסכם השיתוף.
- לאחר מועד הדיווח, ביום 19 בפברואר 2024 ניתנו פסק בורר בתביעות האמורים, על פיו נדחו מרבית טענות א.פ.צ לרבות תביעת א.פ.צ לביטול הסכמי המכון והshitופו ותביעתה לפיזי כאמור. הבורר נעתר לבקשת אירפורט סיטי למתן צו המחייב את א.פ.צ לרשום את השבעודים האמורים בהתאם לנוסח מסמכי השבעוד שיוסכו על ידי הצדדים ובהעדר הסכמה ביניהם יכירע הבורר במסמך פסק בוררות משלימים עניין נוסח מסמכי השבעוד. כן פסק הבורר כי אירפורט סיטי זכאית לתשלום חלק מהסכום השוני שנטבע על ידה כאמור. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים הצדדים הגיעו לכל הסכמה באשר לנוסח מסמכי השבעוד בהתאם להערכת אירפורט סיטי המשכנתה תירושם בלשכת רישום המקrukין בתקופה הקרובה.
- .20. בבית המשפט המחוזי בת"א הוגש כתוב תביעה ובקשה לאישורו כתובענה ייצוגית נגד חברת מאוחדת, התחנה המרכזית החדשה בתל-אביב בע"מ (להלן - תמח"ת), כבעל התחנה המרכזית החדשה בתל-אביב (להלן - הלהל) וכנגד חמישית מפעיל תחבורה ציבורית הפעולים בתחנה. לטענת המבקש, קיימים זיהום אויר חמוץ מאזור המהווה מפגע סביבתי, שמקורו בתחנה המנקז אלה תנועה של כלי רכב רבים, וובס אוטובוסים המונעים במנועי דיזל מזהמים וכי כתוצאת מהחשיפה לזיהום האוויר הנטען נגרמו נזקים לחברי הקבוצות שהוא מבקש ליאציג: קבוצה ראשונה הכוללת את כל מי שנחשף לזיהום האוויר מהתחנה במשך שנים שקדמו למועד הגשת הבקשה וכל מי שימוש ויחשף אליו עד להפסקת פעילותה או עד לעמידה בערכי איכות האוויר (להלן - הקבוצה הראשונה), והקבוצה השנייה, עליה נמנית המבקש, הכוללת את כל מי שהתגורר בשכונות נווה שאנן ושפירא או עבר או עובד בתחנה במשך שנים שקדמו למועד הגשת הבקשה, או בחלקן, וכן כל מי שמוסיף להתגורר או תגורר בשכונות אלו עד להפסקת פעילותה התחנה או עד לעמידה בערכי איכות האוויר (להלן - הקבוצה השנייה). לטענת המבקש הנזק לכל אחד מחברי הקבוצה הראשונה מוערך ב-500 ש"ח, כאשר לטענתו הנתונים אודזות הנוסעים בתחנה נמצאים בידי מפעיל תחבורה הציבורית ובהתאם ניתן יהא להעריך את סך הפיצוי לחברי הקבוצה הראשונה לאחר קבלת נתונים אלה מהם. המבקש מעריך את הנזק לכל אחד מחברי הקבוצה השנייה ב-3,500 ש"ח ולהערכתו מספרם הנוכחי של התושבים בשכונות נווה שאנן ושפירא עומד כ-28,000 תושבים. בשלב ראשון זה אין יכולת החברה המאוחדת ויועציה המשפטיים להעריך את הסיכון לאישור הבקשה כתובענה ייצוגית ואת סיכון התביעה עצמה.

באור 38 - התchiaיות תלויות, התקשרויות, שעבודים וערביות (המשך)**ב. התקשרויות (המשך)****1. הסכמים לאספקת גז טבעי משדה הגז "תמר"**

- בשנים 2012-2023, נחתמו מספר הסכמים בין יישראמקו נגב 2 ויתר השותפים בחזקת תמר (להלן - המוכרים ופרויקט תמר, בהתאם) לאספקת גז טבעי מפרויקט תמר (להלן - הסכמי האספקה).^{1,2}

basis הצמדה העיקרי למחירו הנוכחי ליום 31 בדצמבר 2023	הכמות שספקה מתחילה להפקה של מאגר תמר ועד ליום 31 בדצמבר 2023 (BCM) (100%)	יתרת כמות מירבית כלולת לאספקה ליום 31 בדצמבר 2023 (BCM) (100%) ³	האם קיימת אפשרות הארכה	תקופת ההסכם	שנת תחילת אספקה	
כמותות המינימאלית לחזיב כהגדרת המונח בפועל 1.א.1.ב.38 (להלן) צמודה לממד המחייבים לצרכן האמריקאי (U.S CPI) בהתאם למגנון הקבוע בהסכם. ⁵ כל כמות שטrichtך מעבר לכמות האמורה אינה צמודה.	44.8 ⁴	כ- 46.8 ⁴	כל שלא נרכחה כמות התchiaיות בתפעוליות כהגדרת המונח בפועל 1.ב.1.ב.38 (להלן) עד לתום תקופת ההסכם, ווארך ההסכם באופן אוטומטי עד לצרכי מלאה כמות התchiaיות בתפעולית בכפוף להוראות התקין להסכם חשי (כהגדתו בפועל 1.ב.1.ב.38).	עד ליום 31 בדצמבר 2030	2013	חברת החשמל - כמפורט ב-1.ב.ב.38
מבוסס על נוסחת הצמדה למחירי הב倫ט (Brent) וכוללת מחיר רצפה.	כ- 4.8 ⁷	כ- 20.6 ⁶	לשני הצדדים מוקנית אפשרות להארכה בשנתיים נוספת, ככל שלא נרכחה כמות הגז החווית בתקופה הבסיסית.	כ- 15 שנים או עד לסיום הכנות הרויזיה הכלכלית, לפי המועד	2020	הסכם BOE כמפורט ב-1.ד.1.ב.38
נוסחות הצמדה של מחירי הגז הקבועים בהסכם מבוססות בעיקר על הצמדה לתעריף ייצור החשמל וכוללת מחיר רצפה.	כ- 9.2 ⁹	כ- 15.9 ⁹	לא, אך ראו אפשרות לקיצור ההסכם כמפורט ב-1.ב.1.ב.38 (להלן).	עד ליום 8 ביולי 2035	2015	דיליה אנרגיות כוח בע"מ
במרבית ההסכם נוסחת הצמדה מובסת על הצמדה לתעריף ייצור החשמל וכוללת מחיר רצפה.	כ- 34.3 ¹¹	כ- 8.0 ⁸	במרבית ההסכם (שאינם לתקופות קצרות) מוקנית לשני הצדדים אפשרות להארכותם לתקופה של בין שנה לשנתיים נוספת, ככל שלא נרכחה כמות הגז החווית בתקופה הבסיסית.	3-18 שנים	2013-2021	ליךות אחרים בשוק המקומי, ¹⁰
מבוסס על נוסחת הצמדה למחירי הב倫ט (Brent) וכוללת מחיר רצפה.	כ- 1.3 ¹²	כ- 1.7 ¹³	לשני הצדדים מוקנית אפשרות להארכה בשנתיים נוספת, ככל שלא נרכחה כמות הגז החווית בתקופה הבסיסית.	13-15 שנים	2018-1.2017	הסכם לירדן

באור 38 - התחייבויות תלויות, התקשרויות, שعبודים וערביות (המשך)**ב. התקשרויות (המשך)**

- 1. הסכמים לאספקת גז טבעי משדה הגז "תמר"**
1. בטבלה מפורטים הסכמי אספקת גז על בסיס מחייב (FIRM). יצוין, כי בנוסף, שותפי תמר מתקשרים מעט לעת עם לקוחות שונים בהסכם לאספקת גז על בסיס לא מחייב (SPOT).
2. יצוין, כי למעט חברת החשמל ו- BOE אין לשותפי תמר לקוח נוסף, אשר היקף ההכנסות ממנו בשנת 2023 היה יותר מ- 10% מהכנסות ישראמקו נג'ב 2. יתר הלקוחות עימם התקשרו שותפי תמר בהסכם לאספקת גז קובצו בטבלה שליל בהתאם לבסיס הצמדת המחיר שנקבע בהסכם כאמור (כל שנקבע).
3. הכמות אחרות התקציבו הרוכשים לרכוש נסוכה מכמות זו. יצוין, כי כמויות שניתנו בגין הودעות הפחתה בפועל הופחתו מיתרת הכמות הכוללת לאספקה.
4. בתיקון להסכם חח"י (כהגדרכנו באור 38.ב.1.ב.) שוניה המנגנון לסיום ההתקשרות עם הגעה לסך הכמות החוזית (TCQ) וסיום ההתקשרות כאמור אינו תלוי בצריכת הכמות החוזית (TCQ) על ידי הרוכשת. הסכום בטבלה מבטא את התקציבות לאספקה המקסימלית ביום (MMbtu 655,200) במכפלת מס' הימים עד לתום ההסכם.
5. למנגנון החצמדה ראו באור 38.ב.1.ב.
6. ביום 15.2.2024 נחתם תיקון להסכם BOE כמפורט באור 38.ב.1.ב. 3, אשר טרם נכנס לתוקפו. ככל והתיקון להסכם BOE יכנס לתוקף יתרת הכמות המירבית הכוללת לאספקה תעמוד על כ- BCM 63.6.
7. הכמות האמורה כוללת כמויות מחייבות (FIRM) וכן כמויות שנמכרו על בסיס הסכם מזדמן, כמפורט באור 38.ב.1.ב. 2.7.1.
8. אפשרות לקיים תקופת ההסכם בשנה כל שלא תתקבל הסכמת המוכרות בבקשת הרוכשת לעדכון מחיר הגז כמפורט באור 38.ב.1.ג.
9. יצוין כי בתיקון להסכם עם דליה אנרגיות כוח בחו"ם (להלן - דליה אנרגיות) בוטל המנגנון לסיום ההתקשרות עם הגעה לסך הכמות החוזית (TCQ) וסיום ההתקשרות כאמור אינו תלוי בצריכת הכמות החוזית (TCQ) על ידי הרוכשת. הסכום בטבלה מבטא את הכמות החוזית היומית המקסימלית במכפלת מס' הימים עד לתום ההסכם.
10. יצרני חשמל פרטיזים, לקוחות תעשייתיים וחברות לשיווק גז טבעי. נכון ליום 31 בדצמבר 2023 ההסכם עם חברות לשיווק גז טבעי הסתיימו.
11. יתרה כולה כ- 8.5 BCM שנמכרו ליצרני חשמל פרטיזים וכ- 25.8 BCM שנמכרו לקוחות תעשייתיים וחברות לשיווק.

באור 38 - התchiיביות תלויות, התקשרויות, שעבודים וערביות (המשך)**ב. התקשרויות (המשך)****1. הסכמים לאספקת גז טבעי משדה הגז "תמר"****א. פרטיים נוספים הכספיים למיכרת גז טבעי לשוק המקומי שנחתמו על-ידי שותפי תמר**

ב מרבית הכספיים אספקת הגז לטווח ארוך נקבעה, בין היתר, התchiיבות של הרוכשות, ככל שאספקת הגז על פי הricsם היא על בסיס מהייב, לרוכש או תשלום (Take Or Pay) בעבר כמות שנתיות מינימאלית לחיו של גז טבעי בהיקף ובהתאם למנגנון שנקבע בהסכום האספקה (להלן - הכמות המינימאלית לחיו). במידה שאותן רוכשות לא ירכשו את הכמות המינימאלית לחיו בسنة כלשהי, הן תחווינה בעבר ההפרש בין הכמות המינימאלית לחיו שנדרה לבין הכמות שנרכשה בפועל על ידי הרוכשות. ברובית הricsם בהם, נכללה התchiיבות לרכוש את הכמות המינימאלית לחיו בגין שנה מסוימת, לקבל אותה שנה גז ללא תשלום נוסף וזו עד ליתרータ כמות הגז שלא נצרכה בשנים קודמות ואשר בוגינה שלמדו למועדים במהלך התchiיבותם לכמות המינימאלית לחיו כאמור לעיל (Make Up). בחלק מהricsם נקבעה, בין היתר, התchiיבות לרכוש את הכמות גז מינימאלית תפעולית במהלך הסכם, על פי צרכי הלוקוט הכספיים, וזאת רק ככל שכמות זו תידרש לאוטו הלוקוט בפועל, בכפוף להתחמות כפי שנקבעו בכל הסכם (להלן - הכמות המינימאלית התפעולית). במידה שאותן רוכשות לא ירכשו את הכמות המינימאלית התפעולית הקבועה בהricsם אלו שלא בשל סיבות תפעוליות, במוגדר באותו הricsם, ובכפוף למנגנוןיהם השונים הקבועים, הן תחווינה לשלהם למועדים בעבר ההפרש שבין הכמות המינימאלית התפעולית שהוגדרה בין הכמות שנרכשה בפועל על ידי הרוכש בפרק הזמן הרלבנטי.

ב עוד קובעים חלק מהricsם המאפשרו מגנון המאפשר צבירת יתרה בגין כמיות עדפות שנרככו על-ידי הרוכשות בשנה כלשהי מעבר לכמות המינימאלית, וניצולה להפחיתה התchiיבות הרוכשות לרכישת הכמות המינימאלית במספר שניים לאחר מכן (להלן - Carry Forward).

ב עקבות החלטות הממונה על התחרות הכלכליות (להלן - הממונה על התחרות) בדבר הענקת פטור מהסדר כובל בקשר להricsם בהם תקופת האספקה הבסיסית ארוכה מ-7 שנים (למעט הricsם עם חברות החשמל), בחלק מהricsם האמורים ניתנה לכל אחת מהרכשות אופציה להקטין את הכמות המינימאלית, כך שזו תעמוד על כ- 50% מהכמות השנתית המומוצעת לצרכיה בשלוש השנים הקרובות להודעה על מימוש האופציה, בכפוף להתחמות ותנאים כפי שנקבע בהסכום האספקה (להלן בסעיף זה - אופציית ההפחיתה). עם הקטנת הכמות המינימאלית לחיו יופחתו בהתאם יתרה הcomes יתיר הcomes הקבועות יציגו, כי עד למועד אישור הדוחות הכספיים מסרו כל הלוקוטות להם והונחה אופציית הפחתה (ובבמ מס' יצני חשמל פרטיים שונים) הודיעו על מימוש אופציית ההפחיתה האמורה, והודעות כאמור נמסו לתוקף.

ב הricsמי האספקה נקבעו הוראות נוספות, בין היתר, בנושאים הבאים: זכות לסיום הricsם במקרה של הפרת התchiיבות מהותית, זכות שותפי תמר לספק גז לרוכשות האמורות גז טבעי אחרים, מנגנון פיצויים במקרה של עיכוב באספקת הגז מפרויקט תמר או במקרה של אי אספקת הcomes הקבועות בהricsם, מגבלות לאחריות הצדדים בהricsם, הוראות בעניין זכות הצדדים למפעע ביחס לכמויות הגז שסופקו החל מיום 1 ביולי 2021. הricsם, פטור מאחריות הצדדים בתיקיונות אירוע כה עליון (כהגדורות בהricsם), מנגנון לישוב סכטוקים ומחלוקת בין הצדדים, וכן בעוג ליחסים בין המוכרים לבין עצםם בכל הקשור לאספקת הגז לרוכשות האמורות.

ב. פרטיים נוספים הricsם עם חברת החשמל

הricsם אספקת גז בין שותפי תמר לבין חברת החשמל נחתם בחודש מרץ 2012 ותוקן מעט לעת, לרבות בהתאם לתיקון מיום 24 בינואר 2022 (להלן באור זה - התיקון), אשר נכנס לתוקף ביום 22 ביולי 2022 (לאחר התקיימות התנאים המתלימים הקבועים בו). הוראות התיקוןחולות למפעע ביחס לכמויות הגז שסופקו החל מיום 1 ביולי 2021. להלן יעקריה הricsם המתוקן: (להלן באור זה - הricsם).

ב עקבות הricsם תיםך עד ליום 31 בדצמבר 2030, אלא אם כן הricsם יסתティים קודם על ידי אחד הצדדים בהתאם לתנאי הricsם. ככל וחברת החשמל לא תצורך את הcomes המינימאלית התפעולית לה התchiיבה כאמור בס"ק 3 להלן עד ליום 31 בדצמבר 2030, יוארך הricsם באופן אוטומטי על מנת לאפשר את צrichtת מלאה סך כמות התchiיבות התפעולית, בכפוף להוראות הricsם.

ב הcomes המינימאלית לחיו שנקבעה בהricsם עומדת על כ-3 BCM לשנה עד ליום 30 ביוני 2028. הricsם כולל הוראות לעניין חישוב והתקנות הcomes המינימאלית לחיו ובכלל זה בנסיבות של כה עליון או של אי אספקה על ידי המוכרים. מגנון Carrying Forward שהיה קבוע קודם לתיקון בוטל החל מיום 1 ביולי 2021.

באור 38 - התchiיביות תלויות, התקשרויות, שעבודים וערביות (המשך)**.ב. התקשרויות (המשך)****.1. הסכמים לאספקת גז טבעי משדה הגז "תמר"****.ב. פרטיים נוספים החסכים עם חברות החשמל (המשך)**

בנוסף לכמויות המיניימאלית לחוב (אשר עמדה נכון ליום 1 ביולי 2021 על כ- 20.7 BCM), חברת החשמל התchiיבתה לכמויות מיניימאלית תפעולית בהיקף שלא פחות מ-16 BCM, וזאת בתקופה שתחל מיום 1 ביולי 2021 ועד לתום תקופת החסכים. הכמות המיניימאלית לחוב בתוספת הכמות המיניימאלית התפעולית (אשר הינה כאמור לעיל בכל תקופה לשתיידך לחברת החשמל בפועל) לחברת החשמל החל מישנת 2022 הינה בין BCM 3.5 ל-BCM 4.5 לשנה. כמו כן, התchiיבתה לחברת החשמל להזמין גז טבעי על בסיס יומי בכמותות מיניימאליות הקבועות בהסכים.

מחיר הגז עבור יחידה אחת של MMbtu Über הcomes המיניימאלית לחוב - צמוד למדד המחרים הערבי האמריקאי (CPI) בניכוי 1%. המחיר מיום 1 ביולי 2021 מחייב זה הופחת בשיעור גבוה במספר אחוזים בודדים מהשיעור המksamימי להפחיתה (25%) שהיה קבוע בהסכים עבור תיקון, במסגרת מועד ההתקאה הראשון (ראו לעניין זה ס'ק 6 להלן). בנוסף לאמור, החל מישנת 2022 ההצעה כפופה גם למוגבלות הבאות: שיעור עליה של עד 2.25% במדד - יילקח בחשבון במלואו; שיעור עליה במדד שבין 2.25% ל- 3.75% בין 3.75% לא יילקח בחשבון השנה הרלבנטית, ייצבר ווילקח בחשבון בשים העוקבות רק ככל ששיעור עלית המדד בחן היא פחותה מ-2.25% ובכל מקרה ההצעה באוטן השים לא תעלה על 2.25%; שיעור עליה הגובה מ- 3.75% ל- 3.75% יילקח בחשבון במלואו (היינו: השיעור שעלה על 3.75% יילקח בחשבון באופן מלא). יבחר כי בכל המקרים הנ"ל, בניכוי 1% כאמור לעיל. מחיר הגז עבור כמות ההתקibilities התפעולית וכן עבור כל כמות נוספת, ככל שתיריכש, על פי הcomes, יהיה קבוע ויעמוד על מחיר הנמוך במעט מ-4 דולר ל-MMbtu ללא הצמדה.

בהתאם נקבעו מספר מועדים בהם רשיין כל צד לבקש התקאה המחיר: נקבעו שני מועדים בהם רשיין כל צד לבקש התקאה המחיר (בהתקאים למנגנון שנקבע בהסכים), אם אותו צד בדעה כי המחיר שנקבע בחוזה איינו מטאים עוד לחוזה ארוך טווח עם קונה עוגן לצריכת גז טבעי לשימוש בשוק הישראלי: 1 ביולי 2021 (להלן - מועד ההתקאה הראשון) ו- 31 בדצמבר 2024 (להלן - מועד ההתקאה השני). במסגרת התקיקון בוצעה ההצעה במדד הגז החל ממועד ההתקאה הראשון כאמור לעיל, וביחס למועד ההתקאה השני, נקבע כי ההתקאה שתבוצע במדד תהיה בטווח של עד 10% (תוספת או הפחיתה) מהמחיר באותו מועד.

ביחס למחיר הגז בגין כמות ההתקibilities התפעולית, כל אחד מהצדדים יהיה זכאי לבקש התקאה במחיר, בטווח של עד 10% (תוספת או הפחיתה) ביום 1 ביולי 2028.

אם שותפי תמר וחברת חשמל לא יגיעו להסכמה על שיעורי התקאות המחרים כאמור לעיל, רשאי כל צד להפנות את העניין להליך בורותות.

על-פי הcomes, אם שותפי תמר לא יספקו את כמויות הגז שהזמנו על-ידי חברת החשמל בהתאם להוראות החסכים ואי האספקה היא בכמות העולה על שעורי הסטיטה המותרים על-פי הcomes, אז ייפצו שותפי תמר את חברת החשמל בדרך של אספקת גז חדש העוקב במדד מופחת בכמות שלא סופקה. כמו כן, קבוע הcomes הפרות מיוחדות שבינן ישולם פיצויים בשיעורים גבוהים יותר. בהסכים נקבעו גבולות לאחריות כל אחד מהצדדים בגין הפרת חלק מההוראות הקבועים בהסכים.

במשך למחזורות בין שותפי תמר, שותפי לויתן והסדרים השונים בין אלה לחברת חשמל, ביום 30 בינואר, 2021 חתמו שותפי תמר וחברת החשמל על הסכם פשרה, במסגרתו הוסכם, בין היתר, כי הכמויות שסופקו לחברת החשמל מכח הסדר פרטני של חלק משותפי תמר ובכלל זה ישראל מקו נגב 2 במחאלך הרעובן הריבועי של שנת 2020 בהיקף של 0.81 BCM יהיו במדד קבע שאינו צמוד, הנמוך מממחיר הגז בהסכים האספקה, בו ישאו כל שותפי תמר (היינו: ללא סבוז של מי משותפי תמר על ידי השותפים האחרים). כן הוסכם, כי חברת החשמל תרכוש כמויות נוספות של גז בסך של לפחות כ- 0.44 BCM במהלך המחזית הראשונה של שנת 2021 מעבר לכמות המיניימאלית לחוב על פי הסכם האספקה (כמותות הגז הטבעי אשר נרכשו בפועל על ידי חברת החשמל במהלך הראשונה של שנת 2021 היו כ- 0.64 BCM).

במסגרת הסכם הפשרה ייתנו הצדדים הצדדים על תנביותיהם וטעונותיהם. הסכם הפשרה נכנס לתוקף ביום 31 במאי 2021 לאחר התקיימות כל התנאים המתלים. במקביל להסכם הפשרה האמור נחתם מזכר עקרונות לשיווק נפרד של הגז המופק ממAGER תמר, אשר בהמשך לו נחתם הסכם איזון למכר נפרד ממAGER תמר. פרטיים נוספים ראו באור 38.ב.2.

באור 38 - התchiיביות תלויות, התקשרויות, שעבודים וערביות (המשך)**.ב. התקשרויות (המשך)****.1. הסכמים לאספקת גז טבעי משדה הגז "תמר"****.ג. תיקון להסכם עם דליה אנרגיות**

הסכם אספקת גז בין שותפי תמר לבין דליה נחתם ביום 8 בינואר 2012 ותוקן מעת לעת, לרבות בהתאם לתיקון מיום 19 בדצמבר 2021 (להלן - התקיקון להסכם דליה), אשר נכנס לתוקף ביום 22 ביולי 2022 (לאחר התקיימות התנאים המוטלים בו). ההסכם, כפי שתוקן, לרבות בהתאם לתיקון להסכם דליה, ייקראלהלן - הסכם דליה, ואלו עיקריו:

1. תקופת הסכם דליה הינה עד ליום 8 ביולי 2035. על אף האמור לעיל, תקופת הסכם דליה מסתיימת ביום 8 ביולי 2034, בנסיבות המאוורות בס"ק 5 להלן.

דליה התchiיבתה לרכוש כמות גז שנתיות מינימאלית לחוב (Take or Pay) בכפוף להפחנות הקבועות בהסכם דליה (להלן בavor זה - הכמות השנתית המינימאלית לחוב), כאשר, עם כניסה התקיקון להסכם דליה, תוקף החל מיום 1 ביולי 2022 (להלן - מועד התחיליה) הכמות השנתית המינימאלית לחוב הופחתה.

ההוראות העיקריות החלות ביחס להתחייבות זו של דליה הינו ממפורט בavor 38.B.1.A לעיל.

בנוסף, עם כניסה התקיקון להסכם דליה לתוקף, התchiיבתה דליה לרכוש כמות מינימאלית נוספת נוספת של גז (הנמכה מהכמות אותה התchiיבו המוכרות לשפק לדליה כאמור בהסכם דליה), הנדרשת לצורך פעילותה ובהתאם לצרכיה התפעוליים, ובכפוף להפחנות הקבועות בהסכם (להלן בavor זה - כמות התחייבות התפעלית היומיות). כמות התחייבות התפעלית החושב על בסיס חדש בהתאם להוראות בתיקון להסכם דליה. ככל ודליה לא תעמוד בהתחייבות זו, ובכפוף להוראות הסכם דליה, יהיה עליה לשלם בגין אי רכישת כמותות אלו.

עד למועד התחיליה, המחיר בגין כמותות גז שנלקחו תחת ההסכם היה מחיר בסיס, אשר צמוד בעיקרו לתעריף ייצור החשמל כפי שנקבע, מעט לעת, על ידי רשות החשמל (להלן - תעריף ייצור החשמל) בהתאם למנגנון הקבוע בהסכם דליה, ואשר כפוף למחיר רצפה. החל ממועד התחיליה: המחיר והחכמתה הנ"ל חלים בגין הכמות השנתית המינימאלית לחוב, כאשר בגין כמות גז נוספת שתרכוש דליה מעבר לכמות השנתית המינימאלית לחוב גז הנמוך ממחיר הגז עבור הכמות השנתית המינימאלית לחוב, שהוא נקבע מחיר רצפה (להלן - המחיר התפעולי).

דליה רשאית לבקש עד ליום 8 ביולי 2033, כי מחיר הגז עברו כל כמותות הגז שתיצרנה על-ידה בשנת ההסכם האחרון היא המחיר התפעולי. ככל שלא תתקבל הסכמת המוכרות לבקשת דליה, תקופת ההסכם מסתיימים ביום 8 ביולי 2034 (חף 8 ביולי 2035).

בנוסף להסכם, כי פעמיים במהלך תקופת ההסכם רשאי כל צד לבקש בהתאם את המחיר התפעולי שיחול באותו מועד בטוחה של עד 5% (תוספת או ה扣ת). התאמת המחיר תיכנס לתוקף ביום 30 ביוני 2026 וביום 30 ביוני 2030, לפי העניין. ההסכם קובל מגנון להתאמות כמותות במידעה והצדדים לא יגינו להסכמה בוגר להתאמת המחיר התפעולי.

.ד. התקשרויות לייצוא גז טבעי

בחודש פברואר 2018 נחתם הסכם בין ניו-מד אנרגי ושרון לבין חברת Dolphinus Holdings Limited (להלן - דולפינוס או הרוכשת) למכירת גז טבעי מפרקט תמר לדולפינוס (להלן - הסכם הייצוא 2018), אשר בחודש ספטמבר 2018 הושב ליותר שותפי תמר, לרבות ישראמקו נג'ב.

בחודש ספטמבר 2019 נחתם תיקון להסכם הייצוא 2018 בין שותפי תמר לבין דולפינוס (להלן - הסכם הייצוא). כן נחתם הסכם בקשר עם הקצתה הקיבולת הזמנית במערכת הולכה מישראאל למצרים בין ניו-מד אנרגי ושרון לבין שותפי לויתן ובין שותפי תמר (Capacity Allocation Agreement) (להלן - הסכם הקצתה הקיבולת), כמפורט בס"ק 2 להלן. יצוין, כי במקביל לחתימת הסכם הייצוא וחתימת הסכם הקצתה הקיבולת, נחתם תיקון להסכם הייצוא שנחתם בין שותפי לויתן לבין דולפינוס במקביל לחתימת הסכם הייצוא 2018 (להלן - הסכם לויתן המתווך) בחודש יוני 2020 הסבה דולפינוס את הסכם הייצוא לא-Blue Ocean Energy (להלן - BOE), שהינה חברת קשורה לדולפינוס.

ביום 24 בדצמבר 2019 נכנס הסכם הייצוא לתוקפו לאחר התקיימות התנאים המוטלים בו. בחודש يول 2020, הchallenge הרומרת הגז הטבעי ממאגר תמר למצרים על פי הסכם הייצוא.

להלן תמצית תנאי הסכם הייצוא:

א. אספקת הגז על פי הסכם הייצוא הינה על בסיס מכחיב (Firm).
ב. כמות הגז החוזית הכוללת שהתחייבו שותפי תמר לשפק ל- BOE על פי הסכם הייצוא הינה כ- BCM 25.3 (להלן - הכמות החוזית הכוללת).

באור 38 - התchiיביות תלויות, התקשרויות, שעבודים וערביות (המשך)**ב. התקשרויות (המשך)****1. הסכמים לאספקת גז טבעי משדה הגז "תמר"****ד. התקשרויות לייצוא גז טבעי (המשך)**

- ג. מחיר הגז שיסופק ייקבע על-פי נסחנה המבוססת על מחיר חבית נפט מסוג ברנט (Brent) וכוללת "מחיר רצפה". הסכם היינץ כולל מגנון לעדכון המחיר בשיעור של עד 10% (תוספת או הפחטה) לאחר השנה החמשית (להלן באור זה - מועד החתמה הראשונית) ולאחר השנה העשירית (להלן באור זה - מועד החתמה השנייה) של הסכם היינץ בתוקף תנאים מסוימים הקבועים בהסכם היינץ. במקרה של אי הסכמה על שעבור ערךו המקורי, BOE תוכל להפחית את הכמות החוזית בשיעור של עד 50% במועד החרטומה הראשונית בשיעור של עד 30% במועד החתמה השנייה. יצוין כי הסכם היינץ כולל מגנון תמריצים תלויים כמפורט ובכפוף לגובה מחיר חבית נפט.
- ד. האספקה על-פי הסכם היינץ, החלה בחודש يول 2020 ותהא עד ליום 31 בדצמבר 2034 או עד לאספקת מלאה הכמות החוזית הכוללת, המוקדם מביניהם (להלן באור זה - מועד סיום ההסכם). במקרה שלא BOE לא תרכוש את הכמות החוזית הכוללת עד ליום 31 בדצמבר 2034 יהיה כל צד רשאי להאריך את תקופת האספקה بعد שנתיים נוספות.
- ה. על פי הסכם היינץ התchiיבו שותפי תמר לספק ל- BOE כמויות גז שנתיות כדלקמן: (i) בתקופה המתחילה ביום 30 ביוני 2020 ומסתיימת ביום 30 ביוני 2022: כ-100 BCM ליום (כ- MMSCF לשנה); ו- (ii) בתקופה המתחילה ביום 1 ביולי 2022 ומסתיימת במועד סיום ההסכם: כ-200 BCM לשנה).
- ו. BOE התchiיבת לרכוש או לשלם (Take or Pay) עבור כמויות רבוניות ושנתיות מינימליות בהתאם למגנון שנקבע בהסכם היינץ, הכול גם הफחתה הגדולה השנתית המינימלית ל- 50% עבור שנה קלנדרית בה המחיר המוצע של חבית נפט מסוג ברנט (Brent) נموך מ- 50 דולר.
- ז. יצוין כי, ככל שתופחת הכמות החוזית במהלך השנה על שעבור גז שנתיות כמפורט בס"ק (א) לעיל, זכותה של BOE להפחית את הכמות המינימלית כאמור בס"ק זה לעיל, מתבטל.
- ח. נקודת המסירה של הגז ל- BOE נקבעה בהסכם היינץ בחיבור בין מערכת נתג'יז לצינור המחבר בין מערכת החולכה הישראלית באזרע אשקלון לבין מערכת החולכה המצרית (להלן - צינור EMG), כאשר הוכרה בהסכם אפשרות להסכם על נקודת חיבור נוסף. לקביעת נקודת מסירה נוספת בעקבות במסגרת מרכיבים להולכת גז למצרים דרך ירדן ראו באור 38.ב.1.א להלן.
- ט. הסכם היינץ כולל הוראות מקובלות הנוגעות לסיומו, ובנוסף הוראה לסיום הסכם היינץ במקרה של סיום הסכם לויתן המתוקן כתוצאה מהפרתו, ואיל הסכם שותפי תמר לספק גם את הכמות האמורות בהסכם לויתן המתוקן כמפורט בהסכם, וכן כולל מגנוני פיצוי במרקחה כאמור. למיטב ידיעת החברה, הסכם לויתן המתוקן כולל אף הוא הוראות דומות לגבי הסכם היינץ.

- לאחר מועד הדיווח, ביום 15 בפברואר 2024, התקשרו שותפי תמר (להלן באור זה - המוכרות) עם BOE בהסכם לתיקון הסכם היינץ (להלן - התיקון להסכם היינץ), שיעררו כמפורט להלן:
- א. המוכרות התchiיבו לספק ל- BOE בתנאי הסכם היינץ כמות גז חווית כוללת נספת של כ-43 BCM מעבר לכמות הקבועה בהסכם היינץ, וזאת עד ליום תקופת הסכם היינץ. הכמות השנתית שהתחייבו המוכרות לספק ל- BOE על פי התיקון האמור הנה כ-4 BCM לשנה (כמות יומית המשתנה על פני תקופות השנה הנעה בין 350 ל-450 MMSCF), זאת בנוסף לכמות השנתית של כ-2 BCM (200 MMSCF ליום) הקבועה בהסכם היינץ (להלן - הכמות הנוספות). לפרטים בדבר אישור הממונה על ענייני הנפט לייצוא כמויות גז נוספות ל- BOE מפרויקט תמר (להלן - אישור היינץ), ראו באור 1.ג.1.
- יצוין, כי נוסף לכמויות הנוספות עשויה BOE לרכוש עוד כמויות על בסיס מזדמן (Spot). על-פי אישור היינץ ניתן היה למכר גז בעסקאות על בסיס מזדמן עד BCM 1.55 לשנה בכפוף לתנאיו.
- ב. התchiיבות המוכרות לספק את הכמות הנוספות (אשר הינה בכפוף להתקיימות התנאים המתלימים כמפורט להלן) תחול ביום 1.7.2025. המועד האמור יכול שיידרש בתקופה נספת של עד 90 ימים ככל שלא ישלמו עבודות החרחבה במתיקני המוכרות (בעיקרן הנחת הצינור השלישי והשකעות במרקחה) (לפרטים נוספים פרויקט החרחבה, ראו באור 1.ג.1) וכן בתקופה נוספת בגין אROUT כוח עליון המונע את השלמת עבודות אלה (להלן - מועד תחילת אספקת הכמות הנוספות). היעדר יכולת להעביר בפועל את הכמות הנוספות או חלקן, שנובע מחוסר בקיובלה או בזמיןויות של מערכות החולכה לא תיחסב להפלה של ההתחייבות האמורה.

באור 38 - התchiיביות תלויות, התקשרויות, שעבודים וערביות (המשך)**.ב. התקשרויות (המשך)****.1. הסכמים לאספקת גז טבעי משדה הגז "תמר"****.ד. התקשרויות לייצוא גז טבעי (המשך)**

ג. כניסה לתוקף של התchiיביות המוכרות לשפק את הנסיבות הנוספות כפופה להתקיימות תנאים מתיים (להלן - התנאים המתלים לאספקה) כדלקמן: (1) קבלת החלטת השקעה סופית (FID) על ידי המוכרות, להרחבת מתקני המוכרות (התנה המתלה האמור התקיים); ו-(2) התקשרות המוכרות בהסכם שיאפשרו את שדרוג תשתיות הולכה למצרים (midstream) וכן את חולכת הגז על-פי התקיקו להסכם הייזוא; שניהם עד ליום 31 במרץ 2024 (מועד שנייתן להארכה בהסכמה בין הצדדים או בהתקיימות אירוע כוח עליון). במידה והתנאים המתלים לאספקה לא יתקיימו עד למועד הקבוע לכך, אז הם יוסכם אחרת על-ידי הצדדים.

ד. התקיקו להסכם הייזוא כולל, בין היתר, את השינויים הנוספים הבאים:

- (1) שיעור הכמות המינימאלית לחוב (Take or Pay - TOP) ביחס לכמויות הנוספות עליה במעט, ומנגנון הפחחתה ה-TOP במרקחה שמחירabit ברכט פוחת מ-\$50 למשך שנה קלנדרית, כמפורט באור 38.ב.ד.1.ו, לא יכול ביחס לכמויות הנוספות;
 - (2) מנגנון עדכון המחיר/כמות במועד ההתאמנה הראשון (כמשמעות המונחים באור 38.ב.ד.ג, לעיל) לא יכול בקשר עם הנסיבות הנוספות. מנגנון עדכון המחיר במועד ההתאמנה השני (כמשמעותו שם) יתיחס לכל הנסיבות תחת הסכם הייזוא המתוקן;
 - (3) נחקק הסעיף המאפשר ל-BOE לבטל את ההסכם במרקחה של סיום הסכם הייזוא בין BOE לבועלות הזכויות בפרויקט לויתן כתוצאה מהפרתו (ראו באור 38.ב.ד.1.ח, לעיל);
 - (4) בנוסף לנקודות המשירה הקיימות באשקלון ובבקבב (ראו באור 38.ב.ד.1.ז, לעיל), במידה והצדדים יחלטו לפתח את התשתיות הנוחות להולכת גז טבעיoglob ישראל-מצרים באזור ניצנה וממנה לרשות הולכה המצרית, ובהתקיים תנאים מסוימים עד ליום 1 ביולי 2025, תתווסף ניצנה כנקודות מסירה במועד השלמת הקמתה.
- ה. אין שינוי במחיר הקבוע בהסכם הייזוא.
- ו. כניסה לתוקף של התקיקו להסכם הייזוא כפופה להתקיימות תנאים מתיים, הכוללים קבלת רולינג מרשויות המס על ידי המוכרות למכירה והולכה של גז טבעי-LE (כלל שיידר), וכן התקשרות בין BOE ללקוחותיה בהסכם למכירת הנסיבות המתלים לא יתקיימו תוך 60 ימים מחייבת ההסכם, כל אחד מהצדדים רשאי להאריך את המועד ב-30 ימים נוספים בהתאם להוראות ההסכם. ככל שהתנאים המתלים לא התקיימו עד לתום התקופה האמורה, ככל אחד מהצדדים הזכות לבטל את התקיקו להסכם הייזוא בהודעה של 7 ימים מראש.

בד בבד עם חתימת הסכם הייזוא, נחתם הסכם הקצתה הקובלות (כפי שתוקן ביום 21 באוגוסט 2023), שיעיריו כדלקמן:

א. חלוקת הקובלות במערכות הולכה בישראל למצרים (צינור EMG וצנרת הולכה בישראל) תהיה על בסיס יומי, לפי סדר קדימות שנקבע, כדלקמן:

- (1) רובד ראשון - עד 350 MMSCF ליום ווקצה לטובה שותפי לויתן.
- (2) רובד שני - הקובלות מעבר לרובד הראשון, עד 150 MMSCF ליום עד ליום 30 ביוני 2022 (להלן - מועד הגדלת הקובלות), ולאחר מועד הגדלת הקובלות עד 200 MMSCF ליום - ווקצה לטובה שותפי תמר.

(3) רובד שלישי - כל קובלות נוספת מעבר לרובד השני ווקצה לטובה שותפי לויתן.

ב. שותפי תמר ישילמו סכום של 50 מיליון דולר (להלן - דמי השתתפות תמר) ושותפי לויתן ישילמו סכום של 200 מיליון דולר (להלן - דמי השתתפות לויתן), וזאת בתמורה להתחייבות לאפשר הזרמת גז טבעי ממאגרי תמר ולויתן והבטחת קיבולת בצינור EMG והכל לצורך מימוש הסכם הייזוא והסכם במותוקן. יzion, כי דמי השתתפות תמר ודמי השתתפות לויתן הסופיים נקבעו בהתאם ליחס כמיות המותוקן. הגז שספקו בפועל על-ידי שותפי תמר ושותפי לויתן דרך צינור EMG וצנרת הולכה בישראל עד ליום 30 ביוני 2022 (לרבות כמיות גז שטרם סופקו ושולם בגין מכוח התקייבות Take or Pay Pay).

(1) בנוסף, נקבעו בהסכם הקצתה הקובלות הסדרים להשתתפות בעליות בקשר עם הזמת הגז וכן השקעות שיידרשו לצורך ניצול מקסימלי של הקובלות בצינור EMG, שתשולמה בחלוקת בין שותפי לויתן לבין שותפי תמר.

באור 38 - התחייבויות תלויות, התקשרויות, שעבודים וערבות (המשך)**ב. התקשרויות (המשך)****1. הסכמים לאספקת גז טבעי משדה הגז "תמר"****ד. התקשרויות לייצוא גז טבעי (המשך)****3. (המשך): ב.**

תקופת הסכם הקצתה הקיבולות הינה עד לשיום הסכם הייזוא, אלא אם הגיעו לסיומו קודם לכן בנסיבות הבאים: הפרת הת_hiיבות תשולם שלא תוקנה על ידי הצד המפר; במקורה בו רשות Capacity Lease & Operatorship (Agreement) של צינור EMG לצורך הזרמת גז טבעי מישראל למצרים, מעבר לתקופה של 10 שנים ממועד חתימתו בהתאם להחלטת הממונה על התחרות. כמו כן, לכל צד תהיה הזכות לסייע את חלקו בהסכם הקצתה הקיבולות ככל שהסכם הייזוא שלו בוטל.

.4. בחודש מאי 2019 נחתם בין שברון הסכם לאספקת שירותי הולכה לא רציפים (Interruptible) (להלן - הסכם 2019) בקשר עם הזרמת גז טבעי ממאגר לויתן אל נקודת הקבלה של צינור EMG באשקלון, אשר ממנה מוזרם הגז לתזרום באמצעות צינור EMG. בהסכם נקבע, בין היתר, כי התשלומים על-פיו יבוצעו על בסיס כמות הגז שתזרום בפועל במערכת ההולכה של נתג"ז, בכפוף להתחייבות שברון לתשלומים בגין כמויות מיינימאליות. בחודש דצמבר 2023 נחתם בין שברון לבין נתג"ז תוספת להסכם 2019, לפיה הסכם 2019 יואר עד למועד מבחן: (א) מועד פקיעת החסכים בהתאם לתנאיו; (ב) יום 1 בינואר 2025; (ג) מועד תחילת ההזרמה, כהגדרתו בהסכם ההולכה המפורט להלן.

.5. בחודש ינואר 2021 התקשרה שברון, כمפעילה בפרויקט תמר ובפרויקט לויתן, עם נתג"ז בהסכם לאספקת שירותי הולכה על בסיס מחייב (Firm), אשר תוכנן ביום 21 בדצמבר 2023, לצורך הזרמת גז טבעי ממאגר תמר וממאגר לויתן אל נקודת הקבלה של צינור EMG באשקלון על מנת לייצאו למצרים (להלן - הסכם ההולכה), שיעיריו כדלקמן:

א. נתג"ז תקים את מקטע מערכת ההולכה הימי אשדוד-אשקלון, בכפוף להוראות הסכם ההולכה.
 ב. נתג"ז התחייב לספק שירותים הולכה (על בסיס מחייב) לגז הטבעי שיוסף ממאגר תמר ובאזור לויתן, לרבות שמירה על קיבולת מסוימת במערכת ההולכה בהיקף שנתי של כ-5.5 BCM (להלן BCM - הקיבולת הבסיסית), בתמורה לתשלומים דמי קיבולת קבועים (Capacity) (בגין הקיבולות הבסיסית ודמי הולכה בגין כמות הגז שתזרום בפועל (Throughput)) בהתאם לעריכי ההולכה המקובלים בישראל, כפי שייעודכו מעת לעת (להלן - התעריך הרגיל) (למועד אישור הדוחות הכספיים דמי הקיבולות והهزרמה הנגבים על ידי נתג"ז מלוקחותיה עומדים על סך של כ- 79 אגורות ל- MMbtu). כמו כן, התחייב נתג"ז לספק שירותים הולכה לא רציפים על בסיס מזדמן (Interruptible) של כמויות נוספת מעבר לקיבולת הבסיסית, בכפוף לקיבולות שתהיה ומינה במערכת ההולכה, בתמורה לדמי הזרמה בגין כמויות הגז שייזרמו בפועל כקבוע בהסכם ההולכה.

ג. תקופת ההולכה על פי הסכם 2019 תואר עד ליום 1 בינואר 2025, או עד מועד תחילת ההזרמה על-פי הסכם ההולכה, לפי המוקדם מביניהם.

ד. מועד תחילת אספקת שירותים הולכה על-פי הסכם ההולכה יתרחש בתוך חלון של שישה חודשים, אשר נקבע על ידי נתג"ז בין חודש אפריל 2023 לחודש אוקטובר 2023 (לאחר שנ다가 על פי תנאי הסכם ההולכה), ובכפוף להתקיימותם של תנאים מוגלים (אשר האחרון מביניהם התקיים בחודש אפריל 2023) (להלן - מועד תחילת ההזרמה). בחודש פברואר 2023 קיבל שברון מכתב מתג"ז, לפיו בעקבות תקלת באוניה המבצעת עבורות התשתיות להנחת הצרת הימית עבור נתג"ז במקטע מערכת ההולכה הימי אשדוד-אשקלון (להלן - העבודות), ובמהשך להערכה האשונית שקיבלה נתג"ז מאות הקבלן המבצע של העבודות, צפוי דחיה של לפחות 6 חודשים בהשלמתן, כך שחלון הזמן בו יכול לחול מועד תחילת ההזרמה נדחה לתקופה בין יום 1 באוקטובר 2023 ליום 1 באפריל 2024. בנותף, בחודש אוקטובר 2023 קיבל שברון הודעה מנתג"ז, לפיה בעקבות מלחמת "חרבות ברזל" הופסקו העבודות, וכי הצעיף למועד תחילת ההזרמה הינו לפחות ארבעה חודשים ממועד חידוש העבודות.

באור 38 - התchiיביות תלויות, התקשרויות, שעבודים וערביות (המשך)**.ב. התקשרויות (המשך)****.1. הסכמים לאספקת גז טבעי משדה הגז "תמר"****.ד. התקשרויות לייצוא גז טבעי (המשך)****.5. (המשך)**

לאחר מועד הדיווח, בחודש פברואר 2024, שלחה שברון לנוג'ז מכתב ובו טענה, בין היתר, כי מועד תחילת ההזרמה התרחש ביום 30 באפריל 2023, לכל המאוחר והחל ממועד זה, נוג'ז מחייבת לספק לשברון את שירותיה החולכתיים בסוגרת הסכם החולכה ולהחזיר לשברון את עדפי דמי החולכה שבתנה מהמועד האמור ועד היום. נוג'ז דחתה את כל טענות שברון. לאחר מועד הדיווח, בחודש פברואר 2024 הודיע הקובלן האחראי לעבודות לנוג'ז, כי הוא עבר לאחר אחר וכי הוא צפוי לחזור לקרה אוגוסט-ספטמבר 2024 על מנת להשלים את התchiיביותו בפרויקט. חידוש העבודה מותנה באישוריהם רגולטוריים החלים על הקובלן. לאור האמור, קיימת אי-ודאות לגבי מועד הסיום המשוער של הפרויקט האמור ועלותו הסופית.

ה. הסכם החולכה יסתiens במועד המוקדם מבין: (א) המועד בו הכמות הכלולת שתיהה כ-44 BCM; (ב) במלחף 8 שנים ממועד תחילת ההזרמה בפועל; או (ג) עם פקיעת רישיון החולכה של נוג'ז. היה והצדדים יסכימו על הנגדת הקיבולת הבסיסית אוזי הנסיבות בס"ק (א) לעיל תגדל בהתאם. להערכת ישראenco נגב 2, לא צפוי בהארכת ההסכם עם סיומו בתרify הקובלות והחולכה שייחיו נהוגים באותו מועד.

ו. בהתאם להחלטת המועצה, חלקם של השותפים בתמר והשותפים בלוייתן עלות הכלולת של הקמת המקטע הימי אשדוד-אשקלון ובעלויות ההקדמה של הקפלת המקטעים דור-חגית ושורק-נשר (המוחרכות בסך כולל של כ- 844 מיליון ש"ח) הינו כ- 477 מיליון ש"ח (56.5%) בהתאם להסכם הקצתה הקיבולת (כהגדתו להלן). נכון ליום 31 בדצמבר 2023 שלימה ישראenco נגב 2 סך של כ- 45.5 מיליון ש"ח (כ-12.5 מיליון דולר) מהווה את חלקה בעליות האמורויות, אשר נכללו בסעיף השקעות, חיבטים ויתרות חובה לזמן ארוך.

ז. בהתאם להחלטת המועצה יעמido השותפים בתמר והשותפים בלוייתן ערבויות בנקאיות להבטחת חלקה של נוג'ז בעלות הקמת התשתיית האמורה, וכן ערבויות בנקאיות להבטחת חלק מההתchiיביות על-פי הסכם החולכה הכל ממפורט בהסכם החולכה.

ח. ישראenco נגב 2 העמידה ערביות בנקאיות בהתאם לאמור לעיל אשר נכון למועד אישור הדוחות הכספיים עומדות על סך כולל של כ-43.5 מיליון ש"ח (כ-12 מיליון דולר).

ט. בהסכם החולכה נקבע כי ייפסק ייצוא הגז הטבעי מפרויקט תמר ומפרויקט לויתן למצרים, תהיה שברון רשאית לבטל את הסכם החולכה בכפוף לתשלום פיצויו לנוג'ז בגין הביטול המוקדם, בסכום השווה לסך של 120% מעליות ההקמה של המקטע הימי אשדוד-אשקלון, בתוספת עלויות ההקדמה של הקפלת המקטעים דור-חגית ושורק-נשר, ובVICI הסכומים ששילמה שברון עד למועד הביטול בגין עלויות ההקמה וההקדמה כאמור ובגין הזרמת הגז תחת הסכם החולכה. אם לאחר ביטול הסכם החולכה יוחדש היוצאה למצרים, אוזי יחדש הסכם החולכה בכפוף ובהתאם לקיבולת שתיהה זמינה במערכת החולכה באותה עת.

י. הסכם החולכה הותנה בתנאים מתלים מסוימים, ובו מ-14 בפברואר 2021, מסרה שברון לשותפי תמר כי התקיימו כל התנאים המתלים לכיניסטו לתוכף של הסכם החולכה.

בד בבד עם חתימת הסכם החולכה, חתמו שברון, חתמו שברון, נגב 2 וייתר השותפים בתמר והשותפים בלוייתן על הסכם שירותים (להלן בלאור זה - הסכם השירותים) במסגרתו נקבע, בין היתר, כי השותפים בתמר והשותפים בלוייתן יהיו זכאים להוליך גז (באמצעות שברון) תחת הסכם החולכה, וכן יהיו אחראים לקיום כל החובות וההתחייבויות של שברון על-פי הסכם החולכה (back-to-back), כאילו היו צד להסכם החולכה, כל אחד בהתאם להליך כפי שנקבע בהסכם הקצתה הקובלות ובהתחאם להסכם השירותים. עוד נקבע בהסכם השירותים, כי הקיבולת הבסיסית שתישמר במערכת החולכה לשותפים בתמר ולשותפים בלוייתן תוקצה בין השותפים בתמר לבין השותפים בלוייתן בשיעורים של 31% ו- 69%, בהתאם, ותיהה בהתאם לסדר הקבוע בהסכם הקצתה הקובלות. על אף האמור בהסכם הקצתה הקובלות, השותפים בתמר והשותפים בלוייתן ישוואו בדמי הקיבולת (Capacity) בהתאם לחקיקת היחסית בקיבולת הבסיסית כאמור לעיל, ללא קשר לניצול בפועל של הקיבולת הבסיסית. כן נקבעו הסדרים נוספים המאפשרים לכל קבוצת שירותים שימוש בקיבולת בסיסית בלתי מנוצלת של קבוצת השירותים האחרת, וכן הגדלת הקובלות הבסיסית ללא קבלת הסכמת קבוצת השירותים האחרת ובכפוף להסכם הקצתה הקובלות.

באור 38 - התחייבות תלויות, התקשרויות, שעבודים וערביות (המשך)**.ב. התקשרויות (המשך)****.1. הסכמים לאספקת גז טבעי משדה הגז "תמר"****.ד. התקשרויות לייצוא גז טבעי (המשך)**

.7. ביום 2 במרץ 2022 החלה הזרמת גז טבעי ממאגר תמר דרך ירדן למצרים בהתאם למערכת הסכמים שມטרתם לאפשר הזרמת גז טבעי כאמור, הכוללת את ההסכםים שלහלן:

א. תיקון להסכם הייצוא, במסגרתו הוסכם, בין היתר, על נקודת מסירה נוספת כאמור בباءור

4.2.2.B.38

ב. הסכם בין חברת קשורה של שברון (להלן - החברה הקשורה) לבין For Egyptian FAJR Natural Gas Transmission & Supply Company (להלן - FAJR), לאספקת שירותי הולכה לא רציפים (Interruptible) בקשר עם הזרמת גז טבעי ממאגרי תמר ולווייתן באמצעות מערכת הולכה בירדן, מנקודת הכניסה בגבול בין ישראל לירדן אל נקודת המסירה בגבול בין ירדן למצרים בסמוך לעקבה (להלן - הסכם FAJR), במסגרת נקבע, בין היתר, כי התשלומים על-פי הסכם FAJR יתבצע על בסיס כמות הגז שתזורם בפועל באמצעות הולכה של FAJR. כך נקבע כי תקופת הסכם FAJR הינה-

5 שנים ממועד החוזמה, אלא אם יסתiyaם קודם לכן בהתאם להוראות הקבועות בו.

ג. הסכם שירותיין החברה הקשורה, שברון וייתר בעלי הזכויות במאגרי תמר ולווייתן במסגרת נקבע, בין היתר, כי התקשרות החברה הקשורה בהסכם FAJR נעשית עבורי ולטובה בעלי הזכויות במאגרי תמר ולווייתן לצורך ייצוא גז טבעי למטרים מוגדרים בין ירדן על בסיס 'back-to-back', כלומר הם היו צד להסכם האמור. כך נקבע כי השימוש במאלכת הולכה של FAJR יתבצע בהתאם לתנאים ולסדר העדיפויות שפורטו בהסכם כאמור המבוססים, בין היתר, על הקיבולת של ציור EMG, הקיבולת הפנوية ואילו ציור קיבולת הולכה של FAJR והזמנות הגז שיבוצעו מכח הסכם הייצוא

למצרים בין BOE לבין בעלי הזכויות במאגרי תמר ולווייתן.

ד. הסכם בין שברון לנגי'ז לאספקת שירותיין הולכה לא רציפים (Interruptible) בקשר עם הזרמת גז טבעי ממאגר תמר אל נקודת החיבור למערכת הולכה של FAJR בגבול בין ישראל לירדן (להלן - הסכם נתגי'ז), במסגרת נקבע, בין היתר, כי התשלומים על-פי הסכם נתגי'ז יתבצע על בסיס כמות הגז שתזורם בפועל באמצעות הולכה של נתגי'ז, בכפוף להתחייבות לתשלומים בגין כמות מינימלית כמפורט בהסכם נתגי'ז. תקופת הסכם נתגי'ז נקבעה תחילתה עד ליום 1 בינוואר 2023, והוארכה עד ליום 1 בינוואר 2025, אלא אם יסתiyaם קודם בהתאם להוראותיו, או אם יוארך בהסכם בין הצדדים בכפוף להחלטות רשות הגז הטבעי באותו מועד. הוסכם בין בעלי הזכויות בתמר, כי התקשרות שברון בהסכם נתגי'ז נעשית עבורי כל בעלי הזכויות בתמר, וכי הם יישאו בכל ההתחייבויות והזכויות בהסכם נתגי'ז על בסיס 'back-to-back'. יצוין, כי בשנת 2023 הנקazaה בציור הייצוא לירדן בין תל קשייש לבין מעבר שייח' חוסין (להלן - קו ירדן צפון) לשוטפי תמר عمדה על כ-1 BCM לשנה, והזהרמה נעשתה על בסיס שאינו רציף (interruptible) בלבד. במכtab מיום 6.11.2023 עדכנה רשות הגז הטבעי בין היתר, כי יכולת ההולכה הפנوية לשנת 2024 בקו ירדן צפון הינה כ-4.2 BCM לשנה. כמו כן, הווער כי הסכמי ההזרמה בקו ירדן צפון יחתמו על בסיס שאינו רציף (interruptible) בלבד. במכtab מיום 17 בדצמבר 2023, השיבו שותפי תמר למכtab האמור שברצונם לקבל הקazaה של 50% מיקולת זו.

.2. ביום 23 בפברואר 2021 חתמו שותפי תמר על הסכם איזון (להלן - הסכם האיזון), שמטרתו לאפשר לשוטפי תמר לשוק את חלקם בזע במאגר תמר במקורה שהשוווק ייעשה שלא עלי-ידי כל השותפים במאגר (זאת מבליל לגורען מהאפשרות לשיווק משותף של גז מהמאגר בכפוף להחלטות רגולטוריות). הסכם האיזון כולל, בין היתר, הסדרים ומנגנוןים שונים המאפשרים לשוטף במאגר לשוק גז מעבר לחלקו היחסי בגז המופק, בכפוף לקיבולת פניה על בסיס יומי, וככל ששותף אחר בחר שללא לשוק את חלקו בגז כאמור, וכן הסדרי איזון שיחולו בין השותפים במקורה כאמור (בכסף או בגז), במטרה לאזן את זכויות השותפים ביחס לגז שנמכר בהתאם לחקלם היחסי במאגר. כך נקבעו הסדרים לזכות הוצאות של שותף לכל הסכם למכירת גז שהתקשר בו שותף אחר במאגר. הסכם האיזון נכנס לתוקף בחודש מאי 2021 ויהיא בתוקף עד לסיום הסכם התפעול המשותף.

.3. חברת מאוחצת משמשת כשותף כללי בשותפות המוגבלת ישראמקו נגב 2. על פיפקודת השותפות (נוסח חדש), תשל"ה - 1975, השותף הכללי חב' כל'וייה של שותפות מוגבלת, ובהתאם לכך תהיה החברה המאוחצת חייבת באופןם חיובים של השותפות המוגבלת (אם יהיה כאלה) שזו לא תעמדו בקיום.

באור 38 - התchieיות תלויות, התקשרויות, שעבודים וערביות (המשך)**ב. התקשרויות (המשך)**

.4. מפעלת פרויקט תמר, שברון זכאייה להזאותה היישירות בקשר עם תפקידה כمפעילה. בשנת 2016 חתמו השותפים בפרויקט תמר, ובכללים ישראמקו נג'ב 2, על תיקון להסכם התפעול המשותף, לפיו החל מה-1 בינואר 2016 ישולמו למפעילה הזאות עקיפות (עלות שירותים עיקיפים ותקרה) בשיעור של 1% מכלל החזאות היישירות, בהתאם להסכם התפעול המשותף, וזאת בכפוף להחרוגות מסוימות.

.5. חברות מאוחדות מקרקעין בתל אביב בשטח כולל של כ- 10 דונם, אשר על חלקם היה בניית בית אגד (אשר נהרס על ידי חברות המאוחדות בשנת 2020). על פי הת.ב.ע החלה על המקרקעין ניתנו לבנות כ-47,500 מ"ר שטח עיקרי וכן כ-20,500 שטח שירותי מעב הקרקע וכ-62,500 מ"ר שטחי שירות מתחת למפלס הקרקע ביעודים שונים).

בשנת 2015, נחתם הסכם בין עיריית תל-אביב (להלן - העירייה) לבין חברות המאוחדות, במסגרתו התchieיבו חברות המאוחדות לממן עבודות פיתוח מסוימות עד לסך של כ-22 מיליון ש"ח צמוד למדד המחירים לצרכן של חודש דצמבר 2013. חברות המאוחדות משלימות את הסכום האמור בהתאם להוראות ההסכם ונכוון למועד הדוח, שולם על ידן סך של כ-5 מיליון ש"ח. נכון למועד אישור הדוח עבודות הפיתוח האמורים נמצאות בשלבי סיום. כמו כן, סוכם כי חברות המאוחדות ישולמו הילל השבחה בסך של כ-45 מיליון ש"ח צמוד למדד המחירים האמור זאת במועד הקבוע בדיון. הקבועה לא כוללת הפרשות בגין הילל השבחה לאחר ונכוון למועד אישור הדוח, טרם התקבל היתר בנייה.

הסכום ועסקאות מהותיות עם אגד

.1. בין חברות מאוחדות לבין אגד נחתם הסכם שכירות שהסדיר את כלל ההשכבות (לרבות נכסים שהווים בשותפות עם אחרים) לאגד. על פי ההסכם, תקופת השכירות תהא 10 שנים לפחות, ראשיתה ביום 1 בינואר 1995. במועד הדוח החזיקה אגד ב-8 נכסים אשר הוועדו לה בהתאם להסכם האמור.

.2. כמו כן, במועד הדוח החזיקה אגד - 4 נכסים נוספים אשר הוועדו לה במסגרת תוספות להסכם המסדרת, בהם נקבעו תקופות שכירות שונות, כפי שנקבע בכל תוספת. בשנת 2023 הסתכמו ההכנסות מאגד בגין הנכסים הכלולים בהסכם לסך של כ-69 מיליון ש"ח המהווה כ-72% משך ההכנסות מאגד (שנת 2022 - כ- 64 מיליון ש"ח).

.3. בהתאם להסכם המסדרת, אגד העניקה לחברת מאוחדת (להלן - המשכירה) אופציה להאריך את תקופת השכירות בגין המושכנים התחרורתיים, או איזה מהם, לתקופות שכירות נוספות, כל אחת בת 10 שנים לפחות (להלן - תקופות השכירות הנוספתות), החל ממועד תקופת השכירות וחוזר חלילה מידית תום תקופת שכירות נוספת (להלן - האופציה). האופציה ניתנת למימוש על ידי מתן הודעה מראש ובכתב מטעם המשכירה לאגד, בת שנה לפחות לפני תום תקופת השכירות, או תום כל אחת מתקופות השכירות הנוספות. ככל שהמשכירה לא תמש את האופציה, תחול עליה חובה להעמיד בגין כל נכס תחרורתי סידור חלוף בתנאים שנקבעו בהסכם המסדרת. בתקופות השכירות הנוספות, אגד רשאית לסייע את תקופת השכירות של הנכסים התחרורתיים בהודעה מראש בתנאים. לגבי שטח מנהלי בתחום מרכזית של עד 1,500 מ"ר הודיעו הסיים יכול להיות בת 6 חודשים בלבד, ולגבי שטח מנהלי העלוה על 1,500 מ"ר - ההודעה תהיה שנה מראש.

למשכירה ניתנה הזכות לדרש מאגד פינוי מוקדם של מושכר כלשהו למטרת בגין ופיתוח הנכס וזאת, בהודעה מוקדמת בת שנתיים. במקרה כזה תחול על המשכירה החובה להעמיד לרשות אגד נכס חילופי שיאפשר לאגד שימוש כפי שעשתה במסגרת המושכר שפונה לפינוי מוקדם, בהתאם תנאים, ככל שלא נקבע אחרת.

לאגד מושכנים נכסים נוספים אשר תנאי השכירות בגין נקבעו בהסכם נפרדים. ההכנסה בגין נכסים אלו בשנת הדוח הסתכמה לסך של כ- 24 מיליון ש"ח.

מתוך הסכום האמור סך של כ- 12 מיליון ש"ח הינו בגין התנהנה המרכזית החדשatal באביב וסך של כ- 12 מיליון ש"ח הינם בגין נכסים המשלבים מרכזים מיטרניים ותחרורה אשר החזויים בהם במסתיימים בתאריכים שונים.

ב. התקשרויות (המשך)

7. בחודש יוני 2020, נחתם בין חברות מאוחדות לגופים מוסדיים הסכם להעמדת מסגרת אשראי והלוואות בסכום של עד 450 מיליון ש"ח (להלן - הסכם המימון). מסגרת האשראי הועמדה לתקופה של 18 חודשים (להלן - תקופת המוסגרת) אשר במהלכה תהינה החברות המאוחדות זכאיות לקבל הלוואות לטווח 2% או הלוואה קצר שמועד פרעון האחרון יהיה בתום תקופת המוסגרת, בリיבית בנק ישראלי לטווח ארוך אשר מועד פרעונה האחרון יהיה בתום 84 חודשים ממועד חתימת הסכם (או 66 חודשים מתום תקופת המוסגרת ככל שנמשכו במהלך הלוואר לטווח קצר כאמור) בリיבית שלא תפחית משיעור של 2% צמודה מזד. הלוואות האמוראות יובטחו בשעבודה בדרונה ראשונה על הדירות המייעדות להשכרה בפרויקט נצבא סיטי בצתמת כסם. בנוסף, החברה המאוחדת ערבה לקיום כל התchieビיות החברות המאוחדות על פי ההסכם האמור. ביום 2 במרץ 2022, נחתם בין החברות המאוחדות לגופים המוסדיים האמורים, כתוב תיקון להסכם המימון, אשר במסגרתו יכול ותועמנה אחת משתה הלווארות: הראשונה, הלוואה לטווח ארוך בリיבית שנתי קבואה שתיקבע לפי מועד העמדת הלוואה בפועל, בהתאם למנגנון שנקבע בכתב התקיקון, המשקלה תשואות של אג'יח ממשלתיות בתוספת מרוחה של 2% כאשר הקמן והריבית תפערנה ב-21 תשלומים רבונאים שונים כאשר התשלום הראשון יבוצע בתום 24 חודשים מיום 28 בדצמבר 2021 והתשולם האחרון בחלוף 84 חודשים מיום 28 בדצמבר 2021 או כל מועד אחר עלייו יוסכם. השניה, הלוואה מתגלגת לטווח קצר בリיבית שנתי בישוער ריבית בנק ישראל בתוספת מרוחה של 1.7% כאשר הקמן והריבית יכולות להיפרע בתשלומים אחד, במהלך כל יום עסקים החל מיום 28 בדצמבר 2021 ועד חלוף 24 חודשים ממועד אחר עלייו יוסכם. ביתר תנאי הסכם המימון לא חל שניינ. נכון למועד הדיווח לא נצלה החברה המאוחדת אף אחת מהלווארות האמוראות. בחודש דצמבר 2023 נחתם תיקון להסכם המימון שיעירנו המשך איירפורט סיטי הינה לווה יחד עם החברות המאוחדות (חלף ערבה), וכן כי התקופה במסגרתה ניתן היה למשוך את הלוואה (בנוי לזמן קצר ובין לזמן ארוך) תעמוד על 24 חודשים ממועד חתימת התקיקון להסכם הלוואה, מסגרת האשראי הכוללת תעמוד על 500 מיליון ש"ח מתווכה בשלב ראשון ניתן יהיה למשך 450 מיליון ש"ח וככל שאירפורט סיטי והחברות המאוחדות יבקשו למשוך 50 מיליון ש"ח נוספים, הדבר יהיה כרוך בתיקון השיעודים הרשומים ביום לטובת המלויים. במהלך תקופת המוסגרת ניתן יהיה לקבל הלוואות לטווח קצר שמועד פרעונו האחרון יהיה בתום תקופת המוסגרת כפוי שיקבע בנק ישראלי לצורך מתן או קבלת הלווארות מתאגדים בנקאים (להלן - ריבית בנק ישראל) בתוספת מרוחה שנקבע בכתב התקיקון האמור וכן הלוואה לתוקפה של עד 66 חודשים ממועד תום תקופת המוסגרת, בリיבית בתוספת מרוחה בהתאם למנגנון שנקבע בכתב התקיקון.
8. לקבוצה התchieビיות כלפי רמי'י בהתאם להסכמי פיתוח שונים שנחתמו עימנו והគולים, בין היתר, עמידה בלוחות זמינים הקבועים בכל אחד מהסכמי הפיתוח. להערכת הנהלת החברה, הקבוצה תעמוד בלוחות הזמינים האמורים ו/או תגיע, במידת הצורך, להסדר להארכתם.
9. בשנת 1997 התקשרה איירפורט סיטי עם ברקת, מושב עובדים של הפועל המזרחי להתİŞבות חקלאית שיתופית (להלן - ברקת) בהסכם (להלן - ההסכם) שעניינו התכנון הפיתוח והבנייה במרקען שברקת הייתה בעלייה הזוכיות בהם ואשר ייעודם היה חקלאי (להלן - פרויקט איירפורט סיטי) במסגרתו, התchieבה איירפורט סיטי לבנות עבור ברקת שטחים מבנים (להלן - שטח ברקת) כתמורה נתנו המשקפים כ- 7% מהשטחים המבונים. בין איירפורט סיטי לבין ברקת התגלו יחסי דעות עם יתרת הזכויות המגיעות לברקת ביחס לשולשה מגרשים בפרויקט איירפורט סיטי (להלן - המגרשים), אשר הועברו להכרעת בורר מוסכם. בחודש Mai 2017 התקבל פסק בורר סופי, אשר קבע כי לברקת אין זכויות נוספות לקבל שטחים מבנים בהיקף של 4,500 מ"ר בפרויקט איירפורט סיטי. בשנת 2018 ניתן פסק דין בהסכמה, על פיו אישר בית המשפט את פסק הבורר האמור, למעט סעיפים העוסקים בדמי שכירות (7%) אשר לטענת ברקת הינה זכאית להם בגין המרכז המשחררי בפרויקט איירפורט סיטי ואשר לפאי פסק הבורר ברקת זכאית לתביעם. בשנת 2018 הגישה ברקת בקשה בדרכ שאלת המרצפת פтиחה, להורות ולהצהיר כי איירפורט סיטי הפרה את ההסכם נשוא פסק הדין שניתן בהסכמה כאמור, בMSGRTOT התchieבה איירפורט סיטי לבנות עבור ברקת בגין מושדים חלף הזכויות במגרשים וזאת בשל הפרטו היסודי, לטענותה, על ידי איירפורט סיטי וכי ההסכם האמור בטיל ומבוטל וליתן לברקת היתר לפיצול סעדים באופן שתוכל לשובו סעדים בתביעה נפרדת. איירפורט סיטי דחתה את הטענות בדבר הפרת ההסכם האמור זוכיתה של ברקת לבטלו. למועד הדיווח הסתימה הקמת המבנה הכלל את השטחים המגיעים לברקת כאמור (בהתאם 4,500 מ"ר) והתקבל אישור לאקלוסט (טופס 4).

באור 38 - התchieיות תלויות, התקשרויות, שעבודים וערביות (המשך)

- .ב. התקשרויות (המשך)
9. (המשך)

בחודש אפריל 2021, הוגש על ידי מושב ברקה כתוב תביעה מתוקן נגד אירפורט סיטי וחברה מאוחדת שענינו תביעה הצהרתית, חוותית, כספית ומטען חשבונות. סכום התביעה על פי כתוב התביעה המתוקן עומד על כ-152.8-152 מיליון ש"ח (כולל סכומים שנتابעו כסעדים חילופיים). בכתב התביעה המתוקן מבקשת ברקה לקבע, בין היתר, כי ההסכם בין ברקה לאירפורט סיטי בוטל, כי הינה זכאית ל-7% נטו מהזיכויים במרקדים וכי היא זכאית למכור לאירפורט סיטי את חלקה במרקדים כשהם מלאו האיקף האפשר בתב"ע, לפי שווים הריאלי שייקבע על ידי מעריך שווי ניטרלי וכי ישולם לה חלקה החיסי בהכנסות בגין משנת 2009 ואילך. לחילופין, ככל שייקבע כי ההסכם לא בוטל כליל, להורות כי ברקה זכאית למכור לאירפורט סיטי את מבנה המסדרדים שאירפורט סיטי בוגרת בהתאם לשוויו אליו נבנה בהתאם להוראות ההסכם (כפי שברקת מפרטת אותו) או שלם לברקה פיצוי המגלא את הפרש בין שווי המבנה אליו נבנה על פי ההסכם כאמור לבין שוויו כפי שנבנה בפועל ופיצוי בגין אי ההתאמות ובונוסף את חלקה היחסית בהכנסות בגין המגרשים האמורים משנת 2009 ואילך.

להערכת אירפורט סיטי, בהתבסס גם על חוות דעת יועציה המשפטיים, ביחס לטענות ברקה כי ההסכם בין לאירפורט סיטי בוטל, סיכוי התביעה להתקבל נמוכים מנסיבות שותיחה וביטח'ו יתר הטענות הכספיות של ברקה, בדוחות הכספיים כולל הפרשה מספקת בגין.

.10. הקבוצה התchieה כלפי שמי המקראין, אשר ביצעה את עיקר הערכות שווי עבר הנדל"ן להשקעה של הקבוצה, לשפטו בגין כל תביעה בה יינתן פסק דין כנגדו בקשר לחוזות הדעת ואו הסטמכו עליהם. ההתחייבות האמורה הינה בלתי מוגבלת בסכום ובזמן.

.11. בשנים 2019-2023 השקיעו חברות בנות מאוחדות סך כולל של כ-55 מיליון ש"ח במספר חברות הזנק, העוסקות, בין היתר, בטכנולוגיות מתקדמות בתחום האנרגיה, ה-Cleantech והתשתיות (להלן - חברות המטרה). במהלך שנים 2022-2023 שתיים מחברות המטרה נקלעו לऋוי נזילותות, ובהתאם רשות החברה הפחתה מצטברת בסך של כ-17 מיליון ש"ח בגין ההשקעות האמורות. נכוון לתאריך הדוח, יתרת ההשקעות בכל חברות המטרה (לאחר הפחתה האמורה ולאחר חלקה של החברות הבנות המאוחדות בהפסד המצטבר של כל אחת מהחברות בהן לחברות הבנות המאוחדות השפעה מהותית ממועד ביצוע ההשקעה) מסתכמת לסך של כ-18 מיליון ש"ח. סך של כ-17.6 מיליון ש"ח מיתרת ההשקעות נכללת תחת סעיף השקעות בחברות כלולות (בגין חברות מטרה בהן לחברה הבת המאוחدة השפעה מהותית) והיתרה בסך של כ-7.5-8 מיליון ש"ח נכללת בסעיף השקעות חיבטים ויתירות חובה לזמן ארוך.

.12. פרטים בדבר התקשרויות עם צדדים קשורים, ראו באור 37.

.13. בין חברת מאוחדת לבין הדס בי בע"מ (להלן - הדס) התגלו חילוקי דעות בקשר עם נכס שבבעלות החברה המאוחדת בחיפה, המשמש כמקבץ דיוור המושכר לעמידר (להלן - הנכס) והתנהלו ביןיהם הליכים משפטיים שונים שהועברו לבוררו בפני בורר מוסכם. בחודש אוקטובר 2022 ניתן פסק בורר על פי החל מיום 15 ביולי 2021 תהיה זכאית הדס לקבל 58% מהנכסות שיתקבלו על ידי החברה המאוחדת מהנכס לתקופה של 21 שנה וכן לתשלום של 8 מיליון ש"ח. בחודש ינואר 2023 נחתם הסכם בין החברה המאוחדת לבין בעלי המניות של הדס, על פי רכשה מהם החברה המאוחדת את כל מנויותה של הדס בתמורה לסך של 66 מיליון ש"ח אשר שולם בחודש ינואר 2023.

באור 38 - התchiebioiyot תלויות, התקשרויות, שעבודים וערביות (המשך)

ג. רגולציה

1. הגבלים עסקיים

בחודש נובמבר 2012, הכריז הממונה על התחרות על יישראמקו נגב 2 ועל כל אחד מיתר השותפים בפרויקט "תמר", ביחד ולחוד, כבעלי מונופולין באספקת גז טבעי, החל ממועד תחילתה של האספקה המשחרית ממאגר "תמר". משמעותה ההכרזה האמורה הינה תחולתו על יישראמקו נגב 2 של פרק ד' לחוק ההגבלים העסקיים התשמ"ח - 1988 (להלן - החוק), הקובל, בין היתר, כי בעל מונופולין לא יסרב שירות בלתי ישיר לספק נכס/שירות (ובמקרה זה - גז טבעי) ולא יוכל לרעה את מעמדו בשוק באופן העולם להפחית את התחרות בעסקים או לפגוע הציבור. מצא הממונה על התחרות כי מקיומו של מונופולין או מהנהגתו בעל מונופולין, נפגעת התחרות או נפגע הציבור, או קיים חשש לפגיעה ממשמעותיה בתחרות או הציבור, רשאי הממונה על התחרות לחתת לבעל המונופולין הוראות בדבר הצעדים שעליו לנクト למניעת הפגיעה.

2. המתווה להסדרת משק הגז הטבעי

ביום 16 באוגוסט 2015 אישרה הממשלה, בכפוף למ顿ן פטור לפי סעיף 52 לחוק ההגבלים העסקיים התשמ"ח-1988 (אשר הוועק על ידי ראש הממשלה, בתקידו כשר הכלכלה, ביום 17 בדצמבר 2015), את "מתווה הגז בעניין הגדלת כמות הגז הטבעי המופקת ממדעה הגז הטבעי "תמר" ופיתוח מהיר של שדות הגז הטבעי "לוויין", "כרייש" ו"תינן" ושדות גז טבעי נוספים" (להלן - המתווה). המתווה כולל, בין היתר, מכירת מלאה זכויות השותפות המוגבלות אבער חיפושי נפט (אשר מוגה לשליך קידוחים) ודלק קידוחים (אשר שיינטה את שמה לני-מד אנרגי) בחיקת תמר ומיכרת חלק מזכויות שבנון בחזקת תמר (באופן שזכהות לא יעלו על 25%) וזאת בתוך 6 שנים ממועד קבלת הפטור האמור; קביעת התמחור ותנאים נוספים בהסכם למכירת גז טבעי לוויין; פיתוח מאגר תמר דרום מערב, יציבות רגולטורית לתקופה שנקבעה וכן הבהירות ותיקונים להחלטת הממשלה מס' 442 מיום 23 ביוני 2013 בעניין הייצור והמסויו שיחול ביחס להסכמים ליצוא גז טבעי.

בעקבות פסק דין שנייתן בג"ץ בעתיות שהוגשו לבג"ץ בקשר עם אישור המתווה, ביום 22 במאי 2016, שבה ואימצה הממשלה את החלטתה האמורה בעניין המתווה, תוך קביעת הסדר חלופי לפרק י' למותו הגז בעניין "סבירה רגולטורית יציבה", לשם הבטחת סביבה רגולטורית המעודדת השקעות במרקע חיפושי הגז הטבעי והפקתו.

3. טוiotת מסמך מדיניות בנושא הוצאה מכלל שימוש של תשתיות חיפוש והפקה של נפט וגז טבעי בים

ביום 2 במאי 2023 פרסם משרד האנרגיה לעזרות הציבור, טוiotת מסמך מדיניות בנושא הוצאה מכלל שימוש של תשתיות חיפוש והפקה של נפט וגז טבעי בים (להלן - טוiotת מסמך המדיניות). מטרת טוiotת מסמך המדיניות הינה הצעה להתוויה הנקודות הכלליים בכל הנוגע להוצאה מכלל שימוש של תשתיות חיפוש והפקה של נפט וגז טבעי בים, וזאת מוביל לגורע מהוראות הדין החלות בעניין זה ומהוראות שטרי החזקה ואיישורי הפעלה. טוiotת מסמך המדיניות מציעה, בין היתר, כללים, אמות מידת ומטגרות זמניות להוצאה מכלל שימוש של קידוחים ומתקני הפקה וכן נתיחה תשתיות לת ימיות וצנורות אשר אין להם עד שימוש, וזאת, בין היתר, בהתאם למיקום המתקנים האמורים בעומק הים, על הקרקעית או מתחת לקרקעית. בחודש יוני 2023 הגישה מפעילת חזקת תמר בשם שותפי תמר למשרד האנרגיה התיאחסות לטוiotת מסמך המדיניות. ככל שתיאושרנה הדרישות המכניות מסמך המדיניות, צפוי הדבר להגדיל את עלויות הנטישה של נכסי הנפט והגז של הקבוצה בישראל. התברה בוחנת את טוiotת מסמך המדיניות ואת המשמעותו הנוובעת ממנה ביחס להיקף עלויות הנטישה כאמור, אם וככל שתיאושם, ובהתאם תבחן את פעולותיה בנושא.

באור 38 - התchieיביות תלויות, התקשרות, שעבודים וערביות (המשך)**.7. תמלוגים**

- בחקוק הנפט התשי"ב-1952 נקבע, כי בעל חזקה ישלם לממשלה תשלום בשיעור של 12.5% מכמות הנפט או הגז שהופקה משטח החזקה ונוצלה, למעט כמות הנפט שיישתמש בה בעל החזקה בהפעלת שטח החזקה, אך בכל מקרה, לא יפחית התשלום מהתalog מוגן מינימלי שנקבע בחוק הנפט. חישוב התמלוגים נעשה לפי שווי השוק של התמלוגים על פי הבאר.
- משנת 2013 ואילך, שילמו שותפי תמר תחת מהאה מקומות על חשבון התמלוגים לפי שיעורים שנקבעו מפעם לפעם על ידי משרד האנרגיה. מתחילה ההפקה ממאג'ר תמר ועד לתום שנת 2016 שולמו התמלוגים בשיעור של 12%; בשנים 2018-2017 בשיעור של 11.36%; משנת 2019 ואילך בשיעור של 11.3%.
- ביום 29 באוקטובר 2023 התקבל מכתב ממשרד האנרגיה, על פיו נקבע, כי גובה שיעור מקומות התמלוגים בגין ההפקה ממאג'ר תמר בשנת 2023 יופחת משיעור של 11.3% לשיעור של 11.06% בתוקף מחודש נואר 2023. משרד האנרגיה קבע כי שיעור מקומות התמלוגים לשנת 2024 יعتمد גם הוא על שיעור של 11.06%.
- בחודש יוני 2020, פרסם משרד האנרגיה הנחיות כללות המפרטות את העקרונות לחישוב התalog על פי הבאר בקשר לזכויות נפט בים (להלן - "הנקודות"), ובchodש ספטמבר 2020 פרסם הוראות פרטניות בעניין חישוב שווי התalog על פי הבאר עבור חזקת תמר בהן פורטו ההוראות המכורות בניכוי לצורך חישוב שווי התalog על פי הבאר (להלן - "ההוראות הפרטניות").
- במהלך שנת 2022 משרד האנרגיה שלח למפעילה טוtotות דוחות ביקורת התמלוגים לשנים 2013-2018 בהתאם להנחיות ולהוראות הפרטניות כאמור. המפעילה העבירה למשרד האנרגיה את התיקיחסותה לטוtotות דוחות אלו (להלן - "טוtotות דוחות הביקורת").
- בתבבסט על הבנות המתבססות מול משרד האנרגיה בעקבות דיוונים שנערכו לאחרונה בקשר לטוtotות דוחות הביקורת, ישראמקו נגב 2 עדכנה פערם לא מהותיים בסכומים המctrבים שנזקפו בדוח על הרוח הכלול בסעיף הכנסות מכירת נפט, גז וקונדנסט בניכוי התמלוגים.
- הערכת ישראמקו נגב 2, ובהתבסס על הבנות המתבסשות, ישראמקו נגב 2 תהיה זכאית לקבל (בדרכ שקייזו מתשולם תמלוגים עתידיים בשנת 2024) סכום של כ- 60 מיליון ש"ח (כ- 16.4- מיליאון דולר) בין השנים 2013-2018, המוצע בסעיף חיבבים ויתירות חובה. כמו כן, סכומי המקומות ששולמו לממשלה (החל משנת 2019) העולים על הסכומים שנזקפו בדוח על הרוח הכלול, מסתכם ליום 31 בדצמבר 2023 לסקל כ- 24- 6.6 מיליון ש"ח (כ- 6.6 מיליון דולר), המוצע בסעיף השקעות, חיבבים ויתירות חובה לזמן ארוך.
- שיעור התalog האפקטיבי לשנת 2023 בהתאם להערכת ואומדי ישראמקו נגב 2 היו כ- 10.65% (בשנת 2022 כ- 11%, בשנת 2021 כ- 10.9%).

- במקרה של תגילת נפט ו/או גז ו/או חומרים אחרים בעלי ערך שיווקו ויונצלו ברישיונות ו בזכותיהם יש לישראמקו נגב 2 כו"ם ו/או יהיה בעתיד אינטראס, התchieיבות ישראמקו נגב 2 לשלם לישראמקו אינק. התalogים מההכנסות שניבעו מ- 10% הראושים של חלקה של ישראמקו נגב 2 ברישיון/חזקה, כאשר ישראמקו אינק. תהא רשאית לקבל את התמלוגים האמורים או כל חלק מהם בעין, או לקבל את שווי השוק על פי הבאר של התמלוגים האמורים, וזאת בשיעורים ממפורט להלן:

רישויות ימיים לאחר מועד החזר ההשקעה	רישויות ישתתיים עד מועד החזר ההשקעה	רישויות ישתתיים לאחר מועד החזר ההשקעה	רישויות ימיים עד מועד החזר ההשקעה
13.00%	1.00%	13.00%	5.00%

אומן חישוב התמלוגים כאמור באור 3.6.3. משמש גם לחישוב שווי השוק על פי הבאר של התalog האמור המשולם על ידי ישראמקו נגב 2 לישראמקו אינק.

- בין ישראמקו נגב 2 לישראמקו אינק. הtgtלו היולי דעות בשאלת מועד החזר ההשקעה בקשר עם התchieיבות ישראמקו נגב 2 לשלם לישראמקו אינק. התalogים מההכנסות שניבעו מ- 10% הראושים של חלקה בפרויקט תמר. בחודש פברואר 2017 העבירו הצדדים את החכרעה בחילוקי הדעות שביניהם לחכרעת בורר מוסכם. ביום 26 באוקטובר 2021 ניתן פסק הבורר, על פיו נקבע כי מועד החזר ההשקעה הינו יום 23 במרץ 2017, כי סכום התalogים שלל ישראמקו אינק. היו כ- 49.1 מיליון דולר וכי הסכם ישא ריבית בהתאם להוראות חוק פסיקת ריבית והצמדה, התשכ"א-1961 והתקנות שהותקנו מכוון. בחודשים נובמבר- דצמבר 2021 שילמה ישראמקו נגב לישראקו אינק סך של כ- 53 מיליון דולר בהתאם לפסק הבורר. כתוצאה מפסק הבורר גדל הרוחה המיויחס לבעלים של החברה בשנת 2021 בסך של כ- 67 מיליון ש"ח וזאת עקב פערם בשיעורי החזקות של החברה (בשערו) ביישראמקו אינק. (כ- 67%) לעומת שיעור החזקותיה (בשערו) ביישראמקו נגב 2 (כ- 16%).

באור 38 - התcheinיות תלויות, התקשרויות, שעבודים וערביות (המשך)**.4. תמלוגים (המשך)**

- השותף הכללי בישראל נג'ב 2 זכאי לתמלוג על בשיעור של 5% מחלוקת של ישראלם נג'ב 2 בהכנסות מנפט ו/או מג'ן ברוטו, לפני הוצאות ותשומים אחרים, לרבות תמלוג המדינה לפי חוק הנפט, התשי"ב - 1952), שיופקו משטחי חזקתו שמשון, וחזקות תמר ודלית, לרבות כל נכס נפט שיבוא במקומם. השותף הכללי המחה את זכותו האמורה לישראל נג'ב 2.
- ישראלם נג'ב 2 התcheinיות תלויות לתשלום תמלוג על לחברת זורה (צד ג' לא קשור) בשיעור של 0.2% (0.2% - 100%) מהכנסות מנפט ו/או ג' שיופקו בחזקתו שמשון.
- ישראלם נג'ב 2 זכאיות לתמלוג על מתנ"ל בשיעור של 0.45% (0.45% - 100%) מההכנסות מנפט ו/או ג' שיופקו בחזקתו שמשון.
- ישראלם נג'ב 2 זכאיות לתמלוג על ממודיין אנרגיה, שותפות מוגבלת, בחזקתו שמשון, או כל נכס נפט שיבוא במקומה, בשיעור של 5% מחלוקת היחסיבי במנפט ו/או ג' שיופק מהחזקת בגין החזקתו שהועברו לה על ידי ישראלם נג'ב 2 בחזקתו שמשון (10%).
- ישראלם נג'ב 2 זכאיות לתמלוג על מ-AS (להלן - PSH),石油 Services Holdings AS, בשיעור של 5% מחלוקת היחסיבי של PSH (5%) בנפט ו/או ג' שיופקו מחזקתו שמשון.

חברות מאוחדות אשר שימושו כשותף הכללי של השותפות המוגבלות לשעבר חנ'יל ים-המלח ונפטא חיפושים (להלן - השותפות), זכאיות לתמלוג על בשיעור של 6.5% מtower תמלוג-על בשיעור 11.5% לו הייתה זכאיות כל אחת מהשותפות בגין זכויות (2.5%) שהועברו על ידי כל אחת מהן לדור ג' חיפושים, שותפות מוגבלת (להלן - דור ג'), בחזקות "דלית" ו"תמר" (להלן - תמלוג העל). בין השותפות לדור ג' התגלעה מחלוקת בגין לשיעור החזקתו עליהם חלק תמלוג העל, שהועברה להליך בוררות בפני בורר מוסכם.

בחודש ינואר 2019 ניתן פסק בורר, על פיו, תביעתן של השותפות התקבלה במלואה. גם פסק הבורר בערעור שהוגשו על ידי הצדדים השאיר על כן את קביעות הבורר הראשון, על פייה נפסק כי על דור ג' לשלם לנפטא (כמי שבאה בנעלי השותפות כמפורט באור 3.8. ד') 11.5% מזכויות השתפות של 5% מהחזקות תמר ודלית.

ביום 31 בינוואר 2022 החליטה הממונה על ענייני הנפט במשרד האנרגיה (להלן - הממונה) לאחר המלצה מועצת הנפט) לאשר את בקשה לנפטא לשובת נפטא בפנקס הנפט תמלוג על בשיעור של 14.375% על חלקה של דור ג' (4%), בחזקות תמר ודלית. בהתאם, נרשם תמלוג העל בפנקס הנפט.

בעקבות רישום התמלוג בפנקס הנפט כאמור, בחודש פברואר 2022 העבירה דור ג' לנפטא (כנהמן) את התמלוגים אותם לא העבירה בשנת 2021 בתוספת ריבית, שבהם שלם את התמלוגים השוטפים של שנת 2022 ואת תחת מהאה ושמירת זכויותיה. בחודש יוני 2022 הגישה דור ג' לשרת האנרגיה ערעור על החלטתו האמורה של הממונה במסגרתו התבקרה שרת האנרגיה, בין היתר, לבטל את החלטת הממונה ואת הרישום בפנקס הנפט של תמלוג העל; להורות לממונה לרשות לטובת נפטא תמלוג על בשיעור שלא יעלה על 5% (ולחלו פון - בשיעור שלא יעלה על 10%), בגין 3.4% מזכויות דור ג' בחזקות תמר ודלית, ולהלו פון, מtower 4% מזכויות דור ג' בחזקות תמר ודלית.

ביום 12 באוקטובר 2023 התימה נפטא עם אלון ג' פיתוח ארגז בע"מ (להלן - אלון פיתוח), שהינה בעלי השיטה בדור ג' עם אלון ג' תמלוגים בע"מ (להלן - הרוכשת) על הסכם מותנה על פיו נפטא תמכה לרוכשת את תמלוג העל ואשר במסגרתו סוכם גם לסיים את כל המחלוקת המשפטיים (להלן - ההסכם), אשר עיקריו:

- הتمורה - סך של 62 מיליון דולר (להלן - התמורה), (מתוכה חלקה של הקבוצה, כשותף הכללי בשותפות וכמי שהחזיקה בזכויות ההשתפות בשותפות, הינו כ- 83%). מtower התמורה יופחת סכום תמלוג העל נטו (זהיינו, לאחר ניכוי היטל רווח נפט ומס חברות) ששולם ויישולם בפועל ע"י דור ג' לנפטא בגין התקופה שמיoms 1.1.2023 ועד למועד השלמת העסקה (המסתכם בסך של כ- 3.8. מיליון דולר).
 - התמורה בניכוי סכומי תמלוג העל נטו שיופחתו כאמור (להלן - התמורה המותאמת) תשולם לנפטא על ידי הרוכשת במועד השלמת העסקה.
- השלמת העסקה - השלמת העסקה מותנית בקבלת אישור הממונה להעברת תמלוג העל לרוכשת ולשעבונו לטובת הממן של הרוכשת (להלן - אישור הממונה) וכן ברישום תמלוג העל בפנקס הנפט. השלמת העסקה תבוצע עד 10 ימי עסקים לאחר קבלת אישור הממונה. במועד השלמת העסקה הרוכשת תשולם לנפטא את התמורה המותאמת.

באור 38 - התחביבות תלויות, התקשרויות, שעבודים וערביות (המשך)**.4. תמלוגים (המשך)**

היה ומועד השלמת העסקה יכול לאחר 1.11.2023, תשלום הרוכשת את סכום התמורה המותאמת כאשר מלא סכום התמורה (62 מיליון דולר) ישא ריבית מיום 1.11.2023 ועד למועד תשלום התמורה המותאמת בפועל בשיעור של 8% לשנה (ובהתאמה החלק משנה).

3. סיום ההליכים המשפטיים - במועד השלמת העסקה יסתינו כל המחלוקתמושאת ההליכים המשפטיים וכל חילוקי הדעת בקשר עם תמלוג העל. בהתאם, בין כל הצדדים הקיימים נחתם כתוב ויתור וסילוק סופי ומוחלט, המוננה בהשלמת העסקה, בין אם הולו במסגרת ההליכים המשפטיים ובין אם לא (לרבות טענת דור גז כי תמלוג העל הינו בשיעור אפקטיבי של כ- 0.51% מסה"כ ההכנסות ממAGER תמר (100%) ומנגד, טענת נפטא כי תמלוג העל הינו בשיעור אפקטיבי של כ- 0.575% מסה"כ ההכנסות ממAGER תמר (100%) וזאת בדרך של פשרה וMBOL שף צד מודה בטענות משנהו).

ביום 23 בנובמבר 2023 הוגשה למומנה בקשה להעברת תמלוג העל לרוכשת ורישומו בפנקס הנפט ל佗ת הרוכשת. כמו כן הוגשה במועד האמור והודה על מישכת הערעור שהוגש לשר האנרגיה והתשתיות, בכפוף לאישור הבקשה. לאחר מועד הדיוטה, ביום 17 בינואר 2024 התקבל אישור המומנה להעברת תמלוג העל לרוכשת וшибודו ל佗ת הממנים של הרוכשת. ביום 21 בינואר 2024 נרשם בפנקס הנפט העברת תמלוג העל וшибודו כאמור לעיל, וזאת לאחר קבלת מלאה התמורה המותאמת (כולל ריבית והצמדה) על ידי נפטא בסך של כ- 59.2 מיליון דולר. החברה צפוייה לרשום בדוחות הכספיים לרבעון ראשון (לפני מס) בגין חלקה של הקבוצה בתמורה (לרבות חלקה של הקבוצה בשותפות), בסכום של כ- 49 מיליון דולר.

יואל זכאיית לתמלוג על בשיעור של 0.5% מחלוקת של אבנر מכל חזקה בה יש או יהיה לאבנר זכויות השתפות. תמלוג העל כאמור הומרה בשעתו לויאל על ידי שני צדדי ג' אשר היו זכאים לתמלוג על מאבנר ובכפוף לכך שככל הסדר שיחול בין אבנר לצדי ג' בקשר לתמלוג העל, יחול בהתחאה גם על יואל. בחודש מאי 2017 מזוהה אבנר עם ולתוץ ניו-מד, באופן בו כל נכסיה והתחביבותיה באותו מועד עברו לניו-מד ואבנר חוסלה ונמחקה מרישומי רשם השותפות. בהתאם, זכאיית יואל לתמלוג העל כאמור מניו-מד. כמו כן הווערו חלק מנכסיו הנפט של ניו-מד לצדי ג' בכפוף להתחביבות אותו צדי ג' לשאת בתמלוג המגיע לויאל בגיןם. בתקופת הדוח רשמה הקבוצה הכנסות בסך של כ- 18 מיליון ש"ח מתמלוגים כאמור (כ- 14 מיליון ש"ח בשנת 2022).

11. **תמלוגים מיוניין** - כאמור באור 30.א.5, חלק מתמורה מכירת הזכויות המועברות ליוניין, התחيبة יוניין לנפטא כנאמן (לפרטים בדבר הנאמנות ראו באור 37.ב.ב) לטעם-על בשיעור של 5.5% מהזכויות המועברות (המהווה 1.16171% מtower 100% מהזכויות בחזקת משwon) בהכנסות מנפט ואו מגז משפחתי חזקה שימוש. במידה והפעיל בחזקה יוחלף בהתאם לתנאים המפורטים בהסכם, גובה התמלוג האמור ירד לשיעור של 4% מהזכויות המועברות ליוניין (המהווה 0.84488% מtower 100% מהזכויות בחזקת).

ה. פטור, ביטוח ושיפוי

1. לדירקטוריים ולנושאי המשרה בחברה ובחברות בנות, לרבות אלו שהינם בעלי השיטה בחברה, פטור מאחריות מראש.

2. לדירקטוריים ולנושאי המשרה בחברה ובחברות בנות, כפי שייהיו מעת לעת, לרבות אלו שהינם בעלי השיטה בחברה, פוליסת ביטוח אחריות דירקטוריים ונושאי משרה במגזר פוליטיקה קבועה קבועה את החברה וחברות הבנות שלה (להלן - פוליסת הביטוח) בגבולות אחריות של 75 מיליון דולר למקרה ולתקופת הביטוח, לכל הדירקטוריים ונושאי המשרה המבוטחים בפוליסת האמורה.

3. לדירקטוריים ולנושאי המשרה בחברה ובחברות בנות, כפי שייהיו מעת לעת, לרבות אלו שהינם בעלי השיטה בחברה, ניתן כתוב התחייבות לשיפוי, בגין כל חובה כספית לטובה אדם אחר על פי פסק דין, לרבות פסק דין שניתן בפשרה או פסק בורר שאושר, וכן בגין הוצאות התדיינות סבירות, שיוטלו על נושא המשרה או מי מהם עקב מעשה או מחדל שעשו או נמנעו מלעשות, לפי העניין (להלן - פוליסת הביטוח) בתוקף היוטם נושא משרה בחברה ובгинן כל פעולה אשר עשו בתוקף היוטם נושא משרה בחברה אחרת הנמצאת בשליטת החברה, וזאת בכפוף לתנאים המפורטים בכתב התחייבות לשיפוי.

סכום השיפוי בגין מסכת אירועים אחד לא עלה על סכום של 150 מיליון ש"ח, ובלבך שסכום השיפוי הכלל לא עלה על 25% מההון העצמי של החברה במועד השיפוי, וישולם רק לאחר מיצוי וסילוק הכספי הביטוחי החל על מקרה השיפוי, ככל שיחול.

באור 38 - התחתיויות תלויות, התקשרויות, שעבודים וערביות (המשך)**.1. שעבודים**

לקבוצה שעבודים בגין אשראי מתאגידים בנקאים וגופים מוסדיים כמפורט להלן :

1. נכון ליום 31 בדצמבר 2023 קיימים שעבודים לתאגידים בנקאים קבועים ושוטפים בדרגות שונות על נכסים שונים בשווי של כ-3,055 מיליון ש"ח, וכן על הזכויות החזיות בגיןם (לרבות זכויות מביטוח ודמי שכירות). נכון למועד הדוח, לא קיימות התחתיות כנגד השעבודים האמורים.
2. על נכסים של חברות מאוחדות זרות קיימים שעבודים לתאגידים בנקאים. השעבודים הינם קבועים ושוטפים בדרגה ראשונה לרבות על הזכויות החזיות בגיןם, לרבות זכויות מביטוח, דמי שכירות וכן על הון המניות שטרם נפרע, ראו באור 22.B.2. שווים של הנכסים האמורים הינו 208 מיליון ש"ח. נכון למועד הדוחות לא קיימים חובות לתאגידים הבנקאים האמורים.
3. להבטחת התחתיות החברה וחברות מאוחדות שלא לגופים מוסדיים, בגין הלוואות המסתכמות ליום 31 בדצמבר 2022 לסך של כ-259 מיליון ש"ח קיימים שעבוד קבוע בדרגה ראשונה על נכס בשווי 449 מיליון ש"ח, וכן בגין מסגרות אשראי לא מנוצלות קיימים שעבודים קבועים בדרגה ראשונה על נכסים בשווי של כ-1,479 מיליון ש"ח וכן על הזכויות החזיות בגיןם (לרבות זכויות מביטוח ודמי שכירות). לפרטים ראו באור 22.B.2.
4. לפרטים בדבר שיעבודים קבועים בדרגה ראשונה שרשמה יואל על מנויות אירפורט סיטי לטובת הנאמן לאגרות החוב של החברה (סדרה 2 וסדרה 3) ראו באור 23.B.1.
5. לפרטים בדבר שיעבודים לצורך הבטחת התחתיות ישראמקו נגב 2 כלפי מחזקי אגרות החוב שלא, ראו באור 4.B.23.
6. להבטחת פירעון של אגרות החוב (סדרה יא') של אירפורט סיטי שעבדה אירפורט סיטי שמונה נכסים נדל"ן בשווי כולל של כ-478 מיליון ש"ח (נכון למועד הדוח). לפרטים ראו באור 23.B.2.

.2. ערביות

1. בחודש ספטמבר 2014 פרסם הממונה על הנפט, בהתאם לסעיף 57 לחוק הנפט, הנחיות למון ביחסנות בקשר עם זכויות נפט.
2. בחודש דצמבר 2014 העמידו תמר ערבות למשרד האנרגיה בקשר עם קיום תנאי שטר החזקות 1/1 "תמר" וכן בקשר עם אישור הקמת אסדה קבועה להפקת גז טבעי ונפט וכן אישור להפעלה של מערכת הפקה של גז טבעי וקונדנסט פרויקט תמר בסך כולל של 35 מיליון דולר. בנוסף השותפים ערבות למשרד האנרגיה בקשר עם קיום תנאי שטר החזקה 1/13 "דילית" בסך של 7.5 מיליון דולר.
3. השותפים בחזקת שמשון העמידו ערבות בגובה של 7.5 מיליון דולר.
4. חלקה של הקבוצה בכל הערביות שהועמדו כאמור מסתכם לסך של כ- 17.2 מיליון דולר (כ- 61 מיליון ש"ח).
5. חברות מאוחדות נוספות העמידו ערביות בנקאיות בסכום של כ- 51 מיליון ש"ח לטובת מוסדות ואחרים.
6. בחודש פברואר 2021, העמידה ישראמקו נגב 2 לניגג'יז ערביות בנקאיות בסך כולל של כ-40 מיליון ש"ח. בחודש פברואר 2023 ישראמקו נגב 2 הגדילה את הערביות האמורות כך שיעמדו על סך כולל של כ-43 מיליון ש"ח. ישראמקו נגב 2 העמידה פיקדונות בסכום של כ-12 מיליון ש"ח להבטחת הערביות האמורות. לאחר מועד הדיווח, בחודש פברואר 2023, עם הגדלת הערביות כאמור, הגדילה ישראמקו נגב 2 את הפיקדונות לסך של כ-13 מיליון ש"ח.

.3. דרג אשראי

1. אגרות החוב של החברה (סדרה 3) מדורגת על ידי מעלות החברה הישראלית לדירוג ניירות ערך בע"מ (להלן - מעלות) בדירוג של AA+i.
2. אגרות החוב של אירפורט סיטי מסדרות ה' ו- ט, י ו-יא' מדורגות על ידי מעלות בדירוג AA+i.
3. אגרות החוב של נפטא (סדרה ח') מדורגות על ידי מעלות בדירוג של AA+i.
4. אגרות החוב של ישראמקו נגב 2 (סדרות א', ב' ו- ג') מדורגות על ידי מעלות בדירוג של AA+i.

באור 39 - ניהול סיכון פיננסיים

א. כלל

הקבוצה חושפה לסיכון הבאים הנובעים משימוש במכשירים פיננסיים:

- סיכון אשראי
- סיכון נזילות
- סיכון שוק (הכולל סיכון מטבע, סיכון מודד המחיר לצרכן, סיכון ריבית וסיכון מחירי נפט וגז).

האחריות המקיפה לקביעת מדיניות ניהול הסיכון של הקבוצה ולפקח עליה מצויה בידי הדירקטוריון. מדיניות ניהול הסיכון של הקבוצה גובשה בכדי ליזמות ולנתק את הסיכון העמדים בפני הקבוצה, לקבוע הגבלות הולמת לסטטוסם ובקורת ולפקח על הסיכון והעמידה בהגבלה. המדיניות והשיטות לניהול הסיכון נスクרות באופן שוטף בכדי לשקף שינוי בתנאי השוק ובפעולות הקבוצה.

ב. סיכון אשראי

סיכון אשראי הוא סיכון להפסד כספי שיגרם לקבוצה באםLKoch או צד שכגד למכשיר פיננסי לא יעמוד בהתחייבותו החזויות, והוא נובע בעיקר מיתרת מזומנים ושווי מזומנים, פקדונות מחובות של לקוחות וחיבטים אחרים וכן מהlıklarות בניירות ערך למשך.

לקוחות

החשיפה של הקבוצה לסייעי אשראי מושפעת בעיקר מהאפיקון האישני של כל לקוחות. כדי לצמצם את החשיפה לסייעי אשראי בגין לקוחות, מדיניות הקבוצה כוללת קבלת דמי שכירות ודמי ניהול מראש, קבלת ערבותות בנקאות ו/או אישיות ולעיתים אף פיקדונות להבטחת תשלום דמי שכירות ודמי ניהול.

לquoich עיקרי של הקבוצה הינו חברות החשמל המהווה - 40% מסך המכירות במאגר תמר בתקופת הדוח וכ- 29% יתרת הלוקחות ממכירות מאגר תמר לתאריך הדוח. החברה מעריכה שיש לה אשראי מול חברות החשמל נמוך מאוד. לקוחות עיקרי נוסף של הקבוצה הוא לקוח BOE - 32% מסך המכירות במאגר תמר בתקופת הדוח וכ- 51% מסך יתרת הלוקחות ממכירות מאגר תמר לתאריך הדוח) - אשר החברה מעריכה שיש לה אשראי מולו נמוך, בעיקר בהתחשב בניסיון העבר מול לקוח זה וכן בהתחשב במנגנון הבטוחות בהסכם מולו. החברה אינה צופה הפסדים בגין היתרונות של הלוקחות האמורים.

הקבוצה מכירה בהפרשה לירידת ערך המשקפת את הערכתה לגבי הפסדים העשויים להיגרם מחובות מלוקוחותיה.

השקעות בניירות ערך מוחזקים למשך

בהשקעהה בניירות ערך מוחזקים למשך הכספיים הקבוצה להפסדים הנובעים משינויים במחירים ניירות הערך ומאי עמידה של הצד שכגד למכשיר הפיננסי בהתחייבותו. כדי לצמצם את החשיפה, הקבוצה אימצה מדיניות השקעה על פייה הקבוצה משקיעה באגרות חוב במלחלים שונים.

ג. סיכון נזילות

סיכון נזילות הוא הסיכון שהקבוצה תתקשה לעמוד בנסיבות הקשורות בהתחייבותו הפיננסיות המסלולקות על ידי מסירת מוצר או נכס פיננסי אחר. הקבוצה מודדת קיומם של רמות מסוימות של מוצרים על פי דרישת תשלום הוצאות התפעול הצפויות, כולל הסכומים הדורושים לעמידה בהתחייבויות הפיננסיות; האמור אינו מביא בחשבון את ההשפעה הפוטנציאלית של תרחישים קיצוניים שאין אפשרות סבירה לצפותם, כגון אסונות טבע.

באור 39 - ניהול סיכון פיננסיים (המשך)**ד. סיכון שוק**

סיכון שוק הוא הסיכון שנינוים במחاري שוק, כגון שער החליפין של מטבע חוץ, מדד המחרירים לצרכן, שיעורי ריבית ומחרירים של מכשירים הונאים, ישפיעו על הכנסות הקבועה או על ערך החזקотיה במכשירים פיננסיים. מטרת ניהול סיכון השוק הינה לנחל ולפקח על החשיפה לסיכון שוק במסגרת פרמטרים מוגבלים, תוך כדי מיקסום התשואה.

במהלך העשקים הרגיל קונה ומוכרת הקבועה נגזרים וכן לוקחת על עצמה התחייבות פיננסיות לצורך ניהול סיכון שוק.

סיכום מטבע

הקבוצה חשופה לסיכון מטבע בעיקר בהתייחס לשינויים בשער החליפין של הדולר אל מול השקל. לשראםכו נגב 2 קיימת יתרת התחייבות שקלות נטו הנבעות בעיקר מאג'יח שקל (סדרה ג') שהונפקה בחודש נובמבר 2020 והורחבה במהלך הדוח (לפרטים בדבר הרחבת א"ח סדרה ג' ועסקת גידור תזרימי מזומנים ראו באור 4.B. לעיל, ובאור 4.G. להלן).

הכנסות ישראםכו נגב 2 הינוadol וועל כן היא חשופה לרידית שער הדולר. ישראםכו נגב 2 נוהגת מעת לעת ליצור גידור טבעי בגין חשיפות אלה בדרך של רכישה או התאמת יתרות המזומנים או הפקדונות שלה הנקובים ב שקלים ו/או התקשורת בעסקאות גידור תזרימי מזומנים כאמור לעיל.

يُذكى כי נכוון לתאריך הדוח, לשראםכו נגב 2 יתרות מזומנים ופקדונות מוגבלים שקלים בסך של כ-120 מיליון ש"ח אשר מוגדרים חלק מהחשיפות האמוראות.

כמו כן מחיר הגז בהתאם להסכם מכירת הגז מפרייקט תמר וכן התשומות בגין חיפושי נפט וגז ופיתוחים אינם צמודים במלואם לדולר, ומשכך לשראםכו נגב 2 חשיפה בשל שינויים בשער החליפין של הדולר.

הפעולות של הקבועה בתחום הנפט והגז בארץ"ב מתבצעת על ידי ישראםכו אינק. כל השירותים הניתנים או המתנהלים על ידי ישראםכו אינק. בתחום הנפט והגז נקבעים בדולר.

בנוסף, הכנסות הקבועה מדמי שכירות באירופה, הנקובות באירו, חשופות לשינויים בשער החליפין של האירו אל מול השקל. כדי לצמצם את החשיפה לשינויים בשער החליפין של האירו, ממנת הקבועה את פעילותה באירופה בהלוואות נקבות באירו, דומה למطبع בו נקבות הכנסותיה.

סיכום מדד המחרירים לצרכן

הכנסות הקבועה מדמי שכירות באירופה, הנקובות באירו, חשופות לשינויים בשער החליפין של האירו אל מול השקל. כדי לצמצם את החשיפה לשינויים במדד, ממנת הקבועה חלק ניכר מפעילהה בישראל בהלוואות צמודות מדד, בדומה לאופן בו צמודות הכנסותיה. מדיניות המימון האמורה מביאה לגידור כלכלי ללא שימוש בנגזרים ולא יישום חשבונאות גידור.

סיכום מחירי נפט וגז

לקבועה פעילות בתחום הנפט בישראל ובארה"ב. מחירי הגז הנקובים בהסכם למכירת גז טביי מפרייקט תמר מבוססים על נוסחאות שונות היכולות בין היתר הצמדה למדד המחרירים לצרכן האמריקאי, לתעריף יצור החשמל ולמחיר הבrente. ירידות במחاري הנפט והגז חשופים את הקבועה להפסדים הנבעים מקיומו בהכנסות הצפויות ובירידות ערך נכסים מחד, ומיאידך עלויות במחاري נפט וגז עשוויות להשוו את הקבועה להפסדים בתוצאה מגידול בתשומות הנדרשות בחיפושי נפט וגז. בנוסף, בהתאם להסכם הייזוא למצרים, מפרט באור 3.B.1.ה, לרוכשת קיימת אפשרות להקטין ל-50% את כמותה - Take or Pay בשנה בה המחיר היומי הממוצע של הבrente ירד מתחת ל-50 דולר לחבית.

סיכום שיעורי ריבית

פעילות הקבועה באירופה ממומנת בהלוואות לזמן ארוך הנושאות ריבית משתנה, הנזורה משיעור ריבית - Euribor. פעילות הקבועה בישראל ממומנת בעיקר בהלוואות לזמן ארוך צמודות מדד כאמור לעיל הנקובות בריבית קבועה ועל כן הקבועה אינה חשופה בגין ההלוואות האמוראות לסיכון תזרים מזומנים בגין שינויים בשיעורי הריבית בישראל.

באור 40 - מכשירים פיננסיים**א. סיכון אשראי**

1. הערך בספרים של הנכסים הפיננסיים מייצג את חטיבת האשראי המירבית, בהתאם למערכם בספרים של בוטחות או חיזוקי אשראי אחרים כלשהם.

2. גיול חובות והפסדים מירידת ערך

להלן גיול חובות של לקוחות:

ליום 31 בדצמבר 2022 הפרשה לחובות מסופקים אלפי ש"ח	ליום 31 בדצמבר 2022 ברוטו אלפי ש"ח	ליום 31 בדצמבר 2023 הפרשה לחובות מסופקים אלפי ש"ח	ליום 31 בדצמבר 2023 ברוטו אלפי ש"ח	ליום 31 בדצמבר 2023 פיגור של 90 ימים פיגור של 91 יום עד שנה פיגור של מעל שנה
-	302,355	-	332,477	איןם בפיגור
-	27,587	-	29,345	פיגור של 0-90 יום
-	26,677	-	51,211	פיגור של 91 יום עד שנה
(29,299)	59,434	(36,038)	59,584	פיגור של מעל שנה
(29,299)	416,053	(36,038)	472,617	

התנועה בהפרשה לחובות מסופקים:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 אלפי ש"ח	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 אלפי ש"ח	יתרה לתחילת השנה הפרשה שנרשמה השנה הכרה בחובות אבודים שנמתקו bijtol חובות מסופקים שנגנו הפרשי שער
24,177	29,299	
10,716	9,226	
(5,564)	(1,568)	
(801)	(1,167)	
771	248	
29,299	36,038	

באור 40 - מכשירים פיננסיים (המשך)**ליום 31 בדצמבר 2022****ב. סיכון נזילות**

להלן מועד הפירעון החזויים של התחביבות פיננסיות בסכומים בלתי מהווונים, כולל אומדן תשלומי ריבית.

ליום 31 בדצמבר 2023

מעל חמיש שנים אלפי ש"ח	2-5 שנים אלפי ש"ח	1-2 שנים אלפי ש"ח	עד 12 חודשים אלפי ש"ח	תזרים מזומנים חזוי אלפי ש"ח	הערך בספרים אלפי ש"ח	התחביבות פיננסיות שאינן נזירות אשראי לזמן קצר מותאגדים בנקאים ומאחרים ספקים ונוטני שירותים זכאים ויתרות זכות התחביבות לרכישת זכויות שאין מקנות שליטה בחברה מאוחדת אגרות חוב חולאות לזמן ארוך מותאגדים בנקאים ואחרים
-	-	-	12,686	12,686	12,686	
-	-	-	111,751	111,751	111,751	
-	-	-	252,986	252,986	252,986	
-	-	-	6,634	6,634	6,634	
2,745,744	3,048,856	1,381,619	1,449,292	8,625,511	7,903,550	
20,196	239,080	20,714	27,448	307,438	287,130	
2,765,940	3,287,936	1,402,333	1,860,797	9,317,006	8,574,737	

ליום 31 בדצמבר 2022

מעל חמיש שנים אלפי ש"ח	2-5 שנים אלפי ש"ח	1-2 שנים אלפי ש"ח	עד 12 חודשים אלפי ש"ח	תזרים מזומנים חזוי אלפי ש"ח	הערך בספרים אלפי ש"ח	התחביבות פיננסיות שאינן נזירות התחביבות לבני זכויות שאין מקנות שליטה אשראי לזמן קצר מותאגדים בנקאים ומאחרים ספקים ונוטני שירותים זכאים ויתרות זכות התחביבות לרכישת זכויות שאין מקנות שליטה בחברה מאוחדת אגרות חוב חולאות לזמן ארוך מותאגדים בנקאים ואחרים
-	-	-	20,605	20,605	20,605	
-	-	-	465,894	465,894	449,385	
-	-	-	92,906	92,906	92,906	
-	-	-	171,674	171,674	171,674	
-	-	-	6,692	6,692	6,692	
2,625,538	2,871,398	1,275,546	1,657,571	8,430,053	7,953,852	
123,963	146,941	20,288	29,533	320,725	296,221	
2,749,501	3,018,339	1,295,834	2,444,875	9,508,549	8,991,335	

באור 40 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ג. סיכון מודד ומטבע חוץ

(1) החשיפה לסיכון מודד ומטבע חוץ

חשיפת הקבוצה לסיכון מודד ומטבע חוץ, המבוסס על ערכיהם הנוכחיים, הינה כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר 2023

ס"כ הכל אלפי ש"ח	פריט אחר אלפי ש"ח	מטבע חוץ אלפי ש"ח	מטבע חוץ אלפי ש"ח	מטבע ישראלי צמוד לממד המחירים לצרכו אלפי ש"ח	מטבע ישראל לא צמוד אלפי ש"ח	
1,797,214	-	128,987	139,847	-	1,528,380	נכסים שוטפים
158,239	-	-	158,239	-	-	مزומנים ושווים מזמן נס
341,144	34,156	7,985	-	2,960	296,043	פקדונות בזמן קצר
77,628	-	-	9,187	-	68,441	ניירות ערך מוחזקים למשך
436,579	-	9,398	334,780	90,569	1,832	פקדונות מוגבלים בזמן קצר
80,330	80,330	-	-	-	-	לקוחות
282,371	74,907	5,689	84,139	100,970	16,666	נכסים מסוימים שוטפים
14,312	-	-	-	14,312	-	חייבים ויתרות חובה
536,052	536,052	-	-	-	-	הכנסות לקבל מרוכשי דירות
					-	לאיל בגיןים למכירה
1,125,882	1,125,882	-	-	-	-	נכסים בלתי שוטפים
269,113	269,113	-	-	-	-	לאיל בגיןים למכירה בזמן ארוך
20,146	20,146	-	-	-	-	מרקען לבנייה
600,647	293,462	2,225	11,602	272,100	21,258	השקעה בחברות כלולות
3,812,180	3,812,180	-	-	-	-	השקבעה, חייבים ויתרות חובה
14,610,964	14,610,964	-	-	-	-	זמן ארוך
6,307	6,307	-	-	-	-	השקבעה בנכסי נפט וגז, נטו
404,694	404,694	-	-	-	-	ndl'ן להשקבעה
24,573,802	21,268,193	154,284	737,794	480,911	1,932,620	סה"כ נכסים
						התחייבויות שוטפות
1,238,494	-	634	356,070	719,227	162,563	אשראי מתאגידים בנקאים ואחרים
111,751	-	13,505	49,545	-	48,701	ספקים ונוטני שירותים
433,564	97,343	2,405	166,818	132,660	34,338	זכאים ויתרות זכות
109,433	109,433	-	-	-	-	התחייבויות מסוימים שוטפים
197,649	-	-	-	197,649	-	הפרשות
17,532	17,532	-	-	-	-	מקדימות מרוכשי דירות
70,475	70,475	-	-	-	-	התחייבויות למתן שירות בנייה
6,634	-	-	-	-	6,634	ולעסקות קומבינציה
						התחייבויות לרכישת זכויות שאין
						מקנות שליטה בחברות מאוחדות
265,160	-	8,541	-	244,112	12,507	התחייבויות שאינן שוטפות
6,616,448	-	507,820	4,838,110	1,270,518	-	להלןות מתאגידים בנקאים ומאחרים
2,417	2,417	-	-	-	-	ארגוני חוב
265,694	228,526	-	-	37,168	-	הטבות לעובדים
2,503,306	2,503,306	-	-	-	-	הפרשות
144,383	42,161	418	-	101,804	-	מסים נדחים
11,982,940	3,071,193	25,503	1,080,253	6,270,730	1,535,261	סה"כ התחייבויות
12,590,862	18,197,000	128,781	(342,459)	(5,789,819)	397,359	יתרהamazonית, נטו

באור 40 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ג. סיכון מודד ומטבע חוץ

(1) החשיפה לסיכון מודד ומטבע חוץ

חשיפת הקבוצה לסיכון מודד ומטבע חוץ, המבוסס על ערכיהם נקובים, הינה כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר 2022						
ס"כ הכל אלפי ש"ח	פריט אחר אלפי ש"ח	מטבע חוץ אלפי ש"ח	מטבע חוץ долר אלפי ש"ח	מטבע ישראלי צמוד למודד המחירים לצרכו אלפי ש"ח	מטבע ישראל לא צמוד אלפי ש"ח	
1,932,955	-	70,778	277,545	-	1,584,632	נכסים שוטפים
35,521	-	-	35,521	-	-	مزומנים ושווים מזומנים
476,144	70,381	2,031	-	21,433	382,299	פקודנות בזמן קצר
140,606	-	17,595	4,696	-	118,315	ניירות ערך מוחזקים למשך
386,750	-	7,037	283,614	92,172	3,927	פקודנות מוגבלים בזמן קצר
97,768	97,768	-	-	-	-	לקוחות
228,677	18,186	4,907	77,644	69,129	58,811	נכסים מסוימים שוטפים
244	-	-	-	244	-	חייבים ויתרות חובה
17,248	17,248	-	-	-	-	הכנסות לקבל מרוכשי דירות
711,453	711,453	-	-	-	-	נכס לא שוטף מוחזק למכירה
						מלאי בגיןים למכירה
903,811	903,811	-	-	-	-	נכסים בלתי שוטפים
258,981	258,981	-	-	-	-	מלאי בגיןים למכירה בזמן ארוך
23,406	23,406	-	-	-	-	מרקען לבנייה
529,441	216,745	3,631	1,728	219,732	87,605	השקה בחברות מוחזקות
3,570,546	3,570,546	-	-	-	-	השקעות, חייבים ויתרות חובה
14,576,375	14,576,375	-	-	-	-	לזמן ארוך
2,175	2,175	-	-	-	-	השקעה בנכסי נפט וגז, נטו
382,017	382,017	-	-	-	-	נדילו' להשקעה
						נכסים נדחים
24,274,118	20,849,092	105,979	680,748	402,710	2,235,589	סה"כ הכל נכסים
התchiaיות שוטפות						
1,906,718	-	9,693	341,322	695,958	859,745	אשראי מתאגידים בנקאים ואחרים
92,919	-	3,307	31,168	-	58,444	ספקים ונותני שירותים
351,214	100,037	2,364	126,294	90,212	32,307	זכאים ויתרות זכות
20,605	-	-	20,605	-	-	התchiaיות לבעלי זכויות שאין
88,597	88,597	-	-	-	-	מקנות שליטה
132,390	-	-	-	132,390	-	התchiaיות מסוימים שוטפים
58,494	58,494	-	-	-	-	הפרשיות
90,375	90,375	-	-	-	-	מקומות מרכשי דירות
6,692	-	-	-	-	6,692	התchiaיות למון שירותים בנייה
						ולעסקת קומבינציה
272,325	-	8,583	-	258,348	5,394	התchiaיות לרכישת זכויות שאין
6,433,500	-	-	765,263	5,084,894	583,343	מקנות שליטה בחברות מאוחדות
2,347	2,347	-	-	-	-	התchiaיות שאין שוטפות
243,573	205,897	-	-	37,676	-	להלןות מתאגידים בנקאים ומאחרים
2,467,032	2,467,032	-	-	-	-	ארגוני חוב
104,954	3,230	463	-	101,261	-	הוצאות לעובדים
12,271,735	3,016,009	24,410	1,284,652	6,400,739	1,545,925	הוצאות
12,002,383	17,833,083	81,569	(603,904)	(5,998,029)	689,664	יתרה מażנית, נטו

באור 40 - מכשירים פיננסיים (המשך)**ג. סיכון מזד ומטבע חוץ****(1) החשיפה לשיכון מזד ומטבע חוץ**

ביום 17 במאי 2023 התקשרה ישראמקו נגב 2 עם תאגיד בנקאי בהסכם לגידור החשיפה על השער החליפין והריבית בין אגרות חוב סדרה ג בסכום כולל של 200 מיליון ש"ח (כמפורט בפרק 4.23.ב. ישראמקו יעדת את עסקת ההגנה לחשבנות גידור תזרים מזומנים של סיכון שער החליפין הנובע מהרחבות אגרות החוב.

נכון למועד הדוח יתרת אגרות החוב המוגדרות (כולל הריבית) מסתכמה לסך של כ- 192.7 מיליון ש"ח (כ- 53.1 מיליון דולר).

בשנת הדוח נכללו ברווח והפסד הוצאות בסך של כ- 1,277 אלף ש"ח בגין העסקאות האמורות (הוצאות בגין החלק האפקטיבי של גידור תזרימי המזומנים בסך של כ- 1,266 אלף ש"ח והוצאות בגין חוסר אפקטיביות בסך של כ- 11 אלף ש"ח).

הינוי בשווי המכשיר המגדיר אשר הוכר ברווח כולל אחר בתקופה הדוח הסתכם לסך של כ- 582 אלף ש"ח (החלק האפקטיבי של ההינוי בשווי המכשיר המגדיר הסתכם לשך של כ- 392 אלף ש"ח, נטו ממיס ומנגד, ההינוי בשווי ההוון אשר הווער לרוחה והפסד הסתכם לשך של כ- 976 אלף ש"ח, נטו ממיס).

להלן פרטים בדבר המכשירים פיננסיים המשמשים לגידור תזרים מזומנים:

31 בדצמבר 2023 (אלפי ש"ח)

מקבל	מטבע וריבית לשלם	סכום לקבלת	סכום לשלם	סופי	מועד פקיעה	שווי הוגן*
שקל, 2.24%	долר, 3.295%	210,046	(217,983)	10.10.2030	1,143	

* מוצג במסגרת ההתחייבויות לזמן קצר בסעיף הזכאים (בסך של 1,701 אלף ש"ח). ובמסגרת הנכסים לזמן ארוך בסעיף השקעות, חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך (בסך של 2,844 אלף ש"ח).

(2) ניתוח רגישות

החלשות השקל כנגד הדולר לתאריך 31 בדצמבר 2023, הייתה מגדילה את סעיף העודפים בהון ואת הרווח או ההפסד בסכומים המוצגים להלן. ניתוח זה נעשה בהנחה שקל שאר המשתנים, ובמיוחד שער הריבית, נשארו קבועים. ניתוח זה נעשה בעבר הנכסים וההתחייבויות הפיננסיות בהנחה שכל שאר המשתנים נשארו קבועים.

אלפי ש"ח	הון / רווח	ליום 31 בדצמבר 2023	ליום 31 בדצמבר 2022
		16,092	14,984

עלייה בשער החליפין של הדולר ב- 5%

באור 40 - מכשירים פיננסיים (המשך)**ז. סיכון שיעורי ריבית****(1) סוג ריבית**

להלן פירוט בדבר סוג הריבית של המכשירים הפיננסיים נושאי הריבית של הקבוצה:

لיום 31 בדצמבר 2022 הערך בספרים אלפי ש"ח	لיום 31 בדצמבר 2023 הערך בספרים אלפי ש"ח
---	---

מכשירים בריבית קבועה

2,261,594	2,184,366
(8,154,589)	(8,107,518)
(5,892,995)	(5,923,152)
(442,014)	(7,189)
(442,014)	(7,189)

מכשירים בריבית משתנה
התחריביות פיננסיות

-	190,998
-	(189,855)
-	1,143

נגורים פיננסים המשמשים לגידור תזרים מזומנים

שווי רgel שקלית לקבל
שווי רgel דולר לשלם

(2)**ניתוח רגישות השווי ההוגן לגבי מכשירים בריבית קבועה**

נכסים והתחייבויות בריבית קבועה של הקבוצה אינם נבדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד למעט אגרות חוב קונצראניות המטופלות בניירות ערך למסחר. לכן, לשינוי בשיעורי הריבית למועד הדיווח, צפואה השפעה על הרווח או הפסד בגין שינויים בערך אגרות החוב הנמדדות לפי שווי הוגן.

שינוי של 1% בשיעורי הריבית, היה מגדל או מקטין את ההון ואת הרווח או הפסד בסכומים המוצגים להלן. ניתוח זה נעשה בהנחה שיתר המשתנים, ובמיוחד שערו מטבע חוץ, נשארו קבועים.

ליום 31 בדצמבר 2022 שינוי ברוח (הפסד) קייטון בריבית אלפי ש"ח	ליום 31 בדצמבר 2022 שינוי ברוח (הפסד) קייטון בריבית אלפי ש"ח	ליום 31 בדצמבר 2023 שינוי ברוח (הפסד) קייטון בריבית אלפי ש"ח	ליום 31 בדצמבר 2023 שינוי ברוח (הפסד) קייטון בריבית אלפי ש"ח	מכשירים בריבית קבועה
2,363	(2,363)	737	(737)	

באור 40 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ה. שווי ההוגן

(1) **שווי ההוגן בהשוואה לערך בספרים**

הערך בספרים של נכסים והתחייבויות פיננסיים מסוימים לרבות מזומנים ושווי מזומנים, לקוחות, חיבורים אחרים, השקעות אחרות לזמן קצר, נגורים, משיכת יתר מתאגידים בנקאים, הלוואות ואשראי לזמן קצר, ספקים, זכאים אחרים ודיבידנד מוצע, תואם או קרוב לשווי ההוגן שלהם.

השווי ההוגן של יתר הנכסים והתחייבויות הפיננסיים והערכיהם בספרים המוצגים בדוח על המצב הכספי, הינם כדלקמן:

ловם 31 בדצמבר 2022 שווי ההוגן אלפי ש"ח	ליום 31 בדצמבר 2022 ערך בספרים אלפי ש"ח	ליום 31 בדצמבר 2023 שווי ההוגן אלפי ש"ח	ליום 31 בדצמבר 2023 ערך בספרים אלפי ש"ח
נכסים שאינם שותפים:			
<u>157,311</u>	<u>190,358</u>	<u>168,894</u>	<u>192,319</u>
הלוואות שניתנו התחייבויות שאינן שותפות:			
<u>7,557,830</u>	<u>7,953,057</u>	<u>7,570,183</u>	<u>7,903,550</u>
<u>259,053</u>	<u>266,111</u>	<u>252,559</u>	<u>259,730</u>
<u>7,816,883</u>	<u>8,219,168</u>	<u>7,822,742</u>	<u>8,163,280</u>

לפרטים בדבר טכניקת הערכה ראו באור 5.ב.

(2) **שיעור הריבית ששימשו בקביעת השווי ההוגן**

שיעור הריבית ששימשו להיוון אומדן תזרימי המזומנים הצפויים:

ליום 31 בדצמבר 2022 ב אחוזים	ליום 31 בדצמבר 2023 ב אחוזים	התחייבויות שאינן שותפות:
8.00	8.00	הלוואות שניתנו
2.57	2.57	הלוואות מבנקים לזמן ארוך

(3) **היררכיה שווי ההוגן**

בנייה של המכשירים הפיננסיים הנמדדים בשווי ההוגן הוגדרו רמות שונות כדלקמן:

- רמה 1 : מחירים מצוטטים (לא מתואמים) בשוק פעיל למכשירים זהים.
- רמה 2 : נתונים נצפים, במישרין או בעקיפין, שאינם כוללים ברמה 1 לעיל.
- רמה 3 : נתונים שאינם מבוססים על נתונים שוק נצפים.

כל נכסיה הפיננסיים של הקבוצה למעט סכומים שאינם מהותיים הינם ברמה 1.

באור 40 - מכשירים פיננסיים (המשך)ו. **תנוועה בהתחייבות הנובעת מ פעילות מימון**

הלוואות ואחרים אלפי ש"ח	אגרות חוב אלפי ש"ח	
746,402	7,953,057	יתרה ליום 1 בינואר 2023 שינויים כתוצאה מ פעילות במזומנים הנפקת אגרות חוב וקבלת הלוואות מבנקים פירעון אגרות חוב והלוואות מבנקים ואחרים ריבית שלולמה סה"כ שינויים כתוצאה מתזרימי מזומנים
12,500 (469,119) (21,018)	1,213,666 (1,482,822) (169,791)	שינויים כתוצאה מ פעילות שאינה במזומנים השפעת השינויים בשער חליפין ומדד הוצאות ריבית ושיעורן נזירים סה"כ שינויים כתוצאה מ פעילות שאינה במזומנים
(477,637)	(438,947)	
52,355 96,112 148,467	225,439 163,540 388,979	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023
417,232	7,903,089	
הלוואות ואחרים אלפי ש"ח	אגרות חוב אלפי ש"ח	
997,405	7,238,690	יתרה ליום 1 בינואר 2022 שינויים כתוצאה מ פעילות במזומנים הנפקת אגרות חוב וקבלת הלוואות מבנקים פירעון אגרות חוב והלוואות מבנקים ואחרים ריבית שלולמה סה"כ שינויים כתוצאה מתזרימי מזומנים
9,146 (275,768) (13,990)	1,436,113 (1,100,538) (166,247)	שינויים כתוצאה מ פעילות שאינה במזומנים השפעת השינויים בשער חליפין ומדד הוצאות ריבית ושיעורן נזירים הפחנת פרמיה וניכוי, נטו סה"כ שינויים כתוצאה מ פעילות שאינה במזומנים
(280,612)	169,328	
15,164 14,445 -	412,911 154,585 (22,457)	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022
29,609	545,039	
746,402	7,953,057	

באור 41 - עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה

א. בדבר מידע בדבר זכויות שאינן מקנות שליטה ראו באור 13.ג.

באור 42 - דיווח על מגורי פעילות

א. **כללי**

כללי החשבונאות שישמו בדיווח המגוררי תואמים את כללי החשבונאות המקובלים שאומצו לצורך העריכה וההצגה של הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה.

توزאות המגורר המדוחות למקבל החלטות התפעולי הראשי כוללות פריטים המיוחסים ישירות למגורר ופריטים אשר ניתן ליחסם על בסיס סביר. פריטים שלא היקטו מרכיבים בעיקר מטה הקבוצה הוצאות הנהלה וכליות, הכנסות אחרות, הוצאות מימון וכן נכסים והתחזיקות מסים על הכנסה.

הקבוצה מרכיבת מהמגוררים העיקריים הבאים:

1. השכרת נכסים וניהולם בישראל.
2. הקמת בניינים למכירה בישראל.
3. נפט וגז בארץ"ב.
4. נפט וגז בישראל.

אחר - פעילויות אחרות כוללות, השכרת נכסים וניהולם באירופה וכן שירותי ניהול והפעלת בתים מלון.
פעילויות אלו אינן מגורריםatri דיווח.

הקבוצה מתחרת את עסקאות הבינלאומיות לפי מחירי שוק מקובלים ל濂חות חיצוניים בגין מוצרים דומים. תוצאות עסקאות אלה מבוטלות, כאמור לצורך ערך דוחות כספיים מאוחדים. יציאות הוניות של המגורר הן סך הוצאות שהתחוו במהלך התקופה לשם השקעה בנדלין להשקעה, רכוש קבוע, מלאי בניינים לזמן ארוך, וכן נפט וגז.

נכסים המגורר כוללים את כל נכסים הקבוצה למעט מזומנים ושוויי מזומנים, ניירות ערך מוחזקים למסחר, השקעות והלוואות לזמן קצר, וההשקעות בחברות מוחזקות.

באור 42 - **דיווח על מגורי פעילות (המשך)**ב. **מידע בדבר מגורי בני דיווח****לשנה שהסתiyaמה ביום 31 בדצמבר 2023**

סה"כ באלפי ש"ח	אחר באלפי ש"ח	נפט וגז בישראל באלפי ש"ח	הקמת בינויים בארה"ב באלפי ש"ח	נכסים וניהולם למכירה בישראל באלפי ש"ח	נכסים וניהולם בישראל באלפי ש"ח	מידע על רוח והפסד הכנסות
<u>3,091,392</u>	<u>97,010</u>	<u>1,598,797</u>	<u>409,365</u>	<u>(*) 84,863</u>	<u>901,357</u>	תוצאות המגורר
<u>1,461,485</u>	<u>(48,744)</u>	<u>816,441</u>	<u>(10,645)</u>	<u>(*) 17,817</u>	<u>686,616</u>	הוצאות הנהלה וכליות הכנסות מימון הוצאות מימון חלוקת החברה בהפסדי חברות מוחזקות, נטו
<u>(129,045)</u>						רווח לפני מסים על ההכנסה
<u>196,239</u>						מסים על ההכנסה
<u>(420,664)</u>						רווח לשנה
<u>(4,610)</u>						
<u>1,103,405</u>						
<u>(279,521)</u>						
<u>823,884</u>						
						נכסים
						נכסים המשמשים את המגורר
<u>22,083,372</u>	<u>1,426,995</u>	<u>4,232,717</u>	<u>321,857</u>	<u>2,064,209</u>	<u>14,037,594</u>	השקעה בחברות מוחזקות
<u>20,146</u>						נכסים שאינם מוחשיים
<u>2,470,284</u>						
<u>24,573,802</u>						
<u>665,328</u>	<u>11,411</u>	<u>259,934</u>	<u>22,304</u>	<u>222,071</u>	<u>149,608</u>	השקעות הוניות

(*) **פעילות בניינים למכירה** כולל הכנסות בגין שירותי בניה בסך 17,154 אלפי ש"ח וועלויות שירות בניה בסך 15,674 אלפי ש"ח.

באור 42 - **דיווח על מגורי פועלות (המשך)**ב. **מידע בדבר מגוריים בני דיווח (המשך)**

לשנה שהסתיים ביום 31 בדצמבר 2022

סה"כ באלפי ש"ח	אחר באלפי ש"ח	נפט וגז בישראל באלפי ש"ח	נפט וגז בארה"ב באלפי ש"ח	הקמת בנייה למכירה בישראל באלפי ש"ח	השכרת נכסים בנייה וניהולם בישראל באלפי ש"ח	במידע על רוח והפסד הכנסות
2,769,113	66,809	1,586,480	241,055	(*) 42,930	831,839	
2,128,434	37,056	855,206	58,003	(*) (1,041)	1,179,210	توزאות המגורר
(125,038) 150,433 (533,547) (3,339)						הוצאות הנהלה וכליות הכנסות מימון הוצאות מימון חלק החברה בהפסדי חברות מוחזקות, נטו
1,616,943						רווח לפני מסים על הכנסה
(308,598)						מסים על הכנסה
<u>1,308,345</u>						רווח לשנה
						נכסים
						נכסים המשמשים את המגורר השקעה בחברות מוחזקות נכסים שאינם מיוחדים
21,735,461 23,406 2,515,251 <u>24,274,118</u>	1,399,705	3,951,341	265,484	2,033,424	14,085,507	
<u>409,580</u>	<u>58,690</u>	<u>35,531</u>	<u>10,120</u>	<u>5,877</u>	<u>299,362</u>	השקעות הוניות

(*) פועלות בניינים למכירה כוללת הכנסות בגין שירותי בניה בסך 8,878 אלפי ש"ח ועלויות שירות בניה בסך 8,250 אלפי ש"ח.

באור 42 - דיווח על מגורי פועלות (המשך)

ב. מידע בדבר מגוריים בני דיווח (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021

סה"כ באלפי ש"ח	אחר באלפי ש"ח	נפט וגaz בישראל באלפי ש"ח	נפט וגז בארה"ב באלפי ש"ח	היקמת בנייה בישראל באלפי ש"ח	השכרת נכסים וניהולם בישראל באלפי ש"ח	מיידע על רוח והפסד הכנסות
2,191,509	50,491	1,206,091	147,918	52,178	734,831	תוצאות המגורר
2,778,398	56,836	698,387	20,875	10,967	1,991,333	הוצאות הנהלה וככליות הכנסות מימון הוצאות מימון חלק החברה בהפסדי חברות מוחזקות, נטו
(98,690)						רווח לפני מסים על הכנסה
187,929						מסים על הכנסה
(359,300)						רווח לשנה
(10,295)						
2,498,042						
(992,953)						
<u>1,505,089</u>						
20,140,092	1,219,211	3,589,027	228,606	1,830,238	13,273,010	נכסים נכסים המשמשים את המגורר השקעה בחברות מוחזקות נכסים שאינם מיוחדים
28,442						
<u>1,940,215</u>						
<u>22,108,749</u>						
<u>433,844</u>	<u>45,184</u>	<u>21,071</u>	<u>3,303</u>	<u>8,482</u>	<u>355,804</u>	השקעות הוניות

באור 43 - אירועים לאחר מועד הדיווח

א. פרטים בדבר השלמת עסקה למיניה תמלוג על מחזקות תמר ודلتה לחברת בת בעלות מלאה של אלון גז כתוצאה ארגניה בע"מ (שהינה בעלת השליטה בדור גז) בחודש ינואר 2024, ראו באור 38.ד.38.

ב. ביום 15 בפברואר 2024 התקשרו שותפי תמר בתיקון להסכם הייזוא. פרטים ראו באור 38.ב.3.3.

ג. ביום 16 בפברואר 2024 קיבלו שותפי תמר החלטת השקעה לשדרוג המdashים במתקן הקבלה באשדוד בסכום כולל של כ- 24 מיליון דולר (100% לשותפי תמר). פרטים ראו באור 38.ג.15.1.

ד. ביום 19 בפברואר 2024 קיבלה שברון הودעה מנטג'ז', לפיה האוניה המבצעת עבודות תשתיות להנחת צנרת ימיית עבר נתג'ז' במקטע מערכת ההולכה הימי אשדוד-אשקלון עזבה את האזור. פרטים ראו באור 38.ב.7.ג.1.

ה. פרטים בקשר עם קבלת פסק בורר בתביעות שהגישו אפץ נגד אירופорт סיטי ואירופорт סיטי נגד אפץ, ראו באור 38.א.38.

באור 43 - אירועים לאחר מועד הדיווח (המשך)

- ו. לפרטים בדבר הנפקת אגרות חוב מסדרה ט' של איירפורט סייטי בדרך של הרחבת סדרה, ראו באור 23.ב.ב.2.
- ז. לפרטים בדבר התקשרות שותפות מאוחדת עם חברת פרטיט בשליטת אברהם לבנת בהסכם שכירות של חנות באשקלון, ראו באור 37.ב.ב.14.
- ח. ביום 27 במרץ 2024 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של איירפורט סייטי (לאחר אישור ועדת ביקורת והדיקטוריוון שלחה) את מינויו של מר חיים צוף, יו"ר דירקטוריון החברה ואיירפורט סייטי, גם כמנכ"ל איירפורט סייטי לתקופה של ששה חודשים ממועד אישור האסיפה.

אקויטל בע"מ

**מידע כספי נפרץ
לשנה שהסתיימה ביום
31 בדצמבר 2023**

תוכן העניינים

עמוד

2	דו"ח מיוחד של רואי החשבון המבקרים על מידע כספי נפרד
3	נתונים על המצב הכספי של החברה
4	נתונים על הרווח והפסד של החברה
5	נתונים על הרווח הכלול של החברה
6	נתונים על תזרימי המזומנים של החברה
7	מידע נוסף למידע הכספי הנפרד

סומך חייקין
מגדל המילניום KPMG
רחוב הארבעה 17, תא דאר 609
תל אביב 6100601 03 684 8000

**לכבוד
בעלי המניות של אקויטל בע"מ**

א.ג.נ,

**דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים על מידע כספי נפרד לפי תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך
(דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.**

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של אקויטל בע"מ (להלן- החברה) לימים 31 בדצמבר 2023 ו- 2022 ולכל אחת משלוש השנים שהחומרה שבחן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023. המידע הכספי הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וה הנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעת על המידע הכספי הנפרד בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטות השווי המאזני אשר סך ההשקעות בהן הסתכם לסך של כ-26 מיליון ש"ח ושל כ-22 מיליון ש"ח לימים 31 בדצמבר 2023 ו- 2022, בהתאם וחלוקת של החברה ברוחוchnה הינו כ-23 מיליון ש"ח, כ- 23 מיליון ש"ח וכ- 19 מיליון ש"ח לשנים שהסתiyaו בימים 31 בדצמבר 2023, 2022 ו- 2021. הדוחות הכספיים של אותן חברות בוקרו על ידי רואי החשבון אחרים שדווחות הומרה לנו וחווות דעתנו, ככל שהיא מותייחת לסקומים שנכללים בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מוקבלים בישראל. על פי תקנים אלה, נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה במטרה להציג מידע סבירה של ביצועו שאון במידע הכספי הנפרד הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסוכומים ובפרטיים הכלולים במידע הכספי הנפרד. ביקורת כוללת גם בחינה של הכללים החשבונאיים שיושמו בעריכת המידע הכספי הנפרד ושל האומדן המשמעותיים שנעשה על ידי הדירקטוריון וה הנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההציג של המידע הכספי הנפרד. אנו סבורים שביקורתנו ודוחות רואי החשבון אחרים מספקים בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי החשבון אחרים, המידע הכספי הנפרד ערוץ מכל הבדיקות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

סומך חייקין
רואי החשבון

31 במרס 2024

2022 אלפי ש"ח	2023 אלפי ש"ח	
32,295	26,451	נכסים שותפים
55,416	26,875	مزומנים ושווי מזומנים
1,017	-	ניירות ערך מוחזקים למשך
783	1,078	הכנסות לקבל מחלוקת רווחים
5,739	2,359	חייבים ויתרות חובה
95,250	56,763	נכסים מס שותפים
		סך הכל נכסים שותפים
		נכסים שאינם שותפים
5,495,329	5,667,336	השקעות בחברות מוחזקות
5,495,329	5,667,336	סך הכל נכסים שאינם שותפים
5,590,579	5,724,099	סך הכל נכסים
		התchiaיות שותפות
340,668	45,340	חלויות שותפות של אגרות חוב
4,457	5,752	זכאים ויתרות זכות
345,125	51,092	סך הכל התchiaיות שותפות
		התchiaיות שאין שותפות
192,371	307,255	אגרות חוב
192,371	307,255	סך הכל התchiaיות שאין שותפות
537,496	358,347	סך הכל התchiaיות
		הו
34,352	34,352	הו מנויות
1,774,910	1,774,910	פרימה על מנויות
(48,088)	(48,088)	מניות באוצר
1,946	1,946	קרןנות הו
(119,127)	(75,230)	קרן הו מהפרשי תרגום
3,888	3,888	קרן הו הערכה חדש
-	72	קרן הו בגין עסקאות עם זכויות גידור
(378,730)	(372,539)	קרן הו בגין עסקאות עם זכויות שאין מקנות שליטה
3,783,932	4,046,441	יתרת עודפים
5,053,083	5,365,752	סך הכל הו המיחס לבאים של החברה
5,590,579	5,724,099	סך הכל התchiaיות והו

איתן ולוד
סמן"ל כספים

ערן לנדר
מנכ"ל

חיים צוף
ייר דירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים : 31 במרץ 2024
המידע הנוסף המצורף למידע הכספי מהוועה חלק בלתי נפרד ממנו.

נתונים על הרווח והפסד של החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2021 אלפי ש"ח	2022 אלפי ש"ח	2023 אלפי ש"ח	<u>באור</u>	
(3,653)	(1,916)	(2,111)		הוצאות מכירה, הנהלה וככליות
(3,653)	(1,916)	(2,111)		הפסד תפעולי
15,994 (12,775)	2,130 (12,619)	8,321 (11,405)		הכנסות מימון הוצאות מימון
3,219	(10,489)	(3,084)		הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
870,883	493,599	267,704		חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
870,449	481,194	262,509		רווח לפני מסים על הכנסה
7,242	34	-	4	מסים על הכנסה
877,691	481,228	262,509		רווח המוחס לבעליים של החברה

המידע הנוסף המצורף למידע הכספי מהו זה חלק בלתי נפרד ממנו.

נתונים על הרווח הכלול של החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2021 אלפי ש"ח	2022 אלפי ש"ח	2023 אלפי ש"ח	
877,691	481,228	262,509	רווח המיחס לבתים של החברה
(55,792)	62,481	44,107	פרטי רווח (הפסד) כולל אחר שלאחר החברה ראשונה ברווח הכלול הועברו או יועברו לרווח והפסד
821,899	543,709	306,616	חלק החברה ברווח (הפסד) כולל אחר בגין חברות מוחזקות סך הכל רווח כולל המיחס לבתים של החברה

המידע הנוסף המצורף למידע הכספי מהו זה חלק בלתי נפרד ממנו.

נתונים על תזרימי המזומנים של החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2021 אלפי ש"ח	2022 אלפי ש"ח	2023 אלפי ש"ח	
תזרימי מזומנים לפעילויות שוטפת			
877,691	481,228	262,509	רווח לשנה
התאמות:			
(13,564)	1,565	(1,333)	שערוך ניירות ערך מוחזקים למסחר, נטו
10,690	9,466	4,660	הוצאות ריבית ושיעורן נכסים והתחייבויות, נטו
(870,883)	(493,599)	(267,704)	חלק החברה ברוחם חברות מוחזקות מסים על ההכנסה
(7,242)	(34)	-	
(3,308)	(1,374)	(1,868)	
(1,303)	(199)	(647)	שינויי ב יתרות חובה וזכות מסים שהוחזרו
-	3,287	3,380	
(4,611)	1,714	865	مزומנים נטו שנבעו (שימושו) לפעילויות שוטפת
תזרימי מזומנים מפעילויות השקעה			
(28,204)	5,977	29,874	מכירת (רכישת) ניירות ערך מוחזקים למסחר, נטו
2,083	1,660	6,799	ריבית ודיבידנדים שהתקבלו
25,353	5,365	147,102	דיבידנד, חלוקת רווחים, תשומים ותשלומי איזון לחברות מוחזקות
(768)	13,002	183,775	مزומנים נטו שנבעו (שימושו) לפעילויות השקעה
תזרימי מזומנים לפעילויות מימון			
-	-	160,070	הנפקת אגרות חוב, נטו
(84,730)	(84,730)	(341,250)	פרעון אגרות חוב
(11,657)	(10,892)	(9,304)	ריבית ששולם
(96,387)	(95,622)	(190,484)	مزומנים נטו ששימשו לפעילויות מימון
(101,766)	(80,906)	(5,844)	ירידה במזומנים ושווי מזומנים
214,967	113,201	32,295	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
113,201	32,295	26,451	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסיוף השנה

המידע הנוסף המצורף למידע הכספי מהו חלק בלתי נפרד ממנו.

1. כללי

להלן נתוניים כספיים מتوزק הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2023 (להלן - דוחות מאוחדים), המפורטים במסגרת הדוחות התקופתיים, המיוחסים לחברה עצמה (להלן - מידע כספי נפרד), המוצגים בהתאם לתקנה 9ג (להלן - התקנה) והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידדיים) התש"ל-1970 (להלן - התוספת העשירית) בנוגע למידע כספי נפרד של התאגיד.

במידע כספי נפרד זה –

1. החברה - אקויטל בע"מ.
2. חברות מאוחדות/חברות בנות - חברות, לרבות שותפות, שדוחותיהן מאוחדים באופן מלא,โดยישרין או בעקיפין, עם דוחות החברה.
3. חברות מוחזקות - חברות מאוחדות וחברות, לרבות שותפות או מיזם משותף, שההשקעת החברה בהן כלולה,โดยישרין או בעקיפין, בדוחות הכספיים על בסיס השווי המאזני.

2. עיקרי המדיניות החשבונאית שיוושה במידע הכספי הנפרד

כללי המדיניות החשבונאית אשר פורטו בדוחות המאוחדים יושמו בעקבות לכל התקופות המוצגות במידע הכספי הנפרד על ידי החברה, לרבות האופן בו סוגו הנתונים הכספיים במסגרת הדוחות המאוחדים בשינויים המתחyiבים מהאמור להלן:

א. הצגת הנתונים הכספיים

1. **נתוניים על המצב הכספי**
נתוניים אלו כוללים מידע בדבר סכומי הנכסים וההתחייבויות הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה (למעט בגין חברות מוחזקות), תוך פירוט לפי סוג הנכסים וההתחייבויות. כמו כן נכלל במסגרת הנתונים הללו, מידע בדבר סכום נטו, בהתאם על הדוחות המאוחדים, המיוחס לבני החברה עצמה, של סך הנכסים בגין סך ההתחייבות, בגין חברות מוחזקות, לרבות מוניטין.
2. **נתוניים על הרוחח הפולל**
נתוניים אלו כוללים מידע בדבר סכומי ההכנסות וההוצאות הכלולים בדוחות המאוחדים, בפילוח בין רווח או הפסד ורווח כולל אחר, המיוחסים לחברה עצמה (למעט בגין חברות מוחזקות), תוך פירוט לפי סוג ההכנסות וההוצאות. כמו כן הנתונים כוללים, מידע בדבר סכום נטו, בהתאם על הדוחות המאוחדים המיוחס לבני החברה עצמה, של סך ההכנסות בגין סך ההוצאות בגין תוצאות פעילות של חברות מוחזקות, לרבות ירידת ערך מוניטין, ירידת ערך השקעה בחברה כלולה או ביטולה וכן ירידת ערך השקעה בחברה בשליטה משותפת המתופלת לפי שיטת השווי המאזני או ביטולה.
3. **נתוניים על תזרימי המזומנים**
נתוניים אלו כוללים פירוט של סכומי תזרימי המזומנים הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה (למעט בגין חברות מוחזקות), כשם לקוחים מتوزק הדוח על תזרימי המזומנים המאוחד, בפילוח לפי תזרים פעילות שוטפת, פעילות השקעה ופעילות מימון תוך פירוט מרכיביהם. תזרימי מזומנים בגין פעילות שוטפת, פעילות השקעה ופעילות מימון בגין עסקאות עם חברות מוחזקות מוצגים נפרד בגין, במסגרת הפעולות המתייחסת, בהתאם למוחות העסקה.

2. עיקרי המדייניות החשבונאית שיוושה במידע הכספי הנפרד (המשך)**ב. עסקאות בין החברה לחברות מוחזקות****1. הצגה**

יתרונות הדדיות בקבוצה והכנסות והוצאות הנובעות מעסקאות הדדיות, אשר בוטלו במסגרת הכנס הדוחות המאוחדים, הוצגו בנפרד מהיתרה בגין חברות מוחזקות והרווח בגין חברות מוחזקות, יחד עם יתרונות דומים מול צדדים שלישיים.

רווחים והפסדים שטרם מומשו הנובעים מעסקאות בין החברה לחברות מוחזקות שלה, הוצגו במסגרת היתרה בגין חברות מוחזקות ובמסגרת הרווח בגין חברות מוחזקות.

2. מדידה

עסקאות שבוצעו בין החברה לחברות מאוחדות שלה נמדדו בהתאם לעקרונות ההכרה והמדדיה הקבועים בתקני דיווח כספי בינלאומיים ("IFRS"), המתווים את הטיפול החשבוני בעסקאות מעין אלו המבוצעות מול צדדים שלישיים.

3. מכשירים פיננסיים**א. פרטיים בדבר הצמדה****ליום 31 בדצמבר 2023**

סה"כ אלפי ש"ח	פריט אחר אלפי ש"ח	מטבע ישראלי לא צמוד אלפי ש"ח	נכסים מזומנים ושווי מזומנים ניירות ערך למסחר חייבים ויתרונות חובה נכסים מסווגים השקעות בחברות מוחזקות
26,451	-	26,451	
26,875	26,875	-	
1,078	370	708	
2,359	2,359	-	
5,667,336	5,667,336	-	
5,724,099	5,696,940	27,159	סך הכל נכסים
(45,340)	-	(45,340)	התchiaיות חוליות שוטפות של אגרות חוב
(5,752)	-	(5,752)	זכאים ויתרונות זכות
(307,255)	-	(307,255)	אגרות חוב
(358,347)	-	(358,347)	סך הכל התchiaיות
5,365,752	5,696,940	(331,398)	

3. **מכשורים פיננסיים (המשך)**א. **פרטים בדבר הצמדה (המשך)****ליום 31 בדצמבר 2022**

סה"כ אלפי ש"ח	פריט אחר אלפי ש"ח	מטבע ישראלי צמוד אלפי ש"ח	מטבע ישראלי לא צמוד אלפי ש"ח	נכסים مزומנים ושווי מזומנים ניירות ערך למסחר הכנסות לקבל מחלוקת רווחים חיבטים ויתרות חובה נכסים מס שותפים השקעות בחברות מוחזקות
32,295	-	41	32,254	
55,416	48,461	-	6,955	
1,017	-	-	1,017	
783	432	-	351	
5,739	5,739	-	-	
5,495,329	5,495,329	-	-	השקעות בחברות מוחזקות
5,590,579	5,549,961	41	40,577	סך הכל נכסים
(340,668)	-	-	(340,668)	התchiaיות חוליות שותפות של אגרות חוב
(4,457)	-	-	(4,457)	זכאים ויתרות זכות
(192,371)	-	-	(192,371)	אגרות חוב
(537,496)	-	-	(537,496)	סך הכל התchiaיות
5,053,083	5,549,961	41	(496,919)	

ב. **סיכון נזילות**

להלן מועד הפירעון החוזיים של התchiaיות פיננסיות, כולל אומדן תשלומי ריבית.

ליום 31 בדצמבר 2023

על חמש שנתיים אלפי ש"ח	2-5 שנתיים אלפי ש"ח	1-2 שנתיים אלפי ש"ח	עד שנה אלפי ש"ח	תזרים מזומנים חווי אלפי ש"ח	הערך בספרים אלפי ש"ח	התchiaיות פיננסיות שאינן נגזרים זכאים ויתרות זכות אגרות חוב
-	-	-	139	139	139	
217,580	113,480	56,454	57,706	445,220	358,208	
217,580	113,480	56,454	57,845	445,359	358,347	סך הכל

ליום 31 בדצמבר 2022

על חמש שנתיים אלפי ש"ח	2-5 שנתיים אלפי ש"ח	1-2 שנתיים אלפי ש"ח	עד שנה אלפי ש"ח	תזרים מזומנים חווי אלפי ש"ח	הערך בספרים אלפי ש"ח	התchiaיות פיננסיות שאינן נגזרים זכאים ויתרות זכות אגרות חוב
-	-	-	263	263	263	
53,375	102,726	48,607	350,554	552,262	537,233	
53,375	102,776	48,607	350,817	552,525	537,496	סך הכל

4. מסים על ההכנסה

מרכיבי הכנסות (הווצאות) מסים על ההכנסה

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 אלפי ש"ח	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 אלפי ש"ח	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 אלפי ש"ח	
689	-	-	מיסים שוטפים
-	34	-	מיסים בגין שנים קודמות
<u>6,553</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	מסים נדחים
<u>7,242</u>	<u>34</u>	<u>-</u>	

5.**צדדים קשורים, התקשרויות ועסקאות מהותיות עם חברות מוחזקות****א. הסכם שכירות ושירותים עם חניל'ל חברה הנפט לישראל בע"מ (חניל')**

החברה התקשרה עם חניל'ל בהסכם על פיו תעניק חניל'ל לחברת שירותים ניהול ואדמיניסטרציה, שירותים על ידה בתפקידי הרלוונטיים, וכן לשכירות וביקורת שירותים משרד, בתוקף מיום 1 בינואר 2022, לתקופה של 3 שנים, בתמורה לסך כולל של כ- 75 אלפי ש"ח לחודש (37.5 אלפי ש"ח על חשבון החברה ו- 37.5 אלפי ש"ח על חשבון יואל) בתוספת מע"מ. לכל צד להסכם אפשרות לשינויו בהתאם לנסיבות מוקדמות בכתב של 90 יום. סך החוזאות בגין שירות הניהול, השכירות ושירותי המשרד הסתכמו בשנת החשבון בכ- 450 אלפי ש"ח (בשנת 2022 - 450 אלפי ש"ח).

ב. חלק החברה בתשלומי איזון לבני ייחidot ההשתתפות שהנים תאגידים ותשלומי מס עבור בעלי ייחidot השתתפות שהנים ייחדים אותם שלימה ישראמכו נגבי 2 בשנת 2022 הסתכם לסך של כ- 4 מיליון ש"ח.

ג. בחודש דצמבר 2023 חילקה יואל דיבידנד לחברת בסכום של כ- 133 מיליון ש"ח.

ד. בחודש ינואר 2023 חילקה ישראמכו נגבי 2 רוחחים למחזיקי ייחidot ההשתתפות בסכום של כ- 26 מיליון ש"ח. חלק החברה בחלוקת הסתכם בסך של כ- 1 מיליון ש"ח.

ה. בחודש יוני 2023 חילקה ישראמכו נגבי 2 רוחחים למחזיקי ייחidot ההשתתפות בסך של כ- 182 מיליון ש"ח. חלק החברה בחלוקת הסתכם לסך של כ- 7 מיליון ש"ח.

ו. בחודש דצמבר 2023 חילקה ישראמכו נגבי 2 רוחחים למחזיקי ייחidot ההשתתפות בסך של כ- 109 מיליון ש"ח. חלק החברה בחלוקת הסתכם לסך של כ- 4 מיליון ש"ח.

ז. חלקה של החברה בתகבולים לתאגידים שהנים מחזיקים זכאים בכל אחת מהשנתיים 2013-2016 שבוצעו מהנאמן שמונה ע"י בית המשפט כאחראי על ביצוע התשלומים בהתאם למටווה שנקבע ע"י בית המשפט הסתכם בסך של כ- 2.5 מיליון ש"ח לפרטים נוספים ראו ביאור 35.ח.2 לדוחות המאוחדים.

ח. חלק החברה בתשלומי האיזון ששילמה נפטא (כנאמן עבור בעלי הזכויות בשותפות המוגבלות לשעבר נפטא חיפושים וחניל'לים המלאח) בשנת 2022 למחזיקים שהם חבר בני אדם ותשלומי מס עבור ייחדים בגין שנת המס 2020 הסתכם לסך של כ- 1 מיליון ש"ח.

6. מידע נוסף

- א.** בחודש אוקטובר 2021 החליט דירקטוריון החברה לנפטא חברה ישראלית לנפט בע"מ (להלן - נפטא) חברה ציבורית בשליטת החברה, בהצעה לניהול משא ומתן בקשר לעסקת מיזוג (לרובות מיזוג מושלש הופכי), במסגרתו יקבלו כל בעלי מניות נפטא (למעט י.ו.א.ל. - ירושלים אויל אקספלוריישן בע"מ (להלן - יואל)), בתמורה להחזוקתם במניות נפטא, תמורה במניות החברה ו/או במזומנים. במסגרת המשא ומתן עם נפטא, העבירה החברה לנפטא מספר הוצאות לביצוע עסקת המיזוג, ונפטא נתנה הצעה נגדית. ביום 19 בינואר 2023, הודיעה החברה לנפטא כי לאור הנסיבות בין החברות, החליט דירקטוריון החברה לסייע את המשא ומtan לעסקת מיזוג.
- ב.** ביום 21 בפברואר 2019 ביצעה החברה הנפקה לציבור של כ- 550 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה 2) רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת. התמורה, נטו (בנייה) הוצאות הנפקה בסך של כ- 3 מיליון ש"ח) שקיבלה החברה בגין הנפקת אגרות החוב האמורות הסתכמה בכ- 547 מיליון ש"ח.
- ביום 25 ביולי 2023 פרעעה החברה את התשלום האחרון (קרון וריבית) של סדרת אגרות החוב (סדרה 2) בסך של כ- 296 מיליון ש"ח.
- ג.** ביום 15 באוקטובר 2020 ביצעה החברה הנפקה לציבור של כ- 227 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה 3) רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת. התמורה, נטו (בנייה) הוצאות הנפקה בסך של כ- 1.5 מיליון ש"ח) שקיבלה החברה בגין הנפקת אגרות החוב האמורות הסתכמה בכ- 226 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו באור 23.ב. 1 לדוחות המאוחדים.
- ד.** בחודש يول 2023 ביצעה החברה הנפקה לציבור של כ- 162 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה 4) רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת. התמורה, נטו (בנייה) הוצאות הנפקה בסך של כ- 1.5 מיליון ש"ח) שקיבלה החברה בגין הנפקת אגרות החוב האמורות הסתכמה בכ- 160 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו באור 23.ב. 1 לדוחות המאוחדים.

פרק ד' פרטים נוספים על החברה

שם החברה:	אקויטל בע"מ (להלן : "התאגיד" או "החברה")
מס' חברה ברשם:	52-003085-9
כתובת:	גרניט 8, קריית אריה, ת.ד. 2695, פתח-תקווה 4951407
טלפון:	03-9229225
פקס/מייל:	03-9229255
דואר אלקטרוני:	office@equital-group.com
תאריך הדוח על המצב הכספי:	31 בדצמבר 2023
תאריך אישור הדוח:	31 במרץ 2024

תקנה 9ד: דוח מצבת התchiaיות לפי מועד פירעון

במקביל לפרסום דוח תקופתי זה, מפרסמת החברה דוח מיידי בדבר מצבת התchiaיות החברה לפי מועד פירעון, המהווה חלק בלתי נפרד מדווח זה.

תקנה 10א: תמצית זוחות על הרווח הכלול הרביעוניים

להלן תמצית זוחות על הרווח (והפסד) המאוחדים של החברה לכל אחד מהרביעונים בשנת הדיווח ולשנת הדיווח בכללותה (באלפי ש"ח) :

2023	רביעון 4	רביעון 3	רביעון 2	רביעון 1	
הכנסות					
1,624,631	299,133	456,745	434,831	433,922	מכירת נפט, גז וקונדנסט בניכוי תלוגים למדינה
40,699	6,645	12,324	10,981	10,749	תמלוגים מצד שלישי
342,819	86,475	80,862	80,255	95,227	דמי ניהול, דמי מפעיל ומותן שירותים
998,380	250,848	265,164	246,315	236,053	השכרה, תפעול נכסים וניהולם
84,863	16,340	24,144	26,249	18,130	מכירת דירות
3,091,392	659,441	839,239	798,631	794,081	סה"כ הכנסות
הוצאות					
254,990	73,405	57,952	64,379	59,254	הוצאות הפיקת נפט וגז (לא פחות והפחחות)
208,439	42,796	59,965	53,555	52,123	הוצאות פחות והפחחות
326,369	84,710	79,836	74,096	87,727	הוצאות מתן שירותים נלוויים בגין קידוחי נפט וגז
692	199	104	268	121	הוצאות חיפושי נפט וגז
196,614	51,679	55,337	39,850	49,748	הוצאות השכרה, תפעול נכסים וניהולם
67,046	12,397	20,473	18,456	15,720	הוצאות דירות שנמכרו
1,054,150	265,186	273,667	250,604	264,693	סה"כ הוצאות
2,037,242	394,255	565,572	548,027	529,388	רווח גולמי
(141,940)	(107,530)	-	(31,523)	(2,887)	שיעור בשוויו ההוגן של נדלין להשקעה, נטו
(15,903)	(15,903)	-	-	-	ירידת ערך נכסים נפט וגז
(129,045)	(30,670)	(27,685)	(39,563)	(31,127)	הוצאות מכירה, הנהלה וככלויות
(22,963)	(2,682)	344	(20,222)	(403)	הוצאות (הוצאות) אחרות, נטו
1,727,391	237,470	538,231	456,719	494,971	רווח תפעולי לפני היטל רווחי נפט וגז
(394,951)	(59,398)	(139,641)	(90,930)	(104,982)	היטל רווחי נפט וגז
1,332,440	178,072	398,590	365,789	389,989	רווח תפעולי אחרי היטל רווחי נפט וגז
(224,425)	(42,419)	(20,529)	(67,665)	(93,812)	הוצאות מימון, נטו
(4,610)	(980)	(1,124)	(1,231)	(1,275)	ഫ"ס חברות מוחזקות נטו
1,103,405	134,673	376,937	296,893	294,902	רווח לפני מיסים על ההכנסה
(279,521)	(73,917)	(79,858)	(65,128)	(60,618)	מיסים על ההכנסה
823,884	60,756	297,079	231,765	234,284	רווח לתקופה:
					רווח מיוחס ל:
262,509	10,061	108,102	71,233	73,113	בעליהם של החברה
561,375	50,695	188,977	160,532	161,171	זכויות שאין מקנות שליטה
823,884	60,756	297,079	231,765	234,284	רווח לתקופה:
					פרטי רווח (הפסד) כולל אחר שלאחר ההכרה לראשונה בהפסד הכלול העבר או יעברו לרווח והפסד
117,961	(134,759)	82,666	70,196	99,858	הפרשי תרגום מטבע חז"ץ בגין פעילויות חז"ץ
(509)	(1,720)	(576)	1,787	-	החלק האפקטיבי של השווי נטו בשווי הוגן של גידור תזרימי מזומנים
1,266	1,266	-	-	-	שיעור נטו בשווי ההוגן של מכשירים המשמשים לגדיר תזרימי מזומנים שהועבר לרוחה והפסד
(175)	103	132	(410)	-	מסים בגין פרטי רווח כולל אחר
118,543	(135,110)	82,222	71,573	99,858	רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה, נטו ממ"ס
942,427	(74,354)	379,301	303,338	334,142	סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה
					רווח (הפסד) כולל מיוחס ל:
306,616	(7,207)	113,164	92,530	108,129	בעליהם של החברה
635,811	(67,147)	266,137	210,808	226,013	זכויות שאין מקנות שליטה

תקנה 10ג: שימוש בתמורות ניירות הערך

התמורה, נטו (בנכסי הוצאות הנפקה בסך של כ- 1.5 מיליון ש"ח) שקיבלה החברה בגין הנפקת אגרות חוב (סדרה 4) על-פי דוח הצעת מדף מיום 3 ביולי 2023, הסתכמה בכ- 162 מיליון ש"ח. יייעוד תמורה ההנפקה היה בעיקר לשם פירעון ו/או מיזור החוב הפיננסי הקיים של החברה ולפיעילות עסקית שוטפת של החברה, כפי שייקבע על ידי הנהלת החברה מעט לעת.

תקנה 11: רשימת השקעות בחברות-בת ובחברות כלולות

להלן רשימת השקעות של החברה בחברות-הבת שלה ובחברות הכלולות שלה (חברות מהוויות המוחזקות במישרין על ידי החברה), למועד הדוח על המצב הכספי:¹

שם החברה	סוג נייר הערך ורכבו הנקוב	כמות מוחזקת	שיעור החזקת מהו המניות המוחזק	שיעור הצבעה ומהסמכות דיוקטורים	שער נייר הערך בתאריך הדוח על المצב הכספי באגרות (במידה ונטייר הערך נסחר בبورסה)	ערך בדוח הכספי הנפרד של התאגיד (באלפי ש"ח)	יתרת אגרות חוב, הלוואות ושטרני הו (באלפי ש"ח)	עיקר תנאי אגרות חוב, ההלוואה או שטר הוון (שנות פדיון, תנאי הצמדה ובסיס הצמדה, ושערן של אגרות חוב הרשותם בבורסה)
יג.א.ל. ירושלים אויל אקספלוריישן בע"מ	מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג.	17,272,360	100%	100%	5,585,892	-	-	-
ישראל נגב 2, שותפות מוגבלת	יחידת השתתפות	99,345,743	3.84%	3.84%	81,055	118.6	-	-

הלוואות וייתרויות בין החברה ובחברות הקשורות ליום 31 בדצמבר 2023:

אין.

תקנה 12: שינויים בהשקעות בחברות-בת ובחברות כלולות בתקופת הדוח

בשנת הדיווח לא היו שינויים בהשקעות בחברות-בנות ובחברות כלולות.

תקנה 13: הרווח הכלול של חברות בנות וכלולות והכנסות החברה מהן לתאריך הדוח על המצב הכספי

להלן יובא פירוט רווחיהן של חברות בנות מஹוטיות של החברה, לפני הפרשה למס ואחריה וכן הכנסות החברה מהחברות הבנות מדיבידנד, חלוקות רווחים, דמי ניהול וריבית למועד הדוח ולאחר מכן עד סמוך למועד חתימת הדוח (באלפי ש"ח) :

לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי							עד תאריך הדוח על המצב הכספי				
הכנסות החברה			רווח		הכנסות החברה			רווח			
ריבית	דמי ניהול (חלוקת רווחים)	דיבידנד (חלוקת רווחים)	אחרי מס	לפני מס	ריבית	דמי ניהול (חלוקת רווחים)	דיבידנד (חלוקת רווחים)	אחרי מס	לפני מס		
-	-	-	-	-	-	-	133,100	828,733	1,108,254	ג.ו.א.ל. ירושלים אויל אקספלוריישן בע"מ	
-	-	-	-	-	-	-	11,144	485,671	632,023	ישראלeko נגב 2, שותפות מוגבלת	

* פרט להחזקה העקיפה של החברה בישראל נגב 2 (דרך יואל) מחזיקה החברה במישרין 3.84% מיחידות ההשתתפות של ישראלeko נגב 2.

תקנה 14: רשימת הלואאות

מתן הלואאות אינו אחד מעיסוקיה העיקריים של החברה.

תקנה 20: מסחר בבורסה - ניירות ערך שנרשמו למסחר והפסיקות מסחר

בחודש יולי 2023 נרשמו למסחר אגרות החוב (סדרה 4) של החברה.
בשנת הדוח לא הופסק המסחר בניירות הערך של החברה, למעט מספר הפסיקות מסחר קצרות.

תקנה 21: תגמולים לנושא משרה בכירה

תקנה 21(א)(1): להלן פירוט התגמולים שניתנו בשנת 2023 לחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר ממי נושא המשרה הבכירה בחברה או בחברה בשליטתה ואשר ניתנו להם בקשר עם כהונתם בחברה או בחברה בשליטתה (במועדן עלות מעמיד) (באלפי ש"ח) :

שם	תפקיד	היקף משרחה	שיעור החזקה בהתאגיד	תגמולים עבור שירותים מענק	תגמולים עבור שירותים שכר	תגמולים עבור שירותים משמעות תשולם מבוסס מניות	תגמולים עבור שירותים תשולם מבוסס דמי ניהול יה"ש	תגמולים עבור שירותים אחר	תגמולים עבור שירותים אחרים	תגמולים עבור שירותים אחר	סה"כ
חיים צוף ⁽¹⁾	יו"ר הדירקטוריון ויו"ר חברות בנות	-	-	1,052	-	-	2,408	-	-	-	3,460
ערן לנדרנץ ⁽²⁾	מכ"ל החברה	מלאה	-	917	-	-	-	-	-	-	1,989
רוֹן מאור ⁽³⁾	מכ"ל השותף הכלכלי בישראל מקו נגב 2	מלאה	-	-	-	-	1,167	2,638	-	-	3,805
יהודית מנחם ונדרלדזה ⁽⁴⁾	סמנכ"ל כספים באירועופרט סיטי	מלאה	-	1,091	-	-	-	-	-	-	2,250
איתון וולוד ⁽⁵⁾	סמנכ"ל כספים של חברה	מלאה	-	807	-	-	1,495	326	-	-	2,680

תקנה 21(א)(3): להלן פירוט התגמולים שנייתנו בשנת 2023 לכל אחד מבעלי העניין בחברה, שלא נמנעו עם המפורטים בטבלאות לעיל, בקשר עם שירותים שננתנו בחברה ובחברה בשליטתה (להלן " Sach) :

שם	תפקיד	היקף משרחה	שיעור החזקה בהוֹן התאגידי	תגמולים עבור שירותים מענק	תגמולים עבור שירותים מבוסס מנויות	תשולם מבוסס מנויות	תגמולים עבור שירותים מרווחים ניירות	תגמולים עבור שירותים מרווחים ניירות	תשולם מבוסס ניהול דמי	תגמולים עבור שירותים מרווחים ניירות	תגמולים עבור שירותים מרווחים ניירות	תגמולים עבור שירותים מרווחים ניירות	סה"כ
385	-	385	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	דיקטוריים ⁽⁶⁾

פרטים נוספים על תנאי העסקתם של נושאי המשרה הבכירה

(1) מר חיים צוף

מר חיים צוף (להלן: "מר צוף") מכהן כיו"ר דירקטוריון החברה (במיוחד משרה של 5%), כיו"ר דירקטוריון חברת אירפורט סיטי בע"מ (להלן: "אירפורט סיטי") (במיוחד משרה של 40%), וכיו"ר דירקטוריון חברת הפטא חברה ישראלית לנפט בע"מ (להלן: "נפטא") (במיוחד משרה של 55%), וזאת בהתאם להסכם ניהול עם כל אחת מהחברות הנ"ל שתוקפו 3 שנים החל מיום 1 בינואר 2022 ועד ליום 31 בדצמבר 2024, כפי שאושר על ידי הארגנים המוסמכים בכל אחת מהחברות הנ"ל.², כל אחד מהצדדים רשאי להביא את הכהונה לכל סיום, בכל עת ומכל סיבה שהיא, בהודעה מראש ובכתב של 90 ימים.³

בתוקפה שבעו 2 במרץ 2022 ועד 1 בספטמבר 2023 מלא מר צוף גם את תפקיד מנכ"ל אירפורט סיטי (ימים 2 ביולי 2023 כיהן כמנכ"ל משותף), וזאת בהתאם לאישור אסיפה בעלי המניות של אירפורט סיטי. לאחר מועד הדוח, ביום 27 במרץ 2024, הסמכה האסיפה הכללית של אירפורט סיטי את מר צוף למלא גם את תפקיד מנכ"ל אירפורט סיטי לתקופת כהונתו כמנכ"ל אירפורט סיטי למעט ביטוח, שיפוי ופטור צוף אינו זכאי לתגמול בגין כהונתו כמנכ"ל אירפורט סיטי מעט ביטוח, שיפוי ופטור מאחריות ממוקבל לנושאי משרה באירפורט סיטי, להם הוא זכאי מתוקף תפקידו כיו"ר דירקטוריון.

דמי ניהול :

דמי ניהול המפורטים בטבלה לעיל בגין שנת 2023 כוללים דמי ניהול מהחברה (בסך של 120 אלפי ש"ח), דמי ניהול מאירפורט סיטי בסך של 960 אלפי ש"ח, וכן דמי ניהול מישראלקו אינק. בסך של כ- 328 אלפי ש"ח. **לפרטים רואו סעיף 22(ב) להלן.**

מענקים :

בהתאם למדיניות התגמול של החברה, מר צוף אינו זכאי למענק שנתי מהחברה. בהתאם למדיניות התגמול של אירפורט סיטי, מר צוף זכאי למענק שנתי בגין שנת 2023 שייגוזر משלושה פרמטרים (א) התשואה על מנתית אירפורט סיטי; (ב) גובה ה- FFO של אירפורט סיטי באותה שנה; ו- (ג) שערוכים של נכסים בפיתוח בקבוצת

לפרטים נוספים בדבר התגמול הנitinן למר צוף בשנת הדוח בגין כהונתו כיו"ר דירקטוריון החברה, בהתאם למדיניות התגמול של החברה (כפי שאושרה על ידי ועדת התגמול, הדירקטוריון והאסיפה הכללית של החברה), ראו דוח מיידי של החברה מיום 26 בינואר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-011799), אשר האמור בו מובא כאן על דרך ההפניה. **לפרטים נוספים בדבר תנאי כהונתו של מר צוף כיו"ר דירקטוריון אירפורט סיטי ונפטא בהתאם למדיניות התגמול בכל אחת מהחברות – ראו פירוט בסעיף 22(ב) להלן.**

כמו כן, מר צוף מכהן כיו"ר דירקטוריון ישראלקו אויל אנד גז בע"מ, השותף הכללי בישראלקו נג'ב 2 (להלן: "השותף הכללי").

איירפורט סיטי, כהגדרת מונחים אלה במדיניות התגמול של איירפורט סיטי. מתוך סך המענק המפורט בטבלה לעיל מר צוף זכאי לענק שנתי בגין שנת 2023 בסך של כ- 508 אלף ש"ח.

בהתאם למדיניות התגמול של נפטא מר צוף זכאי לענק שנתי בגין שנת 2023 שייגוזר שני פרמטרים (א) התשואה על ההון העצמי של נפטא ; ו- (ב) התשואה על מנתית נפטא, כהגדרת מונחים אלה במדיניות התגמול של נפטא. מתוך סך המענק המפורט בטבלה לעיל מר צוף זכאי מנפטא לענק בגין שנת 2023, בסך של כ- 544 אלפי ש"ח.

תנאים נוספים:

מר צוף זכאי לביטוח נושא משרה, פטור, שיפוי והחזר הוצאות כמקובל בחברות האמוראות, פרטים נוספים רואו תקנות 22 ו-22(ב) להלן.

(2) מר ערן לנדר

מר ערן לנדר (להלן: "מר לנדר") מכון החל מיום 12.12.2019 כמנכ"ל החברה (בהיקף משרה של 20%) וכן כמנכ"ל נפטא (בהיקף משרה כולל של 80%). בנוסף מכון מר לנדר כסגן יו"ר דירקטוריון השותף הכללי בישראל בע"מ, חברת פרטיטת הכללי"). מר לנדר מועסק על-ידי חניל - חברת הנפט לישראל בע"מ, חברה פרטיטת בעלות ובשליטה של נפטא (להלן: "חניל"). מר לנדר זכאי למשכורת חודשית בסכום של 50,000 ש"ח, צמוד לממד המחרירים לצרכו ומעודכן מדי 3 חודשים.⁴ תנאי כהונתו והעסקתו של מר לנדר אושרו ע"י האסיפה הכללית של נפטא ביום 15 ביוני 2020, לתקופה של 3 שנים החל מיום 1 בינואר 2020, וביום 29 בדצמבר 2022 אישר דירקטוריון נפטא (לאחר אישור ועדת הביקורת והתגמול) את הארכת תנאי כהונתו והעסקתו של מר לנדר לתקופה של 3 שנים נוספות, החל מיום 1 בינואר 2023, ללא שינוי בתנאים המקוריים.

כמו כן, מר לנדר זכאי לקו השתלמות, ביטוח מנהלים, ביטוח נושא משרה וכן שיפוי ופטור כמקובל בחברה, רכב (לרבות גלים שווים שימוש לצרכי מס), החזר הוצאות כמקובל בחברה, טלפון נייד ותנאים סוציאליים שאינם חריגים מהמקובל. התגמולים האחרים המצויים בטבלה לעיל, כוללים רכב וטלפון נייד ..

בנוסף, ביום 30 באפריל 2020 אישר דירקטוריון נפטא (לאחר אישור ועדת הביקורת והתגמול) הענקה למר לנדר של 934,111 כתבי אופציה אשר יהיו ניתנים למימוש ל- 31,111 מנויות של נפטא ארבע מנות שוות החל מיום 31 בדצמבר 2023 ועד 31 בדצמבר 2026. ביום 15 ביוני 2020 אישרה האסיפה הכללית של נפטא את הענקה האמורה. מחיר המימוש שנקבע במועד הענקה הינו 18.6 ש"ח עבור כל כתוב אופציה,

והינו כפוף להתאמות כפי שנקבעו בהסכם האופציות כדוגמת חלוקת רווחים, איחוד הון וככ' שבוצעו ממועד הענקה. נכון ליום 31.12.2023 מחיר המימוש של כל כתוב אופציה (לאחר התאמות כאמור) הינו כ- 35.3 ש"ח. השווי ההוגן של האופציות למועד הענקה הוערך בסך של כ- 5 מיליון ש"ח.

בשנת 2023 נזקפה הוצאה בסכום של כ- 1,002 אלפי ש"ח בגין כתבי האופציה. לפרטים נוספים כתבי האופציה ראו באור 37.A. לדוחות הכספיים.

(3) מר רון מאור

מר רון מאור (להלן: "מר מאור") מכיהן כמנכ"ל השותף הכללי החל מיום 30.3.2021. תנאי כהונתו והעסקתו של מר מאור אישרו באסיפה הכללית של בעלי יחידות השתתפות של ישראמקו נגב 2 ביום 4.3.2021. השותף הכללי נושא בעלות דמי ניהול וכן ביתר עלויות העסקתו, וישראלמו נגב 2 נושא בתగמול ההון, וכן בمعنى בשיקול דעת ו/או מעnek מבוסס ייעדים, ככל שייענקו. בהתאם להסכם ניהול, מר מאור זכאי לדמי ניהול חודשיים מהניל' בסך של 83,700 ש"ח⁵ בתוספת מע"מ כדי (להלן: "דמי ניהול"). דמי ניהול צמודים למדד המחרירים לצרכן ומועדכנים מדי 3 חודשים. הצמדת דמי ניהול לא תפחית ממדד הבסיס⁶. כמו כן זכאי מר מאור לתשלום חודשי בגין הוצאות רכב וטלפון נייד שאינו חורג מהמקובל ולהחזיר בגין הוצאות סדירות שהוציא במהלך מילוי תפקידו. מר מאור זכאי לביטוח, שיפוי ופטור ממוקובל בישראל נגב 2.

ביום 4 במרץ 2021 אישרה האסיפה הכללית של בעלי יחידות השתתפות של ישראלמו נגב 2 להעניק למר מאור 26,745,098 אופציות פאנטום (להלן בס"ק זה: "אופציות הפנטום"), הניתנות למימוש מענק כספי, בסכום השווה עבור כל אופציה להפרש שבו עלה מחיר הסגירה של יחידת השתתפות של ישראלמו נגב 2 בבורסה ביום המשך האחרון שקדם למועד המימוש, על מחיר המימוש, שנקבע ל- 0.6287 ש"ח עבור כל אופציה. מחיר המימוש הינו למועד הענקה⁷ והינו כפוף להתאמות כפי שנקבעו בהסכם האופציות כדוגמת חלוקת רווחים, תשלום אייזון ואיחוד הון שיבוצעו ממועד הענקה. כמו כן, ההטבה המksamלית שתבוצע ממועד התגמול בגין כל יחידת השתתפות שהענקה לא תעלה על 100% ממחיר המימוש המקורי שנקבע לכל יחידת השתתפות במועד הענקה (להלן: "התקרה").

האופציות תבשלה ארבע שנים שנות החל מיום 31.12.2023 ועד 31.12.2026. השווי הכלכלי של האופציות במועד הענקה הסתכם לסך של כ- 3.087 מיליון ש"ח (ברוטו).

⁵ השווים לכ- 65 אלפי ש"ח במוני שכר ברוטו.

⁶ שהינו המודד ידוע ביום 19.1.2021, מועד אישור דירקטוריון ישראלמו נגב 2 את החתימות עם מר מאור. נכון ליום 31.12.2023 עומדים דמי ניהול לאחר הצמדה על סכום של כ- 93 אלף ש"ח.

⁷ 19.1.2021, שהינו מועד אישור דירקטוריון ישראלמו נגב 2 את הקצת האופציות.

ביום 20 ביולי 2022 אישרה האסיפה הכללית של בעלי ייחidot ההשתתפות של ישראמקו נגב 2 להעניק למר מאור 26,745,098 כתבי אופציה בהתאם לסעיף 102 לפוקודת מס הכנסה במסלול עם נאמן (להלן בס"ק זה: "אופציות 102") חלף אופציות הפאנטום שהיו בראשותו ואשר בוטלו באותו מועד. אופציות 102 זהות בתנאייה לאלו של אופציות הפאנטום, זולת אופן מימוש ההצעה שיועשה בהקצת ייחidot השתתפות בשונה מאופציות הפאנטום שבוחן התגמול מסולק במצוון.

נכון ליום 31.12.2023 מחיר המימוש של כל כתוב אופציה (לאחר התאמות כאמור) הינו 0.4120 ש"ח, והינו כפוף להתקנות ולתקופה ממופרטת לעיל.

בשנת 2023 נזקפה הוצאה בסך של כ- 2,638 אלפי ש"ח בגין אופציות 102.

לפרטים נוספים ראו באור 37.א. 3 לדוחות הכספיים.

(4) מר יהודה מנחים ונדרולדה

מר יהודה מנחים ונדרולדה מכחן כסמנכ"ל הכספיים של איירפורט סיטי החל מיום 25 באוקטובר 2022 ושכרו החודשי ברוטו (הצמוד לממד המחרירים לצרכן) עומד נכון למועד הדוח על סך של 72,614 ש"ח. מר ונדרולדה זכאי לתנאים נוספים שאינם חרוגים מהמקובל (לרבות רכב אשר המס בגינוי משולם על ידו) וטלפון נייד). כל אחד מהצדדים רשאי לסיים את ההתקשרות באמצעות הודעה מוקדמת בת 90 ימים. בהתאם למדיניות התגמול של איירפורט סיטי, מר ונדרולדה זכאי למענק שנתי שלא יעלה על 6 משכורות חודשיות ומענק פרישה שלא יעלה על 3 משכורות חודשיות לפי שכרו האחרון טרם סיום כהונתו (לאחר שכיחן לפחות 5 שנים בתפקידו) וזאת בכפוף לשיקול דעת ועדת התגמול ודירקטוריון איירפורט סיטי. מר ונדרולדה זכאי לביטוח נושאי משרה, שיפוי, פטור מஅחרויות והחזר הוצאות כמקובל באירפורט סיטי. כמו כן, ביום 16 בינואר 2023 הוקצו למר ונדרולדה 225,073 אופציות לא סחרות הניתנות למועד עד 225,073 מנויות רגילות של איירפורט סיטי בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כל אחת מהמחיר המשמש של כל אופציה הינו 65.32 ש"ח. האופציות ניתנות למימוש למנויות איירפורט סיטי בחמש מנות (כלמנה מהוות כ-20% מכללות האופציות הכוללת) כאשר המנה הראשונה תהיה ניתנת למימוש החל מיום 31 בדצמבר 2028 למשך 12 חודשים והמנה החמישית והאחרונה תהיה ניתנת למימוש החל מיום 31 בדצמבר 2028 למשך 12 חודשים (שלושת המנות הנוספות ניתנות למימוש החל מהימים 31 בדצמבר 2025, 31 בדצמבר 2026 ו- 31 בדצמבר 2027, בהתאם, כלמנה למשך 12 חודשים).

(5) מר איתן וולך

מר איתן וולך (להלן: "מר וולך") מכחן כסמנכ"ל הכספיים של החברה (בЂיקף משרה של 20%) וכן כסמנכ"ל הכספיים של נפטא, לרבות של ישראמקו נגב 2 (בЂיקף משרה של 80%). מר וולך מועסק על-ידי חניל'.

מר וולוך זכאי למשכורת חודשית בסכום של 53,000 ש"ח, וכן לקרו השתלמויות, ביטוח מנהלים, ביטוח נושאי משרה וכן שיפוי ופטור כמקובל בחברה, רכב, החזר הוצאות כמקובל בחברה, טלפון נייד ותנאים סוציאליים שאינם חורגים מהמקובל. התגמולים האחרים המזומנים בטבלה לעיל, כוללים רכב וטלפון נייד.

כמו כן, ביום 28 בדצמבר 2020 אישר דירקטוריון נפטא (לאחר אישור ועדת התקМОל), הענקה למר וולוך של 373,644 כתבי אופציה אשר יהיו ניתנים למימוש ל- 373,644 מנויות של נפטא ארבע שנים החל מיום 31 בדצמבר 2023 ועד 31 בדצמבר 2026. מחיר המימוש שנקבע במועד הענקה הינו 18.6 ש"ח עבור כל אופציה, והינו כפוף להתאמות כפי שנקבעו בהסכם האופציות כדוגמת חלוקת רווחים, איחוד הון וכן' שbowcu ממועד הענקה. נכון ליום 31.12.2023 מחיר המימוש של כל כתבי אופציה לאחר התאמות כאמור) הינו כ- 9.35 ש"ח. השווי ההוגן של האופציות למועד הענקה הוערך בסך של כ- 1.4 מיליון ש"ח. בשנת 2023 נזקפה הוצאה בסכום של כ- 326 אלף ש"ח בגין כתבי האופציה.

לפרטים נוספים כתבי האופציה ראו באור 37.א.2 בדוחות הכספיים.

כמו כן, ביום 2 ביולי 2020 אישרה האסיפה הכללית של בעלי ייחidot השתתפות של ישראלי נגב 2 להעניק למր וולוך 30,810,353 אופציות פאנטום, הנינתנות למימוש למען כספי, בסכום השווה עבור כל אופציה להפרש שבו עלה מחיר הסירה של יחידת השתתפות של ישראלי נגב 2 בבורסה ביום המשך האחרון שקדם למועד המימוש, על מחיר המימוש, שנקבע ל- 0.4559 ש"ח עבור כל אופציה. מחיר המימוש הינו למועד הענקה⁸ והינו כפוף להתאמות כפי שנקבעו בהסכם האופציות כדוגמת חלוקת רוחחים, תשומתי איזון ואיחוד הון שבוצעו ממועד הענקה. כמו כן, הettבה המקסימלית שתנבע ממיוש התגמול בגין כל יחידת השתתפות שהענקה לא תעלתה על 100% ממחיר המימוש המקורי שנקבע לכל יחידת השתתפות במועד הענקה (להלן: "התקרה"). האופציות תבשלה ארבע מנות שות החל מיום 31 בדצמבר 2023 ועד 31 בדצמבר 2026. השווי הכלכלי של האופציות במועד הענקה הסתכם לסך של כ- 2.88 מיליון ש"ח (ברוטו).

ביום 20 ביולי 2022 אישרה האסיפה הכללית של בעלי ייחidot ההשתתפות של ישראמקו נגב 2 לאחר אישור דירקטוריון ישראמקו נגב 2 מיום 23 ביוני 2022, ואישור ועדת התגמול שלה מיום 22 ביוני 2022) להעניק לממר וולוד 177,405,15 כתבי אופציה⁹

9⁸ מועד ההענקה הינו מועד אישור דירקטוריון השותף הכללי בישראל נג' 2, 21 במאי 2020. ביולי 2020 בוצעஇיחוד הון בישראל נג' 2 במסגרתו כל שני יחידות השתתפות אותו ליחידה השתתפות אחת. בהתאם הותאמו אופציית הפטנות של שהונקו למր וולץ כך של שני כתבי אופציית פנטנות אחדו לאחד, וממחיר ממוקש הוכפל.

בהתאם לסעיף 102 לפקודת מס הכנסה בمسلسل עם נאמן (להלן בס"ק זה : "אופציות 102") חלף אופציות הפאנטום שהיו ברשותו ואשר בוטלו באותו מועד. אופציות 102 זהות בתנאייהן לאלו של אופציות הפאנטום, מלבד בכך מימוש ההטבה שיעשה בהקצת יחידות השתתפות בשונה מאופציות הפאנטום שבוח התגמול מסולק בזמן.

నכוון ליום 31.12.2023 מחיר המימוש של כל כתוב אופציה (לאחר התאמות כאמור) הינו 0.4120 ש"ח, והינו כפוף להתקנות ולתקנה כמפורט לעיל.

בשנת 2023 נזקפה הוצאה בסך של כ- 1,495 אלף ש"ח בגין אופציות 102. פרטים נוספים ראו באור 37.א.2 לדוחות הכספיים.

דיקטוריים (6)

הסכום המצוין הינו בגין גמול הניתן לדיקטוריים וההוצאות הנלוות אליו, שאינו חרוג מהמקובל. הסכום האמור הינו סכום כולל شامل לכל הדיקטוריים, אשר כהנו כדיקטוריים בחברה בשנת הדיווח זוכאים לגמול דיקטוריים.

תקנה 21א: השיטה בתאגיד

למייטב ידיעת החברה, בעל השיטה בחברה, בעקיפין, נכוון למועד אישור הדוח, הינו מר חיים צוף. לפירוט בדבר השיטה בחברה, ראו דוח מיידי של החברה מיום 7.1.2024 בדבר מצבת החזוקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה ליום 31.12.2023 (מס' אסמכתא : 2024-003159), אשר האמור בו מובא כאן על דרך ההפנייה.

תקנה 22: עסקאות עם בעל שליטה

להלן יובאו פרטים, למייטב ידיעת החברה, בדבר כל עסקה בין החברה לבעל שליטה בה או שלבעל שליטה בחברה יש עניין אישי באישורה (להלן : "עסקה עם בעל שליטה"), אשר החברה, חברות בשליטתה וחברות קשורות שלה, התקשו בה בשנת הדיווח או במועד מאוחר לשנת הדיווח ועד למועד הגשת הדיווח, או שהיא עדין בתקוף במועד הדיווח :

עסקאות המניות בסעיף 270(4) לחוק החברות

1. ביטוח אחריות לדיקטוריים ונושאי משרה

ביום 6 באוגוסט 2020 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, בין היתר, את הארכט ו/או חידוש התקשרות החברה בפוליסת קבוצתית לביטוח אחריות דיקטוריים ונושאי משרה בחברה, לרבות בעל השיטה ו/או מנכ"ל החברה, הנערכת על ידי החברה, עבורו ועבור תאגידים בשליטתה, מבלי שיידרש לכך אישור נוסף של

האסיפה הכללית למספר תקופות בייטוח נוספות שלא תעלינה במצטבר על תקופה של 3 שנים מיום 1 ביוני 2020, בפרמייה ובתנאים שהוגדרו. לפרטים ראו דוח מיידי לזימון אסיפה מיום 30 ביוני 2020 (מס' אסמכתא : 2020-01-061405), אשר האמור בו מובא כאן על דרך הפניה. בהתאם להחלטת האסיפה הכללית כאמור לעיל, אישר דירקטוריון החברה ביום 31 במאי 2022, לאחר אישור ועדת הביקורת והתגמול מיום 29 במאי 2022, בהתאם להוראות תקנה 1(3) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס-2000 (להלן : "תקנות התקנות"), את הארכת פוליסטה הביטוח הקבוצתית לתקופה של 12 חודשים, עד ליום 1 ביוני 2023, וכן כי הפרמיה השנתית לקבוצת אקויטל תעמוד על 575 אלפי דולר, כאשר חלקה של החברה יעמוד על כ- 248 אלפי דולר (כ- 43% מהפרמיה הקבוצתית). ביתר תנאי הpolloסה אין שינוי. לפרטים ראו דוח מיידי מיום 31 במאי 2022 (מס' אסמכתא : 2022-01-068353), אשר האמור בו מובא כאן על דרך הפניה.

בימים 29 במאי 2023 ו- 31 Mai 2023 אישרו ועדת הביקורת והתגמול ודירקטוריון החברה (בהתאמה), את התקנות החברת בפוליטה לביטוח אחראיות דירקטוריים ונושאי משרה בחברה לרבות בעל השליטה ומנכ"ל החברה, הנערכת על ידי החברה, עברורה ועובד התאגידים בשליטתה, בהתאם לתקנה 1בב ותקנה 1בב(א)(5) לתקנות ההקלות, לתקופה מיום 1 ביוני 2023 עד יום 31 במאי 2024, בפרמיה העומדת על כ- 43% מהפרמיה הקבוצתית¹⁰. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי מיום 31 במאי 2023 (מס' אסמכתא : 2023-01-050908) שהאמור בו מובא כאן על דרך הפניה.

כתב שיפוי למර חיים צוף, יו"ר דירקטוריון החברה ובעל השליטה (בעקביפין) בה
ביום 4 בפברואר 2015 אישרה האסיפה הכללית של החברה את תיקון כתב השיפוי שניתן לנושאי המשרה של החברה, לרבות למר חיים צוף. ביום 6 באוגוסט 2020 אישרה האסיפה הכללית של החברה את הארכת תוקף כתב השיפוי שניתן למר צוף לתקופה של שלוש שנים עד ליום 2 באוקטובר 2023. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי של החברה לזימון אסיפה מיום 30 ביוני 2020 (מס' אסמכתא : 2020-01-061405), אשר האמור בו מובא כאן על דרך הפניה. ביום 19 בספטמבר 2023 אישרה האסיפה הכללית של החברה את הארכת תוקף כתב השיפוי שניתן למר צוף לתקופה של שלוש שנים נוספים שתחליה ביום 1 באוקטובר 2023. לפרטים נוספים ראו דוח זימון אסיפה מיום 10 באוגוסט 2023 (מס' אסמכתא : 2023-01-092673), אשר האמור בו מובא כאן על דרך הפניה.

**3. פטור מאחריות מראש למך חיים צוף, יו"ר דירקטוריון החברה ובעל השיטה
(בעקבות) בה**

ביום 12 בדצמבר 2021 אישרה האסיפה הכללית של החברה הארכת מתן פטור מאחריות מראש למך חיים צוף, לתקופה של 3 שנים, החל מיום 1 בינואר 2022. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי לזמן אסיפה כללית מיום 7 בנובמבר 2021 (מס' אסמכתא : 01-163659-2021-01-163659) אשר האמור בו מובא כאן על דרך ההפנייה (להלן: "דוח הזימון מחדש נובמבר 2021").

**4. התקשרות החברה עם מר חיים צוף, יו"ר דירקטוריון החברה ובעל השיטה
(בעקבות) בה, בהסכם למתן שירותיו יו"ר דירקטוריון פעיל**

ביום 12 בדצמבר 2021 אישרה האסיפה הכללית של החברה את תנאי כהונתו של מר צוף במסגרת הסכם ניהול שנחתם בין החברה לבין חברה בעלות ובשליטה מלאה של מר צוף, לקבלת שירותים ניהול של יו"ר דירקטוריון פעיל בחברה, אשר יהיה בתוקף לתקופה של 3 שנים מיום 1 בינואר 2022 ועד יום 31 בדצמבר 2024. לפרטים נוספים דוח הזימון מחדש נובמבר 2021.

לפרטים נוספים אודות עסקאות עם צדדים קשורים ראו גם באור 37 לדוחות הכספיים.

תקנה 22(ב): עסקאות של תאגידים בשליטת החברה

1. ביטוח אחריות דירקטוריים ונושאי משרה

בימים 6.8.2020 ו- 20.1.2021 ו- 9.9.2020 אישרו האסיפות הכלליות של בעלי המניות של נפטא ואיירפורט סייטי (להלן בס"ק זה: "חברות הקבוצה") וכן האסיפה הכללית של מחזיקי יחידות ההשתתפות בישראל נג"ב, את הארכת ו/או חידוש התקשרותו בתפקיד ביטוח אחריות דירקטוריים ונושאי משרה, לדירקטוריים ולנושאי המשרה בחברות הקבוצה, בישראל נג"ב ו בשותף הכללי, לרבות השותף הכללי ו/או בעלי השליטה בחברות הקבוצה ו בשותף הכללי, בפועל ביטוח הנערכת על ידי החברה עבורה ו עבור חברות הקבוצה, ישראל נג"ב ו השותף הכללי (להלן: "עסקת המסגרת"), מבלי שיידרש לכך אישור נוסף של האסיפה הכללית, במספר תקופות ביטוח ו בלבד ללא תלינה במצטבר על תקופה של 3 שנים מיום 1 ביוני 2020¹¹.

11 תקופות הביטוח הנוספות באירפורט סייטי לא תלינה במצטבר על תקופה של 3 שנים מיום 1.12.2020

בהתאם להחלטות האסיפות הכלליות של ישראמקו נגב 2 ונפטא כאמור לעיל, דירקטוריון השותף הכללי ודירקטוריון נפטא אישרו ביום 29 במאי 2022 ו-24 במאי 2022 (בהתאמה), בהתאם להוראות תקנה 1(3) לתקנות החקלאות, את הארכת פוליסטה הביטוח הקבוצתי לתקופה של 12 חודשים נוספים, עד ליום 1 ביוני 2023, וכן כי הפרמיה השנתית לקבוצת אקויטל תעמוד על 575 אלפי דולר, כאשר חלקה של ישראמקו נגב 2 יעמוד על כ- 77 אלפי דולר (כ-13% מהפרמיה הקבוצתית) וחלקה של נפטא על כ-105 אלפי דולר (כ-18% מהפרמיה הקבוצתית). ביום 19.9.2023, 4.7.2023 ו-12.6.2023 אישרו האסיפות הכלליות של בעלי המניות של נפטא ואיירפורט סיטי וכן האסיפה הכללית של מחזיקי יחידות ההשתתפות בישראל נגב 2 את עסקת המיסוגות לתקופה של 3 שנים נוספות מיום 1 ביוני 2023. כמו כן, אישרו האסיפות האמורות התקשורת בפוליסטה ביטוח לתקופה החל מיום 1 ביוני 2023 ועד ליום 31 במאי 2024 (כולל) וזאת בפרמיה העומדת על שיעור מתוך הפרמיה הקבוצתית¹² כדלקמן : נפטא : כ-19% ; איירפורט סיטי : כ-24% ; ישראמקו נגב 2 : כ- 14% .
לפרטים נוספים פוליסטה הביטוח האמורה ראו תקנה 22(1) לעיל.

2. התחייבות לשיפוי לדירקטוריום ונוסחי משורה לרבות למך חיים צוף, יו"ר דירקטוריון

שהינו גם בעל השליטה (בעקיפין)

בימים 3.2.2015, 6.12.2017 ו- 30.8.2015 אישרו האסיפות הכלליות של בעלי המניות של נפטא, איירפורט סיטי וכן של מחזיקי יחידות ההשתתפות בישראל נגב 2, מתן כתבי שיפוי לנושאי המשורה בחברות הקבוצה ובשותף הכללי בישראל נגב 2, לרבות למך חיים צוף שמכהן כיו"ר דירקטוריון בכל אחת מהחברות והaining בעל השליטה (בעקיפין) בכל אחת מהן.

ביום 6.8.2020 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של נפטא את הארכת תוקף כתוב השיפוי ל-3 שנים החל מיום 1.10.2020 וביום 19.9.2023 אישרה את הארכתו ל-3 שנים נוספות.

ביום 20.1.2021 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של איירפורט את הארכת תוקף כתוב השיפוי ל-3 שנים החל מיום 1.12.2020 וביום 4.7.2023 אישרה את הארכתו ל-3 שנים נוספות.

ביום 29.8.2021 אישרה האסיפה של מחזיקי יחידות ההשתתפות בישראל נגב 2, את הארכת תוקף כתוב השיפוי ל-3 שנים החל מיום 29.7.2021.

פטור מאחריות מראש דירקטוריים ונוסאי משרה לרבות למր חיים צוף, יו"ר הדירקטוריון שהינו גם בעל השליטה (בקיפין)

ביום 20 בדצמבר 2021 אישרה האסיפה הכללית של נפטא את הארכת מתן הפטור מאחריות מראש למր חיים צוף, יו"ר דירקטוריון נפטא שהינו בעל השליטה בה (בקיפין), לתקופה של 3 שנים החל מיום 1 בינואר 2022.

ביום 4 ביולי 2023 אישרה האסיפה הכללית של אירפורט סיטי מתן פטור מאחריות מראש למր חיים צוף, יו"ר דירקטוריון אירפורט סיטי שהינו בעל השליטה בה (בקיפין), לתקופה של 3 שנים החל מיום 1 בדצמבר 2023.

ביום 2 ביולי 2020 אישרה האסיפה הכללית של ישראמקו נג'ב 2 מתן פטור מאחריות מראש למր חיים צוף, יו"ר דירקטוריון השותף הכללי שהינו בעל השליטה בה (בקיפין), לתקופה של 3 שנים, עד ליום 2 ביולי 2023, וביום 12 ביוני 2023 אישרה האסיפה הכללית האמורה את הארכת כתוב הפטור ל-3 שנים נוספת.

תנאי בהונטו של מר צוף, יו"ר דירקטוריון נפטא ובעל השליטה

בין נפטא למր צוף קיים הסכם ניהול להעמדת שירותיו יו"ר דירקטוריון, אשר אושר ביום 20 בדצמבר 2021 באסיפה הכללית של בעלי המניות של נפטא לתקופה של 3 שנים החל מיום 1 בינואר 2022.

בהתאם למדיניות התגמול של נפטא מר צוף זכאי למענק שנתי כמפורט בתקנה 21(1) לעיל.

בין ישראמקו איינק. (חברה בת זורה של נפטא) לחברה זורה בעלות ובשליטת מר צוף (להלן בס"ק זה : "החברה הזורה"), קיים הסכם שירות ייעוץ וניהול שונים בקשר עם פעילות הנפט והגז שלה בארץ"ב, באמצעות מר צוף, או מי בפיקוחו, בתמורה לסך של 30 אלף דולר אמריקני לחודש ולהחזר הוצאות סבירות. ההסכם אושר באסיפה הכללית של בעלי המניות של נפטא ביום 20 בדצמבר 2021 לתקופה של 3 שנים החל מיום 1 בינואר 2022.

תנאי בהונטו של מר צוף, יו"ר דירקטוריון אירפורט סיטי ובעל השליטה

מר צוף מכחן כי יו"ר דירקטוריון אירפורט סיטי, בהיקף כהונה של 40%, בהתאם להסכם ניהול שתוקפו שלוש שנים החל מיום 1 בינואר 2022, אשר אושר על ידי אסיפה בעלי המניות של אירפורט סיטי ביום 19 בינואר 2022 (להלן בס"ק זה : "הסכם הניהול"). דמי ניהול החדשניים להם זכאי מר צוף מאירפורט סיטי עמדים על סך של 80 אלפי ש"ח.

בהתאם למדיניות התגמול של אירפורט סיטי מר צוף זכאי למענק שנתי כמפורט בתקנה 21(1) לעיל.

6. העסקת בני משפחה של מר צוף, בעל השכלה בחברה

א. ביום 31 בדצמבר 2020 אישרה האסיפה הכללית של נפטא את תנאי כהונתו והעסקתו של מר אבינוועם צוף, כמנהל פעילות תפעול המלונאות באירופה והפיתוח העסקי של החברה בת, לתקופה של 3 שנים, החל מיום 24 באוגוסט 2020, בתמורה לשכר חודשי של 6,000 אירו. ביום 11 ביוני 2023 אישרה האסיפה הכללית של נפטא את הארכת תנאי כהונתו והעסקתו של מר אבינוועם צוף, לתקופה של 3 שנים, החל מיום 24 באוגוסט 2023, בתמורה לשכר חודשי של 6,600 אירו. כמו כן זכאי מר אבינוועם צוף להחזר הוצאות שיווץ במסגרת תפקידו בהתאם למקובל בנפטא.

ב. בחודשים יוני ואוגוסט 2022 אישרו ועדת הביקורת (כעסקה שאינה חריגת) וديرקטוריון איירפורט סיטי (בהתאמה) את הארכת תקופת העסקתו של מר בועז צוף, בנו של מר חיים צוף, בעל השכלה (בעקביפיו) בחברה, בחברה בת זרה של נצבא, בתפקיד אדמיניסטרטיבי, במשך מלאה, לתקופה של 24 חודשים, החל מיום 21 באוגוסט 2022 בתמורה לשכר חודשי של 2,700 אירו.

7. התקשרות איירפורט סיטי עם מר יעקב מימון בהסכם ייעוץ

ביום 19 בינואר 2022, אישרה אסיפת בעלי המניות של איירפורט סיטי את התקשרותה בהסכם ייעוץ עם מר יעקב מימון לקבלת שירותי ייעוץ עסקית בקשר עם ייזום, תפעול ושיווק של פרויקטים של קבוצת איירפורט סיטי בתחוםי פעילותה, נדלין מניב ונדלין למגורים, בהיקף העסקה של 88 שעות חודשיות בממוצע, בתמורה לדמי ייעוץ חודשיים של 21,000 אירו, לתקופה של שלוש שנים, החל מיום 19 בינואר 2022. ההתקשרות כפופה לבחינה ואישור ועדת הביקורת של איירפורט סיטי מיידי שנה. ועדת הביקורת של איירפורט סיטי בוחנה ואישרה, בחודשים נובמבר 2022 וינואר 2024, את הארכת הסכם הייעוץ ב-12 חודשים נוספים החל מיום 19 בינואר 2023 ומיום 19 בינואר 2024, בהתאם.

يُذكَرُ أنَّهُ في בעלות השכלה בחברה (בעקביפיו), י.ח.ק. - להשקעות שותפות מוגבלת (להלן: "יחק להשקעות"), הודיעה לחברה בשנת 2019 כי היא תראה כל עסקה עם מר מימון עסקה שיש לה עניין אישי בה.

8. העסקת בת משפחה של מר יעקב מימון

בחודש נובמבר 2021, אישרו דירקטוריון וועדת הביקורת של איירפורט סיטי (כעסקה שאינה חריגת) את העסקת בתו של מר יעקב מימון, גבי רומי מימון, בחברה בת של איירפורט סיטי, בתפקיד אדמיניסטרטיבי, החל מחודש דצמבר 2021, בהיקף משרה של 6 ימי עבודה בשבוע, בתמורה לשכר חודשי ברוטו של 10,000 ש"ח ותנאים סוציאליים כאמור. בחודש ינואר 2022, אישר דירקטוריון איירפורט סיטי (כעסקה

שאינה חריגה) בעקבות הרחבת סמכויות תפקידה של גבי מימון, עדכון בתנאי העסקתה בתמורה לשכר חודשי ברוטו של 10,800 ש"ח, היקף משרה של 5 ימי עבודה בשבוע, החזר הווצאות דלק עד 2,000 ש"ח לחודש ותנאים סוציאליים כמקובל, החל בחודש ינואר 2022. לאחר מועד הדוח, אישרו ועדת הביקורת והתגמול (בעסקה שאינה חריגה) ודירקטוריון אירפורטט סייטי את מינוחה של גבי מימון כמנהלת שיווק ארצית בחברה (נושא משרה כפופה מנכ"ל) וזאת החל מחודש פברואר 2024, בתמורה לשכר חודשי ברוטו של 24,000 ש"ח לרבות רכב (אשר תשלום המס בגין הינו על חשבונה) או חלוף רכב, לבחירתה, סך של 3,500 ש"ח ברוטו לחודש והחזר הווצאות דלק בסכום שלא עולה על 1,500 ש"ח ברוטו לחודש נגד קבלותות ותנאים סוציאליים כמקובל.

9. **עסקת מכירת המשרדים בתקינה המרכזית בעפולה**

בחודש יוני 2022, אישרו ועדת הביקורת (בעסקה שאינה חריגה) ודירקטוריון אירפורטט סייטי את ההתקשרות של חברת בת של אירפורטט סייטי (להלן: "החברה הבת") עם אברהם לבנת נדל"ן בע"מ (להלן: "לבנת נדל"ן"), חברת בת של אברהם לבנת בע"מ, המחזיקה בעקיפין בכ- 20.1% ביחס להשקעות (להלן: "אברהם לבנת"), בהסכם מכיר על פיו מכירה החברה הבת ללבנת נדל"ן מחצית בלתי מסויימת משטחי משרדים של כ- 5,390 מ"ר הממוקמים בקומנות 1 ו- 2 של מבנה המהווה חלק מהתקינה המרכזית החדשה בעפולה, ברמת מעטה ולמעט זכויות בניה קיימות ועתידיות שנשארו בבעלות החברה הבת (להלן: "המכרך" ו-"התקינה", בהתאם¹³ בתמורה לכך של כ- 17 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ והפרשי הצמדה¹⁴ (להלן: "הסכום המכרך"). יובהר, כי בתקינה שטחים נוספים המשמשים למסחר ולמטריעי תחבורה שאינם חלק מהמכרך. בד בבד עם חתימת הסכם המכרך, נחתם בין הצדדים הסכם ניהול משותף בקשר לשטחי המשרדים בממכרך, על פיו החלטות בעניינים הקשורים לממכרך יתקבלו פה אחד והוראות נוספות לעניין העברת זכויות לצד שלishi עלי ידי אחד מהשותפים לממכרך באמצעות מגנוני זכות סירוב ראשונה וזכות הטרפות למכירה כמקובל. בנוסף, אירפורטט סייטי אישרה את התקשרות החברה הבת ולבנת נדל"ן בהסכם שכירות ביחס לחלק מהשטחים הכלולים בממכרך והמסתכמים לכ- 3,100 מ"ר משרדים ומקומות חניה (להלן: "המושבר") עם תקציבים – מרכז תקשורת עסקי בע"מ (חברה בת של לבנת נדל"ן) (להלן: "תקשוביס"), על פיו שכרה תקציבים

¹³ חלק מהשטחים אשר הושכרו בקומה הראשונה של מבנה התקינה קודם לחתימת הסכם המכרך, אינם חלק מהמכרך.

¹⁴ הסכם כי החברה הבת תישא בתשלומי המס בגין המכרך עד ליום 1 ביוני 2021 ולאחר מכן יישאו הצדדים בתשלומים אלה על פי חלקי היחסים בנכ"ס. כמו כן סוכם כי החברה הבת תישא בהיטל השבחה בעילות מסוימות וכן בגין זכויות בניה קיימות ועתידיות.

מהחברה הבת ומלבנת נדל"ן את המושכר, ברמת מעטפת, לתקופה של 10 שנים עם אופציה לתקשיים להאריך את תקופת השכירות לשתי תקופות נוספות בנות 5 שנים כל אחת, בתמורה לדמי שכירות חדשים בסך של 40 ש"ח ל-1 מ"ר שישולמו לחברת הבת וללבנת נדל"ן (בחלקים שווים ביניהם) ודמי ניהול ודמי שכירות בגין החניות שישולמו לחברת הבת בלבד. ההסכם כולל מגנון להעלאת דמי השכירות בתקופת השכירות (החל מהשנה השישית ואילך) וכן בכל אחת מתקופות האופציה (להלן: **"הסכם השכירות"**). כל הסכומים ישולמו בתוספת מע"מ והפרשי הצמדה למדד. יצוין כי ההתקשרות בין הצדדים נעשתה לאור קושי של החברה הבת בהשכרת שטחי המ\uD[ר]דים בתחום בעוד שללבנת נדל"ן הייתה מעוניינת ברכישת 50% מהנכסים והשכרה של חלק ממנו לתקשיים לעמדת החברה הבת, העסקאות יביאו לתנועה רבה יותר של לבצע השקעות במושכר. לעומת זאת, השכירות יכולה שטאפשר לתקשיים בין היתר קונים בשטחים המשחררים בתחום (שאים חלק מהנכסים כאמור). לפרטים נוספים ראו באור 37.ב.13 לדוחות הכספיים.

يُذكر כי يُحك ل השקעות הודיעעה לאירופרט סיטי בשנת 2019 כי היא תראה כל עסקה של אירופרט סיטי עם כרמן ניהול ונכסים (1997) בע"מ (הנשלטה על ידי אברהם לבנת) עסקה שליחק ל השקעות יש בה עניין אישי. כמו כן, מר בעז סימונס המכון כדיركטור בחברה ובאירופרט סיטי, משמש כסמנכ"ל כספיים בקבוצת לבנת-תעבורה הנשלטה על ידי אברהם לבנת.

10. השכרת חנות

בחודש אוגוסט 2023, אישרו ועדת הביקורת (כעסקה שאינה חריגה) וديرקטוריון אירופרט סיטי את ההתקשרות של שותפות בת שלה עם אייז אנד או רשות אופנה (2003) בע"מ, חברת פרטיה בשליטת אברהם לבנת, בהסכם שכירות של חנות בשטח של כ-1,560 מ"ר במרכז מסחרי באשקלון לתקופה של 5 שנים עם שתי תקופות אופציה נוספת בנות 5 שנים כל אחת בתמורה לדמי שכירות חדשים בסך של 67 ש"ח ל-1 מ"ר או 8% מהפדיון, לפי הגובה מבנים (ההסכם כולל מגנון להעלאת דמי השכירות בתקופות האופציה). דמי השכירות ישולמו בתוספת מע"מ והפרשי הצמדה למדד. הסכם השכירות האמור נחתם לאחר מועד הדוח, בחודש ינואר 2024. לפרטים נוספים ראו באור 37.ב.14 לדוחות הכספיים.

תקנה 24(א): החזקות בעלי עניין

לפרטים בדבר החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בנויות הערך של החברה, ראו דוח מיידי מיום 7.1.2024 בדבר מצבת החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה נכוון ליום 31.12.2023 (מספר אסמכתא: 2024-01-003159), אשר האמור בו מובא כאן על דרך ההפנייה.

תקנה 24(ב) : החזקות בעלי עניין בחברה מוחזקת-מהותית של החברה

להלן יובא פירוט, לפי מיטב ידיעתה של החברה, בדבר מנויות ונירות הערך الآחרים שככל בעל עניין בחברה מוחזק בכל חברה בת או חברת קשורה של החברה, נכון למועד אישור הדוח :

שם המחזיק	שם סוג וסירה של ניירות ערך (ע.ג.)	כמות ניירות ערך	שיעור החזקה		שיעור החזקה (דילול מלא)	הוּן הצבעה	הוּן הצבעה
			הוּן	הוּן			
חיים צוף ⁽¹⁾	ישראלקו נגב 2, שותפות מוגבלת, יחידות השתתפות	11,209,475	0.43%	0.43%	0.43%	0.43%	0.43%

(1) מר צוף מכון גם כיו"ר דירקטוריון ישראלקו אויל אנד גז בע"מ, השותף הכללי בישראלקו נגב 2.

לפרטים אודות החזקות בעלי עניין ונושאי משרה במניות או בנירות ערך אחרים של החברה מוחזקת של החברה, למיטב ידיעתה של החברה, נכון ליום 31 בדצמבר 2023, ראו דוחות מיידיים של החברה מיום 7 בינואר 2024 (מספר אסמכתאות : 003159-01-2024, 003168-01-2024) אשר האמור בהם מובא כאן על דרך ההפניה.

תקנה 24א: הוּן רשום, הוּן המונפק וニーירות ערך המירים

לפרטים בדבר ההוּן הרשום וההוּן המונפק של החברה, ראו באור 27.א לדוחות הכספיים.

תקנה 24ב: מרשם בעלי המניות של התאגידי

לפרטים בדבר מרשם בעלי המניות של התאגידי, ראו דוח מיידי של החברה מיום 25 ביולי 2023 (מספר אסמכתא : 084987-01-2023), אשר האמור בו מובא כאן על דרך ההפניה.

תקנה 26: הדירקטוריים של התאגידי
להלן יובאו פרטים אודות הדירקטוריים המכהנים בחברה :

דיקטור באורת ישראל. חבר מועצה בספרייה לאומית ירושלים. מרצה בקורס דיקטורים באוניברסיטה בארץ.			2014-2022 ; סמכ'ל בעבורת אחזקות בעמ' 2013-2022 .	ישראלקו איןק. (חברה בת זורה), אירפורט סיטי בעמ', וכן דיקטור בנצח החזקות 1995 בעמ'; ישראלקו נב, 2, שותפות מוגבלת (להלן : "קבוצת אקייטי"); דיקטור בחברות בנות קבוצת אקייטיל	
אין	חברת השותפות בעמ' (חברת בת בישראל בעמ' של הסוכנות היהודית)	אין	יב.ק. מנהלים כללים בעמ', נצח חברה ישראלית לנפט בעמ', אירפורט סיטי בעמ', ישראלקו אויל אנד ג' בעמ'. דיקטור במספר חברות פרטיות מקובצות אברהם לבנת בעמ'	ראוי רשותת תאגידים המופרotas בהיש ¹⁵ .	תאגידים נוספים בהם הוא/היא מכון/נת כדיקטור/ית
לא	לא	לא	לא	לא	בן/בת משפחה של בעל עניין
כן		כן		לא	דיקטור/ית שהחברה רואה אותו/תה כבעל/ת מומחיות חובנאנית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזרע שקבע הדיקטוריו לפי סעיף 92(א)(2) לחוק החברות

ביום 1 בנובמבר 2023 סיים מר גלעד רייצמן את כהונתו כדיקטור חיצוני בחברה.

יב.ק. מנהלים כללים בעמ',נצח חברה ישראלית לנפט בעמ', י.א.ל. ירושלים אויל אקספלוריישן בעמ', אירפורט סיטי בעמ', משבב חברה להשקעות בעמ', תנובות קש'ית בעמ', קשי'ת יום ופיתוח (2002) בעמ', קשי'ת היול ואוחקה (1999) בעמ', קשי'ת מלגשות בעמ', משבב שירותים אפקה ופרוט בעמ', נכסי תחנות בעמ', תחנות אוטובוסים מוכזת;
ירושלים בעמ', בית אגד בעמ', החברה לניהול תחנות מרכזיות בישראל בעמ', משבב שירותים אפקה ופרוט בעמ', נכסי יום ופיתוח (ג.פ.) בעמ', אלוני ראשון בעמ', ק.ג. תחנות דלק בעמ', נ.ת.מ. - נכסים תחבורת ומסחר בעמ', נאות כרמל;
חברה לבנייה ואוחקה בעמ', ניהול קיון ובלה בעמ', החברה לניהול מרכז חורב בעמ', קיון מרכז העיר אשדוד בעמ', התברה לניהול מרכז תחבורת ונסחר ראשן לציוו (מרחב) בעמ', אשיפר בעמ', אחזקות התברה בעמ', ישראלקו אויל אנד ג' בעמ', תיל' ניוהל שותפות בעמ', נספה ניוהל שותפות בעמ', נספה אוах'ז בעמ', תיל' תברת הנפש לירושלים בעמ', נ.ר. קוזטהו בעמ', ניס נכסים ובנין בעמ', פיננסו בעמ', נגבא חברה להתחלה בעמ', דברת-ארון דרים בעמ', א.ו.ד.פ. בנין והשქעה בעמ', מ.ב.מ. השקעות וכיסים בעמ', וויס נכסים ובנין בעמ', בפקה החזקות והסחרה בעמ', נוראי אוחקות בעמ', מסעדות ומוסנכים בתחום בעמ'; תחנות אוטובוסים מרכזיות רושלים בעמ';
לקסן ישראל בעמ'; תפוז ייומן ופיתוח תחנות בעמ'; מיחול הליל תלילין או רהmania בעמ' והמ.ת.ת. אוחקות בעמ';
נכза תחרותית ערונית בעמ'; שטה אורחאני דק' לישראלי בעמ'; מיחול הליל תלילין או רהmania בעמ' והמ.ת.ת. אוחקות בעמ'.

United Kingsway Ltd., Nitsba Properties B.V., Nitsba Holding B.V., Nitsba Europe S.A., Zitcom Investments S.A., Nitsba Telecom S.A., SCI Albert Durand, Nitsba Participation S.A., Taagid S.A., SCI Taagid Shenon, Ariso Holding S.a.R.L, Promedical BV., Silverleed International S.A., Nurget Enterprises S.A., Inventin, Investment Corp., Goodrich Global Ltd., Ocarina Trading Ltd., Ameja Inc., M.A. Realistic Estate B.V., Jay Petroleum LLC, Jay Management Company LLC, Isramco Energy LLC, Isramco Resources LLC, Field tracking and services LLC, AAA Well service LLC, Isramco Properties GMBH, Stars Invest s.r.o., Unikurs Kft., Bivvy Kft., Potsdamer KG., Potsdamer GMBH, A.M.S., Optus 617 GMBH, A.D. Realestate GMBH, Dutch Family Management B.V

תקנה 26א: נושאי משרה בכירה

להלן יובאו פרטיים אודוט נושא המשרה הבכירה בחברה:

שם:	uren لنדרו	איתן וולך	גיא בר אdon	דניאל פריטיג
מספר זיהוי:	032864597	040182602	036496065	054524350
תאריך לידה:	3 באפריל 1978	7 במרץ 1980	17 במאי 1979	6 בספטמבר 1956
מועד תחילת כהונה:	12 דצמבר 2019 ¹⁶	30 דצמבר 2018 ¹⁷	1 בדצמבר 2013	26 במרץ 2002
תפקיד בחברה, חברת בת, חברה קשורה או בעל עניין בה:	מנכ"ל החברה, מנכ"ל נפטרא, סגן יו"ר דירקטוריון ביישראםקו אויל אנד גז בע"מ;	סמנכ"ל כספים בחברה וכן סמנכ"ל כספים בנפטרא, חנ"ל, וביישראםקו אויל אנד גז בע"מ; דירקטור בחברות פרטיות בקבוצת אקויטל.	חשב בחברה, בנפטרא, חנ"ל וביישראםקו אויל אנד גז בע"מ.	מבקש פנים בחברה ובנפטרא.
בעל עניין בחברה, או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בחברה:	לא	לא	לא	לא
השכלה וניסיונו עסקית בחמש השנים האחרונות:	בוגר כלכלה וחשבונאות, האוניברסיטה העברית בירושלים ; מוסמך מנהל עסקים (מיימון) מה- MIT Sloan School of Management	בוגר כלכלה וחשבונאות, האוניברסיטה העברית בירושלים ; מוסמך מנהל עסקים, האוניברסיטה העברית בירושלים.	חשב בתאגידים בקבוצת אקויטל	בוגר משפטים וניהול, אוניברסיטת תל אביב ; מומחה במנהל עסקים (מיימון) מה- MIT Sloan School of Management
מנכ"ל החברה ונפטרא, מי"מ מנכ"ל ישראםקו אויל אנד גז בע"מ, סמנכ"ל פיתוח עסקי בנפטרא, סמנכ"ל כפף בחברת אקויטל וביישראםקו אויל אנד גז בע"מ	בקבוצת אקויטל	סמנכ"ל כספים בתאגידים	חשב בתאגידים בקבוצת אקויטל	בוגר כלכלה וחשבונאות, האוניברסיטה העברית בירושלים ; מוסמך מנהל עסקים (מיימון) מה- MIT Sloan School of Management

16 החל מיום 25 דצמבר 2012 ועד ליום 11 דצמבר 2019 כיהן מר ערן לנדר כמנכ"ל פיתוח עסק בನפטר ואשותף הכללי ביישראםקו נג'ב 2 בסמוך למינוו כמנכ"ל החברה מונה גם למנכ"ל נפטרא ולמי"מ מנכ"ל השותף הכללי (סיים את כהונתו כמי"מ מנכ"ל השותף הכללי ביום 30.3.2021).

17 החל מיום 18 בנובמבר 2013 ועד למינויו כמנכ"ל כספים ביום 29 דצמבר 2018, כיהן מר איתן וולך כמנהל כספים בחברה ובחברות: יואל, נפטרא, חנ"ל ובשותף הכללי ביישראםקו נג'ב 2.

תקנה 26ב: מורשה חתימה עצמאית של התאגיד

אין.

תקנה 27: רואה החשבון של התאגיד

סומך חייקין - רואי חשבון, רחוב הארבעה 17, תל אביב.

תקנה 28: שינוי בתזיכר או בתקנון

אין.

תקנה 29: המלצות והחלטות הדירקטוריים

- (1) תשלום דיבידנד או ביצוע חלוקה, כהגדרתה בחוק החברות, בדרך אחרת או חלוקת מנויות הפטה: אין.
- (2) שינויי ההון הרשומים או המונפק של החברה: אין
- (3) שינויי תזיכר או תקנון החברה: אין.
- (4) פדיון מנויות: אין.
- (5) פדיון מוקדם של אגרות חוב: אין.
- (6) עסקה שאינה בהתאם לתנאי השוק, בין החברה ובבעל עניין בה: אין.
- (7) החלטות האסיפה הכללית בעניינים המפורטים בסעיפים (1) עד (6) לעיל שנתקבלו שלא בהתאם להמלצות הדירקטוריון: אין.
- (8) החלטות אסיפה כללית מיוחדת: ביום 7 בפברואר 2023 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את מדיניות התגמול של החברה לתקופה של 3 שנים החל מיום 1 בינואר 2023. פרטים ראו דוח זימון אסיפה מיום 26 בינואר 2023 (מספר אסמכתא: מס' אסמכתא : 011799-01-01) אשר האמור בו מובא כאן על דרך ההפנייה.
ביום 19 בספטמבר 2023 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, בין היתר, את הנושאים הבאים: מינוי של מר יוסף ירום לתקופת כהונה נוספת נספח בת 3 שנים כדירקטור חיצוני בחברה; מינוי של מר יצחק עובדיה לתקופת כהונה בת 3 שנים כדירקטור חיצוני בחברה; אישור(aracut תוקף כתוב השيفוי שניתן על ידי החברה ליו"ר דירקטוריון החברה שהינו בעל שליטה בחברה, לתקופה של 3 שנים. פרטים נוספים ראו דוח זימון אסיפה מיום 10 באוגוסט 2023 (מספר אסמכתא: מס' אסמכתא : 092673-01-09), אשר האמור בו מובא כאן על דרך ההפנייה.

תקנה 29א: החלטות החברה

- (1) אישור פעולות לפי סעיף 255 לחוק החברות: אין.
- (2) פעולה לפי סעיף 254(א) לחוק החברה אשר לא אושרה, בין אם הובאה לאישור כאמור בסעיף 255 לחוק החברה ובין אם לאו: אין.
עסקאות הטענות אישורים מיוחדים לפי סעיף 270(1) לחוק החברות, בלבד שהמדובר בעסקה חריגתית, כהגדרתה בחוק החברה, אשר התקבלו עד למועד דוח זה: אין.

(3) פטור, ביטוח או התחייבות לשיפוי, לנושא משרה כהגדתו בחוק החברות, שבתוקף בתאריך הדום:
ראו תקנה 22 לעיל.

תאריך 31 במרץ 2024

31 במרץ 2024

תאריך

אקויטל בע"מ

שמות החותמים : תפקידיים :

Page 1

חיים צוף
ערן לנדר



אקויטל בע"מ

שאלון ממשל תאגידי

שאלון מispiel תאגידי¹

עכמאות הדירקטוריון

לא נכון	נכון	
	✓	<p>בכל שנות הדיווח כיהנו בתאגיד שני דירקטורים חיצוניים או יותר.</p> <p>בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהנו שני דירקטורים חיצוניים אינה עולה על 90 ימים, כאמור בסעיף 363(ב)(10) לחוק החברות, ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהנו בתאגיד שני דירקטורים חיצוניים או יותר בשנות הדיווח (ובכל זה גם תקופת כהונה שאושרה בדייעבד, תוך הפרדה בין הדירקטורים החיצוניים השונים)</p> <p>דירקטור Ai : <u>אלעד ריצמן עד יום 1.11.2023, ו החל מיום 2.11.2023 יצחק עובדי.</u></p> <p>ديرקטור Bi : <u>יוסף ירום.</u></p> <p>מספר הדירקטורים החיצוניים המכהנים בתאגיד נכון למועד פרסום השאלה זה : <u>2.</u></p>
—	—	<p>שיעור² הדירקטורים הבלטי תלויים³ המכהנים בתאגיד נכון למועד פרסום השאלה זה : <u>3/5</u>.</p> <p>שיעור הדירקטורים הבלטי תלויים שנקבע בתקנון⁴ התאגיד : <u>_____.</u></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> לא רלוונטי (לא נקבע הוראה בתקנון).</p>
	✓	<p>בשנות הדיווח נערכה בדיקה עם הדירקטורים החיצוניים (והדирקטורים הבלטיים) ונמצא כי הם קיימו בשנות הדיווח את הוראות סעיף 240(ב) ו-(ו) לחוק החברות לעניין הייעדר זיקה של הדירקטורים החיצוניים (והבלטיים) המכהנים בתאגיד וכן מתקיימים בהם התנאים הנדרשים לכיהנה כديرקטור חיצוני (או בלטי תלוי).</p>
		<p>כל הדירקטורים אשר כיהנו בתאגיד במהלך שנת הדיווח, אינם כפופים⁶ למנהל הכללי, במישרין או בעקיפין (למעט דירקטור שהוא נציג עובדים, אם קיימת בתאגיד נציגות לעובדים).</p>

¹ פורסם במסגרת הצעות חקיקה לשיפור הדוחות ביום 16.3.2014.

² בשאלו זה, "שיעור"- מספר מסויים מתוך הסך הכל. כך לדוגמה 3/8.

³ לרבות "דים דירקטורים חיצוניים" כהגדרתם בחוק החברות.

⁴ לעניין שאלה זו - "תקנון" לרבות על פי הוראת דין ספציפית החלטה על התאגיד (לדוגמא בתאגיד בנקאי - הוראות המפקח על הבנקים).

⁵ חברת איגרות חוב אינה נדרשת לענות על סעיף זה.

	✓	אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, הדירקטורי כפוף למנהל הכללי כאמור) - יzion שיעור הדירקטורים שלא עמדו במגבלה האמורה: _____.		
	✓	<p>כל הדירקטורים שהודיעו על קיומו של ענין אישי שלהם באישור עסקה שעל סדר יומה של הישיבה, לא נחו בדין ולא השתתפו בהצבעה כאמור (למעט דין ו/או הצבעה בנסיבות המתקיימות לפי סעיף 278(ב) לחוק החברות):</p> <p>אם תשובתכם הינה "לא נכון" -</p> <p>האם היה זה לשם הצגת נושא מסוים על ידו בהתאם להוראות סעיף 278(א) סיפה:</p> <p><input type="checkbox"/> כן <input type="checkbox"/> לא (יש לסמן א' במשבצת המתאימה).</p> <p>יצוין שיעור הישיבות בהם דירקטוריים כאמור נחו בדין ו/או השתתפו בהצבעה למעט בנסיבות כאמור בס'ק א': _____.</p>	5.	
	✓	<p>בעל השליטה (לרבות קרובו ו/או מי מטעמו), שאינו דירקטור או נושא משרה בכירה אחר בתאגיד, לא נכח בישיבות הדירקטוריון שהתקיימו בשנת הדיווח.</p> <p>אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, בעל שליטה ו/או קרובו ו/או מי מטעמו שאינו חבר דירקטוריון ו/או נושא משרה בכירה בתאגיד נכח בישיבות הדירקטוריון כאמור) – יzionו הפרטים הבאים לגבי נוכחות כל אדם נוסף בישיבות הדירקטוריון כאמור:</p> <p>זהות: _____.</p> <p>תפקיד בתאגיד (ככל וקיים): _____.</p> <p>פירוט הזיקה לבעל השליטה (אם מי שנכח אינו בעל השליטה עצמו): _____.</p> <p>האם היה זה לשם הצגת נושא מסוים על ידו: <input type="checkbox"/> כן <input type="checkbox"/> לא (יש לסמן א' במשבצת המתאימה).</p> <p>שיעור נוכחות⁷ בישיבות הדירקטוריון שהתקיימו בשנת הדיווח לשם הצגת נושא מסוים על ידו: _____, נוכחות אחרת: _____.</p> <p><input type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).</p>	6.	

6 לעניין שאלת זו - עצם כהונתו כديرקטורי בתאגיד מוחזק הנמצא בשליטת התאגיד, לא ייחשב כ"כפיפות", מכאן, כהונת דירקטור בתאגיד המכון כנושא משרה (למעט דירקטורי) ו/או עובד בתאגיד המוחזק שבשליטת התאגיד ייחשב "ככפיפות" לעניין שאלת זו.

⁷ תוך הפרדה בין בעל השליטה, קרובו ו/או מי מטעמו.

⁸ מרגע חיימם צו, הנו בעל השליטה בחברה (בעקיפין) ומכהן בה כיו"ר דירקטוריון.

כשירות וכישורי הדירקטוריים

לא נכון	נכון	
	✓	<p>בתקנון התאגיד לא קיימת הוראה המגבילה את האפשרות לסיים מיידית את כהונתם של כל הדירקטוריים בתאגיד, שאים דירקטורים חיצוניים (לענין זה – קביעה ברוב רגיל אינה נחשבת מוגבלת)⁹. אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, קיימת מוגבלה כאמור) יzion –</p>
	—	<p>פרק הזמן שנקבע בתקנון לכיהנות דירקטור: _____. א.</p>
	—	<p>הרוב הדרוש שנקבע בתקנון לסיום כהונתם של הדירקטוריים: _____. ב.</p>
	—	<p>מנין חוקי שנקבע בתקנון באסיפה הכללית לשם סיום כהונתם של הדירקטוריים: _____. ג.</p>
	—	<p>הרוב הדרוש לשינוי הוראות אלו בתקנון: _____. ד.</p>
	✓	<p>התאגיד דאג לערכת תוכנית הכשרה לדירקטוריים חדשים, בתחום עסקי התאגיד ובתחום הדין החל על התאגיד והדירקטורים, וכן דאג לערכת תוכנית המשך להכשרת דירקטוריים מכחנים, המותאמת, בין השאר, לתפקיד שהדיקטור ממלא בתאגיד. אם תשובתכם הינה "נכון" – יzion האם התוכנית הופעלה בשנת הדיווח: <input checked="" type="checkbox"/> כן <input type="checkbox"/> לא (יש לסמן א' במשבצת המתאימה)</p>
	✓	<p>התאגיד נקבע מספר מזערי נדרש של דירקטוריים בדיקטוריון שעליהם להיות בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית. אם תשובתכם הינה "נכון" – יzion המספר המזערני שנקבע: <u>2</u>.</p>
	✓	<p>מספר הדירקטורים שכיהנו בתאגיד במהלך שנת הדיווח - בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית¹⁰: <u>3</u>. בעלי כשרונות מקצועית¹¹: <u>1</u>.</p>

⁹ חברת איגרות חוב אינה נדרשת לענות על סעיף זה.

¹⁰ לאחר הרכבת הדיקטוריון, בהתאם להוראות תקנות החברות (תנאים ומבחנים לדיקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית ולדיקטור בעל כשרות מקצועית), התשס"ו – 2005.

¹¹ ר' ח"ש 9.

		במקרה שבו היו שינויים במספר הדירקטוריים כאמור לשנת הדיווח, ניתן הנתון של המספר הנמוך ביותר (למעט במקרה של 60 ימים מקרים השינוי של דירקטוריים מכל סוג שכיהנו לשנת הדיווח.		
	✓	בכל שנת הדיווח כולל הרכב הדירקטוריון חברים משנה המינים. אם תשובהכם היא "לא נכון" - יצוין פרק הזמן (בימים) בו לא התקיימים האמור: _____. בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהנו דירקטוריונים משנה המינים אינה עולה על 60 ימים, ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוון תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהנו בתאגיד דירקטוריונים משנה המינים: <u>0 ימים</u> .	א.	.10.
—	—	מספר הדירקטוריום מכל מין המכהנים בדирקטוריון התאגיד נכון למועד פרסום שאלון זה: גברים: <u>4</u> , נשים: <u>1</u> .	ב.	

ישיבות הדירקטוריון (וכינוס אסיפה כללית)

לא נכון	נכון																																																																
—	—	<p>מספר ישיבות הדירקטוריון שהתקיימו במהלך כל רביעון בשנת הדיווח:</p> <p>רביעון ראשון (שנת 2023) : <u>4</u></p> <p>רביעון שני: <u>2</u></p> <p>רביעון שלישי: <u>4</u></p> <p>רביעון רביעי: <u>1</u></p>																																																															
—	—	<p>לצד כל אחד ממשמות הדירקטוריום שכיהנו בתאגיד במהלך שנת הדיווח, יצוין שיעור¹² השתתפותו בישיבות הדירקטוריון (בס"ק זה – לרבות ישיבות ועדות הדירקטוריון בהן הוא חבר, וכמצווין להלן) שהתקיימו במהלך שנת הדיווח (ובהתייחס לתקופת כהונתו):</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>שם הדירקטור</th> <th>ישיבות הדירקטוריון</th> <th>ביקורת ותגמול¹³</th> <th>שיעור השתתפותו בישיבות ביקורת הדוחות</th> <th>שיעור השתתפותו בישיבות כספיים¹⁴</th> <th>שיעור השתתפותו בישיבות ועדיות</th> <th>הועדה לבחינות הדוחות</th> <th>שיעור השתתפותו בשיעור השתתפותו בישיבות</th> <th>עדות דירקטוריון נספנות בהן הוא חבר (תוק ציין שם הועדה)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>חיים צוף</td> <td>10/11</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>1/1 (עודת מיזוג)</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>בעז סימונס</td> <td>11/11</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>יוסף ירום</td> <td>10/11</td> <td>7/7</td> <td>4/4</td> <td>1/1 (עודת גילוי וציות) 1/1 (עודת מיזוג)</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>תרי (ניסן) פלק</td> <td>11/11</td> <td>7/7</td> <td>4/4</td> <td>1/1 (עודת גילוי וציות)</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>יצחק עובדיה¹⁵</td> <td>1/1</td> <td>1/1</td> <td>1/1</td> <td>1/1 (עודת גילוי וציות)</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>גלעד ריצמן¹⁶</td> <td>10/10</td> <td>6/6</td> <td>3/3</td> <td>1/1 (עודת מיזוג)</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	שם הדירקטור	ישיבות הדירקטוריון	ביקורת ותגמול ¹³	שיעור השתתפותו בישיבות ביקורת הדוחות	שיעור השתתפותו בישיבות כספיים ¹⁴	שיעור השתתפותו בישיבות ועדיות	הועדה לבחינות הדוחות	שיעור השתתפותו בשיעור השתתפותו בישיבות	עדות דירקטוריון נספנות בהן הוא חבר (תוק ציין שם הועדה)	חיים צוף	10/11	-	-	-	1/1 (עודת מיזוג)				בעז סימונס	11/11	-	-	-					יוסף ירום	10/11	7/7	4/4	1/1 (עודת גילוי וציות) 1/1 (עודת מיזוג)					תרי (ניסן) פלק	11/11	7/7	4/4	1/1 (עודת גילוי וציות)					יצחק עובדיה ¹⁵	1/1	1/1	1/1	1/1 (עודת גילוי וציות)					גלעד ריצמן ¹⁶	10/10	6/6	3/3	1/1 (עודת מיזוג)				
שם הדירקטור	ישיבות הדירקטוריון	ביקורת ותגמול ¹³	שיעור השתתפותו בישיבות ביקורת הדוחות	שיעור השתתפותו בישיבות כספיים ¹⁴	שיעור השתתפותו בישיבות ועדיות	הועדה לבחינות הדוחות	שיעור השתתפותו בשיעור השתתפותו בישיבות	עדות דירקטוריון נספנות בהן הוא חבר (תוק ציין שם הועדה)																																																									
חיים צוף	10/11	-	-	-	1/1 (עודת מיזוג)																																																												
בעז סימונס	11/11	-	-	-																																																													
יוסף ירום	10/11	7/7	4/4	1/1 (עודת גילוי וציות) 1/1 (עודת מיזוג)																																																													
תרי (ניסן) פלק	11/11	7/7	4/4	1/1 (עודת גילוי וציות)																																																													
יצחק עובדיה ¹⁵	1/1	1/1	1/1	1/1 (עודת גילוי וציות)																																																													
גלעד ריצמן ¹⁶	10/10	6/6	3/3	1/1 (עודת מיזוג)																																																													
✓		<p>בשנת הדיווח קיים הדירקטוריון דוין אחד לפחות לעניין ניהול עסקיו התאגיד בידי המנהל הכללי ונושאי המשרה הקפואים לו, ללא נוכחותם ונינתנה להם הזדמנות להביע את דעתם.</p>																																																															

12 ר' ה"ש .2

13 לבבי דירקטור החבר בוועידה זו.

14 לבבי דירקטור החבר בוועידה זו.

15 מונה ביום 2.11.2023

16 כיהן עד יום 1.11.2023

הפרדה בין תפקידיו המנהלי הכללי ויושב ראש הדירקטוריון

לא נכון	נכון			
	✓	<p>בכל שנת הדיווח כיהן בתאגיד יו"ר דירקטוריון.</p> <p>בשלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהן בתאגיד יו"ר דירקטוריון אינה עולה על 60 ימים כאמור בסעיף 363א.(2) לחוק החברות), ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהן בתאגיד יו"ר דירקטוריון כאמור :<u> </u>.</p>		.13
	✓	<p>בכל שנת הדיווח כיהן בתאגיד מנהל כללי.</p> <p>בשלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהן בתאגיד מנכ"ל אינה עולה על 90 ימים כאמור בסעיף 363א.(6) לחוק החברות, ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהן בתאגיד מנכ"ל כאמור :<u> </u>.</p>		.14
—	—	<p>בתאגיד בו מכון יו"ר הדירקטוריון גם כמנכ"ל התאגיד ו/או מפעיל את סמכויותיו, ככל הכהונה אושר בהתאם להוראות סעיף 121(ג) לחוק החברות¹⁷.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> לא רלוונטי (ככל שלא מתקיים בתאגיד ככל כהונה כאמור).</p>		.15
	✓	<p>המנכ"ל <u>אין</u> קרוב של יו"ר הדירקטוריון.</p> <p>אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, המנכ"ל הנו קרוב של יו"ר הדירקטוריון) –</p> <p>תצוין הקרבה המשפחתית בין הצדדים: _____.</p>		.16
—	—	<p>הכהונה אושרה בהתאם לסעיף 121(ג) לחוק החברות¹⁸:</p> <p><input type="checkbox"/> כן</p> <p><input type="checkbox"/> לא</p> <p>(יש לסמן X במשבצת המתואימה)</p>	<p>א.</p> <p>ב.</p>	
	✓	<p>בעל שליטה או קרובו <u>אין</u> מכון כמנכ"ל או כנושא משרה בכירה בתאגיד, למעט כديرקטור.</p> <p><input type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).</p>		.17

¹⁷ בחברת איגרות חוב – אישור בהתאם לסעיף 121(ד) לחוק החברות.

¹⁸ בחברת איגרות חוב – אישור בהתאם לסעיף 121(ד) לחוק החברות.

עודת הביקורת

לא נכון	נכון			
—	—	במועד הביקורת לא ניתן <u>לא</u> כיהן בשנת הדיווח - בעל השיטה או קרובו.	א.	.18
	✓	<input type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).		
	✓	י Юр הדירקטוריון.	ב.	
	✓	ديرקטורי המועסק על ידי התאגיד או על ידי בעל השיטה בתאגיד או בידי תאגיד בשליטתו.	ג.	
	✓	ديرקטורי הנוטן לתאגיד או לבעל השיטה בתאגיד או תאגיד בשליטתו שירותים דרך קבוע.	ד.	
	✓	ديرקטורי שעיקר פרנסתו על בעל השיטה. <input type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).	ה.	
	✓	מי רשאי להיות חבר במועד הביקורת, ובכלל זה בעל שליטה או קרובו, לא נכון בשנת הדיווח בישיבות ועדת הביקורת, למעט בהתאם להוראות סעיף 115(ה) לחוק החברות.		.19
	✓	מן חוקי לדין ולקבלת החלטות בכל ישיבות ועדת הביקורת שהתקיימו בשנת הדיווח היה רוב של חברי הוועדה, כאשר רוב הנוכחים היו דירקטורים בלתי תלויים ואחד מהם לפחות היה דירקטור חיצוני. אם תשובהכם הינה "לא נכון" - יזמין שיעור הישיבות בהן לא התקיימה הדרישה כאמור : _____.		.20
	✓	ועדת הביקורת קיימה בשנת הדיווח ישיבה אחת לפחות בנוכחות המבקר הפני ורואה חשבון המבקר ובלא נוכחות של נושא משרה בתאגיד שאינם חברי הוועדה, לעניין ליקויים בניהול העסק של התאגיד.		.21
	✓	בכל ישיבות ועדת הביקורת בה נכון מי רשאי להיות חבר הוועדה, היה זה באישור י Юр הוועדה ואו לביקשת הוועדה (לגביה היושם המשפטי ומזכיר התאגיד שאינו בעל שליטה או קרובו).		.22
	✓	בשנת הדיווח היו בתקציב הסדרים שקבעה ועדת הביקורת לגבי אופן הטיפול בתלונות של עובדי התאגיד בקשר לליקויים בניהול עסקיו ולגביה ההגנה שתינתן לעובדים שהتلוננו כאמור.		.23
	✓	ועדת הביקורת (או הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים) הניחה את דעתה כי היקף עבודתו של רואה חשבון המבקר ושכר טרחתו ביחס לדוחות הכספיים בשנת הדיווח, היו נאותים לשם ביצוע עבודות ביקורת וסקירה ראויים.		.24

תפקידו הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים (להלן - הוועדה) בעבודתה המקדימה לאישור הדוחות הכספיים

לא נכון	נכון				
—	—	指出 פרק הזמן (בימים) אותו קבע הדיקטוריון כזמן סביר להעברת המלצות הוועדה לקראת הדיון בדיקטוריון לאישור הדוחות הכספיים: <u>יוםיים לדוחות רביעוניים ושלושה ימים לדוחות תקופתיים.</u>	א.	.25	
—	—	מספר הימים שהלפו בפועל בין מועד העברת המלצות לדיקטוריון למועד הדיון בדיקטוריון לאישור הדוחות הכספיים: דוח רביעון ראשון: <u>2.</u> דוח רביעון שני: <u>2.</u> דוח רביעון שלישי: <u>2.</u> דוח שנתי (שנת 2023): <u>2.</u>	ב.		
—	—	מספר הימים שהלפו בין מועד העברת טיות הדוחות הכספיים לדיקטורים למועד הדיון בדיקטוריון לאישור הדוחות הכספיים: דוח רביעון ראשון: <u>2.</u> דוח רביעון שני: <u>2.</u> דוח רביעון שלישי: <u>2.</u> דוח שנתי (שנת 2023): <u>2.</u>	ג.		
—	✓	רואה החשבון המבקר של התאגיד השתתף בכל ישיבות הוועדה והדיקטוריון, בה נדונו הדוחות הכספיים של התאגיד המתיחסים לתקופות הנכולות בשנת הדיווח. אם תשובהיכם היהינה "לא נכון",指出 שיעור השתתפותו: _____		.26	
—	—	בوعדה התקיימו בכל שנת הדיווח ועד לפרסום הדוח השנתי, כל התנאים המפורטים להלן:		.27	
	✓	מספר חברות לא פחות משלושה (במועד הדיון בוועדה ואישור הדוחות כאמור).	א.		
	✓	התקיימו בה כל התנאים הקבועים בסעיף 115(ב) ו-(ג) לחוק חברות (לענין כהונת חברי ועדת ביקורת).	ב.		
	✓	יו"ר הוועדה הוא דיקטטור חיצוני.	ג.		

	✓	כל חברת דירקטוריים ורוב חברות חברות דירקטוריים בלתי תלויים.	ד.	
	✓	לכל חברת היכולת לקרוא ולהבין דוחות כספיים ולפחות אחד מהדירקטורים הבלטי תלוים הוא בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית.	ה.	
	✓	חברי הוועדה נתנו הצהרה עובר לMINOS.	ו.	
	✓	המנין החוקי לדין ולקבלת החלטות בוועדה היה רוב החברה ובלבך שרוב הנוכחים היו דירקטוריים בלתי תלויים ובهم דירקטור חיוני אחד לפחות.	ז.	
—	—	אם תשובהכם הנה "לא נכון" לגבי אחד או יותר מסעיפים המשנה של שאלה זו, יצוין ביחס לאיזה דוח (תקופתי/רביעוני) לא התקיימים התנאי האמור וכן התנאי שלא התקיימים: _____.		

ועדת תגמול

לא נכון	נכון				
	✓	הועדה מנתה, בשנת הדיווח, לפחות שלושה חברים והדיקטוריים החיצוניים היו בה רוב (במועד הדיוון בועדה). <input type="checkbox"/> לא רלוונטי (לא התקיימים דיוון).		.28	
	✓	תנאי כהונתם והעסקתם של כל חברי ועדת התגמול בשנת הדיווח הינם בהתאם לתקנות החברות (כללים בדבר גמול וחוצאות דירקטור חיצוני), התשי"ס-2000.		.29	
—	—	במועד התגמול לא כיהן בשנת הדיווח -		.30	
	✓	בעל השכלה או קרובו. <input type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).	א.		
	✓	יויר הדיקטוריון.	ב.		
	✓	דירקטור המועסק על ידי התאגיד או על ידי בעל השכלה בתאגיד או בידי תאגיד בשליטתו.	ג.		
	✓	דירקטור הנוטן לתאגיד או לבעל השכלה בתאגיד או תאגיד בשליטתו שירותים דרך קבוע.	ד.		
	✓	דירקטור שעיקר פרנסתו על בעל השכלה. <input type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).	ה.		
	✓	בעל שליטה או קרובו לא נכהן בשנת הדיווח בishiבות ועדת התגמול, למעט אם קבוע יויר ההועדה כי מי מהם נדרש לשם הצגת נושא מסוים.		.31	
	✓	ועדת התגמול והדיקטוריון לא עשו שימוש בסמכותם לפי סעיפים 267(א), 272(ג)(3) ו-272(ג)(1)(א) לאישור עסקה או מדיניות תגמול, למטרות התנגדותה של האסיפה הכללית. אם תשובהכם הנה "לא נכון" יצוין – סוג העסקה שאושרה כאמור : _____ מספר הפעמים בהן נעשה שימוש בסמכותם בשנת הדיווח : _____		.32	

מבקר פנים

לא נכון	נכון	לא נכון	ביקורת פנים על המנכ"ל בתאגיד
	✓		יו"ר הדירקטוריון או מנכ"ל התאגיד הוא הממונה הארגוני על המבקר הפנימי בתאגיד. .33.
	✓		יו"ר הדירקטוריון או ועדת הביקורת אישרו את תכנית העבודה לשנת הדיווח. בנוסף, יפורטו נושאי הביקורת בהם עסק המבקר הפנימי לשנת הדיווח: <u>פיתוחים, הכספיות, מנגנון איחוד דוחות כספיים, ישות חזר הרשות לנין"ע</u> בדבר כליל התנוגות לדירקטורים לקיים יכולות הביקורת על הדוחות הכספיים, <u>חברות בנות, מעקב יישום המלצות.</u> .34.
—	—		היקף העסקת המבקר הפנימי בתאגיד לשנת הדיווח (בשעות ¹⁹): 190. <u>בנוסף, באירוע סיטי, בנפטא ובישראלקו נקבעו 2 בוצעה ביקורת פנימית בהיקף של כ- 650 שעות 210 שעות ו- 540 שעות, בהתאם.</u> .35.
	✓		בשנת הדיווח התקיים דיון (בउדת הביקורת או הדירקטוריון) במעמד המבקר הפנימי. .36.
	✓		המבקר הפנימי אינו בעל עניין בתאגיד, קרובו, רו"ח מבקר או מי מטעמו וכן אינו מקיים קשרים עסקיים מהותיים עם התאגיד, בעל השליטה בו, קרובו או תאגידים בשליטתם.

¹⁹ כולל שעות עבודה שהושקעו בתאגידים מוחזקים ובביקורת מחוץ לישראל, ולפי העניין.

עסקיות עם בעלי עניין

לא נכון	נכון	
<input checked="" type="checkbox"/>		<p>בעל השיטה או קרובו (לרבות חברה שבשליטתו) אינו מועסק על-ידי התאגיד או נותן לו שירותים ניהול.</p> <p>אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, בעל השיטה או קרובו מועסק על-ידי התאגיד או נותן לו שירותים ניהול) –</p> <ul style="list-style-type: none"> - מספר הקרובים (לרבות בעל השיטה) המועסקים על-ידי התאגיד (לרבות חברות שבשליטתם ו/או באמצעות חברות ניהול) : <u>3</u>. - האם הסכמי העסקה ו/או שירותים הניהול כאמור אושרו בידי הארגונים הקבועים בדיון : <p style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/> כן</p> <p style="text-align: center;"><input type="checkbox"/> לא</p> <p>(יש לסמן X במשבצת המתאימה)</p> <p><input type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה). _____.</p>
<input checked="" type="checkbox"/>		<p>למייטב ידיעת התאגיד, לבעל השיטה אין עסקים נוספים בתחום פעילותו של התאגיד (בתחום אחד או יותר).</p> <p>אם תשובתכם הינה "לא נכון" – יזמין האם נקבע הסדר לתיאום פעילותות בין התאגיד ובעל השיטה בו :</p> <p style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/> כן</p> <p style="text-align: center;"><input type="checkbox"/> לא</p> <p>(יש לסמן X במשבצת המתאימה)</p> <p><input type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).</p>

יועצת לבוחינת הדוחות הכספיים: יוסף ירום

יוזף ירום ועדת הביקורת

יוער הדירקטוריון: חיים צור

תאריך החתימה: 31 במרץ 2024



**דו"ח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית
על הדיווח הכספי ועל גילוי לפי תקנה 9(ב)(א) לתקנות
ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומידניים), התש"ל-1970**

(1) דוח בדבר הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:

(א) דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 9ב(א):

הנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של אקויטל בע"מ (להלן: "התאגיד"), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד.

לענין זה, חברי הנהלה הם:

1. ערן לנדר, מנהל כללי;
2. איתן וולוז, סמנכ"ל כספים;

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקרות ונHALים הקיימים בתאגיד, אשר תוכנוו בידי המנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספיים או תחת פיקוחם, או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון התאגיד, אשר נעודו לספק במידה סבירה של ביטחון בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנות הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שההתאגיד נדרש לגלוות בדוחות שהוא מפרסם על פי הוראות הדין נאסר, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין.

הביקורת הפנימית כוללת, בין השאר, בקרות ונHALים שתוכנוו להבטיח כי מידע שההתאגיד נדרש לכלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת התאגיד, לרבות למנהל הכללי ולנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספיים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס לדרישת הגילוי.

בשל המוגבלות המבניות שלה, בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אינה מיועדת לספק ביטחון מוחלט שהצגה מוטעית או השמטה מידע בדוחות תימנע או תתגלה.

הנהלה, בפיקוח הדירקטוריון, ביצעה בדיקה והערכתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד והאפקטיביות שלה; הערכת אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והgiloi שביצעה הנהלה בפיקוח הדירקטוריון כללה: מיפוי ויזיהו החשבונות והתהליכיים העסקיים העיקריים אשר החברה רואה בהם כמהותיים מאוד לדיווח הכספי והgiloi ובחינת בקרות מפתח ובדיקה אפקטיביות הבקרה. רכיבי הבקרה הפנימית כללו: (1) בקרות ברמת הארגון, לרבות בקרות על תהליך הרכישות מהשכרת נכסים וניהולם; (2) בקרות על תהליכי השקעה; (3) בקרות על תהליכי נדל"ן להשקעה; (4) בקרות על תהליכי הקמה ומכירה של דירות; (5) בקרות על תהליכי השקעה בנכסי נפט וגז בארא"ב; (6) בקרות על תהליכי התחשבנות מול מפעלי העסקאות המשותפות.

בתבוסס על הערכת האפקטיביות שביצעה הנהלה בפיקוח הדירקטוריון כמפורט לעיל, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה, כי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד ליום 31 בדצמבר 2023 היא אפקטיבית.

(א) הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 9ב(ד)(1):

הצהרת מנהל כללי

אני, ערן לנדרן מצהיר כי :

- (1) בבחנתי את הדוח התקופתי של אקויטל בע"מ (להלן – "התאגיד") לשנת 2023 (להלן – "הדווחות");
(2) לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל ממצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם ממצג של עובדה מהותית הנחוצה כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבחן נכללו אותם מצegers, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
(3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבדיקות המהוות, את המצב הכספי, תוכאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאיליהם מתייחסים הדוחות;
(4) גיליתי לרואה החשבונו המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולועדות הביקורת והדווחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתינו ה深切נית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי :
(א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות מהותיות בקביעתה או בהפעלה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העולמים באופן סביר להשဖיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לפחות, לסכם או לדוח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק ב邏輯יות 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 ממשמעותי בבדיקה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ;
(5) אני, בלבד או יחד עם אחרים בתאגיד :
(א) קבעתי בקרות ונHALIM, או יידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונHALIM תחת פיקוחי, המיעדים להבטיח שמיידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגורנות בתקנות ניירות ערך (דווחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא ליידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
(ב) קבעתי בקרות ונHALIM, או יידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונHALIM תחת פיקוחי, המיעדים 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, והציגתי בדוח זה את מסקנות הדירקטוריון וה הנהלה לגבי האפקטיביות של הבקרה הפנימית כאמור למועד הדוחות.

אין באמור לעיל כדי Lager עמדות או אחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספיים

אני, איתן וולוך, מצהיר כי :

- (1) בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של אקויטל בע"מ (להלן - "התאגיד") לשנת 2023 (להלן - "הדוחות") ;
- (2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים וה מידע הכספי الآخر הכלול בדוחות אינם כוללים כל ממצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם ממצג של עובדה מהותית הנחוצה כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבחן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעיים בהתייחס לתקופת הדוחות ;
- (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבדיקות המהותיות, את המצב הכספי, תוכנות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות ;
- (4) גיליתי לרואה החשבונו המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתו העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי :
(א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות מהותיות בקביעתה או בהפעלה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ול מידע הכספי الآخر הכלול בדוחות, העולמים באופן סביר להשဖיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לפחות, לסכם או לדוח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק בנסיבות הדיווח הכספי והכנות 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 ממשמעותי בבדיקה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ;
- (5) אני, בלבד או יחד עם אחרים בתאגיד :
(א) קבעתי בקרות ונHALIM, או וידאי קביעתם וקיומם של בקרות ונHALIM תחת פיקוחי, המיעדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, ככל שהוא רלוונטי לדוחות הכספיים ול מידע כספי אחר הכלול בדוחות, מובה לידי עותכי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות ; וכן –
- (ב) קבעתי בקרות ונHALIM, או וידאי קביעתם וקיומם של בקרות ונHALIM תחת פיקוחנו, המיעדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנות הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונות מקובלים ;
- (ג) הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ול מידע הכספי الآخر הכלול בדוחות למועד הדוחות ; מסקנתי לגבי הערכתי כאמור הובאו לפני הדירקטוריון וה הנהלה ומשולבות בדוח זה.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריות או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.