

אלון רבוע כחול ישראל בע"מ



לשנת
2023

דוח תקופתי



אלון רביע כחול

נתוניים עיקריים של הקבוצה נכון ל-31.12.23

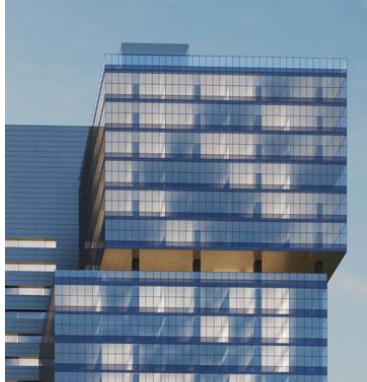


נכסים מניבים בישראל

464

אלפי מ"ר*

ל-31.12.23



שווי נדלין

10.4

מיליארד ש"ח*

ל-31.12.23



נקודות מכירה קמעוניות

728

חניות נוחות, PM, סופרים ואלוניות,
מסעדה וקבוצת אקסטרה ריטייל



תחנות תדלק

213



הכנסות בתחום הקמעוניות

ב-12 חודשים שהסתיימו ב-31.12.23

2.4

מיליארד ש"ח**



רווח כולל

ב-12 חודשים שהסתיימו ב-31.12.23

530

מיליון ש"ח



סך הון

4

מיליארד ש"ח
ל-31.12.23



דרוג חוב מובטחה

אופק יציב

A+

מעלות

* בהנחה איחוד ייחסי של החברות המוחזקות על ידי החברות הבנות, ובאיחוד מלא של חברות הבנות.

** כולל 100% מחזור המכירות של תאגידים מסוימים וזכינים של דור אלון וממחזר המכירות של אקסטרה ריטייל.



לשנת
2023

דו"ח תקופתי

תוכן העניינים

פרק א' תיאור עסקית התאגיד

נספח א' פרק תיאור עסקית התאגיד של רבוע כחול נדל"ן בע"מ

נספח ב' פרטיים אודות אגרות החוב שבמחזור של רבוע כחול נדל"ן בע"מ המהווה אשראי מהותי
של החברה

נספח ג' פרק תיאור עסקית התאגיד של דור אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ

פרק ב' דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד ליום 31 בדצמבר 2023

פרק ג' דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2023:

דוחות כספיים בגיןם מאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023

מידע כספי נפרד ליום 31 בדצמבר 2023

פרק ד' פרטיים נוספים על התאגיד

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

אלון רבוע כחול ישראל בע"מ



תיאור עסקית התאגיד

פרק א'

פרק א' - תיאור עסקיו התאגיד

תוכן עניינים

2	מונחים והגדרות
4	מבוא
חלק ראשון - תיאור התפתחות הכלכלית של עסקיו החברה	
5	1 תיאור התאגיד ותיאור התפתחות עסקיו
8	2 תרשימים החזקנות העיקריות
8	3 השקעות בהון התאגיד ועסקאות במניותיו
8	4 חלוקת דיבידנדים
חלק שני - מידע אחר	
9	5 מידע כספי לגבי תחומי הפעולות של החברה
12	6 סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה
חלק שלישי - תיאור עסקיו התאגיד לפי תחומי פעילות	
16	7 רביע כחול נדלין בע"מ
16	8 דור אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ
17	9 אחרים
חלק רביעי - מידע ביחס לחברת ולעסקיו החברה בכללותם	
34	10 הון אנושי
34	11 הון חזור
35	12 מימון
36	13 הערכת החברה לגבי צורך בגין גiros מקורות
36	14 מיסוי
37	15 הסכמים מהותיים
37	16 הליכים משפטיים
37	17 יעדים ואסטרטגייה עסקית
39	18 צפי להתחפות בשנה הקרובה
39	19 סיכוןים סביבתיים ודרבי ניהול
39	20 מידע בדבר שינוי חריג בעסקיו התאגיד
39	21 דין בגורם סיכון

נספח א' - פרק תיאור עסקיו התאגיד של רביע כחול נדלין בע"מ;

נספח ב' - פרטים אודוט אגרות החוב שבמחזור של רביע כחול נדלין בע"מ המהווה אשראי מהותי של החברה;

נספח ג' - פרק תיאור עסקיו התאגיד של דור אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ.

תיאור עסקיו החברה ופעולותיה

מונחים והגדרות

בחלק זה תהיה למונחים הבאים המשמעות הרשומה לצידם, אלא אם נאמר במשמעות אחרת:

החברה" או "התאגיד" או "אלון רבוע" אלון רבוע כחול ישראל בע"מ;
כחול"

אקסטרה אחזקות ישראל בע"מ (ראה גם סעיף 1.1 להלן);	"אקסטרה"
אקסטרה תחבורה ציבורית - ירושלים בע"מ;	"אקסטרה ירושלים"
אקסטרה לוגיסטיקס (א.ל) 2004 בע"מ;	"אקסטרה לוגיסטיקס"
אקסטרה ליבינג בע"מ;	"אקסטרה ליבינג"
אקסטרה פיתוח וייזום בע"מ, חברה בבעלותה המלאה של אקסטרה;	"אקסטרה פיתוח"
אקסטרה קרדיט ופקטורינג בע"מ;	"אקסטרה קרדיט"
אקסטרה ריטיל גראוף בע"מ;	"אקסטרה ריטיל"
אקסטרה תחבורה ציבורית בע"מ;	"אקסטרה תחבורה"
ג'י.פי גלובל פאואר בע"מ;	"גלובל"
דוח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר 2023 הכלול כפרק ב' לדוח תקופתי זה;	"דוח הדירקטוריון"
долר ארה"ב;	"долר"
דור אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ;	"דור אלון"
הבורסה לנירות ערך בתל-אביב בע"מ;	"הבורסה"
הדווחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023 הכלולים כפרק ג' לדוח תקופתי זה;	"הדווחות הכספיים"
החברה, יחד עם החברות המוחזקות שלה, וחברות בשליטהן של חברות אלה;	"הקבוצה"
חוק החברות, התשנ"ט-1999;	"חוק החברות"
חוק נירות ערך, התשכ"ח-1968;	"חוק נירות ערך"
כר אקו אחזקות בע"מ;	"כר אקו"
מועד הדוח" או "מועד פרסום הדוח"	"מועד פרסום הדוח"
פרק תיאור עסקיו התאגיד של רבוע נדל"ן;	"נספח א'"
פרטים אודוט אגרות החוב שבמחזור של רבוע נדל"ן מהוות אשראי מהותי של החברה;	"נספח ב'"
פרק תיאור עסקיו התאגיד של דור אלון.	"נספח ג'"
הפרק בו מובאים פרטים נוספים אודוט החברה, לפי תקנות הדוחות;	"פרק ד'"
רביע אנרגיה בע"מ;	"רביע אנרגיה"
רביע כחול נדל"ן בע"מ;	"רביע נדל"ן"
כהגדרת המונח בחוק נירות ערך;	"שליטה"
31 בדצמבר 2023;	"תאריך הדוח על המצב הכספי"
תקנות נירות ערך (דווחות תקופתיים ומידניים), התש"ל-1970;	"תקנות הדוחות"

טריפל-מ' תחנות כוח בע"מ;

"Triple M"

אי.פי.אמ.obar טוביה בע"מ;

"IPM"

החברה הינה חברת החזקות תפעולית עם פעילות בתחום הנדל"ן, האנרגיה, הקמעונאות, התעשייה הציבורית והאשראי החוץ-בנקאי. שתיים מבין החברות המוחזקות¹ במשרין או בעקביפין על-ידי החברה, רביע נדל"ן ודור אלון, עונות על התנאים שנקבעו בתקן דיווח כספי בינלאומי מגזרי פעילות ("תקן 8 IFRS") ומஹוט מגזר פעילות ברדיות. כל חברה מוחזקת אשר מהויה מגזר פעילות ברדיות של החברה על-פי מבחני תקן 8 IFRS כאמור מתוארת בחלק זה כתחום פעילות נפרד של החברה. בנוסף לתחומי הפעילות המהוים מגזר ברדיות, לתאריך הדוח על המצב הכספי כולל מגזר "אחרים" של החברה את החזקתה של החברה בחברת אקסטרא ריטיל; את זרוע האנרגיה של החברה, הכוללת החזקה בזכויות בתחום הכוח IPM ופעילות בתחום הקמת והפעלת מתקני גנרטציה וקוגנרטציה; את החזקתה של החברה בחברת אקסטרא לוגיסטיקס; פעילות ייזום ופיתוח נדל"ן מוחץ לישראל; פעילות חברת ציבוריות ופעילות בתחום האשראי החוץ-بنקאי. בנוסף לחברת פיננסית מוחנית בהתאם להתקנה 10(ב)(7) לתקנות הדוחות לאור התקיימות התנאי הקבוע בסעיף 10(ב)(2) לתקנות הדוחות.

בכל מקום בו מוזכרת חלק זה תרומה לרווח, משמעה, אלא אם נאמר אחרת, חלק החברה בתוצאות החברה המוחזקת (המייחס לעבעליים של החברה) המתיחס להשקעה זו (בהתחשב בהשפעה של הפחתת עודף הועלות המייחס להשקעה באויה החברה והתאמות אחרות, אם קיים) בגין התקופה המדוחצת. שיעורי החזקה במניות חברות מוחזקות מוצגים במספרים המugenלים לשתי ספורות אחרי הנקודה העשרונית; שיעורי החזקה במניות חברות מוחזקות מtower סך ההון המונפק בפועל של החברה המוחזקת, מבלי לנקח בחשבון דילול אפשרי עקב מימוש אופציית שהונפקו על-ידה; והכל, אלא אם נאמר במפורש אחרת.

התיחסות לשווי שוק של חברת מוחזקת שמנויותיה רשומות למסחר בבורסה, הינה בהתאם לשער הסגירה של מניהו אותה חברת מוחזקת ביום 31 בדצמבר 2023.

דירוג החוב / או דירוג חברת כלשהי, הנזכרים בחלק זה הינם על-פי סולם דירוג לאומי ישראלי.

בתיאורים, לרבות בתיאורי חברות מוחזקות, נכללים לעיתים נתונים המבוססים על סקרים, פרסומים ומחקרים שונים. החברה אינה אחראית לתוכנם של סקרים, פרסומים ומחקרים אלה, והיא לא נוגאת לפנות ולא פנתה לגורם המפרסם את המידע לצורך קבלת הסכמתם להכללת המידע, הוואיל והמידע הינו מידע פומבי.

את פרק א' של דוח זה יש לקרוא יחד עם הפרקים האחרים של הדוח התקופתי, לרבות דוח הדירקטוריון והbiasורים לדוחות הכספיים.

הנתונים המופיעים בדוח זה נכונים ליום 31 בדצמבר 2023 אלא אם צוין אחרת.

¹ "חברות מוחזקות" - חברות בת מאוחדות, חברות כלולות ועסקאות משותפות, כהגדרת מונחים אלה בbijor וגדוחות הכספיים.

חלק ראשון - תיאור התפקחות הכלכלית של עסקי החברה

1. תיאור התאגיד ותיאור התפקחות עסקיו

1.1 כללי

alon rabou כחול התאגדה בישראל בשנת 1988 כחברה פרטית על פי דיני מדינת ישראל, ונכון למועד הדוח הינה החברה אגרות חוב ותאגיד מודז'ו (כמשמעותו מונחים אלה בחוק החברות), אשר אגרות החוב שלה רשומות למסחר בבורסה.

בשנת 1996 הנפיקה החברה לראשונה לציבור ניירות ערך מסווג American Depository Receipts (ADR), אשר נרשם למסחר בבורסה לניירות ערך בניו-יורק, ארה"ב (NYSE). בחודש נובמבר 2000 הנפיקה החברה מנויות אשר נרשמו למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ.

ביום 11 בספטמבר 2016 נרכשו לתוך הוראות הסדר חוב לפי סעיף 350 לחוק החברות, בין החברה לבין גושה הפיננסים ובין החברה לבני-מניותה, שאושר על-ידי בית המשפט. החל ממועד זה הפכה החברה מחברת ציבורית, לחברה פרטית שהינה חברת אגרות חוב, כהגדרת המונח בחוק החברות. בחודש יוני 2016 נמחקו תעוזות ה-ADR מהמסחר בבורסה בניו-יורק, ובעקבות זאת החברה לתאגיד מודז'ו, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך.

מר מרדכי (מווטי) בן-משה מחזיק במלוא הונה המונפק והנפרע ובשליטה המלאה בחברת אקסטרה אחזקות ישראל בע"מ, שהינה חברת פרטית. אקסטרה הינה בעלי השיליטה בחברה, והוא המחזיקה במלוא הונה המונפק והנפרע של החברה.

alon rabou כחול הינה חברת החזקות תעשייתית, המשקיעה, בעצמה ובאמצעות חברות מוחזקות, בענפים שונים של המשק הישראלי. החברה פועלת, באמצעות, באמצעות החברות המוחזקות שלה, בתחום הנדל"ן, אנרגיה, תשתיות (לרבות החברה ציבורית), קמעונאות ואסראוי חוץ-בנקאי ופיננסים. החברה שמה דגש מיוחד על בחינת הזדמנויות השקעה בחברות המוחזקות על-ידי ובחברות אחרות הפעילות בישראל/או בחו"ל, בהתאם להתקפות חיציות בסביבתה העסקית, תוך בחינה והערכת החדש באופן קבוע את כדיות השקעה במיזמים ובנכיסים קיימים של החברה.

1.2 תחומי פעילות

להלן תיאור כללי של החברות המוחזקות על-ידי החברה ואשר פרטיהם אודותיהן מובאים בחלק זה. חלק מ לחברות מוחזקות אלו מהוות תחומי פעילות, המוכרים כמזרי פעילות בדוחות הכספיים, כמפורט להלן:

1.2.1 רבע נדל"ן

למועד הדוח מחזיקה החברה בכ- 56.30% מהון המניות המונפק והנפרע של רבע נדל"ן.² עיקר פעילותה של רבע נדל"ן הינו בתחום הנדל"ן המניב, וכן עסקת רבע נדל"ן בבניה למגורים. **בתחום הנדל"ן המניב** - הפעולות מבוצעת באופן ישיר ובאמצעות חברות בת וחברות בשליטה משותפת וכוללת, בין היתר, השכלה, פיתוח והשבחה של נכסים הנדל"ן המניב של רבע נדל"ן וכן איתור וייזום השקעות להקמת פרויקטים של נדל"ן מניב. מרבית נכסיה המניבים של רבע נדל"ן מושקרים לשימוש של סופרמרקטים. כמו כן, משכירה ובענ"ן שטחים לשימוש מסחרי (לרובות במרכזי מסחריים ומתחמי מסחר קטנים), לוגיסטיקה ומשרדים. למועד הדוח, פעילות רבע נדל"ן בתחום הנדל"ן המניב, הינו בישראל ונכסיה פרוסים באתרים שונים בארץ. ליום 31 בדצמבר 2023, לרבע נדל"ן ולחברות בנות שלה 115 נכסים מניבים, כולל פרויקט C.O.B. (חניון גבעון) ונכס הידוע כ"קמפוס בצלאל" (לשעבר) בירושלים. נכסיה המניבים של רבע נדל"ן הינם בשטח כולל של כ- 440.7 אלף מ"ר, מתוכם כ- 310.8 אלף מ"ר שטחי השכלה וכ- 129.9 אלף מ"ר שטחי חניה. בנוסף, לרבע נדל"ן פרויקט בהקמה בתל אביב בהיקף של כ- 30 אלף מ"ר המיועד למשרדים, וחכיות בקרקע בסיאטל, ארה"ב. כמו כן, רבע נדל"ן התקשרה בהסכם לרכישת קומות משרדים ומקומות חניה בפתח תקווה. **בתחום הבניה למגורים** - רבע נדל"ן השלימה באמצעות חברת בת הקמת פרויקט בתחום השוק הסיטונאי לשעבר בתל אביב ומקדמת כיום באמצעות חברת בת ושותפים, פרויקט ברוחב תוצרת הארץ בתל אביב. בנוסף, פועלת רבע נדל"ן, בקידום

² צוין, כי בעל השיליטה בחברה, מר מרדכי (מווטי) בן-משה, מחזיק באמצעות אקסטרה במניות רבע נדל"ן אשר למועד הדוח מהוות כ- 1.77% מהון המונפק והנפרע של רבע נדל"ן.

תוכניות הכלולות עירוב שימושים, ובין היתר, שימוש למגורים בנכסים מניבים נוספים שבבעלותה, וכן בקידום פרויקטים של התחדשות עירונית. לפרטים נוספים ורבע נדל"ן, המהווה מוגר פעילות בדוחותיה הכספיים של החברה וכן תחום פעילות, ראה נספח א'.

1.2.2 דור אלון

למועד הדוח מחזיקה החברה בכ- 82.73% מהון המניות המונפק והנפרע של דור אלון,³ אשר לה שלושה תחומי פעילות העיקריים: (1) מתחמי הדלוק והמסחר- תחום פעילות הכלול פיתוח, הקמה של מתחמי הדלוק ושתחי מסחר הצמודים להם, תפעול של תחנות הדלוק ציבוריות תחת המותג "דור אלון", עמדות הטענה מהירה ואולטרה מהירה לרכבים חשמליים תחת המותג "מ0", רשות חניונות נוחות הצמודות להן, הפעולות תחת המותגים "אלונית", "מיינி סופר אלונית" ורשת בתיה קפה תחת המותג "Si" ("מתחמי הדלוק ומסחר"). תחום זה כולל גם שיווק וاسפקה של דלקים לתחנות הדלוק ציבוריות המופעלות על-ידי גורמים שלישיים ותחנות הדלוק פנימיות, וכן הכנסות מהשכרת שטחי מסחר לצדדים שלישיים. לתאריך הדוח, דור אלון מפעילה ומשווקת דלקים ומוצרים אחרים - 213 מתחמי הדלוק ומסחר, ומפעילה ומשווקת דלקים לכ- 120 תחנות הדלוק פנימיות; (2) שיווק ישירות- תחום פעילות הכלול שיווק, הפצה וASFKA של מוצרי דלק, גז טבעי, שמנים, תוספים ואוריאה, ישרות למשתמש הסופי ולמפיצים, לרשות הפלשינית, ללקוחות מסוימים, תעשייתים ופרטיטים; שיווק מוצרי גז וكمפינג בעיקר תחת המותג "אלונית"; וכן שיווק דלק סילוני ומתן שירות הדלוק לחברות תעופה אזרחיות מקומיות ובינלאומיות; (3) קמעונאות מזון- תחום פעילות הכלול הקמה והפעלה של נקודות מכירה (שאין מהוות חלק מתחמי הדלוק והמסחר) לממכר של מזון ומוצרי צריכה אחרים, הפעולות תחת המותגים "mk:am", "אקסטרה מרקט", "אלונית בקייז", "אלונית במושב", "סופר אלונית", "הදוכן", וכן את פעילות חברת בי.בי.בי מסעדות בע"מ ("ב.ב.ב.ב"), הפעלת בתחום ההסעה ומנהלת בזכינות מסעדות תחת המותגים העיקריים "Burgerim", "BBB" ו-MOSES". ליום 31 בדצמבר 2023 מפעילה דור אלון 88 חניונות קמעונאות מחוץ למתחמי הדלוק (60 חניונות "mk:am" ו-28 סופרים בפורמטים שונים), וכן 95 מסעדות המנהלות תחת בי.בי.בי. לדור אלון פעילות נוספת, שאינה בתחום הפעולות שלעיל, הכוללת פיתוח נדל"ן שבבעלותה. לפרטים נוספים ורבע דור אלון, המהווה מוגר פעילות בדוחותיה הכספיים של החברה וכן תחום פעילות, ראה נספח ג'.

1.2.3 אחרים

מוגר "אחרים" כולל את הפעולות הבאות:

א. החזקת החברה במלוא הונה המונפק והנפרע של אקסטרה ריטייל - אקסטרה ריטייל עוסקת בפעולות הבאות: (1) פעילות שיווק ומכירה במסגרת פעילות קמעונאית וסיטונאית של מגוון מוצרים לבית ("אופנת הבית") לרבות כלי מטבח, מוצרי טקסטיל ונוי לבית; (2) פעילות שיווק, הפצה ומכירה של מוצרי בית ופנאי, מוצרים הלבשה תחתונה, בגדי ים ותכשיטים ("אופנת הלבשה") ו- (3) פעילות עיצוב, הרכבה, ייצור, ייבוא, שיווק ומכירה קמעונאית וסיטונאית של תכשיטים. לפרטים נוספים אקסטרה ריטייל ראה סעיף 9.1 להלן.

ב. זרוע האנרגיה של החברה - החברה פועלת בתחום האנרגיה, והיא ובחנות מעת לעת השקעות בתחום האנרגיה השונים, כמתואר בדוח זה להלן. במועד הדוח פעילות האנרגיה של החברה כוללת:

(1) החזקת זכויות בחתנת הכוח IPM - למועד הדוח מחזיקה החברה בסך הכל, ובשרשור סופי, במישרין ובעקיפין, בכ- 26.66% מהון מנויות המונפק והנפרע של IPM.

IPM הייתה היזמת של פרויקט לתכנון, יימון הקמה, בניית והפעלה של תחנת כוח קונבנציונלית במחוז מרוביל בהספק מותקן של כ- 451 מגה-וואט בbaar טוביה, אשר הקמו הchallenge בחודש מאי 2018 והסתיימה בחודש ינואר 2021, מחזיקה ברישיון קבוע לייצור חשמל ורישיון לאספקת חשמל. למועד הדוח, תחנת הכוח של IPM פועלת

³ צוין, כי בעל השליטה בחברה, מר מרדכי (מוטי) בן-משה מחזיק, באמצעות אקסטרה, במניות דור אלון אשר למועד הדוח מהוות כ- 2.17% מהון המניות המונפק והנפרע של דור אלון.

בהפעלה מסחרית.

לפרטים נוספים IPM והחזקות החברה בה, ואודות תחנת הכוח ראה סעיף 9.2 להלן.

(2) **פעילות בתחום הקמת והפעלת מתקני גנרטציה וקונגרציה, באמצעות מתקנים המחברים לרשת החלוקה, לייצור חשמל באמצעות גז טבעי** - החברה פועלת באמצעות חברות בנות להקמת מתקני כח בעלי הספק קטן בשטחי לקוחותיה. לאחר הקמה בכוכנת החברה להפעיל תחנות אלה לתקופות ארוכות ולמכור חשמל ואנרגיה תרמית ללקוחות. לאחר שבמועד הדוח כל הפרויקטים החת פועלות זו נמצאים בשלבים מקדמים שונים, נכון למועד הדוח פעילות זו טרם החלה להניב הכנסות, והוצאותיה בתקופת הדוח היו בהיקפים נמוכים. לפרטים נוספים ראה סעיף 9.4 להלן.

ג. **יזום ופיתוח נדל"ן מחוץ לישראל באמצעות אקסטרה ליבינג** - החברה פועלת, באמצעות חברה בת ייעודית בעלות מלאה, בפעולות הקמת/או רכישת נכסים נדל"ן מניב ובכלל זה פרויקטים למגורים מחוץ לישראל, יחד עם שותפים. למועד הדוח קיימים חמישה (5) פרויקטים של נדל"ן למגורים בהקמה בעיקר בסגנון Mularity Family במספר ערים ברחבי הארץ, ושני (2) נכסים נדל"ן מניב בשימוש מגורים. כמו כן, אקסטרה ליבינג בוחנת מעת לעת התקשרות בעסקאות נוספות. לפרטים נוספים ראה סעיף 9.3 להלן.

ד. **פעילות אקסטרה לוגיסטיים** - אקסטרה לוגיסטיים הינה חברת פרטית בעלות המלאה של החברה, המפעילה מרכז לוגיסטי (מרלו"ג) בבאר טוביה, אותו היא שוכרת מרבע נדל"ן. פעילות המרכז הלוגיסטי אינה פעילות מהותית ברמת הקבוצה. לפרטים נוספים ראה סעיף 9.5 להלן.

ה. **תבחורה ציבורית** - החברה פועלת בתחום התבחורה הציבורית באמצעות חברות בנות בדרך של אשכולות תבחורה ציבורית בישראל בערים ירושלים ונתניה. לפרטים נוספים ראה סעיף 9.6 להלן.

1. **מתן אשראי חז"בנקאי** - החברה פועלת בתחום מתן אשראי חז"בנקאי באמצעות חברות בנות. במסגרת פעילות זו החברה עוסקת במתן אשראי בדרך של רכישה/או ניכוי חשבוניות על דרך המכ"ר (factoring או פקטורייניג), במתן הלוואות לעסקים, ובהעמדת מימון וליווי של פרויקטי יזום נדל"ן. לפרטים נוספים ראה סעיף 9.7 להלן.

למידע נוסף>About Magazot הפעולות של החברה ראה ביאור 23 לדוחות הכספיים.

2. **תרשים ההחזקות העיקריות**

להלן תרשימים מבנה ההחזקות של החברה בחברות בת עיקריות/או פעילות ובחברות מוחזקות עיקריות, למועד פרסום הדוח (לחברה חברות נוספות בעלות המלאה אשר איןן פעילות/או איןן מהותיות):



*החזקות במישרין ובעיפוי. לפירוט בדבר מבנה החזקות החברה ב-IPM ואודות תחנת הכוח IPM. ראה סעיף 9.2.2 להלן.

يُذكر أنّ جزءاً من الشركات الممولة المذكورة في التقارير العالية، مملوكة بالذات في تأثيريين (لذلك مملوكة إلاה راه غيلוי לפי تקנה 11 بפרק ד').

3. השקעות בהון התאגיד ועסקאות במניותיו; רכישה, מכירה או העברת של נכסים שלא במהלך העסקים הרגיל

במהלך השנהתיים שקדמו לפרסום הדוח לא בוצעו השקעות בהון החברה או עסקאות מוחותיות אחרות על-ידי בעלי עניין בחברה במניותיה.

4. חלוקת דיבידנדים

- 4.1. במהלך השנהתיים שקדמו לפרסום הדוח ועד למועד הדוח החברה לא חילקה דיבידנד לבעלי מניותה.
- 4.2. למועד הדוח לא אומצה בחברה מדיניות חלוקת דיבידנד.
- 4.3. יתרת הרווחים הניתנים לחולקה של החברה ליום 31 בדצמבר 2023 הינה כ-219 מיליון ש"ח.
- 4.4. למיטב ידיעת החברה, לא חלות עליה מגבלות כלשהן בקשר עם חלוקת דיבידנד, למעט מבחני החלוקה הקבועים בסעיף 302 לחוק החברות, ולמעט על פי הוראות שטרוי הנאמנות שנחתמו בקשר עם אגרות החוב (סדרה ו'), אגרות החוב (סדרה ז') אגרות החוב (סדרה ח') ואגרות החוב (סדרה ט'). לפרטים אודות המגבלות כאמור ראה סעיפים 10.1, 10.2, 10.3 ו-10.4-1 לדוח הדירקטוריון.

חלק שני - מידע אחר

5. מידע כספי לגבי תחומי הפעולות של החברה

להלן יובאו נתונים כספיים בחלוקת לתחומי הפעולות של החברה:

שנת 2023

מאותך	התאמות	אחרים	دور אלון	רבע נדל"ן	הכנסות מחיצוניים (הכנסות שאין מתחום פעילות)
באלפי ש"ח					
לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2023					
9,122,676	423	1,149,467	7,443,330	529,456	הכנסות מהזיהויים (הכנסות שאין מתחום פעילות)
-	(43,791)	28,554	1,266	13,971	הכנסות מפנימיות (הכנסות בתחום פעילות, מתוחם פעילות אחר)
558,691	(37,443)	-	3,838	592,296	עלייה בשווי הוגן של ndl'in להשקעה, נטו
9,681,367	(80,811)	1,178,021	7,448,434	1,135,723	סך הכנסות
(1,506,535)	(29,070)	(579,731)	(858,808)	(38,926)	קבועות
(7,217,155)	23,374	(602,240)	(6,448,923)	(189,366)	משתנות
(8,723,690)	(5,696)	(1,181,971)	(7,307,731)	(228,292)	סך עלויות لتחום
103,167	49,431	-	37,949	15,787	חלק החברה בתוצאות חברות מוחזקות
9,909	(8,368)	5,438	447	12,392	הוצאות אחרות נטו
630,947	(45,444)	1,488	148,176	526,727	המייחס לבעליים של החברה האם
439,807	-	-	30,924	408,883	רווח (פסד) מפעולות רגילות
1,070,753	(45,444)	1,488	179,099	935,610	סה"כ
19,324,636	572,888	3,108,816	5,870,123	9,772,808	סך הנכסים
15,328,525	1,520,863	2,975,599	4,526,124	6,305,939	סך ההתחייבויות

למישר אודדות שינויים שהלו בנתונים המובאים בסעיף זה לעיל ראה סעיף 2 לדוח הדירקטוריון.
התאמות נובעות מביטולים בין-חברתיים, הפקחת ועדפי עלות והתאמות מדיניות חשבונאית.

מאות	רביעי נד"ן	דור אלון	אחרים	התאמות	
באלפי ש					הכנסות מחיצוניים (הכנסות שאינן מתוחמי פעילות)
31.12.2022					הכנסות מפנים (הכנסות בתחום פעילות, מתחום פעילות אחר)
9,451,209	(1,416)	880,736	8,163,127	408,762	עליה בשווי הוגן של נדלין להשקעה, נטו
-	(161,113)	142,815	1,411	16,887	סך הכנסות
431,518	(23,378)	-	68,963	385,933	קבועות
9,882,727	(185,907)	1,023,551	8,233,501	811,582	משתנות
(1,545,182)	(23,890)	(644,256)	(843,841)	(33,195)	סך עלויות בתחום המיחסות
(7,529,429)	109,753	(356,619)	(7,162,222)	(120,341)	
(9,074,611)	85,863	(1,000,875)	(8,006,063)	(153,536)	
94,927	40,931	-	36,851	17,145	חלק החברה בתואכות חברות מוחזקות
(22,090)	(1,953)	(4,496)	(15,641)	-	הכנסות (הוצאות) אחרות נטו
542,947	(61,066)	18,180	205,716	380,117	המייחס לבעליים של החברה האם
338,006	-	-	42,932	295,074	המייחס לזכויות שאינן מקנות שליטה
880,953	(61,066)	18,180	248,648	675,191	סה"כ
18,996,262	662,274	2,653,640	6,778,332	8,902,016	סך הנכסים
15,425,087	1,539,263	2,607,510	5,405,862	5,872,452	סך ההתחייבויות

התאמות נובעות מביטולים בין-חברתיים, הפחיתה ועדפי עלות וההתאמות מדיניות חשבונאית.

מאות	ההתאמות	אחרים	דור אלון	רביע נדל"ן	
באלפי ש"ח					
לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2021					
5,747,079	(29,259)	542,316	4,864,646	369,376	הכנסות מחיצוניים (הכנסות שאין מתוחמי פעילות)
-	(46,170)	31,744	1,161	13,265	הכנסות מפנים (הכנסות בתחום פעילות, בתחום פעילות אחר)
497,502	(7,094)	-	53,368	451,228	עלייה בשווי הוגן של ndl"n להשקעה, נטו
6,244,581	82,523	574,060	4,919,175	833,869	סך הכנסות
1,127,769	27,198	225,683	800,507	74,381	קבועות
4,159,218	19,167	278,444	3,849,829	50,112	משתנות
5,286,987	8,031	504,127	4,650,336	124,493	סך עלויות لتוחם
64,516	1,371	-	43,383	19,762	חלוקת החברה בתוצאות תברות מוחזקות
(5,165)	4,216	(490)	(8,891)	-	הכנסות (הוצאות) אחרות נטו
645,950	(84,967)	69,443	243,243	418,231	המיוחס לבעליים של החברה האם
370,995	-	-	60,088	310,907	המיוחס לזכויות שאין מוניות שליטה
1,016,945	(84,967)	69,443	303,331	729,138	סה"כ
16,224,299	1,773,570	584,756	5,889,823	7,976,150	סך הנכסים
12,925,581	2,721,095	306,012	4,599,133	5,299,341	סך ההתחייבויות

ההתאמות נובעות מביטולים בין-חברתיים, הפחתת עודפי עלות וההתאמות מדיניות חשבונאית.

6. סביבה כלכלית והשפעת גורמים חיצוניים ומוגבלות ופיקוח על פעילות החברה

6.1. מצב הכלכלה ושוק ההון בישראל

- 6.1.1 החברה הינה חברת החזקות הפעילה העוסקת בהחזקת מספר חברות אשר עוסקות במגוון תחומי פעילות, ואשר ניירות הערך של העקריות שבחן רשומות למסחר בבורסה. על כן החברה מושפעת, בין היתר, מן השינויים בערךן של החברות כאמור, אשר מושפע מתנאי שוק ומפרמטרים מאקרו כלכליים הרלוונטיים לפועלותן. כמו כן תחומי הפעילות של החברה מושפעים מפרמטרים מאקרו כלכליים, לרבות שיעור הצמיחה במשק, הריבית, שעריו החליפין ועוד.
- 6.1.2 לפרטים אודות מצב הכלכלה ושוק ההון בישראל, והשפעת הריבית והאינפלציה על החברה ראו סעיף 1.1 לדוח הדירקטוריון וביאור 24 לדוחות הכספיים הכלולים בדוח זה.
- ניתן להציג על מספר נתוני מאקרו כלכליים מרכזיים לשנת 2023, ביניהם: (1) בסיכום החשבונות הלאומיים לשנת 2023 אותו פרסמה הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה⁴, נאמדת עליה שנתית של 2.0% בתוצר לעומת שנת 2022, זאת בהמשך לעליה של 6.5% בשנת 2022, ועליה של 8.6% בשנת 2021; (2) במהלך שנת 2023 חלה ירידת בשיעור האבטלה, ועמד נכון לחודש דצמבר 2023 על שיעור של כ-3.2%, לעומת שיעור של כ-4.1% בחודש דצמבר 2022 וכ-4% בחודש דצמבר 2021; (3) במהלך שנת 2023 הותירו חברות דירוג האשראי העולמיות את דירוג האשראי של ישראל על כנו, אך הודיעו על הורדת תחזית הדירוג, ובמועד פברואר 2024 הודיעה חברת הדירוג S`Moody על הורדת דירוג האשראי הגבוה של ישראל מתוך בטבלה שלהן.
- 6.1.3 להלן נתונים כלכליים עיקריים בקשר עם המשק הישראלי:

لتגובה שהסתימה ביום:			פרמטרים מאקרו כלכליים בישראל
31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	
1,555	1,756	1,868	תקציב מקומי גולמי (PPP) (במיליארדי ש"ח) ⁵
8.2%	6.4%	2.0	שיעור צמיחה בתוצר המקומי (PPP) ⁶
6.4%	4.4%	(0.1%)	שיעור צמיחה בתוצר לנפש (PPP) ⁶
2.8%	5.3%	3%	שיעור האינפלציה ⁶
0.1%	3.25%	4.75%	ריבית בנק מרכזי (%) ⁷
4.4%	4.3%	3.4%	שיעור אבטלה (נתונים מנוכי עונתיות) ⁶
S&P :AA- Moody's: A1 Fitch: A+	S&P :AA- Moody's: A1 Fitch: A+	S&P :AA- Moody's: A2 Fitch: A+	דירוג חוב ממשלתי לטוווח אורך ליום האחרון של השנה ⁷
3.11 ש"ח לדולר	3.519 ש"ח לדולר	3.627 ש"ח לדולר	שיעור מטבע מקומי ביחס ליום המספר האחרון של השנה ⁸

- 6.1.4 לפרטים אודות המצב הבטחוני בישראל והשפעת מלחמת חרבות ברזל על החברה, ראו סעיף 1.2 לדוח הדירקטוריון.

למ"ס - החשבונות הלאומיים לשנת 2023⁴

מקור: אתר הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה בכתובת האינטרנט: www.cbs.gov.il ומתוך אתר האינטרנט של בנק ישראל בכתובת האינטרנט: www.boi.org.il.

מקור: אתר הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.⁵

על פי פרסום הכללי של משרד האוצר (היחידה לניהול החוב הממשלה) באתר: <http://www.ag.mof.gov.il>.⁶

מקור: אתר בנק ישראל.⁷

⁴

⁵

⁶

⁷

⁸

6.2 חוק הריכוזיות – בהתאם לחוק לקידום התחרות ולצמצום הריכוזיות, התשע"ד-2013 ("חוק הריכוזיות"), "గורם ריכוזי" ייחשב כגורם המוני בראשימת הגורמים הריכוזיים שפורסמה הוועדה לצמצום הריכוזיות ("הוועדה"), ואשר כוללת, בין היתר, גוף פיננסי המוני בראשימת הגוףים הפיננסיים המשמעותיים, תאגיד ריאלי המוני בראשימת התאגידים הריאליים המשמעותיים, ומישמשתיך לקבוצת מחזיקים (תאגיד, השולט⁹ בתאגיד, או תאגיד בשליטה ממי מהם) הכוattaת גוף פיננסי ממשמעותי כאמור או תאגיד ריאלי ממשמעותי כאמור.

בעדכון רשימת הגורמים הריכוזיים שפורסמה הוועדה ביום 31 במרץ 2024, נכללה הקבוצה, לרבות בעל השיטה בה מרידכי (מוטי) בן משה, בראשימת התאגידים הריאליים המשמעותיים ורשימת הגורמים הריכוזיים.

חוק הריכוזיות כולל שלושה פרקים עיקריים: שיקילת שיקולי ריכוזיות כלל-משמעות ופיקול תחרותיות ענפית בהקצת זכויות (פרק ב'); הגבלת השיטה בחברות במבנה פירמידלי (פרק ג'); והפרדה בין תאגידים ריאליים ממשמעותיים ובין גופים פיננסיים ממשמעותיים (פרק ד'). להלן תמצית עיקרי הוראות חוק הריכוזיות הרלוונטיות לקבוצה:

א. הוראות הפרק השני לחוק הריכוזיות, מחייבות את הרגולטור הרלוונטי ("המאסדר") אשר מוסמך על פי דין לבצע הקצאה של זכויות (כהגדרת מונחים אלה בפרק ב' לחוק הריכוזיות) לגורם ריכוזי (בין היתר, בענפי תקשורת, אנרגיה, תחבורה, משאבי טבע ועוד, המופיעים בתוספת לחוק הריכוזיות) לשקל שיקולי ריכוזיות כלל-משמעות וכן להיוועץ בועדה בטרם הקצאת זכויות כאמור לגורמים שברשימה הגורמים הריכוזיים (לרבות טרם הארcta תוקפה או חידושה של זכויות שהוקצתה כאמור, ככל שהגורם מחזיק בזכות תעולה ממש תקופה העולה על עשר שנים), והקצתה או הארcta קודמת של תוקפה לא נבחנו בהתאם להוראות חוק הריכוזיות במהלך עשר השנים שקדמו למועד הבקשה להארcta תוקפה או חידושה של הזכות). הוועדה רשאית להחיליט شيئاً בכוונתה ליעץ, או לתת חוות דעת בכתב. המאסדר רשאי להחיליט לא להקצות זכויות זכות מסוימת לגורם ריכוזי רק בשל היותו גורם ריכוזי, בתנאי שהוא סבורuai שאי ההקצתה לא תפגע פגיעה של ממש בתחום שבו מוקצת הזכות או בהסדרת התחום האמור.

ב. הוראות הפרק השלישי לחוק הריכוזיות, העוסקות בהגבלה השיטה¹⁰ בחברות במבנה פירמידלי, מגבילות את מבנה השיטה בחברות שכבה (כהגדרת המונח "חברת שכבה" בחוק הריכוזיות, אשר כולל, ככל, תאגידים מדווחים), למבנה שליטה בעל שתי (2) שכבות של חברות שכבה (חברת שכבה ראשונה וחברת שכבה שנייה),¹¹ באופן שחברת שכבה שנייה אינה רשאית לשלוט בחברת שכבה אחרת.

היוז והחברה נחשות לחברה שכבה ראשונה, כל אחת מרבע גדלין'ן ודור אלון נחשות לחברות שכבה שנייה לעניין חוק הריכוזיות, הרי שעל פי הוראות חוק הריכוזיות, רביע גדלין'ן ודור אלון אין רשאים לשלוט בתאגידים מדווחים או בתאגידים אחרים המהווים חברת שכבה.

ג. הוראות הפרק הרביעי לחוק הריכוזיות עוסקות בהפרדה בין תאגידים ריאליים ממשמעותיים ובין גופים פיננסיים ממשמעותיים וקובעות, בין היתר, מגבלות לגבי החזקה של תאגידים ריאליים ממשמעותיים בגופים פיננסיים ממשמעותיים; מגבלות לגבי החזקה של תאגידים ריאליים ממשמעותיים בגופים פיננסיים (כמו מבטה, תאגיד בנקאי, מנהל קרן להשקעות מסווגות ומנהל תיקי השקעות); והוראות מניעת ניגודי עניינים ש מגבלות כהונת מקבילה של נושא משרה או שלט בתאגיד ריאלי ממשמעותי, כדירקטור בתאגיד פיננסי ממשמעותי.

ד. הוראות חוק הריכוזיות, משפיעות על פעילות החברה כחברת החזקות, בעיקר בקשר עם יכולתה של החברה והחברות הבנות שלה, אשר חלקן חברות ציב/orיות, לרכוש החזקות בתאגידים המהווים חברות ציב/orיות או תאגידים מדווחים וכן לקבל זכויות במסגרת הקצאת זכויות במכרזים שעורכת המדינה או תחת רפורמה של המדינה, כדוגמת הרפורמה במשק החסמל בישראל (ראה סעיף 6.6 להלן). כמו כן, חוק הריכוזיות קובע מגבלות לעניין כהונת נושא משרה.

6.3 חוק התחרות הכלכלית (הגבלים עסקיים) – הקבוצה כפופה החברה, בין היתר, להוראות חוק התחרות הכלכלית, תשמ"ח-1988 ("חוק התחרות הכלכלית"). חוק התחרות הכלכלית רלוונטי לפעילויות הקבוצה בעיקר בגין עסקאות מהוות מיזוג חברות ו/או הצללות הסדרים כובלם, כהגדרת מונחים אלה בחוק התחרות הכלכלית. עסקאותเชזיות להיות כפויות לאישור הממונה על התחרות, אשר עלול למנוע קיומן או להתנוון בתנאים מגבלים. תנאים הכלולים באישור

⁹ לעניין הפרק השני לחוק הריכוזיות, המונח "שיטה", ממשמעותו כהגדרתו בחוק ניירות ערך.
¹⁰ ראה הערה שולים 10 לעיל (הגדרת שליטה).

¹¹ על פי חוק הריכוזיות, "חברת שכבה ראשונה" היא חברה הנשלטה בידי בעל שליטה שאינו חברת שכבה, או בידי בעל שליטה שהוא חברת שכבה שאינה בשליטה בידי בעל שליטה; ו"חברת שכבה שנייה" היא חברת שכבה הנשלטה בידי חברה ראשונה.

מיוזג שניתנו או שיינთנו על-ידי הממונה על התחרות, בקשר עם רכישה של החזקות בחברות שונות על-ידי החברה /או חברות בשליטה, עלולים להגביל את פעילותן של החברה ושל החברות המוחזקות שלה ולהשפע על תוצאותיה. לאחרונה, במסגרת תיקון מיום 21 ביוני 2023, נוספו לחוק התחרות הכלכלית הוראות אשר תכליתן למניע מיבואנים ישירים למניע או להפחית את התחרות מצד יבוא מקביל או יבוא אישי. הוראות אלה她们 שמשות להיות רלוונטיות לפעלותה של הקבוצה.

6.4 דיני עבודה - העליה בשכר המינימום בישראל בשנים האחרונות, שינויים מהותיים אחרים בדיני העבודה החלים בישראל לרבות התפתחויות בסיקת בתיה הדין לעובדה והפתחות חברות המגובה את האפשרות הפרקטית של התאגידים לעבודים בארגוני עובדים, התאגדות העשויה להקשות על שינוי מבנה ולפגוע בגישות הנהולית, اي שקט תעשייתי ושיבושי עבודה בחברות המוחזקות על-ידי החברה, עלולים להשפיע לרעה על תוצאותיה העסקיות של החברות המוחזקות, ובעקבות זאת גם על תוצאותיה העסקיות של החברה.

6.5 הכללת החברה וחברות בנות שלה ברשימה הגופים הפעילים מעבר לקו הירוק ובקשר עם התישבותה הישראלית שם - ביום 12 בפברואר 2020 פירסם הנציב העליון של מועצת זכויות האדם באומ"ש – "הנציב העליון", בהתאם), רשיינה של גופים עסקיים הפעילים מעבר לקו הירוק ("הרשימה"), אשר כוללות בה, בין היתר, החברה, דור אלון ואקסטרה ריטיל. על-פי פניות שהעבירו לחברת קודם לפרסום הרשימה, מועצת האומ"ש הטילה על הנציג העליון לגבות את הרשימה בשל התפיסה כי פעילות של גופים ישראלים ובינלאומיים מעבר לקו הירוק ובקשר עם התישבות הישראלית שם, פוגעת בזכויות אדם בהתאם להחלטות המועצה מחודש מרץ 2016. החברה דוחה את סמכותו של הנציג העליון ודרשה את הוצאה והוצאת החברות הבנות שלה מהרשימה. ביום 30 ביוני 2023, הנציג העליון פרסם רשיינה מעודכנת בה עדין כלולות החברה, דור אלון ואקסטרה ריטיל. בכך למועד הדוחה, הן החברה והן החברות הבנות שלה, אין מושפעות בקרה מהותית, למיטב ידיעת החברה, מההכללה כאמור ברשימה.

6.6 רפורמה במשק החשמל בישראל - למיטב ידיעת החברה, בשנים האחרונות נתח השוק של היוצרים הפרטיים בשוק ייצור החשמל גדל משמעותית וזאת לאור מדיניות ממשלה ישראל לאפשר תחרות במשק החשמל על ידי עידוד כניסה של יצרני חשמל פרטיים (הרפורמה במשק החשמל). בהתאם לדוח מצב שוק החשמל לשנת 2022 של רשות החשמל, בשנת 2022 יקרה חברת החשמל לישראל בעמ"ח ("חח"י") כ-51% מהחשמל בישראל בעוד יצרני חשמל פרטיים יצרו כ-49% מהחשמל בישראל, בעיקר באמצעות גז טבעי. בהתאם להערכותיה של רשות החשמל, נתח הייצור הפרטוי צפוי להמשיכו לגדול בעקבות הרפורמה במשק החשמל, כך שבשנת 2025, בהתאם לתחזותיה של רשות החשמל, נתח השוק במקטע הייצור של יצרני החשמל הפרטיים צפוי לעמוד על 60%¹². כמו כן, במסגרת הרפורמה במשק החשמל, יצומצם נתח השוק של חח"י במקטע ייצור החשמל בשלושה אופנים: מכירת חמישה אטרים קיימים של חח"י, בעלי עדותת קרקע להקמת הספק נוספים או בעלי הספק שעומד בפניו, ואשר בתחום יש היכנות לבניה של הספק חדש (נכון למועד הדוח למיטב ידיעת החברה נמכרו ארבעה מתוך חמישה האטרים האמורים, כאשר קיימים חוסר וDAOות לגבי השלם שלilk המכירה של האטר חמישי); מכירת שטחים נוספים בבעלותה של חח"י המהווים פוטנציאל להקמת הספק חדש; ואיסור על חח"י להקים, לשחלף, לתוכנן או לבצע כל פעילות פיתוח במקטע הייצור בעתיד, לרבות הקמה של תחנות כוח חדשות או של ייצור באנרגיות מתחדשות.

חוק הריכוזות קובע, כי על חח"י ורשות החשמל להיעזר בממונה על התחרות ("המונה") בקשר להשפעות של מכירת אטרים קיימים על הריכוזות בענף החשמל. ביום 30 בייגואר 2020 פורסמה הממונה מסמך עקרונית לייעוץ לתחרות ענפית במכירת אטר הייצור ("המסמך"), אשר נכתב על רקע החלטת ממשלה מיום 3 ביוני 2018 בנושא רפורמה במשק החשמל ושינוי מבני בחברת החשמל ("החלטת הממשלה"). מטרת המסמך היא להציג את העקרונות שתשקול הממונה לייעוץ לתחרות ענפית בתום שלב המיוני המוקדם בהלכים למכירת אטר הייצור של חח"י, כפי שהוחלט בהחלטת הממשלה. המסמן קובע, בין היתר, כי גורם אחד לא יחויק זכויות בתחרות לייצור חשמל בהיקף העולה על 20 מסך ההספק הנומתקן המוחזק בידי יצרנים פרטיים המתוכנן ביום מכירת כל אטר הייצור הנכרים של חח"י (כ-2,100 מגה וואט). כמו כן, ביום 1 בדצמבר 2021 פורסמו תקנות שוק החשמל (קידום התחרות במקטע הייצור) (הוראת שעה), התשפ"ב-2021 ("התקנות") שהותקנו על ידי שרת האנרגיה לאחר היועצות עם הממונה על התחרות, אשר תוקפן הוא לשLOS שנים

¹² ראה רשות החשמל: דוח מצב החשמל לשנת 2022 בקישור:

https://www.gov.il/BlobFolder/generalpage/dochmeshek/he/Files_Netunei_hashmal_doch_s_2022_nnn.pdf

ממועד פרסום.¹³ התקנות קבועות היקף החזקה מירבי ברישונות ייצור בהתאם לסוג יחידת הייצור. על-פי התקנות, לא ניתן לאדם רישון ייצור ליחידת ייצור, אם בעקבות מתן הרישון אותו אדם יחזק ברישונות ייצור או בהתחייבותו לחיבור בעבר יחידות לייצור חשמל באמצעות גז טבעי שך הספק המותקן עולה על 20% מההספק המותקן המתוכנן של יחידות ייצור לייצור חשמל באמצעות גז טבעי קבוע בתוספת הראשונה לתקנות. מגבלת החזקה הקבועה בתקנות נקבעה ביחס לסך ההספק המותקן המתוכנן עד לשנת 2024. כמו כן, בהתאם לתקנות רשאית רשות החשמל לא לחת לאדם רישון ייצור ליחידת ייצור, אם סבירה כי הקצאה עלולה למנוע או להפחית את התחרות בمشק החשמל גם אם היקף החזקה של אותו אדם נמור מהיקף המירבי האמור לעיל.

בהמשך להשקרה שביצעה החברה בוחנת הכוח בבאר טוביה (באמצעות IPM) כמתואר בדוח זה, ובהמשך להקמת פעילות בתחום הקמת והפעלת מתקני גנרטציה וקוגנרטציה ופעילות נוספת שהחברה מבצעת בתחום האנרגיה, הקבוצה מתכוננת להמשך ולפתח את זרוע האנרגיה שלה, כמפורט בסעיפים 9.4 ו-17 להלן. על כן, לשינויים בمشק החשמל בישראל, לרבות מגמת צמיחה נתח השוק של יצרני החשמל הפרטיים בישראל, עשויות להיות השפעות על האסטרטגיה של החברה ועל יעדיה, וכן על תוצאתה.

לפרטים בדבר סביבה כללית וגורם חמוץ המשפיעים על תחומי פעילות ספציפיים של החברה, וכן לפרטים בדבר מגבלות ופיקוח בחברות המוחזקות של החברה, ראה תיאור כל אחד מתחומי הפעילות בסוף א', בסוף ג' ובסעיף 9 לפרק זה.

¹³ ראה התקנות משק החשמל (קידום התחרות במקטע הייצור) (הוראת שעה), תשפ"ב-2021, ק"ת 9769.

חלק שלישי - תיאור עסקים התאגיד לפי תחומי פעילות

7. רביע נדלין

להלן נתונים בדבר החזקות החברה רביע נדלין ליום 31 בדצמבר 2023:

תרומות וbow נדלין לרשות המyoחס לבאים של החברה בשנת 2023	שווי שוק של מנויות bow נדלין המוחזקות על-ידי החברה	סכום ההשקעה bow נדלין בספריה החברה	שיעור החזקה
355.6	1,632.5	1,928.2	C-30% 56.30%

להלן נתונים מתוך הדוחות הכספיים המאווחדים של רביע נדלין ליום 31 בדצמבר 2023:

הטיפול החשבונאי בספריה החברה	סה"כ נכסים	הוון המyoחס לבאים של bow נדלין	רווח נקי המyoחס לבאים של bow נדלין	הכנסות בשנת 2023
חברה מאוחדת	8,772.8 ש"ח	3,466.6 ש"ח	633.7 ש"ח	543.4 ש"ח

(*) כולל את חלק החברה ברווחי רביע נדלין והתאמאה לרוח הנובעת מהתאמאות מדיניות חשבונאית.

בנוסף אי' לפיק זה יובא תיאור אודות רביע נדלין, אשר כאמור בסעיף 1 לעיל, מהוות תחום פעילות המדוח כגורם פעילות בדוחות הכספיים של החברה.

8. דור אלון

להלן נתונים בדבר החזקות החברה בדור אלון ליום 31 בדצמבר 2023:

תרומות דור אלון לרשות המyoחס לבאים של החברה בשנת 2023(*)	שווי שוק של מנויות דור אלון המוחזקות על-ידי החברה	סכום ההשקעה בדור אלון בספריה החברה	שיעור החזקה
60.6	931.9	1,062.4	C-30% 82.73%

להלן נתונים מתוך הדוחות הכספיים המאווחדים של דור אלון ליום 31 בדצמבר 2023:

הטיפול החשבונאי בספריה החברה	סה"כ נכסים	הוון המyoחס לבאים של דור אלון	רווח נקי המyoחס לבאים של דור אלון	הכנסות בשנת 2023
חברה מאוחדת	5,870.1 ש"ח	1,322.3 מיליון ש"ח	66.4 מיליון ש"ח	7,444.6 ש"ח

(*) כולל חלק החברה ברווחי דור אלון, התאמאות מדיניות חשבונאית והפחתת ועדפי עלות.

בנוסף ג' לפיק זה יובא תיאור אודות דור אלון, אשר כאמור בסעיף 1 לעיל, מהוות תחום פעילות המדוח כגורם פעילות בדוחות הכספיים של החברה.

אקסטרה ריטיל

9.1

9.1.1 תchnomic הפעולות של אקסטרה ריטיל

אופנת הבית- שיווק ומכירה של מגוון מוצרים לבית, הכוללים כלי מטבח (כלי בישול, אחסנה והגשה), חפצי נוי ומتنנות, תחת המותג "נעמן", באמצעות רשת חנויות נעמן ("רשות נעמן") הממוקמתה במרכז מסחרי וקניונים ברחבי ישראל (הרבית החנויות מופעלת בהפעלה עצמית ומיעוטן על-ידי מפעלים), באמצעות מכירה לחנויות פרטיות, רשותות שיווק, ועדី עובדים וחברות לקידום מכירות וכן באמצעות חברות אקייפ, החברה לציוד מלונאי בע"מ ("אקייפ") שבשליטה אקסטרה ריטיל (57%), העוסקת בייבוא שיווק ומכירה של כלי מטבח, כלים לשילוב מקצועיים וציוד נלווה (לרובות מוצריו חשמל ומוצריו טקסטיל) ללקוחות מסוימים כגון בתים מלון, מסעדות, אולמות אירועים וכיו"ב. כמו כן, עוסקת אקסטרה ריטיל בשיווק, הפצה ומכירה של מוצרים טקסטיל ונוי לבית, לרבות כלי מיטה, מגבות, חלוקי רחצה, שמיכות ("מוצריו טקסטיל לבית"). אקסטרה ריטיל משוקת מוצרים אלה ברשת חנויות המופעלת על ידה¹⁴ תחת המותג "ורדיינון" ("רשות ורדינון"), בראש חנויות מסוימים סיטונאים, רשותות שיווק, ועדី עובדים וכו'. בשליטת אקסטרה ריטיל (80%); וכן ללקוחות נוספים הכוללים סיטונאים, רשותות שיווק, ועדី עובדים וכו'. אקסטרה ריטיל רוכשת את עיקר המוצרים ממدينة טורקיה, סין והודו. בתחילת שנת 2022 פתחה אקסטרה ריטיל רשת חנויות חדשה, במסגרת שיתוף פעולה ייחודי עם חברת דיסני העולמית, במסגרתה היא שיווקה מוצרים ממוגני דיסני לבית, תחת המותג "דיסני הום". לקרה סוף שנת 2023 ובתחילת שנת 2024, נסגרו סניפי רשת החנויות "דיסני הום" ונכון למועד הדוח, נותרה פעילות מצומצמת של מכירת פריטים ממוגן זה באתר הסחר ובchanיות העודפים של נעמן וורדינון בלבד. בשנים האחרונות התאפיין תחום פעילות זה, בהתחזקות מעמדן של רשותות המוצרים לבית, וחדרה של רשותות המזון ורשתות עשו זאת בעצמך לתחומי הפעולות כאמור. בנוסף, נפתחו בשנים האחרונות חנויות ממוגניות מתמחות של כל בית וחפצי נוי וכן חנויות דיסקונט גדולות, המוכרות מוצרים באיכות בסיסית ובמחירים נמוכים. אפילו נוסף של תחום אופנת הבית, הינו מעבר לשיווק מוצרים חמוץ' ובעיקר מהמזהה הרחוק המאפשר מחيري קניה זולים וצמודים לדולר. היבוא מהמזהה הרחוק והשיפור באיכות המוצרים המיובאים מהאזור הרחוק הביא להחלשות המותגים בתחום. כמו כן, היבוא מהמזהה הרחוק מצרך היערכות לוגיסטית מתאימה, שכן זמן אספקת המוצרים הינו בין מספר חודשים ויש צורך בהזמנות מבעוד מועד, בעודו בזמן האספקה הנהוג ביבוא מאירופה שהינו קצר יחסית. בנוסף, יבוא מוצרים מטורקיה מאפשר מחירי קניה זולים וזמן אספקה קצרים יותר.

האטה כלכלית במשק המקומי או מיתון בארץ עשויים לגרום לירידה בביקוש ובצריכה של מוצרים אקסטרה ריטיל בתחום הפעולות, ולהשפעות שליליות על התוצאות העסקיות של אקסטרה ריטיל.

(1) **אופנת הלבשה**- שיווק, הפצה ומכירה של מוצרים לבשה תחתונה, ביגוד לפנאי ובייט, בגדי ים, מותגי אופנת פרימיום ותכשיטים. אקסטרה ריטיל עוסקת בשיווק ומכירה של מוצרים אלה, בין היתר, באמצעות המותגים "בונייטה דה מאס" ו-"אפרודיטה" של חברת הבת אקסטרה אנדרוור בע"מ, החברה בשליטה אקסטרה ריטיל (75%), אשר משוקת מוצרים אלה גם ברשתות חנויות שבבעלותה וכן באמצעות לקוחות נוספים הכוללים לקוחות סיטונאים וחנויות פרטיות, באמצעות מותגי אופנת הפרמיום "GANT" ו-"row G-star" של חברת הבת גי. יו. אס. מרקטינג בע"מ, חברת בשליטה אקסטרה ריטיל (50.01%) אשר משוקת מוצרים אלה ברשתות חנויות שבבעלותה וכן באמצעות לקוחות נוספים הכוללים לקוחות סיטונאים וחנויות פרטיות.

(2) **תכשיטים**- עיצוב, הרכבה, ייצור, ייבוא, שיווק ומכירה קמעונאית וסיטונאית של תכשיטים, באמצעות חברת הבת קבוצת מגנוליה תכשייטי כסף בע"מ, חברת בת בשליטה אקסטרה ריטיל (100%) (להלן: "מגןוליה"), וחברות בנות של מגנוליה (להלן: "קבוצת מגנוליה"); קבוצת מגנוליה הינה רשת קמעונאית בינלאומית למיכרת תכשיטים, הן בחניות (בעיקר דוכנים) בקניונים בארץ ובפורטוגל, וכן מכירות באמצעות אתרי אינטרנט.

¹⁴ מתוך 13 חנויות המופעלות על ידי 12 מפעלים.

לפיוט בדבר השלכות מלחמת חרבות ברזל על אקסטרה ריטיל ראו סעיף 1.2 לדוח הדירקטוריון. 9.1.2

להלן פירוט אודות מספר החניות המופעלות על ידי אקסטרה ריטיל והחברות הבנות שלה: 9.1.3

	נכון ליום 31 בדצמבר 2022	נכון ליום 31 בדצמבר 2023	נדוח	נכון למועד פרסום	נכון ליום 31
בעמן	72	62	61		
ורדיון	70	66	66		
חניות משולבות - ורדינון ונעמן	15	20	21		
הום סטיל	21	21	20		
אפרודיטה	55	55	55		
בונייה זה מאס	35	35	35		
דיסני הום	4	1	-		
GANT	11	11	10		
G-star row	3	3	3		
מגנוליה	89	92	92		

9.1.4 פילוח הכנסות ורווחיות מוצרדים, שינויים בהיקף הפעולות ורווחיות אקסטרה ריטיל

להלן יובאו פרטי אודות הכנסות אקסטרה ריטיל ושיעור מהרווח הגלומי של אקסטרה ריטיל, ביחס לכל אחת מהשנתיים: 2023-1 2022, 2021

אקסטרה ריטיל	הכנסות (באלפי ש"ח)			שיעור רווח גולמי			2021	2022	2023
	2021	2022	2023	2021	2022	2023			
57.8%	59.2%	60.2%	496,765	735,358	817,283				

9.1.5 להלן נתוני מכירות למ"ר בשנה בחניות זהות של אקסטרה ריטיל (same store sales)¹⁵, המופעלות על-ידי אקסטרה ריטיל או על-ידי מפעלים עצמאיים, בשנים 2023-1 2022-2023:

שנת 2023:

שנת 2023 (*)	סה"כ מכירות חניות זהות (באלפי ש"ח)
520,454	סה"כ מ"ר חניות
27,801	מכירות למ"ר לשנה (באלפי ש"ח)
18.7	מספר חניות זהות
319	שיעור השינוי במכירות חניות זהות לעומת שנה קודמת
-2.0%	

¹⁵ חניות זהות (same store sales) –משמעות – היקף המכירות של הרשת בחניות שפותחות שנה אחת לפחות.

שנת 2022 (**)	
176,353	סה"כ מכירות חניות זהות (באלפי ש"ח)
11,785	סה"כ מ"ר חניות
15.0	מכירות למ"ר לשנה (באלפי ש"ח)
106	מספר חניות זהות
-3.6%	שיעור השינוי במכירות חניות זהות לעומת שנה קודמת

(*) נתוני החניות זהות בישראל לשנת 2023 חושבו בהשוואה לשנת 2022, לרבות נתוני מגנוליה אף שנתוניה נכללים בדוחות הכספיים מיום 1 בנובמבר 2022 בלבד.

(**) נתוני החניות זהות בישראל לשנת 2022 חושבו בהשוואה לתקופה המקבילה לשנת 2019 (ולא בהשוואה לשנת 2021), זאת בשל סגירת החניות החל מתאריך 27 בדצמבר 2020 ועד לתאריך 21 בפברואר 2021.

יחסוב מכירות למ"ר חניות זהות בוצע על בסיס חניות שלא חל בהן שינוי במ"ר בין השנים הרלוונטיות. השטחים המוצגים בטבלה הינט במנוחי ברוטו וכוללים שטחים ציבוריים ומחסנים. נתוני המכירות המובאים לעיל הינט נתונים פדרין.

9.1.6 מיון

א. ביום 5 בספטמבר 2022, אישר דירקטוריון החברה העמדת הלוואה בסך 35 מיליון ש"ח לאקסטרה ריטייל לצורך מימון פעילותה השוטפת של אקסטרה ריטייל ותמייה בצוותתה. ההלוואת הבעלים הוועדה לאקסטרה ריטייל בשני חלקים, כאשר סך של 20 מיליון ש"ח הוועדת ביום 31 באוגוסט 2022 וסך של 15 מיליון ש"ח הוועדת ביום 30 באוקטובר 2022. בהתאם לכתחם הלוואה, התchiaiba אקסטרה ריטייל פורע את הלוואה בתשלום אחד, בתוספת ריבית בשיעור של פריים + 0.8%, עד ליום 28 בפברואר 2023. בהתאם להחלטת הדירקטוריון מיום 19 בפברואר 2023, הנהלת החברה הוסמכה להאריך את מועד פרעון הלוואה למועד שתקבע בהתאם לתנאים שנקבעו בהחלטה.

ב. ביום 28 בדצמבר 2023 העמידה החברה הלוואת בעליים נוספת לאקסטרה ריטייל בסך כולל של 22 מיליון ש"ח, בתנאים שייקבעו בין הצדדים.

ג. אשראי בריבית קבועה - ליום 31 בדצמבר 2023 לאקסטרה ריטייל אשראי בנקאי בסך של כ-7.14 מיליון ש"ח, בריבית קבועה של כ-2.8%.

ד. אשראי בריבית משתנה - ליום 31 בדצמבר 2023 לאקסטרה ריטייל אשראי מנגנים בריבית משתנה, המבוססת על ריבית ה"פריים" שמספרם בנק ישראל (בתוספת מרוחה), בסך של כ-333.73 מיליון ש"ח. להלן פרטים אודות אשראי בריבית משתנה שקיבלה אקסטרה ריטייל:

טוווח הריבית במהלך המהלך	שיעור הריבית סמן	שיעור הריבית בשנת 2023	המוצעת לשנת 2023	למועד פרסום הדוח
6.4%	5.5%	4.9%-6.2%		טוווח הריבית במהלך המהלך התקופה

למועד הדוח, סך אשראי בריבית משתנה הינו כ-341.8 מיליון ש"ח.

לפרטים אודות התchieiba של אקסטרה ריטייל לבנקים לרבות התchieiba לעמידה באמצעות מידת פיננסיות ראה ביאור 15 לדוחות הכספיים.

9.1.7 השקעות אקסטרה ריטייל בחברות בניו וערבותות שהעמדו על-ידי אקסטרה ריטייל להבטחת חובות של חברות בננו

א. ביום 10 בינואר 2022, הושלמה עסקה במסגרת רכשה אקסטרה ריטייל 50.01% מהוון המניות של חברת ג'י.יו. אם.

מרקטיング בע"מ ("GANT G-US"), אשר פועלת בתחום הלבשת גברים באמצעות מותגי אופנת הפרימיום "GANT" ו-"star row" בתמורה כ-9.67 מיליון ש"ח. GUS משוקת מוצרים אלה בשרות חניות שבבעלותה וכן באמצעות לקוחות נוספים הcoolists ללקוחות סיטונאים וחניות פרטיות. במסגרת הסכם נקבעו מגנונים בוגע לניהול ואופן קבלת החלטות ב-GUS, לרבות הסכמי ניהול עבורי בעלי יתרת המניות, אשר לגבים הסכם כי ישכו לכהן ממכ"לום משותפים ב-GUS לתקופה של 5 שנים ממועד השלמת העסקה. בנוסף, במסגרת הסכם בעלי המניות שנחתם בין בעלי יתרת המניות לבין אקסטרה ריטיל, נקבע כי בעלי יתרת המניות מוקנית אופצית PUT, המאפשרת להםחייב את החברה לרכוש את מלאה המניות שבבעלותם בתום 36 חודשים ממועד השלמה.

ב. ביום 3 במאי 2022, התקשרו אקסטרה ריטיל וחברה המוחזקת על ידה עם צד ג' ("הმიცრ") בהסכם לרכישת מניות חברת אקייפ, העוסקת בתחום השיווק של כל' מטבח, הגשה, בישול וצירוף נלווה לשוק המוסדי, ובכלל זה אולמות אירופים, בתים מלון ומוסדות. ביום 3 ביולי 2022 התקבל אישור רשות המיסים, וביום 24 במאי 2022 התקבל אישור הממונה על החרומות, ובכך הושלמו התנאים המתלימים שנקבעו בהסכם, והעסקה הושלמה ונכנסה לתוקף ביום 1 ביולי 2022, במספר שלבים, אשר בסיום הזוגה מלאה הפעילות המוסדית של אקסטרה ריטיל אל תוך אקייפ, ואקסטרה ריטיל מחזיקה במניות אקייפ המהוות 75% מהון מנויות המונפק והנפרע. כמו כן, במסגרת העסקה, לצדדים קיימת האופציה הדדית למוכר או לרכוש, לפי העניין, את יתרת המניות המוחזקות על ידי המוכר (בשיעור של 25%), במועדים קבועים בהסכם.

ג. בחודש אוגוסט 2020 הושלמה על ידי אקסטרה ריטיל רכישת 60% ממניות חברת אור-סאן בע"מ, העוסקת בייצור ושיווק סיטונאי וקמעוני בתחום הטקסטיל לבית ("אור-סאן"), כאשר לאקסטרה ריטיל ובעלי המניות הנותרים באור-סאן עמדו אופציה הדדית לרכישת (או מכירת, בהתאם) יתרת המניות בחלוון שנתיים (ולאحد מבני המניות הנותרים - שלוש שנים) ממועד השלמת העסקה ("האופציה"); ביום 26 במאי 2022 אישר דירקטוריון אקסטרה ריטיל את שימוש האופציה על ידי אקסטרה ריטיל ואת אופן מימושה. ביום 29 בדצמבר 2022 מימה אקסטרה ריטיל את האופציה לרכישת מניות נוספות באור-סאן, כך שלאחר מימוש האופציה אקסטרה ריטיל מחזיקה (במשרין בעקבות) - באמצעות חברת איא שר והשקעות ס.ה. בע"מ) ב-80% ממניות אור-סאן.

ד. ביום 5 בספטמבר 2022, התקשרה אקסטרה ריטיל עם צד ג' בהסכם לרכישת מניות חברת מגנוליה תכשיטי כסף בע"מ ("הסכם הרכישה" ו-"מגןוליה") חברת העוסקת בתחום השיווק של תכשיטים. בהתאם להסכם הרכישה, אקסטרה ריטיל רכשה 100% מהון מנויות המונפק והנפרע של מגנוליה בתמורה לתשלום בסך של 63 מיליון ש"ח, בגין או בתוספת של ההון העצמי המוחשי, כפי שהיא בספרי מגנוליה במועד של השלמת העסקה.

לאחר התקיימות התנאים המתלימים שנקבעו בהסכם הרכישה ולאחר שתתקבל ביום 6 באוקטובר 2022 אישור הממונה על החרומות, העסקה הושלמה ונכנסה לתוקף ביום 1 בנובמבר 2022.

בהתאם להוראות הסכם הרכישה, נקבעה התמורה לסכום של כ-3.35 מיליון ש"ח. אקסטרה ריטיל העמידה למגןוליה הלואות בעליים בסכום האמור כנגד הנפקת שטרוי הון, אשר עומדים לפירעון החל מעתה 5 שנים מיום הנפקתם ואינם נשאים ריבית או פרשי הצמדה. במקביל, פרעה מגנוליה הלואות בעליים שהעמידו לה בעלי המניות הקודמים של מגנוליה ("הבעליים הקודמים"). כמו כן, רכשה אקסטרה ריטיל מהבעליים הקודמים את הון המניות המונפק והנפרע של מגנוליה בתמורה ל-1 ש"ח.

ביום 5 במרץ 2024, אישר דירקטוריון מגנוליה פרעון מוקדם של שני שטרוי הון שהונפקו על ידי מגנוליה לטובות אקסטרה ריטיל: שטר הון בסך 4,765 אלפי ש"ח ושטר הון בסך 3,493 אלפי ש"ח. השטרות נפרעו ביום 6 במרץ 2024.

ה. אקסטרה ריטיל מעמידה מעת לעת ערבותות לחברות בנות להבטחת התחביבותיהן כלפי לוים. חלק מערבותות אלה אינן מוגבלות בסכום.

תחנת הכוח IPM ("תחנת הכוח")

9.2

כללי 9.2.1

(א) בחודש אפריל 2018 התקשרה החברה עם בעלת השיטה בה, אקסטרה, בעסקה במסגרת העבירה אקסטרה לחברת IS AS (כמוות שהוא), את ממכר IPM במועד ההשלמה ("עסקת IPM"). ממכר IPM כלל את כל הזכויות אשר היו מוקנות לאקסטרה ואת כל החכויות אשר היו מוטלות על אקסטרה מכוח מערכת הסכמים בהם התקשרה אקסטרה בקשר עם פרויקט תחנת הכוח, וכן כל זכות שהיתה מוקנית לאקסטרה או חבות שהוטלה עליה הקשורה בפרויקט תחנת הכוח, לרבות 262 מנויות בניווט 1 ש"ח ע.ג. כל אחת שהחזיקה אקסטרה ב-M Triple, ולרבבות זכות לקבל החזר המלואות בעליים ("ממכר IPM"). בחודש אוגוסט 2018 הושלמה העסקה, וממכר IPM הועבר לחברת, באופן שעם השלמתו החזיקה החברה בכ- 14.5% מהונת המונפק והנפרע של M Triple, ובעקיפין בכ- 12.18% מהונת המונפק של IPM. לפרטים אודות עסקת IPM, לרבות התקשרות החברה בתיקונים להסכם בקשר עם עסקת IPM, ראה ביאור 27 לדוחות הכספיים.

M ו-IPM הינן חברות פרטיות המאוגדות בישראל.

(ב) ביום 6 ביוני 2019 הושלמה עסקה לרכישת 182 מנויות נוספות מהוות כ- 3.64% מהונת המונפק של M Triple, שהוצעו על ידי בעלי מניות של M Triple, וכן את חלקה הייחודי של החברה פרו-רטה (בקיורוב) מיתר הממכר, בתמורה כוללת של כ- 27.5 מיליון ש"ח. לאחר השלמת העסקה כאמור מחזיקה החברה במישרין ב- 908 מנויות M Triple, מהוות כ- 18.14% מהונת המונפק של M Triple, ובכך- 15.24% (בעקיפין) מהונת המונפק של IPM. לפרטים נוספים העסקה ראה ביאור 27 לדוחות הכספיים.

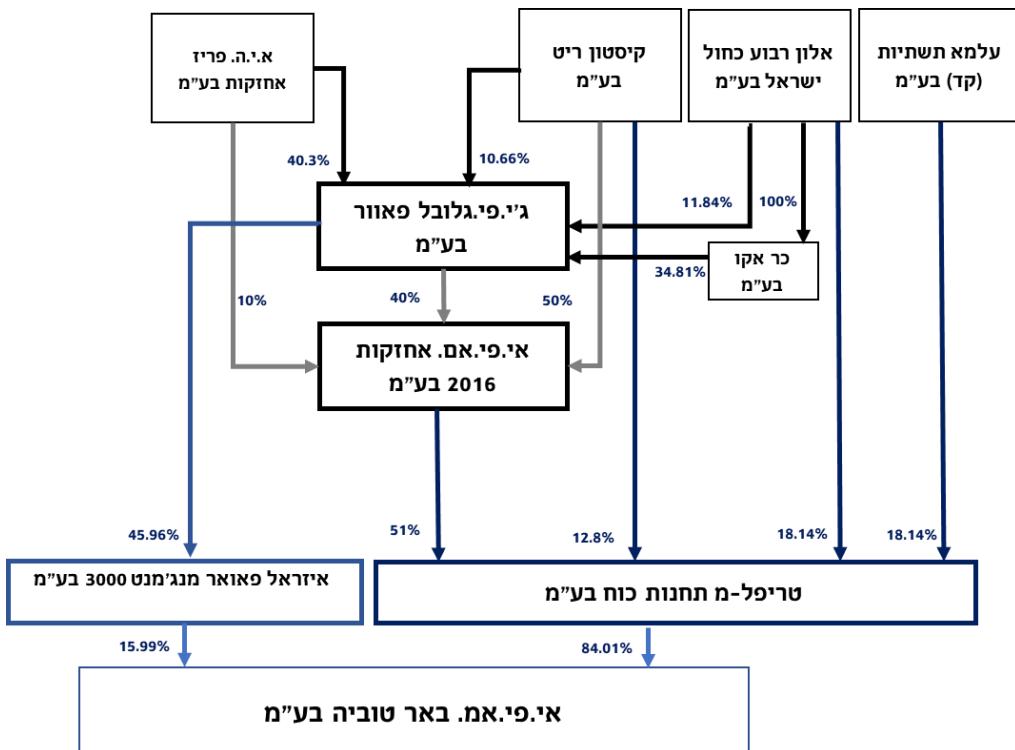
(ג) נכון למועד הדוח, מחזיקה החברה, במישרין ובעקיפין (באמצעות כר אקו) במניות מהוות כ- 46.66% מהונת המונפק והנפרע של גלובל, שהיא, למיטב ידיעת החברה, חברת ציבורית, אשר מניותיה נסחרות בבורסה לנירות ערך בתל-אביב בע"מ, לאחר שבתקופת הדוח רכשה מניות גלובל חלק מהעסקה האמורה בסעיף 16.9 להלן, ובמסגרת הצעת רכש רגילה שפירסמה החברה ביום 13 בדצמבר 2021¹⁶, באופן ישיר. בהתאם לדיווחה של גלובל, וכי ש矜ורט בתרשימים בסעיף 9.2.3 שלහן, גלובל מחזיקה אף היא במניות M Triple (במישרין ובעקיפין).

(ד) נכון למועד הדוח לא מכנים דירקטוריים מטעם החברה ו/או כר אקו בדירקטוריון גלובל. כמו כן לפי החלטת דירקטוריון גלובל מחודש פברואר 2022, הסתיימה כהונתם של הדירקטוריים מטעם כר-אקו שמוננו בחברות M-1 IPM.

מבנה ההחזקות ב-IPM למועד הדוח 9.2.2

למייטב ידיעת החברה מבנה ההחזקות ב-IPM וב-M Triple נכון למועד הדוח הינו כדלקמן :

ראתה דיווחים מיידיים בדבר הצעת הרכש ובדבר תוכניות הצעת הרכש, מהימים 13-29 בדצמבר 2021, בהתאם (מספרי אסמכתאות 2021-01-109048 ו-2021-01-115426-1, בהתאם).



למועד הדוח, מחזיקה החברה בסך הכל, בשרשור סופי,โดย ישירין ובעקיףין, בכ- 26.66% מהוון מנויות המונפק והנפרע של IPM. החזקה זו הינה באמצעות:

(א) החזקה בIPM בכ- 15.24% מהוון מנויות המונפק והנפרע (בעקיףין, באמצעות החזקה במניות M);

(ב) החזקה בגלובל בכ- 11.84% מהוון המונפק והנפרע, המחזיקה כ- 24.49% מהוון המונפק של IPM (בעקיףין ובין היתר באמצעות החזקה ב- M);

(ג) החזקה בבר אקו בכ- 100% מהוון המונפק והנפרע, המחזיקה במניות גלובל, המהוות בכ- 34.81% מהוון המונפק והנפרע של האחורה.

IPM הינה חברת פרטית שהתאגדה בישראל, אשר יזמה פרויקט לתוכנן, מימון, הקמה, בנייה והפעלה של תחנת כוח קוגניציונלית במחוז משולב (המופעלת באמצעות גז טבעי, כדלק עיקרי, וסולר כדלק משנה) בהספק מותקן של כ- 451 מגה-וואט בבאר טוביה, אשר הקמתו החלה בחודש מאio 2018 והחלתה לפעול מסחרית בחודש פברואר 2021. תחנת הכוח מעמידה בפועל את מלאה ההספק לחברת נגה - ניהול מערכת החשמל בע"מ ("נגה")¹⁷, אשר 85% מההספק הינה זמיןota קבועה עבור נגה, ויתרת ההספק המותקן נמכרת לאחרים באמצעות רשות החשמל. ההסכם למכירת החשמל לח"ו (אשר הומחה לנגה) הינו לתקופה של 20 שנים, כאשר לאחר מכן תמכור IPM החשמל לח"ו (אשר הומחה לנגה) ולאחרים בהתאם להוראות הרגולציה שייהיו באותו מועד.

בחודש פברואר 2021, העניק שר האנרגיה ל-IPM רישיון קבוע לייצור חשמל ורישיון לאספקת חשמל. מיד בסמוך לאחר קבלת הרישיון, ביום 12 בפברואר 2021, החלה הפעלה המסחרית של תחנת הכוח של IPM. רישיון הייצור ניתן להספק של 451 מגה וואט בתנאי ISO. בבדיקות הקבלה נמצא כי ההספק המותקן בתנאים אלה הינו 466.5 מגה וואט, ונכון למועד הדוח IPM בוחנת את האפשרות להגדיל את הספק הרישיון בהתאם. אין אפשרות של IPM להעיר את הסיכון להגדיל את הספק הרישיון כאמור. כמו כן, ביום 24 ביולי 2022, העניקה שרת האנרגיה ל-IPM רישיון להספקת חשמל ללא אמצעי ייצור ("רישיון וירטואלי").

¹⁷ חברת עצמאית ובלתי תלوية, האחראית על ניהול, תכנון ופיתוח מערכת החשמל, פועלת להבטחת אספקת חשמל סדירה לכל הצרכנים במשק החשמל, בשגרה ובחירום, ומנהלת את הסחר בחשמל.

פעילותה של IPM כפופה לרגולציה בתחום ייצור וספקת החשמל הינו תחום מתחפה, עתידה הרגולציה להמשיך להתרפתח ואך עשוי להשתנות ולהשפיע על פעילות IPM, באופן העשי להשפיע על עסקיה ותוצאותיה של IPM. למשיב ידיעת החברה וכי שנסמך לה מ-IPM, סך כל חלקה של IPM בנתה הספק המותקן הכלול בمشק החשמל, לרבות אנרגיה מתחדשת, הינו כ-3%, וחלוקת בייצור השנתי בمشק הישראלי הינו כ-5%. תחנת הכוח מהוועה השקעה פיננסית בדוחות הכספיים של החברה, ותקבולי החברה אמורים לנבוע בעיקר מדיבידנדים ומפריען הלואות בעליים. רוחוי החברה מתחנת הכוח נכללים ברוח והפסד בסעיף הכנסות/הוצאות מימון.

הסכם בעלי המניות ב-M Triple

9.2.5

מכוח המחאת זכויותה של אקסטרה ב-M Triple לחברה במסגרת עסקת IPM, החברה הינה צד להסכם בעלי המניות ב-M, אשר נחתם ביום 13 בספטמבר 2017 כפי שתוקן מעת לעת. הסכם בעלי המניות קבוע, בין היתר, נושאים אשר בהצעות לגבייהם ידרש רוב מיוחד, את מבנה והרכב הדירקטוריונים, את אופן המימון של M Triple ושל IPM ואת חלוקת דמי ניהול ודמי השכירות מהמרקען עליהם מוקמת תחנת הכוח. לפירוט בדבר הליכים משפטיים בקשר עם הסכם בעלי המניות האמור ראה ביאור 28 לדוחות הכספיים.

הסכםים מהותיים ל-IPM

9.2.6

א. **הסכם הפעלה ותחזוקה (O&M)** - בחודש מרץ 2015 התקשרה IPM עם סימנס בהסכם הפעלה ותחזוקה (אשר תוכנן מעת לעת) לתקופה של 20 שנים מיום ההפעלה המסחרית של תחנת הכוח, במסגרתו, סימנס מחויבת להפעיל ולתחזק את תחנת הכוח באופן מלא בעבור תשלום שנתי ידוע מראש. הסכם הפעלה ותחזוקה כולל סעיף לפיו IPM יכולה להפסיק את ההסכם כל 5 שנים ועם הפסקת ההסכם יכנס לתוקפו הסכם תחזוקה כבדה לתחזוקת הצד בלבד, וזאת עד למועד הסיום המקורי של הסכם הפעלה ותחזוקה. מקץ 20 שנה ל-IPM ניתנה אופציה להארכת הסכם הפעלה ותחזוקה לתקופה נוספת של 5 שנים בתנאים זהים לתנאי ההסכם.

ב. **הסכם החיבור לרשות הולכה של הגז הטבעי והולכת הגז הטבעי** - בחודש דצמבר 2017 התקשרה IPM עם נתיבי גז טבאי לישראל בע"מ ("נתג"ז") בהסכם לפיו תחבר נתג'ז את תחנת הכוח למערכת הולכה של הגז הטבעי בתמורה לדמי חיבור בסכום מוערך (בלתי מחייב) בסך של כ-31 מיליון ש"ח. בהתאם להסכם, החל ממועד סיום הקמת החיבור תשלום IPM לנtag'z תשלום חדשני בגין הקיבולות בגיןור ותשולם משתנה בגין גז טבעי שיורם בציגור. נכון למועד הדוח, העמידה IPM ערבות בנקאיות לנtag'z בסך של כ-1.9 מיליון ש"ח (למועד הדוח) להבטחת התחביבות על-פי ההסכם האמור.

הסכם גז בהם התקשרה IPM

ג.

(1) ביום 29 במאי 2016 התקשרה IPM עם השותפות במאגר לויתן בהסכם לרכישת ולאספקת גז טבעי בהיקף כולל של כ-30 מיליארד מ"ק לצורן הפעלת תחנת הכוח וייצור חשמל באמצעותו. תקופת האספקה החלה במועד הזרמת גז טבעי בكمויות מסוימות ממאגר לויתן ל-IPM וצפואה להסתティים מוקדם מבין המועד בו נדרש IPM את הכמות החוזית הכוללת או בחילוף 18 שנה ממועד תחילת הפעלה המסחרית של תחנת הכוח או ממועד תחילת הפעלה המסחרית של פרויקט לויתן (לפי המוקדם).

מחיר הגז הטבעי נקבע בהתאם למנגנוןים הקבועים במתווה הגז (החלטת ממשלה מס' 476 מיום 16 באוגוסט 2018) וכולל הצמדה לתרבות ייצור החשמל הנקבע על ידי רשות החשמל וכלל "מחיר רצפה".

לכל אחד מהצדדים קיימת הזכות להאריך את תקופת הסכם האספקה בתקופה של עד שנתיים נוספות. ההסכם כולל התחביבות של IPM לרכוש או תשלום עבור כמות שנתית מינימלית של גז טבעי בהיקף ובהתאם למנגנוןים הקבועים בהסכם האספקה. IPM התחייב להעמיד לספק הגז הטבעי ערבות בנקאיות בסך של כ-40 מיליון דולר לטובת הבטחת התחביבות מכוח ההסכם. כן נקבע, כי ככל IPM תעמוד בתנאים מסוימים של דירוג, אזי היא תוכל להימנע מהעמדת הערכיות לספק הגז הטבעי. וכי שנסמך להברה, דירוג IPM הינו גבוה מהנדרש בהסכם וכפועל יוצא IPM לא מעמידה ערבות לספק הגז הטבעי.

(2) במקביל לחתימת הסכם האספקה מול שותפי לויתן (כמפורט בס'ק א' לעיל), התקשרה IPM עם שותפותו מאגר תמר בהסכם לאספקת גז טבעי, בנסיבות דומות לנקבות שהוצעו בהסכם האספקה עם שותפותו לויתן. תקופת הסכם שותפותו מאגר תמר הינה כ-15 שנה ממועד הפעלה המשחררת של תחנת הכוח. ההסכם עם שותפותו תמר (נכון למועד הדוח) הינו על בסיס מודמן, והתחייבות של IPM לרכוש או לשלם עבור חברותיו הגז הטבעי טרם נכנסה לתוקף.

(3) ביום 31 בדצמבר 2018 התקשרה IPM עם אנרג'יאן ישראל בע"מ ("אנרג'יאן") בהסכם לרכישת גז טבעי ממאגרי הגז הטבעי כריש ותנין בהיקף מצטרב המוערך על-ידי IPM בכ-5.5 BCM לתקופה של כ-19 שנה. חברות הגז הטבעי שתרכוש IPM מארג'יאן תהווו כמחצית מכמות הגז הטבעי הנדרשת להפעלת תחנת הכוח, כאשר את יתרתכמות תרכוש IPM בהתאם להסכםי הגז הקיימים שלה המפורטים בסעיפים א' ו-ב' לעיל.

התקשרות למכרת חמל- ביום 17 בדצמבר 2017 התקשרה IPM בהסכם עם חח'י (אשר הומחה בתקופת הדוח לחברה נגה) לפוי תעמיד IPM לנגעה זמינות קבועה של תחנת הכוח בשיעור של 85% מההספק המותקן של תחנת הכוח. תעריף הזמיןות כולל סל הצמדה במבנה התואם את עליות המימון של תחנת הכוח. ההסכם למכרת חמל לנגעה הוא לתקופה של 20 שנים, כאשר לאחר מכן תמכור IPM חמל ללקוחות פרטיים ולנגעה בהתאם להוראות הרגולציה שהיא באותו מועד. כמו כן במהלך תקופת הדוח התקשרה IPM בהסכםים עם לקוחות פרטיים למכרת ההספק הביליאטרי של IPM של כל ההספק הנוכחי למכרה ללקוחות פרטיים (15%).

ההסכם מימון חוב בגין- ביום 30 בינואר 2018 התקשרה IPM בהסכם מימון ובמספר הסכמים נלוים עם דויטשה בנק ביחד עם בנק הפועלים בע"מ כمارגן קונסורטיזום המוסדים ("גופי המימון") להעמדת מסגרות אשראי בסך כולל של כ-1,680 מיליון ש"ח להקמת תחנת הכוח, מתוכם סך של כ-895 מיליון ש"ח יוועמד בש"ח והיתרה תועמד בירוח, ורובה יהיה מגובה על-ידי חברת HERMES EULER שתספק עربות יצוא של ממשלה גרמניה; וכן מסגרות אשראי בסך 277 מיליון ש"ח המיעדים למימון של עליות עודפות, ערבות, מע"מ וגידור ("הסכם המימון"); אך לא יותר מ-80% מהתקציב המוסכם של עליות הקמת תחנת הכוח, בכפוף לתנאי הוראות הסכם המימון וההסכם הנלוים.

כמו כן, בהתאם להסכם המימון כאמור, יעמוד בנק הפועלים ערביות בנקאות לצדדים שלישיים להבטחת התחביבותה של IPM בהתאם למסמכיו הפרויקט. הסכם המימון כולל מציגים והתחביבות ביחס ל-IPM ולתחנת הכוח אשר הפורטם עשויה, בין היתר, לגרום להעמדת האשראי לפירעון מיידי ו/או להפרת התחביבותה של IPM ו/או לביטול הרישיון המותנה לייצור חמל. כל הון המניות המונפק של IPM שעובד לטובות נאמן לגופי המימון. הסכמי המימון כוללים אמות מידת פיננסיות ומגבילות על חלוקה.

בהתאם להסכם המימון, החל מתקופת הפעלה, IPM נדרש לעמוד ביחסים הכספי הבאים על מנת שלא להפר את ההסכם: (1) יחס כספי חוב מינימלי של 1:1.05 לכל תקופת חישוב, היסטורית או עתידית, לכל תקופת החוב; ו- (2) יחס כספי חי הלואה מינימאלי של 1:1.08 בכל תקופת הפעלה של הפרויקט.

כמו כן, קיימים יחסים כספיים לחלוקת כדלקמן: (1) יחס כספי שירות חוב היסטורי שווה או גדול מ-1.2; (2) יחס כספי שירות חוב עתידי שווה או גדול מ-1.2; (3) יחס כספי תקופת חי הלואה שווה או גדול מ-1.2. יצוין כי החל מהמועד שהינו 3 שנים לאחר הפעלה מסחרית, קרי מפברואר 2024, חלה הקלה ביחסים הכספיים לחלוקת כדלקמן: אם אחד מהיחסים לעיל נמוך מ 1.2 תאפשר חלוקה בתנאי שהיחס יהיה שווה או גדול מ-1.18, והממוצע של יחס הכספי בששת תקופות החישוב החזץ שנתיות האחרונות, שווה או גדול מ 1.2.

ההסכם הזרמת הון- במסגרת חתימת הסכם המימון, נחתם בין היתר, הסכם הזרמת הון, הכלול את התחביבות בעלי המניות של IPM כלפי IPM וככלפי גופי המימון, להזרים ל-IPM ככל שיידרש החל ממועד המשיכת הראשונה, כהגדרתה בהסכם המימון ("המשיכת הראשונה"), אשר התקבעה ביום 2 Mai 2018 בסך כולל של כ-252 מיליון ש"ח, בנפרד וכל אחד על פי חלקו היחסי ובהתאם להסכם ההשכעה שבין בעלי המניות, מפעם לפעם ובמקביל לכל בקשה משיכת ממסגרות המימון, סך של עד כ-20% ("ההשקעת בעליים") מהתקציב המוסכם של עליות הקמת תחנת הכוח, וזאת בין נגד הקצתה הון מנויות ובין בדרך של הלואות בעליים, אשר בכל מקרה יהיו נחותים.

ומשוועדים להתחייבויות MP1 כלפי גופי המימון, בהתאם לתנאי ההסכם.

ג. להלן פירוט הזרמתה ההון שביצעה החברה ו/או המיחס לחברה מכוח הסכם הזרמת ההון ובקשר עם פרויקט MP1:

(1) כאמור לעיל, ביום 9 באוגוסט 2018 הושלמה העברת ממכר IPM מאקסטרה לחברה. ממכר IPM כלל

כאמור, בין היתר, כ- 14.5% מהוננה המונפק של M triple זכות לקבל החזר הלואות בעלים בסך השווה לכ- 16 מיליון דולר (בתוספת ריבית)¹⁸, וזאת נגד תשלום של כ- 51 מיליון ש"ח ששילמה החברה לצד שלישי.

(2) ביום 6 ביוני 2019, רכשה החברה, מנויות נוספות מהוות כ- 3.64% מהוננה המונפק של M Triple וכן זכות להחזיר הלואות בעלים (שהעמידו המוכרים ל-M Triple) בסך השווה לכ- 12 מיליון ש"ח.

(3) יזון, כי הלואות הבעלים המצוינות בסעיפים (א) ו-(ב) לעיל משמשות כתחליף להזרמתה הון בעלים המיחסות לחברה.

(4) במסגרת התחביבותה של החברה בקשר עם הפרויקט, הזרימה החבירה ל-IPM במצטרף עד למועד הדוח סך של כ- 16 מיליון ש"ח.

(5) נכון למועד הדוח, החברה לא נדרשת לבצע הזרמתה נוספת.

ה. ערביות בנקאות - בהתאם להזרמת ההון, ולהבטחת התחביבות בעלי המניות להעמיד את חלקם הייחודי בהשקיית הבעלים, העמידו בעלי המניות (במיוחד או בעקבות) ב- M Triple, החל ממועד המשיכת הראשונה, ערביות בנקאות בגין התחביבות להזרם את יתרת השקעות הבעלים מהוות את סך כל ההון הנדרש בהתאם לתקציב המוסכם של עליות תחנת הכוח בגין הון אשר הזרם ל-IPM קודם למועד זה.

עובד למשיכת הראשונה העמידה החברה ערכות בנקאות לטובת הגורמים המממנים בסך של כ- 11.9 מיליון ש"ח, ובהתאם להתחביבותה, בסוף שנת 2019 הגדילה החברה את הבטווחות על מנת שהבנק יעמיד ערביות נוספת לגורמים הממנים, לסך (כולל) של כ- 14 מיליון ש"ח. בחודש פברואר 2023 פקע תוקפן של הערבויות, ולמועד הדוח לחברה אין ערביות בתוקף ל-IPM.

הסכם הזרמת ההון כולל מצגים והתחביבות ביחס לבני המניות ולפרויקט אשר הפרטם עשויה בין היתר לגרום להעמדת האשראי לפירעון מיידי ו/או לbijtrol הרישויון הקבוע לייצור חשמל. כן נקבע, כי ככלוקה בעלים, לרבות החזר הלואות, יהיה אפשרי בכפוף לעמידה באמות מידת פיננסיות כאמור לעיל וכמפורט בהסכם המימון.

ט. הסכם שכירות ארוך טווח - בחודש Mai 2012 התקשרה IPM עם M Triple בהסכם שכירות אופציוני על קרקע בעלות מלאה של M Triple, לצורך פיתוח, הקמה ותפעול של תחנת הכוח. הקרקע כוללת את השטח עליו הוקמה תחנה ואת שטח התאגרנות. תקופת השכירות של שני המתחמים החלה ביום 30 ביינואר 2018, כאשר תקופת השכירות של שטח התאגרנות הסתיימה במועד קבלת רישיון ייצור החשמל הקבוע (ראה סעיף 9.2.4 לעיל), ותקופת השכירות של האזור עליו הוקמה תחנת הכוח תסתיים במועד סיום תוקפו של רישיון ייצור החשמל הקבוע. תקופת השכירות של כל אחד מהמתחמים לא תעלה על 24 שנים- 11 חודשים. דמי השכירות השנתיים בגין השטח עליו הוקמה תחנת הכוח בתקופת התפעול הינם כ- 6.7 מיליון ש"ח, צמוד למדד.

9.2.7 פרטים נוספים ממכר IPM, אודות M Triple ו-IPM, אודות פרויקט תחנת הכוח MP1 בבאר טוביה, והזכויות והתחביבות שהועברו במסגרת עסקת IPM, ראה ביאור 27 לדוחות הכספיים.

9.2.8 סיכוןים סביבתיים - פעילות IPM כפופה לחקיקה ורגולציה, שמטרתה הגברת השמירה על איכות הסביבה והפחחתת נזקים ממפגעים סביבתיים, בין היתר, על ידי הטלת מגבלות באשר לרעש, פליטת מזוהמים לסביבה וטיפול בחומראים

¹⁸ במהלך הרביעון השלישי לשנת 2018, הוסכם בין החברה ו- M Triple כי חלף סכום הלואות בעלים (בתוספת הריבית שנצברה עליון), תהיה זכאית החברה להחזיר הלואות בעלים בסכום של 63.1 מיליון ש"ח בתוספת ריבית בשיעור זהה.

מסוכנים.

9.3. ייזום ופיתוח נדל"ן מחוץ לישראל (אקסטרה ליבינג)

9.3.1 החל משנת 2020 פועלת החברה לקידום פעילות ייזום ופיתוח נדל"ן מחוץ לישראל באמצעות חברות בת ייודית בעלות מלאה, אקסטרה ליבינג, במסגרת מוצעת פעילות הקמת /או רכישת נכסים נדל"ן ובכלל זה פרויקטים מגוריים מחוץ לישראל, במתכונת של חכירה לשותפים מקומיים. החל מחדש נובמבר 2020 התקשרה אקסטרה ליבינג במספר הסכמים לייזום /או רכישה של מקבצי דיור בחו"ל ארה"ב.

בחודש נובמבר 2020 אישר דירקטוריון החברה העמדת מסגרת אשראי לאקסטרה ליבינג, בהתאם למידיניות החברה, לפיה החברה תתמוך מימוןנית בחברות בנות לשם פיתוח פיענוח, וזאת לצרכי תמייהה בהקמת הפעילות האמורה, בסכום של עשרות מיליון ש"ח, על דרך של שטרי הון /או בכל דרך אחרת שהחברה תימצא לנכון, ונקבעו תנאי המימון שיועמד. כמו כן, הוחלט כי ככל שתידרשנה בעסקאות מסוימות מתן בטוחות או ערבות (מרכז/ביבוע/הקמה ואחרות) על-ידי החברה, חברת האם של אקסטרה ליבינג, תועמדנה בטוחות כאמור כחלק מהתמייהה המימוןית שאושרה. בהמשך להחלטה זו, אישר דירקטוריון החברה במהלך השנים 2021-2023 להגדיל את התמייהה המימוןית לאקסטרה ליבינג, באופן שסר התמייהה שאושרה נכון למועד הדוח עומד על כ-123.8 מיליון דולר במצטבר, בתנאים זהים, וזאת לשם הרחבת הפעילות וביצוע עסקאות נדל"ן נוספות מחוץ לישראל, כמפורט בטבלה שלහן ולשם עסקאות שנבחנות על ידי אקסטרה ליבינג מעת לעת.

9.3.2 להלן פירוט אודות הפרויקטים של אקסטרה ליבינג נכון ליום 31 בדצמבר 2023:

שם הפרויקט	תיאור	עיר, מדינה	חלוקת אקסטרה ליבינג בפרויקט [1]	סה"כ יחידות דירות מוחכנות	עלות הפרויקט הכוללת	חלוקת אקסטרה ליבינג [2] : מימון חיצוני לפרויקט (100%)	סטטוס התקדמות הפרויקט
Grand Prairie	רכישת קרקע לבניית מתחם מגורים להשכלה בסגנון Multi Family (Class A)	Grand Prairie, Texas	90%	318	כ-63 מיליון דולר	הוּן עצמאי- 12.1 מיליון דולר; מימון כולל מתאגידים פיננסיים בסך כ-2.49 מיליון דולר.	הפרויקט נמצא בשלבי בנייה.
Kissimmee	רכישת קרקע לבניית מתחם מגורים להשכלה בסגנון Multi Family (Class A)	Orlando, Florida	100%	253	כ-70 מיליון דולר	הוּן עצמאי- כ-19.3 מיליון דולר. [3]	הפרויקט נמצא בשלבי בנייה.
Durham	רכישת קרקע לבניית מתחם מגורים בסגנון Town House	Durham, North Carolina	90%	68	כ-39 מיליון דולר	הוּן עצמאי- כ-6.5 מיליון דולר	שלב התכנון והפיתוח של פרויקט זה הושלם והתקבלו היתירים.
Pepper Building	רכישת בניין Kiim בסגנון Multi Family, הכלול 184 יחידות דירות להשכלה	Philadelphia, Pennsylvania	90%	184	כ-69.3 מיליון דולר	הוּן עצמאי- כ-14.9 מיליון דולר; מימון חיצוני כ-53.9 מיליון דולר	פרויקט מבנה.
Sweet Water	מקבץ דירות לסטודנטים באוניברסיטת FIU	Miami, Florida	55%	934	כ-208 מיליון דולר	הוּן עצמאי- כ-33.4 מיליון דולר; מימון כולל מתאגידים כ-147 מיליון דולר	הפרויקט נמצא בשלבי בנייה.
LaGrange	רכישת מתחם מגורים בסגנון Multifamily הרכישה נעשית בשני שלבים: שלב 1 - רכישת מתחם Kiim. שלב 2 - השלמת הרכישה לאחר סיום הבניה של המבנה השני.	LaGrange, Georgia	90%	82 + 198	כ-69 מיליון דולר	הוּן עצמאי- כ-17.8 מיליון דולר לשני שלביים; מימון מתאגידים פיננסיים בסך של 49 מיליון דולר.	שלב 1 - פרויקט מניב. שלב 2 - השלב השני של העסקה הושלם והפרויקט מבנה.
UAlbany	מקבץ דירות לסטודנטים באוניברסיטת University at Albany	Albany, NY	65%	231	כ-87 מיליון דולר	הוּן עצמאי- 20.4 מיליון דולר; מימון כולל מתאגידים פיננסיים בסך כל 57.2 מיליון דולר.	הפרויקט נמצא בשלבי בנייה.

- [1] בהתאם להסכמים עם השותפים בפרויקטים, חלק אקסטרה ליבינג בפרויקטים נתון לשינויים בהתאם למנגנוןינו הקבועים בהסכם, כך שחלק אקסטרה ליבינג בפרויקטים עשוי לרדת עד לשיעור של 65%.
- [2] חלקה של אקסטרה ליבינג בהוּן העצמי הועמד כהלוואה מהחברה לאקסטרה ליבינג.
- [3] נכון למועד הדוח מתקיים עם תאגיד בנקאי להעמדת מימון לפרויקט.

9.3.3 פרטיים אודות השקעת החברה באקסטרה ליבינג ויתרת ההלוואות שהועמדו לאקסטרה ליבינג ותנאייה נכון למועד הדוח, ראה האמור בסעיף 3 לפיק' ד' לדוח זה.

9.3.4 בחודש אוגוסט 2023 מינתה החברה מנהלים לפעילותה בתחום הנדל"ן באראה"ב.

9.3.5 אקסטרה ליבינג בוחנת מעת לעת התקשרות בעסקאות נוספות בתחום הנדל"ן המוביל.

9.3.6 Grand Prairie - אקסטרה ליבינג והשותף המקומי בפרויקט החליטו להזרים 3 מיליון דולר נוספים לפרויקט, במקביל לשיפור נושא חלוקת הרווחים לטבות החברה.

9.3.7 Kissimmee - בחודש אוקטובר 2023 השלים אקסטרה ליבינג עסקה לרכישת חלקו של השותף המקומי בפרויקט,

בתמורה לסקומיים שאינם מהותיים. בנוסף, אקסטרה ליבינג נוקטת בצעדים להסידר תשומות לנותני שירותים מקומיים.

9.3.8 Pepper - חברת הפרויקט עומדת בקשר עם הגורם הממן בפרויקט, כדי להתאים את תנאי ההלוואה לסטטוס הפרויקט.

9.3.9 לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, התקשרה אקסטרה ליבינג בהסכם לרכישת נכס נוסף בסמוך לפרויקט ב-Albany. סך ההון העצמי שצפוי להיות מושקע הינו כ-5.5 מיליון דולר (חלק החברה 3.8 מיליון דולר), ועלות הבניה הכוללת הצפוייה הינה כ-17.2 מיליון דולר.

9.4 זרוע האנרגיה של החברה (רביען אנרגיה)

9.4.1 החל משנת 2019 פועלת החברה, באמצעות חברה בת ייעודית בעלות מלאה, רביען אנרגיה, לפיתוח פעילות בתחום האנרגיה. זרוע האנרגיה של החברה כוללת פעילות בתחום האנרגזיה, פעילות בתחום האנרגיה המתחדשת בארץ וב בחו"ל וכן פעילות ספק וירטואלי, הכל כמפורט להלן.

במסגרת החלטה על כניסה לפעילויות בתחום האנרגיה, ובמהלך השנים האחרונות, החליט דירקטוריון החברה, ביו"ח, לאשר העמדת מסגרת אשראי (בתנאים שנקבעו) והעמדת ערבותות לצרכי תמייה בפעילויות האמורה, בסך כולל של עשרות מיליון ש"ח.

9.4.2 פעילות האנרגזיה - רביען אנרגיה פועלת בתחום החקמה והפעלה של מתקני גנרטציה, קוגנרטציה וטריגנרטציה (תחנות קטנות). במסגרת פעילות זו רביען אנרגיה פועלת יחד עם שותף המתמחה בניהול פרויקטים, בתכנון וביצוע של הקמת מערכות אנרגיה באמצעות מתקנים המוחברים לרשת החולקה, המיצרים חשמל בין היתר באמצעות גז טבעי. במסגרת פעילות זו התקשרו החברה /או רביען אנרגיה בהסכם עם לקוחות אשר ניגשוobilioyi הקבוצה למכרז רשות החשמל, וחכו במכסה מסובסדת בהיקף כולל של כשרונות מגה ואוט. במסגרת פעילות זו החברה (במסגרת פעילותה של רביען אנרגיה /או חברות בנות שלה /או שותפיות של הקבוצה) נמצאת בשלבים שונים של תכנון וביצוע של הקמת עשרות מגה של מתקני תחנות כח בשטחי ליקוחות ("שלב הממשלה"), ולאחר מכן צפוייה להפעלים לתקופות ארוכות של כ-20 שנים ולמכור חשמל, אנרגיה טרמית וקייטור ללקוחות ("שלב הפעלה").

שלב החקמה ושלב הפעלה יבוצעו באמצעות התקשרות מפורטת נפרדות, שכן תלויות אחת בשניה, בהיקפים ובתנאים שנקבעים מול כל לקוח, אשר עשויות לצאת לפועל לשיעוריןBeiutioim שונים. מאחר והאסדרות בישראל בתחוםים אלו משתנות ומתחווות גם ביוםים אלו, אין ודאות באשר למספר הליקוחות עימם תבצע התקשרות מפורטת בפועל, ובאשר למספר המתקנים שיוקמו כתוצאהמנה ולהיקפה. כמו כן, התקשרות מפורטת עם הליקוחות והתחלה שלב החקמה והפעלה, כפופה לקבלת אישורים מתאימים, לרבות אישורים רגולטוריים, וכן כפופה לחברות הליקוחות לרשת חלוקת הגז הטבעי. על אף האמור, נכון למועד הדוח התקשרה רביען אנרגיה במספר הסכמים עם לקוחות, חלקם מצויים בשלבים מוקדמים, חלקם בשלבי רגולציה והיתרים ופרויקט אחד גדול צפוי להתחיל בשלב ההקמה במהלך הרבעון השני לשנת 2024. נכון למועד הדוח עם מז�רי הבנות עם מספר לקוחות נוספים. מאחר שבמועד הדוח כל הפרויקטים תחת פעילות זו מצויים בשלבים מוקדמים שונים, נכון למועד הדוח פעילות זו טרם הירה להניב הכנסות.

9.4.3 פעילות בתחום האנרגיה המתחדשת בחו"ל - החברה בוחנת אפשרות לפיתוח ו/או רכישה של פרויקטי אנרגיה מתחדשת באירופה, רביען אנרגיה ביצעה בדיקות נאותות לפרויקטים במדינות שונות, ובימים אלו נמצאת בשלבים מוקדמים של בדיקות היככנות ובדיקות נאותות לטובת תהליכי ראשוניים למטרת רכישה של פרויקטים במדינות יעד באירופה בהן היא בחרה להתמקד.

9.4.4 פעילות ספק וירטואלי - חלק מהסטרטגייה של החברה לפתח את פעילות האנרגיה והתשתיות שלה, רביען אנרגיה סיימה את תהליך קבלת רישיון הספק הווירטואלי ובכונתה לפתח פעילות זו במספר אופנים, לרבות ייצור חשמל באמצעות ייזום פרויקטי גנרטציה נוספים, רכישה והקמת פרויקטים לייצור חשמל (לרובות פרויקטים סולאריים בדו- שימוש, בין היתר גגות, אגרא- סולאר, גדרות וכו') בארץ ו בחו"ל וכן להתמקד בפרויקטים של אגירת אנרגיה לטובת מכירת חשמל ללקוחות קצה, בתוך ומחוץ לקבוצה, גם באמצעות הספק הווירטואלי.

9.5 הפעלת מרכז לוגיסטי באמצעות אקסטרה לוגיסטיים

החברה מפעילה מרכז לוגיסטי בבאר טוביה באמצעות אקסטרה לוגיסטיים, המוחזקת בבעלות מלאה על-ידי החברה. במסגרת הפעולות מספקת אקסטרה לוגיסטיים שירותים לוגיסטיים (TPL) ללקוחותיה. השירותים כוללים בעיקר שירות של קליטה וניהול מלאי, אחסנת סחורות, עבודות ערך נוסף, הכנת הזמינות והפצה ללקוחות.

השירותים ניתנים באמצעות מרכז לוגיסטי (מרלו"ג) הממוקם בבאר טוביה, בשטח כולל של כ-25 אלף מ"ר. ליום 31 בדצמבר 2022 מעסיקה אקסטרה לוגיסטיים כ-80 עובדים (לרובות כח אדם זמני).

כ-70% מהשירותים שמספק המרכז הלוגיסטי ניתנים לאקסטרה ריטיל. לפרטים נוספים התקשרות אקסטרה לוגיסטיים עם חברה בת בבעלותה המלאה של רבווע נדל"ן בהסכם שכירות ראה סעיף 9.2.3 לפרק ד'.

ביום 16 באוגוסט 2023, אישר דירקטוריון החברה הזמתה הון בסך של 8 מיליון ש"ח לאקסטרה לוגיסטיים כנגד הנפקת שטרי הון.

9.6 תחבורה ציבורית

החל בחודש ינואר 2022, החלה אקסטרה תחבורה בהפעלת קווי תחבורה באשכול נתניה (עירוני), והחל מחודש ספטמבר 2022 החלה אקסטרה ירושלים בהפעלת קווי תחבורה באשכול צפון ירושלים, כאמור להלן:

9.6.1 אשכול נתניה (עירוני) – אקסטרה תחבורה הינה חברת ייוזדית, המוחזקת בשיעור של 60% על-ידי החברה¹⁹, ויתרת מנויותיה מוחזקת על-ידי פסגות ניהול תחבורה בעמ" (פסגות") (10%) ועל-ידי ציר הסעות ותייר ("ציר הסעות") (30%). מסוף שנת 2022 ועד למועד הדוחה הזרימה אקסטרה תחבורה צ"ר כולל של 26.4 מיליון ש"ח, סכום העולה על חלקה הייחודי של החברה בהון מנויות אקסטרה תחבורה צ"ר.

למועד הדוח, פעילות אקסטרה תחבורה כוללת צי של כ-212 אוטובוסים, ו מבחינת הון אונשי כולל בסך הכל 385 עובדים, לרבות אנשי מטה והנהלה, נהגים, אנשי תפעול, פקחים, סדרנים מנהלי עבודה, מפעיל חדר בקרה ועוד. מרבית העובדים הינם נהגים (כ-319).

להלן פירוט אודות הסכמי הפעלה והמיימון שנחתמו על ידי אקסטרה תחבורה בקשר עם אשכול נתניה:

א. **הסכם הפעלה** – בהתאם לתנאי היליך התחרותי, ביום 5 ביולי 2021 נחתם בין הצדדים הממשלה הישראלית ישראל הסכם הפעלה, אשר מסדיר את יחסיים ביניהם. בהתאם להוראות ההסכם, מועמדת ערבות בנקאית אוטונומית ובلتיה מותנית על-ידי תאגיד בנקאי (ראה סעיף ב' להלן) לטובה ממשלה ישראל לביקשת אקסטרה תחבורה, וזאת לסלוק כל סכום עד לסך של 20 מיליון ש"ח (צמוד לעליה בלבד של מדד המחירים לצרכן).

הסכם הפעלה קובל, בין היתר כי אקסטרה תחבורה תפעיל את קווי השירות שנקבעו בהסכם בהתאם לרמת השירות הנדרשת שנקבעה בהיליך התחרותי לתקופת הפעלה של כ-10 שנים (לא כולל תקופת ההכנות) ותשלם את התמלוגים שהוצעו על ידה במסגרת היליך התחרותי בתשלום חד פעמי אחד. כן קובל ההסכם כי הממשלה תהיה רשאית למסור הודעה בדבר כוונתה להפסיק את תקופת הפעלה לפי שיקול דעתה (אשר תימסר לכל הפחות 12 חודשים לפני תום תקופת הפעלה ובלבד שנמסרה בתום חמיש שנות הפעלה), וזאת כנגד תשלום פיצוי חד פעמי לאקסטרה תחבורה הקובל בהסכם. מקובל בהסכם בענף תחבורה הציבורית, למימוש מוקנות תרופות שונות במקרה של הפרת אקסטרה תחבורה את התחריבותה על-פי ההסכם, ובין היתר: תשלום פיצויים מוסכמים, חילוץ ערבות הביצוע וכן טיפול ההסכם ללא תשלום כל פיצוי לאקסטרה תחבורה. בנוסף הסכם הפעלה קובל שורה של התחרויות מוקובלות בהסכם מעין אלה כגון התחרויות להחזקת צי אוטובוסים, הקמת תחנות אוטובוס חדשות, הפעלה של מערכות כרטוס חכם, והפעלה של מערכות טכנולוגיות,

19 כאמור בס"ק ב' להלן, כל אחזותיה של החברה באקסטרה תחבורה (על פירוטהן, תמורהן והזכויות המוקנות ושותקניתה בגין ו/או מכוחן) משועבדות בשיעור קבוע מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, לטובת תאגיד בנקאי.

20 למייטב ידיעת החברה וכפי שנmarsר לה, ציר הסעות מתמחה בתחום שירותי הפעלה ושירותי מנוף והובלה (כבהה) ובעל ניסיון של שירותים שניים בתחוםים אלה; ופסגות פעליה בתחום התחבורה הציבורית ומבצעת תՁירותים עבור חברות תחבורה ציבורית, וכן בתחום הניסיעות המיזוחה ומספקת שירותי תחבורה ללקוחות פרטיים, מפעלים, מוסדות חינוך ורשות.

וכן הוראות בקשר עם תעריפי הנסיעה, סובסידיות, הסדר הסעת חילימ ועוד. כמו כן, על פי הסכם הפעלה, החברה התחייבה לרכוש במהלך שלוש שנים הפעלה הראשונית של אшכול נתניה, לכל הפחות עד C-50 אוטובוסים (לרובות מיניבוסים). נכון למועד הדוח, החברה צפואה לרכוש עד 23 אוטובוסים (לרובות מיניבוסים). בסה"כ, כמות האוטובוסים (לרובות מיניבוסים) צפואה לעמוד על סך של 235.

ב. הסכם המימון - בחודש יולי 2021 התקשרה אקסטרה לחברת (בס"ק זה, גם: "הלווה") עם תאגיד בנקאי ישראלי בהסכם להעמדת אשראי בסך כולל של 483 מיליון ש"ח (מתוכם 15 מיליון ש"ח במסגרת זמן קצר) לשם מימון הקמת וליפוי הפעולות של אקסטרה לחברת באשכול נתניה כאמור (בס"ק זה: "הסכם המימון"), על-פיו, בין היתר, העמידה החברה סך של 30 מיליון ש"ח לאקסטרה לחברת, כפי חלקה של החברה בהון המניות של אקסטרה לחברת, מתוך סך של 50 מיליון ש"ח שהעמדו על-ידי בעלי המניות באקסטרה לחברת, והכל בהתאם לנדרש בתנאי הסכם המימון, ובהתאם להוראות הסכם בעלי המניות.²¹ בנוסף, העמידה החברה לפני הבנק ולטבותו כתוב ערבות, אשר מוגבל לשיעור של 13.5% מסך האשראי שהועמד לאקסטרה לחברת (לרובות סכומים בגין קרן, ריבית, הפרשי הצמדה, עמלות, חובים בנקאים וכיו"ב) או לסך של 54 מיליון ש"ח (צמוד לעליית המדייד במועד חתימת הסכם המימון), הגובה מביניהם, להבטחת חובות והתחייבויות אקסטרה לחברת לפני הבנק בקשר עם הסכם המימון; כמו כן שייעבדה החברה בשעבוד קבוע מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, את כל מניות אקסטרה לחברת שבבעלות החברה, פירוטהן, תמורהן וכל הזכיות המוקנות ושתוונינה בגין/או מכוחן.

האשראי על-פי הסכם המימון אשר הועמד לאקסטרה לחברת בחודש יולי 2021, בסמוך לאחר החתימה על הסכם המימון, נושא ריבית שנתייה משתנה, צמודת מدد, בגין תשואת האג"ח הממשלתי בתוספת שיעור מסוים שנקבע בהסכם המימון (מלוא מסגרת האשראי ניטלה בשנת 2021, ועל כן הריבית הינה ריבית קבועה וצמודת מدد), אשר שולמה ותשולם בתשלומיים חדשניים החל ממועד ינואר 2022 (ריבית) ויולי 2022 (קרן). ליום 31 בדצמבר 2023, היתה הבלתי מסולקת (כולל ריבית והצמדה) הינה כ-438 מיליון ש"ח.

הסכם המימון כולל הוראות מקובלות בקשר עם אמות מידיה פיננסיות, עלות פרעון מיידי מקובלות בהסכם מימון זה ובכללן עלות cross default והעמדת בטוחות על-ידי הלואה.

يُזון, כי על-פי הסכם המימון אקסטרה לחברת רשאית לבצע השקעות מסוימות מתוך הסכומים שהעמדו לה (השקעות מאושרות, אשר נקבעו בהסכם המימון). ככל שבמועד הבדיקה הרלוונטיים הסכום הקיים בחשבון ההשקעות יהיה נמור מסכום הבסיס שנקבע, אזי, החברה תפkid את סכום הפרישת הנדרש, כהלוואת בעליים נחותה או כנגד השקעה בהון מניות הלואה.

יובהר כי האשראי נשוא הסכם המימון אינו מהו אשראי בר דיווח של החברה בהתאם לעמדה משפטית - 104. 15 של רשות ניירות ערך (איורע אשראי בר דיווח).

ביום 10 במאי 2022, הוכרזו סכום עבודה בין נהגי החברה הציבורית, ובهم נהגי החברה הציבורית של אקסטרה לחברת באשכול נתניה, המציגים על ידי הסתדרות הלאומית, אשר במסגרת נסקלה נקיית צעדים ארגוניים. ביום 23 במאי 2022 הוגשה בקשה לבית דין האזרוי לעובודה על ידי מספר חברות שנגדן הוגש סכום עבודה, וביניהן אקסטרה לחברת, להוצאה צו מניעה כנגד שביתה עתידית. לאחר דין ודברים בין הצדדים. בחודש אוקטובר 2022 נחתם הסכם עם משרד התעשייה למטרות סבוסוד העלאת שכר הנהגים. תוקף הסכם היה עד 1 באפריל 2023. בהתאם, אקסטרה לחברת ואקסטרה ירושלים החליטו על העלאה הדרגתית של שכר הנהגים בהדרגה לשכר של 50 ש"ח לשעת נהיגה עד חודש ינואר 2023. במקביל לחתימת הסכם נחתם הסכם עם ועד העובדים של אקסטרה לחברת שכיל התחייבות של הנהגים כי לכל הפחות עד 1 במאי 2023, לא ינקטו כל הפרעות או עיצומים או שביתות מצד נהגי אקסטרה לחברת. כפי שנמסר לחברת, ב-24 באפריל 2023, ועדת המכרזים החליטה להמשיך את הסיעור הכלכלי למפעלי החברה הציבורית כך שיתאפשר למפעלים לשלם שכר נהגים כפי שהוסכם במקביל להליך בבית הדין לעובודה. למידת ידיעת החברה וכפי

21 דירקטוריון החברה קבע כי המימון שהועמד על-ידי החברה כאמור יועמד, בין בדרך של השקעה הונית ובין בדרך של הלוואות נחותות לחוב הבנקאי (זאת על-פי הסכם המימון) או בתמיהיל כלשהו בדרך המטיבית לחברת, ושתגניה הסופים ייקבעו על-ידי החברה, ובריבית שתקבע או ללא ריבית, והכל מוביל להפarr את הסכם בעלי המניות באקסטרה לחברת.

שנמסר לה, למועד זה לא קיים סכום עבודה בין נגוי התchapורה הציבורית למפעלי התchapורה הציבורית, ולא צפויות שביתות או נקייה של צעדים ארגוניים.

במהלך חודש ספטמבר 2023, נחתם הסכם קיבוצי בין אקסטרה תchapורה לבין הסתדרות העובדים הלאומית.

ביום 4 בפברואר 2024 שלה נציגות ועד העובדים של אקסטרה תchapורה, באמצעות ההסתדרות הלאומית, הודיע על שביתה או השבתה בשל סכום עבודה כאשר העניינים שבסכום הינט טעה לא מתן מענה לצרכים הבסיסיים של הנהגים וסירוב לעשות שימוש בתקציב ייעודי לטבות העובדים. ביום 6 בפברואר 2024 שלה אקסטרה תchapורה התייחסות ותגובה מטועמת במסגרת דחתה אקסטרה תchapורה את הטענות כלפייה וצינה, כי ההודעה האמורה ניתנה ללא הכרזה מקדימה על סכום עבודה, תוך הפרה של הסכם הקיבוצי המוחד, ועל אף שבין הצדדים מתנהלים מגעים ופגישות, לקידום הנושאים העומדים על הפרק. נכון למועד הדוח, הצדדים הגיעו ביניהם להסכמה בעניין שבמחלוקת.

בשנים 2022-2023 תוכחותה של אקסטרה תchapורה היו נמוכות יותר מהתחזית בתוכנית העסקית שהוגשה במכרז. הגורמים העיקריים לפער הינם ירידה בכמות הנוסעים ביחס לתחזית, הקצתה נמוכה של קילומטרים ממשרד התchapורה ביחס לתחזית ועליה בהוצאות שכר הנהגים. כמו כן, קיימת ירידה בתוצאות הכספיות של אקסטרה תchapורה ברבעון האחרון של שנת 2023 בשל מלחמת הרבות ברזיל. גורמים אלה הינם בעלי השפעה רוחבית על ענף התchapורה הציבורית בארץ ומוטפלים מול המדינה ע"י פורום מפעלי התchapורה הציבורית. יצוין כי בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023 נרשמה הפרשה לירידת ערך הנכס הבלתי מוחשי בגין התמלוג ששולם למדינה בסך של כ-7 מיליון ש"ח.

אשכול צפון ירושלים (עירוני) - אקסטרה ירושלים הינה חברה ייעודית, המוחזקת בשיעור של 60% על-ידי החברה, ויתרת מנויותיה מוחזקת על-ידי פסגות (10%) ועל-ידי ציר הסעות (30%), שהן גםשותפהה של החברה באקסטרה תchapורה (ראה סעיף 9.5.1 לעיל).

למועד הדוח, פעילות אקסטרה ירושלים כוללת צי של כ-325 אוטובוסים, ובבחינתה הון אנושי כולל בסך הכל 516 עובדים, לרבות נהגים, אנשי תפעול, פקחים, סדרנים מנהלי עבודה, מפעלי חדר בקרה ועוד. מרבית העובדים הינם נהגים (כ-466).

להלן פירוט אודות הסכם הפעלה והסכם המימון שנחתמו על ידי אקסטרה ירושלים בקשר עם אשכול צפון ירושלים:

א. הסכם הפעלה - בהתאם לתנאי היליך התחרותי, בחודש דצמבר 2021 נחתם בין אקסטרה ירושלים לבין ממשלה ישראל הסכם הפעלה לממן שירותים ב쿄 השירות, אשר מסדר את היחסים ביניהם. בהתאם להוראות ההסכם, מועמדת ערבות בנקאי אוטונומית ובלתי מותנית על-ידי תאגיד בנקאי (ראה סעיף ב' להלן) לטובה ממשלה ישראל לביקשת אקסטרה ירושלים, וזאת לספק כל סכום עד לסך של 20 מיליון ש"ח (צמוד לעליה בלבד של מדד המחיר לארכן).

הסכם הפעלה קבוע, בין היתר כי אקסטרה ירושלים תפעיל את קווי השירות שנקבעו בהסכם בהתאם לרמת השירות הנדרשת שנקבעה בהיליך התחרותי לתקופת הפעלה של כ-10 שנים (לא כולל תקופת ההכנות) ותשלם את התמלוגים שהוצעו על ידה במסגרת היליך התחרותי בתשלום חד פעמי אחד. כן קבוע ההסכם כי החל משנת הפעלה החמישית, הממשלה תהיה רשאית למסור הودעה בדבר כוונתה להפסיק את תקופת הפעלה לפי שיקול דעתה (אשר תימסר לכל הפחות 12 חודשים לפני תום תקופת הפעלה בלבד שנמשרה בתום חמיש שנות הפעלה), וזאת כנגד תשלום פיצוי חד פעמי לאקסטרה ירושלים הקבוע בהסכם. ממוקבל בהסכם בענף התchapורה הציבורית, לממשלה מוקנות תרופות שונות במקורה של הפרת אקסטרה ירושלים את התחייבותה על-פי ההסכם, ובין היתר: תשלום פיצויים מוסכמים, חילוץ ערבות הביצוע וכן ביטול ההסכם ללא תשלום כל פיצוי לאקסטרה ירושלים. בנוסף הסכם הפעלה קבוע שורה של התחייבויות מוגבלות בהסכם מעין אלה כגן התחייבות להחזקת צי אוטובוסים, הקמת תחנות אוטובוס חדשות, הפעלה של מערכות כרטוס חכם, והפעלה של מערכות טכנולוגיות, וכן הוראות בקשר עם תערify הנסיעה, סובסידיות, הסדר הסעת חיילים ועוד.

ב. הסכם המימון - ביום 18 בינואר 2022 התקשרה אקסטרה ירושלים (בס"ק זה, גם: "הלווה") עם תאגיד בנקאי

ישראלי בהסכם להעמדת אשראי בסך כולל של כ-577 מיליון ש"ח, לשם מימון, הקמת וliquidity הפעולות של אקסטרה ירושלים באשכול קווי ירושלים עירוני כאמור (בס"ק זה: "הסכם המימון"), על פיו, בין היתר, התחייב החברה להעמיד סך של 46.6 מיליון ש"ח לאקסטרה ירושלים, כפי חלקה של החברה בהון המניות של אקסטרה ירושלים, מתוך סך של כ-78 מיליון ש"ח שיועמדו על ידי בעלי המניות באקסטרה ירושלים, והכל בהתאם לנדרש בתנאי הסכם המימון ובהתאם להוראות הסכם בעלי המניות. נכון ליום 31 בדצמבר 2023, העמידה החברה סך של כ-38 מיליון ש"ח, מתוך סך של כ-63 מיליון ש"ח שהועמדו על ידי כל בעלי המניות באקסטרה ירושלים. בנוסף, החברה העמידה לפני הבנק ולטבותו כתוב ערבות, מוגבל לסך של כ-42 מיליון ש"ח (צמוד לעליות המدد הידוע במועד חתימת הסכם המימון) להבטחת חובות והתchiafibiot אקסטרה ירושלים לפני הבנק בקשר עם הסכם המימון. כן הועמדו ערבות בייחס לחלק מסכומי האשראי על ידי בעלי המניות האחרים באקסטרה ירושלים, כל אחד בייחס לחלקו. הערכות הין לחוד, ולאivid ולחוד, ולאחר כל אחריות או ערבות הדדיות ביניהם. הסכם המימון קבוע מגנון להפחחת סכום הערכות הין לאחר חלוף תקופה מסוימת ובתקדים תנאים מסוימים. כמו כן שעבדה החברה בשבוד קבוע מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, את כל מניות אקסטרה ירושלים שבבעלות החברה, פירוטה, תמורה וכל הזכות המקנות ושתווניה בגין/או מכוחן. שעבוד כאמור נרשם גם על מניות בעלי המניות האחרים באקסטרה ירושלים.

על-פי הסכם המימון, עיקר האשראי, בהיקף של כ-500 מיליון ש"ח, יוועד בחמש הלואות ארוכות טווח כאשר الكرן והריבית של כל הלואאה תיפרעה בתשלומים חדשניים לפי לוחות סילוקין שונים החל ממועד אפריל 2023 ועד חודש אפריל 2034. למועד הדוח הוועד לאקסטרה ירושלים מתוך האשראי סך של כ-467 מיליון ש"ח. יתרת האשראי תועמד ותיפרע במהלך תקופת האשראי האמורה.

הריבית בגין מרבית האשראי, הינה ריבית שנתית קבועה בשיעור גבוהה תשואת אג"ח ממשתי (כהגדרת מונה זה בהסכם) בתוספת שיעור שנקבע בהסכם המימון והואנו בטוח שבין 1%-2%. תשוממי الكرן והריבית בגין הלואות אלו יהיו צמודים לממד המחרירים לצרכן. אקסטרה ירושלים זכאית לבקש כי סכום של עד 300 מיליון ש"ח יוועד בריבית משתנה בשיעור שנתי של פריים בתוספת שיעור שנקבע בהסכם המימון והואנו בטוח שביון (-0.5%)-0.5%, כאשר תשוממי الكرן והריבית בגין הלואות אלו (הלואות הפריים) אינם צמודים לממד כלשהו. נכון ליום 31 בדצמבר 2023, הוועד לאקסטרה ירושלים אשראי בריבית משתנה בסך של כ-300 מיליון ש"ח.

כמו כן נקבעה ריבית מיוחדת נוספת בקשר עם עדכון שיעור הריבית במקרה של איורע הפה מהותי (לפי רשימה הקבועה בהסכם המימון) בשיעור הקבוע בהסכם המימון, שהוא בטוח שבין 1%-1.0%.

הסכם המימון כולל הוראות בקשר עם אמות מידת פיננסיות, עלות פרעון מיידי כמקובל בהסכם מימון מסווג זה ובכללן עלות default cross ועלות פרעון במקרה של שינוי שליטה באקסטרה ירושלים ובחברה, וכן העמדת בטוחות על-ידי הלואה, כמפורט בתמצית בדוחה המיידי של החברה מיום 19 בינואר 2022 (ראו להלן).

ליום 31 בדצמבר 2023, אשראי זה אינו מהו אשראי מהותי של החברה בהתאם לעמדה משפטית מס' 104-15 של רשות ניירות ערך (איורע אשראי בר דיווח), אך הוא נחשב ככזה במועד חתימת הסכם המימון. פרטים נוספים אודות הסכם המימון ראה דוחה מיידי של החברה מיום 19 בינואר 2022²².

על פי הסכם הפעלה וסיכון של אקסטרה ירושלים עם משרד התחבורה, הפעלת אשכול ירושלים צפוי על ידי אקסטרה ירושלים תבוצע במספר פעימות, אשר הפעמה הראשונה התבצעה בחודש ספטמבר 2022. בפועל הפעולות מתבצעות בהדרגות עד להפעלה מלאה של האשכול, מתוכננת לרבעון השלישי לשנת 2024. אקסטרה ירושלים תבצע רכש של אוטובוסים עבור הפעולות בסך כולל של כ-428 אוטובוסים, מתוכם 125 אוטובוסים חמליים. כמו כן, על פי הסכם הפעלה, במהלך שלוש שנים הפעלה הראשונות של אשכול ירושלים, אקסטרה ירושלים צפוייה לרכוש לפחות 21 אוטובוסים. בסה"כ, כמות האוטובוסים צפוייה לעמוד על סך של כ-450. נכון ליום 31 בדצמבר 2023 השלים אקסטרה ירושלים רכש של כ-253 אוטובוסים.

סיכוןים סביבתיים - אקסטרה תחבורה ציבורית מפעילה קווי שירות בתחבורה ציבורית במטרופולין נתניה, ואילו אקסטרה ירושלים מפעילה קווי שירות בתחבורה ציבורית במטרופולין ירושלים, בהתאם לרישונות קו הניטנימ לה מהמפתח על התעבורה במשרד התחבורה. כתוצאה זו החברות נקבעות לרגולציה בתחום איכות הסביבה בהתאם להוראות חוק אויר נקי, תשס"ח-2008 ("חוק אויר נקי"), להללים ולהוראות האכיפה של משרד התחבורה והמשרד לאיכות הסביבה. בנוסף, אקסטרה תחבורה אקסטרה ירושלים מפעילות נקודות תדלוק באתרים שונים, והמשרד לרגולציה בתחום של זיהום קרען, במרבית האתרים אקסטרה תחבורה ואקסטרה ירושלים אין אחריות וכפיפות לרגולציה בתחום של זיהום קרען. ההשפעה הסביבתית העיקרית של אקסטרה תחבורה ואקסטרה לנוסא התדלוק המבוצע על ידי צדדים שלישיים. ההשפעה הסביבתית העיקרית של אקסטרה תחבורה ואקסטרה ירושלים נובעת מצריכת הסולר של האוטובוסים, שכן צרכיתנו גורמת לזיהום אויר ולפליטת גזי חממה. בכל אחד מהאוטובוסים קיימת מדבקה עם מספר טלפון אליו ניתן להתקשר במקרה בו האוטובוס פולט עשן באופן חריג, במקרה כזה, האוטובוס מורד מהכביש ונשלח לבדיקה על ידי אנשי האחזקה של החברה במשך 48 שעות מדיוחה(arous). בד בבד אקסטרה תחבורה ואקסטרה ירושלים פועלות לצמצום צריכת הסולר בכללותה, הן באמצעות הדרכות נהיגת חסכנות ולביצוי המנוע בעת עצירה ממושכת, והן באמצעות רכישת אוטובוסים מונען וゾ אשר מפחיתים בצורה משמעותית את זיהום האוויר הכלול של החברות ופועלות לפי הנחיות המשרד לאיכות הסביבה בנושא רכבים מזוהמים. בנוסף, אקסטרה תחבורה ואקסטרה ירושלים מבצעות הרכות עינויות ומעשיות לכל הנהגים אחת ל-3 שנים וכן מחויבות ומדוחות אחת לשנה דוח פליטות למשרד התחבורה אשר מתפרסם גם באתר האינטרנט של החברה.

9.7 מתן אשראי חזץ-בנקאי

אקסטרה קרדיט

החל החדש ינואר 2022, החברה פועלת בתחום של מתן אשראי חזץ-בנקאי באמצעות אקסטרה קרדיט (המוחזקת בשיעור של 88.1% על ידי החברה, וכ- 81.31% בידול מלא), חברת ישראלית פרטיט, העוסקת במתן אשראי בדרך של ניכוי חשבוניות (פקטורינג), ניכוי שיקים וכן במתן הלוואות לעסקים, הכל כמפורט בסעיף זה להלן.

אקסטרה קרדיט מחזיקה ברישיון למתן אשראי מרחיב מרשות שוק ההון, ביטוח וחיסכון ("רשות שוק ההון"), המאפשר לעסוק בכל פעילות של מתן אשראי כהגדרתו בסעיף 11 לחוק הפיקוח על שירותי פיננסיים (שירותים פיננסיים מוסדרים), תשע"ז-2016 ("חוק הפיקוח"), למעט פעילות של מתן אשראי אגב פעילות מגדר. כמו כן, על-פי הוראות סעיף 26 לחוק הפיקוח, מי שմבקש לשילוט, במשירין או בעקביפין, בנותן שירותי פיננסיים (כהגדתו בחוק הפיקוח), נדרש לקבל היתר להחזקת אמצעי שליטה מההמונה על שוק ההון ביטוח וחיסכון. לפיכך, ביום 14 בנובמבר 2021 התקבל מата רשות שוק ההון, ביטוח וחיסכון, בהתאם להוראות סעיף 26(א) לחוק הפיקוח, היתר למր מרדכי (מוטי) בן-משה, בעל השליטה (בעקביפין) בחברה, להחזק באמצעי שליטה ולשלוט באקסטרה קרדיט, הכל בכפוף לתנאים המפורטים בהיתר. במקביל התקבל גם אישור בהתאם להוראות סעיף 26(ב) לחוק הפיקוח לאחד מבעלי המניות הקיימים באקסטרה קרדיט להחזק באמצעי שליטה באקסטרה קרדיט, הכל בכפוף לתנאים המפורטים בהיתר.

נכון ליום 31 בדצמבר 2023, תיק הלוקוחות של אקסטרה קרדיט עומד על כ-33 מיליון ש"ח. משרדיה של אקסטרה קרדיט ממוקמים ברמת-גן והוא מעסיקה כ- 13 עובדים.

החברה פועלת להמשך בהגדלת הפעולות כאמור באמצעות המשך הפעולות הקיימת במסגרת אקסטרה קרדיט תוך הרחבת בסיס הלוקוחות של אקסטרה קרדיט ותוך הקפדה על ניהול סיכוןים קפדי. כמו כן, בכוונת החברה להמשך לגונן את מקורות המימון של פעילות זו על-ידי נטילת אשראי, בין מתאגידים פיננסיים ובין באמצעות גiros חוב בשוק ההון.

נכון ליום 31 בדצמבר 2023 ולמועד הדוח לאקסטרה קרדיט מסגרות אשראי בנקאיות בסך כולל של כ-300 מיליון ש"ח. חלק מהליך קיבלת מסגרות האשראי כאמור, התchieבה החברה כלפי תאגיד בנקאי בכתב התchieבות להעמדת הלוואות בעליים או ביצוע השקעה בהון המניות של אקסטרה קרדיט ופקטורינג בע"מ, כי במידה ואקסטרה קרדיט לא תעמדו באמת מידת פיננסית של שיעור הון מוחשי בתוספת הלוואות בעליים בגיןamazon תידרש החברה להעמיד הלוואות בעליים/או לבצע השקעות בהון אקסטרה קרדיט ופקטורינג בע"מ על מנת להבטיח את העמידה באמת מידת פיננסית האמורה.

ליום 31 בדצמבר 2023 ולמועד הדוח, קרן הלוואות הבעלים שהעמידה החברה לאקסטרה קרדיט מסתמכות לכ- 41 מיליון ש"ח (לאחר העמדת הלוואות בעלים נוספת נספota מעת לעת ופרעון של חלון). י对照, כי במסגרת הסכם העמדת מסגרת אשראי שנחתם בין אקסטרה קרדיט לבין שני תאגידים בנקאים בישראל, נקבע כי כל הלוואות הבעלים שהעמידה ותעמידה החברה לאקסטרה קרדיט בעתיד הין ותהיינה נחותות בגין מימון הבנקאי, ואולם, בכפוף, בין היתר, לעמידה באמצעות מידת פיננסיות שנקבעו בין הצדדים (כגון שיעור וגובה הון עצמי של אקסטרה קרדיט) ניתן לפורע חלק מסוים מהלוואות הבעלים.

אקסטרה מימון נדל"ן

9.7.2

החל מחודש אפריל 2023 החלła החברה, באמצעות אקסטרה מימון נדל"ן, חברה בעלותה המלאה (100%) של החברה, לפעול בתחום של העמדת מימון וליווי של פרויקטי יוזם למגורים, לרבות בפרויקטיה החדשנות עירונית, וכן יוזם של פרויקטים עם עירוב שימושים ומימון יוזם של שימושים מסחריים ונכסי נדל"ן. למועד הדוח, אקסטרה מימון נדל"ן מתמקדת בליווי פרויקטים במרכז הארץ.

מאז הקמתה, לאקסטרה מימון נדל"ן כבר של עשרה עסקים אשראי לליווי פרויקטים יזמים למגורים. הפרויקטים בՁבב העסקאות צפויים להבשיל לקבלת היתרים ותחילת עבודות במהלך השנה הקרובה.

לאקסטרה מימון נדל"ן שיתופי פעולה עם חברות ביטוח להעמדת ערביות חוק המכרכ, והוא פועלת לקבלת רישיון מורחב להעמדת אשראי.

ביום 27 באוגוסט 2023 אישר דירקטוריון החברה העמדת מסגרת אשראי לאקסטרה מימון נדל"ן, בהתאם למדיניות החברה לתמוך מימוןנית בחברות בנות לשם פיתוח פעילותן, וזאת לצרכי תמייה בהקמת הפעולות האמורה, בסכום של 50 מיליון ש"ח. מסגרת האשראי תשמש להעמדת מימון פרויקטי נדל"ן על ידי אקסטרה מימון נדל"ן.

חלק רביעי - מידע לחברת ולעסקי החברה בכללותם

10. הון אנושי

- 10.1 ליום 31 בדצמבר 2022 העסיקה החברה 16 עובדים וליום 31 בדצמבר 2023 העסיקה החברה 19 עובדים, כולם בתחום הנהלה ומטה. למועד הדוח מועסקים בחברה 20 עובדים, מתוכם 4 נושאי משרה בכירה, וכן יו"ר הדירקטוריון המשמש גם כמנכ"ל החברה, וסמנכ"ל שיווק וחדשנות אשר לא מתקיים ביניהם לבין החברה יחסית עובד-עובד.
- 10.2 יחסית העבודה בחברה תקינים. עובדי החברה מועסקים על פי הסכמי העבודה אישים. מרבית הסכמי העבודה כאמור אינם כוללים מענקים, וככלל כפופים המענקים למדיניות התגמול של החברה ביחס לנושאי משרה (ראו להלן).
- 10.3 התcheinויות החברה בשל סיום יחסית עובד-עובד מכוסות על-ידי תשומות למוצרים פנסיוניים ויצירת התcheinויות בדוחות הכספיים של החברה למילוא יתרת ההcheinויות בשל סיום יחסית עובד-עובד שאינה מכוסה בתשלום כאמור.
- 10.4 הטבות וטיפולים של הסכמי העבודה של קבוצת נושאי המשרה ועובדיה הנהלה הבכירה - לפרטם בדבר תנאי הכנה והעסקה ותגמולם של נושאי משרה בחברה ובתאגידים בשליטתה ראה המידע המובא בהתאם לתקנה 21 לתקנות הדוחות, בפרק ד' לדוח תקופתי זה וביאור 28 לדוחות הכספיים.
- 10.5 לעניין הענקת כתבי פטור מאחריות, כתבי שיפוי והתקשרות בפוליסות ביטוח חובות נושאי משרה בחברה ראה המידע המובא בתקנה 29א' בפרק ד', ביאור 28 לדוחות הכספיים ודיווח מיידי מיום 30 במאי 2023.²³

11. הון חוזר

11.1 להלן יפורט רכיב ההון חוזר של החברה ליום 31 בדצמבר 2023:

הסכום על פי הדוח הכספי הנפרד ליום 31.12.2023 (במילוני ש"ח)	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31.12.2023 (במילוני ש"ח)	
545.0	5,589.6	נכסים שותפים
526.2	5,197.1	התחריביות שותפות
18.8	392.5	עודף הנכסים השותפים על התחריביות השותפות

11.2 להלן פרטים אודוט הבדל בין ההון חוזר בדוחות הכספיים לבין ההון חוזר לתקופה של 12 חודשים מתאריך הדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח):

סך הכל	התאמות (لتקופה של שנים עשר חודשים)	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31.12.2023 (במילוני ש"ח)	
5,221.1	(368.5)	5,589.6	נכסים שותפים
5,022.5	(174.6)	5,197.1	התחריביות שותפות
198.6	(193.9)	392.5	עודף הנכסים השותפים על התחריביות השותפות

הבדל בין ההון חוזר בדוחות הכספיים לבין ההון חוזר לתקופה של 12 חודשים מתאריך הדוח על המצב הכספי נובע מכך שתקופת המחזoor התפעולי הרגיל של רביע נדל"ן בפועלות הנדל"ן המניבήήה 12 חודשים ותקופת המחזoor התפעולי בגין הבניה למגורים עולה על שנה ויכולת להימשך כ-5 שנים. עקב כך, כוללים הרcosa השותף וההתחריביות השותפות פריטים המיעודים והצפויים להתמשב בתוך תקופת המחזoor התפעולי של פעילות הבניה למגורים של רביע נדל"ן, אשר יכולה להימשך כ-5 שנים.

לפרטים נוספים ראה גם סעיף 6.2 לדוח הדירקטוריון.

12. מימון

12.1 החברה ממנהנת את פעילותה בעיקר באמצעות גיוסי חוב בדרך של הנפקות אגרות חוב לציבור נגד שיעבוד מנויות של החברות המוחזקות הציבוריות של החברה, ובאמצעות דיבידנדים המחולקים לחברות מוחזקות. נכון למועד הדוח לחברה אגרות חוב (סדרה ו'), שפרטם לגבי מובאים בסעיף 10.1 לדוח הדירקטוריון, אגרות חוב (סדרה ז'), שפרטם לגבי מובאים בסעיף 10.2 לדוח הדירקטוריון, אגרות חוב (סדרה ח'), שפרטם אודותיה מובאים בסעיף 10.3 לדוח הדירקטוריון, אגרות חוב (סדרה ט'), שפרטם אודותיה מובאים בסעיף 10.4 לדוח הדירקטוריון, ומsegrot אשראי כמפורט בסעיף 12.3 להלן. ניתן כי החברות המוחזקות על ידי החברה נוטלות אשראי מגורמים ממנים מעט לעת, לפי צרכיהן.

אשראי מהותי של החברה (בהתאם לameda משפטית 104-15 של רשות ניירות ערך (איורו אשראי בר דיווח))

12.2.1 לפרטים אודות אגרות החוב (סדרה ו'), לרבות אודות יתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה ו'), תנאי אגרות החוב (סדרה ו') ומגבלות החולות על החברה בנטייה אשראי מכוח הוראות שטר הנאמנות שנחתם בקשר עם אגרות החוב (סדרה ו'), ראה סעיף 10.1 לדוח הדירקטוריון.

12.2.2 לפרטים אודות אגרות החוב (סדרה ו') של רביע נדל"ן, המהוות אשראי מהותי של החברה ראה נספח ב' לפרק זה.

12.2.3 ביום 25 בדצמבר 2023 רביע נדל"ן השלים הרחבנה נוספת של סדרת אגרות החוב (סדרה ח') בדרך של הנפקה פרטיה, בהיקף של 283.5 מיליון ש"ח ערך נקוב. לפרטים אודות אגרות החוב (סדרה ח') של רביע נדל"ן, המהוות אשראי מהותי של החברה ראה נספח ב' לפרק זה.

- 12.3 מסגרת אשראי לפעילויות הקבוצה בניריות ערך** – לחברה מדיניות השקעות, הקובעת כלליים והנחיות בדבר אופן השקעות ועדפי הנזילות של החברה (ראה ביאור 24 לדוחות הכספיים). החברה התקשרה עם תאגידים בנקאים בהסכם להעמדת מסגרות אשראי בסכום כולל של כ-400 מיליון ש"ח בריבית משתנה במרווח קבוע על שיעור הפריים. לצד המסגרות משועבד לתאגידים הבנקאים תיק נירות הערך. נכון ל-31 בדצמבר 2023 לא היה ניצול של מסגרות אלו, וכן למועד הדוח המסגרות מנוצלות בהיקפים לא מהותיים. מסגרות האשראי ניטלו לתקופות של שנה ומתחדשות לתקופות של 12 חודשים בכל פעם. נירות הערך הנרכשים מעת לעת במסגרת ניהול השקעת עופדי הנזילות של החברה וכן נירות הערך הסחירים של החברות הבנות של החברה כאמור, משמשים להבטחת מסגרות האשראי המנוצלת.
- 12.4 ביום 30 ביוני 2023, ביצעה החברה פירעון מלא וסوفي של الكرן והריבית של אגרות החוב (סדרה ד')**, על פי תנאי זה הסילוקין שלהם. לפרטים ראה דיווח מיידי של החברה מיום 2 ביולי 2023, אשר האמור בו מובא בדוח זה על דרך הפניה²⁴. לאחר הפירעון המלא, כל המניות אשר נותרו משועבדות לטובות מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד'), להבטחת התchieビויתיה של החברה על-פי תנאי אגרות החוב האמורות במועד הפירעון הסופי, ובסה"כ 2,961,805 מנויות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ב. כל אחת של דור אלון, הועברו מחשבון הנאמנות לידי החברה על-פי זכאות החברה הקבועה בשטר הנאמנות, והכל בתיאום עם הנאמן על אגרות החוב (סדרה ד').
- 12.5 ביום 2 ביולי 2023, הנפקה החברה פירעון 243,409,000 ש"ח ע.ב. אגרות חוב (סדרה ח')**, 1-279,944,000 ש"ח ע.ב. אגרות חוב (סדרה ט') (להלן: "אגרות החוב (סדרה ח')" ו-"אגרות החוב (סדרה ט')", בהתאם), בתמורה ברוטו בסך כולל של כ-488.4 מיליון ש"ח, בדרך של הנפקה לציבור של שתי סדרות אגרות חוב חדשות, באמצעות דוח הצעת מדף מיום 29 ביוני 2023, (בס"ק זה: "דוח הצעת המדף") מכוח תשייף מדף של החברה. תנאי אגרות החוב (סדרה ח') ואגרות החוב (סדרה ט') נקבעו בשטרי הנאמנות אשר צורפו לדוח הצעת המדף, ואשר נחתמו בין החברה לבין הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') ומחזיקי אגרות החוב (סדרה ט'), בהתאם. לפרטים נוספים תנאי אגרות החוב (סדרה ח') ואגרות החוב (סדרה ט'), לרבות הבטחות שהעמידה החברה בקשר עמן, ראה בסעיפים 10.3-10.4 לדוח הדירקטוריון.
- 12.6 בחודש אוגוסט 2022 אישר דירקטוריון החברה נטילת מסגרת אשראי בסך כולל של 75 מיליון ש"ח מתאגיד מממן. לצד מסגרת האשראי, אשר החברה ניצלה מעת לעת, שיבדה החברה מנויות רביע נדל"ן. למועד הדוח מסגרת האשראי אינה מנוצלת. ביום 31 במרץ 2024, סמוך לאחר מועד פרסום הדוח, מסגרת האשראי האמורה תפקע על פי תנאייה.**
- 12.7 ביום 14 בפברואר 2024, לאחר מועד הדוח על המצב הכספי, השלים החברה הנפקה פרטנית של 30,000,000 ש"ח ע.ב. אגרות חוב (סדרה ח'), 1-131,000,000 ש"ח ע.ב. אגרות חוב (סדרה ט'), בתמורה ברוטו בסך כולל של כ-9.6-156 מיליון ש"ח, בדרך של הרחבת סדרות אגרות החוב האמורות.**
- 12.8 לפרטים נוספות מגבלות החלות על החברה בגיןLIGHT אשראי, מכוח הוראות שטרי הנאמנות שנחתמו בקשר עם אגרות החוב (סדרה ו'), אגרות החוב (סדרה ז'), אגרות החוב (סדרה ח') ואגרות החוב (סדרה ט') של החברה ראה סעיפים 10.1, 10.2, 10.3-10.4 לדוח הדירקטוריון (בקשר עם אמות המידה הפיננסיות הקבועות בשטרות כאמור).**
- 12.9 לפרטים נוספות דירוג אגרות החוב (סדרה ו'), דירוג אגרות החוב (סדרה ז'), דירוג אגרות החוב (סדרה ח') ודירוג אגרות החוב (סדרה ט') של החברה, לרבות אודות שינויים שהלו בדירוג במהלך שנת 2023 ועד למועד הדוח, ראה סעיפים 10.1 (ג), 10.2 (ג), 10.3 (ג)-10.4 (ג) לדוח הדירקטוריון.**
- 12.10 למידע אודות ערבות שהעמידה החברה לחברות בנות במהלך העשור האחרון, וכן אודות שייעובן של מנויות דור אלון ורביע נדל"ן אשר בבעלות החברה, ראה ביאור 27 לדוחות הכספיים.**

13. הרכבת החברה לגבי צורכי גiros מקורות

ביום 27 בפברואר 2023 פרסמה החברה תשקיף מדף נושא תאריך 28 בפברואר 2023, המאפשר לחברת להנפיק סוג נירות ערך שונים בהתאם להוראות הדין, ובכללם אגרות חוב שאין ניתנות להמרה (לפרטים בדרך של הרחבת סדרות קיימות של אגרות חוב של החברה, ככל שיהיו מעת לעת), כתבי אופציה הנינתנים למימוש לאגרות חוב שאין ניתנות להמרה ונירות ערך מסחריים, וכן כל נייר אחר שעל פי הדין ניתן יהיה להנפיקו מכוח תשקיף המדף במועד הרלוונטי, והכל במסגרת

דוחות הצעת מדף.

החברה בוחנת מעת לעת אפשרויות לגיוס מקורות נוספים ככל שתידרש לכך, לרבות לצורך מימוש האסטרטגייה העסקית שלה וכן לשם שיפור ההון החזר ולמייחזר חוב, בהתאם לתנאים הפיננסיים השוררים באותה עת בשוק.

14. מיסוי

לפירוט בנושא מיסוי ראה ביאור 22 לדוחות הכספיים.

15. הסכמים מהותיים

להלן תיאור של הסכמים שהחברה צד להם, ואשר עשויים להיחשב כהסכמים מהותיים, שלא במהלך העשקיים של החברה:

- 15.1 לפתרים בדבר שטר הנאמנות בקשר עם אגרות החוב (סדרה 1) וראה סעיף 10.1 לדוח הדירקטוריון וביאור 15(ב)(1)(ב) לדוחות הכספיים.
- 15.2 לפתרים בדבר שטר הנאמנות בקשר עם אגרות החוב (סדרה 2) וראה סעיף 10.2 לדוח הדירקטוריון וביאור 15(ב)(1)(ג) לדוחות הכספיים.
- 15.3 לפתרים בדבר שטר הנאמנות בקשר עם אגרות החוב (סדרה 3) וראה סעיף 10.3 לדוח הדירקטוריון וביאור 15(ב)(1)(ד) לדוחות הכספיים.
- 15.4 לפתרים בדבר שטר הנאמנות בקשר עם אגרות החוב (סדרה 4) וראה סעיף 10.4 לדוח הדירקטוריון וביאור 15(ב)(1)(ה) לדוחות הכספיים.
- 15.5 לעניין התקשרותה של החברה עם אקסטרה, בעלת השליטה בחברה, בעסקה במסגרת העבירה אקסטרה לחברה, IS AS (כמota שהוא), את ממכר IPM (כהגדתו לעיל), אשר אושרה על-ידי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה כעסקה של החברה עם בעל השליטה בה, ראה ביאור 28(3)(ה) לדוחות הכספיים (בס"ק זה: "הסכם IPM").
- 15.6 לפתרים אודות הסכם במסגרת העבירה אקסטרה לחברה, את כל זכויותיה בסימני המסחר "אלון" ו-"אלונית" לצד הלואא לחברה בסך של 75.3 מיליון ש"ח ראה ביאור 27(3)(ד) לדוחות הכספיים. יצוין כי התקשרות זו אושרה בסמוך לאחר החלטת בית המשפט ואישור הסכם הפשרה (כמפורט בסעיף 16.2 להלן). לפירוט נוספת הליכים משפטיים בקשר עם השימוש של דור אלון בסימני המסחר ראה ביאור 25 לדוחות הכספיים.
- 15.7 לפתרים אודות התקשרותה של החברה בהסכם עם אקסטרה, במסגרת העבירה אקסטרה ופיתוח לחברה באופן סופי ובלתי חוזר, Is As (כמota שהם), את כל זכויותיה של אקסטרה בפיקדון מזמן ונירות ערך, שהפקידה אקסטרה בנאמנות וכפיקדון משותף הן להבטחת הצעת החברה לרכישת מנויות זכויות נלוות באפריקה ישראל נכון נכסים בע"מ ("אפריקה נכסים" ו- "הצעת החברה לרכישה נכסים") במסגרת אישור הסדר החוב באפריקה ישראל להשקעות בע"מ ("אפריקה השקעות") והן להבטחת הצעת אקסטרה פיתוח בקשר עם הצעת אקסטרה פיתוח לרכישת מלאה הונה המונפק והנפרע של אפריקה השקעות ("הצעת אקסטרה פיתוח"), ובכל פירוט שיצטברו בגיןו, ואת כל זכויות אקסטרה פיתוח בקשר עם פיקדון אקסטרה מכוח תביעת אקסטרה, הכספיות להכרעת בית המשפט, וזאת לצד הלואא לחברה בסך של כ-58 מיליון ש"ח, ראה ביאור 27(3)(ג) לדוחות הכספיים. ביום 14 במרץ 2023, הוכרע הסכוסר בין הצדדים, כך שהושבו לחברת כל הפקדונות והפירוטות שנცברו בגיןם. לפתרים אודות השבת הפקדונות לחברת וראה גם האמור בביורו 25(ב)(1) לדוחות הכספיים.

16. הליכים משפטיים

- 16.1 למיידע אודות הליכים משפטיים שהחברה צד להם ראה ביאור 25 לדוחות הכספיים.

האסטרטגייה העסקית של החברה, לרבות באמצעות החברות הבנות שלה, היא בוחנת הזרמוויות להרחבת פעילותה במגוון תחומיים, לרבות נדל"ן, תשתיות, קמעונאות ואשראי חוץ-בנקאי, וניצולן בתנאים הטוביים ביותר עבורה. במהלך השנים האחרונות ביצעה החברה מספר עסקאות ופעולות לשם מימוש אסטרטגייה זו. החברה בוחנת את האסטרטגייה העסקית שלה ואת יעדיה, מעת לעת, בהתאם לנסיבות בסביבתה העסקית. בהתאם לכך, החברה בוחנת ומариיקה מחדש באופן קבוע את כدرיות השקעתה במיזמים ובנכסיים שונים, תוך בחינת, בין היתר, מקורות המימון, מצב השוק ותזרים המזומנים של החברה.

החברה שואפת להיות אחת מחברות ההחזקות הפעוליות המובילות בישראל תוך כדי התמקדות בעיקר בתחום הבאים:

- **ndl'n** - הרחבת והשבחת פורטפוליו נכסי הנדל"ן, הן המניב והן היוזם, כולל נדל"ן למוגרים בישראל וב בחו"ל, על מנת לגוון את תמאל הנכסים הן מבחינה גיאוגרפית והן מבחינה השימושים של נכסיו הנדל"ן.

לשם מימוש יעדייה בתחום הנדל"ן, החל משנת 2021 החברה פועלת לייזום ופיתוח נדל"ן מחוץ לישראל באמצעות פעילות וכיישה, השקעה והקמת פרויקטי נדל"ן מניב וכן פרויקטים למוגרים ומקבצי דירות ברחבי ארחה"ב. כאשר במהלך השנים האחרונות אושרו מספר עסקאות, והחברה בוחנת דרכי להרחבת הפעולות.

בהקשר לאסטרטגיית הנדל"ן של החברה יצוין, כי בשנת 2020 פנתה החברה לרבעון נדל"ן ולדורו אלון, בהודעה לפיה החברה בוחנת מהילן של ארגון חדש של פעילויות הקבוצה, אשר בשלב הראשון במהלך זה הינו ריכוז פעילויות הנדל"ן של הקבוצה בישראל ברבעון נדל"ן. בהתאם, דיווחו רביעון נדל"ן ודוריו אלון, כל אחת, ביום 26 במאי 2020, כי דירקטוריון כל אחת מהחברות החליט על הקמת ועדת דירקטוריון מיוחדת ובלתי תלולה לבחינת אפשרות להתקשרות בעסקה לפיה תעבור דורו אלון לרבעון נדל"ן חלק מנכסי המקראען של דורו אלון בתמורה להקצת מניות רביעון נדל"ן לדוריו אלון ("העסקה").²⁵ נכסיו המקראען אשר העברתם תיבחן במסגרת העסקה כוללים נדל"ן מניב ונדל"ן בשלבי ייזום והקמה (ובכלל זה פרויקט אלוניים בהרצליה פיתוח, פרויקט אלוני כפר סבא והמתחים המஸחרי בעין שמר), ואינם כוללים שטחים המשמשים את מתחמי התדלק ואת פעילות קמעונאות המזון של דורו אלון. לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי של החברה מיום 26 במאי 2020, אשר האמור בו נכלל על דרך הפניה²⁶ וכן ראה סעיף 8.9.3 לנספח א' והאמור בסעיף 20.1.2 לנספח ג'. למועד הדוח טרם הסתיימה בחינת היתכנות העסקה האמורה.

אנרגייה ותשתיות - בהמשך להשקעות שביצעה הקבוצה בוחנת הכח בbaar טובה (IPM), ובהמשך לכינוסה של החברה לפעילויות הקמת והפעלת מתקני גנרטציה וקוגנרטציה להשקעה בחברה המפותחת טכנולוגיה מסוג OPV, החברה בוחנת השקעות בתחום האנרגיות המתחדשות בארץ ו בחו"ל ובתחומים נוספים המשיקים לתחומי פעילות אלו, והכל בין באמצעות שיתוף פעולה ו/או רכישה מצדדים שלישיים, בין בייזום ובין באמצעות השתתפות במכרזים של גופים פרטיים, רשויות, גופי ממשל ועוד. כמו כן, חלק מהאסטרטגייה של החברה לפתח את פעילות האנרגיה והתשתיות שלה, הקבוצה סיימה את תהליך קבלת רישיון מספק וירטואלי.

כמו כן, הקבוצה מתכוננת להמשיך ולפתח את זרוע האנרגיה שלה, ובוחנת מעת לעת השקעות לאורך שרשרת הארץ במשק החשמל בארץ ו בחו"ל בתחום תחנות הכוח המונעות בגז טבעי בהספקים שונים, מתקני גנרטציה וקוגנרטציה, מתקני אנרגיה מתחדשת (פוטו-וולטאים, מתקני טורבינות רוח), מתקני אגירת אנרגיה, ייצור חשמל מפסולת השקעות נוספות בתחום התשתיות.

קמעונאות - הקבוצה, באמצעות חברות בנויות, עוסקת, בין היתר, בקמעונאות דלקים, גז, מזון, הסעה, כלים לבית ולמטבח וטקסטיל לבית ואחרים. בכונת הקבוצה להמשיך ולפתח תחום זה, באמצעות השבת פעילותות קיימות

ביצוע העסקה כפוף, בין היתר, לעמידה בהוראות החוק לקידום התחרות ולצמצום הריכוזיות, התשע"ד-2013, על מנת שרבעון נדל"ן לא תיחס בעקבות הקבוצה כ"חברת שכבה" שלישית.

ראה אסמכתא מס' 052815-01-2020.

בחברות הקבוצה, הגדלת היקף המכירות ובין היתר בכוונתה לבחון פיתוח של תחום מסחר מקוון (E-commerce) ■

החברה - החל מחודש ינואר 2022 מפעילה החברה אשכול קווי תחבורה ציבורית בתנה, והחל מחודש ספטמבר 2022 מפעילה החברה אשכול קווי תחבורה ציבורית בצפון ישראלים. שני האשכולות מופעלים באמצעות חברות בשליטתה. ■

אשראי ומימון חזק-בנקאים - החל משנת 2021 החברה פועלת בתחום האשראי החוץ בנקאי באמצעות אקסטרה קרדיט כמפורט בסעיף 9.7 לעיל. במהלך תקופת הדוח, נכנסה החברה לתפקיד המימון הנדלין ולヨוי סגור של פרויקטים יזמיים למגורים. החברה מתכוonta לפועל להגדלת הפעולות כאמור הן באמצעות המשך הפעולות הקיימת במסגרת אקסטרה קרדיט, והן באמצעות אקסטרה מימון נדלין. כמו כן, החברה מתכוonta להיכנס לתחומי מימון נוספים. בכוונת החברה לגונן את מקורות המימון של פעילות זו על-ידי נטילת אשראי, בין מתאגידים בנקאים וגופים פיננסיים ובין באמצעות גישות בשוק ההון. ■

תקשות - החברה בוחנת מעת לעת הזדמנויות לחדרה בתחום התקשות בישראל, חלק מסטרטגיית התפתחותה בתחום התשתיות. ■

החברה רואה עצמה כחברת החזקות تعمل. בעל השיטה בחברה מכון בה כיו"ר דירקטוריון פעיל ומנהל הכללי שלו. בעל השיטה מכון גם כיו"ר דירקטוריון פעיל ברובע נדלין, כיו"ר דירקטוריון בדור אלון, ובתפקידים נוספים בחברות בנות נוספות של החברה. יו"ר הדירקטוריון והמנכ"ל, יחד עם סמכילים בחברה, מעניקים מוחזקות בתחום הטעינה בתחומי הפיתוח העסקי, הייעוץ המשפטי, ייעוץ כלכלי, ייעוץ מימון (כולל דירוג), ניהול ועדפי נזילות, התיעולות, רכש, תמייה לשם יצירה סינרגיות בין החברות בקבוצה ועוד.

כלל, החברה מבצעת השקעות באופן שמקנה לה שליטה /או השפעה מהותית על ניהול החברות המוחזקות. החברה פועלת באופן מתמיד על מנת ליעיל את החברות המוחזקות ולמצות סינרגיות שקיימות בין החברות המוחזקות השונות בקבוצה באופן שיביא לקבוצה בכלללה יתרון תחרותי בתחום הפעולות השונים. במסגרת זו, החברה בוחנת מעת לעת השקעות סינרגיות לפעילויות הקיימות, באופן שיביא למצוי יתרונות תחרותיים.

כמו-כן הקבוצה פועלת להרחבת הגמישות הפיננסית בשוקי ההון ובבנקים, לרבות באמצעות שיפור בדרוג החוב של החברה והחברות הבנות הננסחרות, במטרה להמשיך להוריד את עלויות המימון שלהן באשראי הבנקאי ובשוק ההון.

יעדי האסטרטגיה של החברה הם יעדים המבוססים על חזון ותחזיות, המבוססים במידה מהותית על ציפיות והערכתות לגבי התפתחויות כלכליות (ענפויות וככלויות), רגולטוריות ואחרות. אין לחברה כל ודאות לגבי יכולתה למשת את יעדי האסטרטגיים שהעמידה לעצמה, אשר במידה בלתי מבוטלת מבוססים גם על גורמים שמעצם טבעם, אינם בשליטתה. המודיע כאמור הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, אשר אין כל ודאות כי יתמש, בין היתר, בשל התפתחויות עסקיות וככלויות בשוקים בהם החברה פועלת ואשר התממשו תלויה, בין היתר, בגורמים חיצוניים שאינם בשליטת החברה, לרבות כמפורט בסעיפים 6 ו-21 לעיל ולהלן בהתאם.

18. צפי להתפתחות בשנה הקרובה

בכוונת החברה לפעול לקידום האסטרטגיה כפי שהוצגה בסעיף 7ו לעיל. החברה תבחן הזדמנויות בתחום פעילותה (בעיקר נדלין, אנרגיה ותשתיות) ומהוצה להם באופן שיאפשר מצוי יתרונות תחרותיים. ■

19. סיכון סביבתיים ודרבי ניהול

לפרטים נוספים סיכון סביבתיים ודרבי ניהול בתפקידים המוחזקות של החברה ראה סעיפים 9.2.8-9.6.3 לעיל וכן סעיפים 8.11, 9.12, 11-11 לנספח א' לפרק זה וסעיפים 4.10, 5.11, 6-6.9 לנספח ג' לפרק זה. ■

20. מידע בדבר שינוי חריג בעסקי התאגיד

לפרטים נוספים אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי ראה ביאור 29 לדוחות הכספיים. ■

גורם מקרו

- 21.1. מצב הכלכלה ושינויים בשוק ההון-** הרעה במצב הכלכלי של המשק הישראלי, כגון ירידת בקצב האטמיה במשק, העלתה יוקר המחייה, עליה בשיעורי האבטלה וירידה במצבה לנפש, עלולים להשפיע לרעה על מצב עסקיה של החברה ועל החברות הבנות שלה, ולהשפיע לרעה על תוכאות פעילותן. כמו כן, השלכות מצב פוליטי, בטחוני או חברתי מעורער על מצב הכלכלה, עלולות להשפיע באופן דומה על תוכאות פעילותות חברות הקבוצה. שפל או הרעה במצב שוק ההון בישראל ובעולם (לרובות תנודתיות בשער ניירות ערך, בשער חיליפין ובערqi הריבית), בין לבין המשפעים על כל השוק ובין לבין המשפעים על ענפי משק ספציפיים, עלולים להשפיע על החברה ועל החברות המוחזקות שלה, בין היתר כדלקמן: (א) להשפיע לרעה על מצב עסקיה (ובכלל זה הביקוש למוצרים והשירותים של החברה והחברות המוחזקות של החברה); (ב) להשפיע לרעה על שווי ניירות הערך הסחריים ועל שווי הנכסים הלא סחריים המוחזקים על-ידייהן; (ג) להשפיע לרעה על יכולתן להפיק רווחים או הגדלה בהון המוחזק לבעלי המניות ממימוש החזקתהן; (ד) להשפיע לרעה על נזילותן ועל הון העצמי; (ה) לפגועVICCOLTAN לבצע הנפקות בבורסה לניירות ערך; (ו) לפגוע ביחסים הפיננסיים המתקיים באותו חברות, באופן שיקשה על גiros הון ועל תניהם, או לפגוע בעמידתן באמצעות מידת פיננסיות, ככל שנקבעו אלה, בקשר עם העמדת הלואות על-ידי גופים ממנים, או לחיב אונן להעמיד בנסיבות נוספות גופים ממנים ואף לפניו אשראי כאמור, או להוות עילה למימוש בטוחות שניתנו להבטחת אשראי כאמור; (ז) לפגוע בדירות החוב שלן על-ידי גופים מדרגים וביכולת החזר החוב שלן; (ח) להשפיע על יכולתן לחלק דיבידנדים; (ט) להשפיע על הצור ברישום הפטחות ערך ועל נתונים המדוחים בדוחותיהן הכספיים בשל תקנים חשבונאים החלים עליהם; וכן (ו) להקשות על מציאות מקורות מימון ועל גiros או מיחזור כספי חוב, לכשלה יידרשו להן למימון פעילותותיה השוטפות ולפעילותן ארוכת הטוח, כמו גם על תנאי של מימון גופים פיננסיים ומبنאים.
- 21.2. מצב הביטחוני,;brיאותי ומדיני-** במצב הביטחוני, הבריאותי והמדיני בארץ ובעולם השפעה על המצב הכלכלי, ובין היתר על הארץ ועל שוק הנדל"ן. החמרה במצב הביטחוני או הבריאותי עלולה להביא לירידה בתפסה ובמחירי השכירות בנכסים נדל"ן של רבע נדל"ן, האטה במכירת דירות ולירידה בצריכה שתשפיע לרעה על עסקיה של יתר החברות המוחזקות, כמו גם עלולה להשפיע על שוק ההון. המצב הביטחוני הבריאותי והמדיני בעולם משפיע על המצב הכלכלי העולמי ועל מחירי האנרגיה והנפט העולמיים, ולפיכך גם על פעילותם של דור אחד. החמרה במצב הביטחוני או הבריאותי עלולה להביא לירידה בצריכת הדלקים של האזרוח בישראל ופגיעה בנסיבות הנוחות בתחום הדלק של דור אחד. כמו כן, שינוי לירדה בצריכת הדלקים, הבריאותי והמדיני כמתואר לעיל עלולה להשפיע לרעה גם על תוכאות הפעילות של חברות נוספות בקבוצה.
- 21.3. סיכון פיננסים-** חשיפה לשינויים בשיעורי ריבית, מדדי מחירים ושער חיליפין- החברה והחברות המוחזקות שלה חשופות לשינויים בשיעורי הריבית ובמדדיה המחייבים ולשינויים בשער חיליפין. שינויים כאמור עלולים להשפיע באופן ישיר או עקיף על תוכאותיה העסקיות ועל שווי הנכסים וההתחייבויות שלהן, ובעיקר על שווי נכסיו הנדל"ן המוחזקים על-ידי רבע נדל"ן ומורכבים לפי שווי הוגן. האמור נכון בין היתר, בשל עודף התחייבויות צמודות למדד על נכסים בשל היותן של דור אחד ורביע נדל"ן חשופות לשער הדולר (בעיקר עקב רכישת דלקים וגז טבעי על-ידי דור אחד). כמו כן, אקסטרה ליבורג פועלת בסביבת מטבע دولרי, והוא מחזיקה בנכסים הצמודים לדולר. כתוצאה לכך קיימת חשיפה לשינויים אפשריים בשער חיליפין. בנוסף, הכנסות אקסטרה ליבורג נקבעות במטבע חזז ומתורגםות לשקל עפ"י כללי החשבונות וחשופות לשינויים בקרן הפרשי תרגום. לחברה ולחברות המוחזקות קיימת חשיפה לשינויים בשיעור ריבית בנק ישראל ובשיעור הריבית המקובלת בנקים בישראל, המשפיעים בין היתר על מחירי האשראי למימון הפעולות, וכן חשיפה לשינויים בשיעור מדדי המחייבים לצרכן, בשל נטיות אשראיים אטודי מדדי מעת לעת על-ידי החברה והחברות המוחזקות שלה. לפרטם בדבר חשיפה לסיכון שוק ודרכי ניהול ראה ביאור 24 לדוחות הכספיים.
- 21.4. שינוי حقיקה ורגולציה-** לשינויי حقיקה בתcheinמים שונים כגון حقיקה בעניין פיקוח על מחירי מוצרים ושירותים, דיני תחרות כלכלית (לשעבר דיני הגבלים עסקיים), דיני מסים, דיני חובת מכרזים, דיני תאגידים וניריות ערך, דיני הגנת הצרכן, דיני אי-כבוד הסביבה, דיני תכנון ובניה, רגולציה ישראליות ובינלאומיות בתחום שרשרת הערך בחשמל (יצור, הולכה, אספקה וחלוקת החשמל) וכיוצא"ב - עשויו להיות השפעה על עסקיה ותוכאותיה של החברה ושל החברות המוחזקות שלה ועל שער ניירות הערך שלהן. לשינויים במדיניות הננקחת על-ידי הרשות השונות מכוח דין אלה עשויו להיות גם כן השפעה כאמור.

21.5 **שינויים בתקני דיווח כספי בינלאומיים** - לשינויים בתקני דיווח כספי בינלאומיים החלים על החברה ועל החברות המוחזקות שלה עשויה להיות השפעה, ואף השפעה מהותית, על תוצאותיה הכספיות, על נתוניים שונים המודוחים בדוחותיה הכספיים לרבות על ההון המיוחס לבעלי המניות ועל הרווח, על עמידתן במסות מידעה פיננסיות, ככל שנקבעו להן ועל יכולתן לחלק דיבידנדים.

21.6 **אבטחת מידע וסיכון סייבר** - בשנים האחרונות, נרשמה עליה דרמטית במספר ובאיכות תקיפות הסייבר, המבוצעות לרוב על-ידי גורמי טרור וגופים אנרכיסטיים. איום הסייבר גועדו להשגת רוחחים או יתרוגנות כלכליים, בין היתר מ מניעים אבאים או פוליטיים. לחברה ולחברות המוחזקות שלה, ובicular דור אלון, חשיפה לנושאי אבטחת מידע וסיכון סייבר. במהלך שנת 2020 אימצה החברה מדיניות אבטחת מידע לשם הגנה מפני אירועי סייבר. בכך למועד הדוח לא אירע אירוע סייבר בחברה, הידוע להנהגת החברה. יzion כי למועד הדוח לחברה אין בטיחות מפני אירועי סייבר. החברה פועלת בסיוו יועצים מקצועים לצמצום החשיפה לסיכון אלו, לרבות בדרך של הגנת מערכות המחשב מפני מתקפת סייבר.

התפעול השוטף של דור אלון, הפעולות העסקית והשירות הנitin על ידה מתבססים על מערכות מידע ומאגרי נתונים. מערכות המידע ומאגרי נתונים אלו חשובים לסיכון סייבר, לרבות גנטיבת מידע, שיבוש מערכות והצפנה מידע לטובות דרישת כופר. דור אלון נערכט אל מול סיכון אלו לרבות למתקפות סייבר, באמצעותים שונים, ולצורך כך אף מסתיעת בשירותיהם של יועצי אבטחת מידע. בכך למועד הדוח, היררכות דור אלון למתקפות סייבר כוללתamentos מגוונים המפורטים בסעיף 21.1.4 לנספח ג' לפיק זה, כן קיים בדור אלון מערכת התאוששות מסון והוקם אתר גיבוי חיצוני (DR). בשנת 2020 הובשה בדור אלון אסטרטגיית "cyber security" מקיפה והושקעו משאבים רבים בהעלאת המוגנות של דור אלון נגד איום סייבר.

במסגרת פעילותה עווה רבו נדל"ן שימוש במערכות מחשב ובמאגרי מידע ממוחשבים, בין היתר, לניהול נתונים שוכרים, ל��חות, תלומים וכיו"ב. מתקפת סייבר שטרצה חדרה או פגעה במערכות רבו נדל"ן, בשימוש התקין בהם או במידע השמור בהם, עלולה לגרום לנזקים לרבו נדל"ן, לרבות פגעה ברצף הפעילות, אובדן מידע או דליפת מידע עסקי רגיש והוצאות לשיקום המערכות. רבו נדל"ן פועלת בסיוו יועצים מקצועים לצמצום החשיפה לסיכון אלו, לרבות בדרך של אבטחה וניטור של מערכות המחשב מפני מתקפת סייבר והטמעת נהלי אבטחת מידע, ביצוע מעת לעת של מבדקי חדרה שמצויהם מטופלים, צעדים לשיפור אבטחת מידע על בסיס תוכאות של סקר אבטחת סייבר שבוצע והקשת אמצעי אבטחת המידע הטכנולוגיים.

אקסטרה תחבורה ואקסטרה ירושלים מנהלות מאגרי מידע וחשופות לסיכון סייבר שונים. חלק מעובדה שగתית ומהלך עסקים וגיל הן נדרשות לעמוד בהנחיות רגולטוריות של משרד התחבורה, תקני אבטחת מידע מחמירים וכן בהוראות הרשות להגנת הפרטויות בין היתר, גם לצורך עמידה בתנאי המכרזים של משרד התחבורה אליהם ניגשת החברה. אקסטרה תחבורה ואקסטרה ירושלים עומדות בתקן ISO 27001, מישמות ומפעילות כלים לאכיפה וניטור של אבטחת מידע וסיכון סייבר ומנהלות את מאגרי המידע שלהם בהתאם לדין ולהנחיות הרשות להגנת הפרטויות.

במסגרת פעילותה, אקסטרה ריטיל חשופה לסיכון סייבר שונים לרבות גנטיבת, אובדן או דליפת מידע עסקי, שיבוש מערכותיה כגון מאגרי מידע לרבות תקיפות של אתרי הסחר של אקסטרה ריטיל וכן סיכון הצפנה נתונים ומידע לטובת דרישת כופר. לשם צמצום החשיפה לסיכון כאמור אקסטרה ריטיל עווה שימוש במספר כלי אבטחה שונים, מתחזקת מערכת גיבויים הכוללת גם אתר גיבויים חיצוני ומסתיעת בגורמים מתחום.

במסגרת פעילותה, אקסטרה קרדיט עווה שימוש במערכות ממוחשבות שונות לרבות מאגר מידע ועל כן חשופה לפגיעות סייבר כדוגמת גנטיבת מידע זוליגת מידע עסקי סודי החוצה. אקסטרה קרדיט פועלת לצמצום הסיכונים האמורים בין היתר ע"י שימוש באמצעות אבטחה שונות וקיים מערכת גיבויים.

יובהר, כי לא ניתן למנוע באופן מוחלט התרחשותן של מתקפות סייבר, וכן לא ניתן להתגונן באופן מלא מפני הנזקים העשויים להיגרם כתוצאה מתקפות כאמור.

21.7 **דיני תחרות כלכלי (לשעבר הגבלים עסקיים)** - כמפורט בסעיף 6.3 לעיל, הוראות חוק התחרות עשוות להטיל מגבלות שוניות על ביצוע עסקאות של החברה או של החברות המוחזקות שלה, ובכלל זה למנוע את השלמתן או להתנוות את השלמתן בתנאים, ובכך להגביל את פעילות החברה והחברות המוחזקות שלה ולהשפיע על תוכאות פועלותן. יzion כי ביום 10 בינואר 2019 נכנס לפקף תיקון לחוק התחרות הכלכלית, שעניינו חיזוק האכיפה והפחחת הנטול רגולטורי,

אשר כולל מספר תיקונים משמעותיים וביניהם: הטלת חובה עצמאית ומוגברת על נושא משרה לפקח ולמנוע את הפרת חוק התחרות; החמורה בעניינה הפלילית בגין הסדר כובל לחמש שנים מסר ללא דרישת נסיבות מחמירות; וכן העלאת תקרת הסכום להשתת עיצום כספי לעד 100 מיליון ש"ח (בגון כל הפרה). חלק מההתמודדות החברה עם הסיכון האמורין, אימצה החברה תוכנית אכיפה בדייני התחרות. התוכנית אושרה על ידי הדיקרטוריון, ובחברה מכahn ממונה האמון על יישומה של תוכנית זו.

21.8 השלכות הוראות חוק הריכוזיות לרבות נוכח הכללת הקבוצה בראשימת הגורמים הריכוזיים בمشק- הוראות חוק הריכוזיות עלולות להשפיע לרעה על החברה (לרבות חברת החזקota) ועל חברות מוחזקות שלה, ובכלל זה להגביל אותן ברכישת החזקota בחברות ציבוריות ובתאגידים מדוחים וגופים פיננסיים משמעותיים. כמו כן בסעיף 6.2 לעיל פרטמה הוועדה עדכון לרשימת הגורמים הריכוזיים לשנת 2024. בראשימה המעודכנת שפורטת כאמור מופיעות מספר קבוצות, לרבות קבוצת בן-משה, היינו החברה והחברות המוחזקות שלה, כוללות בראשימת הגורמים הריכוזיים. להשלכות נוספות ראה סעיפים 6.3 ו-6.6 לעיל.

21.9 הכללת החברה וחברות בננות שלה בראשימת הגורמים הפעילים מעבר לקו הירוק ובקשר עם ההתיישבות הישראלית שם- כאמור בסעיף 6.5 לעיל בקשר עם פעילות מועצת האו"ם והחלפת הנציג העליון לכלול את דור אלון, אקסטרה ריטייל והחברה בראשימת הגורמים הפעילים מעבר לקו הירוק ובקשר עם ההתיישבות הישראלית שם, פעילות אשר לכורה פוגעת בזכויות אדם, וזאת בהתאם להחלטות מועצת האו"ם. לעיתים, הכללת תאגיד בראשימות מסווג זה עלולה לפגוע במוניטין ובשם הטוב, ביכולתו לעשות עסקים ולקשרו שותפות עם צדים שלישיים, כמו גם במכירותיו ועשויו לעיתם רוחקות אף לחשוף אותו להלכים משפטיים במדינות זרות. בכך למועד הדוח, למיטב ידיעת החברה, להכללה כאמור בראשימה אין השפעות מהותיות על החברה ועל החברות הבנות שלה.

גורמים ענפים

21.10 היתרים ורישונות- החברה וחלק מהחברות המוחזקות על-ידי פועלות על-פי אישורים, היתרים או רישיונות שנייתנו להן על-פי דין על-ידי רשותות שונות (כגון- המשרד להגנת הסביבה, רשות החשמל, רשות שוק ההון, משרד התמחבורה, רישיון עסקים). אי-עמידה בתנאי אישורים, היתרים או רישיונות אלה עלולה לגרום הטלת סנקציות (לרובות פליליות) כנגד החברה המפורת, ובهنן קנסות ו/או ביטול האישורים, ההיתרים או הרישיונות הרלוונטיים. חלק מהרישונות האמורים מוגבלים בזמן וניתן מחדש, הכל לפי תנאים והוראות הדין. אין בטחון כי הרישיונות האמורים יוחדשו בעתיד ו/או באילו תנאים. לאי חידוש היתר או רישיון כאמור ו/או להוראות של רגולטורים בתחום בהם פועלות החברות המוחזקות של החברה, יכולה להיות השפעה לרעה על מצב עסקיה, הוננה, תזרים המזומנים ורווחיות החברה הרלוונטיות בעלת היתר או הרישיון כאמור, בהתאם לכך גם על עסקיה ודוחותיה של החברה.

21.11 הליכים משפטיים בתחום דיני החברות, ניירות ערך ותחומים צרכניים- בשנים האחרונות ניכרת מגמת התגברות בהגשה של תביעות ייצוגיות ונגזרות בתחום דיני החברות וניירות הערך, לצד הגברת הליכי אכיפה פליליים ומנהליים מצדה של רשות ניירות ערך. תביעות ייצוגיות ונגזרות מוגשות בדרך כלל בסכומים גבוהים מאוד. כמו כן בשנים האחרונות קיימת מגמת התגברות של התובענות הייצוגיות בנושאים צרכניים בסכומים גבוהים מאוד. החברה והחברות המוחזקות שלה עלולות להיות חשופות לתביעות ולהליכים כאמור, אשר תיתכן להם השפעה מהותית על מצב הפיננסי, תזרים המזומנים שלהן ועל הנפקות ועסקאות עתידיות. לחברה פוליסט ביטוח לדירקטוריון ולנושאי משרה הכללת גם כיסוי מסווג entity cover מפני תביעות לפי דין ניירות ערך.

21.12 תחרות בתחום הפעולות של דור אלון- בתחום פעילות מתחמי התדלק והמסחר התחרות באה לידי ביטוי בעיקר בתחום השיווק לצרכן הסופי המזדון ולקלוקות עסקים בעלי צי ורכב, ובתחום על התקשרות עם תחרות תעתקות, שתוקף חזוי הפעלה או אספקת הדלקים שלהן פג. בתחום שיווק הדלקים קיימת תחרות על אספקה ישרה של דלקים לקלוקות גדולים או מוסדיים, במרקזים המתפרשים מעת לעת, ובפעולות שיווק ג'ט וגז טבעי הלוקחות של תחום הפעולות מתאימים בראישות גבוהה למחיר ולתנאי תשלום. עובדה זו, בצירוף קיומם של מתחמים רבים בשוק (לרובות מפייצים) וככינstan של חברות חדשות לשיווק ג'ט, מובילת לתחרות גבוהה בין הגורמים המתחרים. כמו כן, דור אלון פועלת בתחום פעילות קמעונאות המזון וההסעה, אשר קיימת בו תחרות עזה אשר עלולה להביא לירידה במחירים המכירה ו/או לצמצום הרווח הגלומי. לפרטים נוספים ראה סעיפים 4.6, 6.5 ו-21.2.1-1 לנספח ג'.

21.13 התפתחויות רגולטוריות רלוונטיות לתחומי הפעולות של דור אלון- העיסוק במוציארי דלק ומוציארי מזון כפוף להסדרה

ופיקוח נרחבים, בין היתר כלו שטרכתם מניעת פגיעה באיכות הסביבה (בעיקר זיהום מים, אויר וקרקע) ושמירה על בטיחות הציבור. לפיכך, שינויים בהסדרים ורגולטוריים או הסדרים ורגולטוריים בתחוםים הבאים, בין היתר, עשויים להשפיע על תוצאות הפעולות של דור אחד: (1) במסגרת פעילותה של דור אחד בתחום פעילות מתחמי התDSLוק והמסחר, השופה דור אחד לסייעות הנובעים בעקבות אפשרות זיהום קרקע וכיום כتوزאה מדיליפת דלקים וזיהום אויר מardi דלק הנפלטים לאוויר. עם השנים חלה החמרה בדרישות הרגולטוריות בתחום איכות הסביבה, לרבות במסגרת התנאים לקבלת רישיון עסק והיתרים אחרים, דבר המזכיר הערכות, השקעות והוצאות לא מבוטלות; (2) גם היבטים שונים של השירותים והמוסרים הניטנים על ידי דור אחד בתחום השוק היישר מושפעים מהוראות חוק ורגולציה שונות, הן בהיבטים של תקינות ציוד ובבטיחות והן בהיבטים של ייחסי ספק וצרkan, זאת בעיקר בתחום אספקת הגז"מ לשימוש ביתתי, אך גם בתחום שיווק גז טבעי; (3) מגבלות ופיקוח נוספים חלים על דור אחד בתחום קמעונאות המזון, בתחום דיני העבודה, דיני רישיון עסקים, דיני רשות מקומות, חקיקה צרכנית, וחקיקה בתחום המזון. לפרטים נוספים ראה סעיפים 3.9, 4.10, 4.11, 5.12, 6.10, 6.1-4.12.4.

21.14 זימות בתחום הנדל"ן – ענף הנדל"ן המניב ונען הבנייה למגוונים טומנים בתחום סיכון של אי-עמידה ביעדי זמן מקוריים שנקבעו ובשלביות תקבע מתוכנות, בין היתר, בשל מחסור בכוח אדם בענף הבנייה (בין היתר בעקבות מלחמת/hrabbot ברזל), מחסור מתמשך בחומר גלם ו/או עלית מחירי חומר הגלם.

21.15 הרעה במצב שוק הנדל"ן המניב בישראל – ענף הנדל"ן המניב בישראל מושפע משינויים בביטחוןם, מצמיחה או האטה בשוק הישראלי, מהיצעים של שתחים מסחריים ובניה שתחים מסחריים נוספים, מדיניות הממשלה וגופים ממשלתיים ועירוניים בתחום התכנון והבנייה, שיווק קרקעות ומיסוי מקרקעין. הרעה בשוק הנדל"ן המניב בישראל, עשוי להביא לשחיקה בהכנסות רבוע נדל"ן מדמי השכירות ולירידה בתפוסה הנכסים. כמו כן, הרעה כאמורعشווה להשפעה לרעה בין היתר, על השווי ההוגן של נכסים ובענף נדל"ן ועל יכולתה לגייס אשראי מגופים פיננסיים. בנוסף, להתקפות ענק הקמעונאות/המסחר, לרבות תמורות בהתנהגות הצרכנים, דוגמת התגברות תרבות וርישות האונליין אשר משבב הקורונה גרם להאצתה, עשוי להיות השפעה מיוחדת על הביקוש לנכסים הנדל"ן של רבוע נדל"ן, אשר בעקבות מיעדים לפעילויות קמעונאית ועל שווים. באופן דומה, לתמורות בהתנהגות השוכרים בנכסים המיעדים לשימוש למשרדים, דוגמת העמקת תופעת העבודה-מרחוק אשר משבב הקורונה הביא גם להאצתה, עשוי להיות השפעה על נכסים הנדל"ן של רבוע נדל"ן שהינם לשימוש משרדים, על הביקוש למשרדים ועל שווים של נכסים הנדל"ן של רבוע נדל"ן אשר מיועדים לשימוש זה.

21.16 חשיפה במצב שוק הנדל"ן המניב בארץ"ב – הפעולות בתחום הנדל"ן בארץ"ב השופה בין היתר למפורט להלן: (א) יכולת אכלאס – יכולת האכלוס עשויה להשפיע על יכולת אקסטרה ליבורג להעלות את שכר הדירה בהתאם למודל הכספי ועל שווי הנכסים; (ב) תחרות – ריבוי נכסים ויחסות דומות באזורי בהם אקסטרה ליבורג פועלות יכולה להגדיל משמעותית את כוח המיקוח של שכרים ורוכשים פוטנציאליים, ובכך לצמצם את יכולת אקסטרה ליבורג להעלות את דמי השכירות ומהיר הנכסים; (ג) מצב התעסוקה, שיעור האבטלה והכנסה ממוצעת – נכסים אקסטרה ליבורג הינם נכסים מסווג Class A. עליה בשיעור האבטלה וקייטון בהכנסה ממוצעת לנפש/משפחה עלול להקטין את הביקוש למגורים בנכסיה; (ד) המצב המאקרו כלכלי בארץ"ב מושפע מגורמים שונים כגון השפעות משבב הקורונה, השפעות בייחומיות, המדיניות הכלכלית ופגיעה מזג אוויר.

21.17 חשיפה לשינויים בשווי נכסים נדל"ן – בהתאם לכללי חשבונות בינלאומיים – IAS (IAS 40), מזג הנדל"ן להשקה על פי השווי ההוגן בהתאם להערכת שווי של מעריצי שווי חיצוניים בלתי תלויים ובעלי כישורים מקצועים מתאימים. שינויים בשווי ההוגן נזקפים לדוח רווח והפסד ובשל כך עשויים להשפיע בצורה מהותית על תוצאותיה של הקבוצה.

21.18 רعيית אדמה – במידה וייגרם נזק נרחב לנכסים הנדל"ן של הקבוצה עקב רعيית אדמה עלולה להיגרם לחברה חשיפה מהותית אשר לא ניתן לאמוד אותה, בין היתר בשל אובדן הכנסות. למועד אישור הדוח, רבוע נדל"ן ודור אחד מבטחות את נכסיהם מפני סיכון של רعيית אדמה, כולל ביטוח אבדן הכנסות, בתנאים מקובלים בפוליסות מסווג זה.

21.19 תלות בספקים עיקריים – שיבושים מהותיים באספקה של ספק עיקרי של דור אחד, בדגש על בתיה הזיקוק, מאגרי הגז הטבעי, מערך ההפצה או על יבואן יחיד של גז"מ, יפגעו ביכולת התפעולית וברווחיות דור אחד. דור אחד פיצלה את רכש הדלקים בין שני בתיה הזיקוק על מנת לצמצם את החשיפה ובנוסף עשו שימוש במספר קבלני הובלה בלתי תלויים, וכן מחזיקה מערך תובלה עצמית בהיקף מצומצם, על מנת להפחית את הסיכון במערכות ההפצה..

21.20 סיכון בפעילות התחברה הציבורית – הפעולות בתחום התחברה הציבורית תלויות בסדרי עדיפות לאומיים, במדיניות

ממשלתית ובישומה בידי גורמים רגולטוריים ולביקוש הציבורי לשירותים אלה. בנוסף, לאי עמידה במדד ביצוע הנדרשים בתחום התchapורה הציבורית על פי הסדרה החלה על אקסטרה תchapורה ציבורית ואקסטרה ירושלים, עלולות להיות השלכות לרעה עליהם, לרבות תשולם פיצויים מוסכמים למدينة ובמקרים חריגיים/מוסויים ביטול הסכמי הפעלה. כמו כן, בתחום התchapורה הציבורית קיימים מחסום ממשמעתי בניגים עמו מתמודדת, ותומשיך להתמודד, זרוע התchapורה הציבורית של החברה.

גורםים מיוחדים

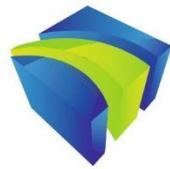
- 21.21 **שינוי לרעה בעליות מימון ואי-חדש אשראי קיים**- פעילות החברה והחברות הבנות ממומנת גם ממוקורות מימון חיצוניים. שינוי לרעה בתנאי קבלת אשראי ו/או אי חדש אשראי קיים, עשוי להביא לפגיעה מהותית בתוצאות החברה והחברות הבנות, ביכולת הפיתוח שלהן וביכולתן לחלק דיבידנד.
- 21.22 **תלות במקרים מימון**- עמידה של החברה בהתחייבותה הפיננסיות מוגנית בקבלת דיבידנדים ויכולת גirosyi חובה. פגעה ביכולת החברה לעשות שימוש במקרים המימון האמורים עשויה לאלץ את החברה למשך נכסים כדי לעמוד בהתחייבותה ויהיה בכך כדי לפגוע בתוצאותיה העתידיות.
- 21.23 **מגבלות על שימוש החזקות ועל שיעורדים**- החברה וחלק מהחברות המוחזקות שלה כפופות למגבלות חוזיות העוללות להגביל את אפשרות השימוש של החזקות בניריות ערך או את אפשרות השعبد שלהן, על-ידי החברה או על-ידי חברות המוחזקות שלה.
- 21.24 **סיכון הנוגע לפעילות מסחר בנייר ערך**- החברה והחברות הבנות שלה משקיעות את היתרונות הנזילים שלהן בעיקר באמצעות ניהול פנימי. פעילות המסחר האמורה בניריות ערך חשופה לשינויים>KiZoNiMs בשוק ההון (ראו כאמור בסעיף 21.1 לעיל), אשר עשויים להפוך את הפעולות להפסדיות, בעיקר נוכח השקעה בהם ניריות ערך. יחד עם זאת, מדובר בתיק השקעות נזיל.
- 21.25 **תלות ב לקוחות**- לרבע נדל"ן תלות בשוכר עיקרי. עם זאת, התלות של רביע נדל"ן בו פחתה בשנים האחרונות. לאור הגידול בכלל הכנסות רביע נדל"ן חל קיטון ממשמעתי בשיעור הכנסות של רביע נדל"ן הנובעות מהשכרת נכסים לאוינו שוכר (ראו סעיף 21.3.1 לנספח א').

להלן הערכות החברה לגבי מידת ההשפעה של גורמי הסיכון האמורים לעיל על החברה. הערכת החברה משקלת את היקף הסיכון בגולם הסיכון ואת ההסתברות להתרחשותו:

סעיף	גורם	גודלה	השפעה בינוייה	השפעה קטנה
גורםיו מקרו				
22.1	מצב הכלכלה ושינויים בשוק ההון		+	
22.2	מצב בטחוני בריאומי ומדיני		+	
22.3	סיכון פיננסים- חשיפה לשינויים בשיעורי ריבית, מדדי מחירים ושער חליפין		+	
22.4	שינויי חוקיקה ורגולציה		+	
22.5	שינויים בתקני דיווח כספי בינלאומיים		+	
22.6	אבלחתה מדע וסיכון סייבר		+	
22.7	דיני תחרות כלכלית		+	
22.8	השלכות יישום הוראות חוק הריכוזות		+	
22.9	הכללת החברה וחברות בננות שלה בראשימת הגוףים העסקיים הפועלים מעבר לקו הירוק ובקשר עם ההתיישבות הישראלית שם		+	
גורםים עוכפים				
22.10	היתרים ורישונות		+	
22.11	הליכים משפטיים בתחום דיני החברות, ניירות ערך ותחומים ארכניים		+	
22.12	תחרות חריפה בתחום הפעולות של דור אלון		+	
22.13	התפתחויות רגולטוריות ולבנטויות בתחום הפעולות של דור אלון		+	
22.14	יזמות בתחום הנדל"ן		+	
22.15	הרעה במצב שוק הנדל"ן המניב בישראל		+	
22.16	חשיפה לשינויים בשווי נכסים הנדל"ן המניב בארץ"ב		+	
22.17	חשיפה לשינויים בשווי נכסים הנדל"ן		+	
22.18	רעדת אדמה		+	
22.19	תלוות בספקים עיקריים		+	
22.20	סיכון בפעולות התחרות הציבורית		+	
גורםים מיוחדים				
22.21	שינויי לרעה בעלותי מימון ואי-חדש אשראי קיים		+	
22.22	תלוות במקורות מימון		+	
22.23	מגבלות עלימוש החזקות ועל שימושים		+	
22.24	סיכון הנוגע לפעולות מסחר בניירות ערך		+	
22.25	תלוות בלוקה		+	

ראו גם התייחסות לגורם סיכון נוספים הכלולים בתיאור תחומי הפעולות של החברה, כמפורט בסעיף 21 לנספח א' לפרק זה ובסעיף 21 לנספח ג' לפרק זה.

אלון רביע כחול ישראל בע"מ



**פרק תיאור עסקית התאגיד
של רביע כחול נדלין
בע"מ**

נספח א'

פרק א' - תיאור עסקיו התאגידי

תוכן עניינים

2	חלק ראשון ■ תיאור ההתפתחות הכלכלית של עסקיו החברה
2	1. מונחים והגדרות
4	2. פעילות החברה ותיאור ההתפתחות עסקיה
8	3. תחומי הפעולות של החברה
8	4. השקעות בהון התאגידי ועסקאות במניותיו
9	5. חלוקת דיבידנדים
10	חלק שני ■ מידע אחר
10	6. מידע כספי לגבי תחומי הפעולות של החברה
13	7. סביבה כלכלית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה
20	חלק שלישי ■ תיאור עסקיו התאגידי לפי תחומי פעילות
20	8. תחום הנדל"ן המניב
67	9. תחום פעילות הבניה למגרורים
89	חלק רביעי ■ מידע נוסף בגין כלל עסקיו החברה
89	10. רכוש קבוע ונכסי זכות שימוש ומתקנים
89	11. סיכוןם סביבתיים ודרכי ניהול
90	12. מגבלות ופיקוח על פעילות התאגידי
92	13. הון אנושי
92	14. הון חזר
93	15. מימון
96	16. מיסוי
97	17. הסכמים מהותיים
102	18. הליכים משפטיים
102	19. יעדים ואסטרטגיה עסקית
103	20. צפי להתרפות בשנת הקרובה
104	21. דין בוגרמי סיכון

פרק א' - תיאור עסקיו התאגידי

להלן תיאור עסקיו החברה¹ ליום 31 בדצמבר 2023 והתפתחות עסקיה, כפי שהלכו במהלך שנת 2023 (בדוח זה: "תקופת הדוח"). הדוח נערך לפי תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידויים), התש"ל-1970 ובהואם להוראות טוiotת תקנות ניירות ערך (פרט) התשי"ף וטוiotת תשקי"ף-מבנה וצורה) (תיקון), התשע"ד-2013 כפי שפורסמה על ידי רשות ניירות ערך ביום 22 בדצמבר 2013 בנושא עיגון "הנחיית גילוי בגין פעילות נדל"ן להשקעה"² ולפי הצעת חקיקה לתקן תקנות ניירות ערך בגין פעילות בתחום הנדל"ן היומי מחודש פברואר 2016 ("הצעת חקיקת נדל"ן יומי").³

חלק ראשון - תיאור התפתחות הכלכלית של עסקיו החברה

1. מונחים והגדרות

בדוח זה תהיה למונחים הבאים המשמעות הרسمמה להלן, אלא אם נאמר במפורש אחרת:

אלון רובע כחול ⁴	אלון רובע כחול יישראלי בע"מ, שהינה החברה האם של החברה, ולמועד אישור הדוח מחזיקה בכ- 56.3% מהון המונפק של החברה ומזכויות ההצבעה בה;
דוח הדירקטוריון	דוח הדירקטוריון המצורף לדוח תקופתי זה כפרק ב';
הבורסה	הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ;
הדוiottes הכספיים	הדוiottes הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023, המצורפים לדוח תקופתי זה כפרק ג';
הדוiottes התקופתי לשנת 2022	הדוiottes התקופתי של החברה לשנת 2022, אשר פורסם ביום 30 במרץ 2023 (מספר אסמכתא: 030967-01-03); (2023-01-030967)
החברה או "התאגידי"	רבע כחול נדל"ן בע"מ;
חוק החברות	חוק החברות, התשנ"ט-1999;
חוק ניירות ערך	חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968;
חברת הקניון	קניון העיר תל אביב בע"מ, המוחזקת על ידי החברה (בעקיפין) בשיעור של 100%;
מגה או קרפפור-מגה	גלובל ריטיל ק.י. (מ.ר.) בע"מ (שמה הקודם: מגה קמעונאות בע"מ). למיטב ידיעת החברה, נכון למועד אישור הדוח, קרפפור-מגה הינה חברה בעלות מלאה (בעקיפין) של יינוט ביתן בע"מ, שבשליטת אלקטרה מוצרי צריכה (1970) בע"מ;

¹ המידע המתואר בפרק א' זה הינו ביחס לחברת, חברות מאוחדות של החברה וחברות בשליטה משותפת.

² למונחים המוגדרים בטיוiotת תקנות נדל"ן להשקעה, אשר בהם נעשה שימוש בדוח זה, תהא המשמעות שניתנה להם בטיוiotת תקנות נדל"ן להשקעה.

³ למונחים המוגדרים בהצעת חקיקת נדל"ן יומי, אשר בהם נעשה שימוש בדוח זה, תהא המשמעות שניתנה להם הצעת חקיקת נדל"ן יומי.

"מועד אישור הדוח"	31 במרץ 2024;
"פרויקט תוכרת הארץ"	פרויקט בהקמה שישלב שטחים למגורים (כולל דירות בהישג יד), לתעסוקה ולמסחר, על פי תכנית תא/א, 3871, על גבי מקרקעין היודיעם כחלקות (127 ו-128) חלקה 105 (לשעבר) בגוש 7094 ברחוב תוכרת הארץ בתל אביב (חלק החברה בשטחי המגורים (באמצעות רבוע נדל"ן) הייצה) הינו 50%, כאמור בסעיף 9.6.4 להלן);
"קניון TLT"	מרכז מסחרי במשולש הרחובות קרליבך, החשמונאים ומנחם בגין (מתוך השוק הסיטונאי לשעבר) בתל אביב, המוחזק (100%) באמצעות חברת הקניון;
"רבע נדל"ן הייצה"	רבע נדל"ן הייצה בע"מ, המוחזקת על ידי החברה (בעקיפין) בשיעור של 100%;
"תאריך הדוח על המצב הכספי"	31 בדצמבר 2023;
"תקופת הדוח"	השנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023;
"תקנות הדוחות"	תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידניים), תש"ל-1970.

2.1. כללי

- החברה התאגדה בחודש דצמבר 2005, כחברה פרטית, בהליך רה-ארגון, שבמסגרתו פיצלה והעבירה אלון רבוע כחול את פעילות הנדלן⁴ שלה לחברת, על מנת לרכז, למקד ולפתח את **פעילות הנדלן**⁵ של החברה בקבוצת אלון רבוע כחול (ראו סעיף 2.2 להלן).
- בחודש אוגוסט 2006 נרשמו מנויות החברה למסחר בבורסה והחברה הפכה לחברת ציבורית. צוין, כי למועד אישור הדוח, מנויות החברה נסחרות בבורסה ונכליות, בין היתר, במדדים ת"א-90, ת"א-125 ות"א-ndl⁶. כמו כן, למועד אישור הדוח, רשומות למסחר בבורסה ארבע סדרות של אגרות חוב ('עד ט') שהונפקו על ידי החברה.
- בעלת השיליטה בחברה הינה אלון רבוע כחול, המחזיקה, נכון למועד אישור הדוח, בכ- 56.3% מההון המונפק והנפרע של החברה (ובדילול מלא). לモיטב ידיעת החברה, החל מיום 11 בספטמבר 2016 בעלת השיליטה באלוון רבוע כחול היא אקסטרה אחזקות ישראל בע"מ, חברה בעלותה המלאה של מר מוטי בן-משה, אשר מחזיקה, נכון למועד אישור הדוח גם בימיישן במנויות של החברה המהוות כ- 1.77% מההון המונפק והנפרע של החברה (ובדילול מלא).
- החברה פועלת בעיקר בתחום הנדלן המניב בישראל. פעילות החברה בתחום זה כוללת השכרת נכסים המניבים, פיתוח והשבחה של נכסים, איתור, ייזום והקמת פרויקטים בתחום הנדלן המניב (נכסים המיועדים להשכלה למטרות מסחר, משרדים ולוגיסטיקה).
- ליום 31 בדצמבר 2023, לחברה ולחברות בנות שלה 115 נכסים מניבים (כולל פרויקט D.O. - חניון גבעון ונכס לפיתוח הידוע כ"קמפוס בצלאל" (לשעבר) בירושלים). נסיה המניבים של החברה הינם בשטח כולל של כ- 440.7 אלף מ"ר, מתוכם סך של כ- 310.8 אלפי מ"ר שטחי השכלה וכ- 129.9 אלפי מ"ר שטחי חניה.
- לחברה מספר רב של נכסים מניבים מושכרים לרשות מזון⁷ ושטחים מושכרים נוספים לרבות בתחוםי מסחר קטנים, וב-3 מרכזיים מושכרים הכוללים את קניון TLV (100%), קניון הדר בירושלים (50%) ומרכז אלון קרית השرون בננתניה (50%). בתחום המשרדים לחברת משרדים, בין היתר, בקמפוס רעננה (50%), בפרק אפק בראש העין ובקריית מטהון בפתח תקווה. בתחום הלוגיסטיקה לחברת מרכזיים לוגיסטיים בבאר טוביה, בקיובץ אייל (50%) ובקיובץ עינת (50%). בנוסף, לחברת זכויות בפרויקט עירוב שימושים בהקמה ברוחב תוכרת הארץ בתל אביב, הכלול היקף של כ- 29,000 מ"ר המועדף לשרדים; זכויות בקרקע בסיאטל ממופרט בביוארים 9(5) ו-20(2) לדוחות הכספיים; וכן, זכויות לקומות משרדים ומקומות חניה בפתח תקווה על פי הסכם בו התקשרה החברה, ממופרט בסעיף 17.4 להלן.
- בנוסף, לחברה פעילות בתחום הבנייה למגורים, שעיקרה פרויקט עירוב שימושים הכלול, בין היתר, שני בנייני מגורים ברוחב תוכרת הארץ בתל אביב (באמצעות החברה בת בעלות מלאה וביחד עם שותפים) ופרויקט שעיקרו מגורים בפינת הרחובות עדד ואשרמן 32 בתל אביב (להלן: "**פרויקט אשרון**"). כמו כן, החברה עוסקת בקידום תוכניות הכוללות, בין היתר, שימוש למגורים בנכסים מניבים נוספים שבבעלותה, וכן בקידום פרויקטים של התאחדות עירונית (ראו סעיף 9.5 להלן).
- שני תחומי הפעילות האמורים, מדוחות בדוחות הכספיים של החברה כשני מגזרים עסקיים נפרדים. לתיאור תחומי הפעולות של החברה, ראו סעיפים 3, 8 ו-9 להלן.

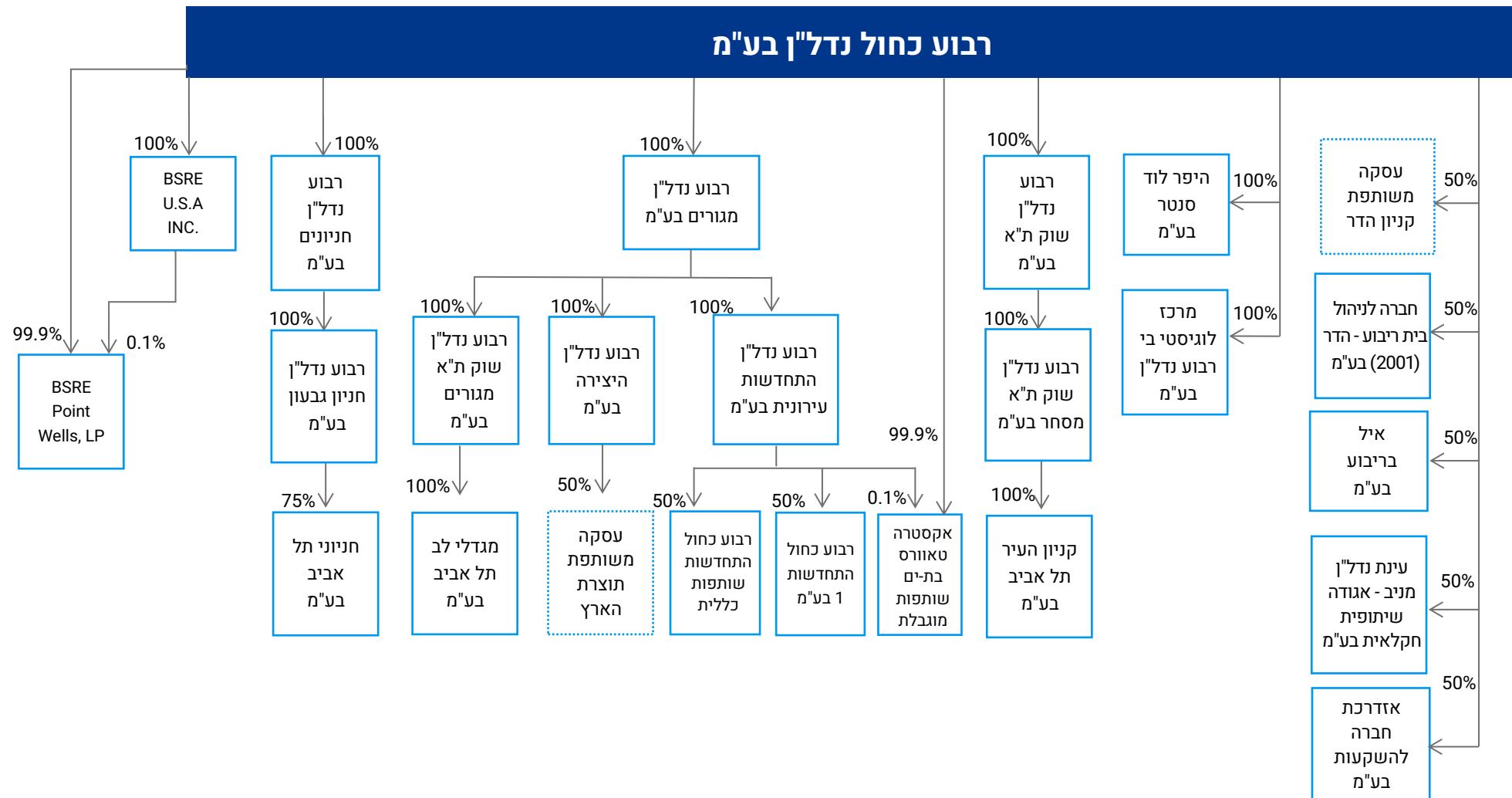
⁴ 92 נכסים סופרמרקטיים, מתוכם 3 סופרמרקטים במרכז מסחר.⁵ לאחר תקופת הדוח, התקשרה החברה בהסכם לרכישת זכויות נוספות בנכס, כך שלאחר השלמת העסקה תחזיק במלוא הזכיות בו (100%). למועד פרסום הדוח טרם הושלמה העסקה. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.3.4.6 בדוח הדירקטוריון.⁶ לאחר תקופת הדוח, התקשרה החברה בהסכם לרכישת זכויות נוספות בנכס, וכך שלאחר השלמת העסקה תחזיק במלוא הזכיות בו (100%). למועד פרסום הדוח טרם הושלמה העסקה. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.3.4.6 בדוח הדירקטוריון.

רוה ארגון והעברת נכסים לחברה - הסכמים עם אלון רבוע כחול ומגה

.2.2

כאמור, פעילות הנדל"ן של קבוצת אלון רבוע כחול והעברה לחברה על פי שני הסכמים משנת 2006 והסכם למכירת נכסים בשנת 2009, שבמסגרתם הועברו לחברה כל נכסי המקרקעין שהיו באותה עת בבעלות אלון רבוע כחול ומגה (שהייתה במועד ההסכם משנת 2009 חברת בעלות מלאה של אלון רבוע כחול). לפרטים נוספים ההסכמים האמורים וכן בנוגע להליך רישום העברת הזכויות בחלוקת מנכסים מקרקעין אלו אשר טרם הסתיימו ביחס לחלק מהנכסים, ראו סעיפים 17.1 ו-17.2 להלן.

מבנה ההחזקות של החברה ליום 31 בדצמבר 2023:



התרשים אינו כולל חברות ללא פעילות מרכזית.

להלן יובא תיאור תמציתי אודות עיקר פועלותם של חלק מהתאגדים המוחזקים הנזכרים בתרשים ההחזקות לעיל:

- [1] עסקה משותפת קניון הדר – החברה מחזיקה במישרין ב- 50% מהחזקות בקניון הדר, ירושלים.
- [2] חברת לניהול בית ריבוע – הדר (2001) בע"מ – הינה חברת הניהול של קניון הדר, ירושלים.
- [3] עינת נדל"ן מניב – אגודה שיתופית חקלאית בע"מ – מחזיקה בזכויות במרכז הלוגיסטי בקיבוץ עינת.
- [4] איל בריבוע בע"מ – מחזיקה במרכז הלוגיסטי בקיבוץ איל.
- [5] אזרכת חברת השקעות בע"מ ; היפר לוד סנטר בע"מ – כל אחת מחזיקה בזכויות בנכס סופרמרקット.
- [6] מרכז לוגיסטי בי רבוע נדל"ן בע"מ – מחזיקה בזכויות במרכז הלוגיסטי בbara טובייה.
- [7] קניון העיר תל אביב בע"מ – מחזיקה בקניון TLV, בתל אביב.
- [8] רבוע נדל"ן מגורים בע"מ – באמצעות מרכזת פעילות הנדל"ן למגורים של החברה למועד זה.
- [9] רבוע נדל"ן התאחדות עירונית בע"מ – באמצעות מרכזת פעילות הנדל"ן בתחום ההתאחדות העירונית של החברה למועד זה.
- [10] רבוע כחול ההתאחדות 1 בע"מ – משמשת ומשמש כשותף הכללי של שותפות שהן שותפות פרויקט של ההתאחדות עירונית שהוקמו ושיקומו, מעת לעת, יחד עם שותף.
- [11] רבוע כחול ההתאחדות שותפות כללית – מחזקת על ידי החברה בשיעור של 50% (בעקיפין). לפרטים נוספים, ראו סעיף 9.6 להלן.
- [12] אקסטרה טاورס בת-ים שותפות מוגבלת – מחזיקה בזכויות בנכס שאינו מהותי לחברת.
- [13] רבוע נדל"ן היツירה בע"מ – מחזיקה ב- 50% מהחזקות בפרויקט המגורים בתוצרת הארץ במסגרת "עסקה משותפת תוכרת הארץ".
- [14] מגדי לב תל אביב בע"מ – הקימה את פרויקט המגורים בתחום השוק הסיטונאי לשעבר בתל אביב, אשר בנייתו הסתיימה. ציון, כי חברה זו מחזיקה גם בזכויות לדירות להשכלה (שטרם הוקמו) בmgrsh 6 וכן בחניות ובמחסנים בתחום השוק הסיטונאי. לפרטים נוספים, ראו סעיף 9.8 להלן.
- [15] חניוני תל אביב בע"מ – מחזיקה בזכויות בפרויקט T.B.O. – חניון גבעון.
- [16] BSRE U.S.A INC. – תאגיד הרשם מדינית דלוואר, ארה"ב המשמש כשותף הכללי בשותפות BSRE Point Wells, LP .
- [17] BSRE Point Wells, LP - שותפות רשומה מדינית דלוואר, אורה"ב, שבבעלותה זכויות בחטיבת מקרקעין בשטח של כ-240 דונם, ב-Point Wells, LP, בקרבת העיר סייטל מדינית וושינגטון, ארה"ב.

3. תחומי הפעולות של החברה

לחברה שני תחומי פעילות, המדווחים כשני מגזרים עסקיים בדוחותיה הכספיים של החברה - תחום הנדל"ן המניב ותחום הבניה למגורים, כפי שיפורט להלן:

3.1. **תחום הנדל"ן המניב** - עיקר פעילות החברה הינו בתחום הנדל"ן המניב. פעילותה של החברה בתחום זה מבוצעת באופן ישיר ובאמצעות חברות בת ושותפות בשליטה משותפת וכוללת, בין היתר, השכלה, פיתוח והשבחה של נכסי הנדל"ן המניב של החברה וכן איתור וייזום השקעות בנכסים מקרקעין להקמת פרויקטים חדשים של נדל"ן מניב.

רבים נכסיה המניבים של החברה מושכרים לשימוש של סופרמרקטים. כמו כן, החברה משכירה שטחים לשימוש מסחרי (לרבבות מרכזיים מסחריים ומתחמי מסחר קטנים), לוגיסטיקה ומשרדים.

למועד אישור הדוח, פעילות החברה בתחום הנדל"ן המניב, הינה בישראל. נכסיה של החברה בתחום פרושים באתרים שונים בארץ כאמור בסעיף 8.1.5 להלן.

בנוסף, לחברה זכויות בקרקע בסיאטל כאמור בbioirs 9(5) ו-20ב(2) לדוחות הכספיים.
لتיאור בהרחבה של פעילות החברה בתחום זה, ראו סעיף 8 להלן.

3.2. **תחום הבניה למגורים** - החברה מקדמת גם בניה למגורים. החברה השלים באמצעות חברות בת הקמת פרויקט בתחום השוק הסיטונאי לשעבר בתל אביב (ראו סעיף 9.8 להלן) ומקדמת כיום באמצעות רבעון נדל"ן היツירה ושותפים, פרויקט ברוחב תוכרת הארץ בתל אביב. בנוסף, בהתאם לאסטרטגיית החברה, עוסקת החברה בקידום תוכניות הכוללות עירוב שימושים, ובין היתר, שימוש למגורים בנכסים מניבים נוספים שבבעלותה, וכן בקידום פרויקטים של התאחדות עירונית (ראו סעיפים 9.1 ו- 9.5 להלן).

لتיאור בהרחבה של פעילות החברה בתחום זה, ראו סעיף 9 להלן.

4. השקעות בהון התאגיד ועסקאות במניותיו

למייב ידיעת החברה, בשנתיים שקדמו למועד אישור הדוח לא בוצעו השקעות בהון החברה או עסקאות מהותיות אחרות על-ידי בעלי עניין בחברה, במניות החברה מחוץ לבורסה.

5. חלוקת דיבידנדים

- במהלך השנים 2022 ו-2023 החברה הכריזה וחילקה דיבידנדים בסכום כולל של 280 מיליון ש"ח (יצוין כי הסכום כולל סך של 100 מיליון ש"ח ששולם בחודש ינואר 2024). ראו פירוט בעורק 21 לדוחות הכספיים.
- ליום 31 בדצמבר 2023, יתרת הרווחים של החברה, הניטנים לחילקה בהתאם להוראות סעיף 302 לחוק החברות, הינה בסך של כ- 2,994 מיליון ש"ח (טרם החלוקה כאמור בסעיף 5.3 להלן).⁷
- ביום 31 במרץ 2024, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך 100 מיליון ש"ח, לפרטים ראו דיווח מיידי המפורטם بد בבד עם דוח תקופתי זה.
- מדיניות חלוקת דיבידנד לשנת 2023 – בחודש מרץ 2023 אישר דירקטוריון החברה מדיניות חלוקת דיבידנד לשנת 2023 כדלהלן: בגין שנת 2023 תחלק החברה דיבידנד בסך של 180 מיליון ש"ח, כשהחלוקת מתבצעת לכל הפחות בשני מועדים ולכל היותר ארבעה מועדים (לרובות לאחר שנת 2023).
- מדיניות חלוקת דיבידנד לשנת 2024 – בחודש מרץ 2024 צפואה החברה לחלק דיבידנד בסך של 240 מיליון ש"ח, כשהחלוקת מתבצעת לכל הפחות בשני מועדים ולכל היותר ארבעה מועדים (לרובות לאחר שנת 2024).
- לעניין מדיניות חלוקת דיבידנד לשנת 2023 ולשנת 2024 יובהר, כי החלטה בדבר המדיניות הינה בגדר הצהרת מדיניות בלבד. שימוש המדיניות כפוף להוראות הדין לעניין חילקה וכן כפוף להחלטות החברה ביחס לכל חילקה כאמור, לרבות החלטות בדבר קביעת עיתוי החלוקה (לרובות כדיבידנד ביןיים במהלך השנה) ו/או לגבי סכום כל חילקה ו/או בדבר ייעוד אחר לרוחוי החברה. עוד מובהר, כי דירקטוריון החברה רשאי, לפי שיקול דעתו, לשנות את מדיניות חלוקת הדיבידנד הנ"ל או לבטלה, בכל עת.
- אין במדיניות כל התחייבות כלפי בעלי המניות של החברה ו/אוצד ג' כלשהו, לבצע חלוקת דיבידנד לשתי, לרבות לעניין מועד תשלום הדיבידנד ו/או שיערו, וכל חילקה ספציפית תיבחן לגופה כאמור ואני בה כדי לגורע מסמכתו של דירקטוריון החברה לבחון ולשנות בכל עת את מדיניות חלוקת הדיבידנד ו/או לבטלה ו/או להחליט על חלוקות פרטניות נוספות ו/או לא לחלק דיבידנד והכל כפי שימצא לנכון דירקטוריון החברה.
- מגבלות על חלוקת דיבידנד – שטרי הנאמנות שעל פיהם נקבעו תנאי אגרות החוב (סדרות ו' עד ט') של החברה, כוללים הוראות בדבר התחייבות החברה לעמוד באמות מידיה פיננסיות מסוימות המגבילות את יכולת החברה לחלק דיבידנדים. לפרטים, ראו סעיף 4.2 לדוח הדירקטוריון.

⁷ סכום זה הינו לפני הפחתת מניות באוצר בסך של כ-158 מיליון ש"ח מסך ההון.

חלק שני - מידע אחר

6. מידעכספי לגבי תחומי הפעולות של החברה

החברה מישמת את תקן 11 IFRS ובהתאם לכך, ישיות בשליטה משותפת שנכללו בעבר בדוחותיה הכספיים על בסיס שיטת האיחוד היחסית מטפלות כיום לפי שיטת השווי המאזני. צוין, כי ביאור המגזרים (ביאור 29) בדוחות הכספיים והנתונים בפרק זה, כוללים את נתוני החברה ואת חלקה היחסית בחברות מאוחדות (שאינם בבעלותה המלאה) ובישיות בשליטה משותפת על בסיס איחוד היחסי.

החברה מציגה נתונים כספיים (לא מבוקרים) הכוללים את תוכנות החברות המאוחדות (שאינם בבעלותה המלאה) וחברות בשליטה משותפת לפי שיטת האיחוד היחסי, בנוסף א' לדוח הדירקטוריון.

להלן יובאו נתונים כספיים בחלוקת לתחומי הפעולות של החברה, מתוך דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה לשנים עד 2023 (באלפי ש"ח):

מאות	התאמות בגין חברות בשליטה משותפת המטפלות בשיטת השווי המאזני	אחר וכלכליים שניים מיוחסים	תחום הבנייה למגורים	תחום הנדל"ן המניב		
					مبادר	באלפי ש"ח
לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2023						
543,427	(16,838)	-	155,480	404,785	הכנסות המגזר מחיצוניים	
592,296	(10,385)	-	-	602,681	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו	
1,135,723	(27,223)	-	155,480	1,007,466	סך הכנסות	
(38,926)	403	-	(1,962)	(37,367)	הוצאות קבועות	סק הוצאות מיוחסות
(182,605)	7,065	-	(119,922)	(69,748)	הוצאות משתנות	
12,392	-	-	10,042	2,350	הכנסות אחרות, נטו	
914,192	(19,755)	-	43,638	902,701	הוצאות תחומי הפעילות	
(6,761)	-	-	-	-	הוצאות בלתי מוקצות	
15,787	-	-	-	-	חלק החברה ברוחבי חברה כללוה וחברות בשליטה משותפת נטו	
935,610	-	-	-	-	רווח מפעילות ו吉利ות	
933,242	-	-	-	-	רווח המיוחס לבאים	
2,368	-	-	-	-	רווח המיוחס לבאים	
9,772,808	(52,539)	1,493,453	678,628	7,653,266	סך הכספיים	
6,305,939	(52,796)	4,742,955	207,201	1,408,647	סך ההתחייבויות	

מאות	התאמות בין חברות בשליטה משותפת המטופלות בשיטת השווי המאזני	אחר eosnomim שאינם מיוחסים	תחום הבנייה למגורים	תחום הנדל"ן המניב	
 מבוקר					
 באלפי ש"ח					
 לשנה שהסתימה ביום 31.12.2022					
425,649	(15,735)	-	63,864	377,520	הכנסות המגזר מחיצוניים
385,933	(9,733)	-	-	395,666	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, нетו
811,582	(25,468)	-	63,864	773,186	סה"כ הכנסות
(33,195)	189	-	(592)	(32,792)	סה"כ הוצאות
(111,935)	6,478	-	(51,435)	(66,978)	המיוחסות משתנות
666,452	(18,801)	-	11,837	673,416	הוצאות בתחום הפעילות
(8,406)	-	-	-	-	הוצאות בלתי מוקצחות
17,145	-	-	-	-	חלק החברה ברוח חברה כלולה וחברות בשליטה משותפת נתנו
675,191	-	-	-	-	روح מפעולות רגילות
672,990	-	-	-	-	روح המיוחס לבעלי
2,201	-	-	-	-	זכויות שאינן מקנות שליטה
8,902,016	(46,633)	1,439,282	587,690	6,921,677	סה"כ הנכסים
5,872,452	(46,194)	4,532,084	166,713	1,219,849	סה"כ ההתחייבויות

מאות	התאמות בין חברות בשליטה משותפת המטופלות בשיטת השווי המאזני	אחר eosnomim שאינם מיוחסים	תחום הבנייה למגורים	תחום הנדל"ן המניב	
 מבוקר					
 באלפי ש"ח					
 31.12.2021 לשנה שהסתימה ביום					
382,641	(13,941)	-	43,952	352,630	הכנסות המגזר מחיצוניים
451,228	(13,658)	-	-	464,886	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, нетו
833,869	(27,599)	-	43,952	817,516	סה"כ הכנסות
(31,080)	(658)	-	(913)	(29,509)	סה"כ הוצאות קבועות
(84,582)	6,065	-	(41,009)	(49,638)	המיוחסות משתנות
718,207	(22,192)	-	2,030	738,369	הוצאות בתחום הפעילות
(8,831)	-	-	-	-	הוצאות בלתי מוקצות
19,762	-	-	-	-	חלק החברה ברוח חברה כלולה וחברות בשליטה משותפת נתו
729,138	-	-	-	-	روح מעילות ורגילות
727,233	-	-	-	-	روح המיוחס לבעלי
1,905	-	-	-	-	זכויות שאינן מקנות שליטה
7,976,150	(48,937)	1,136,132	548,862	6,340,093	סה"כ הנכסים
5,299,341	(47,460)	3,895,634	220,035	1,231,132	סה"כ ההתחייבויות

להסבירים בדבר ההתפקידויות שחלו בנתונים האמורים, ראו דוח הדירקטוריון וביאור 29 לדוחות הכספיים.

7. סביבת כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה⁸

כתאגיד העוסק בעיקר בתחום הנדל"ן בישראל, חשופה החברה לשינויים במצב המשק בכלל ובענף הנדל"ן בפרט. להלן יתוארו מגמות, אירועים והתפתחויות מרכזיות בסביבה המאקרו כלכלית של החברה, אשר למיטב ידיעתה והערכתה, יש להם או צפויו להיות להם השפעה מהותית על התוצאות העסקיות של החברה או ההתפתחויות בתחוםי פעילותה.

החברה אמדה חלק מההשפעות של האירועים וההתפתחויות במסגרת דיון בגורמי הסיכון כמפורט בסעיף 21 להלן ובסעיף 1.3.2 לדוח הדיקטוריון.

7.1 המשק הישראלי בתקופה הדות

שנת 2023 הייתה שנה מורכבת ומאתגרת עבור המשק הישראלי. במשך תשעת החודשים הראשונים של השנה המשק הישראלי התמודד עם איינפלציה גבוהה, ריבית גבוהה שהגיעה במחצית השנה לשיעור שיא של 4.75%, האטה בשוק הנדל"ן, וחוסר ודאות כלכלית שהושפעה גם מקידום יוזמות חוקיה לעירقت שינויים במערכת המשפט ("הרפורמה המשפטית"). בנוסף על מגמות ותהליכים אלו, החל מיום 7 באוקטובר 2023 מדינת ישראל מצויה במצב מלחמה (ראו סעיף 7.2 להלן), אשר תוצאותיה ועיצומות הביאו לגדול בಗרען הממשלתי וביחס החוב לתוצר של המדינה, ויצרו Zusatz משמעותי, לרבות בפן הכלכלי. לצד זאת, המשק הישראלי צמח במהלך שנת 2023 ב-2% והתוצר לנפש צמח ב-0.1%.

לפרמטרים מאקרו כלכליים ביחס למדינת ישראל, ראו האמור בסעיף זה להלן וכן האמור בסעיף 8.3 להלן.

7.2 מצב בייטחוני, ומלחמת "חרבות ברזל"

בעקבות מתקפת טרור נפשעת ומשולחת רסן על מדינת ישראל ואזרחה, הודיעה ממשלה ישראל, כי החל מיום 7 באוקטובר 2023, מדינת ישראל מצויה במצב מלחמה (להלן: **"המלחמה" או "מלחמת חרבות ברזל"**). הצדדים שננקטו בעקבות מצב המלחמה, לרבות גיוס מילואים נרחב, הידרוויות עובדים מקומות עבודה, ומצוות של פעילויות במוסדות החינוך, השפיעו על מצב המשק הישראלי במהלך הרביעי של שנת 2023, ובאופן פחות במהלך הרביעון הראשון לשנת 2024, ומגמה זו עשויה להימשך כתלות בתקופה הלחימה, היקפה ומשכה.

להרחבה אודות השפעת המלחמה על המשק הישראלי ראו בסעיף 7.3 להלן.

להרחבה אודות השפעת המלחמה על ענפי הנדל"ן המניב ובניה למגורים ראו בסעיפים 7.4 ו-7.5 להלן.

להרחבה אודות השפעת המלחמה על פעילות החברה ראו סעיף 1.3.1 לדוח הדיקטוריון.

7.3 המצב הכלכלי בישראל, מדיניות מוניטארית ושוק הכספי⁹

הכלכלה העולמית, ובכלל המשק הישראלי, הושפעה בשנים האחרונות מאירועים שונים, כגון משבר הקורונה ומלחמת רוסיה-אוקראינה, לצד התיקירות במחירים האנרגיה והסחורות וגדול בשיעורי האינפלציה ובסיבת הריבית.

בהתאם לתחזית המאקרו-כלכליות של חטיבת המחקר בנק ישראל החדש ינואר לשנת 2024 (**"הதחזית המאקרו כלכלית"**), התוצר במשקים המפותחים צמח בשנת 2023 בשיעור של 1.3% וההערכה היא שהוא יצמח בשיעור 0.8% בשנת 2024 ובשיעור 1.5% בשנת 2025. האינפלציה במשקים המפותחים בשנת 2023 עמדה על 3.1%, כאשר תחזית

⁸ פרק זה כולל נתוני שוק ונתונים מאקרו-כלכליים על בסיס סקרים ומוחקרים פומביים, לרוב מידע המופיע באתר אינטרנט אחד. כמו כן נאמרஅן אחרית במפורש, החברה לא בישהה, ובכל מקרה לא קיבלה, את הסכמה עורכי הסקרים, המוחקרים ואתרי האינטרנט כאמור, לצורך הכללת המידע בדוח זה, ומידע זה הינו מידע אשר ניתן לציבור ול밋יב ידעת החברה הינו פומבי. החברה אינה אחראית למתן הסקרים, המוחקרים והאתרים כאמור.

⁹ בנק ישראל - הودעה על הعلاאת הריבית מיום 20.2.2023; בנק ישראל - הודעה על הعلاאת הריבית מיום 22.5.2023; בנק ישראל - הודעה על החלטה להוותיר את הריבית ללא שיין - אוקטובר 2023; בנק ישראל - הודעה על החלטה להוותיר את הריבית ללא שיין - ספטמבר 2023; בנק ישראל - החלטת הוועדה המדינית הריבית מיום 1.1.2024 להוותיר את הריבית; בנק ישראל - הובסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ - סקירה שנתיות שנתיות; בנק ישראל - החלטת המקרו-כלכלית של חטיבת המחקר ינואר 2024 | בנק ישראל מדי תמחירם לצרכן – דצמבר 2023; הבוסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ - סקירה שנתיות שנתיות; בנק ישראל – הודעה על החלטה להוותיר את הריבית ללא שיין מיום 26/02/2024 מדי תמחירם לצרכן פברואר 2024, משדר האוצר – ביצוע תקציב והכנסות המדינה 2024 פברואר 2024.

בנק ישראל הינה ששיעור האינפלציה במדינות המפותחות עומד על 2.3% בשנת 2024, ועל 2.2% בשנת 2025. בהתאם לתחזית בנק ישראל, הריבית הממוצעת במדינות המפותחות בסוף שנת 2024 ובסוף שנת 2025, תעמוד על 3.9%, ו- 3.1%, בהתאם.

באשר לנכלה והמשק בישראל, במהלך שלושת הרביעונים הראשונים לשנת 2023, המשק הישראלי התמודד עם אינפלציה גבוהה, ריבית גבוהה שהגיעה במחצית השנה לשיעור שיא של 4.75%, והאטה בשוק נדלן. עם זאת, ערב פרוץ המלחמה, שיעור האבטלה בישראל ניצב על 3.1%, רמת הפעילות במשק הייתה גבוהה וקצב הצמיחה היה במגמה חיובית.

לאחר פרוץ המלחמה ניכרה פגיעה ממשמעותית בעניות המשק. שיעור האבטלה עלה בעקבות המלחמה אך לאחר זמן התמתן. בהתאם לתחזית בנק ישראל, שיעור האבטלה צפוי לעמוד על שיעור של כ- 5.3% בשנת 2024 ועל 3.2% בשנת 2025.

הפגיעה בעניות הכלל משקית בעקבות המלחמה צפiosa להתבטא בירידה בהכנסות מיסים, לצד גידול בהוצאות הממשלה – אשר יבואו לידי ביטוי בגידול ניכר בגין תקציב הממשלה. על פי פרסומי משרד האוצר פברואר 2024, הגירושון המצתבר ב-12 חודשים האחרונים גדול בכ- 0.8% ועדי עד כ- 5.6% מהתקציב. מגמת הנידול בגין צפiosa להימשך בחודשים הקרובים ולקטן לקראת הרבעון האחרון של שנת 2024 וזאת עקב שינוי בהתאם להפלגות ההוצאות וההכנסות הנובעות מלחמת "חרבות ברזל". כמו כן, על פי התחזית המקאו כלכלית, הגידול בגין תקציב הממשלה צפוי לעמוד בשנים 2024 ו-2025 על 5.7% ו- 3.8% תוצר, בהתאם.

התחזית המקאו כלכלית נערכה בעיצומה של המלחמה, והתבססה על ההנחה לפיה ההשפעה הכלכלית הישירה של המלחמה הגיעה לשיאה בربعון הרביעי של 2023, והוא תימשך עד לסוף 2024 אך בעיצימות הולכת ופוחתת. התחזית המקאו כלכלית התבססה גם על ההנחה כי המלחמה תתרוץ בגין רצועת עצה. התחזית המקאו כלכלית מאופיינת ברמה גבוהה במיוחד של או דאות, בין היתר על רקע או וDAOות בנוגע למשק, היקף ואופי המלחמה, לרבות אפשרות התפתחות המלחמה לחזית הצפונית.

נכון למועד פרסום דוח זה, הנתונים מציבים על מגמת התאוששות מסוימת במשק ובשוק ההון הישראלי, אשר באה לידי ביטוי בין היתר בעלייה במדד המניות המוביילים בבורסה ובגידול בהיקפי גיוסי אגרות חוב.

מדד המוצרים לצרכן ("המדד") עלה בשנת 2021 ב- 2.8%, בשנת 2022 ב- 5.3%, ובשנת 2023 ב- 3.0%. על פי פרסומי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, נוצר מדד חדש ינואר ללא שינוי ייחס למדד דצמבר 2023, ובמועד פברואר עליה המדד ב- 0.4% בהשוואה לחודש ינואר 2024 והשלמים עליה של 2.5% במהלך שנים עשר החודשים האחרונים (פברואר 2024 לעומת פברואר 2023). בהתאם לתחזית בנק ישראל, שיעור האינפלציה במהלך שנת 2024 צפוי לעמוד על 2.4% ובמהלך שנת 2025 צפוי לעמוד על 2%.

בתחילת שנת 2023, עמדה ריבית בנק ישראל על 3.75%. בהחלטותיה מיום 20 בפברואר 2023, 3 באפריל 2023 ו- 22 באפריל 2023, החליטה הוועדה המוניטרית להעלות את ריבית בנק ישראל ל- 4.25%- 4.5% ו- 4.75%- 4.5%. בהתאם, ריבית בנק ישראל נותרה ברמה זו עד ליום 1 בינואר 2024, אז הוועדה המוניטרית של בנק ישראל על הורדת הריבית ב- 0.25% לרמה של 4.5%. בהחלטת הוועדה המוניטרית מיום 26 בפברואר 2024 הריבית נותרה על כנה. על פי התחזית המקאו-כלכלי, בربعון הרביעי של 2024 צפiosa ריבית בנק ישראל לעמוד על רמה של 4.0%/3.75%. בהתאם לנתונים הנצפים בשוק ההון, רמות ריבית גבוהות וחסית לאלו ששורו בעשו האהוו צפויות להתקיים גם בשנים הקרובות.

במהלך שנת 2023, בעקבות השלכות קידום יוזמות החוקקה בתחום המשפט והמצב הביטחוני בישראל, הודיעו חברות הדירוג הבינלאומיות Moody's ו-Fitch כי דירוג האשראי של מדינת ישראל הוצב תחת מעקב שלילי, שימושו היו כי הרעת המצב בשל התרחבות הלחימה ומשכה, עשויה להוביל להורדת דירוג. כמו כן, חברת דירוג האשראי הבינלאומי P&S הודעה על אישור מחדש של דירוג האשראי של מדינת ישראל ברמה של AA- לצד הורדת תחזית

הדרוג מ-"יציבה" ל-"שלילית".¹⁰ לאחר תאריך הדוח, ביום 9 בפברואר 2024, הודיעה חברת דירוג האשראי הבינ-לאומית Moody's על הורדת דירוג האשראי של ישראל לדרגה של A2 וערכה את תחזית הדירוג, למחזית שלילית, וזאת, בין היתר, נוכח המצב הביטחוני.¹¹

להרבה אודות השפעות האינפלציה והריבית על פעילות החברה ראו סעיף 1.3.2 לדוח הדיקטוריון.

מדד תשומות הבניה¹²

מדד תשומות הבניה למגורים לחודש דצמבר 2023 עמד על 129.8 ונותר ללא שינוי ביחס לחודש הקודם. מדד תשומות הבניה למגורים ללא שכר עבודה ירד ב-0.2%.

בממוצע שנת 2023, עלה מדד תשומות הבניה למגורים (דצמבר 2023 לעומת דצמבר 2022) ב-2.0%. שיעור נמוך מהעלייה בשנת 2022 במהלך העשור עלה המדד ב-4.8%. מדד שכר עבודה עלה בשנת 2023 ב-1.4%, לעומת גידול של 1.1% בשנת 2022. מדד מחירי תשומה לבניה למסחר ולמשרדים בשנת 2023 עלה בכ-1.6%.

מחירי חומרים ומוצרים עלו בשנת 2023 ב-3.0%, לעומת גידול של 9.2% בשנת 2022. מחירי שכירות ציוד ורכב ירדו בשנת 2023 ב-0.4%, לעומת גידול של 3.0% בשנת 2022, ואילו מחירי הוצאות כלכליות עלו בשנת 2023 ב-2.8% לעומת גידול של 3.8% בשנת 2022.

עיקר השפעה של מדד תשומות הבניה בשלב זה הינו על עלויות עתידיות של הבניה בפרויקט תוכרת הארץ והן על גובה התמורה על פי ההסכם רכישת זכויות גלובלי בפתח תקווה (לפרטים אודות הנכס גלובל בפתח תקווה ראו סעיף 17.4 להלן). לעלייה במדד תשומת הבניה עשוי להיות השפעה על פרויקטים בביצוע עתידיים, כמפורט בסעיף 21.3 ג' להלן.

המידע המובא לעיל בסעיפים 7.1 עד 7.3 הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, אשר מתבסס על הערכות ואומדן של החברה על פי המידע והנתונים המצויים בידיה נכון למועד אישור הדוח, הכוללים פרטומים בגין פעילות הכלכלית בישראל ובעולם. מידע זה כולל, בין היתר, התייחסות לאירועים עתידיים אשר אינם בשליטה של החברה ואשר התממשותם אינה ודאית. המידע הנ"ל מבוסס במידה רבה על ציפיות והערכות לגבי התפתחויות כלכליות, בטחניות וענפיות ועל השתלבותן אלה באלה. הערכות אלועשויות שלא להתmesh או להתמש באופן שונה מהותית. הערכות החברה לגבי יכולותיה והאמצעים האפשריים העומדים לרשותה להתמודדות עם השינויים המאקרו כלכליים המתוארים בסעיפים 7.1 עד 7.3 לעיל על תוצאותיה (לרובות מדי GAAP NON), פועלותה, יחסיו הכספי, הדירוג, וכיו"ב, עשויות להיות מוטעות. כמו כן, הערכות אלו מושפעות מטבע הדברים גם באירועים הכרוכה בהימשכות והשלכות המצב הביטחוני המיזח, היקפו, הימשכוו והשפעתו על כלכלת ישראל בכלל ובענף הנדל"ן בפרט ובשל קיומם של אירועים שאינם בשליטת החברה. להרבה בעניין גורמי הסיכון של החברה ראו סעיף 21 להלן.

שוק הנדל"ן המנייב¹³

כמפורט להלן, השינויים שהחלו במרקם הישראלי, מאז ינואר 2022 וביתר שאת במהלך שנת 2023 וברבעון האחרון שלו, השפיעו בין היתר על ענף הנדל"ן. במהלך שנת 2023, אופיין ענף הנדל"ן בישראל במגמת האטה, מגמה שהתחזקה במהלך הרביעון הרביעי בשנת 2023, בשל פרוץ מלחמת חרבות ברצול.

¹⁰ Fitchratings - דוח מיום 17 באוקטובר 2023; Moody's - דוח מיום 20 באוקטובר 2023; S&P - דוח מיום 26 באוקטובר 2023.

¹¹ Moody's - דוח דירוג מיום 9 בפברואר 2024.

¹² לשכה מרכזית לסטטיסטיקה - מדד תשומות הבניה.

¹³ Natam - סקרת שוק המשרדים חציון ראשון 2023; סקרת שוק המשרדים חציון שני 2023; תחזית מידרוג לשנת 2024; קבוצת Natam - סקרת שוק המשרדים וה תעשייה חציון ראשון 2023; סקרת שוק המשרדים וה תעשייה חציון שני 2023; תחזית מצב – סקרת ענף הנדל"ן נובמבר

שטחי מסחר, מרכזיים מסחריים/קניונים:

בשנתיים האחרונות ניתן לראות קיטון בפדיון השנתי ל"ר במרכזי מסחריים, אשר צפוי להמשיך ולהכבד גם בשנים הקרובות, על אף הגידול באוכלוסייה ובצריכה הפרטית. לקיטון זה תורמים בין היתר: (1) הגברת התחרות כתוצאה מפיתוח עוד מרכזי מסחריים אשר צפויים להעמיק את הפגיעה בפדיון המרכזים הקיימים, ואשר כבר כבר כוון נאבקים עם קיטון בפדיון, (2) מדיניות ה"شمמים הפתוחים" שבמסגרתה חלה הזלה משמעותית בעלות ביקור בחו"ל וביצוע רכישות מחוץ לישראל, וכן – (3) הגידול שחל בשיעור הרכישות אשר מבוצעת בראשת (רכישות אונ-ליין).

רכישות באונ-ליין צפויות להמשיך ולהתחזק על חשבון ורכישות פיסיות, מוגהה שהואצה בתקופת מגפת הקורונה, ועם התפתחות אמצעי התשלומים הדיגיטליים. ההייעוץ באונ-ליין מחייב את הנהלי מרכזי הקניות להתמקד בתמיהיל השוכרים, לצפות את התמורות בהעדפות הצרכנים וליצור חוות צרכנית כוללת על מנת לשמור על קהל הצרכנים.

עד פרוץ המלחמה, החברות המובילות בתחום מרכזי המסחרים הציגו ביצועים תפעוליים הולמים. בשלושת הרביעונים הראשונים של שנת 2023, דיווחו החברות המובילות בתחום מרכזי המסחרים על עלייה של 6%-4% בפדיונות השוכרים. כתוצאה מעלייה ריאלית ומהצמתה חזוי השכירות למדד המחרירים, דמי השכירות בחזירים החדשניים ובחדושים החוזים עלו. במהלך שנת 2023 הייתה ירידה של 0.7% בצריכה הפרטית.

בסמוך לפרוץ המלחמה הפעולות של שטחי המסחר הייתה מוגבלת מסווגות, באופן שהשפעה על הפדיונות ומספר המבקרים בקניונים ובמרכזי המסחרים (בדגש על אזורים סמכוי גבול). במהלך הרבעון הרביעי שבמשך בהדרגה לפעולות מלאה ואיתו חזרה גם תנעوت המבקרים למרכזי הקניות. ההערכה היא כי עדין צפואה השפעה מסוימת על פדיונות השוכרים ותנועות החברות הפעילות בתחום רביעון האחרון של שנת 2023 ובתחילת שנת 2024.

marshiim:

המחזית הראשונה של 2023 אופינה בהמשך המוגהה של ירידות מחירים בשוק המגדדים ברוב האזוריים בתל אביב, והאטה בביטחון למשרדים אשר מתבטאת בין היתר בהתארכות משך זמן השיווק של שטחי משרדים חדשים ושטחים שהתפנו, התקצחות מה"מ החזירים וגידול בהשכירות משנה על ידי שכרים. בשל המוגמות הכלכליות שאפיינו את ישראל בשנת 2023 (לרובות בגין השלכות הרפורמה המשפטית ומלחמת חרבות ברזל), כל קיטון בהיקף ההשקעות בסktor ההיבט, וכן קיטון בביקושים של חברות ההיבט למשרדים בישראל ברמות המחרירים שאפיינו את השנים הקודומות. מוגהה זו עשויה להימשך במהלך שנת 2024 בחזירים חדשים ושווים שיחדשו. בשנתיים הקרובות צפואה דינמיות רבה בשוק על רקע השלמה של בנייני משרדים ברמת גימור גבוהה במיקומים מרכזיים ומערכות של שכרים בענפים מגוונים, אשר עשויה להיות משופעת מהתנאים הכלכליים שנגזרים מהמצב הבטחוני, הכלכלי ו.Magentaות העולמיות.

לוגיסטיקה:

בשנתיים האחרונות נרשם בביטחון גובהים להשכרת שטחי לוגיסטיקה ותעשייה, בין היתר בזכות המסחר המקוון, וזאת במספר ענפים עיקריים: Kmעונאות ומזון מהיר, מוצרים רפואיים ותרופה וכן Kmעונאים המפעלים פלטפורמה למכירות אונליין. גידול בביטחון בענפים אלו בטוחה הארוך יצריך שטחי אחסנה והפצה בהיקפים גדולים והולכים. ההערכה היא כי בזכות הביקושים הגבוהים, שווי הנכסים הלוגיסטיים ישאר יציב.

להערכת החברה, הגידול הדמוגרפי והעסקי בישראל, והרחבת הסחר הבינלאומי, יתמכנו בהמשך בפיתוח מרכזי לוגיסטיים מתקדמים, גובהים וגדולים המאפשרים אחסון נפחית מתחכם ומבודס מערכות שינוי רובוטיות, וביקוש זה

ימשיך להתרכז סמוך לציריו תנועה רחאים ובקרבת מוקדי הפקה וקליטה. יצוין כי הביקוש למרכזי לוגיסטיים עשוי להיות מושפע לרעה בתקופות של האטה כלכלית, או בשל אירועים מאקרו כלכליים, בייחוניים וכיו"ב.

לסיכון, הפעולות בענף הנדל"ן המניב משתנה בין מגזרים. בענף המסחר, הבניה של מרכזי מסחר שכונתיים בהיקפים גדולים יכולה לפגוע בפדיונות השוכרים באזורי רויי תחרות אך לא צפוי שיוני מהותי בתפקיד המוקדים המרכזים והמבוססים. בענף המשרדים, השוק צפוי לגדיל משמעותי מצד היצע, שעדין לפגושים ביקושים לשכירתם התנאים הכלכליים (כגון: ירידת ברि�beit, גirosim של חברות טכנולוגיה והרחבת הפעולות של מרכזי פיתוח בינלאומיים בישראל). בענף הלוגיסטיקה תימשך הצמיחה אך בקצב מתון יותר. בנסיבות מסוימות, הימשכות של מצב לחימה ו/או התרחבותה לזרות נוספות יכולה להוביל לצמצום הפעולות בנכסים נדל"ן מסוימים, ולהשפיע על חוסם של השוכרים, בדגש על אזורי סמוכי גבול. בטוחה הבינוי, ובהתאם לצמצום העבודה הדמוגרפיה, שוק העבודה ימשיך לגודל, והצריכה הפרטית תנידן אף היא, מה שתומך ביציבות של הענף ברוב האזורים.

7.5. תחום הבניה למגורים¹⁴

שנת 2023 התאפיינה בהאטה בענף. ערב פרוץ המלחמה הענף סבל ממגמות של התמתנות במספר הדירות בהתחלה בנייה לעומת שיאים שנרשמו בשנתיים האחרונים, קיטון והתייצבות בהיקפי המשכנתאות וגידול בעלות המימון של חברות בנייה (בעיקר בשל עלויות הריבית בשוק), ורידת ביקושים לרכישת דירות חדשות.

מלחמות חרבות ברזל העמיקה מגמות אלו, וכן הובילו למחסור חריף בעובדים בענף הנובע בעיקרו מאיסור הממשלה על כניסה של עובדים פלסטיניים לשטחי מדינת ישראל.

על פי נתוני הלמ"ס, במהלך שנת 2023 בכללותה, מכירות הקברים הסתכמו ב-27,930 דירות (מהן 5,210 דירות נמכרו במהלך הרביעון הרביעי לשנת 2023), כולל דירות בסבבodon ממשלתי (דירה בהנחה), ירידת של 30.7% בהשוואה לשנת 2022. יצוין כי בעקבות הנחיתת בנק ישראל, הגידלו הבנקים את ההפרשות הקבועתיות להפסדי אשראי ביחס לחברות שהעניקו לחברות בתחום הנדל"ן היומי, בשיעור גבוה יותר לעומת הממוצע ביותר הענפים, מה שਮעיד על עלייה בסיכון האשראי של הענף. לאחר תקופה הדוח, בחודש ינואר 2024 מכירות הקברים הסתכמו ב-3,750 דירות, כולל דירות בסבבodon ממשלתי (דירה בהנחה), עלייה של 43.9% בהשוואה לינואר 2023. בנוסף, מהשוואת מחירי העסקאות שבוצעו בחודשים דצמבר 2023 עד ינואר 2024 לעומת נובמבר 2023 עד דצמבר 2023, נמצא כי מחירי הדירות החדשות עלו ב-0.4%.

בטוח הבינוי, אם תמשך מגמת הקיטון בהתחלות הבניה של דירות חדשות, לצד גידול ביקושים לדירות (בשל ביקושים כלליים וגלים, ביקוש מצד בעליים חדשים לישראל ומפונים מאזרוי לחימה, וירידות בריבית בנק ישראל), יכולה להתחדש המגמה של עליית מחירי דירות יד ראשונה מקבלנים. לצד זאת, העלייה בסיכון האשראי של הקברים והיותו בסביבה כללית הכוללת ריבית גבוהה שמשפיעה על אפשרויות המימון, עלולה להשיק את השיקה במרקם היומי בפרויקטיטים חדשים וכן ליצור קשיים פיננסיים לחברות הפעולות בענף הבניה (בפרט חברות מתונות) – אלו עשויים להוביל לצמצום נוסף בהתחלות הבניה ולמשבר היצע ובמקביל לתהיליכים של רכישות ו Mizgavim בענף.

¹⁴ מחקר מאת מחלקה מידע ומחקר של המכון דצמבר 2023 סופי להפצה דצמבר 2023; ענף הבניה והndl"ן 2023 DUN'S 100; תחזית מידע ומחקר של המכון דצמבר 2023; תחזית מידע והndl"ן לשנת 2024 סופי להפצה דצמבר 2023; ענף הבניה והndl"ן נובמבר 2023 - נובמבר 2024; דירות בעסקאות נדל"ן - סיכום שנת 2023 (cbs.gov.il); duns100.co.il; שינוי במידע שוק הדירות - ספטמבר 2022.

להלן יובאו נתונים עיקריים על ההיצעה והביקוש בתחום הנדל"ן היזמי למגורים:¹⁵

2021	2022	2023	פרמטר
485.7	567.6	558.6	מדד מחירי הדירות
1,728.7	1,895.8	(*) 2,100	מחירים ממוצעים של דירות (אלפי ש"ח)
57,600	40,154	28,012	מספר דירות מגורים חדשות שנמכרו
47,101	52,964	57,874	התחלות בניית דירות
57,600	40,154	28,012	גמר בניית דירות

(א) ממוצע רביעוני.

היצעה קרקעית והתחדשות עירונית:

הריבית אוכלוסיית ישראל מתגנורת באזורי עירוניים. להערכת המועצה הלאומית לכלכלה, כבר בשנת 2033 ימוץ מרבית השטחים הפתוחים לבניה במרכזה הארץ ובהתחשב בציפיות הנוכחות, מדינת ישראל תעמדו בפני משבר של היעדר שטחים המיועדים לבניה ללא פרויקטים של התחדשות עירונית בהיקפים גדולים משמעותית. לפיכך, המליצה המועצה הלאומית לכלכלה, על בניה בסוגרת התחדשות עירונית על השטחים הבנויים זה מכבר, במקומם על השטחים הפתוחים. בהתאם לכך, הגירה ממשלת ישראל בהחלטת ממשלה יעד לבניה של 1.5 מיליון יחידות דירות עד לשנת 2040 בכדי לענות על צורכי האוכלוסייה.

שנת 2023 כוללת נתונים המעידים על יציבות שוק התחדשות עירונית, ושמירה על פעילות רחבה היקף בשוק זה, תוך עמידה בטלולות שחווה המשק הישראלי בשנת זו. נמשכו היקפי הפעולות הגדולים בשוק התחדשות עירונית, למורת אתגרי הבחירה לרשות המקומות, העלייה בריבית במהלך השנה והמלחמה. בשנת 2023 התקבל היתר לפינוי בגין לכ-9,000 יחידות דירות; לכ-124 מיליון ש"ח שולמו לרשות מקומות כתמرين להוצאה היתרי הבניה; לכ-41,000 יחידות דירות-ב-121 תוכניות פינוי בגין שקיבלו תוקף ויישנה פריצת דרך בהתחדשות עירונית בפריפריה.¹⁶

היקף הביצוע מכוח התחדשות עירונית בישראל עמוק אך הוא במגמת עלייה. בהתאם לפרסומי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, בין החודשים אוקטובר 2022 ל ספטמבר 2023 החלה בנין של כ-61,620 דירות מתוכן כ-27.1% נבנו במסגרת התחדשות עירונית, זאת לעומת 24.6% במהלך אוקטובר 2021 עד ספטמבר 2022 ו-22.9% במהלך אוקטובר 2020 עד ספטמבר 2021.¹⁷

לפירות נוספים, ראו האמור בסעיף 9.1, סעיף 9.5 ובסעיף 19 להלן בקשר עם פיתוח וקידום פעילות החברה בתחום התחדשות עירונית ואסטרטגיית החברה לעניין זה.

הפעולות בענף הנדל"ן היזמי למגורים, עשויו להיות מושפעת מהימשכות המלחמה בין היתר בכל הקשור לקצב בניית פרויקטים וממדי השלבתם, וזאת בשל קיטון בכוח האדם, שינוים בהיצעה ובביקורת לרכישת דירות, ושינויים בהיבטי המימון הנוכחי לפרויקטים חדשים. בהתאם לסקירה כלכלית שנערכה על ידי מחלקת המחקר והמידע בכנסת ישראל החדש דצמבר 2023, המלחמה וההגבלה על פעילות המשק בעקבותיה, פגעו בענף הנדל"ן היזמי (ענף הבניה), הן מצד היצוא (בעקבות קיטון בכמות העובדים בענף הבניה, סירתאות אתרי בנייה, הנחיות פיקוד העורף, ועוד) והן מצד הביקוש, כאשר ישנים סימנים המעידים על אפשרות לגידול בביטחוןם לדירות על ידי בעלי מדיניות חוץ לישראל, לצד התכניות ביקושים לדירות באזורי גיאוגרפיים מסוימים בישראל, אשר חשובים פחות להשפעות המלחמה. לצד זאת, חלה עליה בסיכון האשראי של חברות בענף הבניה בקצב מהיר יותר מאשר יתר הענפים.

¹⁵ פרסומי הלמ"ס.

¹⁶ הרשות הממלכתית לתחדשות עירונית, ינואר 2024.

¹⁷ הלמ"ס - התחלות הבניה וגמר הבניה בתקופה אוקטובר 2022 - ספטמבר 2023

המידע האמור בסעיף 7 זה לעיל, לרבות הערכות הנכללות בו, כולל מידע צופה פנוי עתיד כמשמעותו בחוק ניירות ערך, המבוסס על סקירות גורמים מקצועיים בשוק, נתונים המצויים בידי החברה למועד הדוח וניתוחים סובייקטיביים של החברה. המידע והערכתות כאמור עשויים שלא להתmesh, ככלם או חלקם, או להתmesh באופן מהותית או בנסיבות שונים מהצפוי, בין היתר בשל שינויים שעשויים לחול במצב המשק, בביקושים, בעליונות הממשלה, כמו גם שינויים בחקיקה או בהוראות הרגולטוריות בקשר עם הקמה וניהול של נדל"ן מניב ונדל"ן יומי למגורים וכן אם יחול שינוי באחד או יותר מוגרמי הסיכון המפורטים בסעיף 21 להלן.

חלק שלישי - תיאור עסקיו התאגידי לפי תחומי פעילות

הנתונים המובאים בחלק שלישי זה להלן אודות פעילות החברה בתחוםי פעילותה, כוללים את נתוני החברה ואת חלקה היחסית בחברות מאוחדות (שאינן בבעלות מלאה) וביחסיות בשליטה משותפת, על בסיס איחוד ייחסי, אלא אם צוין אחרת.

8. תחום הנדל"ן המניב

8.1. מידע כללי על תחום הפעילות

8.1.1. מבנה תחום הפעילות והשינויים החלים בו לרבות בהיקף הפעילות בתחום וברוחניותו

פעילויות החברה בתחום הנדל"ן המניב, כוללת בין היתר, השכלה, פיתוח והשבחה של נכסיו הנדל"ן המניב של החברה. מרבית נכסיה המניבים של החברה מושכרים לשימוש של סופרמרקטים. כמו כן, החברה משכירה שטחים לשימוש מסחרי (לראות במרכזים מסחריים ומתחמי מסחר קטנים) ושטחים לשימושים של לוגיסטיקה ומשרדים.

בתחילת שנת 2020 השלים החברה עסקה לרכישת הבעלות המלאה (100%) בקניון LTD כמפורט בסעיף 17.6.2 להלן.

בשנת 2022 התקשרה החברה בהסכם לרכישת 22-24 קומות משרדים המהווות כ- 34,000-37,000 מ"ר (ברוטו) ו- 161 מקומות חניה בפרויקט שבಹקמה, המכונה "גLOBל טאורוס", בפתח תקווה, כמפורט בסעיף 17.4 להלן.

בנוסף, בשנת 2022 התקשרה החברה בהסכם לרכישת נכס לפיתוח הידוע כ"קמפוס בצלאל" (לשעבר) בירושלים, כמפורט בסעיף 17.5 להלן.

בתקופת הדוח, נמשכה הקמת פרויקט עירוב שימושים ברוחב תוכרת הארץ בתל אביב פרויקט הכלול, בין היתר, משרדים להשכלה בשטח כולל של כ-29 אלף מ"ר, לפרטים נוספים ראו סעיפים 8.4.12 ו- 9.6.4 להלן.

לאחר תקופת הדוח, בשנת 2024, התקשרה החברה בהסכם לרכישת זכויות נוספות בשני נכסים שהחברה מחזיקה ב- 50% מהזכויות בכל אחד מהם - בניית משרדים ברעננה והמרכז המשחררי בקריית השرون בנענעה, כך שלאחר השלמת העסקאות החברה תחזיק במלוא הזכויות בכל אחד מהנכסים (100%). כפוף להשלמת העסקאות מלוא הזכויות והחוויות על פי הסכמי השכירות והסכמי אחרים בקשר עם הנכסים החל מיום 1 בינואר 2024 יהיו של החברה. למועד פרסום הדוח, התקיימים התנאי המתלה להשלמת העסקאות, אך העסקאות טרם הושלמו. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.3.4.6 לדוח הדירקטוריון ובאיור 32' לדוחות הכספיים.

לאחר תקופת הדוח, התקשרה החברה עם קרפורה-מגה ושוכר נוסף להם משכירה נכסים לשימוש של סופרמרקטים, בעדכוניות להסכם השכירות, ובכלל זה - הארכת תקופות השכירות לכ-17 שנים (כך שתסתהימנה ביום 31 בדצמבר 2040) והעלאת דמי השכירות. לפרטים נוספים בנוגע להתקשרות עם קרפורה-מגה, ראו סעיף 8.4.10.2 להלן.

שוק הנדל"ן המניב מושפע ממשינויים מאקרו כלכליים, במיוחד בתחום אינדואוט כלכלית. שוק זה מושפע בין היתר, מהתנאי גיוס ההתחייבויות בשוק ההון, שינויי בתעריף מטבע חזק ומשינויים מממד המחרירים לצרכן שאילו צמודות חלק מההתחייבויות. בנוסף, שינויי במגמות הביקוש וההיצע לנכסים, משפיעים על שיעורי התפוצה של הנכסים. נמצא מכך מנגנחת כלכלית מואצת בשנים האחרונות, ענף זה חווה תמורות משמעותיות הן לצד הביקוש והן מצד ההיצע, תוך שהפעולות בו ערוה מאוד. להתפתחויות בתחום הדוח ראו סעיף 7 לעיל.

כאמור, מרבית נכסיה המניבים של החברה מושכרים לשימוש של סופרמרקטים. ענף הקמענות למוצרי צריכה ומזון התאפיין בשנים האחרונות בתחרויות גבוהה, המוכוונת מחיר בעיקרה, ומביקוש יציב יחסית אשר אינו תלוי בנסיבות כלכליות.

להערכת החברה במהלך תקופה הדוח ולאחריה קיימת מגמת ביקוש יציבה לשכירת נכסים המיועדים לשימוש סופרמרקטים. להערכת החברה מגמה זו נובעת, בין היתר, מגידול דמוגרפי, מכניסה שחקניים חדשים לענף אשר החריפה את התחרות בביטחון לשכירת سنיפים והושפעה, גם מעליית קרן של המרכזים השכונתיים ומהודעה על כניסה של רשתות סופרמרקטים בינלאומיות.

להשפעת מלחמת חרבנות ברזל על פעילות החברה בתחום הנדל"ן המוביל ראו סעיף 1.3.1 לדוח הדירקטוריון.

8.1.2. התפתחויות בשוקים של תחומי הפעילות, או שינויי המאפיינים הלוקוחות שלהם

לפרטים ראו סעיף 7.3 לעיל.

8.1.3. גורמי ההצלחה הקritisטיים בתחום פעילות הנדל"ן המוביל והשינויים החלים בהם

כדיות ההשקעה בנדל"ן מניב נסרךת במונחים של החזר ההשקעה, דהיינו התשואה המתקבלת מהנכס (בדרך כלל דמי השכירות) כאותה מההשקעה בו וכן ממשינויים במחצית הנדל"ן. העליות השוטפות הכרוכות באחזקת הנכס, השקעות חד-פעמיות בו, וכן הפוטנציאלי להשבחתו בדרכים שונות כמו תוספת לזכויות הבנייה, הרחבת שימושים ותחלופת השוכרים בו, מהווים גם הם מדרדים חשובים בבחינת כדיות ההשקעה בנכס.

הarterktivיות של נכס נדל"ן מניב מושפעת במידה רבה ממיקומו. בכלל, נכסים הממוקמים באזורי אטרקטיביים זוכים לביקוש גבוה יותר ומחيري השכירות שניתן לבודות עבורם גבוהים יותר. בשימ לב למקומות ואופי פעילות החברה, להערכת החברה, הגורמים הבאים, בין השאר, הינם גורמים קritisטיים להצלחה בתחום זה:

- א. ידע וניסיונו באיתור וIMPLEMENTATION הזרמוויות עסקיות, בתכנון, בנייה, בהשבה ופיתוח, בשיווק ובניהול נכסים;
- ב. איתנות פיננסית, נזילות וכן יכולת לגייס מימון בהיקפים הנדרשים למימוש הזרמוויות עסקיות;
- ג. מיקום נכס נדל"ן במקומות אטרקטיביים;
- ד. תנאי התקשרות עם השוכרים השונים, איכות השוכרים ותקופות השכירות.

8.1.4. חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחומי הפעילות ושינויים החלים בהם

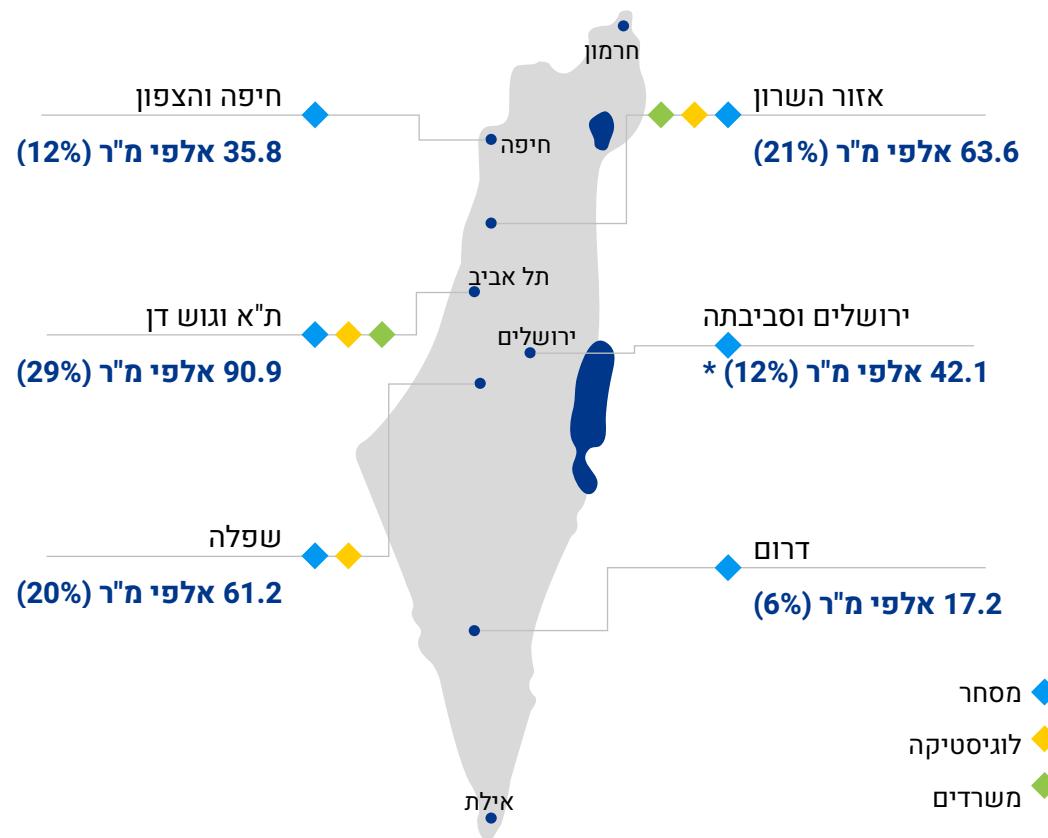
ההשקעה בנדל"ן מניב פרויקטים בהיקפים גדולים, כמו גם ייזום פרויקטים כאלה, כרוך בקיים של משאבים פיננסיים וכן בבקיאות, ידע ויכולת ניהול בתחום. להערכת החברה, במצב השוק הנוכחי חסם כניסה נוסף הינו נזוק של נכסים, הנובע בין היתר מהיעדר חולופות השקעה ושיקולי מיסוי. יכולת מימוש הנכסים והיציאה מתחום הינה, בין השאר, פועל יוצא של מיקום הנכסים, מצבם הפיזי של הנכסים ומצבי השוק. בנוסף, מימוש הנכסים כרוך בעלוויות שונות, לרבות מיסוי מקרקעין.

8.1.5 האזוריים העיקריים שבהם ממוקמים הנכסים

החברה רואה במדינת ישראל איזור פעילות אחד (כפי שיפורט בסעיף 8.3 להלן). בעלות החברה נכסים בכל רחבי הארץ, הממוקמים באזורי ביקוש לפועלות של קמעונאות, מסחר, משרדים ולוגיסטיקה.

להלן תרשימים המציג את הפרisa הארץית של נכסיו נדל"ן המניב של החברה, בשימושים השונים.

פרisa ארץית של שטחי נדל"ן המניב – סה"כ כ-310.8 אלפי מ"ר



* כולל נכס המסוג נדל"ן להשקעה אחר (ראו הערת שוללים 19 להלן).

8.1.6 סוגי הנכסים והשימושים בהם

לחברה נכסים נדל"ן בשימושים שונים של מסחר (ביניהם סופרמרקטים, מתחמי מסחר קטנים ומרכזים מסחריים), מתחמי לוגיסטיקה ושטחי משרדים.^{18,19}

8.1.7 סוגי שוכרים

בתקופת הדוח, מרבית נכסיה המניבים של החברה הינם סניפי סופרמרקטים המושכרים לרשותות שונות בתחום קמעונאות המזון. מרבית סניפי הסופרמרקטים מושכרים לקרפפור-מגה, שלມיטב ידעת החברה הינה בעלות יניות ביתן שבשליטה

¹⁸ ביום 31 בדצמבר 2023, לחברת חניונים בשטח כולל של כ-106,639 מ"ר, אשר חלקם חניונים בתשלומים וחילוקם מהווים חלק מהנכס המושכר, ללא תוספת דמי שכירות. ציון, כי הכנסות החברה מהחניונים אינן מהותיות ועל כן, שימוש לחניונים אינו מסווג בדוח זה כשימוש נפרד. יובהר, כי נתוני שטחי החניונים שהנערה זו אינם כוללים את חניון נבעון, אשר ריננו פרויקט B.O.T.

¹⁹ ביום 31 בדצמבר 2023 ולמועד פרסום הדוח, לחברת נכס לפיתוח היוזע כ"קמפוס בצלאל" (לשעבר) בירושלים המסוג כ- "ndl"ן להשקעה אחר" בדוחות הנכסיים של החברה. לעניין זה ראו גם האמור בסעיף 8.4 להלן.

אלקטרה מוצרי צריכה (1970) בע"מ. בהתאם לכך, קרפפו-מגה הינה שוכר עיקרי של החברה. לפרטים ראה סעיף 8.4.10 להלן.

נכסי נדל"ן מניב נוספים של החברה מושכרים למוגון רחוב של שכרים ולשימושים שונים של מסחר (לרבוט במרכזי מסחריים ובמתמחמי מסחר קטנים), משרדים ולוגיסטיקה.

ככל, נסיה המניבים של החברה מושכרים לתקופות שונות ועתים ניתנות לשוכרים אופציות להארכת תקופת השכירות. בכלל, דמי השכירות בחלוקת מהנכסים הינם בסכום חדש קבוע, ובחלוקת מהנכסים בסכום חדש קבוע או שיעור מפディון המכירות של השוכרים, לפי הגובה מביניהם.

לפרטים אודות חשיפה לענף הקמענאות/מסחר וקמענאות המזון ראה סעיף 8.4.11 להלן.

8.1.8. מדיניות רכישה ומימוש של נכסים

מעט לעת, בוחנת החברה רכישה או מימוש של נכסי נדל"ן מניב. בדיקת נdzיות עסקה מבוצעת לכל נכס באופן פרטני, נוכח הנסיבות הקונקרטיות וההזרמת העסקית שעשויה לצמוח מרכישתו או מימושו. בכלל, בעת איתור השקעות בנכסים חדשים, פועלת החברה תוך התמקדות ומתן עדיפות לנכסים הממוקמים באזורי ביקוש והינם בעלי נגשיות גבוהה לצרכי החברה ראשיים ואשר לגבייהם קיים פוטנציאלי פיתוח.

8.1.9. תחרות בתחום הנדל"ן המניב

בשוק הנדל"ן המניב פעילים בישראל מספר רב של גופים שאין בהם החברה להערכו במדויק, לרבות חברות ציבוריות ופרטיות בהיקפי פעילות שונים המתמחות בייזום והשכרה של נכסים מסחריים, וחברות ויחידים המחזיקים בבעלותם נכס או נכסים בודדים. בכלל, התחרות בשוק הנדל"ן המניב הינה לרוב מקומי, כך שבכל מקום בו לחברה יש נכס, קיימים מתחרירים מקומיים. כדי如此, ישנן מספר חברות ציבוריות הפעילות בתחום מסחרי והקניות וכן בתחום המסדרדים, בהן קבוצת עזריאלי בע"מ, ביג מרכזקי קניות בע"מ, מליסרון בע"מ, אמות השקעות בע"מ, קבוצת אשטרום בע"מ ועוד. יחד עם זאת, החברה אינה רואה בחברה מסוימת מתחרה ישירה ממשמעות שללה, וזאת נוכח הבדלים בהיקפי הפעולות בין החברות, בתמיהיל הנכסים, מיקומם הגיאוגרפי, מאפייניהם, גודלם, קהיל היעד של הנכסים, כמו גם האסטרטגיה והמיוקד העסקיים של כל אחת מהחברות לעיל. בהתאם, צוין, כי פעילות החברות המפורטות לעיל מתאפיינת בהיבטים ייחודיים שאינם בהכרח בר-השווה לפעולות החברה.

על רקע האמור לעיל, ולאחר שהחברה פועלת בענפי נדל"ן מניב שונים, אין יכולתה של החברה להעיך במדויק את נתח השוק שלה.

בתחום הקניות התרחשו בשנים האחרונות מיזוגים ורכישות שיצרו ריכוזיות ושליטה של מספר חברות מצומצם ביותר. במקביל, התזקקו קבוצות קמענאות מחזיקות במספר רב של מותגים. תהליכי אלו משפיעים על התחרות בענף.

בהתאם השכירות שטחי המסחר, התחרות מתעצמת ככל שהיצע השטחים הדומים באזורי מסויים גדול יותר וככל שהביקושים לשטחים מהסוג האמור נזוק יותר. חלק מנסיכי החברה ממוקמים במיקומים המטאפיינים בתחרות גבוהה. כך למשל, קניון הדר בתל אביב ירושלים וקניון LTZ בתל אביב, ממוקמים באזוריים שבהם שטחי מסחר מורבים והתחרות הן על שכרים והן על צרכנים, גבוהה. התחרות בתחום פעילות זה בישראל החיפה בשנים האחרונות, עם הגידול בהיצע של שטחים להשכרה והריכוזיות הגוברת. גורם נוסף המציין בתחום האחרונות במגמת צמיחה ומהווה מתחרה לפעולות החברה בתחום המסחר, הוא רכישות של מוצרי צריכה שונים בראשת האינטרנט, לרבות בגין והנעלה ומוצרים נוספים מסוגי המוצרים הנמכרים בקניונים. החברה מתמודדת עם התחרות כאמור תוך התמקדות בפיתוח נכסים במיקומים ייחודיים וכן באמצעות התאמת תמהיל השוכרים לביקושים ולדרישות הצריכה המתעדכנים.

לעדיין אודות השפעת מלחמת חרבות ברזל על פעילות החברה בתחום זה ראה סעיף 1.3.1 לדוח הדירקטוריון.

בתחום המשרדים להשכלה, קיימים שטחים ובים המצוים כיום בתהליכי תכנון, רישוי ובניה. כתוצאה מכך, קיימת תחרות אשר להערכת החברה, עלולה להשפיע על מחاري השכירות ועל כדיות רכישת קרקעות ליזום.

להערכת החברה, עם הפעלת הרכבת הקללה בוגש דן, ובמהשך מערכת המטרו, יתחזקו המוקדים העסקיים סמוכי התחנות בלבד מטרופולין גוש דן, מגמה אשר עשויה להעצים את הביקושים ובהתאם להביא לעלייה בדמי השכירות באיזוריהם אלו.

בשוק המשרדים להשכלה, ההשפעה על החברה היא בעיקר בתהליכי השכרת שטחים פנויים ברמות גימור שונות ובבחינה מדוקדקת של כדיות לפיתוח ומימוש זכויות בניה בנכסים שבבעלותה. פרויקט תוכרת הארץ בתל אביב ופרויקט "גLOBל טאווורס" בפתח תקווה, בכללו, בין היתר, משרדים להשכלה. בניית פרויקט המשרדים בתוכרת הארץ צפיה להשלמה בסוף שנת 2024 (או חדשניים ספורים לאחר מכן) (לפרטים נוספים ראו סעיף 8.5.2 להלן). השלמת בניית פרויקט "גLOBל טאווורס" בפתח תקווה צפיה בשנת 2026. להערכת החברה, בשל מיקום הפרויקטים האמורים והקרבה לעורקי תחבורה ציבורית ומערכת תחבורה עירית נוסעים (מתע'ז), צפויים ביקושים לשטחי משרדים באזורי בוט מומוקמים פרויקטים אלו.

הערכות החברה כאמור, לעניין הביקושים הצפויים לשטחי משרדים, ולגבי מועד השלמת הקמת הפרויקטים הנ"ל, הן בבחינת מידע צופה פנוי עתיד נגזרתו בחוק ניירות ערך, אשר התממשו אינו ודאי. השלמת פרויקטים מסווג זה כרוכה בגורמים שונים שאינם בשיליטה המלאה של החברה ובכלל זה מתכוננים, קבלני ביצוע שונים, קבלת מימון להקמת הפרויקטים, קבלת היתריה בניה, ולפיכך, השלמת הפרויקטים במועד הצפוי כאמור, או היקף הביקוש הצפוי אינם ודאיים. כמו כן, הערכת החברה בנוגע להשפעה האפשרית בתחום כאמור, מבוססת על ניתוח סובייקטיבי של החברה, על-פי המידע שנמסר לה למועד אישור הדוח, למצב הקיטם בשוק למועד אישור הדוח, והיא עשויה שלא להתmesh או להתmesh באופן שונה מהאמור, בין היתר אם יחול שינוי במצב השוק ו/או אם יחול שינוי באחד או יותר מגורמים הסיכון המפורטים בסעיף 21 להלן.

8.1.10. השלכות דיני המס החלים על החברה והיחודים בתחום הפעולות

נושא המיסוי הינו בעל השלה על הפעולות בתחום הנדל"ן המניב. שינויים בשיעורי מס הרכישה, מס רווחי הון או היTEL השבחה, משפיעים על כדיות השקעה בנכסים מניבים, השבחותם ומכירתם. לפרטים נוספים בדבר סביבת המס בה פועלת החברה ומסים על הכנסה, ראו ביאור 28 לדוחות הכספיים.

תוצאות הפעולות של החברה בתחום הנדל"ן המניב:

יוזכר, כי הנתונים בסעיף 8.2 זה (כמו יתר הנתונים בחלק השלישי לפרק זה), כוללים את נתוני החברה ואת חלקה היחסית בחברות מאוחדות (שאינם בבעלותה המלאה) ובשוויות בשליטה משותפת על בסיס איחוד ייחסי (בהתאם לנספח א' לדוח הדירקטוריון) ולכן לא חל שינוי בגילוי ביחס ל"חלק התאגידי" לעומת הנתונים "במאוחד", אלא אם צוין אחרת.

להלן תמצית התוצאות הכספיות של החברה בתחום הנדל"ן המניב²⁰:

לשנה שהסתימה ביום			
31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	
באלפי ש"ח			
352,630	377,520	404,785	סך כל הנכסות הפעילות (מאוחד)
464,886	395,666	602,681	רווחים משערכיהם (מאוחד)
738,369	673,416	900,351	רווחי הפעולות (מאוחד)
314,870	333,126	352,177	(Same Property NOI (מאוחד / חלק התאגידי)
314,870	333,126	353,083 ^(a)	סה"כ NOI (מאוחד / חלק התאגידי)

(א) סה"כ NOI כולל NOI מנכס לפיתוח הידוע כ"קמפוס באלאל" (לשעבר) בירושלים בסך של כ- 906 אלפי ש"ח. פרטיים בנוגע לנתוני נכס זה ראו סעיף 8.4 להלן.

בסעיף 8 לדוח זה - "NOI" - נמשכו בטיפות תקנות נדל"ן להשקעה; כפי שפורסם בסעיף 1.8 לדוח הדירקטוריון, נתון ה- NOI הינו לאחר קיזוז הוצאות תחזקה שוטפות לצורך שמירה על הקאים. מודגש, כי NOI: (א) אינו מציג תזרימי מזומנים מפעילות שוטפות על פי כללי חשבונאות מקובלים; (ב) אינו מהווה תחיליף לרוח הנקי לצורך הערכת תוצאות הפעולות של הקבוצה; (ג) מתיחס לכל הנכסים, כולל נכסים בשליטה משותפת הכלולים בדוחות הכספיים על בסיס שיטת השווי המאזני; ו- (ד) כולל התאמות בגין שינויים חד פעמיים.

לנתוני מzd NOI, ראו סעיף 8.7.2 להלן.

²⁰ הנתונים בטבלה זו מתיחסים גם לקרקע בישראל,ఆרה"ב (ראו פירוט בביורים 9(5) ו-20ב(2) לדוחות הכספיים) ולהנין ובען אשר לפי גישת הנהלה, כוללים בגין הנכסים המניבים בדוחותיה הכספיים של החברה (מجزר הנכסים המניבים כולל את פעילות החברה, חברות מאוחדות וחברות בשליטה משותפת). לעניין דיווח מגזר של החברה, ראו ביורו 29 לדוחות הכספיים של החברה. יצוין, כי הואל ונכסים אלה אינם מסותגים בדוחותיה הכספיים של החברה נדל"ן להשקעה, הם אינם כוללים בפיתוחים השווים בסעיף 8.4 להלן. עד יובהר, כי נפורסם בפתח לטיעף זה, הנתונים החצאים גם בטבלה זו הינם על בסיס איחוד ייחסי (מאוחד מרווח).

החברה רואה במדינת ישראל כאזור גיאוגרפי אחד שבו פועלת החברה, וסבירה כי אין שוני מהותי במאפייני הסיכון של נכסיה, הנובע מהשתייכות לאזור גיאוגרפי מסוים בתחום הארץ, וכי לא קיימת שוניות אשר ניתן לאפיין אותה על בסיס אזורים בארץ. מאפיינים כגון רמת התחרות בסביבת הנכס, היקף ואיפיון האוכלוסייה שאוותה החברה מרשתת וכיו"ב, מתקיפים במידה השכירות המתאימים לכל נכס ונכס. אין באזורי הארץ השוניים המפורטים במטה בסעיף 8.1.5 לעיל, מאפיינים רוחביים משותפים לנכסים החברה, כגון לטופסה, דמי שכירות ממוצעים, שווי וכיו"ב.

להלן פרמטרים מאקרו כלכלייםビוחם למדינת ישראל:

לשנה שהסתימה ביום			פרמטרים כלכליים
31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	
440.9 מיליארדי דולר	502.3 מיליארדי דולר	537.1 מיליארדי דולר	תקציב מקומי גלומי (PPP) ^(א)
46,643 דולר	51,990 דולר	54,771 דולר	תקציב לנפש (PPP) ^(א)
14.3%	13.9%	6.9%	שיעור צמיחה בתצורך המקומי (PPP) ^(א)
12.3%	11.5%	5.3%	שיעור צמיחה בתצורך לנפש (PPP) ^(א)
9.3%	6.5%	2.0%	שיעור צמיחה בתצורך המקומי (ריאלי) ^(ב)
7.6%	4.4%	-0.1%	שיעור צמיחה בתצורך לנפש (ריאלי) ^(ב)
2.8%	5.3%	3.0%	שיעור אינפלציה ^(ג)
1.21%	3.28%	4.26%	התשואה על חוב ממשלתי מקומי لتוטח אורך ^(ד)
AA-/Stable (אג"ח ח'ו"ל)	AA-/Stable (אג"ח ח'ו"ל)	AA-/Negative (אג"ח ח'ו"ל)	דרוג חוב ממשלתי לתוטח אורך (דרוג S&P) ^(ה)
AA-/Stable (אג"ח מקומי)	AA-/Stable (אג"ח מקומי)	AA-/Negative (אג"ח מקומי)	שיעור השקל חדש לעומת הדולר ליום האחרון של השנה ^(ו)
3.11	3.5190	3.627	

(א) הנתונים הינם במחירים שוטפים. נתוני הצמיחה במונחי PPP מבוססים על פרסום של קרן המטבע העולמית, התחזית לאוקטובר 2023. <http://www.imf.org>.

(ב) נתונים הצמיחה מבוססים על פרסום נתונים חשבונאות לאומיות לשנת 2023 של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה <https://www.cbs.gov.il>.

(ג) שיעור האינפלציה ומדד מחירים לפי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, <https://www.cbs.gov.il>.

(ד) תשואה על חוב ממשלתי – על פי אתר בנק ישראל, נתונים וסטטיסטיקה - <https://www.boi.org.il>.

(ה) דירוג האשראי של ישראל על-פי S&P בכתובת <https://www.spglobal.com>

(ו) שער חליפים יציגים נכון ליום 29 בדצמבר 2023 – על פי אתר בנק ישראל <https://www.boi.org.il>

8.4. פולחמים ברמת הפעולות של החברה בכללותה

הנתונים שלහן, המובאים באופן מצרכי ביחס לכל נכסיו הנדל"ן להשקעה של החברה ושל חברות בנות שלה (נכסים מבוניים וקרקעות), הינם בפיתוח לפי שימושים, על פי השימושים העיקריים של כל אחד מהנכסים כאמור ובאופן כdkmn: שטחים מסחריים (כולל סניפי סופרמרקט ומתחמי מסחר קטנים), מרכזים מסחריים, לוגיסטיקה ואחסנה ומשרדים, ולא חלוקה לאזורים גיאוגרפיים בהתאם לאמור בסעיף 8.3 לעיל.

יצוין, כי תחת קטגורית "מרכזים מסחריים" נכללים קניון TAZ בתל אביב, קניון הדר בירושלים ושטחי המסחר במרכז מסחרי בקריית השرون נתניה.

עוד יצוין כי לחברה נכס לפיקוח היוזע כ"קמפוס בצלאל" (לשעבר) בירושלים, המסוג כ-"ndl"ן להשקעה אחר" בדוחות הכספיים, אשר החברה בוחנת את אפשרויות השימוש קצורות וארוכות הטווח לגבי, ונכון למועד פרסום הדוח הנכס טרם הושכר. נתוני הנכס נכללים ב-FOF וה-FFO המציגים של תחום הפעולות אך אינם כוללים בפיתוחים המוצגים בסעיפים 8.4.1 עד 8.4.8 להלן. פרטים נוספים בנוגע לנכס ראו סעיף 17.5 להלן.

כן יצוין כי הנתונים בסעיפים 8.4.1 עד 8.4.9 להלן (כמו יתר הנתונים בחלק השלישי לפרק זה), כוללים את נתוני החברה ואת חלקה היחסי בחברות מאוחדות (שאין בעלותה המלאה) ובישיותה בשליטה משותפת על בסיס איחוד ייחסי, לפי דוחות כספיים מאוחדים מוחכבים שבנספח א' לדוח הדירקטוריון, וכן לא חל שינוי בಗילוי ביחס ל"חלק התאגיד" לעומת הגילוי על פי הנתונים "במאוחד".

. 8.4.1 להלן נתונים בקשר עם שטחי הנדל"ן המניב של החברה עבור שתי התקופות שהסתינו ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2023 ו- 2022, בפילוח לאזורים ושימושים:²¹

פילוח שטחי הנדל"ן המניב לפי אזורים ושימושים, ליום 31 בדצמבר 2023

סה"כ	מרכזים מסחריים	שטחים מסחריים כולל סניפי סופרמרקט	לוגיסטיקה ואחסנה	משרדים	שימושים	
					אזורים	
287,723	49,789	160,694	44,609	32,631	מדינת ישראל במאוחד / חלק התאגיד	
100%	17%	56%	16%	11%	אחו מסך שטחי הנכסים במאוחד / חלק התאגיד	

פילוח שטחי הנדל"ן המניב לפי אזורים ושימושים, ליום 31 בדצמבר 2022

סה"כ	מרכזים מסחריים	שטחים מסחריים כולל סניפי סופרמרקט	לוגיסטיקה ואחסנה	משרדים	שימושים	
					אזורים	
286,803	49,268	160,685	44,609	32,240	מדינת ישראל במאוחד / חלק התאגיד	
100%	17%	56%	16%	11%	אחו מסך שטחי הנכסים במאוחד / חלק התאגיד	

²¹ בטבלאות שלහן לא נכללו נתונים נוספים לפיתוח הידוע כ"קמפוס בצלאל" בירושלים המסוווג כ- "ndl" להשקנה אחר" בדוחות הכספיים, לפרטיהם נווספים ראו האמור בסעיף 8.4 לעיל.

8.4.2. להלן נתונים בקשר עם פילוח שווי הוגן של נכסי הנדל"ן המניב של החברה עבור שתי התקופות שהסתמכו ביום 31 בדצמבר 2023 ו-2022, בפילוח לאזוריים ושימושים:²²

פילוח שווי הוגן של נכסי הנדל"ן המניב לפי אזוריים ושימושים, ליום 31 בדצמבר 2023

סה"כ	מרכזים מסחריים	שטחים מסחריים כולל סניפי סופרמרקט	לוגיסטיקה ואחסנה	משרדים	שימושים	
					אזורים	
6,454,743	2,388,505	3,222,598	415,314	428,326	מדינת ישראל במאוחד / חלק התאגיד	
100%	37%	50%	6.4%	6.6%	אחוז מסך שווי הנכסים במאוחד / חלק התאגיד	

פילוח שווי הוגן של נכסי הנדל"ן המניב לפי אזוריים ושימושים, ליום 31 בדצמבר 2022

סה"כ	מרכזים מסחריים	שטחים מסחריים כולל סניפי סופרמרקט	לוגיסטיקה ואחסנה	משרדים	שימושים	
					אזורים	
5,887,357	2,240,418	2,815,215	402,344	429,380	מדינת ישראל במאוחד / חלק התאגיד	
100%	38.1%	47.8%	6.8%	7.3%	אחוז מסך שווי הנכסים במאוחד / חלק התאגיד	

²² השווי ההוגן של הנכסים כולל זכויות בניה נוספת, אשר למועד אישור הדוח טרם נוצלו ותוספות לנכסים המסוכנות כרכוש קבוע, אשר על פי גישת הנהלה מהווה חלק מהndl"ן המניב בקבוצה.

²³ ראו הערת שלולים 21 לעיל.

8.4.3. להלן נתונים בקשר עם פילוח של NOI²⁴ עבור שלוש התקופות שהסתيمו ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2021 עד 2023, בפילוח לפי שימושים:²⁵

NOI לשנה שהסתימה ביום 31 בדצמבר 2023

סה"כ	מרכזים מסחריים	שטח מסחריים כולל סניפי סופרמרקט	באלפי ש"ח		שימושים	
			לוגיסטיקה ואחסנה	משרדים	אזורים	מדינת ישראל בماוחד / חלק התאגיד
339,740	121,007	171,319	21,200	26,214		
100%	35.6%	50.4%	6.2%	7.7%	אחוז מסך NOI של הנכסים	בماוחד / חלק התאגיד

NOI לשנה שהסתימה ביום 31 בדצמבר 2022

סה"כ	מרכזים מסחריים	שטח מסחריים כולל סניפי סופרמרקט	באלפי ש"ח		שימושים	
			לוגיסטיקה ואחסנה	משרדים	אזורים	מדינת ישראל בماוחד / חלק התאגיד
321,001	106,575	161,918	20,345	(*)32,163		
100%	33.2%	50.4%	6.3%	10%	אחוז מסך NOI של הנכסים	בماוחד / חלק התאגיד

(א) כולל הסדר חד פעמי עם שוכר.

NOI לשנה שהסתימה ביום 31 בדצמבר 2021

סה"כ	מרכזים מסחריים	שטח מסחריים כולל סניפי סופרמרקט	באלפי ש"ח		שימושים	
			לוגיסטיקה ואחסנה	משרדים	אזורים	מדינת ישראל בماוחד / חלק התאגיד
303,878	102,009	155,186	19,154	27,529		
100%	33.6%	51%	6.3%	9.1%	אחוז מסך NOI של הנכסים	בماוחד / חלק התאגיד

²⁴ כהגדרת המונח בסעיף 8.2 לעיל, וכן לא נכללו נתונים נכסים אשר אינם מסווגים כנדל"ן להשקעה, ראו הערות שולטים 18 ו-20 לעיל.

²⁵ ראו הערה שולטים 21 לעיל.

8.4.4 להלן נתונים בקשר עם רוחוי או הפסדי שערוך לפי שימושים לתקופה של שלוש שנים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר ²⁶:
של כל אחת מהשנים 2021 עד 2023

רווחי או הפסדי שיעורך לפי אזורים ושימושים, לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023

סה"כ	מרכזים מסחריים	שטחים מסחריים כולל סניפי סופרמרקט	שימושים		
			לוגיסטיקה ואחסנה	משרדים	אזורים
באלפי ש"ח					אזורים
549,095	139,830	399,021	13,490	(3,246)	מדינת ישראל בماוחד/ חלק התאגיד
100%	25.5%	72.7%	2.4%	(0.6%)	אוחזים מסך כל רוחוי או הפסדי השערון בماוחד/ חלק התאגיד

לפרטים נוספים בדבר עלייה בשוויו הוגן של נכסיה המניבים של החברה ראו סעיף 1.3.4.2 לדוח הדירקטוריון.

רווחי או הפסדי שיעורך לפי אזורים ושימושים, לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022

סה"כ	מרכזים מסחריים	שטחים מסחריים כולל סניפי סופרמרקט	שימושים		
			לוגיסטיקה ואחסנה	משרדים	אזורים
באלפי ש"ח					מדינת ישראל בماוחד/ חלק התאגיד
339,784	80,889	215,010	23,258	20,627	אוחזים מסך כל רוחוי או הפסדי השערון בماוחד/ חלק התאגיד
100%	23.8%	63.3%	6.8%	6.1%	

רווחי או הפסדי שיעורך לפי אזורים ושימושים, לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021

סה"כ	מרכזים מסחריים	שטחים מסחריים כולל סניפי סופרמרקט	שימושים		
			לוגיסטיקה ואחסנה	משרדים	אזורים
באלפי ש"ח					מדינת ישראל בماוחד/ חלק התאגיד
350,858	157,699	166,373	17,771	9,015	אוחזים מסך כל רוחוי או הפסדי השערון בماוחד/ חלק התאגיד
100%	44.9%	47.4%	5.1%	2.6%	

²⁶ ראו הערת שולים 21 לעיל.

8.4.5 להלן נתונים בקשר עם דמי שכירות ממוצעים למ"ר עבור שתי התקופות שהסתimumו ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנתיים 2022 ו-2023, בפילוח לפי שימושים.²⁷ בטבלה להלן מוצגים גם נתונים ביחס לדמי השכירות המינימליים ולדמי השכירות המקסימליים למ"ר לאחר השטוחה בדמי השכירות למ"ר בכל אחד מהשימושים להלן עלול עולה על שיעור של %25. הטווח הרחב במחירים השכירות לכל השימושים נובע, בין היתר, משונות באופי הנכסים, משונות בסוגי השוכרים, וכן מפרמטרים נוספים, כגון רמת התחרות בסביבת הנכס, היקף ואפיקון האוכלוסייה שאotta הנכס משרת.

פירוט דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש בפועל לפי שימושים (בש"ח)

מרכזים מסחריים		שטחים מסחריים כולל סניפי סופרמרקטים		לוגיסטיקה ואחסנה		משרדים ^(א)		שימושים									
לפי המטבח המסתורי																	
לשנה שהסתימה ביום																	
31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023								
(ש"ח למ"ר) ^(ב)	(ש"ח למ"ר)	(ש"ח למ"ר)	(ש"ח למ"ר)	(ש"ח למ"ר)	(ש"ח למ"ר)	(ש"ח למ"ר)	(ש"ח למ"ר)	(ש"ח למ"ר)	(ש"ח למ"ר)								
198	202	85	88	37	40	67	70	מדינת ישראל									
644	718	415	430	44	45	136	142	מקסימום									
69 ^(ב)	75	32	34	32	33	41	46	מינימום									

(א) לא כולל שטחי חניה ובונטול הסדר חד פעמי עם שוכר.

(ב) עדכון לא מהותי במספר השוואה.

8.4.6 להלן נתונים בקשר עם שיעורי תפוצה ליום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנתיים 2022 ו-2023, בofiloch לפי שימושים:²⁹

פירוט שיעורי תפוצה

מרכזים מסחריים		שטחים מסחריים כולל סניפי סופרמרקטים		לוגיסטיקה ואחסנה		משרדים		שימושים	
31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023
92%	91%	96%	99%	100%	100%	94%	92%	מדינת ישראל	

מצוין, כי שיעורי התפוצה כמפורט בטבלה לעיל, חושבו על בסיס הסכמים חתומים עם שוכרים, לרבות הסכמים שנחתמו לאחר מועד הדוח, ובונטול שטחים שאינם ניתנים להשכלה במועד דוח זה ובונטול שטחי אחסנה במרכזים המסחריים של החברה.

אין שינוי מהותי בין שיעור התפוצה ליום 31 בדצמבר 2023 לבין שיעור התפוצה הממוצע בשנת 2023.

שיעור התפוצה הממוצע, חושב על בסיס הסכמים חתומים עם שוכרים, לרבות הסכמים שנחתמו לאחר מועד הדוח, בנטול שטחים שאינם ניתנים להשכלה ובונטול שטחי אחסנה.

²⁷ ראו הערת שלולים 21 לעיל.

²⁸ בנכסים שבהם נכנסו שוכרים במהלך השנה, הובאו בחשבון דמי שכירות מייצגים לחודש.

²⁹ ראו הערת שלולים 21 לעיל.

8.4.7 להלן נתונים בקשר עם מספר המבנים המניבים עבור התקופות שהסתימו ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2022-2023, בפילוח לפי שימושים:³⁰

מספר מבנים מניבים לפי אזורים ושימושים

שימושים	משרדים	לוגיסטיקה ואחסנה	שטחים מסחריים כולל סניפי סופרמרקטים	מרכזים מסחריים							
				לשנה שהסתימה ביום							
אזורים		31.12.2022 31.12.2023 31.12.2022 31.12.2023 31.12.2022 31.12.2023 31.12.2022 31.12.2023				מדינת ישראל					
3	3	101	3	3	3	6	6	3	3	3	3

הנתונים בטבלה לעיל כוללים רק את המבנים המניבים ללא נכסים בהקמה וקרקות. כמו כן, ישנו ארבעה מבנים מניבים המשמשים ליותר שימוש אחד (כגון, משרדים ומסחר), אשר נספרו בטבלה לעיל בכל אחד מהשימושים. סך המבנים המניבים, ללא התייחסות לריבוי השימושים, הינו 109.

יצוין, כי לחברת 116 נכסים הכלולים נכסים מניבים ללא התייחסות לריבוי השימושים, נכס לפיתוח הידוע כ"קמפוס בצלאל" (לשבור) בירושלים, קרקע, פרויקט T.O.B. – חניון גבעון ופרויקט בהקמה בתוכרת הארץ.

8.4.8 להלן נתונים בקשר עם שיעורי תשואה ממוצעים בפועל (לפי שווי בסוף שנה) לעומת התקופות שהסתימו ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2022 ו-2023, בפילוח לפי שימושים:^{31,32}

פילוח שיעורי תשואה ממוצעים בפועל (לפי שווי בסוף שנה) ולפי אזורים ושימושים

שימושים	משרדים	לוגיסטיקה ואחסנה	שטחים מסחריים כולל סניפי סופרמרקטים	מרכזים מסחריים							
				לשנה שהסתימה ביום							
אזורים		31.12.2022 31.12.2023 31.12.2022 31.12.2023 31.12.2022 31.12.2023 31.12.2022 (ג) 31.12.2023				מדינת ישראל - שיעור תשואה מייצג ^(א)					
6.5%	6.6%	6.4%	5.8%	5.6%	5.8%	7.2%	7.1%	6.5%	5.1%	5.8%	5.4%
4.8%	5.1%	5.8%	5.4%	5.0%	5.1%	6.1%	6.2%	4.8%	5.1%	5.8%	5.4%

(א) בנטרול זכויות בניה שטחים פנויים וחניונים, וכן הופחת ה-IOI של נכסים ששוים נובע מזכויות בניה בלבד. כמו כן, בנטרול התאמת שבוצעה בשווי ההונן של שני נכסים למחיר העסקה שהינו נמוך יותר (לפרטים ראו סעיף 1.3.4.6 לודוח הדירקטוריון).

(ב) שיעורי התשואה ממוצגים בנטרול הסדר חד פעמי עם שוכר.

³⁰ ראו הערת שולים 21 לעיל.

³¹ תחשייב שיעור התשואה הינו בנטרול תוספות לנכסים המסוווגות כרכוש קבוע, אשר על פי גישת הנהלה מהוות חלק מהנדל"ן המניב בקבוצה. כמו כן, הופחת ה-IOI של נכסים ששוים נובע מזכויות בניה בלבד ובהתאם ועדכנו מספרי השוואה.

³² ראו הערת שולים 21 לעיל.

8.4.9 להלן נתונים לגבי הכנסות³³ צפויות של החברה בגין חוזי שכירות חתומים לגבי כל אחת מהשנים 2024 עד 2027 וכן עבור הכנסות בגין שנת 2028 בצוירוף הכנסות של כל השנים שלאחריה:³⁴

בנהנחת איז-מיושם תקופת אופציית שוכרים										תקופת הנרה ההנסמה
שטח נושא ההereum המשתויים (באלפי מ"ר)	מספר חוזים מסתיימים (#)	הכנסות מרכיבים משתנים (אומדן) ^(x)	הכנסות מרכיבים קבועים ⁽²⁾ (אלפי ש"ח)	שטח נושא ההereum המשתויים (מ"ר)	מספר חוזים מסתיימים (#)	הכנסות מרכיבים משתנים (אומדן) ^(x) (אלפי ש"ח)	הכנסות מרכיבים קבועים ⁽²⁾ (אלפי ש"ח)			
2.6	13	5,279	81,783	4.8	17	5,279	81,407	1	רביעון 1 שנת 2024	
1.9	13	5,249	81,530	3.3	27	5,258	80,310	2		
12.7	14	5,183	81,134	21.4	30	5,199	78,518	3		
0.9	20	5,153	81,338	9.0	41	5,111	74,138	4		
9.3	57	17,936	319,155	23.4	97	18,826	275,458	2025	שנת 2025	
4.0	29	18,253	303,340	14.3	59	19,293	234,959	2026	שנת 2026	
10.3	47	18,765	293,610	47.1	79	7,166	205,551	2027	שנת 2027	
232.1	286	203,842	2,468,768	150.5	129	106	1,645,317	2028 ואילך	שנת 2028 ואילך	
273.8	479	279,660	3,710,658	273.8	479	66,238	2,675,658	סה"כ		

(א) הנתונים המובאים בעמודה זו הינם על פי תחזית הכנסות מדמי שכירות תלוי הפדיון הצפויים מקניון TLV. פרטיים בוגרנו לנכס ראו סעיף 8.8.2 להלן.מעט האמור לעיל לעניין קניון TLV, הטבלה דלעיל אינה כוללת התייחסות לדמי שכירות תלוי פדיון, הוואיל ומרכזיה זה מסך הכנסות של החברה בגין נכסה, איןנו מהותי.

(ב) סכום הכנסות בטבלה דלעיל, כולל הכנסות בגין חניונים על פי ההסכם הרלוונטיים, לא כולל הכנסות מחניונים מסחריים.

הערכת החברה בדבר הכנסות הצפויות כאמור, הינו מידע צופה פנוי עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על חוזי שכירות שבידי החברה ועל הנسبות והמידע המוצע בידי החברה נכון למועד אישור הדוח. הערכות אלו עשויות שלא להתmesh, כולן או חלקן, או להתmesh באופן שונה/או במועד שונה בין היתר, בשל גורמים שאינם בשליטת החברה כגון סיום חוזי שכירות עקב הפרה או בשל קשיים מסוימים של שוכרים העולים לגורם להפרה של חוזי שכירות, בין היתר עקב התפתחות מלחמת "חרבות ברזל" והשלכותיה על תחומי הפעולות של החברה, כמופורט בסעיף 1.3.1 לדוח הדיקטוריון וכן התפתחויות או התממשות של אחד או יותר מגורמים הסיכון המפורטים בסעיף 21 להלן.

³³ הכנסות דמי שכירות, לא כולל דמי ניהול.

³⁴ ניתן כי לאחר תקופת הדוח, התקשרה החברה בהסכם לרכישת זכויות נוספות בשני נסכים שהחברה מחזיקה ב-50% מהזכויות בכל אחד מהם, מבנה משרדים ברעננה ומרכז המטה בקריית השרון בנניה, כך שלאחר השלמת העסקאות החברת מזיק במלוא הזכויות בכל אחד מהנסכים (100%). פרטיים נוספים ראו סעיף 1.3.4.6 לדוח הדיקטוריון. למועד פרסום הדוח טרם הושלמו העסקאות ובהתאם הנתונים בטבלה כוללים את חלק החברה (50%) למועד זה.

8.4.10.1. שוכרים עיקריים (מצרפי)

.8.4.10.1. לחברה שוכר עיקרי - קרפפור-מגה, כמפורט להלן:

לאחר תקופת הדוח, התקשרו החברה וקרפפור-מגה בתוספות להסכם השכירות בוגע ל-59 סניפי סופרמרקט המושכרים לкриפור-מגה, במסגרתן ועדכנו תנאי השכירות כמפורט בסעיף 2 להלן. הפרטים בטבלה להלן מתיחסים לתנאים המעודכנים כאמור.

פירוט נכס' השוכר	תקופת הרattachement שנותה מתום שנת הדיווח (ואופציית להארכה) (תו' חלוקת לשכבות הכנסה)	בitechוננות	שיוך ענפי ההכנסות	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	אחוז מסך כל ההכנסות (החברה ^(א))	הכנסות בשנת 2023 (באלפי ש"ח)	אפיקו איזו ושימוש של נכסים מושכרים
לפרטים אודות תלות בשוכר, ראו סעיף 21.2 להלן.	במסגרת עדכון תנאי השכירות תקופת השכירות הוארכה עד ליום 31 בדצמבר 2040 (למעט מושכר אחד). לגביה מרבית הנכסים המושכרים, ערבות בנקאית בסכום השווה לדמי השכירות הבסיסיים עבור כל הסניפים בתוספת מע"מ בגין חדש שכירות אחד, וכן ערבות אישית של מר נחום ביתן מוגבלת לסכום השווה לדמי ההוארכה עבור כל הסניפים בגין חדש אחד בתוספת מע"מ. בנוסף, במסגרת עדכון תנאי השכירות התחייבת השוכרת למסור שטר חוב בסכום השווה לדמי השכירות הבסיסיים עבור כל הסניפים בתוספת מע"מ בגין חדש שכירות. לפרטים נוספים ראו סעיף 8.4.10.2 ד' להלן.	ענף ההכנסות	לגביה מרבית הנכסים المושכרים, הצמדה למדד המחרירים לצרכן או 2.5% מהഫידון (החל 3.75% מיום 1.1.25 מהഫידון והחל מיום 4.25% מיום 1.1.26 מהഫידון), לפי הגובה מביניהם; כמו כן, לגבי מרבית הנכסים, החל מיום 1.1.32 יעדכנו דמי השכירות הבסיסיים בתוספת של 7.5%.	14%	76,110	59 סניפי סופרמרקט	שוכר א'- криפור- מגה

(א) על בסיס הכנסות החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023 בתוספת חלק החברה בהכנסות מנכסי נדל"ן להשקעה שבחזקת חברות המאוחדות (שאין בבעלותה המלאה) וחברות בשליטה משותפת של החברה, זאת לפי שיעור ההחזקה של החברה בהן - ראו סעיף א' לדוח הדירקטוריון. שיעור הכנסות החברה מהשכרת סניפי סופרמרקט לкриפור-מגה מ总额 סך הכנסות החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023, הינו כ-14%.

א. כלליו

בתקופת הדוח, קרפור-מגה הינה שוכר עיקרי של החברה.

למועד אישור הדוח, הנכסים המושכרים לKERFORD-MGA הינם סניפי סופרמרקט המשמשים אותה בפעילותה הקמעונאית. למיטב ידיעת החברה, נכון למועד אישור הדוח, קרפור-מגה הינה חברה בעלות מלאה (בעקבות) של יינוט ביתן בע"מ, שבשליטת אלקטרא מוצרי צריכה (1970) בע"מ.

בעבר, הייתה מגה חברת בת בעלות ושליטה מלאה של אלון רבוע כחול, בעלית השליטה בחברה. בחודש ינואר 2016 ניתן בית המשפט צו הקפאת הליכים בנוגע למגה והורה על מינויים של נאמני מגה, לניהול עסקיה ("**נאמני מגה**"). ביום 30 ביוני 2016 הושלמה עסקת מכירת מגה לחברת מקבוצת יינוט ביתן בע"מ ("**יינוט ביתן**"), והחל מיום 1 ביולי 2016 פעללה מגה תחת בעולתה של יינוט ביתן.

ב. הסדר פשרה עם נאמני מגה והסדר עם מגה מיום 22 בפברואר 2017 ותיאור עיקריו

על רקע מחלוקת שנמלטו בין החברה ובין נאמני מגה במהלך השנים 2015 ו-2016, ביום 22 בפברואר 2017 התקשרה החברה בהסדר פשרה וסילוקין עם נאמני מגה וכן בהסדר עם מגה ("**הסדר הפשרה עם נאמני מגה**" ו-"**הסדר עם מגה**"), אשר נחתמו כמקרה אחד ונכנסו לתוקף ביום 18 במאי 2017, עם אישור בית המשפט את הסדר הפשרה עם נאמני מגה.

בהתאם להסדר הפשרה עם נאמני מגה, שילמה קופת נאמני מגה לחברת, ביום 30 ביוני 2017, סך של 10 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ), בגין הוצאות הקפאה וחוב עבר בדיון קדימה. כמו כן, נקבע בהסדר הפשרה, כי קופת נאמני מגה תשלם לחברת, על פני 4 שנים, סכום נוסף של 20 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ), בגין נשיות החברה בmega עד למועד כניסה של מגה להקפת הליכים, וכי תשלוםם אלו ימצאו את דרישות החברה מקופת נאמני מגה; בגין נשיות החברה ב mega כאמור, שילמה קופת נאמני מגה לחברת עד ליום 31 בדצמבר 2021 סך כולל של כ- 20 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ (מתוך זה, סכום של כ- 3.5 מיליון ש"ח שולם במהלך שנת 2021).

mega ונאמני מגה וייתרו על כל טענה כלפי החברה בקשר עם הסכם מכירת הנכסים משנת 2009 (नמפורט בסעיף 17.2 להלן), על פיו מכרה mega לחברת נכסים שונים וקשר עם כל עסקה אחרת.

הסדר עם mega החיל שינויים והתאמות בהסכם השכירות אשר החלו על 61 מהנכסים שמה שכרה מהחברה באותה מועד (למועד זה - 56 נכסים), על פי הסכמי השכירות שבין החברה ומגה ובכלל זה שינוי תנאי מסחריים של הסכמי השכירות (لتיאור עיקרי הסכמי השכירות עם mega, ראו סעיף קטן ג' להלן).

ג. עיקרי הסכם השכירות עם קרפור-מגה כפי שהוא בתקופת הדוח

במסגרת ההסדר עם mega הוסכם כי הסכמי השכירות (ימים 13 באוגוסט 2006, מיום 23 ביוני 2006 ומיום 13 בספטמבר 2009) שבhem התקשרו החברה ומגה טרם ההסדר, לרבות תוספות, נספחים והבהרות להם, הנם בתוקף, בשינויים וההתאמות אשר נקבעו בהסדר (בסעיף זה, ביחד: "**הסכם השכירות**").

עיקרי הסכם השכירות עם קרפור-מגה, כפי שהוא בתקופת הדוח, הם כדלקמן:

(1) תקופת האופציה מומשה, ובהתאם תקופת השכירות הוארכה עד ליום 30 ביוני 2031. לעניין הארכת תקופת השכירות עד ליום 31 בדצמבר 2040 על פי תוספת שנחתמה לאחר תקופת הדוח ראו סעיף קטן ד' להלן;

(2) דמי השכירות הבסיסיים החדשניים בגין כל אחד מהנכסים יהיו קבועים בהסדר עם mega ויהיו צמודים למדד המחיירים לצרכן, כאשר בתקופת האופציה, הינו החל מיום 1 בינואר 2024 ואילך, דמי השכירות יעדדו על דמי השכירות הבסיסיים בתוספת 7.5%;

- (3) קרפפור-מגה תשלם את דמי השכירות הבסיסיים (ובתקופת האופציה את דמי השכירות הבסיסיים בתוספת 7.5% כאמור) או שיעור של 2.5% מהפדיון, לפי הגובה מבין השנים, וזאת הן בתקופת השכירות והן בתקופת האופציה;
- (4) לגבי סניפים מסוימים, לחברה הזכות להודיע על קיזור תקופת השכירות לצורך פיתוחם, וקרפפור-מגה תהא רשאית לשוב ולשוכר חלק מהם, לאחר פיתוחם, על פי תנאים שנקבעו בהסדר עם מגה;
- (5) על אף האמור בהוראות הסכם השכירות כפי שהיא עובר להסדר עם מגה, לא תעמוד לקרפפור-מגה זכות כלשהי לסייע את השכירות לגבי חלק מן הסניפים או להקטין את מספר הנכסים הכלולים במושכר או לצמצם באופן כלשהו את המושכר בתקופת השכירות ובתקופת האופציה. אולם, אין באמור בכך לגרוע מזכותה של קרפפור-מגה להשכיר איזה מהסניפים בשכירות משנה בהתאם להוראות הסכם השכירות;
- (6) קרפפור-מגה העמידה לחברה בטוחות להבטחת התחביבותה על פי הסכם השכירות, ערבות בנקאיות אוטונומיות בסכום השווה לדמי השכירות הבסיסיים עבור כל הסניפים בתוספת מע"מ בגין חדש שכירות אחד, וכן ערבות אישית של מר נחום בגין מוגבלת לסכום השווה לדמי השכירות עבור כל הסניפים בגין חדש אחד בתוספת מע"מ;
- (7) הסכם השכירות הינו מסוג של שכירות נטו "LEASE NET" באופן שכל המסים, התשלומים והחייבים החלים בגין אחזקה הנכסים המושכרים והשימוש בהם בתקופת השכירות, חלים על קרפפור-מגה, למעט אם הווסכם אחרת.

ד. עדכון תנאי הסכם השכירות עם קרפפור-מגה לאחר תקופת הדוח

לאחר תקופת הדוח, התקשרו החברה וקרפפור-מגה בתוספות להסכם שכירות שנחתמו עם קרפפור-מגה, ובכלל זה הסכם השכירות כהגדרתו לעיל, במסגרנו עדכנו תנאי השכירות של 59 סניפי סופרמרקט המושכרים ל刻苦-מגה, שיעירן נדלקמן:

- (1) תקופת השכירות הוורנה, ותשתיים ביום 31 בדצמבר 2040 (למעט סניף סופרמרקט אחד);
- (2) דמי השכירות הבסיסיים החדשניים בגין כל אחד מהנכסים החל מיום 1 בינואר 2024 ועד ליום 31 בדצמבר 2031 יהיו דמי השכירות הבסיסיים ששולמו בגין חדש מרץ 2024 בתוספת 7.5% וייהיו צמודים למדד המחיירים לצרכן הקבוע בהסדר עם קרפפור-מגה. העלייה המתוארת לעיל בדמי השכירות הבסיסיים הינהانون בסופו לעלייה המתוארת בסעיף קטן ג' (2) לעיל;
- (3) דמי השכירות הבסיסיים החדשניים בגין כל אחד מהנכסים החל מיום 1 בינואר 2032 ועד ליום 31 בדצמבר 2040 יהיו דמי השכירות הבסיסיים ששולמו בגין חדש דצמבר 2031 בתוספת 7.5% וייהיו צמודים למדד המחיירים לצרכן הקבוע בהסדר עם קרפפור-מגה.
- (4) שיעור דמי השכירות כאחוז מפדיון יעודכנו החל מיום 1 בינואר 2025 לשיעור של 3.75% מהפדיון והחל מיום 1 בינואר 2026 לשיעור של 4.25%. מובהר, כי קרפפור-מגה תשלם את דמי השכירות הבסיסיים או דמי השכירות כאחוזה מפדיון, לפי הגובה מבין השנים, המשך כל תקופת השכירות.
- (5) זכות החברה להודיע לקרפפור-מגה על קיזור תקופת השכירות לצורך פיתוח סניפים מסוימים (כאמור בסעיף קטן ג' (4) לעיל) עודכנה בהתאם לסניפים נוספים.
- (6) קרפפור-מגה תהא רשאית לבצע עבודות התאמה על חשבונה, באחד או יותר מהסניפים שבಗינם זכאיות החברה להודיע על קיזור תקופת השכירות, בהתאם לתקציב מאושר (להלן: "הסניפים בשיפוץ") ולהתחשבונות שתבוצע בין החברה לבין קרפפור-מגה ככל שהחברה תבקש את קיזור התקופה לפני יום 31 במרץ 2029.
- (7) בנוסף לבטוחות שנמשרו לחברה להבטחת התחביבותה של קרפפור-מגה תימסר לחברה ערבות בנקאיות אוטונומיות המשלימה לסכום דמי השכירות המעודכנים עבור כל הסניפים בתוספת מע"מ בגין חדש שכירות

אחד, החל מיום 1 בינואר 2028 יעודכן סכום הערכות הבנקאית לסכום בגין שני חדש שכירות; וכן - שטר חוב בסכום השווה לדמי השכירות הבסיסיים עברו כל הסופים בתוספת מ"ע בגין 12 חדש שכירות.

התיחסות כללית לשוכרים שאינם שוכר עיקרי 8.4.10.3

יצוין, כי ככל שמי מבין השוכרים של החברה (גם כאלה שאינם בגדר שוכר עיקרי), אשר שוכר שטחים בהיקפים גדולים מהחברה יפסיק את התקשרותו עם החברה, מסיבה כלשהי, הדבר עשוי לגרום לפגיעה זמנית בהכנסות של החברה. להערכת החברה לאור ניסיון הعبر, בשל מיקומם ואיכותם של נכסיה, ירידה זו תהא כאמור זמנית בלבד, עד אשר יימצא לשטחים שפונו שוכר חלופי.

הערכתה החברה לעניין יכולתה לאתר שוכרים חלופיים בפרק זמן קצר ולענין השלכות הפסקת שכירותים כאמור, הינו מידיע צופה פנוי עתיד כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, ובהתאם הערכות כאמור עשוות שלא להתmesh או להתmesh באופן שונה (אף מהותית) מזה שהעריכה החברה וזאת, בין היתר, במקרה בו יחולו שינויים משמעותיים בתחום השוק וכן בנסיבות איזה מבין גורמי הסיכון אשר פעילות החברה חשופה להם **כמפורט בסעיף 21 להלן**.

8.4.11. חשיפה לענף ספציפי (מזרפי)

ליום 31 בדצמבר 2023, כ-49%³⁵ מהשטחים להשכלה של החברה משמשים כנספי סופרמרקטים ושל כך עשויה החברה להיות חשופה לשינויים בענף קמעונות המזון. עם זאת, בדרך כלל שטחים אלו מושכרים לתקופות ארוכות ובדמי שכירות המתעדכנים לפי שיעור עליית המדי או לפחות מהפדיון, הגובה מבין דמי השכירות הבסיסיים ודמי השכירות לפחות מהפדיון. נכון לתקופת הדוח, מרכיב דמי השכירות המשולמים בהתאם לפדיון מהפעילות העסקית בנכסים כאמור, אינם מהותי.

לפרטים בדבר מגה כשור עיקרי של החברה מענף קמעונות המזון, ראו סעיף 8.4.10 לעיל.

בנוסף, ליום 31 בדצמבר 2023, כ-24%³⁵ מהשטחים להשכלה של החברה מושכרים לשוכרים מגוונים לשימוש מסחרי (לרובות במתחמי מסחר קטנים ובמרכזים מסחריים). לחברה חשיפה להשפעות של ענף הקמעונות/המסחר על פעילותה ותוצאתה, ובכל זה לשינויים בביקושים או בדמי השכירות המשולמים בגין נכסים המיועדים לשימוש מסחרי, זאת, בין היתר, בשל שינוים בהעדפות צרכנים, מעבר לרכישות באינטרנט וכדומה.

עם זאת, להערכת החברה, פיזור הגיאוגרפיה ומיקומם האיקוני של נכסיו החברה, כמו גם הביקוש להשכלה, המגונן הרוחב של עסקים הקיימים במרכזים המסחריים של החברה ותמהיל השוכרים בהם, מפחיתים את חשיפת החברה לחוסר יציבות בענפים אלו.

הערכתה החברה בדבר החשיפה לענף ספציפי וההשלכות האפשריות שלו **כמפורט לעיל**, הינו מידיע צופה פנוי עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על המידע שבידי החברה נכון למועד אישור הדוח. הערכות אלו עשוות שלא להתmesh, ככלן או חלפן, או להתmesh באופן שונה מהעריכה החברה, בין היתר, בשל גורמים שאינם בשליטת החברה כגון התפתחויות בענף קמעונות המזון והאצת תהליכי העדפות הצרכנים לרכישות באמצעות רשת האינטרנט, והתפתחויות באחד או יותר מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 21 להלן.

³⁵ ראו הערה שולים 21 לעיל.

8.4.12 נכסים מניבים בהקמה (מצרפי)

להלן פירוט בקשר עם נכסים נדל"ן להשקעה בהקמה של החברה בחלוקת לשימושים, עברו שלוש התקופות המסתדריות בימים 31 לדצמבר של כל אחת מהשנתיים 2021 עד 2023:

לשנה שהסתירה ביום			משתנים	שימוש
31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023		
1	1	1	מספר נכסים בהקמה בתום השנה	
28,872	28,872	28,872	סה"כ שטחים בהקמה (מתוכן) בתום השנה (באלפי מ"ר)	
25,659	30,025	70,701	סה"כ עליות שהושקעו בשנה השופטת (ማוחד) (באלפי ש"ח)	
298,265	342,804	442,307	הסכום שבו מוצגים הנכסים בדוחות בתום השנה (ማוחד) (באלפי ש"ח)	
28,169	74,319	85,414	תקציב הקמה בשנה העוקבת (אומדן) (ማוחד) (באלפי ש"ח)	marshadim (א)
191,548	168,315	99,879	סה"כ יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (ማוחד) (אומדן לתום השנה) (אלפי ש"ח)	
-	-	-	שיעור המשטח של הנכס הנבנה לגבי נחתמו חוזי שכירות (%)	
ל.ג	ל.ג	ל.ג	הכנסה שנתית צפוייה מפרויקטיטים שיישלמו בשנת 2024 ו שנחתמו חוזים לגבי 50% או יותר מהשטח שלham (ማוחד) (אומדן) (באלפי ש"ח)	
1	1	2	מספר נכסים בהקמה בתום השנה	
484	484	1,773	סה"כ שטחים בהקמה (מתוכן) בתום השנה (באלפי מ"ר)	
554	648	2,008	סה"כ עליות שהושקעו בשנה השופטת (ማוחד) (באלפי ש"ח)	
6,435	7,396	26,219	הסכום שבו מוצגים הנכסים בדוחות בתום השנה (ማוחד) (באלפי ש"ח)	
608	1,603	3,564	תקציב הקמה בשנה העוקבת (אומדן) (ማוחד) (באלפי ש"ח)	mascher (ב)
4,133	3,631	20,487	סה"כ יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (ማוחד) (אומדן לתום השנה) (אלפי ש"ח)	
-	-	-	שיעור המשטח של הנכס הנבנה לגבי נחתמו חוזי שכירות (%)	
ל.ג	ל.ג	ל.ג	הכנסה שנתית צפוייה מפרויקטיטים שיישלמו בשנת 2024 ו שנחתמו חוזים לגבי 50% או יותר מהשטח שלham (ማוחד) (אומדן) (באלפי ש"ח)	

(א) הפרויקט המוצג בטבלה לעיל הינו הפרויקט במרקען ברוחב תוכרת הארץ בתל אביב, שהינו נכס מניב בהקמה מהותי, אשר פרטים אודוטיו (נכיס מניב בהקמה מהותי) מובאים בסעיף 8.5.2 להלן.

(ב) הפרויקטים המוצגים בטבלה לעיל הינם חלק מהפרויקט במקרקעין ברוחו תוכרת הארץ בתל אביב, שהינו נכס מניב בהקמה מהותי, אשר פרטים אודוטיו (נכס מניב בהקמה מהותי) מובאים בסעיף 8.5.2 להלן; וחלק המשחרר בפרויקט אשרמן אשר פרטים אודוטיו מובאים בסעיף 9.7 להלן.

מצוין, כי החברה התקשרה בחודש Mai 2022 בהסכם לרכישת קומות משרדים ומיקומות חניה בפתח תקווה, כמפורט בסעיף 17.4 להלן, אשר מוצג בדוחות הכספיים כקדומות על חשבונן נדל"ן להשקעה לפי עלות בסך של כ- 134 אלפי ש"ח, ובהתאם למועד דוח זה אינה מהווה נכס במצב נכסי החברה. לפרטים נוספים ראה ביאור 12ב(2) 1 - 2018א'(2).
לדוחות הכספיים.

8.4.13. קרקעות להשקעה (מצרפי)

להלן פרטים בקשר עם קרקעות שלחברה זכויות בהן, המסוגות כנכסי נדל"ן להשקעה ליום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנתיים 2023 ו-2022:

לשנה שהסתמימה ביום 31.12.2022 (*)		פרמטרים
		נכסים בו מוצגות الكرקעות בדוחות הכספיים בתום השנה (ማוחד) (באלפי ש"ח)
146,062	134,511	סה"כ שטח الكرקעות בתום השנה (באלפי מ"ר)
27	27	לוגיסטיקה
--	--	משרדים
--	--	תוכניות מאושרות,
14.4	13.5	מסחר
4.4	4.4	ՊՓילוח לשימושים (באלפי מ"ר)

(א) מספריו השווואו עודכנו עקב סיווג נכס לפיקוח הידעו כ"קמפוס בצלאל" (לשעבר) בירושלים (לפרטים ראה סעיף 17.5 כ- "ndl" להשקעה אחר" בדוחות הכספיים. כמו כן, היתרה כוללת יתרת זכויות בפרויקט שסובג לקרקע וליום 31 בדצמבר 2023 הינו נכס בהקמה.

8.4.14. זכויות הבניה בלבתי מנוצלות בנכסים מניבים

זכויות הבניה הבלתי מנוצלות בנכסים המניבים של החברה כוללות רק את הזכויות של הערצת החברה הין בנות ניצול מבחינה תכנונית, כלכלית ופיסית, אשר בחלקן כפופות גם להסדרים עם בעלי זכויות צדדים שלישיים ולאישורי רשות. בנוסף על חלק מנכסי החברהחולות תוכניות מתאר תקופות אובהההות אשר מאפשרות לחברת לקדם תוכניות מפורטות ולהגדיל את זכויות הבניה הניטנות לימוש. לאור האמור, שינויים בהיקף זכויות הבניה בנות ניצול, עשויים לנבוע מאישור תוכניות בניין עיר, מכירה או רכישה של נכסים וכן כתוצאה מהבשלה של תנאים כלכליים או פיסיים.

להלן פרטים בקשר עם זכויות הבניה הבלתי מנוצלות בנכסים אשר אינם קראעות להשקעה שפורטו בסעיף 8.4.13 לעיל, על פי מצב תכנוני תקף, ליום 31 בדצמבר 2023:

לשנה שהסתימה ביום 31.12.2023					
סה"כ	מגורים ^(א)	מסחר	משרדים	לוגיסטיקה	שימוש עיקרי
198	91	15	79	13	סך זכויות הבניה (באלפי מ"ר)
384,410	184,863	69,378	77,268	52,900	שווי הוגן (באלפי ש"ח)

(א) זכויות הבניה הבלתי מנוצלות למגורים כאמור, הין בקשר לכ-8 נכסים מניבים לא מהותיים, המושכרים בעיקר לשימוש של סופרמרקטים וכן בקשר למבנה מניב מהותי – קניון הדר (ואו בסעיף 8.5.1 להלן). זכויות אלה כוללות במסגרת נכסים החברה, תחת סעיף נדל"ן להשקעה בדוחותיה הכספיים המאוחדים.

בכלל, ניתן זכויות הבניה מותנה בנסיבות כלכלית. בחינת הנסיבות כאמור על ידי החברה משקללת בין היתר, את נתוני סביבת הנכס, רמת הביקושים הרלוונטיות למטרת התכנונית של הזכויות התקיפות, השימושים בפועל בנכס, העליות הכרוכות במימוש הזכויות ובכלל זה היטלי השבחה ותשולם למנהל מקרקעי ישראל.

כמו כן, החברה בוחנת מעת לעת אפשרות להשבחת נכסיה השונים ופיזוחם בדרך של שינוי מצב תכנוני, לרבות שינוי ייעוד או הגדלת הזכויות בנכסים. החלטה בדבר השבחת נכסים משקללת בין היתר, שיקולים בדבר היתכנות השינוי התכנוני והנסיבות הכלכלית של השני כאמור. יישום ההחלטה לפעול להשבחת נכס כרוך על פי רוב, בהליכים תכנוניים מורכבים וממושכים, וכן בעריכת הסדרים עם בעלי זכויות צדדים שלישיים.

האמור בסעיף זה לעיל בקשר להערכת החברה על ניצול זכויות הבניה הינה מידע צופה פנוי עתיד, כהגדתו בחוק ניירות ערך, המבוסס, בין היתר, על מידע הקים בידי הנהלת החברה, נכון למועד הדוח וכולל, תחזיות, הערכות, הנחות ואומדן אשר עשויים לא להתmesh, כולם או חלקם, לרבות בשל תלות בגורמים חיצוניים, ובעיקר ברשויות השונות, בהבשת התהליכיים הנוגעים לאפשרות ההשבחה שמטבע הדברים אינם בשליטת החברה.

8.4.15 רכישת ומכירת נכסים (מצרי)

להלן פירוט בקשר עם נכסים מניבים שנרכשו ונמכרו על ידי החברה במהלך 3 השנים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנתיים 2021 עד 2023:

לשנה שהסתיימה ביום			משתנים	נכסים שנמכרו
31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023		
--	--	--	מספר נכסים שנמכרו בשנה	
(^(a)) 49,567	--	--	תמורה ממימוש נכסים שנמכרו בשנה (ماוחד) (באלפי ש"ח)	
--	--	--	שטח נכסים שנמכרו בשנה (ماוחד) (באלפי מ"ר)	
--	--	--	וIO של נכסים שנמכרו (ماוחד) (באלפי ש"ח)	
--	--	--	רווח/הפסד שנרשם בגין מימוש הנכסים (ماוחד) (^(a) באלפי ש"ח)	
(^(a)) 2	(^(a)) 2	--	מספר נכסים שנרכשו בשנה	נכסים שנרכשו
11,323	138,200	--	עלות נכסים שנרכשו בשנה (ماוחד) (באלפי ש"ח)	
-	-	--	וIO של נכסים שנרכשו (ماוחד) (באלפי ש"ח)	
0.7	20.2	--	שטח נכסים שנרכשו בשנה (ماוחד) (באלפי מ"ר)	

- (א) החברה רושמת את נכסיה לפי שווי הוגן ולכון לא רשותה רוח/הפסד הון בעות מימוש נכסים.
- (ב) החברה התקשרה בהסכם למכירת זכויות הבניה למגורים בנכס ברחווב יהודה המכבי בתל אביב וקבלת שירותו בנית לבניית קומת המסחר בנכס, שתישאר בעלות החברה לאחר השלמת הפרויקט.
- (ג) בשנת 2021 רכשה החברה 2 נכסים אשר מהווים הרחבת נכס קיים של החברה.
- (ד) בשנת 2022 רכשה החברה נכס אחד מהוועה הרחבת נכס קיים של החברה ונוסף המגדיל את מצבת הנכסים של החברה.

לפרטים בנוגע להסכם החדש מיי 2022 לרכישת שטחי משרדים בפרויקט "גלובל טאוורס" פתח תקווה, ראו סעיף 17.4 להלן.

לאחר תקופה הדוח, בשנת 2024, התקשרה החברה בהסכם לרכישת זכויות נוספות בשני נכסים שהחברה החזיקה ב- 50% מהזכויות בכל אחד מהם, מבנה משרדים ברעננה והמרכז המשחררי בקריית השرون בתנניה, כך שלאחר השלמת העסקאות החברה תחזיק במלוא הזכויות בכל אחד מהנכסים (100%). למועד פרסום הדוח טרם הושלמו העסקאות. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.3.4.6 לדוח הדירקטוריון וביאור 32 לדוחות הכספיים.

.8.5.1. מבנה מניב מהותי - קניון הדר - מרכז מסחרי בירושלים (החברה מחזיקה ב-50% מזכויות החכירה בנכס במושע)

נתונים נוספים הערכת השווי והנתוחות שבבסיסה		פריט מידע															שם הנכס ומאפייניו [נתונים לפי: 100% - 50% - חלק החברה בנכס]	שנה	
הנחות נוספות בבסיס ההערכה - היוון; [מספר נכסים השווי, מחיר מוצע על "ר' של נכסים השוואת][נכסים השוואת]	מודל ההערכת לשוו פועל לפיו	זיהוי שערו שם (ויסיזן)	פיד'ון השווי לחוב' (ב' ש"ח)	דמי chodshim ומוציאעים למ"ר (ב' ש"ח)	שיעור תפוסה لتום שנה (%)	רווח (פסדי) שערוך (במטבע) (בפועל) (ב' ש"ח)	יחס שווי הנכס לחוב (ד"ה)	שיעור תשואה על העלות (%)	שיעור תשואה מתואם (%)	שיעור תשואה (%)	וונ МОאתם בשנה (ח'אוחד) (באלפי) (ב' ש"ח)	בפועל בשנה (ח'אוחד) (באלפי) (ב' ש"ח)	הכנסות בשנה (ח'אוחד) (באלפי) (ב' ש"ח)	שווי הגון בסוף שנה (מאות) (באלפי) (ב' ש"ח)	ערך בסופו שנה (מאות) (באלפי) (ב' ש"ח)				
שיעור היוון עיקרי - 6.5% - מס' נכסים השוואת - 27	סגל בע"מ	דוד ומנוור	היון הכנסות	1,591	145	96.6%	118,991	-	11%	5.9%	5.6%	49,313	46,406	68,519 ^(b) 832,000	832,000	2023	ישראל אזור		
שיעור היוון עיקרי - 6.5% - מס' נכסים השוואת - 16	האונשר מלול ונדסה ושמאוות מרקען	האונשר מלול ונדסה ושמאוות מרקען	היון הכנסות	1,583	137	96.5%	47,279	-	8%	⁽ⁱ⁾ 7%	6.6%	49,398	46,536	64,639	706,900	706,900	2022	טבע המסחרי שימוש עיקרי	טבע המסחרי/ מקורית/ מקורית/ אלפי (ש"ח)
שיעור היוון עיקרי - 6.5% - מס' נכסים השוואת - 12	האונשר מלול ונדסה ושמאוות מרקען	האונשר מלול ונדסה ושמאוות מרקען	היון הכנסות	1,657	134	96.55%	10,075	-	9%	6.2%	5.9%	40,488	38,702	55,340	655,600	655,600	2021	50% התאגיד [%]	50% התאגיד [%] אלפי 27 מ"ר ⁽ⁱ⁾ שטח אלפי מ"ר

(א) מרכז מסחרי בירושלים. הנכס מנוהל על ידי החברה וכלל ביטוח עסקה משותפת שבה מיזגים הצדדים באופן שווה. החברה מחזיקה ב-50% מזכויות החכירה בנכס במושע, יחד עם כל חברה לביטוח בע"מ ("כלל ביטוח"), תקופת החכירה הנוכחית הייתה עד ליום 14 באפריל 2021. לחברה ולכל חברה זכות לתקופת חכירה נוספת של 49 שנה בכפוף לתשלומים דמי היוון. למועד אישור הדוח, החברה וכלל פעולות לרכישת בעלות או להארכת תקופת החכירה בנכס. יחד עם זאת, יובהר כי אין ודאות לגבי השלמת ההליך ולגבי המועד בו ההליך יושלם בפועל והדבר תלוי, בין היתר, בקבלת אישורי הרשות הירלוונטיות, אשר מטבע הדברים אינה בשליטת החברה.

(ב) השווי הגון ליום 31 בדצמבר 2023 כולל זכויות בניה בלתי מנוצלות בסך של כ-104 מיליון ש"ח.

(ג) הכנסות בעמודה זו כוללות את סך הכנסות מהנכסים לרבות דמי ניהול והכנסות מחשמל ברוטו.

- (ד) ה-10N המותאם כולל את ההוראות בתקופות הרלוונטיות בנטרול שווררים שעוזבו במהלך השנה, גילום שווררים שהשתכנעו במהלך התקופה כאשרו את הנכס שנה שלמה, עדכון בגין שינוי בעומקם השכירות לרבות עדכון בגין מגנווי הצמדה, והנחהות חד פעמיות לשווררים (לרובות גרייסום לשווררים בתחלת תקופה לצורך התאמות במושב). יצוין כי תוקנו מספרי השוואה כך שנכללו עדכוניים בגין מגנווי הצמדה.
- (ה) יצוין, כי לא נמצא בידי החברה מלא המידע לגבי פדיון השווררים בנכס האמור, והגילוי ניתן רק לגבי אותם שטחים שלגביהם מצוי המידע בידי החברה. **הנתון הנוכחי הוא למשתמש ידיעת הנהלת החברה והוא ניתן על בסיס מידע שהתקבל מהשווררים או מצדדים שלישיים אחרים, לפי העניין, ואין ביכולתה של החברה לוודא כי מידע זה נכון**.
הpediaון הממוצע החודשי למ"ר של קניון הדר לשנת 2021 חושב ביחס לתקופות בהן הקניון לא היה סגור בהתאם להנחיות הממשלה עקב מגיפה הקורונה (תקופה של כ- 10.25 חודשים) ולפי שטח של כ-17.5 מ"ר (שטח זה אינו כולל חנויות שאינן מדוחחות פדיון).pediaון הממוצע החודשי למ"ר של קניון הדר לשנת 2022 חושב לפי שטח של כ- 17.9 אלפי מ"ר (שטח זה אינו כולל חנויות שאינן מדוחחות פדיון).pediaון הממוצע החודשי למ"ר של קניון הדר לשנת 2023 חושב לפי שטח של כ-17.3 אלפי מ"ר (שטח זה אינו כולל חנויות שאינן מדוחחות פדיון).
- (ו) העלות המקורית כוללת השקעות הוניות בנכס עד לתאריך הדוח על המצב הכספי.
- (ז) השטח הנ"ל אינו כולל שטח חניה, של כ-30 אלפי מ"ר, הצמוד לנכס (מושג לפי 100%).

מגנה מניב בהקמה פבומית – מלג המשרדיים בפובויגט מזורת הארץ, בתל אביב.

הארץ ראו סעיף 3.15.415.3 להלן.

ב_TBL_השללן מובא פירוט אודות מבנה מיניב בהקמה שהינו חלק המשדרים בפרויקט תוצרת הארץ, בתל אביב שחלק החברה בו הינו 100%:

נתונים נוספים אוחdot הערכת השווי וההנחות שבסיס'יטה			שיעור משטחי נכס לגביהם שכירות לשוק מחיברים לשוק שנה (%)	שיעור השלמה בתום שנה [כספי] (%)	נתונים כספיים			עלות מצטברת בתום שנה, כולל קרנקע, בנייה ושותות (אלפי ש"ח)	שנה	שם נכס נדל"ן להשקעה ומיפויינו	
הנחות נוספת בסיס הערכתה (לפי הענין) - Cap Rate / שיעור היון), שיעור תפוצה מיצג, זמן לסיום הקמתה, דמי שכירות למשר, סך הכל NOI מיצג חוות ימי	מודל ההערכתה	שם מערך השווי ונסיו			נתונים בדבר שווי הון ושותות	רוחוי שערון שנה (ماוזה) (אלפי ש"ח)	ערך בספרים בתום שנה (ماוזה) (אלפי ש"ח)	שווי הון בתום שנה (אלפי) (אלפי ש"ח)			
<u>משרדים: שיעור היון - 6.75%;</u> ד"מ"ש חודשי למ"ר 105- ש"ח <u>מסחר: שיעור היון - 6.75% ;</u> ד"מ"ש חודשי למ"ר 150- ש"ח <u>תניית: שיעור היון - 7% ;</u> ד"מ"ש חודשי לחניה - 800- ש"ח זמן סיום להקמתה: שנה וחודש.	גישת ההשוואה בשילוב גישת החלוץ לנכסיים בנויים	דוד ומנו סגול בע"מ	-	59%	28,509	451,850	451,850	300,686	2023	תוצרת הארץ פרויקט המשדרים	שם הנכס
<u>משרדים: שיעור היון - 6.75%;</u> ד"מ"ש חודשי למ"ר 105- ש"ח <u>מסחר: שיעור היון - 6.75% ;</u> ד"מ"ש חודשי למ"ר 150- ש"ח <u>תניית: שיעור היון - 7% ;</u> ד"מ"ש חודשי לחניה - 800- ש"ח זמן סיום להקמתה: שנה וחודש.	גישת ההשוואה בשילוב גישת החלוץ לנכסיים בנויים	דוד ומנו סגול בע"מ	-	27%	13,890	350,200	350,200	228,488		תל אביב	מקום הנכס
<u>משרדים: שיעור היון - 6.75%;</u> ד"מ"ש חודשי למ"ר 105- ש"ח <u>מסחר: שיעור היון - 6.75% ;</u> ד"מ"ש חודשי למ"ר 150- ש"ח <u>תניית: שיעור היון - 7% ;</u> ד"מ"ש חודשי לחניה - 800- ש"ח זמן סיום להקמתה: שנתיים.	גישת ההשוואה בשילוב גישת החלוץ לנכסיים בנויים	דוד ומנו סגול בע"מ	--	13%	112,506	304,700	304,700	197,815		ש"ח	מבע פעלויות
<u>משרדים: שיעור היון - 6.75%;</u> ד"מ"ש חודשי למ"ר 105- ש"ח <u>מסחר: שיעור היון - 6.75% ;</u> ד"מ"ש חודשי למ"ר 150- ש"ח <u>תניית: שיעור היון - 7% ;</u> ד"מ"ש חודשי לחניה - 800- ש"ח זמן סיום להקמתה: 3 שנים	גישת ההשוואה בשילוב גישת החלוץ לנכסיים בנויים	דוד ומנו סגול בע"מ	--	13%	112,506	304,700	304,700	197,815	2021	סוף שנת 2024 (*) משרדים: 28,872 מ"ר מסחר: 484 מ"ר סיכום מיזוגים (לפי シומותים)	מועד רכישת הנכס/הרכוק עליה נבנה הנכס
<u>משרדים: שיעור היון - 6.75%;</u> ד"מ"ש חודשי למ"ר 105- ש"ח <u>מסחר: שיעור היון - 6.75% ;</u> ד"מ"ש חודשי למ"ר 150- ש"ח <u>תניית: שיעור היון - 7% ;</u> ד"מ"ש חודשי לחניה - 800- ש"ח זמן סיום להקמתה: 3 שנים	גישת ההשוואה בשילוב גישת החלוץ לנכסיים בנויים	דוד ומנו סגול בע"מ	--	13%	112,506	304,700	304,700	197,815		402,345	סך כל השקעה הצפוייה (כולל קרנקע, בנייה ושותות) (אלפי ש"ח)

(א) ייתכן שימוש חדשני ספורים עקב פגיעה נקודתית בתפקוקת העבודה אשר לא צפוי כי ישפיע על התחביבות החברה כלפי לקוחות נוספים.

8.6

פרטים בדבר הערכות שווי מהותיות מאוד והערכות שווי מהותיות

8.6.1

פרטים בדבר הערכות השוו לפי תקנה 8ב לתקנות הדוחות

8.6.1.1. פרטים אודות הערכת שווי מהותית מאוד - קניון TLV

		(נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס - 100%)
מתוך "TLV MALL" ויחידות מסחריות לרוחוב החשמונאים CKERLIVK במתוך "שוק הסיטונאי" לשעבר מגרשים 1 (חלק), 6-8 (עפ"ו Tab"U תא/3001) רחוב החשמונאים וCKERLIVK, שכונת "גני שרונה", תל אביב-יפו		זיהוי נושא הערכת השוו
31 בדצמבר 2023		עתוי הערכה
1,776,400		שווי נושא ההערכת סמוך לפניו מועד ההערכת אילו כללי החשבונאות התקובלים, לרבות פחת והפחחות, לא היו מחיברים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השוו
1,864,000		שווי נושא ההערכת שנקבע בהתאם להערכת
"אינג' יוסף זרניצקי מהנדסי בניין ושםאי מקרקעין". מר יוסף זרניצקי, מהנדס אזרחית ושםאי מקרקעין, הינו מייסדו של משרד אינג' יוסף זרניצקי, מר רון זרניצקי, משפטן ושםאי מקרקעין ומנהל בפועל של משרד שמאלי מקרקעין אינג' יוסף זרניצקי. החליטה על ההתקשרות עם מעריצי השווי מתחדשת על ידי הנהלת החברה מעט לעת, לצורך קביעת השווי ההוגן של הנכס "קניון TLV". מר יוסף זרניצקי מוסמך כשםאי מקרקעין, ורשום בפנקס שםאי המקרקעין החל משנת 1970. החל משנת 1970 מר יוסף זרניצקי עומד בראש משרד שמאלי מקרקעין "אינג' יוסף זרניצקי מהנדסי בניין ושםאי מקרקעין". מר רון זרניצקי מוסמך כעוורך דין וכשםאי מקרקעין, ורשום בפנקס שםאי המקרקעין החל משנת 1998. כפי שנמסר לחברה, מעריצי השווי הינם בעלי ניסיון ביצוע הערכות שווי בהיקפים דומים ללאו של נושא ההערכת ("קניון TLV") ואף גבויים מלאו. umarici השווי נתנו את הסכמתם מראש לצרף את הערכת השווי של הנכס "קניון TLV" לדוח זה.	זהות מעריך השווי ואפיונו	
בלתי תלוי		אם קיימת תלות בזמןן ההערכת?
כן		אם קיימים הסכם שייפוי?
31 בדצמבר 2023		תאריך התקוף של הערכת השווי:
גישה היון הכנסות		מודל ההערכת שumaric השווי פועל לפי

סק שטח לשיווק כ- 35 אלף מ"ר. לקביעת שיעור ההיוון נבחנו מעל 10 עסקאות שבוצעו ופורסמו ע"י חברות ציבוריות במהלך השנים 2022 - 2024 וכן נבחנו סקירות של המשאי הממשלתי.

שיעור ההיוון נקבע בהתאם לאופי השימוש והשוכר בנכס המגלם את רמת הסיכון ואי הוודאות בקבלת זרם הכנסות שוטף, כדלקמן:

שטחים בשכ"ד קבוע - שיעור היוון 6.6%; שכ"ד ממוצע כ- 313 ש"ח למ"ר לשטחי מסחר וכ- 106 ש"ח למ"ר לשטחי אחסנה.

שטחים המושכרים בשכ"ד משתנה בהתאם לפדיון וubahו שטחים המושכרים בשכ"ד קבוע אשר בעומס גבוה - שיעור היוון 7.6%; שכ"ד ממוצע כ- 239 ש"ח למ"ר לשטחי מסחר.

שטחים בהסכםות מסחריות - שיעור היוון 7.3% ; שכ"ד ממוצע כ- 197 ש"ח למ"ר לשטחי מסחר. רוב השטח בהסכםות מסחריות הינו למטרות פנאי וחילקו העיקרי נמצא תחת הקרקע. החברה צופה השפעה חיובית על כלל הקניון מהלך זה.

שטחים פנויים - שיעור היוון 8% שכ"ד ממוצע כ- 290 ש"ח למ"ר.

הכנסות אחרות (בין היתר פרסום, תוספות פדיון וחשמל) הווו בשיעור היוון משוקלל של כ - 8.5%.

נגרעו סך של כ- 4.4 מיליון ש"ח בגין דחיה עד לקבלת זרם תקבולות. בגין השקעות צפויות וההשקעות בಗמרים של שוכרים נגרעו כ- 16.9 מיליון ש"ח. בנוסף, בגין הוצאות שיווק נגרעו סך של כ- 3.6 מיליון ש"ח. שווי החניון המסחרי הכלול 1,370 מיליון ש"ח, כולל 1,370 מילון ש"ח מכספי החניה לפי תזרים הכספיות צפי (DCF) בשיעור היוון משוקלל של כ- 8.0%. סך השווי של החניון המסחרי כ- 294.5 מיליון ש"ח. שווי הנכס למועד 31.12.2023 הינו כ- 1,864 מיליון ש"ח.

הנחהות שלפיהן ביצע מעריך השווי את הערכנה, בהתאם למודל הערכות ולרכבות:

- (א) שיעור היוון;
- (ב) מחירים ששימושו בסיס להשוואה;
- (ג) מספר בסיסי ההשוואה;
- (ד) יתרת עלויות לגמר הקמה.

לפרטים נוספים בנוגע לנכס קניון TLZ ראו סעיף 8.8.2 להלן.

8.6.1.2. לפרטים נוספות הערכת שווי של הנכס בbaar טוביה, שהינו נכס המשועבד להבטחת אגרות החוב (סדרה 2') של החברה, המצורפת לדוח זה, ראו נספח ב' לדוח הדירקטוריון.

8.6.1.3. לפרטים נוספות הערכת שווי של הנכס בkritit השرون, שהינו נכס המשועבד להבטחת אגרות החוב (סדרה 2') של החברה, המצורפת לדוח זה, ראו נספח ב' לדוח הדירקטוריון.

8.6.2. גילוי אודות "מערך שווי מהותי מאוד", כהגדרת המונח בעמדת רשות ניירות ערך³⁶

עודד האושנר, מהנדס אזרחי ושמי מקרקען, מבעליו של משרד האושנר מלול הנדסה וশמאות מקרקען בע"מ. המשרד מונה כ-14 שמי מקרקען.

³⁶ עמדת ס gal משפטית 30-105: גילוי על קיומה של תלות בין מערך שווי לבין התאגיד וגילוי בנוגע למערך שווי שהערכותיו מהותיות מאוד לתאגיד.

סק שווי הנכסים שהוערכו על ידי מר האושנר, מהוות כ-41% מסך נכסיו החברה בדוחות הכספיים המאושרדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023, ועל כן הינו "עיריך שווי מהותי מאד", בהתאם לעמדת ס gal משפטית 105-30 של רשות ניירות ערך מיום 22 ביולי 2015.

ההטלת העתקשות עם מר האושנר בנוגע להערכות השווי ליום 31 בדצמבר 2023, התקבלה על ידי הנהלת החברה, במהלך שנת הדיווח.

מר האושנר הינו מוסמך למדעים בהנדסה אזרחית מהפקולטה להנדסה בטכניון בחיפה, ורשום בפנקס המהנדסים החל משנת 1977 ובפנקס שמאי המקראים החל משנת 1986. החל מחודש Mai 1991 מנהל משרד עצמאי להנדסה אזרחית ושמאות מקראין.

החברה בחרה להתקשר עם מר האושנר בשל ניסיונו הרב ומצוותו בתחום הנדל"ן המוביל בישראל, המעניקים לו את הכישורים הנדרשים לקביעת השווי ההוגן של נכסיו החברה.

עיריך השווי נתן את הסכמתו מראש לצרף את הערכות השווי של הנכס בbaar טוביה ושל הנכס בקרית השרון, המשועבדים לטובת מחזקיי אגרות החוב (סדרה ז') של החברה, לדוח זה.

החברה תחיהה לשפות את האושנר מלול הנדסה ושמאות מקראין בע"מ /או מר עודד האושנר (בסעיף זה: "עיריך השווי"), בגין כל תביעה בה יינתן פסק דין סופי וחלוות נגד עיריך השווי בקשר להערכת השווי, עקב תנאי שסיפקה החברה ונתבררו כשגויים /או לא מדוקים מהותית, בלבד שהערכת השווי נערכה על פי סטנדרטים מקצועיים שמאימים מקובלים, בסבירות ובקידה רואיה, וכי חיוב עיריך השווי אינו נובע כתוצאה מרשלנות מקצועית של עיריך השווי בערכת הערכות השווי /או הערכות שגויות /או זדון /או חסרedom לב בערכתה.

.8.7 גיליון אודיט התאמות ברמת התאגיד

.8.7.1 התאמת לדוח על המצב הכספי

התאמת שווי ההוגן לערבים בדוח על המצב הכספי			
ליום			
(מאות) (באלפי ש"ח)			
31.12.2022	31.12.2023		
6,019,097	6,610,143	סה"כ נכסים מניבים (כפי שמוצג בעמודת "סה"כ" בטבלה בסעיף 8.4.2 לעיל) (ማוחד) ^(א)	הזגעה
350,200	468,526	סה"כ נכסים מניבים בהקמה (כפי שמוצג בסעיף 8.4.12 לעיל) (ማוחד)	בפרק
146,062	134,511	סה"כ קרקעות להשקעה (כפי שמוצג בשורת "הסכום" בטבלה בסעיף 8.4.13 לעיל) (ማוחד)	תיאור
6,515,359	7,213,180	סה"כ (ማוחד) ^(ב)	עסקים
--	--	נכסים שנכללו במסגרת "רכוש בלתי שוטף המוחזק למקרה" בדוח על המצב הכספי	התאגיד
2,718	1,800	התאמות לשווי הנובעות מסעיפי זכאים וחיבורים	
(6,412)	(5,706)	התאמות הנובעות מהצגה של נכסים לפי עלות	
102,505	134,116	התאמות אחרות – מקדמות ע"ח נדל"ן להשקעה	התאמות
(217,062)	(227,501)	התאמות אחרות – שווי נדל"ן להשקעה של חברות בשליטה משותפת המוצגות לפי שיטת השווי המאזני	
(220,756)	(97,291)	סה"כ התאמות	
6,397,108	7,115,889	סה"כ, אחרי התאמות	
6,397,108	7,115,889	סעיף נדל"ן להשקעה בדוח על המצב הכספי (ማוחד)	הזגעה בדוח על המצב הכספי
6,397,108	7,115,889	סה"כ	

(א) כולל נכס לפיתוח הידוע כ"קמפיון בצלאל" (לשעבר) בירושלים. פרטים בנוגע לנתחי נכס זה ראו סעיף 8.4 לעיל.

(ב) כולל את חלק החברה היחסית בחברות מאוחדות (שאין בעלותה המלאה) ובישיות בשליטה משותפת על בסיס איחוד ייחודי (בהתאם לנספח א' לדוח הדיקטוריון). השווי ההוגן של הנכסים כולל זכויות בנייה נוספת, אשר למועד אישור הדוח טרם נוציאו ותוספות לנכסים המסוגות כרכוש קבוע, אשר על פי גישת הנהלה מהוות חלק מהndl"ן המניב בקבוצה.

OFO לשנה שהסתירה ביום			
31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	
באלפי ש"ח (ማוחד) (בלתי מבוקר)			
556,673	296,690	634,393	רווח נקי לתקופה (ማוחד)
			התאמות
(451,228)	(385,933)	(592,296)	רווח שיעורך
(92,277)	111,864	4,490	שינויים בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
10,235	10,181	11,020	פחת והפחחות
144,566	32,576	147,392	נטroleל מסים נדחים, מסים בגין שנים קודמות ומסי שבח
(19,762)	(17,145)	(15,787)	נטroleל הפסדי (רווחי) חברות בשליטה משותפת
8,345	8,923	8,328	נוסך - OFO של חברות בשליטה משותפת
(2,913)	(2,910)	(2,646)	ኒכוי חלק המיעוט ב-OFO
153,639	54,246	194,894	OFO נומינאלי לפי הוראות רשות ניירות ערך
89,550	228,717	142,505	נטroleל הפרשי הצמדה על התחביביות פיננסיות
(20,597)	(28,101)	(16,634)	נטroleל השפעת המدد על הפרשות למיסים שוטפים
222,592	254,862	320,765	OFO ריאלי לפי גישת הנהלה
			התאמות נוספות
(33,985)	(33,121)	(30,766)	התאמאה להוצאות מימון תזרימיות
3,096	2,000	-	הוצאות שיווק
(3,803)	(5,792)	(13,019)	הוצאות מימון שהוציאו והוינו
4,664	9,905	(8,024)	התאמות אחרות
192,564	227,854	268,956	OFO לפי גישת הנהלה

(א) OFO אינו ממד פיננסי המבוסס על כללי חשבונאות מקובלים. ממד זה מחושב לפי הנחיות רשות ניירות ערך והשימוש בו מקובל לבחינת ביצועיהן של חברות נדל"ן מיניב. ממד ה-OFO הינו רווח נקי חשבונאי לתקופה, בגין הכנסות והוצאות חד פעמיות (לרבות רוחחים או הפסדים משערכי נכסים), מכירות נכסים, פחת והפחחות וסוגי רווח או הפסד נוספים. ההתאמאות הנדרשות מהרווח החשבונאי מפורטות בטבלה זו. התחשבן נערך בהתאם לנתחנים כספיים (בלתי מבוקרים ובלתי סקרים) הכוללים התאמאה על נתוני הדוח המבוקר ביחס לישום 11 IFRS, באופן שהשיקעות בחברות בשליטה משותפת מוצגות על בסיס שיטת האיחוד היחסי.

לפרטים נוספים נתוני ה-OFO וחישוב OFO לרבעון הרביעי של שנת 2023, ראו סעיף 1.8 לדוח הדירקטוריון ונוסף א' לדוח הדירקטוריון.

8.8 מבנים מניבים מהותיים מאוד

לחברה שני מבנים מניבים מהותיים מאוד - קבוצת הסופרמרקטים המושכרים לכרפוי-מגה, המהווים (בקבוצה) נכס מניב מהותי מאוד, כפי שתואר בסעיף 8.8.1 להלן, וכן קניון TL, אשר יתואר בסעיף 8.8.2 להלן.

8.8.1 מבנה מניב מהותי מאוד - קבוצת הסופרמרקטים המושכרים לכרפוי-מגה

לחברה רואה בנכסייה המיעדים להפעלת סופרמרקטים והמושכרים לכרפוי-מגה מכוח הסכם השכירות שבין החברה לבין קרפוי-מגה (המתואר בסעיף 8.4.10.2 לעיל), כננס אחד, זאת הואיל והנכסים האמורים מושכרים לשוכר אחד ככלל, הינם בעלי מאפיינים דומים, חשופים לסייעון דומים ומדווחים להנחלת התאגיד ייחדיו. יצוין, כי כל אחד מהנכסים בקבוצת הנכסים כאמור אינו מהו נכס מהותי לחברת כשלעצמה. הכנסות החברה מקבוצת הסופרמרקטים המושכרים לכרפוי-מגה, היו כ-14% מסך הכנסות החברה בשנת 2023 (לעומת כ-17% בשנת 2022).³⁷

יצוין, כי נכון ליום 31 בדצמבר 2023, קבוצת הסופרמרקטים אינה כוללת 3 סניפי סופרמרקטים המושכרים לכרפוי-מגה שלא במסגרת הסכם השכירות האמור.

לאור ההתקשרות עם קרפוי-מגה בתוספות להסכמי שכירות ביחס ל-59 סניפי סופרמרקטים המושכרים לה כמפורט בסעיף 8.4.10.2 לעיל, החל משנת 2024 קבוצת הסופרמרקטים תכלול את כל הסניפים המושכרים לכרפוי-מגה.

להלן התפלגות השטחים המושכרים בקבוצת הסופרמרקטים המושכרים לכרפוי-מגה, ליום 31 בדצמבר 2023, לפי גודל הייחדות להשכלה:

גודל סניף הסופרמרקֵט	מספר יחידות	מ"ר להשכלה ^(א)
קטן מ-1,000 מ"ר	26	17,591
בין 1,000 מ"ר ל-1,500 מ"ר	22	27,054
בין 1,500 מ"ר ל-2,500 מ"ר	7	13,567
מעל 2,500 מ"ר	1	2,742
סה"כ	56	60,954

(א) שטח הייחודה כולל שטחים עיקריים בתוספת שטחי עזר המושכרים כחלק מהייחודה.

³⁷ על בסיס הכנסות החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023, בתוספת חלק החברה בהכנסות מנכשי נדל"ן להשקעה שבחזקת החברות המאוחדות (שאין בעלותה המלאה) וחברות בשליטה משותפת של החברה, לפי שיעור החזקה החברה בהן (ראו נספח א' לדוח הדירקטוריון).

8.8.1.1 להלן ריכוז נתונים בקשר עם קבוצת הסופרמרקטים:

א. פירוט תמציתי בדבר הנכס

פירוט ליום 31.12.2023		שם הנכס:
קבוצת הסופרמרקטים המושכרים לקרפו-מגה		
56 נכסים בפריסה ארצית.	מקום הנכס:	טבלה 1.1.1
60,954 מ"ר.	שטח הנכס:	טבלה 1.1.2
נכסים הסופרמרקטים מוחזקים ישירות על ידי החברה.	מבנה האחזקה בנכס:	טבלה 1.1.3
100%	חלוקת התאגיד בפועל בנכס:	טבלה 1.1.4
אין.	ציון שמות השותפים לנכס:	טבלה 1.1.5
51 נכסים מתוך קבוצת הסופרמרקטים הועברו לחברת מאлон רבוע כחול לפי הסכם הפיצול והסכם ההעברה משנת 2006 נמפורט בסעיף 017.1 להלן, ו-5 נכסים מתוך קבוצת הסופרמרקטים הועברו לחברת מגה במסגרת עסקת רכישת הנכסים משנת 2009 נמפורט בסעיף 17.2 להלן.	תאריך רכישת הנכס:	טבלה 1.1.6
ביחס לנכסים הסופרמרקטים, החברה בעלת הזכות או לחברת הזכות להירשם בלשכת רישום המקרקעין /או ברשות מנהל מקרקעי ישראל /או בחברות משכנות, לפי העניין, כבעל זכויות כדלקמן: ביחס ל-29 נכסים, כבעל זכויות הבעלות; ביחס לנכס אחד, כבעל זכויות חכירה לתקופה של 999 שנים; ביחס ל-4 נכסים כבעל זכויות חכירה לתקופה העולה על 25 שנים; ביחס ל-19 נכסים, כבעל זכויות חכירה לתקופה של בין 10 ל-25 שנים; ביחס ל-3 נכסים, כבעל זכויות חכירה לתקופה של עד 10 שנים (כולל חכירה שהסתמימה ביחס לחלק מנכס אחד והחברה פועלת להארכתה).	פירוט זכויות משפטיות בנכס (בעל, חכירה וכדומה):	טבלה 1.1.7
סגור למועד אישור הדוח, 43 נכסים מבין נכסים קבוצת הסופרמרקטים נרשמו על שם החברה בלשכת רישום המקרקעין או ברשות מקרקעי ישראל, ובgen 3 נכסים נוספים רשומה הערת אזהרה לטובת החברה. לפרטים נוספים, ראו סעיפים 17.1.3 ו- 17.2.2 להלן.	מצב רישום זכויות משפטיות:	טבלה 1.1.8
מגורים – כ- 11.6 אלף מ"ר. מסחר – כ-2 אלפי מ"ר. משרדים – כ-3.8 אלפי מ"ר.	זכויות בניה בלתי מנצלות משמעותיות	טבלה 1.1.9
אין.	נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב):	טבלה 1.1.10
אחד מלא.	שיטת הציגה בדוחות הכספיים:	טבלה 1.1.11
-	פרטים על נכס שנמכר:	טבלה 1.1.12

ב. נתונים עיקריים אודות הנכס

(חלוקת התאגיד בנכס – 100%)	שנת 2023	שנת 2022	שנת 2021
שווי הוגן בסוף שנה (באלפי ש"ח) ^(א)	1,385,270	1,173,511	1,096,246
ערך בספרים בסוף שנה (באלפי ש"ח)	1,385,270	1,173,511	1,096,246
רווח או הפסדי שערוך (באלפי ש"ח) ^(ב)	210,529	77,265	102,302
במקרה שהנכס נמדד לפי עלות - ערך בספרים בסוף שנה (באלפי ש"ח)	ל"ר	ל"ר	ל"ר
במקרה שהנכס נמדד לפי עלות - ירידת (ביטול) ירידת) ערך שנזקפה בתקופה (באלפי ש"ח)	ל"ר	ל"ר	ל"ר
שיעור תפוצה ממוצע (%)	100%	100%	100%
שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)	60,954	60,954	60,954
סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)^(ד)	73,899	70,704	69,671
דמי שכירות ממוצעים למטר (לשנה) (ש"ח)	1,212	1,160	1,131
דמי שכירות ממוצעים למטר בחזירים שנחתמו בתקופה (ש"ח)	-	-	-
וION (אלפי ש"ח)	73,407	70,062	69,022
וION מותאם (אלפי ש"ח)^(ג)	88,478	70,062	69,022
שיעור תשואה בפועל (%)	5.30%	5.97%	6.3%
שיעור תשואה מותאם (%)	6.4%	5.97%	6.3%
מספר שכירים לתום שנת דיווח (#)	1	1	1
שער חיליפין	ל"ר	ל"ר	ל"ר

(א) השווי הוגן של הנדל"ן להשקעה, אינו כולל שווי זכויות בנייה.

(ב) הנתון בדבר השטחים המושכרים בפועל הינו לאחר גրיעת נכס מקבוצת הספרים המושכרים לקרפ-or-מגה ברבעון הרביעי לשנת 2021. הנתונים בדבר הכנסות, דמי שכירות ממוצעים למ"ר ו-ION כוללים נתונים ביחס לנכס האמור עד מועד גרייתנו.

(ג) עיקר עליית הערך נובעת מזקיפה רוחוי שערוך ברבעון השני, לפרטים ראו סעיף 1.3.2.3 בדוח הדירקטוריון, פרק ב' לדוח הרביעון השני לשנת 2021 שפורסם ביום 22 באוגוסט 2021 (אסמכה מס' 068428-2021-01-068428) וכן סעיף 1.3.2.2 בדוח הדירקטוריון, פרק ב' לדוח הרביעון השני לשנת 2022 שפורסם ביום 16 באוגוסט 2022 (אסמכה מס' 083997-2022-01-083997) וסעיף 1.3.2.2 בדוח הדירקטוריון, פרק ב' לדוח התקופתי לשנת 2022.

(ד) הכנסות כוללות תוספת דמי שכירות כאחז מפקיד בסכום לא מהותי.

(ה) ה-ION המותאם כולל התאמות בגין עדכון מגנוני הצמדה ושינוי תנאי ההתקשרות עם השוכר, כמפורט בסעיף 8.4.10.2 לעיל.

כאמור לעיל, החברה משכירה לkarpor-maga 3 סניפי סופרמרקטים נוספים לפי הסכמי שכירות נפרדים (היינו), לא במסגרת הסכם השכירות עם מגה המתואר בסעיף 8.4.10.2 לעיל).

להלן נתונים לגבי כלל השטחים שהחברה משכירה לkarpor-maga סניפי סופרמרקטים ליום 31 בדצמבר 2023:

מס' סניפים	ליום 31.12.2023
59	
שווי הוגן בסוף תקופה (אלפי ש"ח)	1,442,090
שטח (מ"ר)	62,407
וION (אלפי ש"ח)	75,922

ג. פיתוח מבנה הכנסות והוצאות

لتיקופת הדוח, דמי השכירות תלויי הפדיון מקובצת הסופרמרקטים המושכרים לקרפטו-מגה אינם מרכיבים מהותי מהכנסות החברה. בנוסף, הסכמי השכירות הינם מסוג "Net-Lease" ולכן לחברה עלויות בסכום שאיןנו מהותי בגין נכסים אלו.

נתונים לפי חלק התאגיד בנכס (100%)	שנת 2023	שנת 2022	שנת 2021
הכנסות (באלפי ש"ח):			
מדמי שכירות – קביעות	73,899	70,704	69,671
מדמי שכירות – משתנות	-	--	--
מדמי ניהול	-	--	--
מהפעלת חניונים	-	--	--
אחרות	-	--	--
סה"כ הכנסות	73,899	70,704	69,671
הוצאות (באלפי ש"ח):			
ניהול, אחזקה ותפעול	492	642	649
פחית (נכ"ל שנרשם)	-	--	--
הוצאות אחרות	-	--	--
סה"כ עלויות	492	642	649
רווח (באלפי ש"ח):	73,407	70,062	69,022
וונ (באלפי ש"ח):	73,407	70,062	69,022

ד. שוכרים עיקריים בנכס

(א) לאחר תקופת הדוח, התקשרו לחברה וקרפוף-טגה בתוספת להסכם השכירות במסגרתה ועדכנו תנאי השכירות כאמור בסעיף 8.4.10.2 ד לעיל. הפרטים בטבלה לעיל מתיחסים לתנאים המעודכנים

ה. הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתוםים

לשנה שסתומים ביום 31.12.2028 ואילך	לשנה שסתומים ביום 31.12.2027	לשנה שסתומים ביום 31.12.2026	לשנה שסתומים ביום 31.12.2025	לשנה שסתומים ביום 31.12.2024	לפי חלק התאגיד ברכס (100%)
אלפי ש"ח (נתונים לפי 100%)					
1,080,369	87,969	87,969	88,453	88,971	הכנסות (אלפי ש"ח)^{(א),(ג)}

(א) הנתונים בטבלה כוללים את עדכון תנאי הסכם השכירות כמפורט בסעיף 8.4.10.2 ד' לעיל, ביחס ל- 56 סניפים הכלולים בקבוצת הסופרמרקטים. יצוין, כי בתקופת הדוח, דמי השכירות תלוי הפקין אינם מהווים מרכיב מהותי מהכנסות החברה.

(ב) כמו כן, צפי הכנסות לפי הטבלה כולל צפי לפינוי אפשרי של ארבעה נכסים לצורך פיתוחם, וזאת במהלך תקופת התחזית.

הערכתה החברה בדבר הכנסות הצפויות כאמור, הינה מידע צופה פנוי עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על חוזי שכירות חתוםים בידי החברה ועל הנסיבות והמידע המצויבידי החברה נכון למועד אישור הדוח. הערכות אלו עשויות שלא להתmesh, ככל או חלkan, או להתmesh באופן שונה ו/או במועד שונה מהצפוי, בין היתר, בשל גורמים שאינם בשליטת החברה כגון סיום חוזי שכירות עקב הפלה או בשל שינויים כספיים של השוכר העולמים לגורם להפלה של חוזי שכירות וכן התפתחויות באחד או יותר מגורמים הסיכון המפורטים בסעיף 21 להלן.

1. השבחות ושינויים מתוכננים ברכס

החברה פועלת להשבחת נכסיה, בהיליך תכנון שונים, ובכלל זה הוספת זכויות ושימושים חדשים. ביחס לפרויקט אשרמן (שהינו פרויקט שייעודו מגוריים ומסחר) ראו פירוט בסעיפים 8.4.12 ו- 9.7 להלן. תחילת העבודות צפויה במהלך שנת 2024.

בנוסף, מקדמת החברה פרויקט בנכס ברוח' צנלאון בהרצליה (שהינו פרויקט שייעודו מגוריים ומסחר), המצויב בהיליך רישוי לקבלת היתר בנייה.

הערכתה החברה כאמור, הינה מידע צופה פנוי עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על המידע המצויבידי החברה למועד אישור הדוח ועל ניסיונה. האמור לעיל עשוי שלא להתmesh או להתmesh במועד שונה מהצפוי, בין היתר, בשל גורמים שאינם בשליטת החברה או שאינם בשליטתה המלאה, לרבות בשל שינויים שעשוים לחול בהיליך החקיקה והיתרי הבניה, בזמיןויות כוח אדם ו/או בתוכניות העבודה של החברה ו/או כתוצאה מהערכות ובדיקות שתבוצענה בעתיד, וכן בשל התפתחויות בענף הנדל"ן ו/או אם יחול שינוי, באחד או יותר, מגורמים הסיכון המפורטים בסעיף 21 להלן.

2. מימון מסויים לנכס

ליום 31 בדצמבר 2023 ולמועד אישור הדוח, אין מימון מסויים ביחס לכל נכס קבוצת הסופרמרקטים המושקרים לקרפור-מגה.

ח. שבעודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנסס

הסכום המובטח ע"י השבעוד 31.12.2023	פירוט	סוג
173 מיליון ש"ח ^(א)	בהתאם להסכם מימון נמפורט בדיווח מיידי של החברה מיום 1 בינואר 2021 (אסמכתא מס': 2021-01-00051), אשר האמור בו נכלל בדוח זה על דרך הפניה, משועבדות זכויות החברה ב- 3 נכסים הכלולים בקבוצת הסופרמרקטים וזכויות נלוות ובכללן הזכות לקבלת כספים מה쇼כנים. כמפורט בדיווח המיידי הנ"ל, להבטחת ההלוואה נשוא הסכם מימון האמור, משועבדים נכסים נוספים.	דרוגה ראשונה שבודדים
439 מיליון ש"ח ^(ב)	בנוסף, זכויות החברה ב-19 נכסים הכלולים בקבוצת הסופרמרקטים, משועבדות לטבות מחזיקי איגרות החוב (סדרה ז') של החברה להבטחת התchiaיות החברה יותר תנאי איגרות החוב (סדרה ז') של החברה.	דרוגה ראשונה שבודדים
1,319 מיליון ש"ח ^(ג)	בנוסף, זכויות החברה ב-36 נכסים הכלולים בקבוצת הסופרמרקטים, משועבדות לטבות מחזיקי איגרות החוב (סדרה ח') של החברה להבטחת התchiaיות החברה יותר תנאי איגרות החוב (סדרה ח') של החברה	דרוגה ראשונה שבודדים
-	למועד אישור הדוח, על נכס אחד מתוך הנכסים אשר הועברו לחברה מלון רבוע כחול ונכללים בקבוצת הסופרמרקטים, רשותם שבעודים להבטחת התchiaיות מוכרי הנכסים האמורים לפחות רביע כחול, כלפי צדדים שלישיים (מרביתם בנקים).	אחר

(א) הסכום מהו את יתרת ההלוואה וריבית לשלם ללא ניכוי.

(ב) הסכום מהו את יתרת העלות המופחתת וריבית לשלם למחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') ללא פרמייה /או ניכוי, ביום 31 בדצמבר 2023. לפירות בקשר לנכסים נוספים המשועבדים להבטחת אגרות החוב (סדרה ז') ראו סעיף (ה) 4.2.1 לדוח הדירקטוריון.

(ג) הסכום מהו את יתרת העלות המופחתת וריבית לשלם למחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') ללא פרמייה /או ניכוי, ביום 31 בדצמבר 2023. לפירות בקשר לנכסים נוספים המשועבדים להבטחת אגרות החוב (סדרה ח') ראו סעיף (ז) 4.2.2 לדוח הדירקטוריון.

8.8.1.2 פרטי בדבר הערכות שווי

ליום 31 בדצמבר 2023 ולמועד אישור הדוח, אין הערכת שווי המתיחסת לכל נכס קבוצת הסופרמרקטים המושכרים לקרוFOR-מגה.

עיקרי ההנחות שנלקחו בהערכת השווי של הנכסים הנכללים בקבוצת הסופרמרקטים המושכרים לקרוFOR-מגה

עליה ירידה של 2.5% בלבד	עליה ירידה של 2.5% בלבד	עליה של 0.5% בשיעור ההיוון	וונ מיצג (באלאפי) ש"ח	שיעור תפוצה ממוצע	דמי"ש ממוצעם למשך / חודש	שיעור היון מינימלי למסחר	שיעור היון מקסימל י למסחר	סך הכל
(0.89%)	0.89%	8.63%	(7.32%)	88,478	100%	120.2	5.50%	6.75%

זהות מעריך השווי: האוישר מלול הנדסה וشمאות מקרקען בע"מ.

מודל העריכה: היון הנכסות (לנכסי המניות). לגבי נכסים בהם יתרת זכויות בניה כלכליות, ניתנת ההשוואה /או החילוץ או שקלול בינהם.

8.8.2. מבנה מניב מהותי מאוד - קניון TLV

ליום 31 בדצמבר 2023, קניון TLV היו נכס מניב מהותי מאוד. חלק החברה בנכס הינו 100%, לאחר השלמת העסקה לרכישת יתרת ההחזקות בחברת הקניון כמפורט בסעיף 2.17.6.2 להלן.

א. פירוט תמציתי בדבר הנכס

נתונים לפי 100%; חלק התאגידי בנכס – 100%	פירוט ליום 31.12.2023
שם נכס:	קניון TLV
מקום הנכס:	במשולש הרחובות קרליבך, החשמונאים ודרך מנחם בגין (מחום השוק הסיטונאי לשעבר) בתל אביב.
שטח הנכס במ"ר (מסחר):	כ-32 אלף מ"ר.
מבנה האחזקה בנכס:	באמצאות חברת הקניון, אשר החבירה מחזיקה ב-100% מהוון מנויות המונפק והנפרע (בעקבות) (ראו סעיף 2.17.6.2 להלן).
חלוקת התאגידי בפועל בנכס (הכפלת חלק התאגידי בחברה המוחזקת בחברה המוחזקת בנכס):	100%.
ציון שמות השותפים לנכס:	אין.
תאריך רכישת הנכס:	ביום 31.5.2012 השלים חברת הקניון את רכישת זכויות החכירה בחלק המקרקעין שיועד להקמת הנכס, על פי הסכמים מיום 3.6.2010, ובמועד מרץ 2017 הושלמה הקמתו על ידי חברת הקניון.
פירוט זכויות משפטיות בנכס (בעל, חכירה וכדומה):	חכירה עירית תל אביב-יפו לתקופה המסתimated ביום 31.8.2099.
מצב רישום זכויות משפטיות:	חכירה רשומה על פי תשריט בפנקס רישום הזכויות בלשכת רישום המקרקעין.
זכויות בניה בלתי מנצלות משמעותיות במ"ר	--
נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב):	--
שיטת הצגה בדוחות הכספיים [איחוד מלא/שווי מאזני/פעילות משותפת]:	חברת הקניון - איחוד מלא.

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023	(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 100%)
1,719,300	1,776,400	1,864,000	שווי הוגן בסוף שנה (באלפי ש"ח) ^{(א)(ב)}
1,719,300	1,776,400	1,864,000	ערך בספרים בסוף השנה (באלפי ש"ח)
^(ג) 151,109	^(ג) 54,871	83,827	רווח או הפסדי שערוך (באלפי ש"ח)
82%	83%	88%	שיעור תפוצה ממוצע (%) ^(ד)
24,329	26,289	26,368	שטחים מושכרים בפועל (מ"ר) ^(ג)
102,059	107,016	121,373	סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)
233	221	228	דמי שכירות ממוצעים למטר בחזירים שנחתמו בשנה (ש"ח) ^(ו)
318	351	441	דמי שכירות ממוצעים למטר בחזירים שנחתמו בשנה (ש"ח)
78,511	78,978	93,377	וION (אלפי ש"ח)
79,890	86,092	99,296	וION מותאם (אלפי ש"ח) ^(ו)
4.6%	4.4%	5%	שיעור תשואה בפועל (%)
4.6%	4.8%	5.3%	שיעור תשואה מותאם (%) ^(ו)
117	130	132	מספר שכרים לתום שנת דיווח
1,911	1,672	1,697	לגביה מרכז מסחרי מניב - פדיון ממוצע למ"ר ^(ו)

(א) יzion, כי עלות ההקמה של הנכס הנה כ-1,426 מיליון ש"ח. עלות ההקמה מייחסת לעדכון שטחי הנכס כמפורט בהערה (ב) להלן.

(ב) שווי הנכס כולל 325 חניות אשר בבעלות חברת מגדי לב תל אביב בע"מ (חברה בבעלות מלאה של החברה) המהוות חלק ממתחם קניון TLV. כמו כן, שווי הנכס אינו כולל את שטחי המסחר במגרש 6, אשר אינם חלק ממתחם קניון TLV הגם שנמצאים בשםיכות לו.

(ג) רווחי השערוך רביעון השני לשנת 2021 כוללים שערוך של שטחי המסחר במגרש 6 בהיקף לא מהותי, ואינם כוללים בשווי הנכס. עדכון באופן לא מהותי מסך השוואה לשנת 2022.

(ד) שיעור התפוצה הממוצע, מוצג על בסיס הסכמים חתומים עם שכרים, לרבות הסכמים שנחתמו לאחר מועד הדוח, בנטרול שטחים שאינם ניתנים להשכרה ובנטרול שטחי אחסנה.

(ה) הנתון בדבר שטחים מושכרים בפועל מציג שטחים מושכרים ליום 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים הרלוונטיות. (ו) דמי שכירות ממוצעים למטר, לחודש, אינם כוללים נתוני שטחי אחסנה.

(ז) ה-IoN המותאם כולל את ההכנסות בתקופות הרלוונטיות בנטרול שכרים שעזו במהלך השנה, גילום שכרים שהשתכננו במהלך התקופה כאילו שכרו את הנכס שנה שלמה, עדכון בגין שינוי בפועל בדמי השכירות לרבות עדכון בגין מגנוני הצמדה, והנחות חד פעמיות לשוכרים (לרבות גרייסים לשוכרים בתחילת תקופה לצורך התאמות במושכר). יzion כי תוכנו מספרי השוואה כך שנכללו עדכונים בגין מגנוני הצמדה.

yzion, כי לא נמצא בידי החברה מלא המידע לגבי פדיון השוכרים בנכס, והגילוי ניתן רק לגבי אוטם שטחים שלגביהם מצוי המידע בידי החברה. הנתון הנככל הוא ל밋יב ידיעת הנהלת החברה והוא ניתן על בסיס מידע שהתקבל מהשוכרים או מצדדים שלישיים אחרים, לפי העניין, ואין ביכולתה של החברה לוודא אמיתיות מידע זה. עוד יzion, כי הפדיון הממוצע החודשי למ"ר של קניון TLV לשנת 2021 חושב ביחס לתקופות בהן הקניון לא היה סגור בהתאם להנחיות הממשלה עקב מגיפת הקורונה (תקופה של כ-10.25 חודשים) ולפי שטח של כ-24 אלף מ"ר (שטח זה אינו כולל חניות שאינן מדוחחות פדיון); הפדיון הממוצע החודשי למ"ר של קניון TLV לשנת

2022 חושב ביחס לחודשים מרץ עד דצמבר עקב נגיף האומיקרון ולפי שטח של כ-24 אלף מ"ר (שטח זה אינו כולל חנויות שאינן מדוחות פדיון); הפק דין הממוצע החודשי למ"ר של קניון TLT לשנת 2023 חושב ללא חודש אוקטובר עקב מלחתת חברות ברזל ולפי שטח של כ-25 אלף מ"ר (שטח זה אינו כולל חנויות שאינן מדוחות פדיון); עומס פדיון שכ"ד וניהול לשנת 2023 עומד על כ-17.7% ובשנת 2022 עומד על כ-17.6%.
מצוין, כי התקבל רישיון עסק זמני לקניון TLT וחברת הקניון פועלת לקבלת רישיון עסק קבוע.

ג. פילוח מבנה הכנסות ועלויות

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023	(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 100%)
הכנסות (באלפי ש"ח):			
49,554	48,889	54,308	مدמי שכירות – קבועות
17,020	15,076	16,634	מדמי שכירות – משתנות
17,283	19,779	23,701	מדמי ניהול
8,729	12,892	16,536	מהפעלת חניונים
9,473	10,380	10,194	אחרות
סה"כ הכנסות	102,059	107,016	121,373
עלויות (באלפי ש"ח):			
22,805	27,284	27,268	ניהול, אחזקה ותפעול
--	--	--	פחית
743	754	928	אחרות
סה"כ עלויות:	23,548	28,038	27,996
רווח:			
78,511	78,978	93,377	רווח:
וונ:	78,511	78,978	93,377

ד. שוכרים העיקריים בנכס

ליום 31 בדצמבר 2023 אין בנכס שוכר שהכנסה ממנו צפiosa להניב מעל ל-20% מהכנסות מנכס זה או שוכר עוגן.

ה. הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתוםים^(א)

לשנה שנתים ביום 31.12.2028 ואילך	לשנה שנתים ביום 31.12.2027	לשנה שנתים ביום 31.12.2026	לשנה שנתים ביום 31.12.2025	לשנה שנתים ביום 31.12.2024	(נתונים לפי 100% חלק התאגיד בנכס - 100%)
אלפי ש"ח (נתונים לפי 100%)					
214,052	39,887	44,696	56,236	56,286	מרכיבים קבועים
203,842	18,765	18,253	17,936	20,863	מרכיבים משתנים ^(ב) (אומדן)
417,894	58,652	62,946	74,172	77,149	סה"כ הכנסות

(א) הנתונים מוצגים על בסיס הסכמים חתוםים עם שכירים, לרבות הסכמים שנחתמו לאחר מועד הדוח כולל הנחת מימוש אופציות בהתאם להסכם השכירות.

(ב) הנתונים המובאים בשורה זו הינם על פי תחזית הכנסות מדמי שכירות תלוי הפקון הצפויים מקנין TLT. הערכות החברה בדבר הכנסות הצפויות כאמור, הינו מידע צופה פנוי עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על חוזי שכירות חתוםים שבידי החברה ועל הנسبות והמידע המצויה בידי החברה נכון למועד אישור הדוח. הערכות אלו עשויות שלא להתmesh, ככלן או חלךן, או להתmesh באופן שונה ו/או במועד שונה מהצפוי, בין היתר, בשל גורמים שאינם בשליטת החברה כגון סיום חוזי שכירות עקב הפרה או בשל קשיים כספיים של שכירים העולאים לגרום להפרה של חוזי שכירות, והתפתחויות באחד או יותר מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 21 להלן.

1. השבחות ושינויים מתוכננים בנכס

החברה פועלת להערכת חלק מהחניות ושטחי השירות (מעברים) בחוינו שבנכס (במפלס 1-) לשטחי מסחר בשטח לא מהותי ביחס לכל שטחי הקניון. היתר בניה טרם התקבל.³⁸

יובהר כי למועד הדוח, אין וודאות כי היתר בניה כאמור יתקבל וכי הסבת השטחים כאמור אכן תבצעו. הסבת השטחים כאמור (אם וככל שתצא לפועל) עשויה להתבצע באופן שונה מהותית מהאוף המתואר וזאת בין היתר, נוכח תלות בקבלת אישורים של צדדים שלישיים שמطبع הדברים אינה בשליטת החברה.

2. תמון מסויים לנכס

ליום 31 בדצמבר 2023 ולמועד אישור הדוח, לא קיים מימון ספציפי לנכס.

3. שבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס

אין.

³⁸ יצוין, כי שטחי החניה שנכללו במסגרת הערך השווי לקניון TLT אינם כוללים את השטחים האמורים.

ט. הערכת שווי הנכס

8.6.1.1 קניון TL מסוג נדל"ן להשקעה ומוצג בשווי הוגן בדוחות הכספיים של החברה. פרטים נוספים וראו סעיף לעיל והערכת השווי המצורפת לדוח זה.

שנת 2021 ^(x)	שנת 2022	שנת 2023	(נתונים לפ"י 100%; חלק החברה בנכס – 100%)
1,719,300	1,776,400	1,864,000	השווי שנקבע (באלפי ש"ח)
אינג' יוסף זרניצקי מהנדסי אינג' יוסוף זרניצקי מהנדסי אינג' יוסוף זרניצקי מהנדסי בנין ושמי מקרקעין בנין ושמי מקרקעין בנין ושמי מקרקעין			זהות מעריך השווי ^(z)
כן	כן	כן	האם המעריך בלתי תלוי?
כן	כן	כן	האם קיים הסכם שייפוי?
30.6.2021	31.12.2022	31.12.2023	תאריך התוקף של הערכת השווי:
לא רלוונטי	1,719,300	1,776,400	שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה
גישה היון הכספיות גישת היון הכספיות גישת היון הכספיות			מודל הערכת השווי אחר):
הנחות עיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי			

ההערכה בגישה אחרת	
	פרמטרים מרכזיים
סך שטח לשיווק כ- 35 אלף ס"ר שטח לשיווק כ- 35 אלף ס"ר שטח לשיווק כ- 35 אלף ס"ר.	לקביעת שיעור ההיוון מ"ר. לקביעת שיעור ההיוון מ"ר. לקביעת שיעור ההיוון מ"ר. נקבעו מעל 10 עסקאות נבחנו מעל 10 עסקאות שבוצעו עסקאות שבוצעו ופורסמו ע"י חברות ציבוריות בשוק בשנים 2020 - 2021 וכן נבחנו סקרים 2022 וכן נבחנו סקרים של נבחנו סקרים של השמא של השמא של המשלתי.
שיעור ההיוון נקבע בהתאם לאופי השימוש והשוכר בנכס המגלים את רמת הסיכון ואי הוודאות בקבלת זרם הכנסות שוטף, כדלקמן: 7.3% השטחים המושכרים, 6.8% עבר שטחים בהסתמאות מסחריות, 8% עבר השטחים הפנויים ו- 8.3% עבר הכנסות ניהול, פרסום, פידין וחשמל. בעוסף, מ"מ"מים פנויים ומחסנים בתשען לפי עלות ההקמה בלבד. נגרעו סך של כ-13 מיליון ש"ח בין דמי השכירות, בין השקעות לדמי השכירות, לבין השכירות צפויות נגרעו כ-15.8 מיליון ש"ח. שווי החניון המ��חררי הכלול מוקומות חניה לפי שווי 1,382 מקום חניה בסך של 200 אלף ש"ח, כך שסך התוספת בגין שווי החניון המසחררי כ-276 מיליון ש"ח.	שיעור ההיוון נקבע בהתאם לאופי השימוש והשוכר בנכס המגלים את רמת הסיכון ואי הוודאות בקבלת זרם הכנסות שוטף, כדלקמן: שטחים בשכ"ד קבוע - שיעור שטחים בשכ"ד קבוע - שיעור 6.6%; שכ"ד ממוצע כ- 290- 313 ש"ח למ"ר לשטחי מסחר וכ- 106 ש"ח למ"ר לשטחי 101 ש"ח למ"ר לשטחי אCHASE. שטחים המושכרים בשכ"ד משתנה בהתאם לפידין ובעור שטחים המושכרים בשכ"ד קבוע אשר בעומס גבוה - שיעור 7.6%; שכ"ד ממוצע כ- 209- 239 ש"ח למ"ר לשטחי מסחר. שטחים בהסתמאות מסחריות - שיעור היוון 7.3%; שכ"ד ממוצע שטחים בהסתמאות מסחריות - שכ"ד ממוצע כ- 415 ש"ח למ"ר לשטחי מסחר. 8- 197 ש"ח למ"ר לשטחי שטחים פנויים - שיעור היוון 8% מסחר. רוב השטח בהסתמאות מסחריות הינו למטרות פנאי הכנסות אחרות (בין היתר וחילקו העיקרי נמצא בת פרטום, תוספות פידין וחשמל) הקרן. החברה צופה השפעה הוגנו בשיעור היוון משקלל של 8.5%.
שיעור הנכס למועד 30.6.2021 הינו כ- 1,719 מיליון ש"ח.	שיעור סך של כ-33.8 מיליון ש"ח בגין דמייה עד לקבלת זרם 8% שכ"ד ממוצע כ- 290 ש"ח תקבוליטים. בגין השקעות צפויות למ"ר. שטחים אחרים (בין היתר פנסום, תוספות פידין וחשמל) פנסום, בגין הוצאות שיווק נגרעו 3.6- 3.6 מיליון ש"ח. הוגנו בשיעור היוון משקלל סך של כ- 8.5%. שווי החניון המසחררי הכלול מוקומות חניה לפי תזרימי 1,370 נגרעו סך של כ- 44.4 מיליון הכנסות צפי (DCF) בשיעור ש"ח בגין דמייה עד לקבלת זרם היוון משקלל של 8.3% . סך תקבוליטים. בגין השקעות צפויות השווי של החניון המסחררי כ- 274 מיליון ש"ח.
שיעור כ- 16.9 מיליון ש"ח. שווי הנכס למועד 31.12.2022	נegraro סך של כ- 33.8 מיליון ש"ח בגין דמייה עד לקבלת זרם 8% שכ"ד ממוצע כ- 290 ש"ח תקבוליטים. בגין השקעות צפויות למ"ר. שטחים אחרים (בין היתר פנסום, תוספות פידין וחשמל) פנסום, בגין הוצאות שיווק נגרעו 3.6- 3.6 מיליון ש"ח. שווי החניון המסחררי הכלול מוקומות חניה לפי תזרימי 1,370 נגרעו סך של כ- 44.4 מיליון הכנסות צפי (DCF) בשיעור ש"ח בגין דמייה עד לקבלת זרם היוון משקלל של 8.3% . סך תקבוליטים. בגין השקעות צפויות השווי של החניון המסחררי כ- 294.5 מיליון ש"ח.
שיעור הנכס למועד 31.12.2023 הינו כ- 1,864 מיליון ש"ח.	שיעור סך של כ- 3.6- 3.6 מיליון ש"ח. שווי החניון המסחררי הכלול מוקומות חניה לפי תזרימי 1,370 נגרעו סך של כ- 44.4 מיליון הכנסות צפי (DCF) בשיעור ש"ח. השווי של החניון המסחררי כ- 294.5 מיליון ש"ח.

שנת 2021 ^(*)	שנת 2022	שנת 2023	חלק החברה בננס – (100%) (לפי הגישה שנבחרה)
שינוי בשווי באלפי ש"ח			נתונים לפי 100%;
(98,200)	(111,100)	123,500	עלייה של 0.5%
113,800	139,900	(141,900)	ירידה של 0.5%
70,500	89,500	(96,400)	עלייה של 5%
(70,500)	(89,400)	96,400	ירידה של 5%
1,100	2,900	(700)	עלייה של 5%
(1,100)	(2,800)	3,600	ירידה של 5%

(א) הפרטים המובאים בעמודה זו ביחס לשנת 2021 הינם לפי הערכת שווי ליום 30 ביוני 2021, אשר צורפה לדוח הבינים של החברה לתקופה שהסתiyaמה ביום 30 ביוני 2021, שפורסמה החברה ביום 22 באוגוסט 2021 (אסמכתא מס': 2021-01-068428), אשר כוללה בדוח זה על דרך הפניה. מכתב השמאו לפיו לא חל שינוי מהותי בשווי הננס ליום 31 בדצמבר 2021 ביחס לשווי שנקבע בהערכת השווי ליום 30 ביוני 2021, מצורף לדוח זה.

(ב) פרטים אודות מעירך השווי ראו סעיף 8.6.1.1 לעיל.

- .8.9 **פרטים נוספים על נכסים של החברה ופעולות החברה בהם**
- .8.9.1 **הקרקע ב- Point Wells, סייטל, ארה"ב**
- לפרטים נוספים ראו ביאורים 9(5) ו-20ב(2) לדוחות הכספיים. לפרטים בדבר זיהום קרקע קיימ במרקען ועיקרי החשיפות בקשר לכך ראו סעיף 11.3 להלן.
- .8.9.2 **פרויקט חניון גבעון, תל אביב**
- חניוני תל אביב בע"מ, הינה חברת המוחזקת ליום 31 בדצמבר 2023 ולמועד אישור הדוח על ידי החברה (בעקביפין) בשיעור של 75% ("חברת החניון"). חברת החניון היא המキימה, מפעילה ומוסרת (B.O.T) של חניון גבעון בתל אביב, חניון בשטח של כ-31,000 מ"ר הכוללים כ-1,000 מקומות חניה ("חניון גבעון") ופיתוח כיכר ציבורית. בהתאם להסכם עם עיריית תל אביב, חברת החניון זכאית לתפעל ולגבות שכירות בגין החניות (במחיר שתקבע) למשך תקופת חכירה של 22.5 שנים, כולל תקופת ההקמה, היינו, עד לחודש Mai 2034.
- במסגרת העסקה לרכישת יתרת החזקות בחברת הקניון ובחברת מגדיי לב תל אביב בע"מ כמפורט בסעיף 17.6.2 להלן, סוכמו הוראות שונות ביחס להחזקות חלק מבעלי המניות בחברת החניון לרבות זכות סירוב ראשונה הדנית וזכות ה策ורפות למכירת מנויות הדנית (Tag Along).
- .8.9.3 **בחינת אפשרות לעסקה להעברת נכסים מקרקעין לדור אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ**
- ביום 26 במאי 2020 החליט דירקטוריון החברה, בהמשך לפניה אלון רבוע כחול לבחון אפשרות להתקשרות בעסקה לפיה יועברו לחברת חלק מנכסים המקרקעין של דור אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ ("דור אלון") בתמורה להקצת מנויות החברה לדור אלון (בסעיף זה: "העסקה"). נכסים המקרקעין אשר העברתם תיבחן במסגרת העסקה כוללים נדל"ן מנייב ונדל"ן בשלבי ייזום והקמה (ובכלל זה פרויקט אלוניים בהצלחה פיתוח, פרויקט אלוני כפר סבא והמתמחם המסחרי בעין שמר), ואינם כוללים שטחים המשמשים את מתחם התדלק ואת פעילות קמעונאות המזון של דור אלון.
- يُذكر أن دارون رباعي الألوان، بعثة السلطة في الشركة، يجري عزيزها في العمل (لأجل شرطتها גם دور دارون).
- לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 26 במאי 2020 (אסמכתא מס': 4046594-01-01-2020), אשר האמור בו מובא בדוח זה על דרך הפניה.
- למועד הדוח, טרם הסתיימה בחינת היתכנותה העסקה האמורה.
- הואיל והעסקה כרוכה בהנפקת מנויות של החברה לדור אלון בתמורה לנכסים מקרקעין, ביצוע העסקה מותנה, בין היתר, בעמידה בהוראות החוק לקידום המחרות ולמצומם הריכוזיות, התשע"ד-2013 ("חוק הריכוזיות"), נשיש להבטיח כי הקצת מנויות החברה לדור אלון לא תגרום לכך שהחברה תיחס כ"חברת שכבה" שלישית כהגדרת המונח בחוק הריכוזיות.
- .8.10 **שיווק והפצה**
- שיווק נכסים הנדל"ן מבוצע על ידי החברה באמצעות עובדייה ובאמצעות מတוכים חזוניים.
- .8.11 **סיכון סביבתיים ודרכי ניהול**
- החברה, בהיותה הבעלים או החוכרת של נכסים מקרקעין, עשויה להימצא אחראית על פי דין, לרבות מבחינת דין התכנון והבנייה, דין אי-xicת הסביבה ודין הנזקין, להפרת הוראות דין, היה וההפרה בוצעה בתחום המקרקעין שהנים מקרקעין שבבעלותה או מקרקעין שהוא חוכרת בהתאם לכך, ניתן שיהיה עליה לשאת בעלות הרכומות בעמידה בהן.

לאור העובדה כי מרבית נכסי החברה מושכרים לעסקים למסחר, שאינם מפעלים מזומנים, ולאור חלוקת האחריות בין החברה לבין השוכרים השונים, אין הנהלת החברה צופה חשיפה ממשמעותית לחברה בתחום אי-יות הסביבה בגין נכסים אלה. להערכת החברה ולמיון ידיעתה לא קיימים למועד אישור הדוח סיכוןים סביבתיים אשר יש להם או צפויו להיות להם השפעה או השלכה מהותית על החברה או חברות בנויות מהותיות ולא מתנהלים נגד החברה ו/או חברות בנויות מהותיות של הילכים ו/או תביעות הקשורים באיכות הסביבה אשר יש להם או צפויו להיות להם השפעה או השלכה מהותית על החברה, אשר פועלת לשמרות הוראות הדין בנושא.

לפרטים אודות סיכוןים סביבתיים בנכס בסיאטל ראו סעיף 11.3 להלן.

9. תחום פעילות הבניה למגורים

9.1. כללי

כמפורט לעיל, לחברת פועלות גם בתחום הבניה למגורים.

9.6.1 רבע נדל"ן היצירה (שהינה חברת בת בבעלות ושליטה מלאה של החברה) מחזיקה ביחד עם שותפים (ראו סעיף להלן), בזכויות חכירה במקרקעין ברוח תוכרת הארץ ממקום, שעלהם מוקם, בין היתר, פרויקט למגורים ("פרויקט המגורים בתוצרת הארץ"). פרויקט המגורים בתוצרת הארץ מסוג בדוחות הננסיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023, כמלי מקרקעין. בשלב זה, בהתאם להצעת حقיקת נדל"ן יומי, מסווג פרויקט המגורים בתוצרת הארץ כפרויקט נדל"ן יומי בהקמה מהותי מאוד, כאמור בסעיף 9.6 להלן.

פרויקט המגורים בפיינט הרוחבות ועדד ואשרמן 32 בתל אביב ("פרויקט אשרון") מסווג בדוחות הננסיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023, כמלי מקרקעין. בשלב זה, בהתאם להצעת حقיקת נדל"ן יומי, מסווג פרויקט אשרון כפרויקט נדל"ן יומי בהקמה מהותי מאוד, כאמור בסעיף 9.7 להלן.

פרויקט המגורים בשוק הסיטונאי כולל הקמתן של 722 יחידות דירות למיניה בתחום השוק הסיטונאי לשעבר בתל אביב ("פרויקט המגורים בשוק הסיטונאי"). חברת הבת מגדי לב תל אביב בע"מ מסרה את מרבית היחידות הדירות לרוכשים. ליום 31 בדצמבר 2023, יתרת הרוחות הגלמי הצפוי מהפרויקט שטרם הוכר בדוחות הננסיים של החברה, הינה בסכום שאינו מהותי (בגין מלאי של דירות בהיקף לא מהותי ובגין מלאי מחסנים וחניות); תיאור פרויקט המגורים בשוק הסיטונאי שהקמתו הסתיימה כאמור, יובא במסגרת סעיף 9.8 להלן.

כמו כן, בהתאם לסטרטגיית החברה, פועלת החברה להשבחת נכסיה המקוריים לרבות בדרך של קידום פרויקטי עירוב שימושים (מגורים ומסחר) בנכסייה המקוריים (ראו סעיף 8.8.1.1 לעיל). בנוסף, החברה ביחד עם שותפים מקדמת פרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית וזאת במטרה להוות שחזור משמעותי בתחום וזאת כאמור בסעיף 9.5 להלן.

9.2. מידע כללי על תחום הפעולות

9.2.1. מבנה תחום הפעולות בישראל ושינויים החלים בו

בתחום הבניה למגורים בישראל, פועלים גופים רבים, אשר יוצרים, מأتירים ומקיים בניינים למגורים. בכלל זאת, קיימות בישראל חברות קבלניות המבצעות בעצמן את הבניה ומשווקות את היחידות הדירות לקהלי היעד. כמו כן, קיימות חברות, דוגמת החברה, היוזמות את הקמת הפרויקט, מתשרות עם קבלי ביצוע לצורך הבניה ומשווקות את הפרויקט באמצעות אנשי שיווק חיצוניים.

9.2.2. שינויים בהיקף הפעולות בתחום וברוחו

ברבעון הרביעי לשנת 2019 החלła חברת המגורים תוכרת הארץ ביחד עם השותפים (ראו סעיף 9.6.1 להלן), בהקמת פרויקט ברוח תוכרת הארץ בתל אביב.

בתקופת הדוח, החללה החברה בשיווק הדירות בפרויקט אשרון.

לפרטים אודות פעילות החברה להשבחת נכסיה בהתאם לסטרטגיית החברה ראה סעיף 1.8.8.1.1 לדוח זה לעיל, ולפרטים אודות פרויקטי התחדשות עירונית ראו סעיף 9.5 להלן.

9.2.3. מגבלות, حقיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעולות

לפרטים בדבר מגבלות, حقיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על החברה בתחום הבניה למגורים, ראו סעיף 12 להלן.

9.2.4. גורמי הצלחה הקרייטיים

להערכת החברה, גורמי הצלחה קרייטיים לפרויקטים יזמים בתחום הבניה למגורים הינם מיקום הפרויקט, יכולת ואיכות התכנון, הביצוע והשיווק, המוניטין של החברה וחוסנה הפיננסית.

בקשר זה יזכיר, פרויקט המגורים בתוצרת הארץ ממוקם בלב תל אביב, שהינו איזור המאפשר בvikos גבוהה למגורים.

.9.2.5. חסמי הכניסה והיציאה העיקריים בתחום

לערכות החברה, בתחום יזמות הבניה למגורים אין חסמי כניסה פורמלאים ממשמעותיים. החסמים העיקריים הינם יכולת פיננסית, בין בהשקעה ראשונית של הון עצמי ובין באיתור מקורות מימון יכולה מקצועית בתכנון, בהקמה ובשיווק פרויקטים.

.9.2.6. מבנה התחרות בתחום ושינויים החלים בו

תחום יזמות הבניה למגורים בישראל, מתאפיין ברמת תחרויות גבוהה. התחרות קיימת החל בשלב איתור הקרקעות לבנייה, איתור והתקשרות עם דיררים בתחום עירוני וכן בשלבים המתקדמים של הקמה ושיווק הפרויקטים עצמם, אשר מתחרים גם מול הצע של דירות "יד שנייה". החברות המתחרות בתחום זה בישראל הינה חברות גדולות המבצעות פרויקטים בפריסה ארצית ובהיקף גדול, וכן חברות יזמות בינוניות וקטנות, חלן פעולות באזורי גיאוגרפי מסוימים.

מבנה הענף מבוזר מאוד ואין בישראל חברת ייחודה המחזיקה נתח משמעותי בתחום זה. החברה אינה יכולה להעיר את חלקה בתחום זה.

.9.2.7. האזורים הגיאוגרפיים בהם מתבצעת הפעילות

למועד הדוח, פרויקט המגורים בתוצרת הארץ - פרויקט אשרון, שהינו פרויקט בתחום, ממוקם בתל אביב. בנוסף, החברה בוחנת מספר פרויקטים של תחדשות עירונית בפריסה ארצית (לפרטים נוספים ראו סעיף 9.5 להלן) ופועלות מעת לעת לבחינה ולקיים השבחת נכסיה הפזירים בפריסה ארצית.

.9.2.8. מוצרים ושירותים

ה מוצרים הנמכרים על ידי החברה (לרובות באמצעות חברות המגורים) בתחום הבניה למגורים, הינם יחידות דירות המוצעות למכירה בפרויקטים למגורים.

.9.3. תמצית תוכאות בתחום הפעילות

לשנה שהסתימה ביום			פרמטר
31.12.2021 באלפי ש"ח	31.12.2022 באלפי ש"ח	31.12.2023 באלפי ש"ח	
43,952	63,864	155,480	הכנסות בתחום הפעילות (ማוחד)
2,030	11,837	40,495	רווחי (ഫסדי) בתחום הפעילות (ማוחד/חלק התאגיד)
548,862	587,690	678,628	סך נכסיו בתחום הפעילותamazon (ማוחד)

.9.4. אבר הכנסות ומקומות

ראו סעיף 9.6.9 להלן לעניין פרויקט מהותי מאוד בהקמה - פרויקט המגורים בתוצרת הארץ וסעיף 9.7.6 להלן לעניין פרויקט מהותי מאוד בהקמה - פרויקט אשרון. לעניין פרויקט השוק הסיטונאי, שהקמתו הסתיימה ומוכרתו טרם הסתיימה, הכלל מלאי של דירות בהיקף לא מהותי ומלאי מחסנים וחניות, ראו סעיף 9.8 להלן.

9.5 פרויקטים של התחדשות עירונית (פינוי בגין)

.9.5

תקשרות עם שותף בהסכם מסגרת לאיטור ייזום וביצוע פרויקטים בתחום התחדשות עירונית

.9.5.1

ביום 4 באוקטובר 2020, התקשרה רבע נדל"ן התחדשות עירונית בע"מ (חברה בת המוחזקת על ידי החברה ב-100% בעקיפין)³⁹ עם צד שלישי, שאינו צד קשו (להלן בסעיף זה: "שותף") בהסכם מסגרת לשיתוף פעולה לצורך הקמת מיזם משותף שיפעל לאיטור, ייזום וביצוע פרויקטים בתחום התחדשות עירונית (bihis אליו התקשרו הצדדים במספר תוספות) וזאת למשך תקופה של 5 שנים ממועד חתימת ההסכם (להלן בסעיף זה: "הסכם המסגרת").

הסכם המסגרת, כולל הוראות לעניין התנהלות הצדדים בכל הקשור לאיטור, מימון וניהול פרויקטי התחדשות עירונית בעיר הפעילות, המוגדרות בהסכם המסגרת, הוראות בנוגע להעברת זכויות הצדדים, אופן קבלת החלטות וכן הוראות לגבי התקשרות הצדדים עם צד ג' לצורך הקמת פרויקטים במשותף.

לצורך ביצוע פרויקטים משותפים תחת הסכם המסגרת, תוקם עבור כל פרויקט שותפות מוגבלת ייעודית (להלן בסעיף זה: "שותפות הפרויקט") אשר תנוהל באופן בלעדי ומוחלט על ידי שותף כללי, שהינו רבעו כחול התחדשות 1 בע"מ, אשר הצדדים מחזיקים בו חלקים שווים. בפרויקטים שהצדדים יתקשרו עם צד ג' לצורך הקמת פרויקט במשותף, תוקם חברת שותחן על ידי הצדדים וצד ג' תשמש השותף הכללי בשותפות הפרויקט הרלוונטי.

עם חלוף 24 חודשים ממועד חתימת הסכם המסגרת עומדת לכל צד זכות להביאו לידי סיום, בדרך של הוועדה מראשת ובכתב לצד השני. יחד עם זאת,bihis לפרויקטים אשר נחתמו על ידי הצדדים מסמכים לצורך הקמת שותפות מוגבלת ייעודית כמפורט לעיל, הוראות הסכם המסגרת יעדדו בעיינן.

9.5.2 פרויקטי התחדשות עירונית

.9.5.2

בטבלה ש להלן יפורטו פרויקטי התחדשות עירונית המצויים בשלבי תכנון ראשוניים בהם מעורבות שותפות הפרויקט, כהגדרתן בסעיף 9.5.1 לעיל, אשר לביניהם הוסכם עם נציגות הדירות על נוסח הסכם פינוי בגין (להלן: "הסכם הפינוי בגין") והחברה פועלת להחתמת הדירות על הסכם הפינוי בגין:

שם הפרויקט	מקום הפרויקט	שיעור החברות בזכויות בשרשור	מספר ייחדות מבוקשות ⁽²⁾	מספר ייח"ד קיימות	שיעור החברות בחוקות	מועד תחילת התחמות ביצוע	הargetה התאגיד לגבי מועד החתמתה הכל'
קאליב	ראשון לציון	50%	272 ⁽⁵⁾	85	42%- ⁽⁴⁾	04.12.2022	2025
שפירא	גדרה	30% ⁽¹⁾	714	204	44%- ⁽³⁾	3.11.2022	2025
גרשון שץ	נתניה	50%	590	140	67%- ⁽⁶⁾	27.03.2023	2025
רוטנברג	נתניה	50%	120	30	70%- ⁽⁷⁾	18.07.2023	2026
צג בננות א'	ראשון לציון	50%	290	88	51%- ⁽⁸⁾	05.12.2023	2025

[1] בפרויקט זה קיים שותף נוסף שהוא צד שלישי.

³⁹ ההסכם נחתם במקור על ידי החברה והואוב לרבע נדל"ן התחדשות עירונית בע"מ.

- [2] הנตอน כפוף להשלמת הליכים תכנוניים ואישורי הרשות.
- [3] יובהה, כי חלק מהחותמים טרם הסדרו את רישום זכויות הבעלות / החכירה (או הארכטה), לרבות נוכח טעויות סופר ברישומים אלו, ובהתאם ההתקשרות עמו כפופה גם להשלמת הליכי רישום אלו.
- [4] תביעת דיר המסרב לקידום הפרויקט עלולה לעכב את לוחות הזמנים לחיתמת כל הדירות.
- [5] הנตอน עודכן ביחס לנตอน שנכלל בדוח התקופתי לשנת 2022 במסגרת בדיקות נוספות שנערכו.

בנוסף לפרויקטים המתוארים בטבלה לעיל, נקבע למועד פרסום הדות, מעורבים החברה והשותף⁴⁰, על פי הסכם המסגרת באמצעות תאגידים בהם הם מחזיקים, בקידום של כ- 14 מתחמי התחדשות עירונית בהם נבחר תאגיד (בין התאגידים המחזקים) על ידי נציגות הדירות כיזם הפרויקט, כאשר בשלב זה מתקיים מ"מ עם נציגות הדירות בקשר עם נוסח הסכם הפינוי בגין. כמו כן, החברה פועלת לאיינור ותקשרות עם דירות במתחמי התחדשות עירונית נוספים.

למועד פרסום הדות, החברה רואה בפרויקטים של התחדשות עירונית כפרויקטים בעלי היתכנות⁴¹, ככל שמתקימים בהם שני התנאים הבאים, באופן מצרפי: (1) הושגה הסכמה של מעלה מ- 67% מבעלי הזכיות בפרויקט; (2) הופקדה בקשה לשינוי תב"ע שתחול על הפרויקט או קיומה של תב"ע מאושרת שחלה על הפרויקט.

המידע הכלול בסעיף זה, ובכלל זה הערכות החברה כוללות מידע צפוי פנוי עתידי נהגדרת המונח בחוק ניירות ערך ומציין פרויקטים שעולים שלא להתmesh, הויאל ופרויקטי התחדשות עירונית הינם פרויקטים ארוכים ומורכבים שנמשכים מספר שנים והוצאתם אל הפועל תלואה, בין היתר, בקבלת אישורים מצדדים שלישיים שאינם בשליטת החברה, קבלת פטורים הנוגעים למיסוי העסקה, הליכי תכנון מורכבים ותנאי שוק משתנים. בנוסף, קיימת אי ודאות לגבי פרק הזמן שיחולף עד תחילת הבניה ויכולים להיות עיכובים בלוחות הזמנים לאור הליכים משפטיים מול דירות המסרבים לביצוע הפרויקט.

יובהר כי עד למועד שבו כלל הדירות במרקען הפרויקט חתמו על ההסכם והתמלאו כלל התנאים המתלימים הקבועים בו, אין לחברת זכויות במרקען עליהם יוקם הפרויקט.

⁴⁰ ובמקרים בהם ההתקשרות לצורך הקמת הפרויקט אינה במשותף עם צד ג', אזי החברה, השותף ואותו צד ג'.

⁴¹ לעניין זה ראו שות' 105-21 שפורסמה באתר רשות ניירות ערך.

פרויקט נדל"ן יזמי בהקמה לבנייה למגורים, ברוחב תוצרת הארץ בתל אביב - שהינו מהותי מאוד

.9.6

רכישת הזכויות במתחרם

.9.6.1

ביום 9 באוגוסט 2017 התקשרו החברה וחברת המגורים תוצרת הארץ (חברה בעלות ושליטה מלאה (בעקיף) של החברה) בעסקה משותפת שלפייה רכשו החברה (26.6%) וחברת המגורים תוצרת הארץ (36.7%), יחד עם צדדים שלישיים שאינם קשורים לחברת (36.7% זה: "השותפים") את מלא זכויות החכירה במרקען הידיועים חלקות 127-128 (חלק מחלוקת 105 לשעבר) בוגש 0947 ברחוב תוצרת הארץ בתל אביב (בשער 9.6 זה: "המרקען") או "המגרש", זאת לצורך הקמה, במשותף, של פרויקט המשלב שטחים למגורים (הכולל דיר בהיישג יד), לתעסוקה ולמסחר ("עסקת תוצרת הארץ").

עסקת תוצרת הארץ כללה: (1) הסכם שיתוף במרקען ועסקה משותפת עם השותפים להקמתו, של פרויקט המשלב שטחים למגורים (הכולל דיר בהיישג יד), לתעסוקה ולמסחר, על פי תכנית תא/3871 על גבי המרקען (בשער זה: "הסכם השיתוף" ו- "הפרויקט"); (2) התחריבות לרכוש, יחד עם השותפים, מצדדים שלישיים (בשער זה: "המקומיים"), 70%-70% מזכויות החכירה הקיימות במרקען (זאת בנוסף להתחבירות השותפים כלפי החברה ורבעו נדל"ן הייצור להשלים עסקה לרכישת כ-30% מזכויות החכירה הקיימות במרקען חלק מבני הזכויות במרקען); וכן (3) התחריבות לרכוש, יחד עם השותפים, זכויות חכירה במרקען עיריות תל אביב יפו, לפי הייעוד לאחר אישור התוכנית האמורה והארכה של תקופת החכירה הקיימת.

ביום 15 באוקטובר 2017 הושלמו עסקאות הרכישה הנ"ל בס"ק (2) לעיל, בעלות של כ- 170 מיליון ש"ח, והחזקת במרקען נסירה לחברת, רבעו נדל"ן הייצור ולשותפים.

ביום 15 באוקטובר 2017 וביום 5 בדצמבר 2017, התקשרו החברה, חברת המגורים תוצרת הארץ, והשותפים בהסכם חכירה עם עיריית תל אביב (בעל המרקען) לשינוי מטרת החכירה לייעודים הקבועים בתכנית תא/3871 ובתוספת להסכם החכירה במסגרת הווארה תקופת החכירה עד ליום 31 באוגוסט 2108, בתמורה כולל של כ-350 מיליון ש"ח (מתוכם חלק החברה ורבעו נדל"ן הייצור כ-222 מיליון ש"ח) ("הסכם החכירה").

ביום 15 באוקטובר 2017 וביום 5 בדצמבר 2017 התקשרה החברה בהסכם חכירה עם עיריית תל אביב יפו (בעל המרקען), במסגרת החכירה חוותה מאות העירייה זכויות לבנייה של 5 מפלסים מתחת לתא שטח מס' 10 על פי תכנית מס' 3871, ובתוספת להסכם החכירה המאריכה את תקופת החכירה עד ליום 31 באוגוסט 2108, בתמורה לסכום לא מהותי לחברת.

יצוין, כי חלקם של השותפים בתשלומים האמורים לעיל הוועד על ידי החברה כהלוואת בעליים (בהתאם להסכם השיתוף כפי שיפורט להלן), כאשר לשם מימון תשלומי יתרת התמורה לעיריית תל אביב ותשלומים לרשות המם, התקשרו החברה, חברת המגורים תוצרת הארץ והשותפים, ביום 3 בדצמבר 2017, עם תאגיד בנקאי בהסכם להעמדת אשראי ("הסכם המימון הקודם"). מעת לעת ההסכם עם הגורמים הממנים של פרויקט תוצרת הארץ על הארכת מועדי הסכם המימון הקודם (ובهم מועד קבלת היתרים ואישורים, מועד פירעון סופי, מועד הממצאת דוח אפס ומועד הגשת היתר הבניה לפרויקט).

בשנת 2021 התקשרו החברה ביחיד עם רבעו נדל"ן הייצור והשותפים בהסכם הליווי הפיננסי לפרויקט תוצרת הארץ (כהגדתו לעיל), במסגרתו, בין השאר, נפרע הסכם המימון הקודם, והואendum מימון נוסף לפרויקט בכללותיו (הן חלק המגורים בפרויקט והן חלק המשדרים בפרויקט) וכן הועמדו ערבותות חזק מכרא לרכוש הדירות בפרויקט. ביום 1 בדצמבר 2021 התקיימו כל התנאים המוקדמים להשלמת הסכם הליווי הפיננסי לפרויקט תוצרת הארץ, ובהתאם בוצעה משיכת אשראי ראשונה מכוח ההסכם בסך כולל של כ- 409 מיליון ש"ח, ששימשה לפירעון מלא וסופי של הסכם המימון הקודם במלואו. לפרטים אודות הסכם הליווי הפיננסי לפרויקט תוצרת הארץ ראו סעיפים 9.6.12-15.4 להלן.

הסכם עם עיריית תל אביב

.9.6.2

במקביל לחתימת הסכם החכירה, התקשרו החברה, חברת המגורים תוכרת הארץ והשותפים עם עיריית תל אביב בחוזה הקמה הכלול בניתה של קומות המרתף התת-קרקעית של המגרש הציבורי שבבעלות עיריית תל אביב וכן 40 מקומות חניה. כמו כן, חברת המגורים תוכרת הארץ והשותפים התקשרו עם עיריית תל אביב בהסכם להקמת 60 יחידות דירות להשכלה לצאים (על פי קритריונים שייקבעו על ידי עיריית תל אביב) שנitin יהיה למכוון אותן בשוק החופשי בתום תקופת השכירות (או במקבצים של 15 יחידות דירות לרוכש שיאשר על ידי עיריית תל אביב לפני תום תקופת השכירות).

עיקרי הסכם השיתוף

.9.6.3

(1) הסכם השיתוף מסדיר את מערכת היחסים בין החברה, חברת המגורים תוכרת הארץ והשותפים בקשר עם תכנון, בנייה, פיתוח, הקמה, שיווק ומכירה או השכלה של שטחי הפרויקט וכן כולל מנגנון לחלוקת רווחי הפרויקט בין הצדדים לעסקה.

(2) על פי הסכם השיתוף, ייחדו שטחים מסוימים לחברת השכלה ושטחים מסוימים ייחדו לרובע נדל"ן היצרה ביחד עם השותפים, כאמור בסעיף 9.6.4 להלן.

(3) במסגרת הסכם השיתוף נקבע, כי החברה תעניק שירות ניהול הנדסי לפרויקט העסקה המשותפת בתוכרת הארץ, בתמורה לתשלום בסך של 20 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ לשילום לחברת מקופת העסקה המשותפת בתוכרת הארץ, וזאת ב-5 תשלומים שנתיים החל ממועד ינואר 2018. כן נקבע, כי השותפים יעניקו לעסקה המשותפת בתוכרת הארץ שירות ניהול השיווק ביחס לשטחים המגורים, יחידות הדירות להשכלה ושטחים המסתחר בתמורה לתשלום בסך של 20 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין שישולם לשותף מקופת העסקה המשותפת בתוכרת הארץ, בהתאם תנאי תשלום כאמור לעיל.

(4) במסגרת הסכם השיתוף התחייבה החברה כי ההון העצמי שיידרש על ידי המוסד הפיננסי לצורך מימון רכישת המקרקעין והקמת הפרויקט וכן כל תשלום שעלה השותפים לשלם בקשר לפרויקט (עד לקבלת מימון ממוסד פיננסי), לרבות חלקם של השותפים בתשלומי התמורה ששולם ו/או שישולם בגין רכישת המקרקעין ובгин רכישת זכויות החכירה (כמפורט לעיל), יועמדו על ידי החברה לשותפים כהלוואת בעליים בריבית שנתית של 6.75%, כאשר פירעון של מלאה הלוואות יהיה עד למועד של 12 חודשים מקבלת טופס 4 בגין שטחים המגורים. כן נקבע, כי כל סכום שבו יהיו זכאים השותפים מתוך רווחי הפרויקט, ישמש ראשית לפירעון הלוואות הביעלים האמורה לחברת.

(5) בהתאם להוראות הסכם השיתוף הוקמה לפרויקט מינהלת, שחבריה הם נציגי השותפים, כאשר כל שותף רשאי למנות (ומינה) שלושה נציגים מטעמו. המינהלת מתכנסת באופן שוטף, בהתאם לצורכי הפרויקט, דנה ומחליטה בעניינים הנוגעים לביצוע העסקה המשותפת והחלוטות מתකנות פה אחד, לרבות החלטות הנוגעות למיתוג שטחים המגורים ועסקאות עם בעלי עניין. יובהר, כי החלטות הקשורות לשטחי תעסוקה לא נדונות במינהלת. למידת הבנת החברה, לא קיימות זכויות נוספות למי מהצדדים להסכם השיתוף, למעט כאמור בסעיף זה.

הנכש והפרויקט שבהקמה

.9.6.4

שטח המגרש הכלול הינו כ-6,500 מ"ר. על פי תכנית תא/3871, יועד המקרקעין הינו למגורים, תעסוקה, מסחר, מבנה ציבור ושטח פרטי פתוח. בשנת 2019 התקבל היתר חפירה ודיפון והחלו העבודות. ברבעון הרביעי לשנת 2020 התקבל היתר ביסוס. בחודש נובמבר 2021, התקבל היתר בניה מלא לפרויקט.

הפרויקט מורכב מחניון משותף שעלייו ניתן להקים שני מגדלים, כלהלן: (א) מגדל אחד - שבו ניתן לבנות 348 יחידות דירות למגורים (מתוכן 60 יחידות דירות להשכלה לזכאים וכן 90 יחידות דירות שאושרו בהתאם לתקנות התכנון והבנייה ("שב"ס) אשר חברת המגורים תוכרת הארץ והשותפים פועלם ביום אלה להשלמת הסדרת הזכיות בהן מול העירייה), בשטח לשיווק של כ-32,300 מ"ר (מתוך זה כ-25,000 מ"ר שטחים עיקריים), וכן שטחי מסחר בשטח של כ-400 מ"ר (שטח עיקרי) (בסעיף זה: "הבניין הצפוני"); ו- (ב) מגדל שני - שבו ניתן לבנות שטחי תעסוקה (marshalls) בהיקף של כ-

28,872 מ"ר שטחים עיקריים ושטחי שירות לשיזוק, שטחי מגורים בהיקף של 42 יחידות דירות בשטח לשיזוק של כ-5,500 מ"ר (מהם כ-5,270 מ"ר שטח עיקרי) וכן שטחי מסחר בשטח של כ-440 מ"ר (שטח עיקרי) (בסעיף זה: "הבנייה הדרומי").

על פי הסכם השיתוף, ייחדו לחברת מלוא שטחי התעסוקה (המשרדים), שטחי המסחר בבניין הדרומי וכן שטחים ייחודיים בחניון הפרויקט (לפרטים נוספים ראו סעיף 8.5.2 לעיל), ואילו לרבע נדל"ן היירה ביחיד עם השותפים ייחדו בחלוקת שווים שטחי המגורים בבניין הצפוני ובבניין הדרומי, שטחי יחידות הדירות להשכלה, שטחי המסחר בבניין הצפוני וכן שטחים מסוימים בחניון הפרויקט.

יצוין כי הנתונים בקשר לפרויקט תוכרת הארץ המובאים בסעיפים 9.6.5 עד 9.6.14 להלן מתיחסים לשטחים שייחדו לרבע נדל"ן היירה ביחיד עם השותפים. פרויקט המגורים בתוכרת הארץ (לרובות שטחי המסחר בבניין הצפוני כאמור) מסווג בדוחות הננספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023, כמלאי מקרקעין.

נתונים כלליים על פרויקט תוצרת הארץ – פרויקט בהקמה מהותי מאוד:

פרטים	(נתונים לפי 100%; חלק החברה – 50%)
שם הפרויקט	פרויקט המגורים בתוצרת הארץ "East & 5-3, תל אביב-יפו רחוב תוצרת הארץ
מקום הפרויקט	הפרויקט כולל שני מגדלים, מגדל אחד שבו ניתן לבנות 348 יחידות דירור למגורים (מתוכן 60 יחידות דירור להשכלה), ומגדל שני שבו ניתן לבנות, בין היתר, שטחי מגורים בהיקף של 42 יחידות דירור, כמפורט בסעיף 9.6.4 לעיל.
תיאור קצר של הפרויקט	50%
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט	עסקה משותפת של רביע נדלן היצירה (50%) ושותפים צדדים שלישיים (50%)
מבנה האחזקה בפרויקט	סופרין וייסברג תוצרת הארץ בעמ' (25%) וג'.א.ף. תוצרת הארץ בעמ' (25%)
ציון שמות השותפים לפרויקט	איחוד יחסוי
שיטת הצגה בדוחות הכספיים	מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט
מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט	6,500 מ"ר
שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט	סוף שנת 2024 (יתכן עיכוב של חודשים ספורים עקב פגיעה נזקנית בתפקוד העבודה אשר לא צפוי כי ישפייע על התהייבות החברה כלפי צדדים שלישיים)
מועד סיום עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן)	במהלך הרביעון הרביעי של שנת 2019
מועד תחילת שיווק בפרויקט (בפועל)	טרם נקבע
מועד סיום שיווק (צפו)	הסכם עם קבלני ביצוע הסכמים עם קבלני ביצוע הסכם פואשל עם קבלן ראשי להקמת כל שטחי הפרויקט עד למסירת הדירות לדיררים (תקופת הבדיקה בהתאם להוראות חוק המכר (דירות), התשל"ג-1974); הסכם עם קבלן חפירה, דיפון וביסוס. לא קיימת תלות מיוחדת בקבלנים.
מועד תחילת עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן)	במהלך הרביעון הרביעי של שנת 2019.
זכויות משפטיות בקרקע	זכויות חכירה רשומות מעיריית תל אביב-יפו, כמפורט בסעיף 9.6.1 לעיל.
הסכמים מיוחדים (קומבינציה/פינוי בגין/אחר)	הסכם עם עיריית תל אביב-יפו, בין היתר, להקמת תת הקרקע של מבנה הציבור וכן 60 יחידות דירור להשכלה לצאים, כמפורט בסעיף 9.6.2 לעיל.
חשיבות מהותיות של התאגיד המדועות לפרויקט	חברה העמידה הלואות לשותפים בפרויקט תוצרת הארץ שיתרhnן (כולל ריבית) ליום 31 בדצמבר 2023 היא כ-169 מיליון ש"ח. ההלוואות אינן מובלחות בבטוחות כלשהן, אך קיימת לחברת הזכות קידימות בקבלת רווחים בפרויקט כל עוד הן לא נפרעו.
אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת	להערכת הנהלת החברה, שווי מימוש נטו אינו נמוך מערךנו בספרי.
דיון בקיום של תשתיות בקרבת הפרויקט	-
ניסיונות מיוחדים	-

מצב תכנוני לפרויקט תוצרת הארץ – ליום 31.12.2023				
מצב תכנוני נוכחי				
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות	
יחידות דירות	(מתוכם כ- 30,300 מ"ר שטחים עיקריים)	390	390 יחידות דיור יהוד, מתוכן 60 יהודיות דיור להשכלה. בחודש נובמבר 2021 התקבל היתר בניה לפרויקט בכללותן.	
שטחי מסחר	400	2	שטח עיקרי.	
זכויות בניה לא מנצלות	--	--	--	

נתונים על עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט תוצרת הארץ – פרויקט בהקמה מהותי מאוד (באלפי ש"ח)

.9.6.7

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023					(נתונים לפי 100%; (50% חיל החבורה – 50%)
		התקופה	רביעון 1	רביעון 2	רביעון 3	כל התקופה	
416,911	416,911	416,911	416,911	416,911	416,911	416,911	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה ^(א)
45,505	52,032	53,062	54,361	54,657	55,346		עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות ^(ב)
38,947	103,210	132,441	174,913	224,850	259,392		עלויות מצטברות בגין בניה
26,768	28,903	29,637	29,956	30,179	31,080		עלויות מצטברות בגין מימון (שהווינו)
528,131	601,056	632,051	676,141	726,597	762,729		סה"כ עלות מצטברות
537,685	611,161	642,233	686,422	737,537	774,512		סה"כ עלות מצטברת בספרים
(60,649)	(152,196)	(189,431)	(247,632)	(316,563)	(364,562)		עלויות שנגרעו לרווח והפסד
477,036	458,965	452,802	438,790	420,974	409,950		סה"כ עלות מופחתת בספרים
30,030	30,030	30,030	30,030	30,030	30,030		עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
13,491	6,964	5,934	4,635	4,339	3,650		עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן) ^(א)
^(א) 372,619	^(א) 327,272	^(א) 301,496	^(א) 259,713	210,191	176,256		עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
8,623	7,231	6,497	6,178	5,955	5,054		עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
424,763	371,497	343,957	300,556	250,515	214,990		סה"כ עלות שנורטה להשלמה
15%	29%	35%	44%	55%	62%		שיעור השלמה [נספי] (לא כולל קרקע) (%)
2024	2024	2024	2024	2024	2024		מועד השלמת בניה צפוי ^(ג)

(א) עלות המלאי אינה כוללת 6.4 מיליון ש"ח בגין דמי ייזום ששולמו על ידי החברה לשותפים, ורשומים כחלק מן המלאי בדוחות הכספיים המאוחדים.

(ב) כולל עלויות בגין יועצים.

(ג) העלותים צמודות לממד תשומות הבניה שהתפרסם במועד הרלוונטי.

(ד) ניתן עיכוב של חודשים ספורים עקב פגיעה נקודתית בתפקיד העבודה אשר לא צפוי כי ישפיע על התჩייבויות החברה כלפי צדדים שלישיים.

9.6.8. נתוני על שיווק פרויקט תוכרת הארץ – פרויקט בהקמה מהותי מאוד

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023							(נתונים לפי 100%; חלק החברה (50% –
		רביעון 1	רביעון 2	רביעון 3	רביעון 4	כל התקופה			
58	34	4	7	7	1	19	יחידות דיר (#+)	חויזים שנחתרמו בתקופה השותפת	
5,166	4,028	422	711	605	257	1,995	יחידות דיר (מ"ר)		
-	-	-	-	-	-	-	שטח מסחר (מ"ר)		
33,184	39,074	41,305	42,123	45,444	62,010	45,523	יחידות דיר	מחיר ממוצע למ"ר (בש"ח) בחזיות שנחתרמו בתקופה השותפת	
-	-	-	-	-	-	-	שטח מסחר		
188	222	226	233	240	241	241	יחידות דיר (#+)	חויזים מצטברים עד בסוף התקופה (ג)	
16,208	20,236	20,658	21,369	21,974	22,232	22,232	יחידות דיר (מ"ר)		
-	-	-	-	-	-	-	שטח מסחר (מ"ר)		
33,184	32,972	33,142	33,441	33,772	34,098	34,098	יחידות דיר	מחיר ממוצע למ"ר (בש"ח) במצטבר בחזיות שנחתרמו עד סוף (ג)	
-	-	-	-	-	-	-	שטח מסחר		
1,355,509	1,412,193	1,416,720	1,419,096	1,421,624	1,425,552	1,425,552	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)	שיעור השיווק של הפרויקט	
509,842	707,610	729,087	765,068	789,105	806,334	806,334	סה"כ הכנסות צפויות בחזיות שנחתרמו במצטבר (באלפי ש"ח)		
48%	57%	58%	60%	62%	62%	62%	שיעור שיווק ליום הاخירן של התקופה (%) ^(א)		
202	168	164	157	150	149	149	יחידות דיר (#+)	שטחים שטרם שנחתרמו לגבייהם חויזים ^(א)	
21,670	17,641	17,220	16,509	15,903	15,646	15,646	יחידות דיר (מ"ר)		
400	400	400	400	400	400	400	שטח מסחר (מ"ר)		
307,607	284,644	291,968	299,171	309,665	319,927	319,927	סה"כ עלות מצטברת (יתרת مالאי) המוחסת לשטחים שטרם שנחתרמו לגבייהם חוויזים מחיברים בדוח על המצב הכספי ^(א)		
							מספר החוויזים שנחתרמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח ^(ח) #/מ"ר)[יש לפרט לפי שימושים]		
							מחיר ממוצע למ"ר בחוויזים שנחתרמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח[יש לפרט לפי שימושים]		

הסכוםים בטבלה לעיל הינם לפני מע"מ.

(א) י齊ון כי הנתונים כוללים 60 יחידות דיר להשכלה (דירה בהישג יד) אשר בכוונת החברה והשותפים לפעול למכירתן לצד ג',
כפי שמתאפשר על פי הוראות הסכם החכירה, ועל כן דירות אלו מסווגות למלאוי.

(ב) דירה שנמכרה בשנת 2020 הוחזרה למלאוי לאחר תקופה הדות.

9.6.9.

נתונים על הכנסות מחוזי מכירה מחייבים מפרויקט תוצרת הארץ – פרויקט בהקמה מהותי מאוד ומקדמות שעשויות להתקבל

סה"כ מקדימות שהתקבלו/ציפויות להתקבל	סה"כ הכנסות שהוכרו/שייכרו בגין חוזים חתוםים	(נתונים לפי 100%; חלק החברה – 50%)
291,551	500,298	עד ליום האחרון של 2023
8,652	69,407	רביעון 1
4,885	71,219	רביעון 2
1,158	69,825	רביעון 3
4,467	54,976	רביעון 4
495,621	40,609	שנת 2025
806,334	806,334	סה"כ

9.6.10.

נתונים על רוחניות גלמית מפרויקט תוצרת הארץ – פרויקט בהקמה מהותי מאוד

אומדן שיעור רוחניות גלמית כוללת בפרויקט				
שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024	(נתונים לפי 100%; חלק החברה – 50%)
1,355,509	1,412,193	1,425,552		הכנסות צפויות בגין הפרויקט
987,423	1,007,743	1,012,910		עלויות פרויקט צפויות
368,086	404,450	412,642		רוח גלמי צפוי בגין הפרויקט ^(א)
17,530	53,074	135,735		מתוכו, רוח גלמי שכבר הוכר ברו"ה
350,556	351,377	276,907		מתוכו, רוח גלמי שטרם הוכר ברו"ה
27.15%	28.64%	28.95%		שיעור רוח גלמי כולל צפוי בפרויקט (%)
36,793	37,405	37,944		מגורים
18,975	25,688	25,688		מסחרי
-	-	-		משרדים
-	-	-		אחר

מחיר ממוצע למ"ר לפיו חשוב
רוח גלמי שטרם הוכר (לפי שימושים)

(א) העלייה הצפואה ברוח גלמי נובעת בעיקר מעדכון מחירי המכירה של הדיורות. ניתן, כי גם הרוח גלמי הצפוי בפרויקט גבוהה מ-10% מהשיעור אשר הוערך על ידי השמאית בדוח אפס, כפי שהוגש לגורם הממן במועד ההתקשרות בהסכם הליווי, וזאת לאור עלות מחירי הדיורות כאמור.

9.6.11.

נתונים לגביות לרוח גלמי הצפוי בפרויקט מהותי מאוד שטרם הוכר

השפעת ירידת של 10%	השפעת ירידת של 5%	סה"כ רוח גלמי שטרם הוכר	השפעת עלייה של 5%	השפעת עלייה של 10%	(נתונים לפי 100%; חלק החברה – 50%)
(48,631)	(24,316)	276,907	24,316	48,631	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לביציהם מחירי מחייבים, למ"ר על הרוח גלמי הצפוי שטרם הוכר
17,626	8,813	276,907	(8,813)	(17,626)	השפעת שינוי בעלות הקמה למ"ר על הרוח גלמי הצפוי שטרם הוכר

9.6.12 נתונים על מימון ספציפי שנלך לפרויקט תוכרת הארץ – פרויקט בהקמה מהותי מאוד

כאמור לעיל, הסכם הליווי הפיננסי לפרויקט תוכרת הארץ הינו ביחס לפרויקט תוכרת הארץ בכללות, הכלול כאמור גם את חלק המשדרים בפרויקט תוכרת הארץ ואת פרויקט המגורים בתוכרת הארץ.

בטעיף זה מוצגים הנתונים הכספיים הרלוונטיים והמיוחסים על ידי החברה, לחלק המגורים בפרויקט תוכרת הארץ בהתאם להצעת חקיקה נדל"ן יזמי. פרטים נוספים הסכם הליווי הפיננסי לפרויקט תוכרת הארץ, המהווה, למועד הדוח, אשראי מהותי עבור החברה, ראו סעיף 5.4.15.3 להלן.

מימון ספציפי שנלך לפרויקט		יתנות בדוח על המצב הכספי	31.12.2023
מוצר כהלוואות לזמן קצר:	מוצר כהלוואות לזמן ארוך:		
281 מיליון ש"ח (חלק החברה (בעקיפין) 50%), המיוחס על ידי החברה לחלק המגורים בפרויקט תוכרת הארץ. לפירוט היתרה המלאה על פי הסכם הליווי הפיננסי לפרויקט תוכרת הארץ, ראו סעיף 15.4 להלן.		31.12.2022	
150 מיליון ש"ח (חלק החברה (בעקיפין) 50%), המיוחס על ידי החברה לחלק המגורים בפרויקט תוכרת הארץ. לפירוט היתרה המלאה על פי הסכם הליווי הפיננסי לפרויקט תוכרת הארץ, ראו סעיף 15.4 להלן.	מוצר כהלוואות לזמן קצר: ארוך:		
סינדייקט מממים בהובלת בנק לאומי לישראל בע"מ 19 באוגוסט 2021; ביום 1 בדצמבר 2021 התקיימו כל התנאים המוקדמים ובהתאם בוצעה משיכת אשראי ראשונה	מוסד מלואה תאריך אישור הלוואה/מסגרת ותאריך נטילת הלוואה	סה"כ מסגרת	
1,500 מיליון ש"ח; החברה מייחסת מזה סך של 1,180 מיליון ש"ח למסגרת המימון לשטחי המגורים בפרויקט לרבות ערביות חוק מכיר לרובשי דירות (להלן: "המסגרת המיוחסת על ידי החברה לחלק המגורים").			
681,215 אלף ש"ח לפרויקט תוכרת הארץ בכללות (ולא רק לחلك המגורים); 582,953 אלף ש"ח מתוך המסגרת המייחסת על ידי החברה לחלק המגורים.	מתוכה, יתרה שטרם נוצאה	מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית	
+0.4%, אשר לא יופחת משיעור של 1.9%. שיעור הריבית ליום 31 בדצמבר 2023 הינו 6.40%.			

מימון ספציפי שנלפק לפרויקט

האשראי יעמוד כאשראי בזמן קצר, כמסגרת אשראי מתחדשת מעט לעת. מועד הפירעון הסופי של האשראי הינו בתום 54 חודשים ממועד המשיכת הראשונה של כספים כלשהם מחשבונות הליווי של הפרויקט.

מועד פירעון קרן וריבית

תנויות פיננסיות מרכזיות	
אין	<p>המלווים יהיו רשאים להעמיד את ההלוואה לפירעון מיידי, בין היתר במקרים הבאים, המתוארים להלן במתכית: (1) אי עמידה בקצב מכירות/השכרות מאושרות שהווסכם עם המלוויים; (2) ביטול הסכם השיתוף בין הלווים /או ביטול /או שינוי של הסכמי החכירה; (3) חריגת מהיתר בניה והפרות חוקי התכנון והבנייה; (4) הליכי חallesות פרעון נגד מי מהלוים /או הטלת עיקולים על מי מהלוים; (5) העמדת חוב של החברה לפירעון מיידי בסכום השווה ל-10% לפחות מהוון העצמי של החברה; (6) ביטול הסכם הקובלן הראשי; (7) שינוי שליטה או שינוי בשיעור האחזקות (בעקיפין או במישרין) במי מהלוים, למעט החברה. ביחס לחברה - שינוי בעקבותיו בלבד רבוע בחול ישראל בע"מ תחול מליהות בעלת השליטה בה; (8) אם ניירות הערך של החברה יחללו להיסחර בבורסה לנירות ערך בתל-אביב בע"מ; או החברה תעבור לרשות שימור; או החברה תחדל להיות תאגיד מודוח, כהגדרתו בחוק החברות.</p> <p>יצוין, כי בתקופת הדוח התקבלה בקשה הלווים לדוחית מועד הבדיקה של התניה בנוגע לקבע הרשכורות והמכירות בפרויקט ליום 30 ביוני 2024.</p>
לא	<p>ציון האם הופרו תנויות מרכזיות או אמות מידיה אחירות לתום שנת הדיווח</p> <p>אם מסוג non-recourse [כן/לא]</p>
לא	<p>בכונת הלווים לפנות מעט לעת לממנים בבקשת לקבלת הסכמתם לשחרור עודפים מחשבון הליווי.</p>
	<p>תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, Robbins ציון האם התקיימו התנאים</p>

מימון ספציפי שנלך לפרויקט

শعبודים:

- הלוויים יעדמו בטוחות נהוגות בהסכם מימון מסווג זה, ובכללן:
- (א) משכנתה מדרגה ראשונה ושבוד קבוע ראשון בדרגה לא הגבלה בסכום על זכויות החכירה של הלווי בפרויקט;
 - (ב) שעובד שוטף כליל ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום, על כלל הנכסים והזכויות בפרויקט;
 - (ג) שעובדים קבועים ראשונים בדרגה לא הגבלה בסכום, על כל זכויות הלוויים בהתאם להסכם השיתוף והסכם החכירה שנחתמו בקשר עם הפרויקט לרבות זכויות החברה בהלוואות שהעמידה החברה לרבע נדל"ן הייצור ולשותפים;
 - (ד) שעובדים קבועים ראשונים בדרגה לא הגבלה בסכום על זכויות הלוויים בהסכם השכירות והסכם המכר;
 - (ה) שעובד קבוע ראשון בדרגה ראשונה לא הגבלה בסכום על מלאו הון המניות המונפק והנפרע ומוניטין של חברת המגורים תוצרת הארץ ושותפים;
 - כמו-כן, על-פי ההסכם התחייבה החברה שלא ליצור שעבודים צפויים על נכסיה וזכויותיה הקשוריהם לפרויקט ווינהה הת_hiיבות לפיה פרעון האשראי (על פי ההסכם) קודם ועדיף לפרעון הלוואות הבעלים שהעמדו לחברת המגורים תוצרת הארץ ושותפים.
 - ערביות: ערבות מתמדת, ללא הגבלה בסכום, שהעמידה החברה להבטחת כל חוזות והתחייבויות חברת המגורים תוצרת הארץ. החברה ואחד השותפים יהיו ערבים ביחד ועל מחצית מהחלוקת היחסוי בחוב הבלאי מסולק של השופך הנוסף, וכן הועמדו לטובה המלוויים ערביות להבטחת חוזות והתחייבויות השותפים מצד בעלי שליטה בשותפים.

בתוחנות

9.6.13. נתנים על השבדים המוטלים על הפרויקט מהותי מאוד

הסכום המובייח ליום 31.12.2023	פירוט	סוג
-	כמפורט בטבלה בסעיף 9.6.12 לעיל.	דרגה ראשונה
	-	דרגה שנייה
-	כמפורט בטבלה בסעיף 9.6.12 לעיל.	אחר (הערות אזהרות וכיו"ב)

יצוין כי השבדים הינם ללא הגבלה בסכום והיקף מסגרת האשראי הינו כמפורט בסעיף 9.6.12 לעיל.

9.6.14. נתנים על ההטאה שבין הרוח הגלומי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויים למשיכת מפרויקט תוצרת הארץ – פרויקט בהקמה מהותי מאוד (באלפי ש"ח)

(נתונים לפי 100%; חלק החברה – 50%)	(באלפי ש"ח)
רוח גלומי צפוי	412,642
התאמות לעודפים, סה"כ	17,139
סה"כ עודפים צפויים למשיכת	429,781
מועד צפוי למשיכת עודפים	2025
תנאים מתלימים למשיכת עודפים	בכוון הלוים לפנות מעת לעת לממן בבקשת קבלת הסכמתם לשחרור עודפים מחשבון הלוי.

המידע המתואר בטבלאות בסעיף 0 לעיל בקשר עם פרויקט תוצרת הארץ לרבות – מועד השיווק, העליות הכרוכות בהקמת הפרויקט (לבותות עלויות המימון), מועד הסיום המתוכנן לשיווק הפרויקט, המועד הצפוי להשלמת הקמת הפרויקט, המידע הנוגע לכל הנסיבות הצפויות מהפרויקט, נתונים בדבר רוחחיות גלומית צפואה, לשיעור הרוח הגלומי

הצpoi וניתוחי הרגישות המוצגים לעיל, הינם בבחינת מידע צופה פni עתיד, כהגדרכו בחוק נירות ערך. המידע כאמור כולל, בין השאר, תחזיות, מטרות, הערכות ואומדנים עתידיים אשר התממשותם אינה ודאית ואניה בשליטת החברה. מידע צופה פni עתיד מבוסס על הערכות הנהלת החברה, שהיינן נכונות למועד דוח זה, המתבססות, בין היתר, על הערכות ותוכניות של החברה המבוססות על תחשייבים כלכליים שערכה החברה ועל ניסיונה. המידע האמור והערכות האמורות אינם בשליטה המלאה של החברה והתקיימותם בפועל אינה ודאית והם עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מתוכנוני והערכות החברה, לרבות במידה ויתקיים אחד או יותר מהגורמים המפורטים להלן: (1) יחולו שינויים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או במצב שוק הדיירות למגורים, בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט בפרט; (2) יחולו שינויים בעליות הבנייה ו/או במחيري חומרិי הגלם ו/או בזמיןנותם ו/או במחيري תשומות הבניה ו/או בזמןינו של כוח אדם; (3) יחולו שינויים בהוראות רגולציה הרלוונטיות להקמת הפרויקט; (4) התקיימות איזה מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 21 להלן.

פרויקט נדל"ן זמי בהקמה לבנייה למגורים, ברחוב אשרם 32 בתל אביב - שהינו מהותי מאוד

.9.7

כללי

.9.7.1

בתוחם מקרקעי הפרויקט שבפני הרחובות עוזד ואשרמן 32 בתל אביב, בניו מרכז מסחרי ותיק, אשר החברה מחזיקה בכ- 85.48% מהזכויות בהם. הפרויקט המתווכן הינו פרויקט הריסה ובניה חדש, במסגרתו יהיה המבנה החדש וייבנה תחתיו פרויקט הכלול 97 יחידות דירות (מתוך 89 יחידות דירות לשיזוק) ב-2 בנייני מגורים (כל בניין כולל 2 אגפים) מעל קומת מסחר ומרתפים משותפים.

החל מעת 2016 נחתמו הסכמים בין החברה ובין מרבית הבעלים הנוספים במרקען והתנהלו הליכים מול דירות סרבנים. בתקופת הדוח הושלמה התקשרות החברה עם הבעלים הנוספים במרקען (למעט בחירת הדירות על ידי חלקם). 8 יחידות דירות מתוך 97 יחידות הדירות בפרויקט יהוו את דירות התמורה לבעליים הנוספים במרקען הפרויקט. בחודש ספטמבר 2022 התקבל היתר בניה לפרויקט. החברה סיוגה בהתאם את הזכויות למגורים כמלאי חלף נדל"ן להשקעה, ואת יתרת הזכויות בנכס נדל"ן להשקעה בהקמה (לפרטים בנוגע לפרויקט המסביר שבקמה רואו סעיף 8.4.12 לעיל).

במסגרת הפרויקט התחייבת החברה כלפי עיריית תל אביב-יפו להקצות 26 מקומות חניה עבור הציבור, לפתח כיכר מגוננת בתחום חלקה סמוכה אשר בבעלות העירייה וכן להקים מקלט ציבורי שיימסר לחזקת עיריית תל אביב-יפו בתמורה לסכום לא מהותי.

בחודש דצמבר 2023 החלה החברה בשיזוק ומכרית יחידות דירות בפרויקט.

נתונים כלכליים על פרויקט אשרם – פרויקט מהותי מאוד:

.9.7.2

(נתונים לפי 100%; חלק החברה - 100%)	
שם הפרויקט	פרויקט אשרם
מקום הפרויקט	פינת הרחובות עוזד 4 ואשרמן 32, תל אביב-יפו (גוש 6163 חלקות 24, 46)
תיאור קצר של הפרויקט	97 יחידות דירות ב-2 בנייני מגורים (כל בניין כולל 2 אגפים) מעל מסחר ומרתפים משותפים, כאמור בסעיף 9.7.1 לעיל.
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט	100%
מבנה האחזקה בפרויקט	החזקת ישירה של החברה.
ציון שמורות השותפים לפרויקט	אין.
שיטת הצגה בדוחות הננספיים	מלאי מקרקעין
מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט	חברה הינה בעלת הזכויות בחלוקת מהמרקען על פי הסכם הפיצול משנת 2006 (ראו סעיף 1.17 להלן). חברה התקשרה עם הבעלים הנוספים במרקען בהסכמים מהשנים 2016-2023 כאמור בסעיף 9.7.1 לעיל.
שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט	3,618 מ"ר
מועד סיום עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן)	2027
מועד התחלה שיוק בפרויקט (בפועל)	דצמבר 2023
מועד סיום שיוק (צפוי)	טרם נקבע
הסכמים עם קבלני ביצוע	טרם נחתמו
מועד התחלה עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן)	במהלך שנת 2024
זכויות משפטיות בקרקע	בעלויות רשומה לחברה והסכמים עם יתר הבעלים במרקען.
הסכמים מיוחדים (ኮומבינציה/פינוי בגין/אחר)	ראו פירוט בסעיף 9.7.1 לעיל.
חשיפות מהותיות של התאגיד המדוען	-
לפרויקט	

פרטים		(נתונים לפי 100%; חלק החברה – 100%)
להערכת הנהלת החברה, שווי מימוש נטו איינו נמוך מערךכו בספרי.	-	אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת
-	-	דין בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט
נושאים מיוחדים		

נתונים על תכנון פרויקט אשרמן – פרויקט בהקמה מהותי מאוד 9.7.3

מצב תכנוני לפרויקט אשרמן 32 – ליום 31.12.2023				
מצב תכנוני נכון				
הערות	סה"כ יחידות (מ"ר)	סה"כ יחידות	סוג מלאי	
9,215 (מתוכן 89 יחידות לשיווק (מ"ר) ו- 8 יחידות יהוו את היחידות התמורה לבעלים הנוספים).	97	9,635 (שטח שיווק)	יחידות דירות	
לפיווט ראו סעיף 9.7.1 לעיל.	8	1,289 (שטח שיווק)	שטחי מסחר	
--	--	--	זכויות בניה לא מנוצלות	

נתונים על עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט אשרמן – פרויקט בהקמה מהותי מאוד (באלאפי ש"ח) 9.7.4

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023				כל התקופה	(נתונים לפי 100%; חלק החברה – 100%)
		רביעון 1	רביעון 2	רביעון 3	רביעון 4		
-	-	-	-	-	-	103,066	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה ^(א)
-	-	-	-	-	-	10,742	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות
-	-	-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין בניה
-	-	-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון (שהווינו)
-	-	-	-	-	-	113,779	סה"כ עלות מצטברות
-	-	-	-	-	-	113,779	סה"כ עלות מצטברות בספרי
-	-	-	-	-	-	-	עלויות שנגרעו לרוח והפסד
-	-	-	-	-	-	113,779	סה"כ עלות מופחתת בספרי
-	-	-	-	-	-	1,998	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
-	-	-	-	-	-	18,656	עלויות בגין פיתוח, מסים אגרות ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)
-	-	-	-	-	-	102,514	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
-	-	-	-	-	-	1,569	עלויות מצטברות בגין מימון שsapיות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
-	-	-	-	-	-	124,737	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
-	-	-	-	-	-	-	שיעור השלמה [נספי] (לא כולל קרקע) (%)
-	-	-	-	-	-	2027	מועד השלמת בניית ציפוי

(א) כולל עלויות המקרקעין בגין שווי שירות הבניה לב בעלי הקרקע.

9.7.5 נתונים על שיווק פרויקט אשרמן – פרויקט בהקמה מהותי מאוד

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023							(נתונים לפי 100%; חלק החברה – 100%)
		רביעון 1	רביעון 2	רביעון 3	רביעון 4	כל התקופה	יחידות דירות (#)	יחידות דירות (מ"ר)	
-	-	-	-	-	30	30	יחידות דירות (#)	יחידות דירות (מ"ר)	חזים שנחתרמו בתקופה השופטת
-	-	-	-	-	2,761	2,761			מחיר ממוצע למ"ר (בש"ח)
-	-	-	-	-	32,726	32,726	יחידות דירות		בחזים שנחתרמו בתקופה השופטת
-	-	-	-	-	30	30	יחידות דירות (#)	יחידות דירות (מ"ר)	חזים מצטברים עד לסוף התקופה
-	-	-	-	-	2,761	2,761			מחיר ממוצע למ"ר (בש"ח)
-	-	-	-	-	32,726	32,726	יחידות דירות		במצטבר בחזים שנחתרמו עד סוף התקופה
					320,406		סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)		
					93,966		סה"כ הכנסות צפויות מחזים שנחתרמו במצטבר (באלפי ש"ח)		שיעור השיווק של הפרויקט (א)
					29%		שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)		
					59		יחידות דירות (#)		שטחים שטרם נחתרמו לבניין חזים
					6,454		יחידות דירות (מ"ר)		
					79,685	79,685			סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המוחוסת לשטחים שטרם נחתרמו לבנייהם חזים מחייבים בדוח על המצב הנוכחי
					30 2,670) (מ"ר		מספר החזים שנחתרמו מתוך התקופה ועד תאריך הדוח (#/מ"ר) [יש לפרט לפי שימושים]		
					34,724		מחיר ממוצע למ"ר בחזים שנחתרמו מתוך התקופה ועד תאריך הדוח [יש לפרט לפי שימושים]		

הסכוםים בטבלה לעיל הינם ללא מע"מ.

(א) הכנסות כוללות רכבי מימון והכנסה בסך של 3.6 מיליון ש"ח בגין הקמת המקלט הציבורי לעיריית תל אביב.

.9.7.6

נתונים על הכנסות מחוזי מכירה מחייבים⁴² מפרויקט אשמן – פרויקט בהקמה מהותי מאוד ומקדמות שעשויות

להתקבל

סה"כ מקדימות שהתקבלו/צפויות להתקבל	סה"כ הכנסות שהוכרו/שיוכרו בגין חוזים חתוםים	(נתונים לפי 100%; חלק החברה – (100%))
עד ליום האחרון של 2023		
-	-	רבעון 1
35,555	-	רבעון 2
-	4,297	רבעון 3
-	12,890	רבעון 4
-	33,382	שנת 2025
-	90,488	שנת 2026
147,514	42,012	שנת 2027
183,069	183,069	סה"כ

.9.7.7

נתונים על רוחניות גלמית מפרויקט אשמן – פרויקט בהקמה מהותי מאוד

אומדן שיעור רוחניות גלמית כוללת בפרויקט				
שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024	(נתונים לפי 100%; חלק החברה – 100%)
-	-	315,400	הכנסות צפויות בגין הפרויקט	
-	-	238,516	עלויות פרויקט צפויות	
-	-	76,884	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט	
-	-	-	מתוכו, רווח גלמי שכבר הוכר ברו"ה	
-	-	76,884	מתוכו, רווח גלמי שטרם הוכר ברו"ה	
-	-	24.4%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)	
-	-	5,006	הכנסות מרכיבי מימון	
-	-	25.6%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט כולל הכנסות מרכיבי מימון (%)	
-	-	34,759	מחיר ממוצע למ"ר לפחות חושב	שיעור רווח גלמי شامل צפוי בפרויקט כולל ציבוריים (לא כולל ציבוריים)
-	-	7,078	אחר (מקלט ציבורי)	

הרוחות אינן כולל רווחי שערוך שנצברו עד למועד שינוי הייעוד למלאי דירות בסך של כ-72.5 מיליון ש"ח.

⁴² כולל חוות מכרך שהשלמתם תלויה בהתקיימות תנאים בהסכם המכרך ובבוצעות העברת חלק מהתמורה לנאמן), כמקובל בהסכם מכרך דומם.

9.7.8.

נתונים על רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר מפרויקט אשמן – פרויקט בהקמה מהותי מאוד

ניתוח רגישות לרווח גולמי הצפוי בפרויקט המהותי מאוד שטרם הוכר						
השפעת ירידה של -10%	השפעת ירידה של -5%	השפעת גולמי שטרם הוכר	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עלייה של 5%	השפעת עלייה של 10%	(נתונים לפי 100%; חלק החברה - 100%)
						השפעת שינוי במחירים המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגבים חזוי מכירה מחיבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
(13,374)	(6,687)	76,884	6,687	13,374		
10,251	5,126	76,884	(5,126)	(10,251)		השפעת שינוי בעלות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

9.7.9.

נתונים על מימון ספציפי שנלך לפרויקט אשמן – פרויקט בהקמה מהותי מאוד

חברה מצויה בימים אלה במשא ומתן מתתקדם מול בנק מממן להתקשרות בהסכם ליווי לפרויקט.

9.7.10. נתונים על השעבודים המוטלים על הפרויקט המהותי מאוד

אי.

9.7.11. נתונים על ההתאמנה שבין הרווח הגולמי הצפוי ובון ותרת העודפים הצפויים למשיכת מפרויקט אשמן – פרויקט בהקמה מהותי מאוד (באלפי ש"ח)

(נתונים לפי 100%; חלק החברה – 100%)	(באלפי ש"ח)
רווח גולמי צפוי	76,884
התאמות לעודפים, סה"כ	47,212
סה"כ עודפים צפויים למשיכת	124,096
מועד צפוי למשיכת עודפים	2027
תנאים מתלולים למשיכת עודפים	טרם נחתם הסכם ליווי

המידע המתואר בטבלאות בסעיף 9.7 לעיל בקשר עם פרויקט עודד אשמן לרבות – מועד השיווק, העוליות הכרוכות בהקמת הפרויקט (לרבותות עלויות המימון), מועד הסיום המתוכנן לשיווק הפרויקט, המועד הצפוי להשלמת הקמת הפרויקט, המידע הנוגע לכלל ההכנסות הצפויות מהפרויקט, נתונים בדבר רווחיות גולמית צפואה, לשיעור הרווח הגולמי הצפוי וניתוחי הרגישות המוצגים לעיל, וכן אם ומתי يولדים המשא ומתן מול הבנק הממן, הינם בבחינת מידע צופה פנוי עתידי, נהגדרתו בחוק ניירות ערך. המידע כאמור כולל, בין השאר, תחזיות, מטרות, הערכות ואומדן עתידיים אשר התממשוthem אינה ודאית ואנייה בשליטת החברה. מידע צופה פנוי עתידי מבוסס על העריכות הנהלת החברה, שהinan נכוונות למועד דוח זה, המתבססות, בין היתר, על העריכות ותוכניות של החברה המבוססות על תחישבים כלכליים שערכה החברה ועל ניסיונה. המידע האמור והערכתות האמורות אינם בשליטתה המלאה של החברה והתקיימותם בפועל אינה ודאית והם עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מתוכנוני והערכתות החברה, לרבות במידה ויתקיים אחד או יותר מהגורםים המפורטים להלן: (1) יחולו שינויים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או במצב שוק הדירות למגורים, בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט בפרט; (2) יחולו שינויים בעליות הבנייה ו/או במקרים חומירי הגלם ו/או בזמיןנותם ו/או במקרים תשלומות הבניה ו/או בזמןנותו של כוח אדם; (3) יחולו שינויים בהוראות וגולציה הרלוונטיות להקמת הפרויקט; (4) התקיימות איזה מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 21 להלן.

- 9.8. Project (שאינו מהותי מאוד) שהקמתו הסתיימה ומכרתו טרם הסתיימה - פרויקט המגורים בשוק הסיטונאי⁴³
- רכישת זכויות החכירה במתחם – ביום 3 ביוני 2010 התקשרו החברה, גינדי השקעות 1 בע"מ ותאגיד נסף בשליטת משה ויגאל גינדי (להלן ייחדו: "גינדי") מצד אחד, עם עיריית תל אביב וחברת השוק הסיטונאי מצד שני, בעסקה לרכישת זכויות חכירה בחלק מן המתחם הידוע כמתחם השוק הסיטונאי בתל אביב המזוי במשולש הרחובות קרליבך, החשמונאים ודרך מנחם בגין, זאת לצורך תכנון, הקמה ושיווק של פרויקט הכולל, בין היתר, שטחים ליעוד למגורים ("פרויקט המגורים בשוק הסיטונאי"), שטחים לייעוד למסחר ("פרויקט המסחר", היום קניון TLV) וכן מבני חינוך ופרק ציבורי (לעיל ולהלן בלבד: "פרויקט השוק הסיטונאי" או "עסקת השוק הסיטונאי", לפי העניין).
- התקשרות בעסקה כאמור, נעשתה על ידי שתי חברות ייעודיות שנוסדו לצורך כך – מגדי לב תל אביב בע"מ (להלן: "חברת המגורים בשוק הסיטונאי") וחברת הקניון, אשר הוחזקו במועד ההתקשרות בעסקה כאמור, בשרשור ובחלקים שווים, על ידי גינדי והחברה. למועד זה זה ולאחר השלמת העסקה לרכישת מלאה החזקות בחברת המגורים בשוק הסיטונאי ובחברת הקניון על-ידי החברה, כמפורט בסעיף 17.6.2 להלן, מחזקת החברה (בעקיפין) ב-100% לחברת הקניון ו לחברת המגורים בשוק הסיטונאי.
- לפרטים נוספים עסקת השוק הסיטונאי, ראו סעיף 17.6 להלן.
- במסגרת הפרויקט תוכנן כי על מגרש 6 בפרויקט ייבנו גם 54 יחידות דיור (מעל קומות מסחר) אשר תושכנהו לתקופה של 8 שנים, בהנחה של 30% ממחיר השכירות של דירה חדשה דומה בתל אביב, כפי שייקבע על ידי שמאן מוסכם ועל פי קритריוניים לזכאות שייקבעו על ידי עיריית תל אביב, חברת המגורים בשוק הסיטונאי ו לחברת הקניון. הדירות להשכלה מסווגות לנדל"ן להשקעה בדוחות הכספיים של חברת המגורים בשוק הסיטונאי. למועד הדוח, הושלים שלד קומות המסחר והקומות מתחתן אך טרם החלו בבנייתן שלד מבנה המגורים להשכרה. בתקופה הדוח, התקבל היתר בניה להשלמת הבניה של שטחי המסחר במגרש 6. למועד אישור הדוח, החברה פועלת לקידום תב"ע לתוספת זכויות עם בעלי הזכות בחלוקת הצמודה ממזרת.
- יובהר, כי למועד דוח זה אין כל וודאות כי התב"ע לתוספת זכויות כאמור תאושר והדבר כרוך, בין היתר, בקבלת אישורי הרשות, אשר מطبع הדברים אינם בשליטת החברה.
- בחדש יוני 2013 התקשרה חברת המגורים בשוק הסיטונאי בהסכם לילוי ומימון של פרויקט המגורים בשוק הסיטונאי, שלפיו העמידו תאגידים בנקאים לחברת המגורים בשוק הסיטונאי מימון ומיסגרות אشارאי, לרבות ערביות חוק מכר לרוכשי דירות, בהיקף כולל של עד כ-2 מיליארד ש"ח. למועד אישור הדוח, מנגנון האשראי לערביות חוק מכר נפרעה, מעט יתרה בהיקף זניח (בסך של כ-2 מיליון ש"ח). הלווי הבנקאי הסטיים והתאגידים הבנקאים הסירו את השובדים וסחררו את הבטוחות שהעמדו בקשר עם הסכם הלילוי והמימון, לפחותUrboit ח' של 30 מיליון ש"ח שהעמידה החברה להבטחת התchiybויות חברת המגורים בשוק הסיטונאי, חלף הבטוחות ששוחררו כאמור לעיל.
- במהלך שנת 2017 התקבלו טפסי אכלוס (טופס 4) עברו עשרה מבני המגורים. במהלך השנים 2017-2019 נמסרו 719 דירות לרכשים. ההכנסה בגין מכירת הדירות הנ"ל הוכרה בשנים כאמור.
- יצין, כי ביום 31 בדצמבר 2020 הושלם הליך שינוי סיווג ייעוד של 325 חניות בפרויקט כך שחלוף מלאי למכירה, שונה סיווג לנדל"ן להשקעה.
- למועד אישור הדוח נותרו 2 דירות במלאי הדירות בפרויקט השוק הסיטונאי שהליך מכירתם טרם הושלם, מצוי בהליך משפטי, וכן חניות נוספים, וזאת בהיקף שאינו מהותי.

⁴³ יובהר, כי יוזמת פרויקט המגורים בשוק הסיטונאי הינה מגדי לב תל אביב בע"מ והפרטים המובאים בסעיף 9.8 זה מתיחסים לפועלותה. כן יובהר, כי תיאור פעילות החברה בסעיף 9.8 זה, אינו מתייחס לפעילויותTLV (המקום אף הוא בתחום השוק הסיטונאי) המוחזק על ידי חברת הקניון, כמפורט בסעיף 8.8.2 לעיל.

.9.9

לקוחות

לקוחות החברה בתחום הבניה למגורים הינם רוכשי יחידות דירות בפרויקטים למגורים. לחברה אין תלות במילוקוחותיה בתחום.

במסגרת שיווק ומכירות יחידות הדירות בפרויקטים למגורים, מתקשורת חברת המגורים בהסכם מכור עם רוכשי יחידות, הכוללים תנאים סטנדרטיים בהסכם מסוג זה.

.9.10

שיווק והפצה בתחום

שיווק יחידות הדירות בתחום המגורים, הটבצע בעבר באמצעות אנשי שיווק ומכירות חיצוניים. בתחום הדוח, הקימה החברה מערך שיווק ומכירות פנימי, בהובלת סמכ"לית שיווק, מכירות וקשרי קהילה.

יצוין, כי בפרויקט "תוצרת הארץ" השותפים לעסקה המשותפת מעניקים שירות ניהול השיווק ביחס לשטחי המגורים, לפרטים נוספים ראו סעיף 9.6.3 לעיל.

.9.11

חומרים גלם וספקים

ככל, הקמת הפרויקטים של החברה בתחום הבניה למגורים, מבוצעת על ידי חברת המגורים הרלוונטית, באמצעות לקוחות חיצוניים ויעצמים בתחום ההנדסה והשיווק, ובכלל זה, יועצים המספקים שירותי תכנון ושירותי אדריכלות, בלבד בעבודות חפירה ויפוי, בלבד, בלבד מערכות שונות וכיו"ב.

.9.12

סיכוןם סביבתיים ודרכי ניהול

למועד אישור הדוח, למיטב ידיעת החברה, לא קיימות דרישות מהותיות מצד המשרד להגנת הסביבה בקשר עם פרויקט המגורים בתוצרת הארץ ופרויקט אשрамן, פרט לדרישות מקובלות במסגרת הליכי הרישוי והוצאת היתריה בנייה כגון הוראות בעניין נטרול השפעות ופגיעה חיצוניים הנגרמים על ידי פרויקט הבניה ומשמעותם על הסביבה (זיהום, רעש, הסתרת נוף ופגיעה בקרקע) והגנה על הפרויקט ודירותו מפני השפעות והפרעות חיצונית.

חלק רביעי - מידע נוסף לגבי הכלכלה

10. רכוש קבוע ונכסים זכויות שימוש ומיתקנים

הרכוש הקבוע של החברה כולל בעיקר את חניון גבעון, כאשר חברת החניון אוחדה לראשונה בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2020, לאור רכישת השליטה בחברת החניון בשנת 2020 כמפורט בסעיף 8.9.2 לעיל, וכן את משרדי החברה ושיפוריהם בהם. ראו בעניין זה, ביאור 11 לדוחות הכספיים.

11. סיכוןם הסביבתיים ודריכי ניהול

- 11.1. לסיכוןים הסביבתיים ודריכי ניהול בתחום הפעולות הנדל"ן המניב, ראו סעיף 8.11 לעיל.
- 11.2. לסיכוןים הסביבתיים ודריכי ניהול בתחום פעילות הבניה למגורים, ראו סעיף 9.12 לעיל.
- 11.3. כאמור בביאור 9(ה) לדוחות הכספיים, החברה מחזיקה באמצעות תאגיד ייעודי בבעלותה המלאה ("**PW BSRE**") חטיבה מקרקעין בשטח של כ-240 דונם, ב-Point Wells סיאטל ווושינגטון, ארה"ב ("**הקרקע בסיאטל**"), הקרקע בסיאטל משמשת מתקן לאחסנה והפצת דלקים ושמנים ולבידוד אספלט.

כאמור בביאור 20(ב)(2) לדוחות הכספיים, הערכת מצב הנוכחי הקרקע (Baseline Environmental Assessment) שהזמנה, איששה קיומם של חומרים מזוהמים בחalk מהקידוחים שנבדקו בקרקע בסיאטל, בריכוזים העולים על התקן הסטטוטורי בוושינגטון המחייב בניוקי לצרכי מגורים.

לפרטים נוספים הליך משפטי במסגרתו ביקשה PW BSRE מבית המשפט לקבוע כי האחריות לעלות פירוק המחוורפים וניקוי הקרקע בסיאטל צריכה לחול על POW ו- PPC (כהגדורתם בביאור 9(ה) לדוחות הכספיים) בלבד, בהתאם למערכת ההסכם עלייה חתמה PW BSRE POW ו- PPC, ראה ביאור 20(ב)(2) לדוחות הכספיים.

למייטב ידיעת החברה, וכי שנמסר לה על ידי יועציה המשפטיים בארה"ב, על פי הדין המקומי האחריות לניקוי הקרקע מזוהמת מופעלת על בעלי הקרקע או המפעיל על פי החלק היחסוי של זמן האחזקה/זיהום (לרובות בעליים ומפעלים היסטוריים).

בנוסף, וכי שנמסר לחברת על ידי יועציה המשפטיים בארה"ב, הרשותות מדינת וושינגטון עשוות לדרוש את ניקוי הקרקע בנסיבות מסוימות, כגון גילוי זיהום חדש בקרקע, החמרה של זיהום קיים וכדומה.

נכון למועד דוח זה, ובהתבסס על עדמת יועציה המשפטיים החיצוניים בארה"ב, במהלך התקופה החברה לא קיבלה פניה או אינדיקציה בנוגע לשינוי במצב או לדרישה מהרשויות בנוגע לזיהום הקרקע.

הערכתה החברה המתואזרת לעיל בגין חשיפה אפשרית לחות ניקוי המקרקעין הינו בבחינת מידע צופה פניו עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. התהמשותן של הערכות החברה המפורטות לעיל אינה וזאת ואינה מצויה בשליטת החברה. הערכות החברה כאמור לעיל מתבססות, בין היתר, על חוות דעתם של יועציה המשפטיים של החברה בארה"ב, על המידע, הנחותיהם והנסיבות היודעיות למועד זה, ועל המצב הקיים במקרקעין למועד פרסום הדוח, והתהמשותן עשויה להשתנות, לרבות באופן מהותי, כתואאה משתנים בדיוני מדינת וושינגטון, בהחלטות שיתקבלו במסגרת ההליך המפורט בביאור 20(ב)(2) לדוחות הכספיים ואופן עמידתן של POW ו- PPC (כהגדורתם בביאור 20(ב)(2) לדוחות הכספיים) בהתחייבותה הכלולה בהסכם סיאטל ובחובות שלהן על פי דין.

פעילות החברה עשויה להיות מושפעת, בין היתר, מחקיקה בתחום דיני המקרקעין, דיני התכנון והבנייה ודיני המיסים בישראל ובעיקר מהחוקים הבאים (שאינם מהווים רשימה מלאה הוראות החוק החלות על החברה, אלא רק העיקריים שבהם):

12.1. חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965

חוק זה על תקנותיו קובע את המשטר והפיקוח הרגולטורי, בין השאר, בנושאי היתרוי ורישוי בנייה, שינויי ייעוד קרקע וheetili השבחה הנbowים ממימוש בנייה. כמו כן, מכוח חוק זה עלול בעל מקרקעין לחוב באחריות פלילתית בשל עבירה הנעברת על ידי מי משוכרי הנכס שבבעלותו.

כמו כן, כפופה לחברת, בין היתר, להוראות תכניות סטוטוריות, תכנית עיצוב אדריכלי אשר אושרה מכוחן, הוראות והנחיות הוועדות המקומיות/או הירושיות המקומיות וכן הוראות והנחיות של גופים אחרים, כגון: רשות הכבישות, משרד הבריאות, חברת חשמל, המשרד לאיכות הסביבה, רשות העתיקות וכי"ב.

12.2. חקיקה בנושא הנגשה במבנה ציבורי

החברה כפופה להוראות חוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, תשנ"ח-1998 ולתקנות שהוצאו מכוחו, בעיקר בקשר עם מבניה המשמשים למשרדים. בחודש יוני 2012 נכנסו לתוקף תקנות שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות (התאמות נגישות למוקם ציבורי שהוא בניין קיים), תשע"ב-2011, המחייבות התאמת הנגישות לבניינים ציבוריים קיימים לאנשים עם מוגבלות.

12.3. חקיקה בנושא מכירת דירות

בתוך הבניה למגורים ומכירות יחידות דירות לרוכשים, כפופה לחברת לדיני מכירת דירות ובכללן כל להוראותיהם של חוק המכון (דירות) תשל"ג-1973 (להלן בסעיף זה: "חוק המכון"), חוק המכון (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה-1974 ("חוק המכון הבטחת השקעות") ולחיקיקת המשנה מכוחם.

במהלך שנת 2022, תוקן תיקון מס' 9 לחוק המכון, לפיו התווספה הגבלה של התקף ההצמדה המותר למدد התשומות בחוזי מכירות אשר נחתמו לאחר מועד כניסה תיקון מס' 9 לתוקף (קרי, החל מיום 7.7.2022), ועיגן הגנות נוספות על רוכשי הדירות כגון פיצוי בגין אייחור במסירת הדירה ובכך עשוי להשפיע על פרויקטים למגורים שהחברה מעורבת בהם. בפקמתם.

בתוך ההתאחדות העירונית כפופה לחברת, בין היתר, לחוק הרשות הממלכתית להתאחדות עירונית, תשע"ו-2016, לחוק ההתאחדות עירונית (הסכמים לארגון עסקים), התשע"ז-2017 וכן חוק פינוי-בניו (עדיזוד מיזמי פינוי בניו), התשס"ו-2006, והתקנות מכוחו, המסדרים את היחסים שבין בעלי הדירות ליזם ומי מטעמו ("חוק פינוי-בניו"). למועד זה שיעור "הרוב המיווה" להסכם בעלי דירות בפרויקטם של פינוי-בניו עומד על לפחות שני שלישים (כ-66.33%) מבעלי הדירות במקבץ (שני שלישים מבעלי הדירות אשר בעלותם לפחות חמישית מהדירות בכל בית מסוות) באופןו מקבץ. לעניין בית מסוות שיש בו ארבע או חמישה דירות בלבד – נדרש כי בעלותם יהיו שלוש דירות לפחות לפחות מהדירות בבית מסוות, ויש בבית מסוות יותר משלוש נזקים בעלי דירות, וכן יותר ממחצית מהרכוש המשותף בכל בית מסוות שבאותו מקבץ צמודים לדירותיהם). עוד יצוין כי בדיון קבועים תנאים שונים לעניין קביעת כדיות כלכלית בפרויקט במצבו מחלוקת (בהתאם להוראות סעיף 2 לחוק פינוי בניו, רוב מיווה של בעלי הדירות לעניין קביעת כדיות כלכלית כדיות כלכלית, כהגדרת מונח זה בחוק, רשאי לפנות למנהל הרשות הממלכתית להתאחדות עירונית בבקשת פינוי בניו בהתאם להוראות סעיף 2(ב)(1) לחוק פינוי בניו הוא סירוב סביר, השימושו להחלטת גם באילו תנאים תיחשב כדיות כלכלית).

חקיקה בנושא מיסוי

חקיקה בנושא מיסוי לרבות חוקי עזר עירוניים ומדיניות רשוויות מקומיות ביישובים בהם ממוקמים נכסים הנדל"ן של החברה, עשויה להיות רלוונטי, הן לגבי ביצוע עסקאות מכירה, רכישה ושכירות של מקrukען והן לגבי תחזוק ותפעול המקrukען שבבעלות החברה. כך למשל, החברה עשויה לחוב במיסוי רכישה ושבח במידה ותרכוש או תמכור נכסים. גם לחקיקה בדבר מיסוי עירוני ושיעורי ארנונה השפעה על פעילות החברה.

דיני רישיון עסקית

דיןדים אלו על תקנותיהם,קובעים את המשטר והפיקוח הרגולטורי, בנושאי רישיון העסקים המתנהלים בנכסים החברה. מכוח דיןדים אלו עלול לעיתים בעל מקrukען לחוב באחריות פלילית בשל עבירה הנעbara על ידי מי משוכרי הנכס שבבעלותו.

חוק הריכוזיות והכללת החברה ברשימה הגורמים הריכוזיים

ביום 13 במרץ 2024 פורסמה הוועדה לצמצום הריכוזיות (בסעיף זה: "הועדה") עדכון לרשימת התאגידים הריאליים המשמעותיים ולרשימת הגורמים הריכוזיים בקשר עם החוק לקידום התחרותיות ולצמצום הריכוזיות, התשע"ד-2013 ("חוק הריכוזיות"). ברשימה המעודכנת שפורסמה כאמור עדין כלולה קבוצת מררכי (מוטי) בן-משה, בעל השליטה (בקיפין) בחברה, ברשימה התאגידים הריאליים המשמעותיים וברשימה הגורמים הריכוזיים.⁴⁴

בהתאם להוראות חוק הריכוזיות, "גורם ריכוזי" ייחשב כגורם המנויל ברשימה הגורמים הריכוזיים שפורסמה הוועדה. הוראות חוק הריכוזיות, מחייבות את הרגולטור הרלוונטי ("המאסדר") אשר מוסמך על פי דין לבצע הקצאה של זכות (הגדרת מונחים אלה בחוק הריכוזיות) לנגורם ריכוזי (בין היתר, בענייני תשורת, ארגניה, חברת, משאבי טבע ועוד, המופיעים בתוספת לחוק הריכוזיות) לשיקול שיקולי ריכוזיות כלל-משקיות וכן להיעז בועדת הריכוזיות בטרם הקצתה זכויות כאמור לגורמים שברשימה הגורמים הריכוזיים.

להערכת החברה, להכללה ברשימה התאגידים הריאליים המשמעותיים וברשימה הגורמים הריכוזיים, לא צפואה השפעה מהותית על פעילותה, בעת ה兹את.

הערכת החברה בדבר ההשפעה האפשרית של הכללה ברשימות כאמור, הינה מידע צופה פנוי עתיד כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 והוא עשוי להשתנות, בין היתר, ככל שיחולו שינויים בהוראות חוק הריכוזיות, התקנות וההנחיות על פיו ואופן יישומן.

יצוין, כי על-פי חוק הריכוזיות קיימות מגבלות בנוגע לשליטה בחברות מבנה פירמידלי, המגבילות את מבנה השליטה בחברות שכבה (כהגדרת המונח "חברת שכבה" בחוק הריכוזיות, אשר כולל, ככל, תאגידים מדווחים), באופן שהחברה שכבה שנייה אינה רשאית לשלוט בחברת שכבה אחרת. היות ואלון רבוע כחול נחשבת לחברת שכבה ראשונה, החברה נחשבת לחברת שכבה שנייה לעניין חוק הריכוזיות, ובהתאם לחוק הריכוזיות אינה רשאית לשלוט בתאגידים מדווחים או בתאגידים אחרים המהווים חברת שכבה.

כמו כן, בחוק הריכוזיות קבועות, בין היתר, מגבלות לגבי החזקות של תאגידים ריאליים ממשמעותיים בגופים פיננסיים ממשמעותיים והוראות מניעת ניגודי עניינים שמקבילות כהונת מושרה של נושא מקבילה של תאגיד ריאלי ממשמעותי, כדיKTOR בתאגיד פיננסי ממשמעותי. כאמור לעיל, למועד פרסום הדוח, החברה והתאגידים בשליטתה מופיעים ברשימה התאגידים הריאליים המשמעותיים ובעקבות כן, גם ברשימה הגורמים הריכוזיים.

⁴⁴ לפתרים נוספים ראו גם דיווחים מידיים שפורסמה החברה ביום 14 בפברואר 2021 (מספר: 017616) ומיום 3 במרץ 2021 (מספר: 025467), אשר האמור בהם מובא על דרך הפניה.

13. הון אנושי

- ליום 31 בדצמבר 2023, ההון האנושי של החברה כולל 61 עובדים (לא כולל עובדים בחילק מחברות הבנות), כמפורט להלן: מנכ"ל (נותן שירותים), סמנכ"ל כספים, סמנכ"לית ייעצת משפטית ראשית ומזכירת החברה, סמנכ"ל הנדסה, סמנכ"ל שיווק נכסים מניבים, אדריכלית חברת - סמנכ"לית, סמנכ"לית שיווק, מכירות וקשרי קהילה, חשב ראשי ו-53 בעלי תפקידים שונים הכפויים להם.
- למועד אישור הדוח, ההון האנושי של החברה כולל 61 עובדים (לא כולל עובדים בחילק מחברות הבנות), כמפורט להלן: מנכ"ל (נותן שירותים), סמנכ"לית ייעצת משפטית ראשית ומזכירת החברה, סמנכ"ל שיווק נכסים מניבים, אדריכלית חברת - סמנכ"לית, סמנכ"לית שיווק, מכירות וקשרי קהילה, מנהל כספים ו-55 בעלי תפקידים שונים הכפויים להם.
- 13.2. יחשי העבודה בחברה תקין. עובדי החברה מועסקים על פי הסכמי העסקה אישיים, המסדרים את תנאי שכram והעסקתם הכלולים כיסויים פנסיוניים וביטוחיים במסלולים שונים, וחלקים כוללים הטבות מקובלות ותמריצים אישיים (ענקים).
- 13.3. למועד אישור הדוח, לא מוקצות אופציות לעובדים בחברה מכוח תכנית אופציות.
- 13.4. בנוסף, לחברת תכנית להקצת מנויות חסומות שאושרה על ידי דירקטוריון החברה ביום 15 במרץ 2016. בשלב זה, לא הוקצו מנויות על פי התכנית.
- 13.5. לפרטים בדבר תנאי הכהונה וההעסקה והתגמולים לבניין ונושא מטרה בכירה בחברה, ראו סעיף 7 לפרק ד' לדוח התקופתי.
- 13.6. ביום 5 בנובמבר 2020 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, לאחר שהתקבלו אישורי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, את מדיניות תגמול לנושאי מטרה בחברה. לפרט ראה דוח זימון אסיפה כללית מתכנסה שפורסמה החברה ביום 2 בנובמבר 2020 (אסמכתא: 2020-01-110917), אשר האמור בו נכלל בדוח זה על דרך הפניה.
- ביום 23 בנובמבר 2023 החליטה דירקטוריון החברה, על הארכת תוקף האישור שניתן על ידי האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה ביום 5 בנובמבר 2020 ביחס למединיות התגמול לנושאי מטרה בחברה וזאת עד ליום 4 במרץ 2024, בהתאם לחוק הארכת תקופות ודחיית מועדים (הוראת שעה - חברות ברzel) (סדרי מינה, תקופות כהונה ותאגידים), התשפ"ד-2023.
- בכוון החברה לפעול לaimoz מדיניות תגמול מעודכנת לנושא מטרה בכפוף לקבלת אישורים לפי דין לרבות מאת הארגנים המוסמכים לכך בחברה.

14. הון חוזר

- להלן יפורט בתמצית הרכב ההון החזר של החברה ליום 31 בדצמבר 2023 על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים:
- הסעיפים העיקריים של הנכסים השוטפים של החברה כוללים מזומנים, נכסים פיננסיים, לקוחות והכנסות לקבל, הלוואות אחרים, חייבים ויתרות חובה ומלאי מקרקעין ובניינים בהקמה.
- התחביבות השוטפות כוללות בעיקר אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאים ומוסדות פיננסיים, הלוואות שוטפות של הלואות ואגרות חוב, צכאים, מקדמות מרכשי דירות והכנסות מראש והתחביבות אחרות.
- כמפורט בביורו 30 לדוחות הכספיים, תקופת המחזור התפעולי הרגיל של החברה בעילות הנדל"ן המניב הינה 12 חודשים ותקופת המחזור התפעולי בגין הבניה למגורים עולה על שנה ויכול להימשך 5 שנים. עקב לכך כוללים הנכסים השוטפים וההתחביבות השוטפות פריטים המיועדים והצפויים להתmesh בתוך תקופת המחזור התפעולי של פעילות הבניה למגורים אשר יכולה להימשך 5 שנים.

להלן פרטים אודוט הבדל בין ההון החזר בדוחות הכספיים לבין ההון החזר לתקופה של 12 חודשים מתאריך הדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח):

סה"כ	התאמות לתקופה של שנתיים עשר חודשים ^(א)	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים	
1,856,510	(368,513)	2,225,023	נכסים שוטפים
1,336,065	(174,583)	1,510,648	התחייבות שוטפות
520,445	(193,930)	714,375	עדף הנכסים השוטפים על התחייבות השוטפות

(א) התאמות לתקופה של 12 חודשים חושבו בהתאם לאומדן החברה בדבר עיתוי המימוש הצפויים.

לפרטים נוספים ראו ביאור 30 לדוחות הכספיים.

15. **מימון**

15.1. **כללי**

15.1.1. החברה ממנת את פעילותה מהון עצמי, מתזרימי מזומנים מפעילות שוטפת, מאשראים מגורמים בנקאים ומהכספיים שגיסו במסגרת הנפקות של סדרות איגרות חוב של החברה כמפורט להלן.

15.1.2. נכון ליום 31 בדצמבר 2023, לחברת התחייבות פיננסיות (קרן בתוספת הצמדה למدد כלכלי ויישנה) בסך של כ-5.2 מיליארד ש"ח. מתוכן, סך של כ- 695 מיליון ש"ח הלוואות מתאגדים בנקאים, וסך של כ- 4.5 מיליארד ש"ח מחזיקי איגרות חוב.⁴⁵

15.2. **איגרות חוב שהונפקו על ידי החברה ומוציאות במחוז** למועד אישור הדוח, רשומות למסחר בבורסה ארבע סדרות של איגרות חוב ('עד ט') שהונפקו על ידי החברה. יצוין כי ביום 5 במאי 2023 נפרעו איגרות חוב סדרה ה' (לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 31 במאי 2023 אסמנטה מס' 2023-01-058746). ביום 31 בדצמבר 2023 וכן למועד פרסום החלטה, איגרות חוב (סדרות ז', ח' וט') של החברה שבמחזור מהוות מאשראי מהותי של החברה בהתאם לעמדת משפטית 104-1504-104-104 של רשות ניירות ערך (אשראי בר דיווח). לפרטים נוספים בדבר איגרות חוב של החברה שבמחוז, וראו סעיף 4 לדוח הדירקטוריון וביאור 17 לדוחות הכספיים.

15.3. **הלוואות עם תנית " הפרה צולבת" (Cross Default)**

כאמור לעיל, החברה ממנת את פעילותה מהלוואות ומגיסו כספים במסגרת הנפקות איגרות חוב בשוק ההון. שטרי הנאמנות שנחתמו בקשר עם כל אחת מסדרות איגרות חוב של החברה כוללים תנית הפרה צולבת. לפרטים ראו סעיף 4.2 לדוח הדירקטוריון. בנוסף, הסכם הלויי הפיננסי לפרויקט תוצרת הארץ, כולל אף הוא תנית הפרה צולבת. לפרטים ראו סעיף 9.6.12 לעיל.

למועד דוח זה, לחברת מאוחדת שלה הלוואות שיתרתן ליום 31 בדצמבר 2023 הינה כ- 246 מיליון ש"ח. כל אחת משתי הלוואות הללו אינה "הלוואה מהותית", כהגדרת מונח זה בעמדת סgal רשות ניירות ערך ("אשראי בר דיווח"). הלוואות אלו נזכרות למען זהירות בלבד, לאחר שמתנת נסיבות מסוימות, אשר החברה מעריכה כי הסתברות להתקיימות נמוכה, העמדת אחת מהן לפירעון מיידי עלולה להקלם, בעקביפין, טענות בדבר התגבשותן של עילות לפירעון מיידי של הלוואה האחרת ובעקבות זאת, עלולה להקים טענות דומות ביחס לפירעון מיידי של איגרות החוב ו/או הלוואות, שסכום המctrבר עשוי להיות מהותי. במסגרת הסכם הלוואה זו נקבעו מספר אמות מידת פיננסיות,

⁴⁵ הסכם האמור, הינו כולל יתרת נכון ופורמה שטרם הופחתו ליום 31 בדצמבר 2023 ויתרת ריבית לשלם.

שבעיקרן נוגעות לנכסים ששועבדו להבטחת ההלוואה, אשר נכון ליום 31.12.2023 החברה عمדה בהן, שהמהותית בהן הינה כי יתרת החוב ל-AON השנתי המctrבר מהנכסים המשועבדים האמורים לא עלתה על 10.

הסכם מימון מהותי - הסכם ליווי פיננסי לפרויקט תוצרת הארץ

.15.4

כמפורט בדיוחים מיידיים מהימים 19 באוגוסט 2021 ו- 1 בדצמבר 2021 (אסמכתאות מס': 2021-01-068119 ו- 2021-01-10547, בהתאמה), אשר האמור בהם מובא בדוח זה על דרך הפניה ובסעיף 9.6 לעיל, בשנת 2021 התקשו החברה ביחד עם רבע נדל"ן הייצור והשותפים (כהגדתם לעיל) בהסכם ליווי פיננסי לפרויקט ("הסכם הליווי הפיננסי לפרויקט תוצרת הארץ").

יובהר, כי הסכם הליווי הפיננסי של פרויקט תוצרת הארץ הינו ביחס לפרויקט תוצרת הארץ בכללותן, הינו - הן ביחס לחלק המגורים בפרויקט (כמפורט בסעיף 9.6 לעיל) והן ביחס לחלק המשרדים בפרויקט (כמפורט בסעיף 8.5.2 לעיל).

הסכם הליווי הפיננסי של פרויקט תוצרת הארץ	
המלואה	סינדיקט מממים בהובלת בנק לאומי לישראל בע"מ
מועד העמדת ההלוואה	19 באוגוסט 2021; ביום 1 בדצמבר 2021 התקיימו כל התנאים המוקדמים ובהתאם בוצעה משיכת אשראי ראשונה
סכום מסגרת ההלוואה המקורי (אלפי ש"ח)	1,500 מיליון ש"ח; החברה מייחסתanza סך של 1,180 מיליון ש"ח למסגרת המימון לפרויקט המגורים לרבות ערבות חוק מכרך לרוכשי דירות וסך של 320 מיליון ש"ח למסגרת המימון לפרויקט המשרדים.
מתוכה, יתרה שטרם נוצאה	681 מיליון ש"ח
מועד פירעון קרן וריבית	האשראי יועמד האשראי לזמן קצר, במסגרת אשראי מתחדשת מעט לעת. מועד הפירעון הסופי של האשראי הינו בתום 54 חודשים ממועד המשיכה הראשונה של כספים כלשהם מחשבנות הליווי של הפרויקט.
מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית	יצוין כי חלק ההלוואה לפרויקט המגורים בסך של כ-281 מיליון ש"ח מסוג לזמן הקצר וחילק ההלוואה לפרויקט המשרדים בסך של כ-220 מיליון ש"ח מסוג לזמן הארוך בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023.
יתרת קרן ליום 31.12.2023	31.12.2023
מועד פירעון אחרון	31 במאי 2026.
עובדדים/בדיקות	ראו הפירוט בסעיף 9.6.12 לעיל.
ערבות	ראו הפירוט בסעיף 9.6.12 לעיל.
אמות מידת פיננסיות	אין
תנויות מרכזיות אחרות [לרבות קצב מכירות וככ']	ראו הפירוט בסעיף 9.6.12 לעיל.
מידה אחרות לתום שנת הדיווח	לא
האם מסווג recourse-rescue [כן/לא]	לא

15.5.

להלן מובא פירוט שיעור הריבית הנקובה הממוצעת ושיעור הריבית האפקטיבית הממוצעת להלוואות החברה שהיו בתוקף בתקופת הדוח, שאין מיועדות לשימוש ייחודי, תוך הפרדה בין אשראי לזמן קצר ואשראי לזמן ארוך ממקורות אשראי בנកאים וחוץ בנקאים:

אשראי לזמן ארוך (כולל חליות שוטפות)		אשראי לזמן קצר		תאגידים בנקאים
ריבית הנקובה הממוצעת	ריבית אפקטיבית הממוצעת	ריבית הנקובה הממוצעת	ריבית אפקטיבית הממוצעת	
6.64%	6.57%	6.12%	6.12%	תאגידים בנקאים
--	--	--	--	תאגידים שאינם بنקאים
1.04%	1.79%	--	--	מחזקי אגרות חוב

היקף ההלוואות הממוצע לזמן קצר בשנת 2023 עמד על סך של 160,602 אלפי ש"ח והיקף אגרות החוב וההלוואות הממוצע לזמן ארוך לשנת 2023 עמד על סך של 4,857,328 אלפי ש"ח.

15.6.

נכון ליום 31 בדצמבר 2023, לחברה אין מגבלות ספציפיות בקבלת אשראי. עם זאת, במסגרת הלוואות שהעמדו לחברה וכן במסגרת שטרני הנאמנות בגין אגרות החוב שהונפקו על ידי החברה, התחייבה החברה לתנויות פיננסיות, בין היתר, כמפורט בסעיף 4.2 לדוח הדירקטוריון (ביחס לאגרות חוב שהונפקו על ידי החברה) ("התנויות הפיננסיות"), אשר העשוות להגביל את החברה בנטילת אשראי נוסף. ליום 31 בדצמבר 2023 ולמועד אישור הדוח, עומדת החברה בתנויות הפיננסיות האמורות.

לפרטים אודות ניהול מבנה החוב של החברה ראו סעיף 1.8.2 לדוח הדירקטוריון.

15.7.

לחברה עומדות שתי מסגרות אשראי ממוסדות בנקאים בהיקף כולל של כ-200 מיליון ש"ח. הבטוחה למסגרות אלו הינה תיק ניירות ערך שהייפויו נכון לתאריך הדוח על המצב הכספי היינו כ-580 מיליון ש"ח. לתאריך הדוח על המצב הכספי סך ניצול מסגרות אלו עומד על כ-66 מיליון ש"ח.

15.8.

לפרטים אודות דירוג איגרות החוב של החברה (סדרות ו' עד ט'), ראו נספח ד' לדוח הדירקטוריון.

15.9.

ליום 31 בדצמבר 2023 התיירות הנזילות של החברה והחברות המאוחdotות שלה (מזומנים, פקדונות והשקעות בניירות ערך סחריים בניכוי התחייבויות פיננסיות כנגד תיק ההשקעות), לפי דוחות כספיים מאוחדים מוחרבים (נספח א' לדוח הדירקטוריון), הן בהיקף של כ-1,473 מיליון ש"ח⁴⁶. בנוסף לכך, לחברה מזומנים ופקדונות מוגבלים בהיקף של כ-9.7 מיליון ש"ח.

⁴⁶ כולל סך של כ-93 מיליון ש"ח מתוך תמורת הנפקת אגרות החוב (סדרה ח') במסגרת הרחבת הסדרה מחודש דצמבר 2023 אשר מופקד בחשבון הנאמנות אצל הנאמן עד להשלמת רישום שעבודים להבטחת אגרות החוב.

למועד אישור הדוח, תזרים המזומנים של החברה מפעילות שוטפת ויתרות הנזילותות שלה, צפויים לאפשר פירעון של ההתחייבויות השוטפות של החברה וקידום פרויקטים שהחברה תתמקד בפיתוחם בשנה הקרובה.

החברה נוהגת לגייס מעט לעת את המימון החדש לשם הרחבת פעילותה העסוקית באמצעות מגוונים, כגון גirosים מהציבור בדרך של ביצוע הנפקות בבורסה, גirosים פרטיים ומימון בנקאי, בהתאם לכדיות הפיננסית לחברת הטמונה בכל אחד מהפתרונות הנ"ל, כפי שתוארה מעט לעת.

להערכת החברה, למועד זה, בשלAITונת הפיננסית, הבאה לידי ביטוי גם בדירוג אגרות החוב (-AA) לאגרות חוב שאין מובטחות בשיערדים ו-(AA) לאגרות חוב המובטחות בשיערדים), ואף בהיקף ואיכות נכסיה הלא משוערדים, אין מניעה כי החברה תמשיך לקבל מימון בנקאי לפי צרכיה ו/או לגייס מימון חדש בשוק ההון.

הערכת החברה כאמור, בדבר יכולתה לקבל מימון בנקאי ו/או יכולתה לגייס חוב בשוק ההון, הינה מידע צופה פנוי עדיף אשר מבוסס בין היתר, על מצב הנזילותות של החברה ועל מידע הקיים בחברה למועד אישור הדוח. הצורך בגiros מקורות, כמו גם יכולתה של החברה לקבל מימון ו/או לגייס חוב, עשוי להיות שונה באופן מזה שנחזה כאמור, כתוצאה ממשך רב של גורמים, לרבות שינויים בסביבה המאקרו כלכלית בין היתר, במצב המשק הישראלי, במצב שוק ההון, בתוכניות ההשקעה של החברה או כתוצאה מהתמסשות אחד או יותר מגורמים הסיכון המפורטים בסעיף 21 להלן.

15.10. אשראי בRibbit משתנה

לפרטים בדבר Ribbit משתנה בהלוואות ראו ביאור 16 לדוחות הכספיים. בנוסף, לחברה מוחזקת של החברה הלואה⁴⁷ שאינה מהותית (שיתרתה ליום 31 בדצמבר 2023 הנה בסכום כולל של כ- 65 מיליון ש"ח), אשר הריבית בגיןה הינה צמודת פריים.

15.11. ערביות

למידע אודות ערביות שהעמידה החברה בקשר עם התחייבויות חברות בת, ראו ביאור 16ג(4) וביאור 20ג(5) לדוחות הכספיים.

15.12. שעבודדים

להבטחת חלק מהתחייבויות משעבדת החברה מעט לעת נכסים שונים. לפרטים בדבר נכסים של החברה המשוערדים כבטווחות להבטחת אגרות החוב (סדרות ז' ו-ח') של החברה, ראו נספחים ב' ו-ג' לדוח הדירקטוריון. לפרטים בדבר שעבודדים נוספים של החברה, ראו סעיפים 8.8.1.1- 9.6.12 לעיל וכן ביאור 20ג' לדוחות הכספיים.

16. מיסוי

ראו ביאור 28 לדוחות הכספיים.

⁴⁷ ההלוואה האמורה מוצגת על פי חלק החברה בהלוואה (50%).

בנוסף להסכם שפורטו לעיל בקשר עם תחומי הפעולות של החברה, יפורטו להלן הסכמים מהותיים שהחברה צד להם, כדלקמן:

בנה ארגון והעברת נכסים לחברה - הסכמים עם אלון רבוע כחול

17.1.1. **פעילות הנדלן** של אלון רבוע כחול הועברה לחברת בתקוף ליום 31 בדצמבר 2005 במסגרת שני הסכמים: הסכם הפיזול מיום 2 באפריל 2006 והסכם ההעברה מיום 21 ביוני 2006 (**"הסכם הפיזול וההעברה"**).

17.1.2. במסגרת הסכם הפיזול וההעברה העבירה אלון רבוע כחול לחברת, כנגד מנויות שהוקצו לאلون רבוע כחול בחברה, את כל זכויותיה והתחייבויותיה בקשר לשטח כולל של כ-100 נכסים נדלן בשטח כולל של כ-146,300 מ"ר להשכלה⁴⁸ (בסעיף 17.1 זה: **"נכסים המועברים" ו- "התחייבויות המועברות"**, בהתאם).

17.1.3. למועד אישור הדוח, טרם הושלם רישום חלק מהנכסים המועברים בלשכת רישום המקראין/או ברשות מקראין ישראל, לפי העניין, על שם החברה ועל חלק מנכסים אלו לא נרשמה הערת אזהרה לטובת החברה. יצוין, כי חלק מהנכסים האמורים טרם רשמו על שם אלון רבוע כחול, ורישוםם על שם החברה מחיב הסדרת הרישום על שם אלון רבוע כחול תחילתה. לשם השלמת רישוםם של הנכסים כאמור, פועלת החברה בין היתר, מול צדדים שלישים שאישורם נדרש לצורך השלמת הרישום לרבות לשכות רישום המקראין, רשות מקראין ישראל, רשות מקומות, רשות המסים, צדדים שלישים שמכורו את הנכסים בשעתו לאلون רבוע כחול וכי"ב. למיטב ידיעת החברה, אין מנעה מהותית להשלמת הרישום. עם זאת, לא ניתן להעריך את משך הזמן שיידרש להשלמת הרישום כאמור הוואיל והשלמתו כרוכה במורכבות פרוצדוראלית, בין היתר בשל הצורך הליכי פרצלציה ו/או הליכי רישום בית משותף ו/או בשל תלות בצדדים שלישיים ו/או בשל הצורך בהליך משפטי הצהרתים על מנת לאפשר קידום הליכי העברת הזכיות בנכסים, ראשית על שמה של אלון רבוע כחול, ולאחר מכן על שמה של החברה.

17.1.4. במסגרת הסכם הפיזול וההעברה הוסכם, בין היתר, כדלקמן:

א. החברה ואلون רבוע כחול הסכימו לפעול בשיתוף פעולה בגיןן עד להשלמת רישום העברת הזכיות בנכסים המועברים על שם החברה. החברה התחייב לשאת בכל העליות ו/או האגרות הכרוכות בהשלמת הרישום כאמור לעיל (למעט מסי שבבגין העברת הנכסים המועברים, אשר יחולו על אלון רבוע כחול). אלון רבוע כחול התחייב כי ככל וקיים ו/או יוטלו על איזה מהנכסים המועברים עיקולים ו/או שעבודים, כי אז תפעל אלון רבוע כחול להסרתם⁴⁹, באופן שיאפשר את השלמת רישום העברת הזכיות בנכסים המועברים על שם החברה.

ב. במסגרת הסכם הפיזול, החברה קיבלה על עצמה כל אחריות ו/או חבות, בקשר עם הנכסים המועברים והתחייבויות המועברות, שמקורן ו/או עילתן נוגעים למועד קלשו, בין אם לפני המועד הקובל ובין אם לאחר המועד הקובל, למעט תשלוםיהם שוטפים החלים על אלון רבוע כחול עד ליום 31 בדצמבר 2005. במסגרת הסכם ההעברה, החברה קיבלה על עצמה כל אחריות ו/או חבות, בקשר עם הנכסים המועברים, שמקורן ו/או עילתן נוגעים למועד קלשו לאחר מועד הפיזול. החברה התחייב לשפות את אלון רבוע כחול בגין כל נזק או הזאה שיגרם לו, כתוצאה מתביעה או דרישת בקשר עם הנכסים המועברים ו/או התחייבויות המועברות (לפי העניין) ושהאחריות לביהם חלה על החברה, בהתאם לאמור לעיל. במהלך שנת 2019 אישרה החברה מתן התחייבות לשיפוי לאلون רבוע כחול בקשר עם הנכסים

⁴⁸ שטח היחידה הכלול שטחים עיקריים בתוספת שטחי עזרמושרים חלק מהחידה.

⁴⁹ למועד אישור הדוח, על נס אחד מתוך הנכסים אשר הועברו לחברת מאلون רבוע כחול רשומים שעבודים להבטחת התחייבויות מוכרי הנכסים האמורים לאلون רבוע כחול, כלפי צדדים שלישים (מרביתם בנקים). למועד אישור הדוח, על 3 נכסים רשומים שעבודים כאמור, אך לאлон רבוע כחול ניתן מכתב החרגה מותנים מטעם בעלי השובדים האמורים ("מכבי ההחרגה המותנים"). אלון רבוע כחול אישרה לחברת כי עד מה ו/או תumed בנסיבות מכתב החרגה המותנים וכי אין מנעה מהותית מלהשליט את העבורת לחברת. אלון רבוע כחול אישרה גם את התחייבותה לשחרור השובדים על הנכסים הנוספים ואישרה כי אין היא רואה מנעה מהותית להסרת השובדים כאמור.

המווערים כמפורט בסעיף 9.2.5 לפרק ד' לדוח תקופתי זה.

ג. אלון רבוע כחול התחייב לשאת בתשלום כל מס או היטל, אם וככל שהם חלים עליה כמכרת, בכפוף לאמור להלן. החברה התחייב לשאת בתשלום כל מס או היטל, אם וככל שהם חלים עליה כרכשת, וכן לשאת בתשלום היטלי השבחה, דמי הסכמה שיחולו בגין מכירת הנכסים המועברים מלון רבוע כחול לחברת ובעלות רישום.

17.2. הסכם רכישת הנכסים מגה, מיום 31 במרץ 2009

17.2.1. במסגרת הסכם רכישת הנכסים מגה מיום 31 במרץ 2009 ("הסכם רכישת הנכסים מגה"), רכשה החברה C-21 נכסי מקרקעין מגה. נכסי המקרקעין כולו את כל נכסי המקרקעין שהיו בבעלות מגה באותה עת (סניפי סופרמרקטים, שטחי מסחר, המרכז הלוגיסטי ומשרדי הנהלה של אלון רבוע כחול (דאז)), מנויות בחברות אחזקה של נכסי מקרקעין, והסכמי שכירות בגין הנכסים האמורים.

17.2.2. למועד אישור הדוח, טרם הושלם רישוםם של חלק מהנכסים האמורים בלשכת רישום המקרקעין/או ברשות מקרקעי ישראל, לפי העניין, על שם החברה ועל חלק מנסים אלו לא נרשמה הערת אזהרה לטובת החברה. יצוין, כי חלק מהנכסים האמורים טרם נרשמו על מגה, ורישומם על שם החברה מחיב הסדרת הרישום על שם מגה תחיליה. לשם השלמת רישומם של הנכסים כאמור, פועלת החברה בין היתר, מול צדדים שלישיים שאישורם נדרש לצורך השלמת הרישום לרבות לשכות רישום המקרקעין, רשות מקרקעי ישראל, רשות מקומיות, רשות המסים, צדדים שלישיים שמכוו את הנכסים בשעתו למגה וכיו"ב. למיטב ידיעת החברה, אין מניעה מהותית להשלמת הרישום. עם זאת, לא ניתן להעיר את משך הזמן שיידרש להשלמת הרישום כאמור הוואיל והשלמתו כרוכה בMORECOOT פרודוראליט, בין היתר בשל הצורך בהשלמת הליכי פרצלציה /או הליכי רישום בית משותף /או בשל תלות בצדדים שלישיים /או בשל הצורך בהליך משפטי הצהרתיים על מנת לאפשר קידום הליכי העברת הזכיות בנכסים, ראשית על שם מגה, ולאחר מכן על שם של החברה.

17.2.3. יצוין, כי בהסכם רכישת הנכסים מגה נקבע בין היתר, כדלקמן:

א. הנכסים שביהם עשתה מגה שימוש עצמי מושכרים למגה לאחר רכישתם על ידי החברה, בהתאם לתנאי שכירות כפי שפורטו בהסכם השכירות בין החברה ומגה, שתנאיו העיקריים מפורטים בסעיף 8.4.10.2 לעיל.

ב. מגה והחברה הסכימו לפעול בשיתוף פעולה ביניהם עד להשלמת רישום העברת זכויות מגה בנכסי המקרקעין על שם החברה. הסכם העברת הנכסים מגה כולל מצג של מגה לגבי נכסים שטרם נרשמו על שם מגה - לפחות אין מנעה מהותית להשלמת רישום הזכויות בהם על שם מגה.

ג. מגה התחייב לפעול בשקייה ובהתמדה, על מנת לקבל את הסכמתם של צדדים שלישיים שהסכמתם להעברת הנכסים או חלק כל מהם נדרש, עד לקבלת הסכמות האמורות והשלמת העברת הנכסים לחברת. מקום שבו נדרש הסכמת צד שלישי והסכמה כאמור לא נתקבלה, מגה תמשיך בביצוע ההתקשרות בנאמנות עבור החברה עד שתושלם העברת, לרבות באופן בו הנסיבות והנסיבות כאמור נכסים שהעברתו טעונה הסכמה ייחוסו לחברת, כך שתקובלים שיתקבלו בידי מגה בגין נכסים כאמור יועברו לחברת כאשר הוצאות בגין הנכסים כאמור ישולם על ידי החברה. יצוין, כי לא נקבע בין הצדדים מועד אשר עד אליו יש להשלים קבלתן של הסכמות צד ג' כאמור. כן יצוין, כי על פי מצג שניין על ידי מגה, אין מנעה לקבלת הסכמות הנדרשות מצדדים שלישיים להעברת הנכסים הנרכשים לחברת.

17.3. לפרטים נוספים הסכם המוגרת בו התקשרה החברה עם שותף לשיתוף פעולה במיזם משותף לאיתור, ייזום וביצוע פרויקטים בתחום ההתפתחות העירונית ראו סעיף 9.5 לעיל.

הסכם לרכישת שטחי משרדים בפרויקט "גLOBל טאוורס" בפתח תקווה

בחדש מאי 2022, התקשרה החברה בהסכם מותנה עם צדדים שלישיים שאינם צד קשור לחברת ("המוכר") לרכישת 24 קומות משרדים המהוות כ- 37,000 מ"ר (ברוטו) ו- 161 מוקמות חניה, בקומת חניון 3, בפרויקט המכונה "גLOBל טאוורס" בפתח תקווה וזאת בתמורה לסך של כ-377 מיליון ש"ח, אשר תשולם במספר תשומים.

על פי ההסכם, ככל שלא תאושר תוכנית שיזם המוכר, המאפשרת, בין היתר, תוספות קומות משרדים 29 ו-30 לבניין ויתקבל היתר נוסף לצורך כך, וזאת בתוך 36 חדשים ממועד חתימת ההסכם ("העסקה המשלימה"), אזי במקומן 24 קומות, תרכוש החברה 22 קומות משרדים לבניין (קומות 7 - 28) (כ- 34,000 מ"ר (ברוטו)) והתמורה تعدונן לסך של כ- 347 מיליון ש"ח.

ביום 15 בספטמבר 2022 התקבלה הודעת המוכר על התקיימות התנאים המתלים בעסקה.

במהלך תקופה הדוח, אושרה תוכנית שיזם המוכר המאפשרת, בין היתר, תוספות 2 קומות משרדים כאמור לעיל, אך טרם התקבל היתר הבניה הנוסף להקמתו ובהתאם למועד פרסום הדוח, התנאי לעסקה המשלימה, הגדرتה לעיל טרם התקיימם.

מועד מסירת המוכר יהיה 42 חודשים ממועד מתן הودעת המוכר על התקיימות התנאים המתלים כמפורט לעיל, ובכפוף לאיורים מותרים על-פי ההסכם וחוק המכר (דירות, תשל"ג-1973).

לפרטים נוספים העסקה ותנאייה, התמורה והמרקען ראו סעיף 8.4.12 לעיל, ביאור 20א(2) לדוחות הכספיים, דיווח מיידי שפורסם ביום 26 במאי 2022 (asmcata: 052161-01-052161) ודיווח מיידי שפורסם ביום 18 בספטמבר 2022 (asmcata: 095631-01-095631) אשר האמור בהם נכלל בדוח זה על דרך ההפנה.

הסכם לרכישת זכויות ב"קמפוס בצלאל" (לשעבר) בירושלים

ביום 14 ביוני 2022 התקשרה החברה בהסכם לרכישת זכויות צד שלישי, שאיןנו צד קשור (לענין סעיף זה, להלן: "המוכרת"), המחזיק בזכות לחייבת משנה על-פי "הסכם המוכרת" (כהגדתו להלן) בחטיבת קרקע בשטח של כ-12 دونם (כולל שטח דרך של כ-3 دونם), הידועה כ"קמפוס בצלאל". בתחום בניוים שני מבנים (המהווים את קמפוס בצלאל) בשטח בניו כולה של כ- 20 אלף מ"ר (לענין סעיף זה, להלן: "המוכר").

רשות מקראלי ישראל החכירה בחייבת לדורות את המקרקעין לאוניברסיטה העברית ("האוניברסיטה"), אשר במסגרת הסכם בניית בצלאל אקדמיה לאומנות ועיצוב ירושלים ("בצלאל") החכירה את המקרקעין בחquivת משנה לבצלאל ובצלאל מכירה את זכויותיה וחובותיה מכוח חוזהחייבת המשנה שנחתם בין האוניברסיטה, המועצה להשכלה גבוהה ובינה למוכרת (לענין סעיף זה, להלן: "הסכם המוכרת").

החברה רכשה מהמוכרת את מלא זכויותיה וחובותיה על-פי "הסכם המוכרת" וכן כל הזכויות מכלמין וסוג שהוא, שיוקנו למוכרת בקשר למקרקעין. התמורה בסך 121.5 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ) שולמה במלואה ממוקורתה העצמים של החברה, לרבות באמצעות פירעון מוסכם של הלואה שהועמדה על ידי החברה למוכרת ופירעון הלואה בנקיטת שהועמדה למוכרת על ידי תאגיד בנקאי.

בין בצלאל, אשר אמורה הייתה לפנות את המקרקעין כהגדרתו בסעיף זה ביום 31.12.2022, ובין החברה נחתמה תוספת להסכם לפיה יידחה מועד מסירת החזקה במקרקעין לידי החברה מיום 31 בדצמבר 2022 ליום 31 במרץ 2023 (בכפוף לתשלום בגין הדחיה). בהתאם, המקרקעין נמסר לידי החברה בתקופת הדוח ממועד האמור.

לטובת החברה נרשמה התחייבות לרישום משכנתה בספריה רשות מקראלי ישראל המוגבלת בסכום שלא יעלה על 121.5 מיליון ש"ח.

בהתאם לתוכניות בניין העיר התקיפות ייעוד המקרקעין הינו שטח לבניינים ציבוריים, כאשר על פי ההסכםות בין בצלאל לאוניברסיטה, השימושים המותרים בתחום הם מוסדות ציבור (בתי ספר, גני ילדים, אקדמיה צבאית או מטרתית, מרכזי מחקר, מוסד הוראה, מוסד להשכלה גבוהה, לרבות מכללה, ולמעט מעונות ואוניברסיטה המתחרה בתחוםים

הנולדים באוניברסיטה), בית אבות ובית חולים סיעודי. בהתאם לתקנית מס' 101-0673871 - הרחבת השימושים הציבוריים בكمפוס בצלאל, הר הצופים, ירושלים, הורחבו השימושים במרקען גם למוסדות סיעודיים לקשישים, מענות דירות מוגן לקשישים והשימושים הנלוים לשימושים אלו.

בכונת החברה לפעול לאישור תכנית בניין עיר בעיור שימושים בהיקף של 60,000-80,000 מ"ר במתחם ובהמ舍ך לבחון אפשרות לימיוז הזכיות הקניות ואת אלו שעשוות להתקבל (אם וככל שיתקבלו). החברה בוחנת מספר חלופות לשימוש במתחם ובכלל זה שימוש כנסס מניב.

יזהו, כי **למועד זה אין כל וודאות כי תכנית בניין עיר כאמור תאושר והדבר כרוך, בין היתר, בתיאום עם האוניברסיטה ובקבלת אישורי הרשות**, אשר מطبع הדברים אינה בשליטת החברה. כמו כן, יזהו כי אין כל וודאות כי **תכנית בניין עיר כאמור, אם וככל שתאושר, אפשר עיור שימושים והיקפים כאמור לעיל**.

לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 15 ביוני 2022 (asmanta: 18-060618) אשר האמור בו נכלל בדוח זה על דרך הפניה.

17.6. הסכמים בקשר עם עסקת השוק הסיטונאי⁵⁰

17.6.1. הסכמי רכישה עם חברת השוק הסיטונאי ועיריית תל אביב

לעיקרי הסכמי הרכישה, מחודש יוני 2010, שלפיים רכשו החברה וגינדי מעיריית תל אביב וחברת השוק הסיטונאי, את זכויות החכירה בחלק ממתחם השוק הסיטונאי שעלו הוקמו על ידי החברה וגינדי קניון LTD ופרויקט המגורים בשוק הסיטונאי, ראו סעיף 9.8 לעיל.

במסגרת הסכמי הרכישה התchiaiba חברת המגורים בשוק הסיטונאי (כהגדرتה בסעיף 9.8 לעיל) לתוכנן והקמה של מרכז ספורט ובית ספר בתחום מגרשי ציבורי סמוך וכן מוסדות ציבור שכונתיים בתחום בנייני המגורים. עיריית תל אביב נושאת בעלות תכנון והקמת מבני הציבור ומשלמת את התמורה על פי אבני דרך שפורטו בחוזה ההקמה. סך עליות הקמת מבני הציבור נקבע על סכום סופי של 126 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. עלויות מעבר לכך, למעט חריגים ככל שיסוכמו, תחולנה על חברת המגורים בשוק הסיטונאי. חברת המגורים בשוק הסיטונאי השלים את העבודה שהתחייבה לבצע עבור עיריית תל אביב, ומסרה בהתאם לכך את גני הילדים, בית הספר ומרכז הספורט.

כמו כן, השלימה חברת המגורים בשוק הסיטונאי על חשבונה פיתוח שטח ציבורי פתוח במתחם בשטח כולל של 9 دونם, אשר יוותר בבעלותה ובחזקתה הבלעדית של העירייה.

חברת הקניון הקימה, בהתאם להתחייבותה, 125 מקומות חניה עבור עיריית תל אביב ללא תשלום, והגיעה להסכםות עם עיריית תל אביב שלפייהן, לאחר תקופה של 5 שנים יוקצו לעירייה 10 מקומות חניה קבועים וכן 175 מקומות חניה צפויים (במקום 125 מקומות החניה שבבעלותה העירייה).

17.6.2. הסכם בקשר עם רכישת מלאה ההחזקות בחברות השוק הסיטונאי

ביום 23 בדצמבר 2019 התקשרו החברה ושני תאגידים בשליטתה המלאה⁵¹ ("הרוכשות") בהסכם עם גינדי מגורים תל אביב בע"מ וגינדי מסחר תל אביב בע"מ ("המונהות") (חברות מוחזקות על ידי גינדי השקעות 1 בע"מ (בעקביפין), ותאגיד נוסף בשליטת משה ויגאל גינדי, להלן: "גינדי") לרכישת כל אחזוקותיהם (50%) בחברת הקניון⁵², בחברת המגורים בשוק הסיטונאי⁵³ ובחברת ניהול בניינים מגדיי לב תל אביב בע"מ (חברה בעלת פעילות זניחה) (להלן ולהלן ביחד - "חברות

⁵⁰ ראו תיאור מפורט של פרויקט השוק הסיטונאי, בסעיפים 9.8 ו- 8.8.2 לעיל.

⁵¹ רביע נדל"ן שוק ת"א מגורים בע"מ ("רביע מגורים") ורביע נדל"ן שוק ת"א מסחר בע"מ ("רביע מסחר"), אשר החברה מחזיקה (בעקביפין) ב-100% מהן מניותיהם המונפק והנפרע ובזכויות הבעלות בהם. ראו סעיף 2.3 לעיל, למבנה ההחזקות של החברה.

⁵² לפרטים בדבר קניון LTD המוחזק על ידי חברת הקניון, ראו סעיף 8.8.2 לעיל.

⁵³ לפרטים בדבר פרויקט המגורים בשוק הסיטונאי, ראו סעיף 9.8 לעיל.

השוק הסיטונאי) וכן, בין היתר, לרכישת זכויותיהן של המוכרות בגין יתרת הלוואות בעליים ושטרוי הון שהועמדו על דין לחברת הקניון וחברת המגורים בשוק הסיטונאי ולא נפרעו במועד השלמת העסקה, ולויתור על תביעות זכויות מסוימות (כמפורט להלן), והכל בתמורה לתשלום סך כולל של 225 מיליון ש"ח (בסעיף זה - **"ההסכם"** או **"העסקה"**). ביום 5 בינואר 2020 הושלמה העסקה כך שהחברה מחזיקה (בעקיפין) ב-100% מהון המניות המונפק והנפרע של חברות השוק הסיטונאי.

עיקרי העסקה הינם כדלקמן:

- (1) הרוכשות רכשו מהוכרות את מלאה הון המניות המונפק והנפרע שבבעלות המוכרות לחברות השוק הסיטונאי בתמורה לערךן הנקוב (בכפוף לזכויות הבנקים הממנים על פי הסכמי המימון);
- (2) הרוכשות קיבלו בהמחאה מהוכרות חלק מהלוואות בעליים (לרבות שטרוי הון), שהעמידו המוכרות לחברת הקניון ולחברת המגורים בשוק הסיטונאי, כאשר לגינדי ולמוכרות אין עוד כל הזכות או התחייבות כלפי חברות השוק הסיטונאי והם שוחררו מכל ערבות ומכל בוטחה שהעמידו בקשר עם חברות השוק הסיטונאי, לרבות בקשר עם ההתחייבות לתשלום /או פירעון הלוואות העודפות שהעידה החברה לחברת הקניון ו לחברת המגורים בשוק הסיטונאי, כמפורט בס"ק 7 להלן (**"הלוואות העודפות"**).
- (3) יתרת הלוואות בעליים של המוכרות לחברת הקניון ו לחברת המגורים בשוק הסיטונאי, אשר לא הומחו לחברת כאמור לעיל, נפרעו במועד השלמת העסקה על ידי חברת הקניון ו לחברת המגורים בשוק הסיטונאי, לפי העניין, באמצעות כספים שהוזרמו אליהן על ידי הרוכשות כאמור להלן.
- (4) המ麥ר נ麥ר לרוכשות כאשר הוא נקי וחופשי (בכפוף לזכויות הבנקים הממנים על פי הסכמי המימון שהיו בתוקף באותה העת, אשר למועד זה כאמור בסעיף 8.8.2.ה. הלוואה לפיהם נפרעה והושלם הליך הסדר השובדים שנרשמו לזכות הבנקים הממנים כאמור).
- (5) התמורה בסך 225 מיליון ש"ח, מורכבת מסך של 138 מיליון ש"ח שהועמדו כ halooa לחברת הקניון וסך של 87 מיליון ש"ח שהועמדו כ halooa לחברת המגורים בשוק הסיטונאי, אשר שימשו את חברת הקניון ו לחברת המגורים בשוק הסיטונאי לפירעון חלק מהלוואות בעליים ושטרוי הון שהעמידו להן המוכרות.
- (6) יתרת הלוואות בעליים ושטרוי הון שלא נפרעו באמצעות כספי התמורה, הומחו לחברת נגends תשלום תמורה זינחה.
- (7) גינדי ומוכרות שוחררו באופן סופי ובלתי חוזר מהתחייבותם בקשר עם הלוואות העודפות (הלוואות בסכום הגובה מהסכום שהועמד על ידי המוכרות), אשר מועד פירעון חל ביום 30 בספטמבר 2019 ויתרתן ליום 30 בספטמבר 2019 הסתכמה בכ-106 מיליון ש"ח וכן הוסרה הערבות של גינדי לפירעון 50% מה halooa העודפות.
- (8) במסגרת העסקה, המוכרות, חברות בשליטתן, וכן בעלי מניות (במיוחד או בעקיפין), דירקטוריים, נושאי משרה וממי מטעמן של איזו מהן, וכן הרוכשות, חברות השוק הסיטונאי וכן בעלי מניות (במיוחד או בעקיפין), דירקטוריים, נושאי משרה ומטעמן של איזו מהן (בסעיף זה: **"הצדדים"**) התחייבו בתחייבות הדדית ליותר באופן סופי ומוחלט על טענות, דרישות, תביעות וחובות מכל מין וסוג בקשר עם המ麥ר, חברת הקניון ו לחברת המגורים בשוק הסיטונאי, הפרויקט שנבנה וכן בקשר עם המקרקעין הידועים כ"מתחם השוק הסיטונאי", והכל ביחס לתקופה שעד למועד השלמת העסקה (דהיינו עד ליום 5 בינואר 2020), ובוסף, על כל הזכות לקבלת החזר הלוואות בקשר עם חברות המגורים בשוק הסיטונאי או לחברת הקניון (לרובות הלוואות העודפות), וכן שיחררו אחד את השני מכל ערבות או בוטחה שהועמדו ל佗ת מי מהם על ידי משנהו ("הויתור").

הויתור כולל גם וויתור הדדי של החברה וגינדי על כל טענה מכל מין וסוג ביחס לתקופה שעד למועד ההשלמה בקשר עם חברת החניון (ראו סעיף 8.9.2 לעיל). כמו כן, וויתרו הצדדים על טענות (לרובות טענות תכוניות עתידיות), זכויות (חויזיות ואחרות), בקשר למקרקעי פרויקט השוק הסיטונאי ומקרקעין הגובלים בפרויקט, שבבעלות כל אחד מהצדדים בנפרד לאחר השלמת העסקה.

(9) המוכרות התחייבו לשפות את הרוכשות עד לסך כולל של 12 מיליון ש"ח, בגין עלות ובתנאים כמפורט בהסכם ("**סכום השיפוי**"). בתקופת הדוח, התקבל סך של כ- 9.3 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ) בהתאם להוראות השיפוי בהסכם.

(10) ההסכם כולל סעיף פיצויים מוסכמים שיישולמו לרוכשות ללא צורך בהוכחת נזק, במקרה בו ייקבע כי גורמים מטעם המוכרות הפכו את התcheinבותם להעברת המנכ"ר באופן מסודר לידי הרוכשות. סכום הפיצויים המוסכמים יהיה עד לסך של 10 מיליון ש"ח. בהתאם להוראות ההסכם כל סכום שיישולם על פי סעיף זה, יופחת מסכום השיפוי.

(11) במועד השלמת העסקה, הרוכשות שייעבדו את המניות הנרכשות של חברת הקניון ושל חברת המגורים בשוק הסיטונאי לטובת הבנקים הממומנים⁵⁴, ובקשר עם הסכם המימון של חברת הקניון החברה העמידה לטובת הבנקים הממומנים ערבות מוגבלת בסכום של 300 מיליון ש"ח בתוספת התשלומים לרשויות (להלן כתוב ערבות קודם שהעמידה החברה בסכום של 150 מיליון ש"ח). כל הבטוחות, כתבי ההתחייבויות והערבות שניתנו על ידי המוכרות או גינדי לטובת הבנקים הממומנים בוטלו וושחררו. יצוין כי לא חלו שינויים בתנאים העיקריים של הסכמי המימון. השudevדים הנ"ל והערבות האמורה סולקו עם פרעון ההלוואה נשוא הסכמי המימון, כאמור בסעיף 8.8.2 ח. להלן.

(12) במסגרת ההסכם סוכמו הוראות שונות לבחוקות הצדדים בחברת החניון (ראו סעיף 8.9.2 לעיל), לרבות זכות סירוב ראשונה הדדיות זכות ה策ורנות למכירת מנויות הדדיות (Tag Along).

לפרטים נוספים עסקה המתוארת לעיל ראו דיווחים מיידיים של החברה מהימים 14 בנובמבר 2019, 23 בדצמבר 2019 ו- 31 בדצמבר 2019 ו- 6 בינואר 2020 (מספרי אסמנטות: 2019-01-097812, 2019-01-123244, 2019-01-001912, 2019-01-126322, 2019-01-115131, 124069 בדצמבר 2019 (אסמנטה מספר 2019-01-123250).

17.7. לפרטים נוספים הסכמים של עסקת ופרויקט תוכרת הארץ ראו סעיף 0 לעיל.

17.8. לפרטים נוספים התקשרות החברה עם קרפוף-מגה בעדכונים להסכמי השכירות, ראו סעיף 8.4.10.2 לעיל.

18. הליכים משפטיים

18.1. לפרטים בנוגע לתביעה כספית בסך 30 מיליון ש"ח ולצו עשה שהוגשה על ידי נציגות בעלי הדיורות בפרויקט "השוק הסיטונאי" נגד חברת המגורים בשוק הסיטונאי וחברת הקניון, ראו ביאור 20(ב) לדוחות הכספיים.

18.2. לפרטים בנוגע להליכים משפטיים בקשר עם הקרן בסיאטל, ראו ביאור 20(ב) לדוחות הכספיים.

18.3. לפרטים בנוגע להליך משפטי נוסף, ראו ביאור 20(ב) 1 לדוחות הכספיים.

19. יעדים ואסטרטגיה עסקית

תחומי הנדל"ן המנייב

פניות החברה בתחום הנדל"ן המנייב כוללת ניהול והשכורת נכסיה המניבים של החברה, פיתוח והשבחה של נכסיה, וכן איתור השקעות בתחום הנדל"ן המנייב תוך מיקוד בישראל.

מאז הקמתה פעולות החברה, במסגרת פעילותה בתחום הנדל"ן המנייב, לאייתור וייזום השקעות בתחום הנדל"ן המנייב, תוך הרחבה וגיוון של תיק נכסיה וכן לפיתוח והשבחה של נכסיה או מימושם.

⁵⁴ כאמור בסעיף 8.8.2 ה haloואה נשוא הסכמי המימון נפרעה במלואה.

החברה פועלת להוספת שימושים, ייעודים, זכויות ואוחזי בניה חדשניים בכל אחד מנכסיה בהם מתאפשר הדבר, לרבות פיתוח פרויקטים בעירוב שימושים (מסחר, תעסוקה ומגורים). במהלך השנים הבאות, כפי שנעשה עד עתה, בכוונת החברה להמשיך ולממש את תוספת הזכיות החדשנות, ככל שתושגנה, בהתאם לתכניות ה עסקיות והcadiot הכלכליות הכלכלית בכל פרויקט.

בכוון החברה להמשיך בהשכלה הנכסים שבבעלותה, בהשבחתם ובפיתוח המקרקעין וכן, להרחב ולטנו את תיק נכסים הנדל"ן המניב שבבעלותה באמצעות רכישת נכסים נוספים בהתאם להזמנויות העסקיות שיואתרו על ידיה תוך התמקדות בנכסים באזורי ביקוש ונגישות גבוהה לצרכי החברה ראשית. למועד אישור הדוח, בוחנת החברה ביצוע השקעות נוספות בישראל בתחוםי תעסוקה.

החברה ממשיכה לראות את עיקר עיסוקה בתחום הנדל"ן המניב בייעודים המוגדרים מסחר, משרדים ולוגיסטיקה.

19.2. תחום הבניה למגורים

בתחום הבניה למגורים החברה פועלת לקידום תוכניות הCOLL, בין היתר, הוספת שימוש למגורים בנכסים מניבים שבבעלותה, וכן איתור קרקע ופרויקטים פוטנציאליים לייזום ופיתוח בעירוב שימושים (מסחר, תעסוקה ומגורים).

כמו כן, החברה, לרבות בלבד עם שותפים, בוחנת באופן מתמיד פרויקטים של התחדשות עירונית במרכז ערים, בהתאם לצורכי הדיור הגדולים של האוכלוסייה בישראל ומקדמת פרויקטים רבים (שאינם חלק מתיק נכסיה) בתחום התחדשות העירונית וזאת במטרה להוות שחקן משמעותי בתחום, תוך התאמת פעילותה לSiecons הרכוכים בפועל זו, למצוות השוק, לאתגרי המימון ולהתחייביותה. לפרטים נוספים, ראו סעיף 9.5 לעיל.

במהלך החודשים האחרונים הקימה החברה חטיבת מגורים המרכזת את פעילותה בתחום הבניה למגורים, לרבות על דרך השבחת נכסים קיימים ובהתחדשות עירונית, עצמה או ביחד עם שותפים. במסגרת זו הוקמה מחלקת שיווק מכירות וקשרי קהילה בתחום המגורים (ראו גם סעיף 9.10 לעיל) אשר מאפשרת לחברת לשוק באופן עצמאי את מלאי הדירות אותן היא יוזמת ומקדמת במסגרת הפרויקטים השונים, לצד ליווי ורוכשי הדיור תוך מתן מענה מלא לאורך הפרויקט החל משלב הרכישה ועד לאכלוס.

הערכות החברה כאמור והמידע המפורט בסעיף 19 זה, משקפים את היעדים והסטרטגייה העסקית של החברה למועד אישור הדוח ומבוססים, בין היתר, על הערכות סובייקטיביות של הנהלת החברה בהתבסס על המידע הנוכחי בחברה למועד אישור הדוח, ניטונה של החברה ותכנית העבודה שלה. היעדים והסטרטגייה כאמור עשויים שלא להתmesh, או להתמש באופן שונה מהותית, בין היתר כתוצאה מגורמים שונים בשליטת החברה, לרבות שינויים בסביבה המקרו כלכלית, התפתחויות בענף הנדל"ן, או אם יחול שינוי באחד או יותר מגורמים הסיכון המפורט בסעיף 21 להלן.

20. ציפי להפתחות בשנה הקרובה

בכוון החברה להמשיך ולפעול למימוש האסטרטגייה שתוארה לעיל ובכלל זאת, לבחון במהלך שנת 2024, ביצוע השקעות נוספות בתחום הנדל"ן ובויקר בתחום הנדל"ן המניב המשרי בארץ, בהתאם להזמנויות העסקיות שיואתרו על ידי החברה, להפתחות בענף הנדל"ן וליקולת לגייס מימון ממוקמות בנקאים ו/או חוץ בנקאים לביצוע עסקאות חדשות. החברה צופה כי בשנה הקרובה היא תמשיך לפתח ולהשבich את נכסיו הנדל"ן שבבעלותה ו/או למשח חלק מהם בהתאם לאסטרטגיית החברה. בנוסף, בכוון החברה להמשיך לפעול בניהול נכסיו הנדל"ן שבבעלותה במהלך העשקים הרגיל. החלטות החברה בקשר להשקעות בהקמת פרויקטים חדשים ובהפניית משאבי לרכישות נכסים, העשויות להיות מושפעות ממספר פרמטרים הנובעים מ מצב המשק, המצב הכלכלי והפיננסי של החברה, ובכללים זמינות מקורות אשראי והערכתות לגבי הביקושים הצפויים לנדל"ן מסחרי בשנים הקרובות.

החברה תמשיך ותפעל להקמת פרויקט תוצרת הארץ המשלב תעסוקה, מסחר ומגורים ברוחו תוצרת הארץ בתל אביב ופרויקט אשרמן, לפרטים ראו סעיפים 8.5.2, 8.5.4, 9.6 ו- 9.7 לעיל.

.20.3 בנוספַּךְ וכאמור לעיל, החברה בוחנת באופן מתמיד את תיק הנכסים שלה ואת האפשרות לקדם תוכניות השבחה בהם. החברה מקדמת בפועל תוכניות השבחה בחלוקת מנכסיה המצוים בהiliary תכנון שונים, במטרה להוסיף זכויות ושימושים חדשים לנכסיה ובכלל זה, פרויקטים הקיימים עירוב שימושים.

הערכתה החברה כאמור בסעיף 20 זה **כוללות מידע צופה פנוי עתידי מהגדרתו בחוק ניירות ערך**, הכולל הערכות סובייקטיביות של הנהלת החברה בהסתמך, בין היתר, על המידע הקיים בחברה למועד אישור הדוח, לרבות האסטרטגיה של החברה ותכניות העבודה שלה. ייתכן כי בפועל הערכות ו/או כוונות החברה עשויות שלא להתmesh, או להתmesh באופן שונה מהתהית ו/או להשתנות כתוצאה מספר רב של גורמים, לרבות שינוי באסטרטגיה ו/או במדיניות ו/או בתוכניות העסקאות של החברה ו/או בהחלטות החברה ו/או כתוצאה מהערכות בדיקות שתבוצענה בעתיד ו/או כתוצאה מהשפעת גורמים מאקו"ם כלכליים או עניינים, התפתחויות בענף הנדל"ן, וכן גורמים ייחודיים כגון שיקולים תקציביים, הקצת משאבים בין היעדים השונים, ו/או אם יחול שינוי אחד או יותר מגורמים הסיכון המפורטים בסעיף 21 להלן.

21. **דין בגין מגורמי סיכון**

פעילותה של החברה מושפעת בין היתר מגורמי הסיכון הבאים:

21.1. סיכון מקרו כלכליים

21.1.1. מצב המשק - הרעה במצב הכלכלי של המשק הישראלי, כגון, ירידה בקצב הצמיחה במשק, מיתון כלכלי, העלאה יוקר המחייה, עלית מחירי הריביות למימון ולמשכנתאות או אירוע ממשועורי במשק, עליה בשיעורי האבטלה וירידה במצבה לנפש, בין היתר עקב הימשות מלחמת חרבות ברזל והתרחבותה לחזיות נספות, עלולים להשפיע לרעה על שוק הנדל"ן בארץ, להוביל לירידה בביקושים לדירות ולשתחים מסחריים ולהשפיע לרעה על תוכנות פעילותה של החברה, הן בתחום הנכסים המניבים והן בתחום הבניה למגורים, וכן על רווחותה של החברה.

21.1.2. תלות במקורות מימון ו שינוי לרעה בעליות מימון - פעילות החברה ממומנת גם ממקורות מימון חיצוניים, שינוי לרעה בתנאי העמדת אשראי ו/או אי חידוש אשראי קיים, עשויה להביא לתוצאות החברה וביכולת הפיתוח שלה. התיקרות מקורות המימון של החברה עשויה להשפיע על כדיות ההשקעה בנכסים חדשים.

21.1.3. סיכון ריבית ומדד

א. עלית שיעור הריבית במשק עשויה להשפיע על עלויות גiros כספים עתידי של החברה, במידה והחברה תידרש לו לפיקוח ההשקעה בפרויקטים עתידיים. בהתאם, החברה תשקל את שיעורי התשואה בפרויקטים כאמור, על מנת שיגלמו את השינויים בעליות המימון. כמו כן, חלק קטן החוב של החברה הינו הלואות לזמן ארוך ואשראי בנקאים הנושאים ריבית משתנה המושפעת משיעור הריבית במשק, כך שינוי בשיעורי הריבית עשוי להשפיע על הוצאות המימון של החברה ועל תזרימי המזומנים שלה.

ב. איגרות החוב של החברה, צמודות למדד המחרירים לצרכן ("מדד"). לפיקח, עליה במדד עשויה להשפיע לרעה על הוצאות המימון של החברה. מנגד, הכנסות החברה מדמי שכירות צמודות אף הן למדד, כך שגדול בהכנסות כתוצאה מעליה במדד יגרום להקטנת החשיפה בגין סיכון זה בטוחה הארוך. לעניין זה ראו סעיף 1.3.2 בדוח הדירקטוריון.

ג. החברה חשופה לשינויים במדד תשומות הבניה, אשר עשויים להשפיע על מחירי הבניה ובפרט על גובה מחירי ההתקשרות של החברה או של חברות מוחזקות שלה, עם קבלנים לביצוע עבודות הקמה בבנייה נכסים מניבים ו/או בנייה למגורים.

21.1.4. שינויים בשער החליפין של מט"ח - אחזקה הקרקע בסיאטל, וההשקעת החברה בפיתוח הזכויות, מבאים לחשיפה לשינויים בשער הדולר של ארה"ב ("долר"). להערכת הנהלת החברה, היא אינה חשופה באופן מהותי לשינויים בשער החליפין של הדולר לאור העובדה של מועד הדוח, היקף הפעולות הצמודה לדולר אינה מהותית לכל פעלויות החברה.

21.1.5. מצב ביטחוני ומדיני - למצב הביטחוני והמדיני בישראל ולהמשך הלחימה, בפרט בתרחיש של התרחבות המלחמה לחזיות נוספות, השפעה ישירה על המשק הישראלי, לרבות ענף הנדל"ן, ועשיה להיות לו השפעה על עסקים החברה כתוצאה מירידה בביקוש לנכסים מניבים, האטה במכירת דירות, ירידה בדמי השכירות, התיקרות עלויות העבודה והתשכונות, וזאת ככל שתחול הידדרות משמעותית וארכוכת טווח. לפרטים נוספים המצטב הביטחוני בישראל, ראו סעיף 7 לעיל וסעיף 1.3.1 לדוח הדירקטוריון.

21.1.6. סיכון סייבר - במסגרת פעילותה עושה החברה שימוש במערכות מחשב ובמגראי מידע ממוחשבים לצורך ניהולו השוטף, בין היתר, לניהול נתוני שוכרים, לקוחות, תלולים וכיו"ב, אשר כוללות מידע מסוג ומונחים על פעילותה העסקית של החברה ו/או מידע אישי בין היתר ביחס לעובדייה ו/או ללקוחותיה ו/או המבקרים בנכסיה. בנוסף, בנכסיה החברה פועלות מערכות תפעול ובקרה ממוחשבות. מערכות המחשב ומאגרי המידע, עלולים להיות חשופים לאירועי אבטחת מידע وسيיבר, שמטרתם חדרה או פגיעה במערכות החברה, בשימוש התקין בהם או במידע שהשמור בהם. אירועי אבטחת מידע אלו עלולים לגרום לנזקים לחברה, לרבות פגעה ברכז הפעולות, אובדן מידע או דליפת מידע רגיש אשר עשויים להשפיע את החברה להליכים משפטיים ו/או רגולטוריים וכן תשלום פיזיים ו/או כסות, פגעה במוניטין החברה ונזקים כספיים והוצאות לשיקום המערכות. החברה מעריכה כי מידת הנזק יכול להיגרם לה מאירועי אבטחת מידע ו/או מתקפת סייבר אינה גבוהה. עם זאת, החברה גיבשה, בסיעו יוצואה בתחום, תוכנית עבודה בקשר עם אופן ההתקומות עס סיכון סייבר ואירועי אבטחת מידע (לרבות רענון הנתלים בנושא) כמו כן, מינתה מנהלה אל אבטחת מידע (CISO) שהינו יועץ חיצוני המומחה בתחום אבטחת המידע. בתגובה הדוח ולאחריה, ערך מבקר הפנים של החברה דוח ביקורת בנושא מערכות המידע בחברה ותכנית התאוששות מסוכן בהיבטי מערכות מידע. יצוין כי החברה הטמיעה מערכ של בקרות ונחיי אבטחה וגיבוי נתונים (לרבות באמצעות שירותי ענן הניתנים על ידי צד שלישי) אשר נועד ליתן מענה גם להיבטי שמירה על הוראות הדין העוסקות בפרטיות, ולהגן על מידע רגיש ולמנוע גישה בלתי מורשית, ממרכז מסדי הנתונים וכן הגנה על תחנות הקצה. במהלך התקופה המדוחת לא נתגלו אירועי סייבר מהותיים בחברה.

21.1.7. סיכון ענפיים

21.1.8. יזמות בתחום הנדל"ן - ענף הנדל"ן המוביל וענף הבנייה למגורים טומניים בחובם סיכונים של אי-עמידה ביעדי זמן מקוריים שנקבעו ובעליות תקציב מתוכנות, בין היתר, בשל מחסור בכוח אדם בענף הבנייה בין היתר בעקבות מצב בטחוני (לפרטים נוספים השלכות מלחמת הרבות ברזל, וראו סעיף 1.3.1 לדוח הדירקטוריון), מחסור מתמשך בחומרי גלם ו/או עלית מחירי חומרי הגלם.

21.1.9. הרעה במצב שוק הנדל"ן המוביל בישראל - ענף הנדל"ן המוביל בישראל מושפע משינויים בביטחוןם, מצמיחה או האטה במצב הישראלי, מהיצעים של שטחים מסחריים ובנית שטחים מסחריים נוספים, מדיניות הממשלה וגופים ממשלתיים ועירוניים בתחום התכנון והבנייה, שיווק קרקע ומייסוי מקרקעין. הרעה בשוק הנדל"ן המוביל בישראל, עשויה להביא לשחיקה בהכנסות החברה מדמי השכירות ולירידה בתפוסה הנכסים. כמו כן, הרעה כאמור עשויה להשפיע לרעה בין היתר, על השווי ההוגן של נכסים החברה ועל יכולתה לגייס אשראי מגופים פיננסיים. בנוסף, להתפתחות בענף הקמעוזאות/ המסחר, לרבות תמורה בהתנוגות הצרכנים, דוגמת התגברות תרבות רכישות האונליין אשר מוביל הקורונה גרם להאצתה, עשויה להיות השפעה מיוחדת על הביקוש לנכסים הנדל"ן של החברה, אשר בעיקרם מיועדים למשרדים, דוגמת העמקת תופעת העבודה-מרחוק אשר מוביל הקורונה הביא גם להאצתה, עשויה להיות השפעה על נכסים הנדל"ן של החברה שהינם לשימוש משרדים, על הביקוש למשרדים ועל שווים של נכסים הנדל"ן של החברה אשר מיועדים לשימוש זה.

21.1.10. חשיפה לשינויים בשווי נכסים נדל"ן - בהתאם לכללי חשבונאות בינלאומיים - IAS 40 (IFRS 40) ובהתאם להחלטת החברה, מוצג הנדל"ן להשקעה על פי השווי ההוגן בהתאם להערכת שווי של מעריצי שווי חיצוניים בלתי תלויים ובעלי כישורים מקצועיים מתאימים. שינוי בשווי ההוגן נזקפים לדוח רווח והפסד, ובשל כך הם עשויים להשפיע בצורה מהותית על תוצאותיה של החברה.

21.1.11. שינויי חקיקה ואיישורים מרשוות - שינויים משמעותיים בחקיקה, לרבות בקשר עם היתרי בנייה, שינויים בתקנים ובחיקיקת חוקי עזר עירוניים, הצורך בקבלת אישורים מגורמים שונים ברשוות, לרבות בתחום אישור תוכניות בניין עיר

(tab"ע), ועיכובים בקבלת אישורים מהרשויות או אי קבלתם, לרבות היתרי בניה, רישיונות עסק, וכיו"ב עלולים להשפיע על רווחיות פרויקטים של החברה ובהתאם, גם על תוכנות החברה ורווחיותה.

21.1.12 זמינות כוח אדם - מחסור ממושך בכוח אדם מיומן לבנייה, ביתר שאת בעות מלחמה ובכלל, עלול להשפיע על יכולתם של הקבלנים שעימם מתקשרת החברה מעט לעת, לעומת בלוחות הזמינים להם התchingבו ובמקביל לגרום ליקור עלויות העבודה. התיקרות עלויות הבניה עשויות להשפיע על רווחיות פרויקטים של החברה ובהתאם, גם על תוכנותיה ורווחיותה.

21.1.13 רעדת אדמה - במידה וייגרם נזק נרחב לנכסים החברה עקב רעדת אדמה עלולה להיגרם לה חסיפה מהותית אשר לא ניתן לאמוד אותה, בין היתר בשל אובדן הכנסות. למועד אישור הדוח, החברה מבטחת את נכסיה מפני סיכון של רעדת אדמה, כולל ביטוח אבדן דמי שכירות לתקופת שיפוי של 12 חודשים (בכפוף להשתתפות עצמית), בתנאים מוגבלים בפוליזות מסווג זה.

21.2 סיכון מיוחד

21.2.1 תלות בלקוח – קרפפור-מגה הינה שוכר עיקרי של החברה. עם זאת, התלות של החברה בה פחתה בשנים האחרונות. לאור הגידול בכלל הכנסות החברה, החל קיטון משמעותי בשיעור הכנסות הנובעות מהשכרת נכסים לKERPORA-מגה. כך, בשנת 2023 הכנסות החברה מהשכרה לKERPORA-מגה עמדו על כ-14% מסך הכנסות החברה⁵⁵, כ-17% בשנת 2022 וכ-18% בשנת 2021.

⁵⁵ על בסיס הכנסות החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023 חלק החברה בהכנסות מנכס נדל"ן להשקעה שבחזקת החברה המאוחדות (שאין בבעלותה המלאה) וחברות בשליטה משותפת של החברה, זאת לפי שיעור ההחזקה של החברה בהן (ראו נספח א' לדוח הדירקטוריון).

.21.3

להלן הערצת החברה לגבי מידת ההשפעה של גורמי הסיכון כאמור על החברה. הערצת החברה משקללת את היקף הסיכון הגלום בגיןם הסיכון ואת ההסתברות להתרחשותו:

השפעה קטנה	השפעה בינונית	השפעה גדולה	
סיכוןי מאקרו			
+			מצב המשק
+		תלות במקורות מימון ו/או שינוי לרעה בעלות מימון	
+			סיכוןי ריבית ומדד
+		שינויים בשער החליפין של המט"ח	
+			מצב ביוחני ומדיני
+			סיכוןי סייבר
סיכוןים ענפיים			
+			יזמות בתחום הנדל"ן
+		הרעה במצב שוק הנדל"ן בארץ	
+			חסיפה לשינויים בשווי נכסיו נדל"ן
+		שינויים בחקיקה ואישוריים מרשות	
+			זמןנות נח אדם
+			רעדת אדמה
סיכוןים ענפיים			
+			תלות בליקות

רביע כחול נדל"ן בע"מ

מוטי בן-משה

אורן אלטשולר

יו"ר הדירקטוריון

מנכ"ל



**פרטים אודוות אגרות החוב
שבמחזור של רביע כחול
נדל"ן בע"מ המהווה אשראי
מהותי של החברה**

נספח ב'

נספח ג'

מידע אודות אגרות החוב (סדרה ו') ואודות אגרות החוב (סדרה ח') של רבוע נדל"ן בהתאם לעמדה
משפטית 15-104 של רשות ניירות ערך (איירוע אשראי בר דיווח)

1. אגרות חוב (סדרה ו') של רבען נדל"ן

1.1 כללי

אגרות חוב (סדרה ו')	מועד הנפקה
אגרות חוב (סדרה ו') של רבען נדל"ן	אפריל 2017, ינואר 2018, דצמבר 2020, ינואר 2021, יוני 2021, ספטמבר 2021, מרץ 2022.
ריבית נקובה	ריבית אפקטיבית
181.05 ¹	2.15% ²
1,961.3	0.71% ³
2,215.8	
2,271.3	
4.0	
2,168	
קבוצה	
ריבית נקובה	
ריבית אפקטיבית	
תשלום בסך של 30% מסכום קרן אגרות החוב שולם ביום 30 בנובמבר 2021, תשלום בסך של 20% מסכום קרן אגרות החוב ישולם ביום 30 בנובמבר 2024 ו-2 תשלומים בסך של 25% מסכום קרן אגרות החוב ישולם ב-30 בנובמבר של כל אחת מהשנים 2025-1 ו-2026-1.	
מידי 6 חודשים ביום 31.5.2017-30.11.2026 בין השנים 2017-2026 בסיס ההצמדה צמודות (קרון וריבית) למדד המחיירים לצרכן בגין חדש פברואר 2017	
לא	
זכות לבצע פדיון מוקדם או המורה כפיה הנאמנות (סדרה ו') ("שטר הנאמנות (סדרה ו')").	

¹ בחודש אפריל 2017 הונפקו 181.05 מיליון ש"ח ע.ב. אגרות חוב (סדרה ו') של רבען נדל"ן, בחודש ינואר 2018 הורחבה הסדרה ב- 430.970 מיליון ש"ח ע.ב. בדרך כלל הצעה לציבור על פי דוח הצעת מדף ובחדש דצמבר 2020 בוצעה הרחבת סדרה נוספת ב- 433.348.3 מיליון ש"ח ע.ב., בדרך כלל הצעה לציבור על פי דוח הצעת מדף. בחודש ינואר 2021 הורחבה הסדרה ב- 348.3 מיליון ש"ח ע.ב. בדרך כלל הצעה פרטית למשקיעים מוסדיים. בחודש יוני 2021 הורחבה הסדרה ב- 328.350 מיליון ש"ח ע.ב. בדרך כלל הצעה לציבור על פי דוח הצעת מדף. בחודש ספטמבר 2021 הורחבה הסדרה ב- 466.776 מיליון ש"ח ע.ב. בדרך כלל הצעה לציבור על פי דוח הצעת מדף. בחודש מרץ 2022 הורחבה הסדרה ב- 428.9 מיליון ש"ח ע.ב. בדרך כלל הצעה לציבור על פי דוח הצעת מדף.

² בתנאי אגרות החוב (סדרה ו') נקבע מגנון להתקמת שיעור הריבית השנתית בגין שינוי בדירוג אגרות החוב (סדרה ו') ו/או קיטון בהון העצמי /או גידול ביחס חוב נתנו ל-IOI.

³ ריבית אפקטיבית משקללת לסדרה.

אגרות חוב (סדרה ו')	
של רבעון נדל"ן	
סדרה מהותית	מהותיות
מעלות - AA	דרוג עדכני
אין.	נכסים משועבדים להבטחת סדרת אגרות החוב
כמפורט בסעיף 1.2 להלן.	אמות מידת פיננסיות, cross default ותנאים מהותיים נוספים

1.2 אגרות חוב (סדרה ו') – אמות מידת פיננסיות cross default ותנאים מהותיים נוספים:

(א) **אמות מידת פיננסיות** – בדיקת עמידת רבעון נדל"ן באמות מידת הפיננסיות הינה במועד סיום כל רביעון, על פי הדוחות הכספיים המאוחדים של רבעון נדל"ן, כאשר רבעון נדל"ן תיחסב כמספר את התחייבותה רק אם לא עמדה באמת מידת הפיננסית הרלוונטית במשך שני רביעונים עוקבים רצופים:

אופן העמידה באמות מידת הפיננסיות ליום 31.12.2023		אמות מידת פיננסיות
3,467	הונה העצמי המתואם של רבעון נדל"ן לא יפחט מ- 900 מיליון ש"ח	3,467 מיליון ש"ח
35.5%	היחס בין ההונה העצמי המתואם של רבעון נדל"ן לסך המזון של רבעון נדל"ן לא יפחט מ- 20%	35.5%
10.1	היחס בין החוב הפיננסי נתו ⁴ של רבעון נדל"ן לבין ה- IOI המctrber בארבעה הרביעונים הבאים, לא יעלה על 14	10.1

"הון עצמי מתואם", "IOI", "חוב פיננסי נתו", "חוב פיננסי" כמשמעותם בשטר הנאמנות (סדרה ו').

(ב) שעבוד נכסים חלף עמידה באמות מידת פיננסיות – לרבעון נדל"ן אין אפשרות לשעבד נכסים חלף התחייבותה לעמוד באמות מידת הפיננסיות כאמור לעיל.

(ג) **התחייבות לאי יצירת שעבוד שוטף** – לרבעון נדל"ן התחייב כי לא תיצור שעבוד שוטף על כלל נכסיה לטובה צד שלishi כלשהו להבטחת כל חוב או התחייבות כלשהי, אלא אם קיבל את הסכמת מחזקיי אגרות החוב (סדרה ו') או בתנאי שבד תיזור רבעון נדל"ן שעבוד שוטף על כלל נכסיה גם לטובה מחזקיי אגרות החוב (סדרה ו') באותה דרגה, פרי פסן, או בתנאים אחרים כמפורט בסעיף 6.5.2.3 לשטר הנאמנות (סדרה ו').

(ד) **מגבליות על חלוקת דיבידנד** – לרבעון נדל"ן תהא רשאית לבצע חלוקה כמשמעותה בחוק החברות (לרובות בדרך של רכישה עצמית של מנויות רבעון נדל"ן ("חלוקת"), בכפוף לעמידה בהוראות חוק החברות ובכפוף לכך שסר ההון העצמי המתואם של רבעון נדל"ן, לאחר חלוקה כאמור, לא יפחט מסך של 1 מיליארד ש"ח.

⁴ בנייכוי יתרות נזילות בדוחות הכספיים המאוחדים של רבעון נדל"ן.

(ה) **מגבלות על הרחבת סדרה** - רבوع נדל"ן לא תהא רשאית להרחיב את סדרת אגרות החוב ככל שמתיקיימת עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה ו') לפירעון מיידי (לרבבות כתוצאה מההרחבה כאמור), בנוסף, הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה ו') תהא מותנית בכך שלא תגרום לירידה בדירוג אגרות החוב, כפי שהוא ערב הרחבת סדרת אגרות החוב, בדרוגה אחת או יותר, ובמיצאת אישורים מרובע נדל"ן לנאמן כאמור בסעיף 3.3 לשטר הנאמנות (סדרה ו').

(ו) **יעילות לפירעון מיידי** - שטר הנאמנות (סדרה ו') כולל עילות להעמדה לפירעון מיידי, מקובל בשטרות מסווג זה, ובכלל זה: (1) שינוי בשיעור ההחזקה של מר מוטי בן-משה, מתחת ל-30% ברובע נדל"ן ויש בעל מנויות אחר שיחזק בשיעור גובה ממנו בהון המניות של רבוע נדל"ן, אלא אם התקבלה לכך הסכמת מחזקי אגרות החוב (סדרה ו'); (2) מכירה לאחר של רוב נכסי רבוע נדל"ן; (3) מיזוג של רבוע נדל"ן עם חברה אחרת, והכל בכפוף למפורט בשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ו').

(ז) **מנגנון Cross Default** - בשטר הנאמנות (סדרה ו') נקבעה עילה להעמדה לפירעון מיידי במקרה שסדרת אגרות חוב אחרת שהונפקה על-ידי רבוע נדל"ן הוועדה לפירעון מיידי; או אם חוב מהותי של רבוע נדל"ן הוועד לפירעון מיידי. " חוב מהותי" כהגדרתו בשטר הנאמנות (סדרה ו').

1.3 פרטיים בדבר הנאמן לאגרות החוב (סדרה ו')

שם חברת הנאמנות	שם האחראי על הסדרות בחברת הנאמנות
הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ	דן אבנון/ ואו מרבי עופר-אורן
טלפון	fax
03-5544553	03-5271451
דוא"ל	כתובת לשלוח דואר
hermetic@hermetic.co.il	דרך ששת הימים 30 (מגדל צ'מפיקון, קומה 13), בני ברק 5120261

1.4 דירוג אגרות החוב (סדרה ו') של רבוע נדל"ן⁵

אגרות חוב (סדרה ו')		דירוג עדכני
מעלות -	מדרגות	הדרוג הנוכחי למועד הנפקת הסדרה
מעלות A1	stable	
היסטוריית דירוגים		
מעלות - AA		דירוג מיום 23/11/2023
מעלות - AA		adirog מיום 22/11/2022
מעלות - AA		adirog מיום 22/3/2022
מעלות - AA		adirog מיום 20/3/2022
מעלות A1	stable	adirog מיום 28/12/2021
מעלות - AA		adirog מיום 15/11/2021
מידרוג A1	Stable	adirog מיום 5/9/2021
מעלות A+		adirog מיום 5/9/2021
מידרוג A1	Stable	adirog מיום 2/9/2021
מעלות A+		adirog מיום 2/9/2021
מידרוג A1	Stable	adirog מיום 1/6/2021
מעלות A+		adirog מיום 1/6/2021
מעלות A+		adirog מיום 31/5/2021
מידרוג A1	Stable	adirog מיום 31/5/2021
מידרוג A1	stable	adirog מיום 20/1/2021
מעלות A+		adirog מיום 20/1/2021
מידרוג A1	stable	adirog מיום 29/12/2020
מעלות A+		adirog מיום 9/12/2020
מידרוג A1	negative	adirog מיום 9/12/2020
מידרוג A1	negative	adirog מיום 8/12/2020
מעלות A+		adirog מיום 7/12/2020

⁵ בחודש פברואר 2022 הודיעה רבוע נדל"ן לחברת מידרוג בע"מ ("מידרוג") על בקשתה לסייע את התקשרות רבע נדל"ן עם חברת מדרגת של רבע נדל"ן ושל אגרות החוב (סדרות ה, ו, זי ו-ט) של רבע נדל"ן, בתוקף החל מיום 14 בפברואר 2022. יצוין, כי רבע נדל"ן ואגרות החוב (סדרות ה, ו, זי ו-ט) של החברה תמשכה להיות מדורגות על-ידי אס אנד פי גלובל רייטינג מעלות בע"מ.

מעלות A+	דירוג מיום 1/12/2020
מידרג A1 negative	דירוג מיום 5/4/2020
מידרג A1 negative	דירוג מיום 31/12/2019
מעלות A+	דירוג מיום 25/11/2019
מעלות A+	דירוג מיום 8/11/2018
מידרג A1 negative	דירוג מיום 7/11/2018
מעלות A+	דירוג מיום 29/3/2018
מידרג A1 stable	דירוג מיום 9/1/2018
מעלות A+	דירוג מיום 9/1/2018
מידרג A1 stable	דירוג מיום 7/1/2018
מעלות A+	דירוג מיום 7/1/2018
מעלות A+	דירוג מיום 9/11/2017
מידרג A1 stable	דירוג מיום 5/4/2017
מעלות A+	דירוג מיום 5/4/2017
מידרג A1 stable	דירוג מיום 13/3/2017
מעלות A+	דירוג מיום 13/3/2017

בתום תקופת הדיווח ובמהלכה דיווחה רביעי נדל"ן כי עמדה בכל התנאים והתחייבויות לפי שטרו הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ו') של רביעי נדל"ן ולא ידוע לרבעיעי נדל"ן על התקיימות של תנאים המקיימים עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה ו') לפירעון מיידי.

2. אגרות חוב (סדרה ח') של רביע נדל"ן

2.1 כללי

אגרות חוב (סדרה ח') של רביע נדל"ן (במיליאון ש"ח)		מועד הנפקה
אפריל 2019, אפריל 2020, ספטמבר 2020, אוקטובר 2020, אוקטובר 2021, דצמבר 2023	6485	סכום נקוב במועד הנפקה (מיליאון ש"ח)
1,180.7	ע.ג. נומינלי ליום 31.12.2023 (מיליאון ש"ח)	ערך בדוחותיה הכספיים של רביע נדל"ן ליום 31.12.2023 (מיליאון ש"ח)
1,315.4	ע.ג. צמוד מدد ליום 31.12.2023 (מיליאון ש"ח)	ריבית שנצברה ליום 31.12.2023 (מיליאון ש"ח)
1,315.0	שווי בורסאי ליום 31.12.2023 (מיליאון ש"ח)	ריבית אפקטיבית
3.1	קבועה	סוג הריבית
7.1.42%	ריבית נקובה	ריבית נקובה
8.1.43%	ריבית אפקטיבית	ריבית אפקטיבית
2 תשלומים בסך של 3% מסכום קרן אגרות החוב כל אחד, שולמו ביום 31 באוקטובר של כל אחת מהשנתיים 2019-1- 2020, 2 תשלומים בסך של 6% מסכום קרן אגרות החוב כל אחד ישולמו ביום 31 באוקטובר של כל אחת מהשנתיים 2022-1- 2023, תשלום של 16% מסכום קרן אגרות החוב ישולם ביום 31 באוקטובר 2024, 2 תשלומים בסך של 12% מסכום קרן אגרות ה חוב כל אחד ישולמו ביום 31 באוקטובר של כל אחת מהשנתיים 2026-1-2028, 2 תשלומים בסך של 21% מסכום קרן אגרות ה חוב ישולמו ביום 31 באוקטובר של כל אחת מהשנתיים 2027- 2028	מועד תשלום קרן	
מידי 6 חודשים ביום 31 באוקטובר 1-30 באפריל בין השנים 2019-2028	מועד תשלום הריבית	
צמודות (קרן וריבית) לממד המחרירים לצרכן בגין חדש פברואר 2019	בסיס ההצמדה	
לא	המרה למניות	
זכות פידיון מוקדם בכל עת, בהתאם להוראות סעיף 8.2 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ח') (להלן: "שטר הנאמנות (סדרה ח'")	זכות לבצע פדיון מוקדם או המרה כפiosa לני"ע אחרים והתנאים למימושה	
סדרה מוחותית	מהותיות	
עלות AA	דרוג עדכני	
ראה סעיף 2.2(ז) להלן	נכסים משועבדים להבטחת סדרת אגרות ה חוב	

⁶ בחודש אפריל 2019 הונפקו 485 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ח') של רביע נדל"ן. בחודשים אפריל וספטמבר 2020 הורחבה הסדרה ב-55- מיליון ש"ח ע.ג. וב- 111.7 מיליון ש"ח ע.ג., בהתאם, בדרך של הקצתה פרטית למשקיעים מוסדיים. בחודש אוקטובר 2020 הורחבה הסדרה ב- 150 מיליון ש"ח ע.ג. בדרך של הצעה לציבור על פי דוח הצעת מדר. בחודש אוקטובר 2020 הורחבה הסדרה ב- 261 מיליון ש"ח ע.ג. בדרך של הקצתה פרטית למשקיעים מסווגים, ובבחודש דצמבר 2023 הורחבה הסדרה ב- 283.5 מיליון ש"ח ע.ג. בדרך של הקצתה פרטית למשקיעים מסווגים.

⁷ בתנאי אגרות החוב (סדרה ח') נקבע מגנון להתקמת שיעור הריבית השנתית בגין שינוי בדרוג אגרות החוב (סדרה ח') ו/או קיטון בהון העצמי/ או גידול ביחס חוב נתול-LOI.

⁸ ריבית אפקטיבית משוקללת לסדרה.

אגרות חוב (סדרה ח') של רבעון נדל"ן (במילוני ש"ח)	אמות מידה פיננסיות, cross default ותנאים מהותיים נוספים ומפורט בסעיף 2.2 (א) להלן.
---	---

2.2 אגרות חוב (סדרה ח') - אמות מידה פיננסיות, cross default ותנאים מהותיים נוספים:

(א) **אמות מידה פיננסיות** - בדיקת עמידת רבעון נדל"ן באמות המידה הפיננסיות הינה במועד סיום כל רבונן, על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, כאשר רבעון נדל"ן תיחסב כמפורט את התהיהビותה רק אם לא עמדה באמות המידה הפיננסית הרלוונטיות המשני רבוננים עוקבים רצופים:

אופן העמידה באמות המידה הפיננסיות ליום 31.12.2023	אמות מידה פיננסיות
הונה העצמי המתואם של רבעון נדל"ן לא יחתת מ-1 מיליארד ש"ח	היחס בין הונה העצמי המתואם של רבעון נדל"ן לערך המזון של רבעון נדל"ן לא יחתת מ-20%
3,467 מיליון ש"ח 35.5%	היחס בין החוב הפיננסי נטו ^(א) של רבעון נדל"ן לבין ה- NOI המצטבר בארבעה הרבוננים הבאים, לא יעלה על 14
אמת מידה פיננסית המידה הפיננסית למועד פרסום הדוח	אמת מידה פיננסית
הערך המתואם במועד הבדיקה: 1,327 מיליון ש"ח השווי הבוטוחתי: 1,499 מיליון ש"ח ^(ב)	יחס הלואה לבטוחה - השווי הבוטוחתי של כלל הנכסים המשועבדים במועד הבדיקה לא יחתת מהערך המתואם של אגרות החוב במועד הבדיקה ("הערך המתואם"), כאשר השווי הבוטוחתי של אילו מנכסי המקראין המשועבדים, לפי העניין, יהיה שווה לשווי הנכס כאמור על פי הערכת שווי בהתאם לתנאים המתוארים בסעיפים 7.2.3 – 7.2.2.3 לשטר הנאמנות (סדרה ח') כשהוא מוכפל ב- 0.85 ("השווי הבוטוחתי").

(א) בגיןו יתרות נזילות בדוחות הכספיים המאוחדים.

"הון עצמי מתואם", "IOI", "חוב פיננסי נטו", "חוב פיננסי", "יחס הלואה לבטוחה", "השווי הבוטוחתי של הנכסים המשועבדים", ו"ערך מתואם", כמשמעותם בשטר הנאמנות (סדרה ח').

(ב) **שבוד נכסים חלף עמידה באמות מידה פיננסיות** - לרבעון נדל"ן אין אפשרות לשעבד נכסים חלף התהיהビותה לעמוד באמות המידה הפיננסיות כאמור לעיל. יחד עם זאת, אם בחולוף שני רבוננים עוקבים רצופים וזאת עד פרסום הדוח הכספי של רבונן השני מביניהם, לא תעמוד רבון נדל"ן ביחס הלואה לבטוחה במועד הבדיקה, איזו רבון נדל"ן תשעבד לטובה הנאמן עבור מחזיקו אגרות החוב נכסים המותרים לשעבד לבטוחה, חולופים או נוספים, תוך שימוש (60) ימים ממועד פרסום הדוח הכספי של רבונן השני העוקב כאמור, הכל על פי סעיף 7.4 לשטר הנאמנות (סדרה ח') באופן שלאחר ההוספה רבון נדל"ן תעמוד ביחס הלואה לבטוחה.

(ג) **מגבליות על חלוקת דיבידנד** - רבון נדל"ן תהא רשאית לבצע חלוקה כמשמעותה בחוק החברות (לרובות בדרך של רכישה עצמית של מנויות רבון נדל"ן) ("חלוקת"), בכפוף לעמידה בהוראות חוק החברות ובכפוף לכך שסך ההון העצמי המתואם של רבון נדל"ן, לאחר חלוקה כאמור, לא יחתת מסך של 1.05 מיליארד ש"ח ובכפוף

לתנאים הבאים: (1) לא מתקיימת עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה ח') לפירעון מיידי; (2) על פי הדוחות הכספיים האחרונים שפורסמו לפנימועד החלוקה רביע נדל"ן תעמוד בהתניות הפיננסיות המפורטות לעיל, וזאת מבלי לחתן בחשבו את תקופות הריפוי וההמתנה בקשר עם אותן התניות פיננסיות המנווית בסעיף 6.3 לשטר הנאמנות (סדרה ח'); (3) רביע נדל"ן אינה מפירה אייזו מהתחייבויות המהוויות למחזיקי אגרות החוב לפוי שטר הנאמנות (סדרה ח').

(ד) **מגבלות על הרחבת סדרה - רביע נדל"ן** לא תהא רשאית להרחיב את סדרת אגרות החוב ככל ש: (1) מתקיימת עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי (לרובות כתוצאה מההרחבה כאמור); (2) הרחבת סדרת אגרות החוב לא תגרום לירידה בדירוג אגרות החוב (סדרה ח') כפי שהיא ערב הרחבת סדרת אגרות החוב, בדרגה אחת או יותר; (3) על פי הדוחות הכספיים האחרונים שפורסמו ערב הרחבת הסדרה (לאחר שתובא בחשבו למפרע ביצוע ההנפקה הנוספת) רביע נדל"ן תעמוד בהתניות הפיננסיות המפורטות לעיל, וזאת מבלי לחתן בחשבו את תקופות הריפוי וההמתנה בקשר עם אותן התניות פיננסיות המנווית בסעיף 6.3 לשטר הנאמנות (סדרה ח'); (4) רביע נדל"ן אינה מפירה אייזו מהתחייבויות המהוויות למחזיקי אגרות החוב לפוי שטר הנאמנות (סדרה ח'). בנוסף, רביע נדל"ן תהיה רשאית להרחיב את סדרת אגרות החוב (סדרה ח') אם השווי הבטוחתי של כלל הנכסים המשועבדים במועד הרחבת הסדרה בתוספת השווי הבטוחתי של הנכסים שיתווסף כבטיחה, ככל שייתווסף, לא יפחח מהערך המתואם של אגרות החוב במועד הרחבת הסדרה (לרובות אגרות החוב הנוספות שתונפקנה). ובכפוף להוראות סעיף 7.6.1-7.6.7 לשטר הנאמנות (סדרה ח').

(ה) **uiloth_lepiruon_midi - שטר הנאמנות (סדרה ח')** כולל עילות להעמדה לפירעון מיידי מקובל בשטרות מסווג זה, ובכלל זה: (1) שינוי בשיעור ההחזקה של מר מוטי בן משה מתחת ל-30% ויש בעל מנויות אחר שיחזיק בשיעור גבוה ממנו בהן המניות של רביע נדל"ן, אלא אם התקבלה לכך הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח'); (2) מכירה לאחר של רוב נכסיו רביע נדל"ן; (3) מיזוג של רביע נדל"ן עם חברת אחרת, והכל בכפוף למפורט בשטר הנאמנות (סדרה ח').

(ו) **מנגןן Cross Default - בשטר הנאמנות (סדרה ח')** נקבעה עילה להעמדה לפירעון מיידי במקרה שסדרת אגרות חוב אחריה שהנפקה על-ידי רביע נדל"ן הועמדה לפירעון מיידי; או אם חוב מהוותי של רביע נדל"ן הועמד לפירעון מיידי. " חוב מהוותי" כהגדרתו בשטר הנאמנות (סדרה ח').

(ז) **תיאור הנכסים המשועבדים להבטחת התחייבויות רביע נדל"ן - להבטחת פירעון הסכומים המובטחים במלואם ובמועדם, וכן להבטחת הקיום המלא והמדויק של כל התחייבויות רביע נדל"ן ויתר תנאי אגרות החוב (סדרה ח'), משועבדים למועד פרסום הדוח 36 נכסי מקרקעין לטובה מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח')⁹ וזאת לאחר הסרת**

9 הנכסים הינט: (1) נכס במפגש הרוחבות הסיבים ודרנגי טובה ומשwon, "רמת סיב", פתח תקווה; (2) נכס ברוחב אהרון, בקר 8, תל ברוך צפון, מיקדו סנטר, תל אביב; (3) נכס ברוחב לה גרדיה 76, תל אביב; (4) נכס ברוחב לסוד אורי 12, סופר מarket-מגדל דוד, תל אביב; (5) נכס ברוחב שטמפף 73, פינת רח' מכבים מס' 1 ורחוב אביאל, פתח תקווה; (6)

שבוד מחד מהנכסים המשועבדים ("נכס באילת" כהגדתו בשטר הנאמנות) בתקופת הדוח (לעיל ולהלן: "נכסים המשועבדים"). הנכסים כוללים נכסים המשמשים לסופרמרקטים, מסחר ותחנת תדלוק זעיר ומוסכרים לשוכרים.

במועד הרחבת הסדרה מחודש דצמבר 2023, התchiaיה רבוע נדל"ן לשבוד מספר נכסים אשר השווי הבטוחתי שלהם בתוספת לשווי הבטוחתי של הנכסים המשועבדים לפני הרחבת הסדרה לא יפח מערך המתואם של אגרות החוב לאחר הרחבת הסדרה. נכון למועד אישור הדוח, סך של כ-93 מיליון ש"ח מכסי תמורה הרחבת הסדרה מחודש דצמבר 2023 טרם הועבר לרבע נדל"ן ומופקד בחשבון הנאמנות על שם הנאמן לטובות מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') וזאת עד להשלמת רישום השבעודים על הנכסים כאמור. על כל אחד מהנכסים המשועבדים נרשמה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על מלא זכויותה של רבע נדל"ן בנכס¹⁰, שבוד שוטף ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלא זכויות רבע נדל"ן לקבלת הפירות הנובעים מהנכס, ושבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלא זכויות החברה לקבלת תגמולו ביטוח וכosh בגין הנכס. נכון למועד פרסום הדוח, השבעודים להם התchiaיה רבע נדל"ן בשטר הנאמנות (סדרה ח') תקפים על פי דין ומשמעותם ההתאגדות של רבע נדל"ן.

לפרטים נוספים בדבר הנכסים המשועבדים ראו סעיף 7.1.1.1 לשטר הנאמנות (סדרה ח') לרבות התוספות לו.

2.3 פרטיים בדבר הנאמן לאגרות החוב (סדרה ח')

שם חברת הנאמנות	שם האחראי על הסדרה בחברת הנאמנות	טלפון	fax	דוא"ל	כתובת לשלוח דואר
רוזניק פז נבו נאמניות בע"מ	מייל אבטליון-ראשוני				
		03-6389200			
		03-6389222			
	Michal@rpn.co.il				
	יד חוץנים 14, תל אביב				

נכס ברחוב קהילת ציון רח' מנחים בגין 1, עפולה; (7) נכס ברחוב דרך מנחים בגין 96, שכונת עמידבב, פתח תקווה; (8) נכס ברחוב בגין גבירותול 30, תל אביב; (9) נכס ברחוב עמוק דותן 23, מליבו סנטה, מודיעין; (10) נכס בגין איבר, לוד; (11) נכס בשדרות יחזקאל 2, אחוזת ברכלס, מודיעין עילית; (12) נכס בפינת רח' בשמת ו- רח' עמק איילון, שוהם; (13) נכס ברחוב עתיר ודע 2, סניף מגה ייכון, כפר סבא; (14) נכס ברחוב עמוק בית שאן 29, מודיעין; (15) נכס ברחוב הסבון 40, רכסים; (16) נכס ברחוב בן זכאי פינת רח' בן קיסמא, אלעד; (17) הנכס באופנהיימר תל אביב; (18) הנכס במרכזי רעננה; (19) הנכס במתמח אדמירלטי חיפה; (20) בת גלים חיפה; (21) הנכס בקרית גת.; (22) הנכס בגיבורי ישראל (23) רמת אביב ג' תל אביב, (24) שעריה העיר הרצל והאריה, רמת גן, (25) הנכס בשטמפור, מרכז העיר נתניה, (26) הנכס בלבולון, קרית אתא, (27) הנכס בזומת הרח' הרצל והאריה, רמת גן, (28) הנכס ברח' ויצמן בתל אביב, (29) הנכס במגדלי כרמל, חיפה (30) הנכס בנוף ים הרצליה, (31) הנכס בנס ציונה, (32) הנכס ברון, כפר סבא, (33) הנכס בשרון רחובות, (34) הנכס בנאות ח"ן, חדרה, (35) הנכס בנאות אפקה, תל אביב, (36) הנכס בנווה אביבים תל אביב.

¹⁰ בנכס האמור בס"ק (16) בהערכת שולדים 6 לעיל – נרשם שעבודים אלה על זכויותה בנכס של בעל השיטה בחברה,-alone רבע כחול ישראל בע"מ, בנוסף לשעבד זכויותה החזויות של החברה בנכס כמפורט בשטר הנאמנות (סדרה ח).

2.4 דירוג אגרות החוב (סדרה ח') של רבוע נדל"ן

ديرוג עדכני	الהיסטוריה ديروجيم	الديروج الحالي لموعد النفقة السدرا	أجرة حب (سدرا خ)
AA+			מעלות AA
AA			מעלות - AA
	דיירוג מיום 21/12/2023		
AA+			מעלות AA
AA			מעלות AA
	דיירוג מיום 22/11/2022		
AA+			מעלות AA
AA			מעלות - AA
	דיירוג מיום 28/10/2021		
AA+			מעלות - AA
AA			מעלות - AA
	דיירוג מיום 20/10/2020		
AA+			מעלות - AA
AA			מעלות - AA
	דיירוג מיום 23/9/2020		
AA+			מעלות - AA
AA			מעלות - AA
	דיירוג מיום 16/4/2020		
AA+			מעלות - AA
AA			מעלות - AA
	דיירוג מיום 25/11/2019		
AA+			מעלות - AA
AA			מעלות - AA
	דיירוג מיום 21/3/2019		

בהתום תקופת הדיווח ובמהלכה עמדה רבען נדל"ן בכל התנאים והתחייבויות לפי שטרוי הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ח') של רבען נדל"ן ולא ידוע לרבען נדל"ן על התקיימותם של תנאים המקיימים עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה ח') לפירעון מיידי.



**פרק תיאור עסקית התאגיד
של דור אלון אנרגיה
בישראל (1988) בע"מ**

נספח ג'

פרק א' | תיאור עסקיו החברה ופעילותה

תוכן עניינים

עמוד	תיאור	סעיף
4	פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה	.1
4	השליטה בחברה	1.2
5	מבנה האחיזות של החברה	1.3
9	תחומי הפעולות של החברה	1.4
11	השקעות בהון התאגיד ועסקאות במניות	1.5
13	מידע כספי לגבי תחומי הפעולות של החברה	.2
18	סיבוב כלילית והשפעת גורמים חיוניים על פעילות החברה	.3
	תיאור תחומי הפעולות	
28	תחום מתחמי הדלק והמסחר	.4
64	תחום השוק היישר	.5
85	תחום קמעונאות מזון	.6
96	פעילותות אחרות שאינן בתחום הפעולות	.7
	מידע הנוגע לחברה בכללותה	
103	סינרגיה בין תחומי הפעולות של החברה	.8
104	הון אנושי	.9
109	חומרים גלם וספקים	.10
110	הון חוץ	.11
112	השקעות	.12
112	אחסון מוצרי הדלק, ניופקם והולכתם	.13
113	מערך לוגיסטי	.14
114	МИМОН	.15
118	מיסוי	.16
118	הסכם מהותיים	.17
119	הליינים משפטיים	.18
119	סטרטגיה ויעדים	.19
122	צפי להתפתחות בשנה הקרובה	.20
123	דין בגין סיכון	.21

פרק תיאור עסקית החברה

להלן תיאור עסקית החברה ליום 31 בדצמבר 2023, הסוקר את תיאור החברה והתפקות עסקיה, כפי שהלו בسنة 2023. הנתונים המופיעים בדוח זה הינם נכונים ליום 31 בדצמבר 2023 אלא אם צוין אחרת.¹

בדוח זה משמשות המונח "**תקופת הדוח**" הינה התקופה שמיום 1 בינואר 2023 ועד ליום 31 בדצמבר 2023.

מונחים והגדרות

למונחים המפורטים להלן תהיה בדוח זה המשמעות הרשומה לצידם, אלא אם נאמר במדויק אחרת:

"אלון" אלון חברת הדלק לישראל בע"מ, שהייתה בעבר בבעלות הש寥טה
באלון רבוע כחול;

"אלון רבוע כחול" אלון רבוע כחול ישראל בע"מ, החברה האם של החברה;

"אקסטרה" אקסטרה אחזקות ישראל בע"מ, בבעלות הש寥טה ברבע כחול.
חברה בבעלות מלאה של מר מרדכי בן משה, בעל הש寥טה
בחברה.

"בז"א" בת ZiYOK אשדוד בע"מ;

"בז"ח" בת ZiYOK חיפה;

"בז"נ" בת ZiYOK לנפט בע"מ;

"גפ"מ" גז פחמימני מעובה (באנגלית: Liquefied Petroleum Gas), המכונה בישראל גם גז בישול, המשמש בעיקר לצורכי הסקה
תעשיית, בישול והנעת כל רכב;

"דור-אלון" או "החברה" דור-אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ, לרבות חברות הבנות שלה;

"דור אלון ניהול מתחמים" דור אלון ניהול מתחמים קמעונאים בע"מ, חברה בת בבעלות
ובשליטה מלאה (100%) של החברה, לרבות חברות הבנות שלה;

¹ המידע המתואר בפרק זה הינו ברמת החברה והחברות הבנות שלה. בכל מקום בו רשם "החברה" הכוונה היא לחברת עצמה או לחברת ייחד עם החברות הבנות שלה או לאחת מבין החברות הבנות שלה, והכל לפי העניין.

דור אלון טכנולוגיות גז בע"מ, חברת בת בבעלות ובשליטה מלאה (100%) של החברה, לרבות חברות בתוות שלה;

"דוחג"

דו"ח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר 2023, המצורף לדוח תקופתי זה (פרק ב');

"דו"ח הדירקטוריון"

הדו"ח התקופתי של החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022, כפי שפורסם ביום 24 במרץ 2023 (מספר אסמכתא: 2023-01-027151);

"דו"ח תקופתי 2022"

הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ;

"הבורסה"

הדו"חות הכספיים המאוחדים של החברה לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023, המצורפים לדוח תקופתי זה (פרק ג');

"הדו"חות הכספיים"

חוק החברות, התשנ"ט-1999;

"חוק החברות"

חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968;

"חוק ניירות ערך"

תאריך חתימת דוח זה, או מועד הס摹ן למועד זה;

"מועד פרסום הדוח"

دلיקים מסווגים שונים ומשמעותם המופקים מזיהוקו של נפט גולמי;

"מוצרי דלק" או
"תזקיקי נפט" -

רבוע כחול נדל"ן בע"מ, חברת בבעלות אלון רבוע כחול (בעלת השליטה בחברה).

"רבוע כחול נדל"ן"

כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך;

"שליטה"

.31 בדצמבר 2023.

"תאריך הדוח"

חלק ראשון: תיאור התפתחות הכלכלית של עסקים החברה

1. פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה

1.1. כלי

החברה הוקמה בשנת 1988, בשם דור אנרגיה (1988) בע"מ, לאחר החלטות שהתקבלו על-ידי מושד האנרגיה והתשתיות במסגרת רשותה במשק הדלק בישראל, אשר אפשרה מתן רישיונות לחברות דלק חדשות. בשנת 1990 הפעילה החברה את תחנת התדלקה הראשונה שלה. בחודש ספטמבר 1999 נרכשה השליטה בחברה על-ידי אלון, אשר גם היא הוקמה והחלתה בפעולתה בתחנות דלק, במסגרת הרפורמה במשק הדלק, הנזכרת לעיל. בסוף שנות 2004 ובתחילת שנות 2005, במסגרת ארגון מחדש של אלון, הועברה לחברה פעילות שיווק הדלקים בישראל של אלון.

בחודש מאי 2005 הנפיקה החברה לציבור, באמצעות תשקיף, מנויות, איגרות חוב, איגרות חוב להמרה ואופציות. בנוסף, כלל התשקיף הצעת מכרז של חלק ממניות החברה שהוחזקו בידי אלון. בחודש יוני 2005 החלו ניירות הערך של החברה להיסחר בבורסה.

בחודש אוקטובר 2010, מכירה אלון את כל המניות שהחזיקה בחברה, באותה העת, לאלון רביע כחול.

1.2. השליטה בחברה

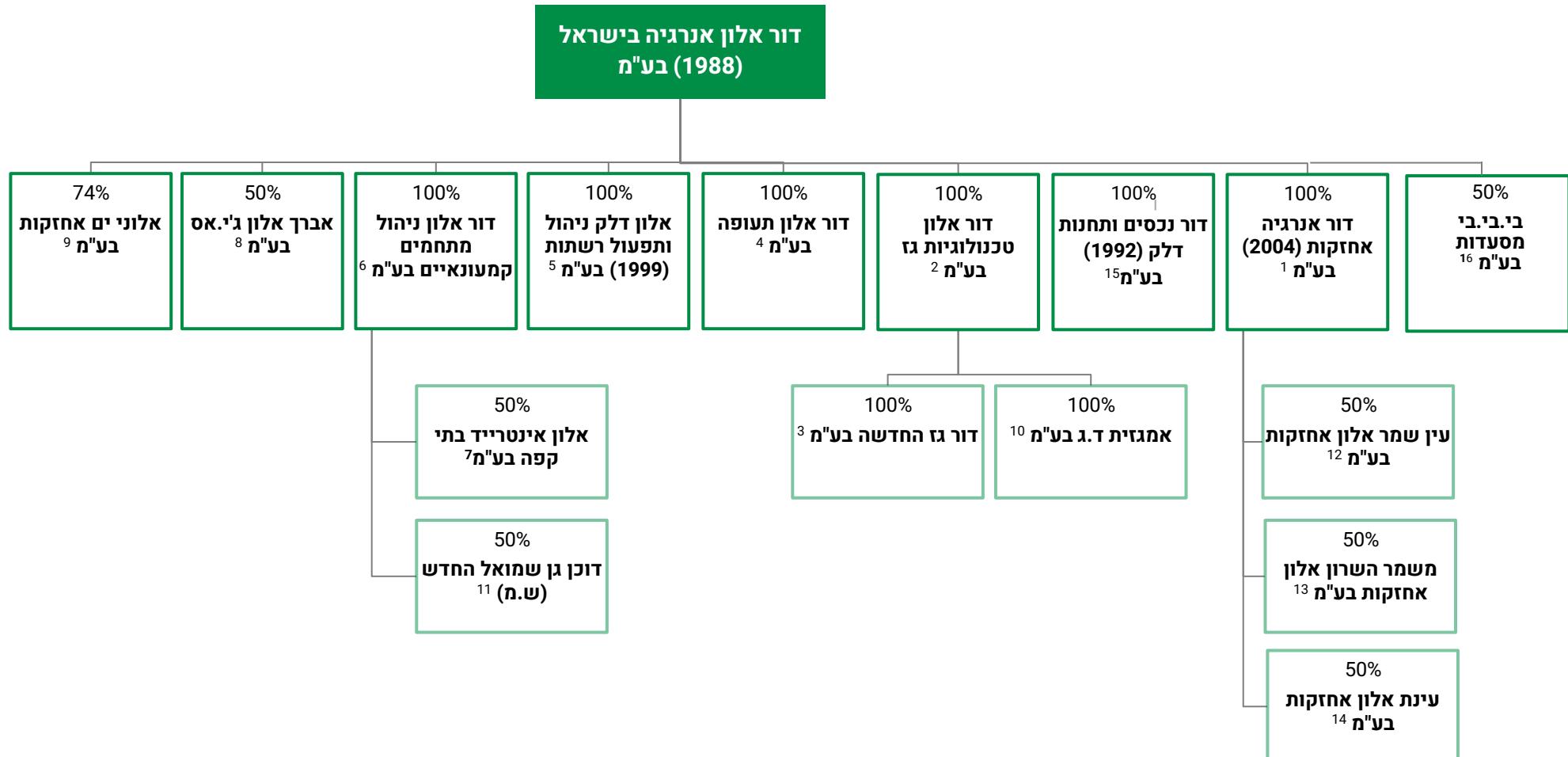
בעל השיטה הישירה בחברה הינה אלון רביע כחול, המחזיק, נכון למועד פרסום הדוח בכ- 82.73% מהן המניות המונפק והנפרע של החברה.² למיטב ידיעת החברה וכפי שנמסר לה, אלון רביע כחול הינה חברת פרטית ו- "תאגיד מדויק" כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך.

למיטב ידיעת החברה, בעל השיטה באלוון רביע כחול הינו מר מוטי בן משה, אשר מחזיק במלוא הון המניות של רביע כחול באמצעות אקסטרה אחזקות, שהינה חברה בבעלותו ובשליטתו המלאה. בנוסף, אקסטרה אחזקות מחזיקה בכ- 2.17% מהן המניות המונפק ומצויות ההצבעה בחברה בהחזקה ישירה.

² בנכסי 668,210 מנויות רדומות המוחזקות על ידי החברה.

מבנה האחזקות של החברה .1.3

להלן (בעמוד הבא) תרשימים של מבנה האחזקות של החברות העיקריות, אשר במסגרת מתבצעת מרבית פעילות החברה, נכון ליום 31 בדצמבר 2023:



* החברה מחזיקה בתאגידיים נוספים, אשר פעילותם אינה מהותית לפעולות החברה.

להלן פירוט אודות עיקר הפעולות של כל אחד מהתאגידים המוחזקים המופיעים בתרשים לעיל:

- (1) **דור אנרגיה אחזקות בע"מ** – מחזיקה תאגידים ש מרביתם בשליטה משותפת, המוחזקים במספר מתחמי תדלוק ומסחר.
- (2) **דור אלון טכנולוגיות גז בע"מ** – עוסקת בשיווק גפ"מ וגז טבעי ללקוחות מוסדיים ותעשייתיים וכן בשיווק גפ"מ אוטומטי לשימוש כלי רכב.
- (3) **דורג'ז החדשנה בע"מ** – עוסקת בשיווק גפ"מ ללקוחות פרטיים (ביתיים) ובתי עסק.
- (4) **דור אלון תעופה בע"מ** – עוסקת בשיווק דלק סילוני לחברות תעופה אזרחיות.
- (5) **אלון דלק ניהול ותפעול רשותות (1999) בע"מ** – מפעילה את ארבעת מתחמי התדלוק והמסחר בכיביש חוצה ישראל, לתקופת הזיכיון של כביש חוצה ישראל, כמפורט בסעיף 4.5.1 להלן.
- (6) **דור אלון ניהול מתחמים קמעונאיים בע"מ** – מפעילה את מרבית מתחמי התדלוק והמסחר בראשות דור אלון, וכן עוסקת בהקמה והפעלה של חברות (שאין מהוות חלק אינטגרלי מהפעלת מתחמי התדלוק) לממכר קמעונאי של מזון ומוצריו צריכה אחרים, הפעולות תחת המותגים: "akm", "אקסטרה מרקט", "אלונית בקיבוץ", "אלונית במושב", "סופר אלונית" ו-"הדוון".
- (7) **אלון אינטראיד בתי קפה בע"מ** – עוסקת בהפעלה של רשת בתי קפה תחת המותג "SI", בעצמה ו/או באמצעות זכיינים.
- (8) **אברך אלון ג'י.אס. בע"מ** – עוסקת בשיווק דלקים ותפעול תחנות תדלוק פנימיות, הממוקמות בעיקר במושבים ובקיבוצים.
- (9) **אלוניים אחזקות בע"מ** – בעלת זכויות במרקען הגובלים בדרום אזור התעשייה של הרצליה ליעוד של תעסוקה ומסחר. למידע נוסף ראו סעיף 7.1.2 להלן.
- (10) **אמג'זיט ד.ג. בע"מ** – עוסקת בייבוא, ייצור, פיתוח, שיווק, הפצה, ומכירה של מוצרים גז, קמפני, בישול, תאורה וחימום, בעיקר תחת המותג "אמג'זיט". למידע נוסף סעיף 5.1 להלן.
- (11) **דוכן גן שמואל החדש, שותפות מוגבלת** – מפעילה את חנות "הדוון", חנות סופרמרקט בגודל של כ-2,400 מ"ר ברוטו, הממוקמת במרכז מסחרי בכניסה לקיבוץ גן שמואל.
- (12) **עין שמר – אלון אחזקות בע"מ** – עוסקת בהפעלת מתחם תדלוק הכלול חנות נוחות "אלונית", ומרכז מסחרי בהיקף של כ-14,000 מ"ר, הכלול חנות עצמאית בפורמט "סופר אלונית", הממוקמים בסמוך לכביש 65, צומת פרדס חנה-כרכו.

(13) **משמר השרון - אלון אחזקות בע"מ** – עוסקת בהפעלת מתחם תדלוק הכלול חנות נוחות "אלונית", ומרכז מסחרי בהיקף של כ-3,000 מ"ר, הכלול חנות עצמאית בפורמט "סופר אלונית", הממוקמים בסמוך לכביש 4, צומת העוגן.

(14) **עינת - אלון אחזקות בע"מ** – עוסקת בהפעלת מתחם תדלוק הכלול חנות נוחות "אלונית", ומרכז מסחרי בהיקף של כ- 1,000 מ"ר, הכלול חנות עצמאית בפורמט "סופר אלונית", הממוקמים בסמוך לכביש 444, ליד קיבוץ עינת.

(15) **דור נכסים ותchnות דלק (1992) בע"מ** – חברת שבבעלותה מספר מתחמי תדלוק, המופעלים על-ידי דור אלון ניהול מתחמים.

(16) **ב.ב.ב. מסעדות בע"מ** – חברת המנהלת בזכינות מסעדות תחת המותגים העיקריים: "Burgerim"-ו "Moses" , "BBB"

תחומי הפעילות של החברה

לחברה שלושה תחומי פעילות עיקריים המדויקים גם כמנזרים עסקיים בדוחות הכספיים של החברה³, כמפורט להלן:

1.4.1. תחום מתחמי תדלוק ומסחר – הפעולות בתחום זה כוללת פיתוח, הקמה של מתחמי תדלוק ושטחי מסחר הצמודים להם, תפעול של תחנות תדלוק ציבוריות תחת המותג "דור אלון", עדמות הטענה מהירה ואולטרה מהירה לרכבים חשמליים תחת המותג "Oh"⁴, רשות חניות נוחות הצמודות להן,⁵ הפעולות תחת המותגים "אלונית", "מיינி סופר אלונית", ורשות בתי קפה תחת המותג "Zi". הפעולות בתחום זה כוללת גם שיווק וספקה של דלקים לתחנות תדלוק ציבוריות המופעלות על-ידי גורמים שלישיים ותחנות תדלוק פנימיות,⁶ וכן הכנסות מהשכרת שטחי מסחר לצדים שלישיים.

لتאריך הדוח, החברה מפעילה ומשווקת דלקים ומוצריים אחרים ב-213 מתחמי תדלוק ומסחר. בנוסף, החברה מפעילה ומשווקת דלקים ל-120 תחנות תדלוק פנימיות הממוקמות, בעיקר, בקיבוצים ובמושבים.

1.4.2. תחום השיווק היישוב – הפעולות בתחום זה כוללת שיווק, הפצה וספקה של מוצרים דלק, גז טבעי, שמנים, מוספים ואוריה, יישורות למשתמש הסופי ולמפיצים, לרשות הפלסטיני ("הרשות"), ללקוחות מוסדיים, תעשייתיים ופרטיים, וכן שיווק של מוצרים גז וקמפיינג בעיקר תחת חברת "אמג'זיט". תחום זה כולל גם שיווק דלק סילוני (להלן: "דס"ל") ומSEN שירותי תדלוק לחברות תעופה אזרחיות מקומיות ובינלאומיות.

³ ראו לעניין זה ביאור 38 לדוחות הכספיים.

⁴ מותג טעינה חשמלית אשר הוקם ע"י החברה וע"י חברת אפקון תחבורה חשמלית בע"מ.

⁵ תחנות תדלוק עם או בלי חניות נוחות בסמוך להן, יכולנו לבדוק זה להלן: "מתחמי תדלוק ומסחר".

⁶ התייחסות ל- "תחנות פנימיות" בדוח זה הינה לתחנות אשר ממוקמות במושבים ובקיבוצים, ומיועדות לשימוש של חוג לקוחות מוגדר, וכן מספר מרכזי תדלוק סולר, שאינם משלבים בתחום תדלוק ציבוריות.

1.4.3. **תחום קמעונאות מזון** – הפעולות כוללות הקמה והפעלה של נקודות מכירה,⁷ למכרז של מזון ומוצרי צריכה אחרים, הפעולות תחת המותגים "am:pm", "אקסטרה מרקט", "אלונית בקייז", "אלונית במושב", "סופר אלונית"-ו-"הדוֹן", וכן את פעילות חברת בי.בי מסעדות בע"מ ("בי.בי.בי") המנהלת בזכינות מסעדות תחת המותגים העיקריים "bbb" "MOSES"-1 "BURGERIM",

נכון ליום 31 בדצמבר 2023, לדור אלון 88 חניות קמעונאות (60 חניות "am:pm" 28-1, סופרים בפורמטים שונים), וכן 95 מסעדות המנוהלות תחת חברת בי.בי.בי.

1.4.4. לחברה פעילות נוספת שאינה בתחום הפעילות הנ"ל, הכוללת פיתוח נדל"ן שבבעלותה (ראו סעיף 7 להלן).

ביום 1 ביוני 2022, התקשרו החברה ודור אלון ג' תחנות נח (ש.מ) (שותפות בשליטה החברה) בהסכם מכרז עם או.פ.יס. החזקות ישראל בע"מ למכירת: (1) מלאה הזכיות בתאגידים המחזיקים והמפעילים את תחנת הכוח; ו-(2) מלאה הזכיות לקבלת תשלום מהתאגידים האמורים בגין הלוואות ושטר祁 ההון שהועמדו להם על ידי החברה וטרם נפרעו (להלן בסעיף זה: "**העסקה**"). בעקבות חתימת העסקה, החל מיום 30 ביוני 2022 מגזר ה-"חסמל" חදל להוות תחום פעילות של החברה.

ביום 30 במרץ 2023, לאחר התקיימות כל התנאים המתלויים, הושלמה העסקה. בעקבות השלמת העסקה, שולמה לחברת בתה בתמורה כוללת בסך של כ-872 מיליון ש"ח – לפתרים ראו ביאור 27 לדוחות הכספיים.

לפתרונות נוספים ראו דיווחים מיידיים שפורסמה החברה ביום 2 ביוני 2022 (מספר אסמכתא: 2022-01-069124), ביום 25 באוגוסט 2022 (מספר אסמכתא: 2022-01-108118), ביום 28 בדצמבר 2022 (מספר אסמכתא: 2023-01-025468), ביום 30 במרץ 2023 (מספר אסמכתא: 2023-01-032026) וביום 1 בינואר 2024 (מספר אסמכתא: 2024-01-000142), הנכללים בדוח זה על דרך ההפנייה.

⁷ אשר אין מהוות חלק ממתחמי הדלוק והמסחר.

1.5 השקעות בהון התאגיד ועסקאות במניות

במהלך השנה השנים שקדמו לפרסום הדוח, לא בוצעו השקעות מהותיות בהון החברה ובמניות, למעט נמפורט להלן:

1.5.1 רכישת מניות החברה על-ידי אלון רביע כחול בשנים 2022-2023

שיעור אחזקה מציבר	עסקה שנעשתה במהלך/מחוץ לבורסה	שער מוצع (אגירות)	כמות מניות	תאריך	
 יתרת פתיחה:					
80.19%	82.73%	מחוץ לבורסה	11,515.00	402,500	24.03.2022

למועד פרסום הדוח, מחזיקה אלון רביע כחול ב-13,093,998 מניות של החברה המהוות כ-82.73% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה.

1.6. חלוקת דיבידנדים

1.6.1. יתרת רווחים ראויים לחלוקת לתאריך הדוח

لتאריך הדוח, יתרת הרווחים ראויים לחלוקת של החברה הינה כ-824,763 אלף ש"ח, כוללת סך של כ-371,329 אלף ש"ח רווחים הנובעים משערוך נדל"ן להשקעה (נטו לאחר מס).

1.6.2. מדיניות דיבידנדים

נכון למועד פרסום הדוח, לא אומצה בחברה מדיניות חלוקת דיבידנדים.

1.6.3. מגבלות עלחלוקת דיבידנדים

לפרטים על אוזות מגבלות עלחלוקת דיבידנדים מכוח הוראות שטרוי הנאמנות של אגרות חוב (סדרות ז' ו-ח') ראו סעיף 5.1 לדוח הדירקטוריון.

1.6.4. דיבידנדים בזמן

החברה הכריזה וחילקה דיבידנדים בזמן לבני מניותיה (לא צריך באישור בית משפט), במהלך השנהיים שקדמו למועד פרסום הדוח, כמפורט להלן:

תאריך הכרזה	מועדחלוקת	סכוםחלוקת (באלפי ש"ח)
03.04.2022	19.04.2022	50,000
20.04.2023	09.05.2023	100,000

חלק שני: מידע אחר

2. מידע נספי לגבי תחומי הפעולות של החברה

לגביו נתונים נספיים מאוחדים של החברה בחלוקת לתחומי פעילות, ראו ביאור 38 לדוחות הכספיים. יזון, כי נתוני הכנסות והרווחים בגין "עסקאות משותפות" כוללים במסגרת הכנסות ורווחי תחום הפעולות בהתאם לשיעור ההחזקה בהן.

להלן הנתונים הכספיים בחלוקת לתחומי הפעולות של החברה לכל אחת מהשנים

2021, 2022 ו-2023⁸

לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2023 (באלפי ש"ח)						
מאות	התאמות למאוחד	קמעונאות מזון	שיווק ¹⁰	מתחמי ⁹ התדרוק ומஸחר	הכנסות מחיצוניים	
סך הכנסות בניכוי היטלים						
7,444,596	(258,862)	710,809	3,378,159	3,614,490		
930,846	-	222,874	98,951	609,021	עלויות קבועות המייחסות לחصوم ¹¹	
6,583,852	-	476,910	3,221,403	2,885,539	עלויות משתנות המייחסות לחום הפעולות	
(249,201)	(249,201)	-	-	-	הכנסות (הוצאות) שאינן מייחסות לחום ¹²	
7,265,497	(249,202)	699,784	3,320,354	3,494,561	סך הכל עלויות נטו	
179,099	(9,660)	11,025	57,805	119,929	רווח תפעולי	
5,870,124	2,854,689	420,592	1,003,137	1,591,706	31.12.2023	

⁸ כולל חברות משותפות לפי אחוז ההחזקה בהן (איחוד יחסי), ולפניהם ישות תקן 16 IFRS.
⁹ הכנסות והרווח התפעולי של דרגז מכירת ג'פ"מ אוטומטי נכללות בתחום מתחמי התדרוק ומוסחר. לפרטים נוספים ראו סעיף 4.3 וסעיף 5.1.3 להלן.

¹⁰ נכון ליום 31 בדצמבר 2023 בתחום השיווק היישר כולל הכנסות של חברת דרגז בסך של 301,683 אלף ש"ח ורווח תפעולי בסך של 2,434 אלף ש"ח.

¹¹ ניתן כי למעט ייחוס שכירות רזינוית בגין שלוש חניות סופר אלונית, בין מתחמי תדרוק ומוסחר לבין קמעונאות מזון, אין עלויות המהוות הכנסה של תחום פעילות אחר.

¹² כולל בעיקר שינוי בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה אשר אינם מיוחסים לתחום פעילות מסוימת, אך הכנסות והעלויות השוטפות בגין נדל"ן להשקעה כאמור, מייחסות בתחום מתחמי התדרוק ומוסחר.



לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2022 (באלפי ש"ח)						
סך הכל	הכנסות מחיצונות	הוצאות קביעות המיוחסות לתחום ¹⁵	הוצאות משתנות המיוחסות לתחום הפעולות	הוצאות (הוצאות) שאינן מיוחסות לתחום ¹⁶	סך כל הוצאות נטו	רווח תפעולי
8,164,538	(254,822)	718,743	3,833,064	3,867,553	902,145	�לויות קבועות המיוחסות לתחום ¹⁵
7,290,476	-	484,670	3,665,882	3,139,924	7,915,890	�לויות משתנות המיוחסות לתחום הפעולות
(276,731)	(276,731)	-	-	-	(276,731)	הוצאות (הוצאות) שאינן מיוחסות לתחום ¹⁶
248,648	21,909	11,402	73,455	141,882	21,909	רווח תפעולי
6,778,332	3,632,907	433,357	1,048,232	1,663,836	31.12.2022	סך נכסים ליום 31.12.2022

¹³ הכנסות והרווח התפעולי של דרגז מכירת ג'פ"מ אוטומטי נכללות בתחום מתחמי התDSLוק והמסחר. לפרטים נוספים ראו סעיף 4.3 וסעיף 5.1.3 להלן.

¹⁴ נכון ליום 31 בדצמבר 2022 תחום השיווק היישר כולל הכנסות של חברת דרגז בסך של 352,251 אלף ש"ח והפסד תפעולי בסך של 5,420 אלף ש"ח.

נכון ליום 31 בדצמבר 2022 תחום השיווק היישר כולל הכנסות מכירת דס"ל בסך של 1,123,250 אלף ש"ח ורווח תפעולי בסך של 8,613 אלף ש"ח.

¹⁵ יצוין, כי למעט ייחוס שכירות רעונית בגין שלוש חניות סופר אלונית, בין מתחמי תDSLוק ומסחר לבין קמעונאות מזון, אין עלויות המהוות הכנסה של תחום פעילות אחר.

¹⁶ כולל בעיקר שינוי בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה אשר אינם מיוחסים לתחום פעילות מסויים, אך הכנסות והעלויות השוטפות בגין נדל"ן להשקעה כאמור, מיוחסות לתוך מתחמי התDSLוק והמסחר.

לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2021 (באלפי ש"ח)						
מאות	התאמות למאות	קמעונאות מזון	שוויוק ¹⁸	מתחמי התדליך ¹⁷ והמסחר	הכנסות מחיצוניים	
4,738,103	(233,465)	698,666	1,648,001	2,624,901		
859,505	-	213,275	103,614	542,616	עלויות קבועות המיויחסות لتוחם ¹⁹	
3,860,171	-	461,423	1,477,280	1,921,468	עלויות משתנות המיויחסות لتוחם הפעולות	
(269,592)	(269,592)	-	-	-	הכנסות (הוצאות) שאינן מייחסות לתוחם ²⁰	
4,450,084	(269,592)	674,698	1,580,894	2,464,084	סך הכל עלויות נטו	
288,019	36,127	23,968	67,107	160,817	רווח תפעולי	
5,889,823	3,199,580	404,263	776,016	1,509,964	31.12.2021	

- ¹⁷ הכנסות והרווח התפעולי של דרגז מכירת ג'פ"מ אוטומטיי נכללות בתחום מתחמי התדליך והמסחר.
¹⁸ נכון ליום 31 בדצמבר 2021 תחום השיווק הישיר כולל הכנסות של חברת דרגז בסך של 307,903 אלפי ש"ח ורווח תפעולי בסך של 12,887 אלפי ש"ח.
¹⁹ נכון ליום 31 בדצמבר 2021 תחום השיווק הישיר כולל הכנסות מכירת דס"ל בסך של 252,819 אלפי ש"ח ורווח תפעולי בסך של 6,119 אלפי ש"ח.
²⁰ ניתן כי למעט ייחוס שכירות רעניית בגין שלוש חניות סופר אלוניות בין מתחמי תדליך ומסחר לבין קמעונאות מזון, אין עלויות המהוות הכנסה של תוחם פעילות אחר. כולל בעיקר שינויים בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה אשר אינם מיוחסים לתוחום פעילות מסוימת, אך הכנסות והעלויות השוטפות בגין נדל"ן להשקעה כאמור, מייחסות לתוחם מתחמי התדליך והמסחר.

2.2. פירוט ההתאמות שנערכו בנסיבות שבtablאות דלעיל ביחס לנסיבות בדוחות

הכספיים:

- 2.2.1. נתוני תחומי הפעולות הינם בנטרול השפעות תקן דיווח כספי בינלאומי 16 בדבר חכירות (IFRS 16) והכללת נתוני ההכנסות והרווחים בגין "עסקאות משותפות" בהתאם לשיעור ההחזקה בהן (איחוד יחס).
- 2.2.2. **הוצאות/כנסות לא מיוחסות** – הוצאות אלו כוללות בעיקר את הוצאות הנהלה והכליות של מטה החברה שלא ניתן ליחס לאחד המגזרים, הכנסות נדל"ן להשקעה וכן נטרול ההתאמות בסעיף 2.2.1 לעיל.
- 2.2.3. ההתאמת נכסים למאוחד כוללת בעיקר נדל"ן להשקעה, נכסים לא מיוחסים (היינו, נכסים שלא ניתן ליחס למגזרים, כגון מזומנים והשקעות ברכוש משותף) ונטרול ההתאמות שבוצעו בסעיף 2.2.1 לעיל.
- 2.2.4. **התפתחויות שהלו בנסיבות דלעיל** – למידע אודות התפתחויות שהלו בנסיבות הכספיים המפורטים לעיל, ראו סעיף 1.2 לדוח הדיקטוריון.

3. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה

להלן יתוארו מגמות, אירועים והתפתחויות בסביבה המאקרו כלכלית בישראל שיש להם או צפויו להיות להם השפעה מהותית על התוצאות העסקיות בחברה כולה או בתחום פעילותה שלה ויפורטו ההשלכות בಗינם על החברה.

יצוין כי למעט כמפורט בסעיף 21 להלן (דיון בגורמי סיכון), החברה לא אמדה את דרגת ההשפעה של אירועים והתפתחויות כאמור.

3.1. מצב ביטחוני מדיני

המצב הביטחוני והמדיני בעולם משפיע על המצב הכלכלי העולמי ועל מחירי הנפט העולמיים, ולפיכך גם על פעילות החברה. המצב הביטחוני בישראל משפיע על נוהגי הבילוי והנופש של לקוחות החברה, על הפעולות המסחרית והכלכלית שאין מנותקות מהמצב הביטחוני, על הייקף התغيرות הנכנסת ותיירות הפנים וכגזרת מכון משפייע גם על צrichtת הדלקים, הייקף הרכישות בחניות הנוחות והסופרים, הוצאות הבילוי במסעדות והטיסות לחו"ל של הציבור בישראל. החמרה או מתיחות ביטחונית עלולות להביא לירידה בצריכת הדלקים של הציבור בישראל ולפגיעה במכירות חניות הנוחות, המסעדות ומכירות הדס"ל.

מלחמת "חרבות ברזל"

לפרטים בדבר השפעות מלחמת "חרבות ברזל" על פעילות החברה, ראה סעיף 1.3.1 לelow הדירקטוריון.

3.2. כללי

3.2.1. פעילות החברה מושפעת מגורמים מאקרו-כלכליים ובניהם, שיעור הצמיחה במשק, מצב הכלכלת המקומית, שיעור האינפלציה, הייקף הצריכה הפרטית לנפש ועוד.

3.2.2. על-פי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ובנק ישראל, שנת 2023 התאפיינה בשיעורי צמיחה חיובית, במסגרתה גדל התוצר בכ-2%, ירידה בצריכה הפרטית בשיעור של 0.7%, עלית ממד המחרירים לצרכן בשיעור של 3%, ועלייה בשיעור ריבית בנק ישראל לשיעור של 4.75%.

3.2.3. הביקוש למוצרים החברה מושפע בין היתר, מהמצב הביטחוני כאמור בסעיף 3.1 לעיל, ומהמצב הכלכלי במשק הישראלי, באופן שצמיחה כלכלית, במסגרתה עולים שיעורי

ההשקעה והווצאה של הציבור, עשויה להוביל לביקושים למוצרים דלק, מזון ומוסרי צריכה. לעומת זאת, האטה כלכלית עלולה לגרום לירידה בביקושים למוצרים אלה. להאטה כלכלית השפיעה שלילית גם על שיעורי רוחניות ועל חשיפה לסיכון אשראי לקוחות. יחד עם זאת, חלק ממוצרי הדלק נצרכים למוצרי בסיס, שהביקוש להם קשייח' וחסית.

3.2.4. הביקוש למוצרי דלק מושפע גם מהתפתחויות טכנולוגיות ואחרות בענף הרכב, שינויים בהרגלי הנסעה ורכישת כלי הרכב (למשל כלי רכב היברידיים וחשמליים), מעידוד ותמיכה ממשלתית (למשל מעבר כלי רכב כבדים לשימוש בגט"ד) ואלטרנטיבות תחבורה ציבורית (גידול בשימוש בתחבורה ציבורית). כלי הרכב החדשים העולים על כבישי הארץ מאופיינים בצריכת דלק נמוכה לעומת הרכב הישנים הנגרטים מהכבישים. נתח השוק של הרכבים החשמליים מסך הרכבים החדשניים העולים על הכבישים גדל משנה לשנה. כך לדוגמה, בהתאם לנתחים שפורסמו על ידי איגוד יבואני הרכב, נתח השוק של הרכבים החשמליים מהו כ-18% מסך כל הרכבים שעלו על הכביש בישראל בשנת 2023, וזאת לעומת נתח שוק של 10% נכון לשנת 2022.

3.2.5. להלן נתונים כלכליים עיקריים בקשר עם המשק הישראלי:

لتגובה שהסתירה ביום:			פרמטרים מאקמו כלכליים בישראל
31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	
1,582	1,764	1,868 ²²	توزר מקומי גולמי ²¹ (במיליארדי ש"ח)
8.6%	6.5%	2.0%	שיעור צמיחה בתוצר הלאומי ²²
168	184	192	توزר לנפש (באלפי ש"ח) ²²
6.8%	4.4%	(0.1%)	שיעור צמיחה בתוצר لنפש (%) ²³
2.8%	5.3%	3%	שיעור האינפלציה
0.1%	3.25%	4.75%	ריבית בנק מרכזי ²³ (%)
S&P :AA- Moody's: A1 Fitch: A+	S&P :AA- Moody's: A1 Fitch: A+	S&P :AA- Moody's: A1 Fitch: A+	דירוג חוב ממשלתי ²⁴ لتוח אורך ליום האחרון של השנה
3.11 ש"ח לדולר	3.519 ש"ח לדולר	3.627 ש"ח לדולר	ש"ח מטבע מקומי ביחס ליום המסחר האחרון של השנה ²⁴

3.3. תנודתיות במחירים מוצרי דלק

באשר להשפעה של התנודתיות במחירים מוצרים הדלק על תוצאות הפעולות של החברה בתקופת הדוח, ראו סעיף 1.3.2 לדוח הדירקטוריון.

3.4. מרקם השיווק של בנזין 95 אוקטן

למועד הדוח, מחיר המכירה לצרכן של בנזין 95 אוקטן בתchanות תדלק נמצא תחת פיקוח. לפרטים נוספים בדבר הפיקוח על מרקם השיווק, ראו סעיף 4.11.7(ב) להלן.

3.5. מס הבלתי

מרכיב הבלו בחלוקת מחירים הדלקים הינו משמעותי ביותר. הבלו מוטל על חברות הדלק ישירות בעת ניוק הדלק, בדרך כלל באשראי של 10 ימים, וזאת בעוד מספר ימי האשראי

²¹ מקור: אתר הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה. בשנת 2023 עדכנו נתונים 2021-2022.

²² מקור: אתר הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

²³ מקור: אתר בנק ישראל.

²⁴ מקור: פרסום הבורסה לנירות ערך בתל אביב בעמ"ה.

הניתנים על-ידי החברה ללקוחותיה גבוהה משמעותית מכך. בהעלאת מס הבלו יש כדי להגדיל את החשיפה של החברה לאשראי לקוחות, וכן להגדיל את הוצאות המימון שלה. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.3.1 לדוח הדירקטוריון.

הנחלת החברה ברשות הגופים העסקיים הפועלים מעבר לקו הירוק .3.6

ביום 12 בפברואר 2020, פרסם הנציב העליון של מועצת זכויות האדם באו"ם ("מועצת האו"ם" ו-"הנציב העליון", בהתאם), רשיימה של גופים עסקיים הפועלים מעבר לקו הירוק ("הרשימה"), אשר כלולות בה, בין היתר, אלון רבוע כחול והחברה. על-פי פניות שהועברו לאلون רבוע כחול קודם לפרסום הרשימה, מועצת האו"ם הטילה על הנציב העליון לגבש את הרשימה בשל התפיסה כי פעולות של גופים עסקיים ישראלים ובינלאומיים מעבר לקו הירוק ובקשר עם התקיימות היישראליות שם, פוגעת בזכויות אדם בהתאם להחלטות המועצה מחודש מרץ 2016. אלון רבוע כחול השיבה כי היא דוחה את סמכותו של הנציב העליון ודרשה את הוצאתה והוצאתה החברה מהרשימה. ביום 30 ביוני 2023, פרסם הנציב העליון רשיימה מעודכנת בה עדין כלולות, בין היתר, אלון רבוע כחול והחברה. נכוון למועד פרסום הדוח, החברה אינה מושפעת מהכללה ברשימה.

שינויים בשערו הריבית וממד המחיירים לצרכן .3.7

לחברת הלוואות ואגרות חוב בשקלים, אשר חלקן בריבית משתנה וחלקן צמודות לממד. כתוצאה לכך היא חשופה לשינויים בשיעורי הריבית הבנקאית וממד המחיירים לצרכן. מרבית החוב הבנקאי של החברה חשוף לשינויים בריבית הפריים. לעיליה החדה בריבית הפריים בשנת 2022 ובמחצית הראשונה של שנת 2023, השפעה מहותית על היקף הוצאות המימון של החברה.²⁵ לפרטים ראו סעיף 15 להלן.

לפרטים בדבר חשיפה לשער החליפין של הדולר האמריקאי מול השקל בגין רכישות דלקים וגז טבעי, ראו סעיף 1.3.2 לדוח הדירקטוריון.

²⁵ יczon כי לאחר תקופת הדוח, ביום 1 בינואר 2024, בנק ישראל החליט להפחית את הריבית הבסיסית במשק ל-4.5%.

רכב חשמלי .3.8.

לפרטים בדבר גידול בשימוש ברכב החשמלי במשק הישראלי ראו סעיפים 4.1.5 ו- 4.1.9 להלן.

התפתחויות רגולטוריות בתחוםי פעילות החברה .3.9.

משק הדלק וענף קמעונאות המזון בישראל הינם ענפים עתורי רגולציה. לשינויים הרגולטוריים, שחלים מעת לעת בענפים אלו, ישנה השפעה רבה על פעילותה של החברה. לתיאור הרגולציה החלה על החברה בתחוםי פעילותה השונים, ראו סעיפים 5.11, 4.11 ו- 6.10 להלן.

aicot habsiba .3.10.

העיסוק במוצרי דלק, אנרגיה ומוצרי מזון כפוף להסדרה ולפיקוח נרחבים, בין היתר כאלו שມטרתם מניעת פגיעה באיכות הסביבה (בעיקר זיהום מים, אויר וקרקע) ושמירה על בטיחות הציבור. מוצרי דלק מוגדרים, בתנאים מסוימים, כחומרים מסוכנים, העולמים להיות מזהמים. לפיכך, הטיפול והעיסוק בהם כפופים להסדרה ולפיקוח. כמו כן, בשנים האחרונות ניכרת מגמת החמרה באכיפת הוראות החוק בתחום הדלק ובתחום המזון. לשינויים כאמור ישנן השלכות, בעיקר בגין הגששות לצורכי הקמה ותחזקה של תחנות תדלוק והתפעול שוטף של חניות הנוחות.

לפירוט בדבר סיכוןם סביבתיים של החברה ודרכי ניהולם, וכן בדבר הרגולציה החלה על החברה בתחום זה, ראו סעיפים 4.10 ו- 5.11 להלן.

תחרות .3.11.

התחרות בתחום הפעולות של החברה הינה חריפה, ואף התגברה בשנים האחרונות. לפרטים אודות התחרות בתחום הפעולות השונים של החברה, ראו סעיפים 4.6 ו- 5.6, ו- 6.5 לדוח זה.

סיכון מידע וסיבר

תקיפות סייבר מבוצעות לרוב על-ידי גורמי טרור, גופים אנרכיסטיים וארגוני פשיעה בינלאומיים. איממי הסייבר נועדו להשגת רוחחים, יתרונות כלכליים או רוחחים תודעתתיים, בין לאומיים. היותר ממניעים צבאים או פוליטיים. כתוצאה מכך, מערכות המחשב של החברה חשופות לסיכון סייבר. בתרחיש של מתקפת סייבר על מערכות המחשב של החברה, עלול להיגרם לחברה נזק כלכלי, פגעה במוניטין, פגעה בעסקי החברה וכדומה. החברה בוחנת וمعدכנת באופן שוטף את מדיניות ההגנה שלה מפני סיוכנים אלו, ומטמיה פתרונות טכנולוגיים שונים במערכות המחשב שלה, על מנת לצמצם ככל שניתן את הפגעה האפשרית בחברה כתוצאה מההתקפות סיוכנים אלו. יובהר, כי לא ניתן למנוע באופן מוחלט התרחשותן של מתקפות סייבר, וכן לא ניתן להתגונן באופן מלא מפני הנזקים העשויים להיגרם כתוצאה ממתקפות כאמור.

לחברה אסטרטגיית "Cyber Security", אשר נבחנת ומתוקפת באופן תדיר בהתאם להתקפות האיום, וממנה נוצרת תכנית עבודה מסודרת המבוצעת לאורך השנה. במסגרת הפעולות שבוצעו בשנת 2023, הוחלפו ונוסף מספר מערכות ליבה מהותיות בתחום ה-"Cyber Security" על מנת לשפר את מוכנות החברה להתקומות עם איוםי הסייבר הרבים. החברה רכשה מערכת לזיהוי anomalיות בתעבורת הרשת הפנימית של החברה, תכול אירובי סייבר וביצוע תהליכי פורניזיקה במקרה של התרחשות או חשש מהתרחשות אירוע סייבר. בנוסף, הפעילה החברה מערכת מתקדמת נגד מתקפות מניעת שירות (DDoS) ויישמה אותה על כלל האתרים החיצוניים והפנימיים הנגישים מחוץ לרשות הפנימית של החברה. כמו כן, הותקן בחברה סנסור של מערכת הסייבר הלאומי המשתלב ב망 האבטחה, ומתריע בפני חולשות פוטנציאליות או מקרי אמת.

במהלך שנת 2023, ביצעה החברה "מבחן חדיות" על מנת לזהות נקודות תורפה בהגנת הסייבר שלה. בעקבות הבדיקה, נערך דו"ח מסכם אשר כלל נקודות לשיפור. כלל הנקודות שהוועלו בדוח – טופלו, ובוצעה בדיקה חוזרת על מנת לוודא שהטיפול הושלם כנדרש.

3.13 הכללת החברה בראשית התאגידים הריאליים המשמעותיים וברישימת הגורמים

הרכיבזיות

ביום 2 במרץ 2021, פרסמה הוועדה לצמצום הריכוזיות (בסעיף זה: "הוועדה") עדכון לרשימת התאגידים הריאליים המשמעותיים ולרשימת הגורמים הריכוזיים בקשר עם החוק לקידום התחרותיות ולצמצום הריכוזיות, התשע"ד-2013 ("חוק הריכוזיות"). לרשימה שפורסמה כאמור נוספה קבוצה נוספת מוטי בן-משה, בעל השיטה (בעקיפין) בחברה, אשר נכנסה לרשימת התאגידים הריאליים המשמעותיים ולרשימת הגורמים הריכוזיים ("הקבוצה").²⁶

לאחר תקופת הדוח, ביום 13 במרץ 2024, פרסמה הוועדה עדכון לרשימת הגורמים הריכוזיים. הקבוצה (לרובות בעל השיטה בה – מר בן משה), נכללת ברישימת התאגידים הריאליים המשמעותיים וברישימת הגורמים הריכוזיים המעודכנת שפורסמה.

בהתאם להוראות חוק הריכוזיות, "גורם ריכוזי" ייחשב כגורם המוני ברישימת הגורמים הריכוזיים שפורסמה הוועדה. הוראות חוק הריכוזיות, מחייבות את הרגולטור הרלוונטי ("המאסדר") אשר מוסמך על פי דין לבצע הקציה של זכות (כהגדרת מונחים אלה בחוק הריכוזיות) לגורם ריכוזי (בין היתר, בענפי תקשורת, אנרגיה, תחבורה, משאבי טבע ועוד, המופיעים בתוספת לחוק הריכוזיות), לשקל שיקולי ריכוזיות כלל-משקית וכן להיעוץ בוועדת הריכוזיות בטרם הקצתה זכויות כאמור לגורמים שברישימת הגורמים הריכוזיים.

יצוין, כי על-פי חוק הריכוזיות קיימות מגבלות בנוגע לשיטה בחברות מבנה פירמידלי, המגבילות את מבנה השיטה בחברות שכבה (כהגדרת המונח "**חברת שכבה**" בחוק הריכוזיות, אשר כולל, ככל, תאגידים מדווחים), באופן שחברת שכבה שנייה אינה רשאית לשלוט בחברת שכבה אחרת. היהות ואלון רבוע כחול נחשבת לחברת שכבה ראשונה, החברה נחשבת לחברת שכבה שנייה לעניין חוק הריכוזיות, ובהתאם לחוק הריכוזיות, אינה רשאית לשלוט בתאגידים מדווחים או בתאגידים אחרים המהווים חברת שכבה.

כמו-כן, על פי חוק הריכוזיות קבועות מגבלות לגבי החזקות של תאגידים ריאליים משמעותיים בגופים פיננסיים משמעותיים.

²⁶ ראו דיווחים מיידיים שפורסמה החברה ביום 14 בפברואר 2021 (מספר אסמנטה: 2021-01-018127) ויום 3 במרץ (מספר אסמנטה: 2021-01-025506), אשר האמור בהם מובא על דרך הפניה.

בנוסף, חוק הריכוזיות קובע כי שר האוצר או מי שהסmic לעניין זה ונגיד בנק ישראל או מי שהוא הסmic לעניין זה, יקבעו הוראות לעניין מגבלות על אשראי שיינטן לתאגיד או לקובוצה עסקית בידי גופים פיננסיים במצבם, בהתחשב, בין היתר, בחבות של כל תאגיד או בסך החבות של הקבוצה העסקית, לפי העניין, כשלעניין זה נקבע כי "קבוצה עסקית" – הינה בעל שליטה והחברות בשליטתו.

כוח אדם 3.14

בחודש מרץ 2023, בעקבות עלייה במדד המחרירים לצרכן, חתום שר העבודה על צו להעלאת שכר המינימום בסך של כ-272 ש"ח החל מיום 1 באפריל 2023. שכר המינימום המעודכן עומד על סך של כ-5,572 ש"ח בחודש.

לאחר תקופת הדוח, בחודש מרץ 2024, בעקבות העלייה בשכר הממוצע המשק, חתום שר העבודה על צו להעלאת שכר המינימום בסך של כ- 308 ש"ח החל מיום 1 באפריל 2024. שכר המינימום המעודכן עומד על סך של כ-5,880 ש"ח.

עליות שכר המינימום בתקופת הדוח לא הביאה לגידול מהותי בהוצאות השכר של החברה בשנת 2023, ולהערכת החברה העלייה הצפואה בחודש אפריל 2024 אינה צפואה לנגורם לגידול מהותי בהוצאות השכר של החברה בשנת 2024.

הערכת החברה כאמור לעיל ביחס להשפעת העלייה בשכר המינימום כאמור, היא בוגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך. המידע כאמור מבוסס, בין היתר, על הערכות הנהלת החברה נכון למועד זה, ומהידע כאמור עשוי להתmesh באופן שונה, לרבות באופן שונה מהותית, כתוצאה מספר גורמים אשר חלקם אינם בשליטת החברה, ובכלל זה, שינויי חקיקה, שינוי בתוכניות החברה, שינויים במצב שוק העבודה, וכ吐וצאה מההתמשות אחד או יותר מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 21 להלן.

3.15. **שינויים במערכת המשפט**

במהלך חודש ינואר 2023 החלה הממשלה לקדם רפורמה במערכת המשפט בישראל. קידום המהלך לביצוע הרפורמה עורר מחלוקת וביקורות נרחבות, אשר לדעת גופים כלכליים, כלכניים בכירים במשק, ראשי אקדמיה ומומחים בתחום המשפט, החברה והכלכלה בארץ, עלולים להשפיע על איתנות המשק והכלכלה בישראל ("הרפורמה").

במהלך חודש יולי 2023, אישרה הכנסת את תיקון חוק יסוד השפיטה אשר במסגרתו נשללה מבית המשפט זכות הביקורת השיפוטית על סבירות החלטותיה של הממשלה. לאחר תקופת הדוח, ביום 1 בינואר 2024, פסל בית המשפט הגבוה לצדק את תיקון חוק היסוד וקבע כי בית המשפט יוכל להעביר ביקורת שיפוטית על החלטות הממשלה מכוח עילית הסבירות ולתת בגינה סעדים.

בעקבות פתיחת מלחמת "חרבות ברזל" בחודש אוקטובר 2023, הפסיק קידום הרפורמה. חידוש קידום הרפורמה על ידי הכנסת והتمמשות ההערכות המתוארת לעיל או חלקן, עלולות לפגוע בין היתר גם בתוצאות פעילות החברה. נכון למועד זה, לא ידוע האם תחודש החקירה, באיזו מתכונת ואילו תיקוני חקיקה יתקבלו במסגרתה. על כן, נכון למועד פרסום הדוח, אין אפשרות החברה להעריך האם וכי怎 ישפיעו תיקונים אפשריים אלו על פעילותה של החברה.

הערכות החברה כאמור לעיל ביחס לשפעותיהם של **השינויים האפשריים במערכת המשפט**, הינן בוגדר מידע צופה פנוי עתידי, כהגדרתו בחוק ניירות ערך. המידע כאמור מבוסס, בין היתר, על הערכות הנהלת החברה נכון למועד זה, והמידע כאמור עשוי להתmesh באופן שונה, לרבות באופן שונה מהותית, כתוצאה מספר גורמים אשר חלקם אינם בשליטת החברה, ובכלל זה **שינויים בתוכנית המוצעת במסגרת הליך החקיקה**, וכتوزאה מהתמשות אחד או יותר מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 21 להלן.

3.16. **שינויי אקלים**

למשבר האקלים עלולות להיות השפעות עקיפות ועתידיות על פעילות החברה בטוויה הארוך, ובהתאם, הנהלת החברה בוחנת באופן שוטף את השינויים הצפויים בהקשר זה, ופועלות, בין היתר לגיון והרחבת תחומי פעילותה. כך לדוגמה, החברה פרשה רשות מטענים شمالיים בתחום התדלק וಹמסחר, והחלла בהקמת מיזמים משותפים עם חברות בתחום הטעינה החשמלית והאגירה החשמלית. כמו כן, החברה מבצעת תחשיב שנתי של פליות הפחמן, ומדועות למשרד להגנת הסביבה במסגרת דיווח שנתי. בנוסף, החברה פועלת להפחיתה של פליות הפחמן, וזאת בין היתר באמצעות מעבר לתחור חסכונית והתקנת פאנלים סולאריים על גגות בתחום התדלק, וכן עורכת פiyוט למעבר למקורי CO₂, לצורך הפחתת השימוש בגז R-507.

נכון למועד זה, לעמדת הנהלת החברה, הסיכוןאים האמורים אינם משפיעים באופן מהותי על פעילות החברה.

הערכת החברה כאמור לעיל בדבר משבר האקלים והסיכוןים הכרוכים בו הינה בಗדר מידע צופה פני עתיד, כהגדתו בחוק ניירות ערך. המידע כאמור עשוי להתmesh באופן שונה, לרבות באופן שונה מהותית, כתוצאה מספר גורמים אשר חלקם אינם בשליטת החברה, ובכלל זה, שימוש בתחליפים זולים יותר, או כתוצאה מההממשות אחד או יותר מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 21 להלן.

חלק שלישי: תיאור עסקית החברה לפי תחומי פעילות

בחלק זה מובא תיאור מhalt העיסקים של החברה, אשר יתואר בנפרד לגבי כל אחד מתחומי הפעולות של החברה, כאמור בסעיף 1.4 לעיל.

לפניות אחרות שאינן בתחום הפעולות המתוארים, ראו סעיף 7 להלן.

4. תחום מתחמי התDSLוק והמסחר

4.1. מידע כללי על תחום מתחמי התDSLוק והמסחר

הפעולות בתחום זה כוללת פיתוח והקמה של מתחמי תDSLוק ושטחי מסחר הצמודים להם, תפעול של תחנות תDSLוק ציבorias תחת המותג "דור אלון", רשת חניות נוחות הצמודות להן,²⁷ הפעולות תחת המותגים "אלוניית", ו-"מיני סופר אלוניית" ("אלוניית"), עמדות טעינה מהירה ואולטרא מהירה לרכבים חשמליים תחת המותג "Oh", ורשת בתיה קפה תחת המותג "Si". הפעולות בתחום זה כוללת גם שיווק וספקה של דלקים לתחנות תDSLוק ציבorias המופעלות על-ידי צדדים שלישיים ולתחנות תDSLוק פנימיות,²⁸ וכן הכנסות מהשכרת שטחי מסחר לצדים שלישיים.

4.1.1. מבנה תחום מתחמי התDSLוק והמסחר ושינויים החלים בו

בתחומי מתחמי התDSLוק והמסחר חלו בשנים האחרונות השינויים הבאים:

א. שינוים בשוק העבודה שהחלו בעקבות מגיפת הקורונה ונמשכים גם כיום, גורמים לקשהים בגישס כוח אדם במשק הישראלי - ובתוך כך למתחמי התDSLוק, ולגידול בעלות השכר (בשל, בין היתר: תחלופה גבוהה, ניוד עובדים, ותגמול עבודה בשעות נוספות לעבודים קיימים).

ב. התגברות התחרות בשוק המוצריים למשתמשים הסופיים. התחרות כאמור מתבטאת בתחרות מחירים, באיכות השירות, בגין המוצריים והשירותים המוצעים ללקוחות, ובתנאי האשראי המונענים ללקוחות הדלק.

²⁷ כאמור בהערה שוליים 5 לעיל, תחנות תDSLוק עם או בלי חניות נוחות בסמוך להן יכונו בדוח זה להלן: "מתחמי תDSLוק ומסחר".

²⁸ כאמור בהערה שוליים 6 לעיל, ההתייחסות ל-"תחנות פנימיות" בדוח זה אינה לתחנות אשר ממוקמות במושבים ובקיבוצים, ומיעודן לשימוש של חוג לקוחות מוגדר, וכן מספר מרכזי תDSLוק סולר, שאינם משולבים בתחנות תDSLוק ציבorias. לפירוט בדבר הרגולציה הכרוכה בהקמה והפעלה של תחנות תDSLוק פנימיות, ראו סעיף 4.11.8 להלן.

ג. שימוש באמצעות טכנולוגים כדוגמת אפליקציות וארטימס מקוונים, להגדלת הצעת הערך ללקוח, ייעול תהליכי הרכישה והמכירה ויצירת זיקה גבוהה יותר מול לקוחות.

ד. שינויים טכנולוגים בתחום הנעת רכבים – ראו סעיף 4.1.5 להלן.

ה. גידול בהשקעות הנחוצות להקמת תחנות תדלוק, הן בשל עליית הסטנדרטים המקובלים במבנה תחנות תדלוק והן בשל הצורך לעמוד בדרישות תכניות, תקניות ודרישות מחמירות בנוגע לאיכות הסביבה ובתיות.

ו. לפרטים בעניין הטלת מס בלו ומס קניה על ממיסים ושמני סינה ראו סעיף 3.5 לעיל.

4.1.2. **תగבורות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעולות בתחום התדלוק והמסחר**

תחום הפעולות של מתחמי התדלוק והמסחר נתון להתרבות אינטנסיבית מצד החוקק ומחוקק המשנה, וכן מצד רגולטורים המפקחים על תחום הפעולות האמור. לתיאור של החוקקה, התקינה והרגולציה בתחום פעילות זה, לרבות שינויים והתפתחויות בשנים האחרונות, ראו סעיפים 4.10 ו-4.11 להלן.

4.1.3. התפתחויות בשוקים של תחום מתחמי התדלוק והמסחר ושינויים במאפייני הלוקחות בו
לפרטים בדבר שינויים בביקושים למוצרים דלק עקב התפתחויות טכנולוגיות על פעילות החברה בתחום מתחמי התדלוק ראו סעיף 3.2.4 לעיל ו-4.1.5 להלן.

4.1.4. שינויים בהיקף הפעולות בתחום הפעולות בתחום התדלוק והמסחר וברוחותינו
הרוח הגולמי של החברה בתחום פעילות מתחמי התדלוק והמסחר בשנים 2021, 2022, 2023 הוא נמפורט להלן:

2021		2022		2023		
שיעור מחצזר נטו	במיליאן ש"ח	שיעור מחצזר נטו	במיליאן ש"ח	שיעור מחצזר נטו	במיליאן ש"ח	
24%	513	16%	523	17%	518	רוח גולמי מכירות דלקים, שמנים ומוצר נפט
41%	194	40%	207	40%	210	רוח גולמי מחנויות הנוחות
100%	30	100%	33	100%	36	הכנסות שכירות ואחרים

לשינויים בהיקף הפעולות בתחום וברוחו יתו, ראו סעיף 1.4.5 לדו"ח הדירקטוריון.

יצוין כי הסכומים המופיעים בטבלה לעיל, כוללים את חלק החברה ברוחו הגולמי מתאגידים בשליטה משותפת.

4.1.5. שינויים טכנולוגיים שיש בהם כדי להשפיע מהותית על תחום הפעולות

בשנים האחרונות, ניכר שיפור בנצחונות האנרגטי של מנועים, דבר אשר מוביל לצריכה מופחתת של מוצרי דלק בכלי רכב חדשים. במקביל נרשם גידול בכמות כלי הרכב ובפעולות הכלכלית במשק, אשר מקז, נכון למועד פרסום הדוח, את ההשפעה של התייעלות אנרגטית זו.

בשנים האחרונות, לאור פיתוחים טכנולוגיים בתחום הסוללות החשמליות לרכבים ומערכות טעינה לסלולות הללו, קיימת מגמת עלייה בביקוש לרכבים מונעי חשמל,خلف שימוש במוצרי סולר ובנזין. להערכת החברה, קצב המעבר לרכבים חשמליים יlek ויגבר בשנים הקרובות, אך אין ביכולתה להעריך את קצב המעבר לשימוש ברכבים כאמור. ככל מהמערכות החברה למעבר לרכבים חשמליים, פרשה החברה רשות מטענים חשמליים "מהירות" ו-"אולטרה מהירות" במתחמי התדלק שלה ברוחבי הארץ, ובמקביל בוחנת באופן שוטף את ההתפתחויות בתחום ופעלת בהתאם התוכנית האסטרטגית שלה בהתאם. נכון למועד הדוח, מפעילה החברה 92 עדמות טעינה "אולטרה מהירות" ו-"מהירות", הפרוסות ב-27 אתרים, וסמן למועד פרסום הדוח, מפעילה החברה 114 עדמות טעינה "אולטרה מהירות" ו-"מהירות", הפרוסות ב-32 אתרים. להערכת החברה, עד לתוכם שנת 2024, תקיים החברה עוד כ-50 עדמות טעינה נוספות.

ביום 10 במאי 2022, חתמו החברה ואפקון תחבורה חשמלית בעמ' ("אפקון"), על הסכם להקמת רשות טעינה וירטואלית משותפת לחברת ואפקון אשר תפעול באמצעות אפליקציה ייועדית תחת המותג "Oh". כמו כן, פועלת החברה בתחום הטעינה החשמלית של רכבים חשמליים בבנייני מגורים ומשרדים. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.2.4 לעיל וסעיף 19.1 להלן.

נכון למועד פרסום הדוח, חלק מהמערכות המשק לגידול בהיקף הרכבים החשמליים, מתבססות הצעות לתקן חקיקה במטרה להסדיר את התחום. בכלל כך, נבחנות פעולות שונות, לרבות: הטלת מס נסועה על בעלי רכבים חשמליים; הגדלת מס הקניה על רכבים חשמליים; החלת מנגנוןים שונים בתנאים משותפים ו/או פרטיים, בקשר עם הבעלות בתשתיות ההולכה של החשמל; הסדרת אופן קבלת החלטות בניינים משותפים לגבי

התקשרות עם מספק תשתיות וחשמל לטעינת רכבים בbenion; הסדרת רישי של מכירה/אספקת חשמל לבניינים משותפים ועוד. נכון למועד זה, לא ידוע אילו תיקוני חקיקה יתקבלו ובאיזה נוסח ועל כן, נכון למועד פרסום הדוח, אין אפשרות החברה להעיר האם וכי怎 ישפיעו התקונים המוצעים על פעילותה בתחום זה.

הערכת החברה בדבר קצב המעבר לרכבים חשמליים, ובדבר הקמת עמדות טעינה נוספת הינה בגדוד מידע צופה פנוי עתיד, נגזרתו בחוק ניירות ערך. המידע כאמור עשוי להתmesh באופן שונה, לרבות באופן שונה מהותית, כתוצאה ממספר גורמים אשר אינם בשליטת החברה, ובכלל זה, בין היתר, היקף ההיצע והביקוש לרכבים מונעוו חשמל וקצב חדרתם לשוק הרכבים בישראל, השפעת גורמים מאקרו כלכליים או ענפיים, והתmeshות אחד או יותר מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 21 להלן.

4.1.6. גורמי הצלחה הקritisטיים בתחום הפעילות מתחמי התדלק ומסחר והשינויים החליטם בהם

בין גורמי הצלחה הייחודיים לתפקידים מתחמי התדלק ומסחר ניתן למנות:

- א. מיקום מתחמי התדלק ומסחר, נגישותם ופריסתם הגיאוגרפית.
- ב. שיפור מתמיד באיכות השירותים המוצעים על-ידי החברה בכלל, ועל-ידי כל אחד ממתחמי התדלק ומסחר בפרט, הכוונים את חזות המתחם, הרחבת מגוון המוצרים והשירותים המוצעים במתחם (לרבבות קיומה של חנות נוחות) ורמת השירות המוענק ללקוחות, ובכלל זאת, התאמת תמהיל המוצרים המוצעים לטעמי וצרכי הלkopות.
- ג. תנאי ההתקשרות המסחריים עם בעלי מתחמי התדלק ומסחר, אשר משפיעים על עלויות הפעול של המתחמים /או על אספקת דלקים להן.
- ד. חוסן פיננסי המאפשר ביצוע השקעות בהקמת מתחמי תדלק ומסחר חדשים ושמירה על רמת המתחמים הנוכחיים, וכן יכולת לעמוד אשראי ללקוחות בהיקפים המקבילים בענף.
- ה. יכולת להציג מחירים תחרותיים תוך שמירה על יעילות פעולה ורווחיות.
- ו. פיתוח וחיזוק המותגים הייחודיים של החברה, אשר מבדלים את מוצריה החברה והשירותים הניתנים על ידה.
- ז. ניהול רכש מוצרים דלק ומוצרים מזון במחירים תחרותיים.

ח. חדשנות טכנולוגית המאפשרת הצעת הערך ללקוח באמצעות מועדון לקוחות,
APPLICATION תשלום וקדם.

4.1.7. שינויים במערך הספקים וחומר הגלם בתחום פעילות מתחמי הדלוק והמסחר
לפרטים בדבר ספיקים של החברה בתחום הפעילות, ראו סעיף 10 להלן.

4.1.8. חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות מתחמי הדלוק והמסחר ושינויים
החלים בהם

א. חסמי הכניסה העיקריים בתחום פעילות מתחמי הדלוק והמסחר, ובמיוחד להפינה
לחברת דלק בעלת רשות תחנות בפרישה ארצית ממשותית, הימן: (1) קושי באיתור
מרקען להקמת תחנות דלוק חדשות, במיוחד בתחום הערים הגדולות; (2) הצורך
בקבלת אישורים, רישיונות והיתרים לפעליות השונות, (כמפורט בסעיף 4.11 להלן);
(3) ההשעות הגבוהות והזמן הממושך הכרוכים בהקמת תחנות דלוק חדשות. עלות
ההקמה של מתאם דלוק עשויה לנوع בין 4 ל-7 מיליון ש"ח (כולל הצד הנדרש
להפעלה ולא מרכיב הקרקע). ההשעות כאמור מושפעות מעליות הסטנדרטים
בבנייה התחנות, מהתקיירות חומר הגלם ועלות העבודה, מוגבלות תכנוניות
ומדרישות חקיקה ותקינה בתחום התכנון והבנייה ובתחום איכות הסביבה (ראו סעיף
4.10 להלן). (4) צורך במקורות אשראי בהיקפים ניכרים לצורך מימון רכישות הדלקים
והענקת אשראי לקוחות ולתחנות הדלוק המופעלות על-ידי צדדים שלישיים (ראו
סעיף 11.2 להלן).

ב. חסמי היציאה העיקריים בתחום מתחמי הדלוק והמסחר הימן התקשרות בחזים
ארוכי טווח עם בעלי המרקען או מתחמי הדלוק והמסחר.

4.1.9. תחליפים למוצרי תחום הפעולות ושינויים החלים בהם

החברה מעינה כי המוצרים התחליפיים למוצרי תחום הפעולות הינם בעיקרם:

א. רכבים בהנעה חשמלית – בהמשך כאמור בסעיף 4.1.5 לעיל, בשנים האחרונות החל במדינת ישראל שיווק רכבים חשמליים ופעולות לייצור תשתיות טעונה לרכבים חשמליים. נכון למועד פרסום הדוח, ניכרת מגמה של עלייה בתנאי של הרכבים החשמליים מכלל כלי הרכב החדשין, על אף האמור, שיעור הרכבים החשמליים מכלל כלי הרכב הנוכחיים – עדין נמוך יחסית.²⁹

ב. רכבים היברידים המופעלים באמצעות שילוב של מנוע חשמלי ומנוע בעירא אשר צורכים פחות בנזין.

ג. ג'ט אוטומטי, כמופורט בסעיף 4.2.1 ד' להלן.

ד. רכבים המונעים באמצעות גז טבעי דחוס (גט"ד) (בעיקר בתחום הציבור).

במהלך חודש מרץ 2019 פרסם משרד האנרגיה מסמך מדיניות בדבר יעדיו משק האנרגיה לשנת 2030, שיעירה צמצום השימוש במוצרי דלק מזהמים עד שנת 2030 ("תוכנית 2030").

תוכנית 2030 מפרטת את היעדים לתמיהיל הדלקים המשקי הרצוי בשנת 2030 ואת מכלול צעדי המדיניות הנדרשים להישגתו. כאשר, אחד היעדים שנקבעו בתוכנית הוא מעבר לתחבורה בהנעה חלופית על-ידי חשמל וגז טבעי דחוס (גט"ד).

להערכת החברה, ככל שיחול גידול משמעותי שימוש בתחליפים המנוונים לעיל, הדבר עשוי להשפיע לרעה על תוצאות החברה. יחד עם זאת, נכון למועד זה, אין אפשרות לחברה להעריך את קצב והיקף השינוי בביקושים למוצרי דלק, לנוכח המוצרים התחליפיים כאמור. כאמור לעיל, החברה פועלת באופן שוטף למת מענה לשינויים האמורים, וכן פועלת לגיון מקורות הכנסה והקטנת התלות במקורות הכנסה אלה.

הערכתות החברה כאמור לעיל בדבר הצפי להשפעת חידות המוצרים התחליפיים כאמור על עסקיה, הין בגדר מידע צופה פנוי עתיד, כהגדתו בחוק ניירות ערך. **הערכתות אלו עשויות להשנות באופן שונה, לרבות באופן שונה מבוחנה מהותית, כתוצאה מספר גורמים אשר אינם בשליטת החברה, ובכלל זה עקב חידרה מהירה**

²⁹ לעניין זה, ראו האמור בסעיף 3.2.4 לעיל בדבר שינויים טכנולוגיים / רגולטוריים בתחום הרכבים החשמליים.

ובהיקפים גדולים של המוצרים התחליפיים ו/או בשל קידום רגולציה נוספת נסافت ביחס למוצרים אלו.

4.1.10. מבנה התחרות בתחום מתחמי התדלק והמסחר ושינויים החלים בו

התחרות בתחום פעילות מתחמי התדלק והמסחר חריפה, בעיקר בשל ריבוי החברות הפעולות בתחום זה, ובשל קיומו של התקן התדלק האוניברסלי, אשר מחייב את חברות הדלק השונות לאפשר שימוש בהתקן התדלק האוטומטי בכל תחנות הדלק בישראל, בין אם ההתקן כאמור שייך לאותה חברת דלק או הוותקן על ידה ובין אם לאו. לפרטים נוספים על התחרות בתחום מתחמי התדלק והמסחר ראו סעיף 4.6 להלן.

4.2. מוצרי ושירותים בתחום מתחמי התדלק והמסחר

להלן יפורטו המוצרים והשירותים העיקריים בתחום הפעולות:

4.2.1. מוצרי הדלק והאנרגיה המשווקים במתחמי התדלק והמסחר של החברה

החברה משווקת במתחמי התדלק והמסחר שלא מוצרי דלק ואנרגיות מסוימים, בכללם:

- א. **בנזין לסוגיו** - משמש בעיקר לכלי רכב.
- ב. **סולר** - משמש בעיקר לכלי רכב בעלי מנוע דיזל.
- ג. **שמנים תוספיים ואוריה** – שמנים מנוע וסינכה תחת המותגים "Dor"-1 "Aral", "Texaco", "Shemen Oil" (מותג פרטיו של החברה) ו-"אוריה".
- ד. **חשמל** – משמש להטעת רכבי חשמל באמצעות עמדות טעינה "אולטרה מהירות" ו-"מהירות" הפורשות במתחמי תדלק ציבוריים.
- ה. **גפ"ם אוטומטי** – משמש להנעת כלי רכב חוף בנזין.

4.2.2. מכירת מוצרים צריכה ומזון בחניות במתחמי התדלק והמסחר

בחניות הנוחות במתחמי התדלק והמסחר משווקת החברה מוצרי מזון ומוצרי "Non Food". חניות הנוחות פועלות באופן אינטגרטיבי עם פעילות תחנה. בשנים האחרונות הרחיבה החברה את מגוון המוצרים המוצע בחניות הנוחות, הגדילה את שטחי המכירה, והסבה את מרבית חניות הנוחות במתחמי התדלק לפורמט "מיני סופר" (פורמט קמעוני) בו מוצע מגוון רחב יותר של מוצרים בהשוואה לפורמט "אלונית".

4.2.3. הפעלת רשות בתי קפה תחת המותג "Si"

החברה מפעילה באמצעות חברת משותפת (50%) עם צד ג', באופן ישיר ובאמצעות זכיניהם רשות בתי קפה תחת השם Si. סמוך למועד פרסום הדוח, פועלים 15 בתי קפה ברשת Si (כאשר 4 מתוכם פועלים כשלוחות אקספרס של בית קפה הפועל בסמוך).³⁰

4.2.4. השכרת שטחים מסחריים

לחברה הכנסות מדמי שכירות מן השטחים בתחום התדלוק והמסחר, המושכרים לצדים שלישיים. השטחים מושכרים בדרך כלל לעסקים משלימים לפעילויות המתחמים. החברה זכאית להכנסות בגין השכרת נכסים אלו, בהתאם לחלוקת בזכויות בנכס.

יצוין, כי השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה בחברה אינו מיוחס לתחום פעילות מסוים, זאת לעומת הכנסות שכירות והעלויות הנזקפות בגין נכסים אלו, המיוחסות לתחום מתחמי התדלוק והמסחר. למידע אודות Shinnyim בשווי נדל"ן להשקעה ראו הטבלאות בסעיף 2.1 לעיל.

למידע נוספת עיקרי שטחי המסחר בתחום התדלוק והמסחר כאמור ראו הטבלה בסעיף 4.7.2 להלן.

4.2.5. שינויי מהותיים הצפויים בשוקיים העיקריים ביחס למוצרים ולשירותים בתחום הפעולות

לפרטים בדבר השפעות מעבר לשימוש ברכבים מונעי חשמל וגז טבעי דחוס, חלק שימוש במוצריו סולר ובנזין על פעילות החברה בתחום מתחמי התדלוק ראו סעיפים 4.1.5, 3.2.4 ו-4.1.9 לעיל.

³⁰ בין החברה ובין השותף התגלו סכום לגבי מתנהל הליך בוררות בענוג, בין היתר, לפעולות המשותפת בתחום בתי הקפה באמצעות החברה המשותפת. יצוין, כי בחודש פברואר 2021 הוגשה תביעה כנגד החברה המשותפת, על-ידי הזכין ואלון רשותות (כהגדרת מונחים אלו בסעיף 4.5.1 להלן), לפניה סנייפי החברה המשותפת הפועלים בתחום השירות והתדלוק בכיביש חוות ישראל, וזאת בעקבות דרישת הזכין ואלון רשותות לסיים את הסכמי השכירות האמורים. בחודש דצמבר 2022 דחה בית המשפט את התביעה שהוגשה כנגד החברה המשותפת. בחודש מרץ 2023, הגיעו הזכין ואלון רשותות ערעור על פסק הדין. נכון למועד הדוח, לא ניתן להעריך את תוכנות הערוור. בנוסף, נכון למועד פרסום הדוח, מתנהל בין הצדדים משא ומתן, בניסיון להסדיר את המחלוקת.

4.3. פילוח הכנסות ורווחיות ממוצריים ושירותים בתחום הפעולות בתחום התדלוק

והמסחר

להלן פילוח הכנסות בתחום "מתחמי התדלוק והמסחר", לכל אחת מהשנים 2021, 2022, 2023-³¹.

מכירות החברה	שיעור מסך מכירות החברה	2021		2022		2023		
		מכירות נטו במיליאני ש"ח	שיעור החברה	מכירות נטו במיליאני ש"ח	שיעור החברה	מכירות נטו במיליאני ש"ח	שיעור החברה	
42%	2,128	39%	3,321	40%	3,056			דלקים, שמנים ומוצרי נפט
9%	467	6%	514	7%	522			מוצרי צריכה ואחרים
1%	30	0%	33	0%	36			הכנסות שכירות ואחרים

יצוין, כי הכנסות ממינית דלקים מושפעות מחיריו הדלקים, ולפיכך שינויים בהכנסות ממיניות דלקים - אינם מהווים בהכרח אינדיקטיה לשינויים בהיקף הפעולות.

בנוגע לרווח הגולמי של החברה בתחום מתחמי התדלוק והמסחר בשנים 2021, 2022 ו- 2023 ראו סעיף 4.1.4 לעיל.

יצוין כי הסכומים המופיעים בטבלה לעיל, כוללים את חלק החברה במכירות של תאגידים בשליטה משותפת.

4.4. לקוחות בתחום הפעולות בתחום התדלוק והמסחר

4.4.1. כלל

ללקוחות החברה בתחום הפעולות כוללים לקוחות של תחנות התדלוק ושל חניות הנוחות הצמודות לתחנות התדלוק המופעלות על-ידי החברה, הנחליים ללקוחות מזדמנים, ולקוחות בעלי צי רכב. עיקר ללקוחות בתחום הפעולות הם לקוחות מזדמנים המשלמים עבור רכישותיהם בזמןן או בכרטיסי אשראי.

ללקוחות הנמנים על צי רכב, מתדלקים את רכbum באמצעות התקן או כרטיס תדלוק אלקטרוני, כאשר גביית התשלום, בגין מוצר הדלק, מתבצעת במרוץ ובמועד מאוחר

³¹ כולל חברות משותפות לפי אחוז ההחזקה בהן.

משמעותי תדליך מוצעים גם ל��וחות פרטיים. להערכת החברה, הדבר מביא לרכיב ורכישות דלקים על ידי ל��וחות צי הרכב בתחנות התדליך של הרשות. בשנים האחרונות, הגדילה החברה את היקף הל��וחות אשר להם הסדרי תדליך מיוחדים עם החברה (לkekוחות צי רכב ולkekוחות התקני תדליך).

4.4.2. להלן פירוט בדבר התפלגות המכירות של מוצרי דלק לkekוחות בתחום מתחמי התדליך והמסחר בין השנים: 2023-2021

2021	2022	2023	
kekochot zi regav			kekochot medmanim(*)
34%	36%	37%	
66%	64%	63%	

(*)kekוחות מזדמנים כוללים מכירות לתחנות מפעלים ותחנות פנימיות אשר לא בהכרח משוקת רק לkekוחות מזדמנים.

4.4.3. להלן פירוט בדבר התפלגות המכירות לkekוחות צי רכב, לפי ותקkekוחות, בין השנים: 2023-2021

2021	2022	2023	ותקkekochot
			עד שנה
			שנה עד חמיש שנים
4%	2%	2%	על חמיש שנים
26%	33%	31%	
70%	65%	67%	

לענין התקשרות עם Lkekochot שהינן מפעלי תחנות תדליך, ראו סעיף 4.5.1 להלן.

4.5. שיווק והפצה בתחום מתחמי התדליך והמסחר

שיווק המוצרים לkekochot הסופי מתבצע בתחום התדליך והמסחר ובתחנות הפנימיות שברשת דור-אלון.

4.5.1. זכויות בתחום התדליך והמסחר

מתחמי התדליך והמסחר שברשת דור-אלון נחלקים, מבחינת זכויות החברה בהם, לחמש קבוצות: (1) מתחמים בבעלות או בחכירה ראשית מרשות מקרקעי ישראל; (2) מתחמים בבעלות משותפת או בחכירה ראשית משותפת של החברה ייחד עם צד שלישי; (3) מתחמים בבעלות אחרים, בהם לחברה יש זכות שכירות ארוכה לרבות שכירת משנה; (4) הסכמי שכירות לתקופה שלא עולה על 25 שנים; ו-(5) זכויות הנובעות מהסכם אספהה.

להלן פילוח של מתחמי התדליך והמסחר של החברה ומאפייני הזכויות בתחום התדליך והמסחר, נכון לתאריך הדוח:

יתרת תקופת הסכם מומצעת	התקופה	מספר המתחמים	זכיות הפעלה	מהות הזכות של החברה במרקעי התחנה
32 ⁶³	לא הגבלה וביחס לחכירה בקרקעות מנהל: 49 + 49	10	נתנות לחברה	בעלות או חכירה ראשית מרשות מרקעי ישראל
75	לא הגבלה וביחס לחכירה בקרקעות מנהל: 49 + 49	21	נתנות לחברה ו/או לחברה ולשותך ייחדיו	בעלות משותפת / חכירה ראשית משותפת מרשות מרקעי ישראל
26	רחוב 49	12	נתנות לחברה או לחוכר הראשי	זכות שכירות ארונקה לרבות חכירת משנה
7	עד 25	153	נתנות לחברה	הסכם שכירות لتקופה שאינה עלול על 25 שנתיים
מתחדשים מעט לעת באופן תקופתי	עד 7	19	נתנות לצדדים שלישיים	הסכם אספקה
-	-	215	-	סה"כ

כל התחנות בראשת דור-אלון נושאות את המותג "דור-אלון" והחברה מספקת להן דלקים.

תחנות התדלק שהזכויות בהן הינן בבעלות חברות משותפות, קרי, חברות בשליטה משותפת של החברה ייחד עם צדדים שלישיים, מופעלות לרוב על-ידי חברות המשותפות עצמן.

ככל, בהסכם השכירות והפעלה שנערכים בקשר עם תחנות התדלק שבבעלות צדדים שלישיים, דמי השכירות או הפעלה הינם סכומים קבועים או תשלום כפונקציה של היקף המכירות, או שילוב של שני מרכיבים אלה. יצוין, כי חלק מבני התחנות העמידה החברה הלואות. לפירוט ראו ביאורים 12 ו- 15 לדוחות הננספיים.

במרבית תחנות התדלק עימן קשורה החברה בהסכם אספקה, מפעיל התחנה (שהינו בדרך כלל בעל התחנה), מתחייב לרכוש בלעדית מהחברה את מוצרי הדלק במחירים מוסכמים מראש, וכןא לבדוק ברוב עלויות הפעלה של התחנה. על-פי רוב, שאלה החברה למפעיל התחנה ציוד הדורש להפעלת התחנה (כגון משאבות וצירוף נוסף). מפעיל התחנה מתחייב כלפי החברה כי יפעיל את התחנה בהתאם לסטנדרטים הנהוגים בראשת

⁶³ נתן זה מתייחס רק לקרקעות בחכירה.

לענין נראות המתחם, טיב השירות, ניקיון ואחזקה, הצבת סמלים ושילוט. לענין הוראות הממוננה על התחרות בכל הנוגע להתקשרות בהסכם אספקה של תחנות תלוק, ראו סעיפים 4.11.12 ו-4.11.13 להלן.

תחנות תלוק על כביש 6: על-פי הסכם חדש אוקטובר 1999, נפי שותקן ביום 11 בספטמבר 2016, בין החברה ואלון דלק ניהול ותפעול רשותות (1999) בע"מ (חברה בת בשליטה ובבעלות מלאים של החברה) ("אלון רשותות") לבין חברת דרכן ארץ היייז (1997) בע"מ, שהינה הזכין של כביש חזקה ישראל ("הזכין"), מפעילה אלון רשותות ארבע תחנות שירות ותדלוק בכביש חזקה ישראל, לתקופת הזכין של כביש חזקה ישראל (30 שנים החל מיום 19 ביולי 1999) ("הסכם התפעול"). מכוח הסכם התפעול, אספקת הדלקים לתחנות התדלוק מבוצעת על-ידי החברה, תחנת התדלוק וחנות הנוחות מופעלות על-ידי דור אלון ניהול מתחמים, ואלון רשותות משכירה את השטחים המסחריים לצדי ג'.³³

4.5.2. תכנון והקמה של מתחמי תלוק ומסחר

לחברת מערך ייזום ופיתוח שתפקידו לאתר מקרקעין לשם הקמת תחנות תלוק ציבוריות ומתחמי מסחר ולגבות את תנאי ההתקשרות עם בעלי הזכיות במקרקעין. כמו כן, לחברת מערך תכנון הנדסי ובינוי, שתפקידו לקדם את תכניות התכנון והרישוי של הקמת מתחמי המסחר והתדלוק ולהקימים, וכן להשbie נכסי מקרקעין שבבעלותה או שיש לה הסמי שכירות ארוכים בגנים, במטרה להגדיל את מצבת הנכסים המניבים ושוויים.

لتאריך הדוח, לחברת התקשרויות עם גורמים שונים ביחס ל-12 אתרים, להקמתן של תחנות תלוק ציבוריות (להלן בסעיף קטן זה: "הסכם פיתוח").

למען הסר ספק יzion, כי אין כל וודאות שיולה בידי החברה להשלים את הליכי התכנון ביחס לכל האתרים כאמור /או להשלימם במועדים הקבועים על-פי הליכי התכנון.

הליך התכנון, הרישוי והקמה של תחנות תלוק הינו הליך הנמשך מספר שנים והינו עתיר השקעה. הליך הבניה נמשך בדרך כלל עד 12 חודשים.

במהלך השנים 2024–2025 מתוכננת פיתוחן של 6 עד 8 תחנות תלוק ציבוריות נוספות, כולל צפיפות לככל חנות נוחות (לרבות מכוח הסכמי הפיתוח שתוארו לעיל).

³³ לפירטים ראו סעיף 4.2.3 לעיל.

המידע בסעיף זה לעיל, הינו מידע צופה פנוי עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר מבוסס על ההסכם שבין החברה ובעלי הקרקע, תוכניות הבניה שאושרו, או שהחברה צופה שיאשרו, וכן על תחזית עלויות שהוכנה על-ידי הצוות ההנדסי של החברה. תחזית זו עלולה שלא להתmesh, או להתmesh באופן שונה מהותית, כתוצאה ממספר רב של גורמים אשר אינם בשליטת החברה, ובכלל זה, בין היתר, אם הלि�כי התכנון לא יאשרו או אם יהיו שינויים מהותיים בעלות הבניה במקם הישראלי, או אם לא יינתנו היתריה לבנייה לתחנות שבנויות מתוכננת, או אם יוטלו דרישות רגולציה ודרישות נוספות של הרשות, לרבות של המשרד להגנת הסביבה, ביחס לתחנות תדלוק, אשר יגדילו את העליות הכרוכות בבנייתן.

34. 4.5.3. תחנות תדלוק פנימיות

לთאריך הדוח, לחברת זכויות לספקת דלקים לכ-120 תחנות פנימיות המופעלות על-ידי צדדים שלישיים. מפעלי התחנות הפנימיות מתמחים לרכוש מהחברה מוצר דלק בכמות מינימאלית או למשך תקופה מוגדרת, הנקבעים, בין היתר, בהתאם להשקעות החברה בתחנה הפנימית. מרבית התחנות הפנימיות ממוקמות בחاري קיבוצים ומוסבים. החברה נהגת לשאיל למפעיל התחנה הפנימית חלק מהצד הדרוש להפעלת התחנה במשך תקופת הפעלה.

מתוך התחנות האמורות, כ-100 תחנות פנימיות להן החברה מספקת דלקים וشمנים ממוקמות בעיקר במושבים ובקיבוצים, ומופעלות על-ידי חברת אברך-אלון ג'י. אס. בע"מ ("אברך-אלון"), חברת משותפת לחברת (50%) ולצד ג' – יונה אברך בע"מ ("אברך") (50%). החברה ואברך התחיבו לקיים את פעולותם בתחום הפיתוח, הקמה והפעול של התחנות הפנימיות במושבים באמצעות אברך אלון.

4.5.4. שיווק, קידום מכירות ופרסום

אמצעי השיווק בהם נוקטת החברה לקידום מכירותיה כוללים, בין היתר:

א. פרסום ב מגוון פלטפורמות, ובכלל זה, טלוויזיה, רדיו, עיתונות ושלטי חוצות.

ב. פרסום באמצעות אתר אינטרנט, ומודעה חברתית.

³⁴ כמוポート לעיל, ההתייחסות ל-"תחנות פנימיות" בדוח זה הינה לתחנות אשר ממוקמות במושבים ובקיבוצים, ומיועדות לשימוש של חוג לקוחות מוגדר, וכן מספר מרכזי תדלוק סולר, שאינם משלבים בתחנות תדלוק ציבוריות. לפירוט בדבר הרגולציה הכרוכה בהקמה והפעלה של תחנות תדלוק פנימיות, ראו סעיף 4.11.8 להלן.

ג. עירית מוצעים מכירות במתחמי התדלוק והמסחר. חלק מן המוצעים משותפים לכל מתחמי התדלוק והמסחר שברשת דור-אלון וחלקם מוצעים נקודתיות במתחמים, לפי סוגי ליקוחות או מקום המתחמים.

ד. ביצוע פעולות לחיזוק המותנים והתדריות ולקיים מכירות באמצעות ייחסי ציבור, ומתן חשיבות.

ה. חיזוק הקשר של החברה עם לקוחותיה באמצעות מתן הטבות באופן ישיר - ובאמצעות התקשרות עם מועדוני צרכנות שונים.

4.6. תחרות בתחום פעילות מתחמי התדלוק והמסחר

4.6.1. המתחרים העיקריים של החברה בתחום פעילות מתחמי התדלוק והמסחר הם חברות הדלק "פז", "דלק" ו-"סונול". בנוסף, פעולות בתחום עוד מספר חברות דלק קטנות, המהוות אלטרנטיבा בעיקר ללקוחות המזדמנים. כמו כן, ההתקן האוניברסלי מאפשר למספר מפייצי דלק גדולים להציג פתרונות תדלוק ללקוחות עסקיים להם צי רכב (בעיקר קטנים ובינוניים), בתחנות התדלוק של חברות הדלק השונות.

4.6.2. תחרות בתחום פעילות מתחמי התדלוק והמסחר הינה גבוהה ובהא ידי ביתוי בערך בתחומי הבאים:

א. בתחום המחיר – תחרות על התנאים המשכרים המוצעים ללקוחות צי רכב ולקוחות מזדמנים.

ב. בתחום המוצרים והשירותים – תחרות בנוגע למגוון המוצרים והשירותים הנלוויים המוצעים ללקוחות בתחום התדלוק.

ג. תחרות על התקשרות בהסכםים עם בעלי קרקעות להקמת מתחמי תדלוק ומסחר חדשים, ותחרות על התקשרות עם תחנות באספקה, שתוקף חוזה הפעלה או אספקת הדלקים להן פג.

לענין חקיקה והחלטות של הממונה על התחרות, שיש בהן כדי להשפיע על התחרות בתחום הפעולות, ראו סעיפים 4.11.12 ו-4.11.13 להלן.

4.6.3. החברה מתמודדת עם האתגר התחרוטי, בין היתר, באמצעות הבאים:

א. שימור ופיתוח רשות מתחמי התדלוק והמסחר במיקומים אסטרטגיים.

- ב. הרחבת מגוון המוצריים והשירותים המוצעים ללקוחות בתחום התדلك והתאמתם למגמות בשוק, בין היתר באמצעות פורמט "מיini סופר אלונית",
- ג. הפעלת רשת הטיענה המהירה והאולטרה מהירה "Oh" לרכבים חשמליים כאמור בסעיף 4.1.5 לעיל.
- ד. שמירה על יעילות תפעולית ומבנה עליות "רזה", על מנת לשמר ולשפר את יכולת של החברה להעניק הנחות ללקוחותיה.
- ה. הוספת שטחי מסחר וטיב השוכריםקיימים בתחום התדלק במטרה להגדיל את התנוועה למתוך ולהזין את פעילותות הליבה של החברה.
- ו. טיפוח וחיזוק מותגיו "דור אלון" "אלונית" ו- "מיini סופר אלונית".

רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים בתחום מתחמי התדלק והמסחר ומידע אודות שטחי מסחר ונדל"ן להשקעה

- 4.7.1. **רכוש הקבוע בתחום מתחמי התדלק והמסחר**
- רכוש הקבוע בתחום זה כולל, בעיקר: מקרקעין של מתחמי תדלק ומסחר, מבנים של תחנות תדלק, מבנים מסחריים, ציוד הפעלה של תחנות, מיכלים ומשאבות המושאלים למפעלי תחנות, מקרים וציוד חשוב לסוגיו.
- זכויות החברה במקרקעין ובמבנה נוצרות מה חוזים עם בעלי המקרקעין, מקום שהחברה אינה בעל זכויות במקרקעין.
- הצדד בתחנות שאין בהפעלת החברה, מושאל למפעלי תחנות לתקופת ההתקשרות עימם. בחלק מן ההסכמים נקבע, כי בתום תקופת ההסכם או עם מילוי התcheinויות על-פייהם, עבר הצדד לבועלות מפעיל תחנה.

- 4.7.2. **מידע אודות נדל"ן להשקעה**
- לחברה ולחברות בשליטה משותפת של החברה יחד עם צדדים שלישיים, מספר מתחמי תדלק בהם קיים נדל"ן להשקעה. לפירוט ראו ביאור 18 לדוחות הכספיים.
- בנוסף, חלק מהפעילות בתחום מתחמי התדלק והמסחר מושכרים שטחי מסחר, לרבות כאלה שהינן בעלות החברה ו/או בעלות משותפת של החברה (ראו סעיף 4.5.1 לעיל).
- שטחי מסחר אלו מושכרים לצדייג, שעל-פי רוב הינם עסקים משלימים לפעילויות בתחום התדלק. החברה פועלת להוספת שטחי מסחר בתחום התדלק והמסחר כאמור לעיל.

יצוין כי שינויים בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה אינם מיחסים לרווח התפעולי של תחום פעילות מסוים.

בטבלה שלහן יובא מידע מצרכי אודות שטחי מסחר ונכסי נדל"ן להשקעה עיקריים שבבעלות החברה ו/או בעלות משותפת, לתאריך הדוח, אשר הכנסות החברה בגין נכללים בתחום מתחמי התDSLוק והמסחר.

נכסים מניבים	7	ביבליות משותפת ³⁵ או ביבליות ³⁶	קרקעי (עיקרי ושירות) (מ"ר ⁽¹⁾)	שווי הוגן (במיליארדי ש"ח) לפי חלק החברה
ביבליות משותפת	כ- 21 אלף מ"ר ⁽²⁾	ביבליות	44	266 ⁽²⁾
ביבליות	כ-2 אלף מ"ר ⁽³⁾	-	310	310 כ-23 אלף מ"ר
סה"כ	10			

(1) השטח הינו השטח הכלול של הנכסים, ללא ייחוס לחלק החברה, במקרה של החזקה משותפת.

(2) הסכום כולל שווי של נדל"ן המוחזק באמצעות זכויות בתנהת תDSLוק, חנות נוחות ומרכז מסחרי בהיקף של כ-14 אלפי מ"ר (מתוך "אלון עין שמר") בסיכון לביש 65, צומת פרדס חנה-כרכור. נכון לתאריך הדוח, שווי המתחם, על בסיס הערכות שמאית, עומד על כ-366 מיליון ש"ח (לפי 100%). נכון למועד פרסום הדוח, המתחם הינו בתפסה מלאה. יצוין, כי עין שמר אלון מקדמת תב"ע להגדלה משמעותית של זכויות הבנייה במתחם, אשר הופקדה להתנדויות לאחרונה. לפרטים נוספים בדבר מידע פיננסי מתומצת בעניין עין שמר אלון, ראו ביאור 13' לדוחות הכספיים.

(3) כולל מקרקעין בפרויקט סגולה פתח תקווה עליהם חלה תב"ע לפיה ניתן להקים כ-7.5 אלפי מ"ר שטחי מסחר ומשרדים, ומקרקעין בקרית ביאליק עליהם חלה תב"ע לפיה ניתן להקים כ-10 אלפי מ"ר שטחי מסחר ומשרדים.

4.8. נכסים לא מוחשיים בתחום פעילות מתחמי התDSLוק והמסחר

החברה עשויה שימוש בשמות מסחריים ובסימני מסחר בתחום הפעולות הכלולים את "דור אלון" "אלונית" "סופר אלונית" ו-"On" ("סימני המסחר"). החברה משקיעה משאבים בפיתוח ובשימוש המוניטין והמודעות למוגניה. לפרטים בדבר הליכים משפטיים בנוגע לשימוש שעווה החברה בסימני המסחר "אלון" ו-"אלונית", ראו סעיף 9.1.2 לפרק ד'.

³⁵ המונח "ביבליות" בסעיף זה משמעתו לרבות חכירה לדורות.

³⁶ בבעלויות משותפת משמעה אחזקת החברה בשיעור של 50%.

³⁷ דוחותיה הכספיים של עין שמר אלון מצורפים לדוח זה.

4.9. מוצרים וספקים בתחום פעילות מתחמי התDSLוק והמסחר

4.9.1. רכישת מוצרים

לרכישת מוצרים על-ידי החברה לשם שיווקם בתחום זה, ראו סעיף 6.8 (מורים לחניות הנוחות), 10.1 (מורים דלקים), 10.3 (שמנים ואוריה), להלן.

4.9.2. רכישות מספקים עיקריים

לענין רכישות מספקים עיקריים על-ידי החברה, ראו סעיף 10.4 להלן.

4.10. סיכון סביבתיים ודרכי ניהול בתחום פעילות מתחמי התDSLוק והמסחר

4.10.1. סיכון סביבתיים בעלי השפעה מהותית על החברה

במסגרת פעילותה של החברה בתחום מתחמי התDSLוק והמסחר, חשופה החברה לסיכון סביבתיים הנובעים בעיקר מאפשרות זיהום קרקע וכי תהום כתוצאה מדליפת דלקים וזיהום אויר כתוצאה מأدית דלק הנפלטים לאוויר.

עם השנים חלה החמרה בדרישות הרגולטוריות בתחום איכות הסביבה, לרבות במסגרת התנאים לקבלת רישיון עסק והיתרים אחרים, דבר המצריך היערכות, השקעות והוצאות לא מבוטלות.

להלן יפורטו בتمכית חלק מהחוקים, התקנות והנהיות המרכזיות בתחום איכות הסביבה המשפיעים על פעילותה של החברה בתחום זה:

א. חוק המים, התשי"ט-1959

חוק המים, התשי"ט-1959 (להלן: "חוק המים") נועד להגן על מקורות המים בישראל, ומטיל אחריות על מי שבמעשה או במחלה גרם ו/או עלול לגרום לזיהום מקורות מים.

חוק המים מקנה לרשויות המדינה סמכויות נרחבות, ובכלל זה סמכות למנהל הרשות הממשלתית למים ולביבוב (להלן בהתאם: "רשות המים" ו-"מנהל רשות המים") לדרש ממי שגרם לזיהום לעשות כל הדבר שאל מנת להפסיק את הזיהום ולהשיב את המצב לקדמותו (להלן בסעיף קטן זה: "צו לתקן המעוות"). במקרה שלא קיים הצו לתקן המעוות, רשאי מנהל רשות המים לעשות את כל שпорט לצו לתקן המעוות, לחיבב את המזהם בהוצאותיו ולהטיל קנסות על מפר הצו.

ב. תקנות המים (מניעת זיהום מים) (תchnoot Dlek), התשנ"ג-1997 ומסמכי הנהניות

הנלוויים להן

כללי:

במסגרת תקנות המים (מניעת זיהום) (תchnoot Dlek), התשנ"ג-1997 (להלן: "תקנות המים") שהותקנו מכוח חוק המים, נקבעו, בין היתר, הוראות המחייבות מפעיל תחנות תדלק לנקוט אמצעי הגנה מכלול נושאים, הן בשלבי הקמת התחנה והן בשלבי הפעלה. בעת הקמת תחנה יש לבנות בה, בין היתר, רצפה אטומה לחילול דלקים ושמננים, המוקפת במערכת ניקוז, מפריד דלק - מים, מיכלי דלק ذو דופנים ואמצעי ניטור לגילוי דליפות.

בדיקות אטימות:

תקנות המים מחייבות את מפעיל התחנה לעורך ולבצע בדיקות אטימות תקופתיות למיכלים ולצנורות, במועדים שנקבעו במסגרת תקנות המים, ובבדיקות תקופתיות נוספות לציד בתחנה במסגרת הנהיות הממונה על מניעת זיהום מים מדלקים במשרד להגנת הסביבה (להלן: "המונה").

מפעיל התחנה מחויב לדוח למומנה על בדיקות אטימות שאין תקינות, לפעול בהתאם להנחיותיו, וכן למסור לו את תוצאות בדיקת התקינות, על-פי דרישתו.³⁸

זיהום קרקע ומילוי תהום:

תקינות המים אף קובעת מהן דרכי הטיפול באתר שזוהם עקב דליפת דלק. טיפול כאמור, יבוצע בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה (להלן בסעיף זה: "המשרד" או "**המשרד להגנת הסביבה**" והנחיות רשות המים).³⁹

יצוין, כי הקמה,⁴⁰ תפעול ותחזקה של תחנות תלולים כפופים גם למסמכי הנחיות נוספות של המשרד להגנת הסביבה בנושאים שונים.

אי קיום הוראות חוק המים ותקנותיו עלול להיות עבירה פלילית שדינה מאסר, קנס כספי או עיזום כספי.

העלויות השוטפות לצורך ביצוע הבדיקות הנדרשות על-פי תקנות המים אינן מהותיות לחברה, אולם במקרה בו מתגלה זיהום קרקע או מי תהום, הוצאות הטיפול וניקוי הזיהום עשויות להיות ניכרות, בהתאם לגודל הזיהום, היקפו, עומקו וכיו"ב.

ג. מניעת זיהום קרקע וטיפול בקרקעות מזוהמות

מסמך עקרונות מדיניות בתחום הקרקע מזוהמות:

בחודש אוגוסט 2017, פרסם המשרד להגנת הסביבה נוסח מעודכן של מסמך עקרונות מדיניות בתחום הקרקע מזוהמות (להלן בסעיף זה: "**מסמך עקרונות**"), הכולל את דרישות המשרד בתחוםים הבאים: מניעת זיהומי קרקע, דיווח על זיהומי קרקע, טיפול מיידי בדליפת חומר מזוהם לקרקע, וכן סקירה ושיקום של קרקע המכילה מזוהמים.

הדברים המובאים במסמך המדיניות משקפים את המדיניות הנהוגת בתחום זה בפועל על-ידי המשרד, כפי שהוא בא להידי ביתו, בין היתר, בתנאים הסביבתיים הנלוים

³⁸ בהתאם ל-"הנחיות ממונה לביצוע בדיקות אטימות ותקינות למתקנים ולאמצעי ניטור (כולל פיאזומטרים) בתחנת דלק", אשר פורסמו על-ידי המשרד להגנת הסביבה בחודש דצמבר 2018 (גרסה 3); "הנחיות ממונה לביצוע בדיקות אטימות ורב-שנתיות של מכל דופן", אשר פורסמו במרץ 2016; ו- "הנחיות ממונה לביקורת אטימות ורב-שנתית בכלים וצנרת דלק תת קרקעית", אשר פורסמו בינואר 2005.

³⁹ בהתאם ל-"הנחיות לחקירת קרקע לאורח חדש לאירוע דליפה מסויאט מיכל או צנרת תת קרקעית", אשר פורסמו בחודש דצמבר 2017, "הנחיות מקצועיות לביצוע חקירות לאיתור ואפיון מזוהמים במילוי התהום", אשר פורסמו בחודש יולי 2019, והנחיות מקצועיות לביצוע סקר קרקע, אשר פורסמו באפריל 2016: נספח א' – הנחיות מקצועיות לביצוע סקר קרקע – רשימת שיטותDigom ואנליה אשר פורסם בחודש נובמבר 2023.

⁴⁰ הקמה של תחנת דלק תבצע על פי נוהל מפורט טכני להקמת תחנת דלק חדשה כפי שפורסם במרץ 2006.

לרישון העסק וביתר הראלים הניתנים על-ידי המשרד, בהנחיות המקצועיות שפורסם וمعدכן אגף קרקעות מזוהמות של המשרד באופן שוטף, וכן בפועלות אחרות שהמשרד נוקט בהתאם לסמוכיות הנתונות בידו על-פי כל דין, ובהתחשב בעיקרון "הזהם משלם".

הנחיות ונוהלים:

yczin, כי בעוד שמספר העקרונות הנ"ל פורש את המדיניות הכלכלית של המשרד להגנת הסביבה בעניין, את אופן האיתור והטיפול בזיהומי קרקע מסדריים באופן פרטני מספר מסמכי הנחיות מקצועיים, אשר מפורטים באתר המשרד, ומתעדכנים מעת לעת.

ד. אינכות שפכים

בתחום זה חלות על תחנות התדלוק של החברה תקנות בריאות העם (תקני איכות מי קולחין וכליים לטיהור שפכים), התש"ע-2010, אשר קובעות תקני איכות קולחין ומנגנון פיקוח, על מנת לאפשר ניצול חוזר של מי קולחין כמקור מים, למניעת זיהום מקורות מים משפכים ולהגן על הסביבה.

בנוסף, חל על תחנות התדלוק של החברה חוק תאגידי מים וביוב, התשס"א-2001 והכללים מכוחו, ובכלל זה כללי תאגידי מים וביוב (שפכי מפעלים המזורמים למערכת הביוב), התשע"ד-2014 ("**כללי אינכות שפכים**"). כללי אינכות שפכים מגדרים את ערכי השפכים להזרמה לביבום ממפעלים, ובכלל זה מתחנות תדלוק, בנוסף, כללי אלו מגדרים מהם "שפכים האסורים להזרמה למערכת הביוב" ו-"שפכים חריגים", שהזרמה שלהם עלולה להביא להטלת חיבורים כספיים על-פי התעריפים שנקבעו בכללי תאגידי מים וביוב (תעריפים לשירותי מים וביוב והקמת מערכות מים או ביוב), התש"ע-2009.

ה. חוק חומרים מסוכנים, תשנ"ג-1993

חוק זה מסדיר את אופן העיסוק ברעלים ובכימיקלים מזיקים, ומטיל על החברה את החובה להחזיק ב"היתר רעלים" הניתן לה על-ידי המשרד להגנת הסביבה לצורך פעילותה. נקבע למועד פרסום הדוח, החברה מחזיקה בהיתרי רעלים כנדרש, ונוגאת לחדרם על-פי הצורך.

.aicot aviv miyeshov adim

בחודש אוגוסט 2017 פורסמו ברשומות תקנות אויר נקי (מניעת זיהום אויר ורוח מתחנות דלק), התשע"ז-2017 (להלן בסעיף זה: "התקנות"), המסדרות בתחום זה מכוח חוק אויר נקי, התשס"ח-2008. התקנות מחויבות מפעלי תחנות דלק בהתקנות חוק אויר נקי, התשס"ח-2008. התקנות מחייבות מפעלי תחנות דלק בתוקףן כך קובעות מערכות מישוב וניטור לשם צמצום פליטות לאוויר של אדי דלק. בתוך כך קובעות הוראות לניטור; הוראות לביצוע בדיקת אטימות; הוראות לביצוע תחזקה וטיפול בתקלות בערכות מישוב האדים.

לפי התקנות, הפעלת תחנת דלק שלא יותקנו בה מערכות השבה וניטור תחשב כזיהום אויר חזק או בלתי סביר. בנוסף, פליטת אדי דלק הגורמת לריח מתמשך של דלק, מחוץ לתחומי תחנת הדלק, תחשב ריח חזק או בלתי סביר.

הדרישה להתקנת מערכת מישוב אדים מעוגנת כאמור גם במסגרת המפרט האחד לתחנות דלק (פריט רישיון 2.2 א') לרישיון עסק של המשרד להגנת הסביבה.

.tzicher chok liyul hilevi rishovi sibbati (tikunei hakika), tshuf"b-2022

בחודש פברואר 2022, פורסםTZicher Chok Liyul Hilevi Rishovi Sibbati (Tikunei Hakika), התשע"ב-2022. באתר המשרד להגנת הסביבה נכתב כי מטרת החוק המוצע היא לטיבב וליעל את מערכי הרישוי הקיימים, באמצעות רפורמה כוללת, המבוססת על התאמה לסטנדרטים המקובלים באיחוד האירופי. בהתאם לרישוי הסביבתי המשולב, עסק ברעלים שעיסוקו טעון רישיוני לפי חוק רישוי עסקים ולפי חוק החומרים המסוכנים, יגיש לממונה בקשה להיתר רעלים אחד. ההיתר האחד יהיה תקף לתקופה של 7-10 שנים ותהליכי קבלתו וחידושו יתנהלו מול גורם יחיד מוסכם מהמשרד להגנת הסביבה. יובהר, כי נכון למועד פרסום הדוח – מדובר בהצעה בלבד, הכרוכה בתיקוני חקיקה של הוראות הדין הקיימות. המשרד להגנת הסביבה הודיע כי החוק יקדם במסגרת חוק ההסדרים שלילווה את אישור תקציב המדינה הקרוב.

עם כינונה של הממשלה ה-37 (בחודש דצמבר 2022), הוחלט לשלב את תזכיר החוק בתוכנית הכלכליות הכלכלית (תיקוני חוקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2023 ו-2024, התשפ"ג-2023 ("חוק ההסדרים"), והצעת החוק שפוצלה.

בחודש פברואר 2023 החליטה הממשלה, במסגרת החלטה 206, על קידום תיקוני החוקה שאושרו בהחלטות הממשלה הקודמת במטרה ליישם אסדרה סביבתית משולבת ומדיניות סביבתית מקיפה וקוורנטית.

בחודש יוני 2023 מוגגה הצעת החוק שפוצלה מחוק ההסדרים עם הצעת חוק הגנת הסביבה (יעול הליכי רושוי סביבתי) (תיקוני חוקה), התשפ"ד-2024, כאשר נקבע למועד פרסום הדוח, הצעת החוק נמצאת בהכנה לקריאת קריאה שנייה ושלישית בוועדת הפנים והגנת הסביבה של הכנסת.

ח. **תזכיר חוק האקלים**

בחודש ספטמבר 2023 אושר תזכיר חוק האקלים, התשפ"ג-2023 ("**תזכיר חוק האקלים**") של המשרד להגנת הסביבה על-ידי ועדת השרים לענייני חוקה לקריאת קריאה ראשונה בכנסת. מטרת תזכיר חוק האקלים היא ליצור ממשלה ארגונית כוללת להתמודדות מדינית עם משבר האקלים, תוך שימת דגש על שני היבטים מרכזיים: (1) הפחחת הזיהום – קידום כלכלה מאופסת פליטות, נקייה, בריאה, יעילה ותחרותית; ו- (2) הייערכות וחוסן אקלימי – הייערכות המדינה להשפעות הנובעות משינויי האקלים על המשק, החברה והסביבה על ידי הכנת תוכניות לאומיות לנקייה פועלות הייערכות להשפעות כאמור.

ט. **החלטות הממשלה לצמצום פליטות גזי חממה**

בחודש יולי 2021, פורסמה החלטת הממשלה 171 "מעבר לככללה דלת פחמן", במסגרתה נקבעו יעדים להפחחת פליטות גזי חממה - הפחחת בהיקף של לפחות 85% מהפליטות בשנת 2050 ביחס לפליטות בשנת 2015 ועוד בין היתר של הפחחת 27% מהפליטות בשנת 2030.

בחודש מרץ 2022, ובין היתר לצורך קידום המשק לעמידה ביעדים הלאומיים להפחחת פליטות גזי חממה שאושרו על ידי הממשלה בהחלטה 171, פורסמה החלטה 1282 שעניינה יישום תוכנית לאומית למניעת וLIMITATION גזי החממה בישראל.

יש לציין, בתזכיר חוק האקלים מוצע לעדכן את היעד הלאומי להפחחת גזי חממה לשנת 2030 ולעלות אותו ל-30% הפחמתה בפליטות גזי חממה, כך שכמויות פליטות גזי החממה בשנת 2030 תעמוד על 70% מכמות פליטות גזי החממה שנמדדה בשנת 2015. בתזכיר חוק האקלים מוצע לעדכן את היעד הלאומי לשנת 2050 לעדכנו עד לאייפוסו נטו.

בחודש ינואר 2024, ובהמשך להחלטה 171 בעניין מעבר לכלכלה דלת פחמן, התקבלה החלטת ממשלה 1261. במסגרת ההחלטה, הממשלה הורתה להטיל על שר האוצר לתקן צו הבלו על הדלק (הטלה בלון), התשס"ד-2004 ואת צו תעריף המנס והפטורים ומס קנייה על טובין, התשע"ג-2017, כך שייביא להפנה מדורגת של העליות החיצונית הסביבתית של פליטות פחמן ומזהמים מקומיים,

בנוסף, הוחלט להטיל על משרד האוצר, משרד האנרגיה והתשתיות, משרד הכלכלה והתעשייה והמשרד להגנת הסביבה לקבוע נוהל תמינה תקציבית במפעלים הצורכים דלקים, אשר תדמה את התמורה אותה היו זכאים לקבל במסגרת מסכת פליטות בגיןון הסחר בפליטות האירופאי (ETS EU). זאת, תוך שמירה על תMRIIZIM להתייעלות המפעלים, ובשים לב לשינויים הנדרשים למאפייני השוק ולמבנה מס הפחמן הישראלי.

עוד נקבע, במסגרת החלטה 1261, כי אם ייכנס לתוקף צו הבלו ומס קנייה הכלול את מס הפחמן כאמור לעיל, משרדי האוצר, הכלכלה והתעשייה, האנרגיה והתשתיות והגנת הסביבה יקבעו נוהל לסייע בהתייעלותות הנדרשת לטובות הסתגלות למס הפחמן בהיקף של עד 450 מיליון שקלים בין השנים 2024-2027.

נכון למועד פרסום הדוח, החברה מבצעת חשב שנתי של פליטת הפחמן, ומדוחת למשרד להגנת הסביבה במסגרת דיווח שנתי. בהקשר זה יצוין, כי החברה פועלת להפחחת של פליטות הפחמן, וזאת בין היתר באמצעות מעבר לתאורה חסכנית והתקנת פאנלים סולאריים על גגות מתחמי התداول.

4.10.2. הסדרים עם המשרד להגנת הסביבה בנושא טיפול בזיהום קרקע ומים

בשנת 2008, הגעה החברה להבנות עם המשרד להגנת הסביבה בנוגע לביצוע של תוכנית עבודה רב שנתית, לאייתור ושיקום זיהומים לכ-54 תחנות תלוק הקשורות עימה בהסכם תקף והמורענות על ידה, אשר הוקמו לפני שנת 1997 (מועד כניסה תקנות המים לתקף) (להלן בסעיף זה: "התוכנית"). החברה מימושת את התוכנית וمعدכנת את המשרד להגנת הסביבה בשלבי יישום התוכנית. נכון למועד פרסום הדוח, 11 תחנות עדין מצויות בשלב השיקום.

4.10.3. הליכים משפטיים בקשר עם איכות הסביבה

בгин פגעה בסביבה, חשופה החברה להליכים פליליים, ומנהליים בגין עבירות סביבתיות (נגד החברה ונגד נושא משרה בה), לתביעות אזרחות נזיקות או אחרות. בנוסף, באתר בו יימצא זיהום סביבתי, החברה חשופה לשיכון שיינן צו שיפוטי או מנהלי לסגירת האתר. כמו כן, החברה חשופה לשיכון של אובדן רישיון עסק בתחנה בה יימצא זיהום סביבתי, שהיינו או התנינו בתנאים מסוימים.

4.10.4. מסמך מדיניות מניעת זיהום ממתקנים תת קרקעיים בתחנות דלק

לאחר תקופת הדוח, בחודש מרץ 2024, בהתאם למידניות המתהווה במשרד להגנת הסביבה לפעול למניעת וצמצום זיהומים ופגיעה סביבתיים ממתקנים תת קרקעיים, פרסם המשרד להגנת הסביבה מסמך מדיניות: "מניעת זיהום ממתקנים תת קרקעיים בתחנות דלק" אשר פתוח להעתות הציבור עד ליום 4 באפריל 2024 ("מסמך המדיניות"). בהתאם למסמך המדיניות, חברות הדלק תחויבנה להשבת מיכלים וצנורות הובלות תת קרקעיים חדי דופן /או מיכלים עם דופן כפולה שכשלו בבדיקות אטימות ולהחליפם במיכלים בעלי דופן כפולה בתהליך מדורג שיימשך עד לשנת 2035 – 2040. בנוסף, יהיה צורך בהגברת תדרות בבדיקות האטימות למיכליםקיימים.

החברה לומדת את הוראות והשפעות מסמך המדיניות, וczפיה, בין היתר, להגיש התייחסותה למסמך המדיניות למשרד להגנת הסביבה. ככל שהוראות מסמך המדיניות (כפי שפורסם) יקבלו תוקף חוקי מחייב, להערכת החברה, יגרור הדבר השקעת סכומי כסף ממשמעותיים, אשר יפרסו החל משנת 2025 על פני כ-10 עד 15 שנים.

4.10.5 מדיניות החברה בניהול סיכוןם סביבתיים

החברה נוקטת פעולות רבות ומשקיעה משאבים רבים למניעת פגיעה בסביבה. במסגרת זו אף מינתה החברה הן ממונה בתחום איזות הסביבה והן ממונה בטיחות, אשר במסגרת תפקידיהם דואגים לביצוען של הדרכות שוטפות בקרב עובדי החברה. החברה פועלת באופן שוטף לביצוע בדיקות שונות בתחום התDSLוק.

4.10.6 סכומים שנפסקו

במהלך שנת 2023 לא נפסקו סכומים מהותיים שלל החברה לשלם במסגרת הליכים בתחום איזות הסביבה.

4.10.7 העליות הסביבתיות

העליות הסביבתיות בתחום מתחמי התDSLוק והמסחר נובעות בעיקר מההשקעות הדרושים על פי הדין וההנחיות, הן בשלב הקמת התחנה והן בעת תחזוקתה לצורך התקנת הממערכות והאמצעים כנדרש, מהוצאות בגין ביצוע בדיקות שוטפות, ו/או מתיקול בכל זיהום קרקע ו/או מי תהום, ככל שייתגלה.

סך העליות הסביבתיות בהן נשאה החברה במהלך שנת 2023 הסתכמו בסך של כ-2 מיליון ש"ח.

החברה מעריכה, על בסיס המידע המצו依 בידיה נכון למועד זה, כי העליות הסביבתיות הצפויות בשנת 2024 תעמודנה על סך של כ-4.5 מיליון ש"ח. אין באפשרות החברה להעריך במועד זה את הייקף העליות הסביבתיות הצפויות לשנים 2025-2026, בין היתר בשל פרסום מסמך המדיניות כאמור בסעיף 4.10.4 לעיל.

הערכתה החברה כאמור לעיל ביחס לעליות השיקום הסביבתי וההשקעות הסביבתיות הצפויות על-ידי החברה, הן בגין מידע צופה פנוי עתיד, נהಗדרתו בחוק ניירות ערך, אשר מבוסס על אומדן עליות של עבודות או מתקנים הנדרשים לצורך עבודות ההתאמאה האמורות. הערכות אלו עשויות להתmesh באופן שונה, לרבות באופן שונה מבחן מהותית, אם הסכומים בפועל יעלו על הסכומים הנ"ל, בין היתר, אם יתרור כי הייקף ההתאמאות הנדרש ובמהמuarך על-ידי החברה ו/או אם עלות ביצועם תהיה גבוהה מהצפוי על-ידי החברה ו/או אם יכנסו לתוקף תקנות חדשות (לרבות מסמך המדיניות כאמור בסעיף 4.10.4 לעיל) אשר יתלו דרישות חדשות הקשורות באיכות הסביבה שבגין תידרשה הוצאות נוספות.

4.11. מוגבלות ופיקוח על פעילות התאגיד בתחום פעילות מתחמי הדלוק והמסחר

להלן יתוארו המוגבלות והפיקוח המהוותים החלים על החברה כחברת דלק הפעלת בתחום מתחמי הדלוק והמסחר.⁴¹ יצוין, כי ההוראות הנזכרות להלן אינן מהוות רשימה מלאה של הוראות החוק והתקינה החלות על החברה, אלא רק את העיקריות שבנה.

4.11.1 אישור לפעול לחברת דלק

בהתאם להוראות חוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חוקקה להשגת יעדיו התקציבי והמדיניות הכלכלית לשנת הכספיים 2001), תשס"א-2001, החברה רשומה במרשם מנהל מינהל הדלק מאז שנת 2001.

4.11.2 אישור המנס והבלו - החברה קיבלה "רישון לייזור"

כאמור בחוק הבלו על הדלק, תש"ח-1958 ("חוק הבלו"), והוא פועלתו מחדש מיידי שנה. למועד פרסום הדוח, לחברה "רישון לייזור" בתוקף.

במסגרת צו הבלו על דלק (פטור מחובת קבלת רישון ואישור), תש"ך-1960, נקבע פטור מקבלת רישון ייצור, בין היתר, ליצרנים ומחזיקים של דלק שקיבלו את הדלק, לאחר שהבלו שולם בגיןו. בהתאם לכך, חברות בת של החברה הרוכשות דלק מהחברה פטורות מהחזקאה ברישון כאמור.

4.11.3 הגבלות החולות על תכנון והקמה של מתחמי תדלוק ומסחר

הlixir ההקמה והרישוי של תחנת תדלוק ציבורית נמשן, בדרך כלל, מספר שנים. הנושא מוסדר במספר חיקוקים המקנים סמכויות רישוי לרשויות שלטוניות שונות, ובכלל זה חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 ("חוק התכנון והבנייה") ותכנית המתאר הארצית לתכננות תדלוק תמ"א 18 על שינוי ("תמ"א 18"), הקובעת, בין היתר, תנאים וקריטריונים לאישורן ולהקמתן של תחנות תדלוק ומונעט מפגעים בטיחותיים, תחבורהתיים וסביבתיים, מרחק מזרעי, בין מיכלי הדלק ומשאבות התדלוק לבין אזורים מגוריים ומבני ציבור וצדומה.

כמו כן, חוק התכנון והבנייה מסמיך את הוועדות המקומיות לתכנון ובניה לאשר בתב"ע בוגרע לקרקע המיעודת ל תעשייה, מסחר, חקלאות, מושדים, אחסנה או חניה ליעוד לתחנת תדלוק.

⁴¹ מרבית החוקים, הכוונים והגבלות המפורטים להלן חלים גם על פעילות שיוק מוצר דלק בתחום השיווק היישיר.

4.11.4. חוק משק הדלק (קידום התחרות), התשנ"ד-1994

בחוק משק הדלק (קידום התחרות), התשנ"ד-1994 נקבע, בין היתר, כי לא תתקשר חברת דלק בחוזה להקמת תחנת תדלק (לרבות רכישת תחנת תדלק, חכירתה, שכירتها או הפעלה) או בחוזה בלעדיות המקנה לחברת הדלק את הזכות למכור או לספק למפעיל תחנה מעלה משלואה וביעדים רבים מכלל הדלק הנמכר בתחנה (למעט חוזה בלעדיות המתייחס לתחנת תדלק המצויה במרקען שבבעלות חברת הדלק או בחכירה של חברת הדלק מרשות מקרקעי ישראל או אדם שאינו המפעיל של תחנת הדלק), אם במרקח המפורט להלן מהמקום שבו נמצאת, או תוקם תחנת הדלק, נמצאת תחנת תדלק אחרת, שבה נמכר דלק של אותה חברת הדלק, על-פי המרחקים כדלקמן: בדרך עירונית - 1 ק"מ; בדרך אחרת - 10 ק"מ, הנמדדים לאורכם של כבישים. התקשרות בהסכם שלא בהתאם להוראות החוק ממשועתה – בטלות ההסכם.

יצוין, כי על-פי בקשה חברת דלק, רשאי הממונה על התחרות לאשר התקשרות להקמת תחנת תדלק או לאספקת דלק בחוזה בלעדיות לתחנת תדלק, אף אם המרחק בין תחנות הדלק של אותה חברת דלק קטן מהמרחקים הנ"ל. תוקף ההוראות הנ"ל מתוך החוק הינו עד ליום 31 ביולי 2024.⁴²

4.11.5. חוק משק הדלק (איסור מכירת דלק לתחנות תדלק מסוימות), התשס"ה-2005 (להלן "בസעיף זה: "החוק")

חוק זה מטיל איסור על מכירה ואספקת דלקים לתחנות תדלק ציבורית, אלא אם היא כלולה ברשימה תחנות תדלק שתפורסם על-ידי מינהל הדלק. בראשימה יופיעו רק תחנות תדלק ציבוריות מורשות, כהגדרתן בחוק. החברה מעדכנת מעת לעת את מינהל הדלק בפתחותן וסגירותן של תחנות הדלק הציבוריות של החברה.

⁴² יצוין, כי ביום 29 ביולי 2021 פסק תוקף ההוראה האמורה, והוא חודשה רק ביום 14 בדצמבר 2021.

4.11.6 הפעלת מתחמי התDSLוק והמסחר בשבתו ובעשות הלילה

רבייה מתחמי התDSLוק של החברה פעילים ביום שבת ובעשות הלילה. על-פי סעיף 9 לחוק שעות עבודה ומנוחה, תשי"א-1951 ("**חוק שעות עבודה ומנוחה**"), העסקת עובדים יהודים ביום השבת טעונה יותר של שר העבודה. בנוסף, בחוק שעות עבודה ומנוחה נקבע, בין היתר, כי ביום המנוחה הקבועים, כמשמעותם בפקודת סדרי שלטון ומשפט, התש"ח-1948, לא ישוחרר בעל חנויות בחנותו. לחברה ולתchnותיה ניתן אישור מפעל חיוני מאות המפקח הכללי על כוח האדם משרד הכלכלה, המתעדכן מעת לעת ושהינו בתוקף למועד פרסום הדוח.

4.11.7 פיקוח על מחירי הדלקים המשווקים על-ידי החברה

א. צו הפיקוח על מחירים רבים של מוצר דלק ונפט

למועד פרסום הדוח, מחיר המכירה לצרכן של בנזין 95 אוקtan בתחנות DSLוק נמצא תחת פיקוח, על-פי הוראות צו הפיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (מחקרים רבים בתחנות DSLוק), התשס"ב-2002 (להלן בסעיף זה: "**צו הפיקוח**" ו- "**מוצר הדלק שבפיקוח**", בהתאם).

כמפורט בצו הפיקוח, המחיר המירבי למוצר הדלק שבפיקוח (בNazin 95) (בDSLוק בשירות עצמאי) מורכב מארבעה רכיבים: (1) מחיר חומר הגלם (מחיר הבנזין בשער בית הזיקוק); (2) מסים – בלו וכל מס אחר המוטל לפי דין; (3) מס ערך מוסף; ו-(4) "סל הוצאות" המכונה "מרוח השיווק" – סכום שנועד לגלם את הוצאות חברות הדלק הקשורות בשיווקו של מוצר הדלק שבפיקוח, בתוספת רווח סביר ממכירותו בשירות עצמי בתחנת DSLוק ("**מרוח השיווק**"). בצו הפיקוח נקבע גם אופן עדכון המחיר המירבי למוצר הדלק שבפיקוח.

כמו כן, צו הפיקוח קובע, כי לגבי מוצר הדלק שבפיקוח, הנמדד תוך מתן שירות מלא, ניתן יהיה לגבות, בנוסף למחיר המירבי שנקבע, תוספת بعد שירות מלא בסכום הנקוב בצו הפיקוח ("**התוספת לשירות מלא**"), בלבד שליש מההוצאות בתחנה יהיו בשירות עצמי.

నכו למועד פרסום הדוח, עומדת מרוח השיווק על 60 אגורות לליטר (לפני מע"מ), והתוספת לשירות מלא, עומדת נכו למועד פרסום הדוח, על 19 אגורות לליטר (לפני מע"מ).

בשנת 2022 החל משרד האנרגיה בעריכת בחינה מחודשת של מרוח השיווק המפוקח לבנזין 95, ולשם כך העבירה החברה מידע ונתונים שונים בגין השנים 2019 עד 2021 ("הבחינה המחודשת"), שנדרשה להעביר לצורך הבחינה המחודשת.

למועד פרסום הדוח, טרם ידוע מה תוצאות הבחינה המחודשת, ולפיכך, בשלב זה, אין ביכולתה של החברה להעריך את השלכות עדכון מרוח השיווק (ככל שייעודן) על תוצאות פעילותה.

למועד פרסום הדוח, מחיר המכירה לצרכן של סולר לתחבורה בתחנות תדלק נמצא תחת פיקוח, על-פי הוראות צו הפיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (החלטת החוק על סולר לתחבורה וקביעת רמת פיקוח), תשע"ב-2012. בהתאם להוראות הצו האמור, יכול על סולר לתחבורה פיקוח ברמת דיווח על רווחיות ומחרירים לפי פרק ז' לחוק הפיקוח על מצרכים ושירותים, התנש"ו-1996. ככל שיחול פיקוח בפועל (מעבר לדיווח כאמור) על מחירי הסולר, עשויו להיות לכך השפעה מהותית על החברה אשר לא ניתן לאמוד אותה בשלב זה.

ב. צו הפיקוח על מחירי מירביים של מוצריו נפטר בשער בית זיקוק

בחדש ינואר 2007 הוסר בפועל הפיקוח על מחירי רוב התזקיקים בשער בית הזיקוק. למועד פרסום הדוח, נותר הפיקוח על מזוט רב גופרית וביטומן.

ביום 7 בנובמבר 2022, התקיים דיון בוועדת המחרירים של משרד האנרגיה ("הוועדה") בנושא עדכון צו מחירי מוצריו נפטר בשער בית זיקוק ("הצו"). הוועדה גיבשה מספר המלצות לעדכון הצו, ופרסמה את המלצותיה במסגרת "שימוש ציבורי", על מנת לאפשר לגורמים המעניינים בכך להעביר התייחסותם לממלצות האמורות ("השימוש הציבורי"). החברה העבירה התייחסותה לממלצות לעדכון הצו.

למועד פרסום הדוח, טרם ידוע מה תוצאות השימוש הציבורי, ולפיכך, בשלב זה, אין ביכולתה של החברה להעריך את השלכות עדכון הצו (ככל שיובצע) על תוצאות פעילותה.

ג. החזקת מלאי חירום ומלאי תפעולי

בחודש אפריל 2022, פורסם משרד האנרגיה את תזכיר חוק משק הדלק (HIROM), התשפ"ב – 2022 ("תזכיר החוק"). מטרת החוק היא היערכות לשעת חירום במשק הדלק והחזקת מלאי חירום ומלאי תפעולי על ידי חברות הדלק.

החברה הציגה בפני נציגי מינהל הדלק את השגותיה לעניין תזכיר החוק.

להערכת החברה, במידה ולא יתקבלו השגותיה לתזכיר החוק, עשויות להיות לתזכיר החוק השפעות משמעותיות על פעילותה (ועל פעילות יתר חברות הדלק גדולות), במקרה שהחברה תידרש להחזיק כמויות דלקים גדולות כמלאי חירום ומלאי תפעולי.

יובהר, כי היערכות החברה כאמור בקשר עם השפעת הפיקוח על החברה, תוכאות השימוש הציבורי, והשפעות תזכיר החוק, מהוות מידע צופה פנוי עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך אשר מבוססות, בין היתר, על הנתונים שבידי הנהלת החברה נכון למועד זה, ועשויות שלא להתmesh באופן שונה מהותית מהציפוי, בין היתר כתוצאה מהתרחשותם של גורמים שונים אשר אינם מצויים בשליטת החברה בלבד.

4.11.8. הגבלות ייחודיות לתחנות תדלוק פנימיות

תחנות תדלוק פנימיות הממוקמות בקיבוצים או מושבים, הוקמו במהלך השנים, בהתבסס, בין היתר, על הוראות האגף החקלאי ברשות מקרקעי ישראל ("רמ"א"), בעניין זה, הקובעת כי ניתן להקים בתחום משבצת יישוב חקלאי נקודת תדלוק פנימית שאינה מסחרית, אשר לא יספק בהדלק לציבור, וזאת ללא תשלום לרמ"א. למיטב ידיעת החברה, עמדתה של רמ"א הינה כי ההוראה הנ"ל (אשר בוטלה לשיטת רמ"י) התירה לספק דלקים בתחום הפנימיות רק לכליים חקלאיים של האגודה ושל חבריה וכן לכלי רכב בבעלות האגודה, בעוד שספקת דלקים לרכבים פרטיים של חברי האגודה/בני הקיבוצים או המושבים מחייבת עירicht עסקה מול רמ"י ותשולם מתאימים לרמ"י. בהמשך להחלטות הנהלה של רמ"י מהשנים 2015–2016 בעניין זה, הוצא על-ידי רמ"ז נוהל להסדרת התחנות הפנימיות, לפיו ישולמו לרמ"י סכומים (ሞפחתיים) בגין מכירות עבר (בהתאם לנוסחה המביאה בחשבון מכירות בנזין בלבד), ותישנה עסקאות בנוגע להמשך הפעלת התחנות בתחום בהן מופעלות כו"ם. נכון למועד הדוח, להערכת החברה ליישום הנוהל אין השפעה מהותית על פעילותו.

תקן EMV 4.11.9

בהתאם להנחיות בנק ישראל, החברה, וכן יתר חברות הדלק, נדרשות להטמע את טכנולוגיית תקן EMV לעסקאות בכרטיסי אשראי, במסופי האשראי הפועלים בתחום התדלוק שלן (בחניונות הנוחות ובמנפקות התדלוק).

תקן EMV הננו תקן לאבטחת עסקאות בכרטיסי אשראי. הטמעת תקן EMV מאפשרקדם את החידושים בתחום התשלומים, לרבות ביצוע תשלום מלא מגע באמצעות טלפון סלולי ואפליקציות תשלום מתקדמות, וכן נועד לסייע בהפחחת סיכון היזוף והשימוש לרעה בכרטיסי חיוב באמצעות שדרוג מנגנון האבטחה.

נכון למועד פרסום הדוח, החברה השלימה את תהליכי פרישת התשלום החכם באמצעות טכנולוגיית ה-EMV בכל מערכיו הקמעונאות שלה למעט משאיות הדלק בתחום התדלוק. יצוין, כי יישום התקן הקיים בחו"ל – בתחום התדלוק בישראל, אינו אפשרי מבחינה טכנית ונדרש פיתוח פרוטוקול ייחודי לישראל ("הפרוטוקול"). פרוטוקול מתאים פותח, וכיעת פועלת החברה להשלים את הפיתוח וההטמעה בכלל מתחמי התדלוק שלה.

בחדש פברואר 2022, אישר בנק ישראל מתוך עקרוני ליישום הפרוטוקול בתחום התדלוק אשר הוצג לו על ידי החברה, במסגרתו קבע בנק ישראל כי על החברה לסיים את יישום הפרוטוקול עד ליום 31 בדצמבר 2024. נכון למועד פרסום הדוח, להערכת החברה,

עלויות הטמעת תקן EMV במתחמי התדלק צפויות להיות בטוחה שבין 10 ל-20 מיליון ש"ח.

נכון למועד פרסום הדוח (בין היתר בעקבות השפעת מלחמת "חרבות ברזל") – יישום הפרווטוקול טרם הסתיים, והחברה (בדומה ליתר חברות הדלק הגדולות) פנמה לבנק ישראלי בבקשתה להאריך את מועד יישום הפרווטוקול. לאחר מועד הדוח, בחודש מרץ 2024, נתן בנק ישראל ארכה ליישום הפרווטוקול (הומוגנית בעמידה באבני דרך), עד ליום 31 במאי 2025. אי עמידה ביישום התקן, עלולה למנוע תשלום באמצעות כרטיסי אשראי במסופי האשראי המותקנים במתחמי התדלק, וכן עשוי להטיל את האחריות ביחס ל-"מחוishi" עסקאות אשראי – על חברות הדלק (ולא על חברות האשראי).

הערכת החברה כאמור לעיל ביחס **עלויות הטמעת תקן EMV במתחמי התדלק**, היא בוגדר מידע צופה פנוי עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך. המידע כאמור מבוסס, בין היתר, על הערכות הנהלת החברה בהתאם למצב השוק הנוכחי. מידע כאמור עשוי להתmesh באופן שונה, לרבות באופן שונה מהותית, כתוצאה מספר גורמים אשר חלקם אינם בשליטת החברה, ובכלל זה, שינויים טכנולוגיים, שינויים מאקרו כלכליים, שינויים בתוכניות החברה, או כתוצאה מהנסיבות אחד או יותר מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 21 להלן.

4.11.10. חוק קידום התמורות בענף המזון, התשע"ד-2014

לפירוט בעניין זה ראו סעיף 6.10.2 להלן.

4.11.11. רישונות עסק

חוק רישיון עסקים, תקנות רישיון עסקים (הוראות כלליות), התשס"א-2000 וצו רישיון עסקים (עסקים טעוני רישיון), התשע"ג-2013 מחייבים את החברה להחזיק ברישונות עסק לתחנות התדלק וחניות הנוחות המופעלות על ידה. בנוסף, קיימות הוראות דין-נוספות החלות על החברה בנושא זה ובهن תקנות רישיון עסקים (אחסנת נפט), התשל"ז-1976 (הקובעות את דרכי קבלת רישיון העסק לאחסנת נפט ואת אופן אחסנת הנפט הנגזר מתנאי הרישיון), תקנות רישיון עסקים (תנאים תברואים בתחנות דלק), התש"ל-1969 (המפורטת את אופן אחזקת תחנת הדלק וכל המתקנים שבה, וכן את המתקנים המחייבים להימצא בתחנת הדלק).

רישונות העסק של תחנות החברה מכילים מגוון תנאים מאט המשרד להגנת הסביבה הקיימים בתקנות המים, איכות אויר לרבות מישוב אדים, אמצעי מניעת זיהום מים ושפכים, אופן טיפול בקרקע מזוהמת שנגנחה ועוד. כמו כן החברה נדרשת לבצע הערכות לקרהת אירוע חירום בשגרה ובשעת חירום ולהחזיק בנהלים והנחיות לקרהת הערכות לאירוע חירום.

בעקבות רפורמה מקיפה בתחום רישיון העסקים, רישונות עסק לתחנות תלולק אשר בעבר היו ניתנים לצמויות – לא ניתנים יותר, ונקבעה תקופת תוקף של 5 שנים לרישיון עסק לתחנת תלולק. למועד פרסום הדוח, לחובן הנadol של תחנות התדלוק המופעלות על-ידי החברה ניתן רישיון עסך.

נגד החברה ונוסאי משרה בה תלויים ועומדים, מעט לעת, כתבי אישום בגין הפעלת תחנות תלולק 1/או חניות נוחות ללא רישיון עסק או בחירגה מהיתר. להערכת החברה, מעבר ל垦סות בסכומים לא מהותיים, 1/או להוצאה צווי סגירה עד לקבלת רישיון עסק 1/או עד להכשרת הבניה בהיתר, לא צפואה לחברת חשיפה נוספת בהקשר זה. להערכת החברה, גם אם יסגרו אחת או יותר מתחנות התדלוק 1/או חניות הנוחות, לא תהיה לכך השפעה מהותית על תוכניות העבודה של החברה.

הערכתה החברה כאמור לעיל בדבר השפעה שאינה מהותית על החברה או על תוכניותיה הכספיות בעקבות קיומם של כתבי אישום כאמור לעיל, הן בגדר מידע צופה פנוי עתיד, כהגדתו בחוק ניירות ערך, המתבסס על העריכות החברה וניסיון העבר שלא נפי שהוא למועד פרסום הדוח. המידע כאמור עשוי להתmesh באופן שונה, לרבות באופן שונה מהותית, כתוצאה מספר גורמים אשר אינם בשליטת החברה, ובכלל זה, שינויים בחקיקה או במדיניות האכיפה של הרשות.

4.11.12. הגבלות על פעילות של חברות הדלק מכח חוק התחרות הכלכלית, התשמ"ח- 1988 – הסדרי בלעדות לאספקת או רכישת דלקים בתחנות הتدלק

בשנת 1993 קבע הממונה על התחרות (להלן בסעיף זה: "הממונה"), בהתאם לסמכוותו על-פי סעיף 43(א)(1) לחוק התחרות הכלכלית, התשמ"ח- 1988 ("חוק התחרות"), כי הסכמי הבלעדות ארוכי הטוח בין חברות הדלק "פז", "דלק" ו-"סונול" לבין תחנת תדלק שאינן בבעלותן של חברות הדלק, מהווים "הסדר כובל" כמשמעותו בחוק התחרות⁴³ (להלן בסעיף זה: "קביעת הממונה"). במהלך השנים 1995-1997 הגיע הממונה להסדרים עם החברות האמורתי, במסגרתו הן שחררו תחנות תדלק עם הסכמים ארוכי טוח וקיבלו על עצמן הגבלות בגין הסכמים עתידיים מבחינות התקופות האפשריות להתקשות.

במסגרת אישור הממונה למיזוג שבין החברה ובין אלון – חברת הדלק לישראל בע"מ בשנת 1999, קיבלה על עצמה החברה הגבלות דומות לאלו שנקבעו בהסדר של הממונה עם חברות הדלק בנוגע להתקשרותם בהסכם אספקה בלעדית של דלקים לתחנות תדלק, ובכלל זה:

1. תקופת הסכם אספקה בלעדית לא עולה על 3 שנים⁴⁴ ולא יחולש הסכם אספקה בלעדית אלא במשך מחצית השנה הקודמת למועד סיום הסכם האספקה הבלעדית שחידשו מתבקש.

2. על אף האמור לעיל, תקופת הסכם אספקה בלעדית המתיחס לתחנת תדלק, אשר במסגרת כריתהו החברה דלק לשאת במלוא או כמעט במלוא מימון הקמת תחנת התדלק, לא עולה על 14 שנים ממועד פתיחת שירות תחנת התדלק לציבור הרחב.

תקופת הסכם אספקה בלעדית המתיחס לתחנת תדלק, שבה יבוצעו במימון חברת דלק עבודות שיפוץ או חידוש משמעויות או שיפורים משמעתיים, לא עולה על 7 שנים ממועד תחילת האספקה על-ידי חברת הדלק, או כל מועד אחר שייקבע על-

⁴³ "הסדר כובל" על-פי סעיף 2 לחוק התחרות, הינו הסדר הנעשה בין בני אדם המנהלים עסקים, לפחות אחד הצדדים לפחות מגביל עצמו באופן העול למונע או להפחית את התחרות בעסקים בין הצדדים האחרים להסדר, או חלק מהם, או בין בני אדם שאינם צד להסדר.

⁴⁴ "הסכם אספקה בלעדית" הוגדר בקביעת הממונה ככל תניה בהתקשרות שהתחייבו בה לאספקת מוצר דלק על-ידי חברת דלק לתחנת תדלק, המחייבת את מפעלי התנה שהיינו בעל זכויות בעלות או חכירה או חכירת משנה במרקעי תחנת התדלק, או מי שהוקנו לו זכויות כאמור, לרכוש באורך בלעדיו מוצר דלק מחברת הדלק לצורך מכירותם או שיוקם בתחנת התדלק, והיכול בין במישרין ובין בעקיפין, באמצעות שותפות או בכל דרך אחרת.

ידי בית הדין לתחרות – לעניין זה שיפור מהותי יהא בשיעור שלא יפחות מ-60% מעלות הקמת תחנת תדלוק דומה, אילו הוקמה במועד השיפוץ.

הסכם אספקה בלבדית כאמור, לתקופה העולה על 3 שנים יוגש לאישור בית הדין לתחרות, כאשר הממונה הביע כוונתו להמליץ על אישור ההסכם העומדים בתנאים הנ"ל.

3. הסכמי אספקה בלבדית יהיו בנוסח שאושר על-ידי ביה"ד לחזים אחידים. החברה לא הגישה בקשה לאישור חוזה אחיד לאספקה בלבדית, מאחר שאין בחברה נוסח אחיד של הסכם אספקה אשר לפיו החברה פועלת, וכל הסכם אספקה מגובש בהתאם לנסיבות ותנאי העסקה.

4.11.13 פרטום להעורות הציבור של טיוות דוח רשות התחרות בנושא תחרות גאוגרפית בתחום

תדלוק

ביום 9 ביולי 2017, פרסמה רשות התחרות טיוות דוח להעורות הציבור בנושא תחרות גאוגרפית בתחום תדלוק: הקשר בין מבנה השוק למחירי הבניין, וביום 26 בדצמבר 2017, פרסמה רשות התחרות פרק נלווה לדוח הבניין, העוסק בנושא תחרות גאוגרפית בתחום הסולר (להלן ייחדיו בסעיף זה: "טיוות הדוח").

טיוות הדוח כלל המלצות אשר מגבילות את חברות הדלק הנגדولات בהתקשרותם בהסכם עם תחנת תדלוק או עם בעל מקרקעין באיזוריהם בהם יש ריכוזיות של חברות גדולות והיעדר תחנות של חברות קטנות, בהקמת תחנות תדלוק חדשות באיזוריהם בהם יש תחנת תדלוק אחת של חברת גודלה ובאופן נקבע, כי הסכמים אנקויים של חברות הדלק בגין תחנות תדלוק עלולים להיחשב כהסדרים כובלניים לפי סעיף 2(א) לחוק התחרות הכלכלית, וכי הסדרים בדבר תקופת DEALINGS בעלות העולה על 3 שנים (ובמקרה שחברת הדלק נשאה בעלות הקמה או שיפור של תחנה – תקופה העולה על 6 שנים) יחשבו כהסדרים העולמים לפגוע בתחרות ותידרש הצדקה מיוחדת לשם אישורם.

בחודש מרץ 2018 הגישה החברה לרשות התחרות את התייחסותה המנון מקת לטיוות הדוח, בה פרסה את הסתייגותה השונות ביחס לממצאי הדוח, מסקנותיו וממליצותיו. למועד פרסום הדוח טרם פורסם דוח סופי או עדכון בנושא מאות רשות התחרות.

החברה סבורה כי במידה ולא תתקבל עמדתה, עלולה להיות לכך השפעה מהותית על פעילותה של החברה ותוצאתה. זאת, היות והמלצות המפורטות לעיל עשויות להטייל מגבלות שונות על החברה בקשר עם פтиחת והקמת תחנות תדלוק חדשות ו/או חידוש הסכמים קיימים בקשר עם תחנות תדלוק אותן מפעילה החברה.

הערכת החברה כאמור בדבר השפעת הדוח על פעילותה ותוצאותיה, היא בגדר מידע צופה פנוי עתיד, כהגדתו בחוק ניירות ערך. המידע כאמור עשוי להתmesh באופן שונה, לרבות באופן שונה מהותית, כתוצאה מספר גורמים אשר אינם בשליטת החברה, ובכלל זה, בין היתר, שינויים בחקיקה או מדיניות האכיפה של רשות התחרות או כתוצאה מהשפעת גורמים מקרו כלכליים או ענפיים, או התmeshות אחד או יותר מגורמים הסיכון המפורטים בסעיף 21 להלן.

4.11.14. תקנים מחיבים לדלק המשוק בישראל

בישראל קיימים תקנים מחיבים לモצרי דלק המשוקים בארץ. תקנים אלו נקבעו על ידי מכון התקנים, אשר אימץ את התקינה האירופאית בתחום זה.

4.12. הליינים משפטיים בתחום הפעולות מתחמי התDSLוק והמסחר

لتיאור הליינים המשפטיים המהותיים, שהחברה צד להם, בקשר עם תחום הפעולות מתחמי התDSLוק והמסחר, ראו ביאור 28ד' לדוחות הכספיים.

5. תחום השיווק הישיר

5.1. מידע כללי על תחום השיווק הישיר

הפעולות בתחום זה כוללת שיווק, הפצה וספקה של מוצרים דלק, גפ"מ, גז טבעי, שמנים, תוספים ואוריה ישרות למשתמש הסופי ולMPIים, לרשות הפלסטינית ("הרשות"), ולkokחות מוסדיים, תעשייתיים ופרטיים, וכן שיווק של מוצרים גז וקמפניג בעיקר תחת המותג "אמג'ז". תחום זה כולל גם שיווק דלק סילוני ("דס"ל") ומtan שירותים תדלק לחברות תעופה אזרחיות מקומיות ובינלאומיות.

5.1.1. מבנה תחום השיווק הישיר ושינויים החלים בו

שיווק מוצרים דלק, גפ"מ וגז טבעי

בתחום זה פועלות בעיקר חברות הדלק הגדולות וכן ב"ח, וכן מספר חברות קטנות נוספות. בתחום הגפ"מ פועלות חברות הגז הגדולות: "אלקטרה פאוור" (לשעבר "סופרגז"), "פזג" ו- "אמישרגז" ("חברות הגז") וכן מספר רב של ספקים גז קטנים יותר. בתחום הגז הטבעי פועלות בעיקר "אלקטרה פאוור", "אמישרגז" ו- "פז גז".

ענף הדלקים מאופיין בהתקשרות קצורות טווח, ויכולת ניידות גבוהה של kokחות, חשיפות אשראי ותחרות מוגברת. ענף הגפ"מ והגז הטבעי לתעשייה מאופיינים בהתקשרות ארכוכות טווח.

במסגרת פעילות תחום זה, פועלת החברה גם כספקת גז טבעי. לצורך כך מפעילה החברה מערכת שיווק והנדסה אשר מציע לkokחות שירותים הכוללים הסבה של תשתיות הגז במפעלים וספקה של גז טבעי למפעלים.

לחברה ידע וניסיון לרבות ידע הנדרש לצורך הסבת מפעלים, ובכלל זה לשם טיפול ברגולציה הרבה הכרוכה בפעילויות כאמור.

במסגרת זו, מתקשרת החברה עם חברות הנדסה, בקרה ותוכנו פרויקטים לצורך קבלת שירותים במסגרת ביצוע פרויקטים להסבה על בסיס ההסכם שנחתמו כאמור לעיל.

ביום 11 בספטמבר 2022, חתמה דורך על הסכם לרכישת גז טבעי עם או.פי.סי גז טבעי שותפות מוגבלת, לתקופה של 60 חודשים החל ממועד הפעלה המסחרית של מאגר "כרייש", בהיקף כולל של עד 0.1 BCM לשנה (להלן בסעיף זה: "ההסכם"). ההסכם כולל התchiaיות לרכוש או תשלום (Take Or Pay) בעבור כמות שנתית מינימלית של גז, בהיקף ובהתאם למנגנון שנקבעו בהסכם.

בחודש מרץ 2023, לאחר תחילת הפעלה המסחרית של מאגר "כרייש", החלה דורך לרכוש גז טבעי שותפות או.פי.סי בהתאם לתנאי ההסכם.

לאחר תקופת הדוח, בחודש ינואר 2024, חתמה דורך על תיקון להסכם, במסגרתו החל מיום 1 בינואר 2024 קטנה הכמות השנתית המינימלית של גז, שמתchiaית דורך לרכוש במסגרת ההסכם. יתר הוראות ההסכם נותרו ללא שינוי.

שיווק הדס"ל

להלן מוקחות בתחום המ חברות תעופה אזרחיות ישראליות וזרות. הפעולות בתחום זה מאופיינת במחוזי מכירות גבוהים ובמרוצתי שיווק נמוכים. המתחרים של החברה בתחום שיווק הדס"ל הן חברות הדלק "סונול", "דלק" ו-"פז".

5.1.2. מגבלות חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום השיווק הישיר

לענין הגבלות ופיקוח בתחום מתחמי התדלק והמסחר אשר משפיעים גם על תחום פעילות זה, ראו סעיף 4.11 לעיל.

תחום השיווק הישיר, בעיקר בפעולות שיווק הgef"מ, כפוף בשנים האחרונות לפיקוח, אכיפה וחקיקה אינטנסיבית ומוגברת. השינויים העיקריים באים לידי ביטוי בהחמרהם של הסדרי הבטיחות הנדרשים מספקי הגז, וכן בהסדרת תנאי האספקה של הצרכנים עם ספקי הגז במטרה לאפשר חופש בחירה גדול יותר לצרכן הפרטני המחבר למערכת גז מרכזי. כמו כן, מטלות הוראות החוק השונות חובת רישיון על כל העוסקים בשיווק גז, הובילתו או אחסنته. לפרט בנוגע לחקיקה ולתקינה בתחום, ראו סעיף 5.11 להלן.

5.1.3. שינויים בהיקף הפעולות בתחום השיווק היישיר וברוחו חיותן

להלן פירוט אודות הרוחן הגולמי של החברה בתחום השיווק היישיר בשנים 2021, 2022 ו-2023:

2021		2022		2023		
שיעור ממחזר נטו	במיליאן ש"ח	שיעור ממחזר נטו	במיליאן ש"ח	שיעור ממחזר נטו	במיליאן ש"ח	
9%	94	5%	109	5%	105	רוח גולמי מכירת דלקים, שמנים מוצרי נפט (למעט גפ"מ)
26%	101	19%	89	24%	94	רוח גולמי מכירות גפ"מ, גז טבעי ואחרים
4%	11	1.4%	15	0.6%	6	רוח (הפסד) גולמי מכירת דס"ל

להסביר הדיקטוריון לגבי השינויים בהיקף פעילות בתחום וברוחו חיותו, ראו סעיף 4.1.4 לדווח הדיקטוריון.

5.1.4. התפתחויות בשוקים של תחום השיווק היישיר או שינויים במאפייני הליקותם של

שוק גפ"מ וגז טבעי

א. בשנים האחרונות ניכרת התגברות בתחרות בתחום, בעיקר עקב עלייה במספר המתחרים אשר הביאה לשחיקה במרוחקים. להערכת החברה, רמת השירות ומוניטין החברה מהווים מרכיבים בהחלטת הליקותם לגבי בחירת הספק, במיוחד בתחום הגפ"מ והגז הטבעי – לתעשייה.

ב. הפעולות בתחום שיווק הגז הטבעי בישראל, ובהתאם פעילותה של החברה בתחום זה, מושפעת מכניות של שחקנים חדשים בתחום הפקט גז טבעי וכן מהרחבה ו/או השלמה של תשתיות להולכת גז טבעי (רשות ההולכה ורשת החלוקה) באזוריים השונים. למועד פרסום הדוח, ממשיכות חברות החלוקה לפעול לחיבור מפעלים נוספים לרשת החלוקה. כמו כן, הפעולות בתחום זה נתונה לרגולציה קיימת ו/או עתידית אשר תסדיר את פעילותם של מסוקי הגז הטבעי בישראל.

ג. הגפ"מ המיצר בישראל הינו תזקיק המופק מנפט, להבדיל מгаз טבעי. היצע הגפ"מ המיצר על-ידי בתיה הזיקוק אינו מספיק להשלמת הביקוש המקומי ולפיכך מתבצע ייבוא גפ"מ להשלמת הביקוש.

שיווק הדס"ל

הפעולות בתחום מושפעת מהיקף התغيرות הנכנסת והויצאת לישראל ומתנועת מטענים, המושפעת מהיקף הסחר של מדינת ישראל עם מדינות אחרות. בשנים 2022-2023 חל שיפור ניכר במכירות הדס"ל שנבע מעלייה ניכרת בהיקף הטיסות עם הסרת המגבלות שהוטלו בשל מגיפת הקורונה. עם זאת, הפעולות בתחום זה נפגעה ממשמעותית בעקבות פרוץ מלחמת "חרבות ברזל" אשר הובילה לצמצום הטיסות. לפרטים ראו סעיף 1.3.1 לדו"ח הדירקטוריון.

5.1.5. גורמי ההצלחה הקritisטיים בתחום השיווק הישיר והשינויים החלים בהם

בין גורמי ההצלחה הייחודיים לתפקיד השיווק הישיר ניתן למנות:

- א. קיומם מערך מכירות אפקטיבי, הפועל לאיתור לקוחות חדשים ושמירה על קשר שוטף עם הלוקחות הקיימים, וכן מערך שירות לקוחות.
- ב. קיומם מערך הנדסה וטכניות מתכנן ותומך מכירות.
- ג. קיומם מערך לוגיסטי תומך וגיבוי טכני.
- ד. יכולת לבדל את מוצריו החברה ממתחריה באמצעות שירות אינובי, ייעוץ מקצועי ותמיינה.
- ה. חוסן פיננסי המאפשר הענקת אשראי ללקוחות.
- ו. בניית מותגים אפקטיביים למוצרים החברה.
- ז. יכולת ואמצעים לאחסון ושינוע של גפ"מ.
- ח. יכולת ליצור קשר עסקי עם חברות תעופה זרות ומקומות המשמשות בשירותי תדלק בתנבת"ג.

5.1.6. שינויים במערך הספקים וחומרי הגלם בתחום השיווק הישיר

קיימים שלושה מקורות לאספקה של מוצרים נפט בתחום הפעולות: בז"ח, בז"א ובאמצעות ייבוא.

לפרטים בדבר הספקים מהם רוכשת החברה גז טבעי, ראו סעיף 5.1.1 לעיל.

5.1.7. חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום השיווק ישיר ושינויים החלים בהם

להערכת החברה חסמי הכניסה בתחום הפעולות הם:

- א. שיווק ישיר של מוצר דלק ושמנים ללקוחות עסקיים מציריך חוסן פיננסי ניכר לצורך מימון רכישות הדלקים והענקת אשראי לאותם לקוחות.
- ב. שיווק הגפ"מ מהיבר רישיון ספק גז, ושיווק הגז הטבעי מהיבר התקשרויות לרכישת גז טבעי. יצוין כי קיבלת רישיון ספק גז ועמידה בתנאיו, כמו גם בתנאי הוראות חוק נוספת על הפעלים בתחום, הכרוכות בהשעות ניכרות בביטחון הפעולות, בכוח אדם, לרבות החובה להעסיק בעלי מקצוע בעלי הסמכה ורישיון כדין, בצד, ובഫעלת מוקד חירותם.
- ג. על מנת לעמוד בדרישות הרגולטוריות המחייבות בתחום, ולתמוך בלקוחות גדולים נדרש מערך טכני והנדסי נרחב לצורך התקנה תחזקה ובדיקה תקינות הציוד.

5.1.8. תחליפים למוצרי תחום הפעולות ושינויים החלים בהם

מוצרי החברה משמשים בעיקר להפקת אנרגיה לשימושים שונים, ומגוון סוגי הדלקים המשווקת החברה יכולים להיות תחליפיים זה לזה. החברה מעריכה כי המוצרים התחליפיים העיקריים למוצרי תחום הפעולות הינם:

- א. סולר ובנזין - חשמל.
- ב. גפ"מ (ביתוי) - חשמל.
- ג. גפ"מ (תעשייתי) – גז טבעי.
- ד. גז טבעי – גפ"מ.

5.2. מוצרים ושירותים בתחום השיווק ישיר והתחליפים להם

המוצרים העיקריים אותם משוקת החברה בתחום השיווק ישיר הינם:

- ה. בנזין לסוגיו - המשמש בעיקר לכלי רכב.
- ו. סולר - משמש בעיקר לכלי רכב בעלי מנוע דיזל.
- ז. דלק סילוני – שיווק ומכירה לחברות תעופה.
- ח. שמנים תוספים ואוריה – שמני מנוע וסיכה תחת המותגים "Dor"-1 "Aral", "Texaco" ו-Oil (מותג פרטី של החברה) ו-"אוריה".

- .ט. מזוט - משמש בעיקר כדלק לתעשייה וייצור חשמל.
- .י. ביטומן (זפת) - משמש בעיקר לזריפות כבישים, גגות ועוד.
- .יא. גפ"ם - משמש לתעשייה לבישול ולחימום ביתתי, וכן להנעת כלי רכב.
- .יב. גז ללא ריח - לשימושים בתעשייה.
- .יג. גז טבעי - לשימושים בתעשייה.
- .יד. מוצרי קמפינג ומוצרי גז משלימים - בעיקר למגזר הפרטני.

השירותים אותם מספקת החברה בתחום פעילות זה כוללים: אספקת תזקיקי נפט וגז טבעי ללקוחות, וכן תכנון, התכננה, הסבה ותחזוקת ציוד קצה לשימוש במוצרי דלק, גפ"ם וגז טבעי אצל הלקוח.

5.3. פילוח הכנסות ורווחיות ממוצרים ושירותים בתחום השיווק הישיר

מרבית הכנסות בתחום השיווק הישיר נובעות ממוצרי דלק וגז טבעי. לתיאור רווחיות תחום פעילות זה, ראו סעיף 5.1.3 לעיל.

להלן יובא פירוט אודות מכירות החברה בתחום השיווק הישיר בפילוח לפי מוצרים:

2021		2022		2023		
שיעור מסך מכירות החברה	מכירות נטו ב מיליון ש"ח	שיעור מסך מכירות החברה	מכירות נטו ב מיליון ש"ח	שיעור מסך מכירות החברה	מכירות נטו ב מיליון ש"ח	
19.9%	1,013	27%	2,247	26%	1,949	מוצרי דלק (למעט גפ"ם)
7.5%	382	6%	462	5%	397	גפ"ם, גז טבעי ואחרים
5.0%	253	13%	1,123	13%	1,032	דס"ל

5.4. לקוחות בתחום השיווק היישיר

5.4.1. הרשות הפלסטינית

החל מחודש ינואר 2021, מספקת החברה סולר, בנזין וgef"מ לרשות הפלסטינית ("הרש"פ") בהתאם להסכם שנחתם עמה ביום 17 בדצמבר 2020 לאספקת דלקים וגז, אשר עיקריו יובאו להלן. ההסכם נכרת לתקופה של שנתיים, ביחס ל-50% מצורכת הדלקים והgef"מ השנתית של הרש"פ.

ביום 12 באפריל 2022, חתמו החברה והרש"פ על תוספת להסכם, במסגרתה הוארנה תקופת ההסכם בשלוש שנים נוספות, עד ליום 31 בדצמבר 2025 ("ההסכם").

ההסכם קובע את מחירי, דרכי ומועדיו האספקה, תנאי התשלום, אופן הניפוי והובלה של תזקיקי הנפט והgef"מ, סטנדרטים של תזקיקי הנפט והgef"מ המסופקים לרש"פ ותנאים מסחריים נוספים. האחוריות להובלת התזקיקים למרכז הפצה של הרש"פ חלה על החברה, בעוד הובלת המוצריים ממרכז הפצה האמורים לשטחי הרש"פ ולקוחות הקצה, מבוצעת על-ידי הרש"פ ובאחריותה.

לצורך הבטחת התחביבותיה מכוח ההסכם, המחייבת הרש"פ לחברת הזכות לגבות את התשלום המגיע לה מכיספי המיסים הקשורים לדלק, המוחזקים עבור הרש"פ על-ידי ממשלה ישראל (להלן בסעיף זה: "התשלום"). יצוין, כי אין ביכולתה של החברה לעירין את האפשרות ואת משך הזמן הדרוש לגביית התשלום ממשלה ישראל, ככל שתידרש החברה לעשותות זאת. וכן אין ביכולתה של החברה לעירין מהיקף נספי המיסים המוחזק עבור הרש"פ על-ידי ממשלה ישראל. מלבד הזכות שנייתה לחברת בעוגן לגביית התשלום, לא הוועדו לטובה החברה בטוחות נוספות במסגרת ההסכם.

כל צד רשיי להביא את ההסכם לידי סיום מוקדם בהודעה מראש בת 90 יום לפחותו. הדיון החל על ההסכם הוא הדיון האנגלי, וחילוקי דעת בין הצדדים בקשר עם יישום ההסכם (ככל שיוחיו), יוכרעו בבוררות אשר בהעדו הסכמה אחרת תעירך בלונדון.

הכנסות הנובעות ממכירות הדלקים והgef"מ לרש"פ מהוות מרכיב מהותי בהכנסות מגזר השיווק היישיר ובהכנסות החברה. מכירות הדלקים והgef"מ לרש"פ בשנת 2023 מסתכמת לסך של כ-1.72 מיליארד ש"ח, נכון ליום 31 בדצמבר 2023, יתרת החוב של הרש"פ מסתכמה לסך של כ-597 מיליון ש"ח. הרש"פ הינה לקוח עיקרי של החברה והשפעתה על רווחיות החברה וסיכון האשראי שלה הינה מהותית. לפרטים בדבר סיכון אשראי וגובה

של החברה ראו סעיף 21.2.6 להלן. לעומת זאת הנהלת החברה, סיכון האשראי בגין חוב הרש"פ, דומה במהותו לסיכון האשראי והגביה של החברה בעקבות הדלק. יחד עם זאת, שינויים בסביבה הגיאופוליטית מדינית, עשויים להשפיע על סיכון האשראי בגין חוב זה. בהקשר זה, לפרטים בדבר השפעת מלחמת "חרבות ברזל" על התקשרות החברה עם הרש"פ ראו סעיף 1.3.1 לדוח הדירקטוריון.

5.4.2. **לקוחות מסחריים ומוסדיים**

על הלוקוחות המסחריים של החברה נמנים לocketות ממגוון ענפים, ובهم: תעשייה, תחבורה, עבודות עפר, חקלאות, תשתיות וכדומה. על הלוקוחות המוסדיים של החברה נמנים, בין היתר, רשותות מקומיות, בתים חולים ורכבת ישראל. על-פי רוב, ההתקשרות עם לocketות מוסדיים מבוצעת על בסיס זכיה במכרזים. חלק מההתקשרות עם לocketות מסחריים תעשייתיים כוללות התקנת ציוד ו/או השאלת ציוד לлокוח. תקופת ההתקשרות מושפעת, בין היתר, מהיקף ההשקעה לצורך שהועמד לרשות הלוקוח.

5.4.3. **לקוחות פרטיים**

הלוקוחות הפרטיים של תחום הפעולות הינם בעיקר לocketות ביתיים ועסקים קטנים, להם מספקת החברה תזקקי נפט, מכשירים לצורכי גפ"מ, ובעיקר גפ"מ לחימום, חימום מים ולבישול. שיווק הgef"מ לocketות פרטיים מבוצע באמצעות גלילים (מיילים ניידים), או באמצעות מאגר גז נייח, כגון מרכזיות וצוברים. למועד פרסום הדוח, לחברה⁴⁵ כ-160 אלף לocketות ביתיים (כולל לocketות מפייצי החברה). כמו כן, לדורג זכר ייחידות דירור חתומות חדשות, שטרם הוקמה בהם תשתיות גפ"מ, בהיקף של כ-25 אלף לocketות. בהקשר זה יציין כי אין כל ודאות שהлокוחות האמורים יחולו לצורן גז מהחברה.

המידע המובא לעיל אוזות הלוקוחות הפוטנציאליים של דורג ז' והאפשרות שייצורנו גז מידי דורג ז' הוא בגדר מידע צופה פנוי עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המתבסס על הערכות החברה למועד פרסום הדוח. המידע כאמור עשוי להתmesh באופן שונה, לרבות באופן שונה מהותית, כתוצאה מספר גורמים אשר אינם בשליטת החברה, ובכלל זה, בין היתר תחרות במשק הגפ"מ, ובשל ההתקשרות עם צדדים שלישיים או כתוצאה מהשפעת גורמים מאקרו כלכליים או ענפיים, או התmeshות אחד או יותר מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 21 להלן.

⁴⁵ כולל לocketות להם משוק הgef"מ באמצעות מפייצים/ זכיינים.

בשנים האחרונות ניכרת מגמה של רשותות המדינה והרגולטורים לפעול על מנת להקל על מעבר צרכנים מספק לספק, ובכלל כך לפעול לתיקוני חקיקה שנעודו לקדם מטרת זו, ולעוזד תחרות בין ספקי הגז השונים. להוראות הדין בעניין כאמור ראו סעיף 5.12 להלן.

מגמה זו החריפה את התחרות הקיימת בתחום פעילות זה ממשילא.

5.4.4. חברות תעופה

הلكוחות בתחום זה הן חברות תעופה ישראליות וזרות המקבלות שירותiT של דלק נתיב"ג. ההתקשרות הינה על בסיס מכרזים (או פניה לקבלת הצעות מחיר) המפורטים על-ידי חברות התעופה ובדרכן כלל נעשות לתקופות בעלות שנה עד שנתיים. החל משנת 1997, לחברה פעילות עסקית משותפת עם קבוצת Chevron, המכירת דס"ל לחברות תעופה זרות, שמתואשר מקבלים שירותiT של דלק נתיב"ג, בין היתר באמצעות חברת מרכורי תעופה (ישראל) בע"מ בה מחזיקה החברה כ-31% ("מרכזו", ולהלן בסעיף זה: "הלקווחות"). ביום 1 בינואר 2023, נחתם הסכם בין הצדדים (בתוקף החל מיום 1 בדצמבר 2022), שיעיררו הסדרת האספקה בין הצדדים כולל רכישה של דס"ל, שאיבתו והזרמתו בנקודות הדלקות אל תוך מיכלי הדלק של כלי הטיס של הלקווחות. על-פי ההסכם הנ"ל, החברה נטלה על עצמה התחייבות לעמודה בסטנדרטים הנדרשים על-פי דין. בהתאם לכך, החברה נתונה לפיקוח מעת לעת על הכמות ועל איכות הדלקים, אשר יבוצע על-ידי הרשותות וכן על-ידי Chevron. על-פי ההסכם האמור, החברה ו-*Chevron* מחלוקת באופן שווה בינהן את הרווחים ו/או הפסדים בתחום פעילות זה. תוקף ההסכם הינו עד לחודש דצמבר 2025 (וניתן להארכה ב-3 שנים נוספות בהתאם לתנאים הקבועים בהסכם). לפרטים בדבר השפעת מלחמת "חרבות ברזל" על צירוף הדס"ל של הלקווחות ראו סעיף 1.3.1 לדוח הדירקטוריון.

5.4.5. להלן פירוט בדבר התפלגות המכירות (בכמותות) לפי סוגים לקוחות בתחום השיווק היישור בשנים 2022 ו-2023:

2021		2022		2023		לקוחות מסחריים או מוסדיים
גפ"מ, גז טבעי ואחרים	מוצר דלק (למעט גפ"מ)	גפ"מ, גז טבעי ואחרים	מוצר דלק (למעט גפ"מ)	גפ"מ, גז טבעי ואחרים	מוצר דלק (למעט גפ"מ)	
90%	79%	89%	67%	89%	64%	
-	21%	-	33%	-	36%	חברות תעופה
10%	-	11%	-	11%	-	לקוחות פרטיים(*)

* כולל מכירות לkekochot מסחריים קטנים.

הרבית הלkokות הפרטיות של תחום הפעולות, הימם בעלי ותק של מעלה מחמש שנים.

באשר לkekochot המסחריים והמוסדיים, הפעולות בתחום השיווק היישור מתאפיינת בניו גבואה של Lkekochot בין ספקי דלקים, וכן בהתקשרות של Lkekochot עם מספר ספקי דלק במקביל. לפיכך, החברה אינה נהגת לנתח את ותק הלkokות.

5.5. שיווק והפצה בתחום השיווק היישור

החברה משוקת את תזקיקי הנפט בתחום פעילות זה באמצעות אנשי מכירות המועסקים על ידה ובאמצעות מפיצים עצמאים. ההפצה והניפוק של הדלקים נעשים באמצעות תשתיות הולכה וניפוק לצדים שלישיים.

חלק משיווק הגפ"מ (לשימוש ביתי ולעסקים), מבוצע על-ידי מפיצים עצמאים. המפיצים אחראים לשיווק הגפ"מ, לגביית התשלומים בגין ולתחזוקת ציוד הגפ"מ כנדרש על-פי דין.

בנוספ', החברה פועלת כשוק גז טבעי. לצורך כך, לחברת מערך שיווק והנדסה על מנת להציג Lkekochot שירותים הכוללים הסבה של תשתיות הגז במפעלים ואספקה של גז טבעי למפעל, וכן צוות הנדסי המתפל ברגולציה הכרוכה בפעולות כאמור. קיימים גם Lkekochot להם מסופק גז בלבד ללא מעורבות בהתקנה או בהסבה.

מכירת הדס"ל לkekochot Chevron מתבצעת על-פי ההסכם המתואר בסעיף 5.4.4 לעיל. שיווק הדס"ל לחברות תעופה מתבצע באופן ישיר.

5.6. תחרות בתחום השיווק הישיר

התחרות בתחום השיווק היישור חvíפה ביותר, הן בשל הגורמים המשפיעים על התחרות בענף הדלק בכלל, והן בשל גורמים ייחודיים בתחום הפעולות. למיטב ידיעת החברה, למועד פרסום הדוח, בתחום השיווק היישור של דלקים פועלות בעיקר "פז", ובתחום שיווק ג'מ וגז טבעי פועלות מספר חברות גדולות – "דלק גז", "פז זיקוק", "סונול גז", "פזגז", "אמישראגז", "אלקטרה פאוור" (לשעבר "סופרגז"), "בז"ן" וכן חברות דלק קטנות, סוכני דלקים ומפיצים, וחברות גז קטנות, ברובן מקומיות, הפועלות בתחום גיאוגרפי מוגבל.

להלן הנקודות המסתדרים והמוסדרים של תחום הפעולות מתאפיינים ברגשות גבוהה למחיר ולתנאי תשלום. עובדה זו בצוירוף קיומם של מתחרים רבים בשוק, מובילה לתחרות מוגברת בין הגורמים המתחרים. התחרות מתבטאת בעיקר בתנאי מחיר ואשראי ללקוחות. עם זאת, גם איכות השירות הינה גורם משפיע בתחרות, במיוחד אצל לקוחות תעשייתיים הנעים ביעוז הנדי להתקנת הציוד אישי ללקוח. החברה מעריכה, כי איכות השירות הניתן על ידה הינה אחד מיתרונותיה הייחודיים בתחום זה.

ככלל, התקשורת והמחויבות החזאית של לקוחות הינה לטוח קצר, ולעתים ההזמנה הינה אד-הוק. התקשרות לתקופה ארוכה קיימת במקרים בהם קיימת תלות של לקוחות בספק, למשל בשל הציוד המושאל ללקוח. לעניין השאלה ציוד על-ידי החברה ראו סעיף 5.8 להלן.

לעניין שינויי حقיקה שנעודו לאפשר נגישות גבוהה יותר של הצרכנים במקש הגז ולהגברת התחרות במקש הגז, ראו סעיף 5.12.5 להלן.

החברה מתמודדת עם האתגר התחרותי בתחום פעילות זה, בין היתר, באמצעות הבאים:

- א. פיתוח מערכת מיומן של אנשי מכירות לשיווק ישיר עד הליקוי הסופי.
- ב. פיתוח מערכת מיומן ואיכותי של טכנאים וمهندסים.
- ג. הפעלת מערכת של מפיזי משנה.
- ד. הפעלת מערכת בקרה אשראי המאפשרת שימוש במתקן אשראי ככלי שיווקי יחד עם הקטנת הסיכוןם הכרוכים בכך.
- ה. הגדלת הצעת הערך ללקוח באמצעות מתן הבותות למוצרים ו/או שירותים נוספים.
- ו. פיתוח וחיזוק מותגי החברה.
- ז. בתחום שיווק הדס"ל -שיתוף פעולה עם Chevron לגיוס לקוחות בינלאומיים.

5.7. עונתיות בתחום השיווק הישיר

בתחום שיווק ומכירות הגפ"מ, ישנה עלייה בצריכה בתקופת החורף אצל לקוחות מוסדיים ופרטיים.

בתחום הדס"ל, קיימת עלייה משמעותית בצריכה בחודשי הקיץ ובתקופות החגים, הנובעת מהתגברות תנועת הנוסעים לישראל ומהנה.

5.8. רכוש קבוע ומתקנים

הרכוש הקבוע של החברה בתחום השיווק הישיר כולל: מיכליות הובלה, מיכלי גז וציוד קצר לשימוש בגפ"מ ומוצרים נפט אחרים.

מכוח ההסכם בהם התקשרה החברה עם חלק מלוקוחותיה המஸחריים והמוסדיים, משאללה החברה לлокוחותיה ציוד קצר לצורך נייפוק או אחסון מוצרים הדלק (מכלי אחסון, משאבות, צנרת, מונימס וכדומה). הציוד מושאל כל עוד הלוקו ממשין לרכוש תזקיקי נפט מהחברה. החברה הינה הבעלים הבלעדי של הציוד שהושאל לлокוחות.

בדרכן כלל, החברה משאללה לлокוחות הגפ"מ הפרטיים ציוד (גלאלים ומוני גז), כנגד הפקדת פיקדון. הסכם המרבי של הפיקדון נקבע ומעודכן מעת לעת במסגרת צו הפיקוח על-ידי משרד האנרגיה. לפרטים ראו סעיף 5.12.6 להלן.

לлокוחות תעשייתיים ומוסדיים, החברה מבצעת התקנת מערכות גפ"מ בחצר הלוקו, כולל רישוי, היתרים, הטמנת צוברים, מערכות איזוד ופיקוח עד להתקנת נקודות קצר המשמשות את הלוקו, וזאת במסגרת הסכם למספר שנות צריכה מינימאלי ומהיר המבוסס על מודל cost "פלוס".

בתחום הגז הטבעי, עלות הסבת המפעל לגז טבעי חלה על הלוקו. לעיתים בהתאם להסכנות עם הלוקו, משתתפת החברה בעלות ההסבה.

חברה בת של דורג ז מגעילה מתן לאחסון ומילוי גלאלים בנאות חובה.

5.9. נכסים לא מוחשיים בתחום השיווק הישיר

ראו ביאור 19 לדוחות הכספיים.

5.10. חומרים גלם וספקים בתחום השיווק הישיר

המוצרים העיקריים של החברה בתחום זה הינם תזקיקי נפט הנרכשים משנה בתי הזיקוק באשדוד ובחיפה (בז"א ובז"ח). לתיוור ספקי התזקיקים המשמשים את כלל תחום הפעולות של החברה, ראו סעיף 10.4 להלן.

לפרטים בדבר רכישת גז טבעי, ראו סעיף 5.1.1 לעיל.

הסקירה שלhallן תתייחס לאספקת גפ"ם שהינה ייחודית בתחום השיווק הישיר:

5.10.1. החברה רוכשת את מרבית הגפ"ם המשמש לפעילותה בתחום זה מבתי הזיקוק. לחברה תלות בבתי הזיקוק בישראל בכל הקשור לאספקת גפ"ם, כאשר אין בידי ביתי הזיקוק לספק את כל הכמות הנדרשות, החברה (בדומה ליתר חברות הגז במשק הישראלי) מייבאת את כמותות הגפ"ם הנדרשות לה.⁴⁶ בנוסף, נכון למועד פרסום הדוח, לחברה (בדומה ליתר חברות הגז במשק הישראלי) תלות במאגרי הגז, בנוגע לאספקת גז טבעי ובעורומים המוליכיים/מחלקים גז טבעי (נתג"ז וחברות החלוקה). כאמור בסעיף 5.1.1 לעיל, לחברה הסכם לרכישת גז עם חברת או.פי.ס.י. להערכת החברה, במידה וא.פי.ס.י תחליט לספק לחברה גז, תוכל החברה לרכוש גז טבעי בשוק החופשי בתנאים דומים.

הערכת החברה כאמור לעיל ביחס לאפשרות לרכוש גז טבעי בשוק החופשי בתנאים דומים הינה בגדיר מידע צופה פni עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך. המידע כאמור מtabביס על הערכות החברה למועד פרסום הדוח. המידע כאמור מtabביס על תנאי השוק הנוכחיים, ועל ניסיונה של החברה לאורך השנים הקרובות. המידע כאמור עשוי שלא להתmesh, או להתmesh באופן שונה, לרבות באופן שונה מהותית, כתוצאה מממספר גורמים אשר אינם בשליטת החברה, ובכלל זה, כתוצאה משינויים רגולטוריים, כלכליים בחקיקה לעיל ו/או באופן אכיפתה על-ידי הרשות/או כתוצאה מהשפעת המצב המדיני-ביטחוני.

⁴⁶ מחיר הרכישה מיובא נקבע ביחס לכל הזמנה בנפרד על-פי מחיר ה-TDS-PSP באופן הים התקין. מחיר הרכישה מבתי הזיקוק נקבע אחת לחודש על-ידי מינהל הדלק, כאשר המחיר מחושב על-פי ממוצע מחירי הייבוא של החודש הקודם.

5.10.2. מחירים מרביים לגפ"מ

מחיר הגפ"מ בשער בז"ן נקבע על ידי מינהל הדלק. בכל סוף חודש נקבע מחירו של הגפ"מ בשער בת הזיקוק עבור החודש העוקב, על-פי חישוב העלות החודשית של הגפ"מ שנרכש מייבוא. מחיר יבוא לטון בחודש מסוים יוחשב לפי המחיר המשוקל בין מחיר ה-"בוטאן" למחיר ה-"פרופאן" (בתוספת 60 דולר), כאשר משקל המחיר בחודשי הקיץ הוא 70% ו- 30% בהתאם, ומשנה 7%-60%-40% בהתאם, בחודשי החורף.

לענין זה, "מחיר בוטאן" ו-"מחיר פרופאן" – ממוצע מחירי בוטאן ופרופאן לפי העניין, FOB W Med Ex-Refinery/Storage/prices for Platt's Global Alert ב-⁴⁷.

5.10.3. אספקה שוויונית של גפ"מ

נכון למועד פרסום הדוח, סך הביקוש לגפ"מ במדינת ישראל, עולה על יכולת הייצור של בת הזיקוק. לפיכך, הותקנו תקנות הסדרים במקם המדינה (תיקוני חקיקה) (מכירת גז על-ידי בת הזיקוק וספקי גז), תש"ע-2009 ("תקנות ההקצבות"), המסדרות מגנון חלוקת הגפ"מ המיוצר בת הזיקוק בעיתות מחסור לספקי גז.

בנוסף, במסגרת הפרט בז"א, הוטלו על בז"א על-ידי הממונה על התחרות הגבלות שונות שנועדו להבטיח אספקת גפ"מ שוויונית.⁴⁷

לחברת תלות בת הזיקוק בישראל (בז"א ובז"ח) בכל הקשור לאספקת גפ"מ, כאמור בסעיף 5.10.1 לעיל.

בנוסף, לאספקה מבתי הזיקוק ישנו יתרון לוגיסטי על פני יבוא גפ"מ, לאחר והאספקה הינה יומית ומתבצעת ישירות לצרכנים, ועל כן אין צורך באחסון. היבוא לעומת זאת מחייב רכישת כמות גדולה יחסית, אשר מחייבת התארגנות לוגיסטית ואחסון. חסרון נוסף הינו שרכישת גפ"מ מייבוא מתבצעת בתנאי "Spot" (לעומת רכישה מבתי זיקוק במחיר קבוע). תנודות מחירי היבוא אינן בשליטת החברה, ולעתים לא קיימים מגנוני הגנה מספקים בהסכם מול הליקות.

⁴⁷ פז או בז"א רשאים לפנות לממונה על התחרות בבקשת לבטל אייה מן הגבלות בנושא האספקה השוויונית, מהטעם שחל שינוי נסיבות מהותי בתנאי התחרות באספקת הגפ"מ. יחד עם זאת, עד למתן החלטה של הממונה בדבר ביטול הגבלות אלו, תמשיך בז"א למלא אחר הוראותיהם.

לשינויים במחירים spot למול המחיר המפוקח (עליה או ירידה), עלולה להיות השפעה (שלילית או חיובית, בהתאם) על תוכניות העסקאות של החברה.

להערכת החברה, אין בהוראות ההסדרים המתוארים בסעיף זה לעיל כדי לגרום לה מחסור בגפ"מ באופן שונה מבינה מהותית ממתחרותיה. במקרה של מחסור בגפ"מ מקומי, תפעל החברה ליבא את נמיות הגפ"מ החסרות.

הערכת החברה כאמור לעיל ביחס להשפעת המחסור האפשרי בגפ"מ כתוצאה מההסדרים המתוארים בסעיף זה לעיל הינה בגדיר מידע צופה פנוי עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך. המידע כאמור מtabסס על הערכות החברה למועד פרסום הדוח. המידע כאמור מtabסס על ניסיונה של החברה לאורך השנים האחרונות, בהן לא נתקלה החברה בנסיבות בייבוא הגפ"מ. המידע כאמור עשוי שלא להתmesh, או להתmesh באופן שונה, לרבות באופן שונה מהותית, כתוצאה מספר גורמים אשר אינם בשליטת החברה, ובכלל זה, כתוצאה משתנים בחקיקה המתוארת בסעיף זה לעיל ו/או באופן אכיפה על-ידי הרשות ו/או כתוצאה מהשפעת המצב המדיני-בטחוני.

5.10.4 למועד פרסום הדוח, כל הדס"ל המשווק על-ידי החברה נרכש משני בתי הזיקוק בחיפה ובאשדוד. לחברה, כמו ליתר חברות הדלק בישראל, תלות בבתי הזיקוק בכל הקשור לאספקת דס"ל, באופן שבו אם בתי הזיקוק לא יספקו את הדס"ל יהיה צורך ביבואו, דבר העשו ליהות כרוך בעלות נוספת שאינן מהותית לחברת.

חברות דלק המשווקות דס"ל מחויבות לרכוש שירותי תדלק למוטסים ושירותי אחסנה מהחברות המספקות שירותים אלו בנטב"ג. שירותי תדלק למוטסים ניתנים על-ידי שני גורמים - פז שירותי תעופה בע"מ ומרקורי. שירותי האחסון של דס"ל ניתנים, למועד פרסום הדוח, על-ידי פז נכסי תעופה בלבד ("פז נכסי תעופה").

פז נכסי תעופה הינה ספקית בלעדית של שירותי האחסון של דס"ל. לחברות הדלק המספקות דלקים בנטב"ג, לחברת ביניהן, תלות בספק זה. יחד עם זאת, פז נכסי תעופה הינה חברת שירותי כפופים לפיקוח תחת צו פיקוח על מחירי מוצרים ושירותים (מחיר שירותי תשתיות לתדלק למוטסים בנמל התעופה בן גוריון), תשס"ח-2008.

בהתאם להחלטת הממונה על התחרות, פז נכסי תעופה כפופה לחובות החלות על בעל מונופולין.



5.11. sicominim sabibtiyim vdarchi niyholam vbetichot boker um thom shiok hishir

5.11.1. sicominim sabibtiyim beali shfua mahotit ul hahebra

לפירוט הסיכוןם הסביבתיים בעלי השפעה מהותית על החברה בתחום פעילות מתחמי התדלוק והמסחר אשר רלוונטיים גם בתחום פועלות השיווק הישיר, ראו סעיף 4.10 לעיל.

5.11.2. horavot chok beulot shfua mahotit nogaot laicnot sabiba

לפרטים בדבר הוראות חוק בעלות השפעה מהותית הנוגאות לאיכות הסביבה וראו סעיף 3.10 לעיל.

5.11.3. ulioot veshkuvot sabibtiot

למועד פרסום הדוח, למייטב ידיעת החברה לא קיימות לחברה עלויות מהותיות צפויות בגין תיקון נזקים שנגרמו לסביבה ושיקומה.

5.12. מוגבלות ופיקוח על פעילות החברה בתחום השיווק הישיר

השירותים הנדרדים והמוסרים הנדרדים על-ידי החברה בתחום פעילות זה מושפעים מהוראות חוק ורגולציה שונות, הן בהיבטים של תקינות ציוד ובטיחותו והן בהיבטים של יחס ספק וארכן, זאת בעיקר בתחום אספקת הגוף"מ לשימוש ביתני, אך גם בתחום שיווק גז טבעי.

לפירוט אודות מוגבלות ופיקוח החלים על פעילות החברה בכל הנוגע לשיווק דלקים, כולל בתחום השיווק הישיר, ראו סעיף 4.11 לעיל. להלן יתוארו המוגבלות והפיקוח הייחודיים בתחום השיווק הישיר בלבד. יצוין, כי ההוראות הנזכרות להלן אינן מהוות רשימה מלאה של הוראות החוק והתקינה החלות על החברה, אלא רק העיקריות שבהן:

5.12.1 רישיון ספק גז ורישיון לעיסוק בעבודות גז

על פעילות החברה בתחום השיווק הישיר חלות הוראות חוק הגז (בטיחות ורישיון), תשמ"ט-1989 (בסעיף קטן זה: "החוק"), והתקנות שהותקנו מכוחו, ובהתאם להוראות המעביר המוסדרות בו גם הוראות חוק הגז הפלכימני המועבה, התשפ"א-2020 ("חוק הגוף"מ") אשר נכנס לתוקף ביום 1 ביולי 2021, אשר כולן ייחדיות ומסדריות חובה רישיון על מי שמשמש כספק גז⁴⁸, ועל מי שմבקש לעסוק בעבודות גז.

על-פי החוק, ובכפוף להוראות המעביר כאמור גם על פי חוק הגוף"מ, חובה לקבל היתר בכתב מאת מנהל ענייני הבטיחות במשרד האנרגיה (בסעיף קטן זה להלן: "המנהל") לצורך התקנת מתן גז, שאינו מתן לצריכה עצמאית.

למועד פרסום הדוח, לחברת רישיונות ספק גז בתחום הפעילות וכן היתריהם מתאימים למתקנים המופעלים על ידה.

במסגרת התקנות הגז (בטיחות ורישיון) (רישיון ספקי גז"מ), התשע"ט-2018 נקבע, בין היתר, כי מבקש הרישיון או בעל רישיון ספק גז יידרש להודיע למנהל בכתב על כל שינוי של בתוני הבקשה לרישיון שהגיע. כמו כן נקבעו סוגים פעילות בגנים יידרש להגיש בקשה לרישיון ספק גז; נקבעה חובה לביצוע הכשרה, ריענון, ופיקוח על הליכי ההכשרה לעובדים, וכן נקבעה חובה לביצוע בדיקות מדגמיות של מתקנים הגז המשמשים לאספקת גז לצרכנים ומידה בדרישות התקן ת"י 158 (להלן בסעיף זה: "ת"י 158").

⁴⁸ ספק גז מוגדר כ- "אדם שעסקו ייצור, מילוי, החסנה, הולכה, הובלה או שיווק של גז".

במסגרת תקנות הגז (בטיחות ורישוי) (רישוי העוסקים בעבודות גפ"מ) (תיקון), התשע"ט-2018, נקבע, בין היתר, כי ספק גז יכול לבצע עבודות גפ"מ כדוגמת: מילוי גפ"מ במכליים מיטללים במתן מילוי; ביצוע בדיקה תקופתית לפי ת"י 158; ניתוק מיתקן גז מערכות גפ"מ, וחיבור של מכשיר צורך גפ"מ למערכת גפ"מ באמצעות עובדים שיווכשו ויוסמו עלי-פי נheels כתובים של ספק הגז שייאושרו על-ידי המנהל. עוד נקבעו בתקנות, התנאים למתן רישיון לעסוק בעבודות הגפ"מ לפי רמת בעל הרישיון, וכן ותק נדרש.

כספק גז, כאמור החברה גם לצו הפיקוח על מצרכים ושירותים (הבטחת ההספקה של גפ"ח), התשמ"ט-1989, הקובע, בין היתר, כי לא יעסק אדם כספק גז אלא אם הוכיה למנהל (מי שמונה ע"י שר התשתיות והאנרגיה) כי הוא ערוך לעמוד בהוראות צו זה וקיבול על כך אישור בכתב.

לחברה מנגנוני בקרה פנימיים שנעודו להבטיח מידת כל הדרישות הכלולות ברישיון ספק הגז.

יצוין, כי להבדיל משיווק גפ"מ, למועד פרסום הדוח לא קיימת חובת רישיון לעוסקים בשיווק גז טבעי, כפי שיפורט להלן.

5.12.2. חוק הגז הפחמייני המועבה, התשפ"א-2020 ("חוק הגפ"מ")

במסגרת חוק הגפ"מ, נקבעה חובת רישיון של ספקי הגז והעסקים בעבודות גז, וכן חובת רישיון של סוכני ספק הגז באמצעות הוא משוווק גז, חובת רישיון של מיתקני גז מסויימים, חובת ביצוע בדיקות למיתקן גז, חובה לספק גז רק לצרכן שיש עמו הסכם בכתב וחובת עירכת ביטוח לכיסוי חבות ספק גז בשל כל איורע, בסכום שלא יפחת מחמשה מיליון דולר אמרה"ב. במסגרת חוק הגפ"מ נקבע בנוסף, בין היתר, הוראות בקשר עם ביצוע פעולות ספק גז באמצעות סוכן, חובת דיווח על מיתקני גז שאינם טעוני היתר, להגביל את תוקףם של היתרים למיתקני גפ"מ, לקבוע תנאים מהותיים לקבלת רישיון ספק גז או ביטול רישיון ספק גז, רישיון לעסוק בעבודות גז ורישיון לשפק גז באמצעות סוכן, לחיבר ניתוק של מיתקן גז שנמצאו בו ליקויים מסוימים או מיתקן גז של צרכן שלא אפשר את בדיקתו. בנוסף נקבעו סמכויות נרחבות למנהל על מנתחזק את סמכויות הפיקוח והאכיפה, וכן הוחמרא הענישה לפי מדרג עונישה מתאימים לפי דרגות חומרה, על-ידי הוספת סנקציות פליליות ומנגנוני עיצום כספי וכן התראה מנהלית כחלופה לאכיפה במסגרת ההליך הפלילי. כן נקבעה אחריות נושא משרה בתאגיד. לאחר תקופת הדוח, ביום 2 באוגוסט 2024, יכנסו לתוקפן תקנות הגז הפחמייני המועבה (אמות מידת לשירות), תשפ"ד-2023 אשר

מסדיות אמות מידת נדרשות עבור שירות צרכני הגז (בין היתר בנושא המידע שיופיע בחשבונית ללקוח, ניתוק ללקוחות, ושירות לקוחות).

3.12.3. צו הגז (בטיחות ורישוי) (אירוע גפ"מ), התש"ף-2020 (בסעיף זה: "הצו")

הצו כולל הוראות שונות לגבי חובתו של ספק גז להפעיל מוקד חירום טלפוני בכל ימות השנה במשך 24 שעות ביממה, אשר ייתן מענה אנושי בתוך 2 דקות לקריאה הנוגעת לאירוע גז או חשש לאירוע כאמור. כן קובע הצו חובות שונות בנוגע לטיפול ראשוני באירוע גז (זהיינו דילפת גפ"מ לא מבוקרת ממתקן גז או מכליות גז וכן שריפה של מתקן גז או התמונות של מבנה על המתקן), לרבות העסקת בעלי רישיונות לעיסוק בעבודות גפ"מ אשר יהיו ערוכים להגיא ללא דיחוי לכל מכליות גז או למתקן גז שהתקבלה לגבייהם קריאה (בין שהוא מספק לו גז בעצמו ובין באמצעות מורשה מטעמו) וכן רשאי להכשיר אנשים מטעמו אשר יהיו ערוכים גם כן על מנת להפסיק את הספקת הגז למתקן גז. נכון למועד פרסום הדוח, החברה מימושת את הוראות הצו.

3.12.4. רישיוני עסקים

מתיקני אחסנת גפ"מ טעונים רישיון עסק מכוח חוק רישיוני עסקים, התשכ"ח-1968 וצו רישיוני עסקים (עסקים טעוני רישיוי), תשנ"ה-1995 (ראו סעיף 4.11.11 לעיל).

על-פי צו הגז (בטיחות ורישוי) (בטיחות ההחסנה של מכליים ומכלים מחנאות במחסן גפ"מ ובמחסן עזר), התשנ"ב-1992, אחסון גפ"מ במחסן ובמחסן עזר והפעלתם של מחסנים כאמור, יישו אך וرك במחסנים שאושרו על-ידי המנהל. הפעלת מחסני גפ"מ כאמור טעונה עמידה בשורה של אמצעי בטיחות ובטחון.

לפרטים נוספים בדבר החקיקה הקימת והרפורמה בתחום רישיוני העסקים, ראו סעיף 4.11.11 לעיל. מכוח ובהתאם לרפורמה כאמור, ביום 1 בינואר 2021 נכנסו לתוקף מפרט רישיוני אחידים בנושא גז – מילוי מכליים ומכליות, גז – מכירות, חלוקה, הכלולים את כל התנאים והמסמכים הנדרשים לשם קבלת רישיון עסק וחידושו.

החברה פועלת באופן שוטף מול הרשותות לחידוש רישיונות העסק הנדרשים בקשר לפועלותה בתחום הגז.

5.12.5. חוק הסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה), תשמ"ט-1989

הוראות החוק, אשר חלקו נחקקו כהוראות שעה, קובעות, בין היתר: איסור ביצוע פעילות לשימור לכוחות שמסרו הודעה בכתב בדבר החלפת ספק גז, במשך 6 חודשים מיום מתן הודעה; חובת מתן שירות הספקת גז לצרכן גז בייתי חדש המבקש לרכוש גז תנאים דומים לתנאים שמקבלים צרכני גז בייתי דומים בחברה; וכי ספק גז לא יכול בחוזה להספקת גז תנאים שיש בהם כדי להכבד על יכולת הצרכן להחליף ספק גז, או שיש בהם כדי לפגוע בתחרות במשק הגז. כמו כן נקבעו בחוק זה עיצומים כספיים בגין הפרת הוראותיו.

5.12.6. פיקדונות

בצו פיקוח על מחירי מוצרים ושירותים (קבעת רמת פיקוח ומחירים רבים לפיקדון بعد ציוד גז), תשע"ו-2015, מעודכנים מעט לעת מחירי הפיקדון המרביים שרשאי ספק גז לגבות מוצרן גז בייתי بعد הספקת ציוד גז ואוסר גבית פיקדון בגין ציוד גז שאינו מפורט בצו. בנוסף, נקבעו בצו, בין היתר, הוראות בדבר החזרת הפיקדון לצרכן. למועד הדוח, יצא זה אין השפעה מहותית על פעילות החברה ותוצאתויה בתחום זה.

על-פי חוק המקרקעין (החלפת ספק גז המספק גז באמצעות מערכת גז מרכזית), תשנ"א-1991 ועל-פי תקנות הסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה) (שוק הגז- החלפת ספק גז), תשנ"א-1991, ספק גז שקיבל הודעה על בקשה לסיום חוזה לאספקת גז, חייב להחזיר את הפיקדון ללקוח הזכאי להחזר הפיקדון, במועד פירוק מתקני הגז או לא יותר מ-30 ימים ממועד קבלת הודעה (לפי המוקדם).

5.12.7. תקינה בתחום שיוק הגז"

בתחום זה קיימים מספר תקנים מחיבים למתKEN גז, ובכללם: מיכלי גז, מערכות גז, מערכת גז מרכזית וכדומה. תקינה זו קובעת חובה סימון, הוראות טכניות, בדיקות לחץ ובדיקות בטיחות שיש לעורך קודם לאספקת גаз, מרחקי בטיחות, הוראות לעניין מרחוק חשמל, בדיקות תקופתיות ועוד.

5.12.8. חוק משק הגז הטבעי, התשס"ב-2002 ("חוק משק הגז")

בהתאם לחוק משק הגז, העוסק במכרז ובשיווק של גז טבעי אינו טעון רישיון, אולם נקבע שיקול דעת לשר התשתיות, בהתקיים התנאים הקבועים בחוק משק הגז ובהסכם שר האוצר ובאישור ועדת הכלכלת של הכנסת, כי לתקופה שתיקבע, עיסוק בשיווק גז טבעי יהיה טעון רישיון.

5.12.9. פיקוח על מחירי הגז הטבעי והגפ"מ

פיקוח על מחירי הגז הטבעי

מכוח צו הפקוח על מחירי מוצרים ושירותים (החלת החוק על גז טבעי וקביעת רמת פיקוח), התשע"ג-2013, והודעת המפקחת על המחירים במשרד התשתיות הלאומית (להלן בסעיף זה: "המפקחת") על כל מסוק או מי שחחות על חוזה לשיווק או מכיר גז טבעי, לדוח על רווחיות ומהירות של הגז הטבעי, אחת לחצי שנה, במועדים ובאופן אוטם פרסמה המפקחת. החברה מגישה דיווחים למנהל הגז, על פי הוראות הצו המתוקן.

פיקוח על מחירי הגפ"מ

בחודש יוני 2013, נכנס לתוקפו תיקון לצו פיקוח על מחירי מוצרים ושירותים (החלת החוק על גפ"מ), התש"ע-2010, על-פיו רמת הפקוח על גפ"מ הינה "דיווח על רווחיות ומחרירים" לפי פרק ז' לחוק האמור. בהתאם, נקבע כי על החברה להגיש דיווח אחת לשנה על פי מתכונת הדיווח שפורסמה. החברה מגישה דיווחים למנהל הגז, על פי הוראות הצו המתוקן.

5.12.10. פיקוח על שירותי תשתיות לתדלוק מטושים

פעילות מתן שירותי התשתיות לתדלוק מטושים והענקת שירותי תדלוק למטושים בנתקב"ג נתונה לפיקוח מכוח צו פיקוח על מוצרים ושירותים (מחיר שירותי תשתיות לתדלוק מטושים בנמל התעופה בן גוריון), התשס"ח-2008 והתיקון לו, כפי שuongן בצו הפקוח על מוצרים ושירותים (מחיר שירותי תשתיות לתדלוק מטושים בנמל התעופה בן גוריון) (תיקון), התשס"ט-2009. צו פיקוח על מחירי מוצרים ושירותים (מחיר שירותי תדלוק למטושים בנמל התעופה בן-גוריון), תשן"ו-1996 קובע את המחיר המירבי, כנקוב בצו הנ"ל, אשר ניתן לגבות בנתקב"ג עבור מתן שירותי תדלוק מטושים, דהיינו שירותי מילוי מיכלי מטושים בס"ל, באמצעות מיכליות תדלוק, או באמצעות אחרים.

5.13. הליכים משפטיים בתחום השיווק היישר

لتיאור ההליכים המשפטיים המהווים, בקשר עם פעילות תחום השיווק היישר, שהחברה צד להם (לרובות הליכים משפטיים שהסתימנו), ראו ביאור 28ד' לדוחות הכספיים.

6. תחום קמעונאות המזון

מיצ'ע כללי על תחום פעילות קמעונאות המזון

תחום זה כולל הקמה והפעלה של נקודות מכירה⁴⁹ למכירת מזון ומוצרי צריכה אחרים, הפעולות תחת המותגים "am:com", "אקסטרה מרקט", "אלוניות בקיובץ", "אלוניות במושב", "סופר אלוניות" ו-"הדוכן" וכן את פעילות רשות בי.בי מסעדות בע"מ ("בי.בי.בי"), המנהלת באופן ישיר ובזכייניות מסעדות תחת המותגים העיקריים: "BURGERIM"-1 "Moses", "BBB", "Moses".

6.1. מבנה תחום פעילות קמעונאות המזון ושינויים החלים בו

בתחום פעילות זה חלו בשנים האחרונות השינויים הבאים:

- א. התגברות התחרות בעיקר באזורי עירוניים, המתבטאת בעיקר בפתיחת חנויות חדשות וכן בתחרות מחירים.
- ב. כניסה של רשתות שיווק בתחום הדיסקאונט של קמעונאות המזון אל מרכזי הערים.
- ג. גידול מתמשך במכירות המקוונות (E-Commerce), וכן צמיחה בפעולות חברות השילוח הייעודיות המבצעות משלוחי און-ליין עבור רשתות מזון קטנות לצד חניות מתחמות (קצביות, מעדרניות, אוכל מוכן).
- ד. מיזוגים ורכישות של רשתות קמעונאות קטנות על ידי רשתות קמעונאיות גדולות והתרחבות מואצת של מותגים אלו.
- ה. בתחום ההסעה ניכרת מגמה של צמצום בשטחי המסעדות ומעבר למודל הפעלה מצומצם, על מנת לחסוך בכוח אדם ובעלויות הקבועות.
- ו. גידול בתחרות בין רשתות ההסעה, מסעדות פרטיות ודוכני מזון מסווגים שונים, וכן כניסה מותגים בינלאומיים.
- ז. מודעות גוברת מצד הצרכנים למזון בריא, לרבות תחליפים למוצרים מן החי.
- ח. שינויים בשוק העבודה שהחלו בעקבות מגיפת הקורונה ונמשכים גם בתקופה זו, גורמים לקשיים בגיבוס כוח אדם, ולגידול בעליות השכר (בשל, בין היתר: תלופת גבואה, ניוד עובדים, ותגמול עבודה בשעות נוספת של העובדים הקיימים).

⁴⁹ אשר אין מהוות חלק ממתחמי התדלוק והמסחר.

6.1.2. מוגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים הקיימים על תחום פעילות קמעונאות המזון

ראו סעיף 6.10 להלן.

6.1.3. התפתחויות בשוקים של תחום קמעונאות המזון ושינויים במאפייני הלוקחות בו

השנתיים האחרונות מתאפיינות בכניסת מוצרים ורשתות חדשות (לרבות רשותות בינלאומיות), וכן בפיתוח מוצצת של סניפים חדשים ברשותות קיימות. בנוסף, כניסה של חברות השיווק המקוון (e-commerce) שאינן מחזיקים בנCONDOT ממכירת פיזיות, לרבות הזמת משלוחי מזון מסעדות. בנוסף, ניכר גידול בפעילות הסיטונאית של רשותות המזון הארץ (קרי, מכירת מוצר מזון "B2B" למינימרקטים וחניות נוחות).

6.1.4. שינויים בהיקף הפעולות בתחום פעילות קמעונאות המזון וברוחו

הروح הגלומי של החברה בתחום פעילות קמעונאות המזון בשנים 2021, 2020 ו-2023:

2021		2022		2023		روح גלומי קמעונאות מזון
שיעור ממחזר נטו	במיליאון ש"ח	שיעור ממחזר נטו	במיליאון ש"ח	שיעור ממחזר נטו	במיליאון ש"ח	
34%	237	33%	234	33%	234	

* צוין כי הסכומים המופיעים בטבלה לעיל, כוללים את חלק החברה ברוח הגלומי מתאגידים בשליטה משותפת בהתאם לשיעור ההחזקה בהם.

להסביר הדיקטוריון לגבי השינויים בהיקף הפעולות בתחום וברוחו, ראו סעיף 1.4.5 לדוח הדיקטוריון.

6.1.5. גורמי הצלחה הקritisטים בתחום פעילות קמעונאות המזון והשינויים הקיימים בהם

בין גורמי הצלחה הייחודיים למגזר קמעונאות המזון ניתן למנות:

- א. מיקומם של הסניפים, נגישותם, זמינותם ופריסתם הגיאוגרפית.
- ב. שיפור מתמיד באיכות השירותים ובהתאמת מגוון המוצרים הנכון המוצע על-ידי הרשת בכלל, וכן שמירה על רמת שירות גבוהה וחוות הסניף.
- ג. הצעת מחירים תחרותיים תוך שמירה על יעילות תפעולית ורווחיות.
- ד. תנאי ההתקשרות המסחריים עם בעלי המקרקעין, אשר משפיעים על עליות התפעול של הסניפים.

- ה. גיוס מנהלים, עובדים וזכינים איכוטיים וניהול משק עבודה יעיל מולם.
- ו. חוסן פיננסי המאפשר ביצוע השקעות בסוגיות חדשים ושמירה על רמת הסוגיות הקיימות.
- ז. רכישה בתנאי סחר אטרקטיביים (לרבות באמצעות יבוא מקביל).
- ח. שמירה על נאמנות לכותות, בין היתר, באמצעות מודוני לכותות.
- ט. שיתופי פעולה עם מודוני צרכנות גדולים.
- י. מתן פתרונות לכותות לרכישה מקוונת של מוצרים.
- יא. פעילות פרסומית, תקשורתית ושיווקות דיגיטלית, הן במסגרת התדמית והן באמצעות הנעה לפעולה על בסיס קבוע וממשך.
- יב. פעילות שיווקית מותאמת לנקודות מכירה שונות בהתאם לקהלי היעד הספציפיים במיקום נקודת המכירה.
- 6.1.6. שינויים במרקם הספקים וחומר הגלם בתחום פעילות קמעונאות המזון**
לפרטים בדבר רכישת מוצרים לסוגים, ראו סעיף 6.8 להלן.
- 6.1.7. חסמי הכניסה והיציאה העיקריים בתחום פעילות קמעונאות המזון ושינויים החלים בהם**
חסמי הכניסה העיקריים הם: קושי באיתור מיקומים אטרקטיביים לפתחת סוגים חדשים, עלית מחירים השכירותים במרכז הערים, עלות השקעה ראשונית גבוהה, הצורך בקבלת אישורם, רישיונות והיתרונות לפעילויות השונות, וכן מגבלות רגולטוריות נוספות כמפורט בסעיף 6.10 להלן.
- חסם היציאה העיקרי הוא התקשרות בחזים ארכוי טוח עם בעלי המקרכען.
- 6.1.8. מבנה התחרות בתחום פעילות קמעונאות המזון ושינויים החלים בו – ראו סעיף 6.5 להלן.**
- 6.1.9. חומרים ושירותים בתחום פעילות קמעונאות המזון**
בתחום הקמעונאות משוקת החברה מזון ומוֹצָרִי "Non Food". מגוון המוצרים משתנה על-פי גודלה ועל-פי הפורמט של נקודת המכירה. חלק מנקודות המכירה פותחות שבעה ימים בשבוע ו/או 24 שעות ביממה (ראו גם סעיף 6.10.1 להלן).

6.2. פילוח הכנסות ורווחיות מוצריים ושירותים בתחום פעילות קמעונאות המזון

הכנסות בתחום פעילות קמעונאות המזון נובעות ממוצרת מזון ומוצר "Non Food" וمعاملות המתקבלות בגין פעילות הזכינים. להלן פילוח הכנסות בשנים 2021, 2022 ו-⁵⁰ 2023.

2021		2022		2023		
שיעור מסך מכירות החברה	מכירות נטו במיליאר ש"ח	שיעור מסך מכירות החברה	מכירות נטו במיליאר ש"ח	שיעור מסך מכירות החברה	מכירות נטו במיליאר ש"ח	
10%	486	6%	500	6%	478	הכנסות מרשת "am:pm"
4%	213	3%	219	3%	233	הכנסות מרשות הסופרים וההסעה

6.3. לקוחות בתחום פעילות קמעונאות המזון

עיקר הלkopות בתחום זה הינם לקוחות פרטיים המשלמים עבור רכישותיהם בזמן אוניברסיטאי אשראי.

6.4. שיווק והפצה בתחום פעילות קמעונאות המזון

6.4.1. שיווק המוצריים ללקוח הסופי מתבצע בעיקר בנקודות המכירה בפורמטים השונים, וכן באמצעות מכירות מקוונות באינטרנט (e-commerce) ומשלוח למען של הזמן.

6.4.2. לתאגיד הדוח, החברה מפעילה 28 סופרים בפורמטים השונים, 60 חניות ברשת "pm:am", וכן 95 מסעדות המנהלות תחת רשות בי.בי.

6.4.3. זכויות בתחום פעילות קמעונאות המזון

מרבית נקודות המכירה המופעלות על ידי החברה מושכחות לחברה בהסכמי שכירות לתקופות שונות מצדדים שלישיים. מספר חניות בפורמט "סופר אלוני" מצויות בבעלות תאגידים בשליטה משותפת. מרבית נקודות המכירה המופעלות על ידי זכיינים ברשת

⁵⁰ כולל תאגידים בשליטה משותפת לפי אחוז ההחזקה בהם.

וקהן מושכחות להם על ידי החברה. מרבית נקודות המכירה המופעלות על ידי זכיינים בראשת ב.ב.בי מושכחות להם ישרות על ידי צדדים שלישיים.

6.4.4. תכנון והקמה של סניפים בתחום קמעונאות המזון

החברה פועלת לאייתור מיקומים בכל רחבי הארץ, לשם הרחבת פעילות הפורמתים השונים בתחום, לרבות באמצעות זכיינים.

6.4.5. שיווק, קידום מכירות ופרסום

אמצעי השיווק בהם נוקטת החברה לקידום מכירותיה בתחום קמעונאות המזון כוללים, בין היתר:

- א. פרסום במגוון פלטפורמות, ובכלל זה, רדיו, טלוויזיה, עיתונות, שלטי חוצות וערוצי מדיה דיגיטלי.
- ב. פרסום באמצעות אתרי האינטרנט של הפורמתים השונים, אפליקציות ייעודיות, ומדיה חברתית.
- ג. חיזוק הקשר של החברה עם לקוחותיה והגדלת נאמנותם של לקוחות לשירותים הנדרנים על-ידי החברה, בין היתר, במסגרת מעודוני לקוחות ומועדוני צרכנות.
- ד. גיון המוצרים והשירותים המוצעים לקוחות.
- ה. עירication מבוסעי מכירות שונים.
- ו. ביצוע פעולות לחיזוק המותגים והתדמית ולקידום מכירות באמצעות יחסי ציבור, שימוש במדיה תקשורתית ומtran חסויות לפעילויות חברותיות.
- ז. שיתופי פעולה מסחריים עם מעודוני לקוחות גדולים, המציעים הטבות שונות לחבריהם.
- ח. פעילות פרסום על רצפת המכירה, בין היתר באמצעות רול אפים, גליות, פוסטרים, תפריטים דיגיטליים וכדומה.

6.5. תחרות בתחום פעילות קמעונאות המזון

"am:km" – החניות משלבות קונספט של חניות נוחות במרקם העירוני, ופונת ללקחות מזדמנים בעלי סל קנייה ממוצע קטן יחסית, הן מבחינה כספית והן מבחינה מספר הפריטים, או ללקחות קבועים המבוקשים השלמת קניות למוצרים לצריכה מיידית. המתחרים העיקריים בפעולות זו הינם רשותה הקמעונאות הגדולות הפרוסות במרכזן הערים, רשותה קמעונאות עירוניות וסופרים שכונתיים.

"סופר אלונית", "אקסטרה מרקט" ו"הדוכן" – המתחרים העיקריים הם: רשותה קמעונאות גדולות, אשר מפעילות סניפים הסמוכים לחניות החברה כדוגמת: "שופרסל", "רמי לוי", "ויקטוריו" וכדומה.

רשת ב.ב.ב. – הרשת (על מוגגיה השונים) מציאות חוויה אירוח מקיפה, מגוון מנות המותאמות לכל קהלי היעד השונים (לרבות צמחוניים וטבעוניים) לצד שירות משלוחים ואיסוף עצמי. המתחרים העיקריים בסקטור זה הינם רשותה הסעדת אחרות, ומסעדות פרטיות המצויות חוותית לקוח דומה.

לענין חקיקה והחלטות של הממונה על התחרות, שיש בהן כדי להשפיע על התחרות בתחום פעילות זה, ראו סעיף 6.10 להלן.

החברה מתמודדת עם האתגר התחרוטי, בין היתר, באמצעות הבאים:

- א. הרחבת הפיסעה הגיאוגרפית של נקודות המכירה של הפורמטים השונים שלה.
- ב. דיקוק והרחבת מגוון המוצרים המוצעים בנקודות המכירה והתאימים לצרכי הלקוחות באזורי הפעולות.
- ג. הרחבת פעילות בתחום המכירות המקומות.
- ד. שמירה על רמת מחירים אטרקטיביות ותחרוטיות, באמצעות, בין היתר מבצעים והטבות.
- ה. שיפור תנאי הסחר, באמצעות, בין היתר, בניית תשתיות יבוא מקביל.
- ו. חיזוק הקשר של החברה עם ללקוחותיה והגדלת נאמנותם של הלקוחות לשירותים הנדרדים על-ידי החברה, בין היתר, במסגרת מועדוני ללקוחות ומועדוני צרכנות.
- ז. שיפור מתמיד ברמת השירות המוענק ללקוחות ובנראות הסניפים.

ח. שמירה על יעילות תפעולית ומבנה הוצאות "רזה" על מנת לחזק את יכולת של החברה לחתן הנחות ללקוחותיה, ובכך לשמר ולשפר את תחרותיות הרשת.

רכוש קבוע ומתקנים בתחום פעילות קמעונאות המזון

הרכוש הקבוע בגורם כולל בעיקר השקעות בשיפורים במושכר ובצד בסכינים לסוגיו. עלות ממוצעת של הקמת סניף (לרובות רכישת ציוד) מוערכת בין 1 ל-10 מיליון ש"ח, כתלות בגודל הסניף, במקומו ובפורמט הרלוונטי.

נכסים לא מוחשיים בתחום פעילות קמעונאות המזון

החברה עשויה שימוש בשמות מסחריים וסימני מסחר הכללים את "km:am", "סופר אלוני" (לפרטים ראו סעיף 4.8 לעיל), "הדוכן" ו-"אקסטרה מרקט". לפרטים בדבר הליכים משפטיים בנוגע לשימוש שעשויה החברה בסימן המסחר "אלוני" ראו ביאור 28(2) לדוחות הכספיים וסעיף 9.1.2 לפרק ד'. לפרטים בדבר זכות שימוש בסימן המסחר "אקסטרה מרקט" ראו סעיף 9.1.4 לפרק ד'.

ספקים בתחום פעילות קמעונאות המזון

החברה רוכשת מוצרים לשם מכירתם בנקודות המכירה ממאות ספקים שונים, הכלולים יצרנים, יבואנים ומפיצים.

באופן כללי נמנעת החברה, ככל שמתאפשר, מקיומה של תלות בספק אחד ופועלת לייצור גיוון בקרוב ספקיה. לעיקר המוצרים שרכשת החברה קיימים תחליפיים המספקים על-ידי ספקים נוספים בתנאים דומים. על כן, אין לחברה תלות במוצר מסוים, לרבות בספקים העיקריים, והפסקת ההתקשרות עם מי מהספקים כאמור מעבר לספקים חלופיים לא תגרום לחברה לתוספת עלות מהותית.

עם זאת, ניתן כי מספר ספקים עימם מתקשרת החברה מספקים מותגים בלבדים המאופיינים באנמנות ל��וחות גבוהה במיוחד. על אף שהחברה מציעה בסניות ו/או באתריה המכר המקוונים מגוון רחב של מוצרים תחליפיים לאוטם מותגים, להערכת החברה, הפסקת ההתקשרות של החברה עם אותם ספקים מותגים עלולה לגרום לפגיעה זמנית בתוצאות פעילות החברה בתחום קמעונאות המזון, וזאת בשל חזוקם של המותגים הספציפיים בעניין הצרכנים. ניתן, כי מרבית המוצרים האמורים מספקים על-ידי ספקים שהוגדרו כמוניפולין לעניין אותם מוצרים, ועל כן יכולתם להפסיק לספק את המוצרים הינה מוגבלת. הפסקת אספקת המוצרים למי מהزمינות כאמור תיתכן רק במסגרת

הפקת שיווק המוצרים לכלל שוק הקמעונאות ועל כן, להערכת החברה, ההשפעה, ככל שתיהה, תחול על כלל השוק.

6.9. סיכוןים סביבתיים ודרבי ניהולם בקשר עם תחום פעילות קמעונאות המזון

6.9.1. סיכוןים סביבתיים בעלי השפעה מहותית על החברה

חלק מהסדרת היתרי בניה ו/או רישיונות עסק לسنיפיה, על החברה לעמוד, בין היתר, בדרישות לעניין שמירת איכות הסביבה בהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות ומחלקות התרבות של הרשות המקומית, וכן בדרישות חוקים שונים, ובין היתר: חוק רישיון עסקים, התשכ"ח-1968 והתקנות מכוחו, חוק תאגידי מים וביוב התשס"ע-2001, חוק הפיקדון על מיכלי משקה, התשנ"ט-1999, חוק איסוף ופינוי פסולת למיחזור, התשנ"ג-1993 והחוק לצמצום השימוש בשקיות נשיאה חד-פעמיות, תשע"ו-2016. בנוסף, כפופה פעילות החברה בתחום זה לחוקי עזר עירוניים, המסדרים, בין היתר, את שמירת התרבות בסניפים, לרבות הוראות בדבר אופן החזקת מוצר מזון מסוימים, אריזתם, אחסנתם ומכירותם, שמירה על תנאים תברואתיים בסניפים, שמירה על איכות האוויר, מטרדי ריח ומטרדי רוש.

6.9.2. אירועים וענין הקשורים בפעילויות החברה אשר גרמו או צפויים לגרום לפגיעה בסביבה

למייבט ידיעת החברה, נכון למועד הדוח, אין אירוע או עניין הקשור בפעילויות המגזר ואשר גרם או צפוי לגרום לפגיעה ממשמעותית בסביבה, לרבות הליך משפטי או מינהלי מהותי הקשור עם איכות הסביבה, אשר ידרש ממנו לבצע השקעות או לשאת בסכומים מהותיים לשם עמידה בדרישות איכות הסביבה.

6.10. מגבלות ופיקוח על פעילות התאגיד בתחום פעילות קמעונאות המזון

להלן תוארו עיקרי המגבלי והפיקוח החלים על החברה במגזר קמעונאות המזון. יצוין, כי ההוראות הנזכרות להלן אינן מחותם רשיימה מצחה של הוראות הדין החלות על החברה, אלא רק את העיקריות שבנה:

6.10.1 הפעלת נקודות מכירה ביום המנוחה השבועית ובשעות הלילה

נקודות מכירה רבות של החברה במרחב העירוני פועלות ביום שבת ובשעות הלילה. על-פי סעיף 9 לחוק שעות עבודה ומנוחה, תש"א-1951 (להלן: "חוק שעות עבודה ומנוחה"), העסקת עובדים יהודים ביום מנוחה טעונה היתר של שר העבודה. לחברה אין יותר כאמור. בנוסף, בחוק שעות עבודה ומנוחה נקבע, בין היתר, כי ביום המנוחה הקבועים, כמשמעותם בפקודת סדרי שלטון ומשפט, התש"ח-1948, לא יסchor בעל חנותו בחנותו.

כל הידוע לחברת, בעירם בהן פועלת "com:am" קיימים חוקי עזר המגבילים את פעילותן בשעות הלילה ובשבתוות, אולם מרבית חנויות ברשת "com:am" נותנו היתרין לפעולות בלילה ובימי מנוחה.

א. חוק עזר לתל-אביב-יפו (פטיחתן וסגירתן של חנויות) (תיקון), התשע"ג-2017

עיריית תל אביב יפו פרסמה תיקון לחוק העזר לתל אביב-יפו (פטיחה וסגירה של חנויות) (להלן: "חוק העזר"), באופן שיתיר פעילות מרכזיים ביום מנוחה, על-פי אמות מידת שיקבעו על-ידי העירייה.

במסגרת התקון לחוק העזר, נקבע בין היתר, כי היתר לפטיחת מרכזיים בשבתוות ובמועדיו ישראל ("ההיתר"), ניתן בהתאם למינסות שיקבעו ויוקצו על-פי הוראות התקון לחוק העזר.

למועד פרסום הדוח, לחברת 36 סניפי "com:am" בתחום העיר תל אביב-יפו. מרביתם קיבלו היתר עבודה בשבתו.

ב. חוק לתיקון דיני הרשותות המקומיות (חוקי עזר בעניין פטיחתם וסגירתם של עסקים ביום מנוחה)

ביום 10 בינואר 2018, פורסם חוק לתיקון דיני הרשותות המקומיות (חוקי עזר בעניין פטיחתם וסגירתם של עסקים ביום מנוחה), התשע"ח- 2018 ("חוק מרכזיים"), שקבע, בין היתר, כי על אף הוראות סעיף 258 לפקודת הערים, חוקי עזר בעניין פטיחתם וסגירתם של עסקים ביום מנוחה (כגון שבתוות וחגיגות) יהיו טעונים הסכמה של שר הפנים לצורך פרסום ברשומות. הסכם שר הפנים כאמור, תינמן רק אם פטיחת העסקים ביום המנוחה נדרשת כדי לספק צרכיהם שלהם, לדעת שר הפנים, צרכיהם חיוניים.

למועד פרסום הדוח, להערכת החברה, השפעות התקונים האמורים אינן מהותיות ביחס למטופצות החברה.

6.10.2. חוק קידום התחרות בענף המזון, התשע"ד-2014

ביום 27 במרץ 2014, פורסם חוק קידום התחרות בענף המזון, התשע"ד-2014 (להלן בסעיף זה: "החוק"), אשר מכיל 3 נדבכים עיקריים שמטרתם להביא להגברת התחרות בתחום המזון ובתחום מוצריו הضرיניה, לשם הפחתת המחיריהם לצרכן: (1) החוק מטיל מגבלות בייחסים שבין ספק, ובפרט ספק גדול,⁵¹ לבין קמעונאי גדול⁵² בחניות,⁵³ ובכלל זה איסור על סידור מדפים על-ידי הספק הגדול, איסור התערבות במחירים אותו גובה הקמעונאי מהצרך, איסור העברת תשלוםומים (בנסוף או בשווה נסוף) מספק לקמעונאי הגדל, הגבלת שטחי מדף של ספקים גדולים מאד;⁵⁴ (2) החוק מסמין את הממונה על התחרות (להלן בסעיף זה: "הממונה") לקבע אזור תחרות גיאוגרפי לכל חנות גדולה על קמעונאי גדול. ככל שבאזור התחרות שייעור החניות הגדולות של הקמעונאי הגדל עולה על 30%, יהיה צורך בקבלת אישור הממונה לפיתוח חנות גדולה נוספת באיזור זה. ככל שהשיעור האמור עולה על 50% ויש לקמעונאי הגדל 3 חניות גדולות באיזור התחרות, רשאי הממונה, באישור בית הדין להגבלים עסקיים, להורות על הפסקת הפעולות בחניות גדולה אחת או יותר באותו איזור; (3) החוק מטיל חובה על קמעונאי גדול שטח המכירה המוצע של חניותינו עולה על 120 מ"ר, לפרסם באינטרנט את מחירי המוצרים העדכנים של כל מוצר, בכל אחד מחניותינו, באופן שתאפשר השוואת עדכנית ושותפת של מחירי סלי מוצרים בחניותינו ובחניות של קמעונאים גדולים אחרים.

נכון למועד הדוח, נכללות דור אלון ניהול מתמחים, עין שמר אלון אחיזות בע"מ, משמר השرون אלון אחיזות בע"מ, עינת אלון החזקות בע"מ ודוכן גן שמואל ברשימת הקמעונאים הגדולים (למבנה האחיזות של החברה ראו סעיף 1.3 לעיל).

ביום 20 במאי 2015, נכנסו לתוקפן תקנות לקידום התחרות בענף המזון (שקייפות מחירים), התשע"ה-2014 הקובעות כי כל קמעונאי גדול יפורסם לציבור, את רשימת המוצרים וממחיריהם הנמכרים על ידו בכל אחת מחניותינו, פרסום נתונים נוספים הנוגעים למטופלים האמורים, ובכלל זה מבצעים, וכן פרסום קובץ ובו רשימת כל חניותינו. על

⁵¹ "ספק גדול" - ספק שמחזיק המכירות שלו בשנת הכספי הקודמת, עלה על כ- 333 מיליון שקלים חדשים, או ספק שהוא בעל מונופולין.

⁵² "קמעונאי גדול" - "קמעונאי" המחזיק בשלוש חניות לפחות, ואשר מחזיק המכירות השנתי שלו מחניותינו עומד על לפחות כ- 278 מיליון ש"ח, ללא מע"מ.

⁵³ "חנות" - מקום לממכר קמעונאי של מזון ומוצריו הضرיניה, ובclud שນמכרים בו דרך קבוע ירקות ופירות טריים, חלב ומוצריו ניקיון, ושיטור ממחצית מחזיק המכירות בו הוא ממיכרתת מזון.

⁵⁴ "ספק גדול מאוד" - ספק בעל מחזיר מכירות שנתי מעל מיליארד ש"ח.

המידע כאמור להיות מלא ועדכני, ולהתפרסם בהתאם לדרישות הקבועות בחוק ובתקנות שהותקנו מכוחו.

ביום 5 בדצמבר 2022, קיבלה החברה הודעה מעודכנת אודות אזרוי ביקוש בהן מצוית נקודות מכירה גדולות של החברה, לפיה חנות גודלה אחת מצויה באזור ביקוש העולה על 30% אך נמוך מ-50%.

החוק מסמיך את הממונה להטיל על התאגיד המפר את הוראות החוק ועל נושא משarra בו עיצומים כספיים.

6.10.3. רישיונות עסק

חוק רישיוני עסקים מחייב את החברה להחזיק ברישונות עסק עבור נקודות מכירה המופעלות על ידה. מכוח ובהतאם לרפורמה בתחום רישיוני עסקים כאמור בסעיף 4.11.11 לעיל, פורסמו מפרטיו רישיוני אחידים בנוגע להפעלת נקודות מכירה לממכר קמעונאי של מזון ומוצרי צריכה אחרים, הכוללים את כל התנאים והמסמכים הנדרשים לשם קבלת רישיון עסק וחידושו. כמו כן, צו רישיוני עסקים אשר תוקן במסגרת הרפורמה, משנה את התקופות שנקבעו לפרטי רישיוני שונים הנכללים ברישונות העסק לנקודות המכירה.

החברה פועלת באופן שוטף מול הרשות לחידוש רישיונות העסק הנדרשים בקשר לנקודות המכירה המופעלות על ידה.

6.11. הליכים משפטיים בתחום פעילות קמעונאות המזון

لتיאור הליכים המשפטיים המהווים, שאינם במהלך עסק, בקשר עם פעילות החברה במגזר קמעונאות המזון, שהחברה צד להם, ראו ביאור 28'D לדוחות הכספיים.

7. פעילויות אחרות שאינן בתחום הפעולות

7.1. פיתוח נדל"ן

לחברה נכסים אשר בבעלותה לפעול להשיבם על מנת להשיא את ערכם ולהגדיל את מוצבת הנכסים המניבים של החברה. זאת בנוסף לפעילותה להוספת שטחי מסחר בתחום התדלוק והמסחר כאמור לעיל.

7.1.1. לחברה זכויות חכירה לדירות במרקען בכפר סבא, אשר על חלקם מפעילה החברה תחנת תדלוק וחנות נוחות (להלן בסעיף זה: "הפרויקט"). התב"ע החלה על המקרקעין מאפרשת הקמת שטחי מסחר, משרדים וחניון. החברה קיבלה היתרי בניית המאפשרים הקמת שטחי מסחר ומשרדים בהיקף של כ-7,000 מ"ר (שטחים עיקריים ושרות על קרקעים) ובנוספַּה כ-11,000 מ"ר שטחי שירות תת קרקעיים, בעיקר לחניון. עבודות הקמת שלד המרתפים הושלמו, ועבודות השלד העליי נמצאות בעיצומן ובמקביל מבוצעות עבודות המערכות והגמרים במרתפים. יצוין, כי החברה פועלת לרכישת זכויות הבעלות במרקען מרם"י.

במהלך שנת 2023 החברה קידמה, בתיאום עם עיריית כפר סבא, התב"ע נקודתית מפורטת במרקען אלו, הכוללת הגדלה משמעותית של היקף זכויות הבניה. ככל שתאושר התב"ע כאמור, יוביל הדבר להגדלה משמעותית של היקף זכויות הבניה בפרויקט.

המייד האמור בסעיף זה לעיל אודות האפשרות להגדלה משמעותית של זכויות החברה במרקען, הוא מידע צופה פנוי עתיד, כהגדתו בחוק ניירות ערך. המידע כאמור מתבסס על הערכות החברה, תוכניות ותחזיות למועד פרסום הדוח. המידע כאמור עשוי להתmesh באופן שונה, לרבות באופן שונה מהותית, כתוצאה ממספר גורמים אשר חלקם אינם בשליטת החברה, ובכלל זה שינויים בתנאי השוק, תלות בהשגת אישורים רגולטוריים או כתוצאה מהתממשות אחד או יותר מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 21 להלן.

7.1.2. באשר לזכויות החברה במרקען בפרויקט סגולה פתח תקווה, ראו סעיף 4.7.2 לעיל.

7.1.3. לחברה החזקה (74%) בחברת אלוני ים אחוזות בע"מ ("אלוני ים"), אשר לה זכויות ב-4 מגרשים בדרום אזור התעסוקה של הרצליה,⁵⁵ לגבייהם קיימת התב"ע מאושרת, המאפשרת הקמת פרויקט לתעסוקה ומסחר בהיקף של כ-70,000 מ"ר על קרקעים (שטחים עיקריים

⁵⁵ לחברה חזוי פיתוח מהוונים ביחס למקרקעין.

ושטחי שרות) ועוד כ-50,000 מ"ר שטחים תת קרקעיים בעיקר לחניות (להלן בסעיף זה, בהתאם: "הפרויקט" ו-"המקרקעין"). בחודש מרץ 2018, התקבל היתר בניה להקמת 4 מבני תעסוקה חדשים מעל מרתפי חניה, בהיקף של כ-63 אלף מ"ר שטחים עיקריים ושטחי שירות על קרקעיים ובהיקף של כ-47 אלף מ"ר שטחי שירות תת קרקעיים, בעיקר לחניות. כמו כן, בחודש דצמבר 2022 התקבל היתר בניה להקמת קומת מרתף נוספת, בהיקף של כ-היתר בניה זה כולל, בין השאר, הקמת חוות שרותים כולל שטחים נלוויים, בהיקף של כ-4,750 מ"ר. לעניין יתרת זכויות הבניה המאושרת בתב"ע, אלוני ים מצוייה בשלבים מתקדמים לקבלת היתר בניה לניצול מירב זכויות הבניה האמורות.

יצוין, כי עיריית הרצליהקידמה תב"ע מתארית, הכוללת הגדלה משמעותית של היקף זכויות הבניה בכלל אזור התעסוקה. התב"ע המתארית האמורה אושרה בחודש דצמבר 2023, ומאפשרת הגדלה משמעותית של היקף זכויות הבניה בפרויקט.

לאור הצפי להגדלת זכויות הבניה כאמור, הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה אישרה בחודש אפריל 2023 תב"ע לניזוד זכויות בניה לתעסוקה, שיזמה אלוני ים, לפיה זכויות הבניה לתעסוקה בפרויקט ירוזזו ב-2 מגרשים, על מנת שנייתן יהיה למש את תוספת זכויות הבניה מכוח התב"ע המתארית כאמור בצורה מיטבית ב-2 המגרשים מהם נזידן הזכויות.

לשם תשלום דמי היון לרם"י, אגרות והיטלים לעירייה ועלויות פיתוח הפרויקט, העמידה החברה לאלוני ים הלואת בעליים. נכוון לתאריך הדוח مستכמה הלואת הבעלים שהעמידה החברה לאלוני ים לסך של כ-537 מיליון ש"ח.

ביום 2 באפריל 2023, התקשרה אלוני ים עם חברת ב.ס.ט בניה בע"מ ("הקבלן"), בהסכם קובלן ראשי וביצוע עבודות בניה בקשר עם הפרויקט ("ההסכם" ו-"העבודות", לפי העניין). בהתאם להוראות ההסכם, תקופת הקמת הפרויקט הינה 24 חודשים ממועד מסירת צו התחלה לעבודה לקבלן.

בגין העבודות, תשולם לקבלן תמורת בסך כולל של כ-385 מיליון ש"ח (הצמודה למדד תשומות הבניה למסחר ולמשרדים ובתוספת מע"מ) ("התמורה"). מתוך סכום התמורה, סך של כ-292 מיליון ש"ח הינו תמורה "פואשלית", וסך של כ-93 מיליון ש"ח ישולם על פי כתוב כמפורט, בהתאם שנקבעו בהסכם. להבטחת קיום התchiebyiotio מכוח ההסכם, המזיא הקובלן לאלוני ים ערבות ביצוע, וימזיא ערבות בדק כמפורט בהסכם מסווג זה.

למועד פרסום הדוח, עבודות שלד וגמרים של המרתפים נמצאות בעיצובן, ולאחר סיום יחלו עבודות השלד העילי. נקבע למועד פרסום הדוח, להערכת החברה, המועד הצפוי להשלמת הפרויקט ברמת מעטפת (לא כולל זכויות הבניה הנוספות מכוח התב"ע המתאראית) – יהיה במהלך הרביעון הרביעי לשנת 2025. לפרטים נוספים בדבר הנכס ראו סעיף 4 לדוח הדירקטוריון (גilioי בדבר הערכת שווי מהותית מאוד).

הميدע האמור בסעיף זה לעיל אודות האפשרות להגדלה משמעותית של זכויות אלוניים בפרויקט, ואודות המועד הצפוי להשלמת הפרויקט הוא מידע צופה פנוי עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך. המידע כאמור מתייחס על הערכות החברה, תוכניותיה ותחזיותיה למועד פרסום הדוח. המידע כאמור עשוי להתmesh באופן שונה, לרבות באופן שונה מהותית, כתוצאה ממספר גורמים אשר חלקם אינם בשליטת החברה, ובכלל זה שינויים בתנאי השוק, תלות בהשגת אישורים רגולטוריים או מהתmeshות אחד או יותר מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 21 להלן.



להלן נתונים בדבר פרויקט אלוני ים, אשר הינו מבנה בהקמה מהותי מאוד:

א. כללי

נתונים לפי 100% (חלק החברה בנכס - 74%)	פירוט ליום 31.12.2023
שם הנכס	אלוני ים.
מקום הנכס	השער רחוב שנקר, א.ת. מערבי הרצליה.
שטח הקרקע	19,248 מ"ר.
surficial assets allocated for development, specifically for residential purposes	مسחר – 4,623 מ"ר. תעסוקה – 47,582 מ"ר. בנוסף, 17,402 מ"ר שטחי שירות עליים, וכן 4,750 מ"ר שטח לחומות שירותים.
מבנה ההחזקה בנכס	באמצעות חברת אלוני ים אחזקות בעמ' ("אלוני ים"), המחזיקה במלוא הזכיות (100%) בנכס.
חלק התאגיד בפועל בנכס	74%
צדדים קשורים	ציוד שמות השותפים בנכס (אם השותפים מחזיקים יותר מחמשה אחזois מן הזכיות בנכס או אם השותפים הם ארגוני).
תאריך רכישת הקרקע	12.11.2017 (חתימת הסכם פיתוח מהוון עם רם"י). פברואר 2019 (תחילת עבודות דיפון וחוירה). הסכם פיתוח מהוון עם רם"י. אין.
תאריך התחלת עבודות הקמה	אין.
פירוט זכויות משפטיות צפויות להיות בלתי מנצלות	זכויות בניה משמעותיות צפויות להיות בלתי מנצלות מצב רישום זכויות משפטיות
נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיוצא באלה)	אין.
שיטת הצגה בדוחות הכספיים	החל מהרביעון הראשון לשנת 2018, ולאחר השלמת העסקה לרכישת 24% מניות הקיבוץ אלוני ים, מאחדת החברה את אלוני ים בדוחותיה הכספיים באיחוד מלא.
זהות קובלן מבצע	דיפון, חוות וביסוס – חברת גיאודניה בעמ'. קובלן ראשי – חברת ב.ס.ט. בניה בעמ'
שיטת התחשבנות	C-% פאונשי, C-% 25 לפ"י כתוב כמפורט.
פרטים על מכירת הנכס	אין.

ב. נתוניים עיקריים

לשנה שהסתירה ביום 31.12.2021	לשנה שהסתירה ביום 31.12.2022	לשנה שהסתירה ביום 31.12.2023	נתונים לפי 100%; (חלוקת התאגיד בנכס – 74%)
334.6	356	409	עלות מצברת לתחילת התקופה (במיליאני ש"ח) ⁵⁶
10.7	53	93	עלות שוטפת שהושקעה במהלך התקופה (במיליאני ש"ח)
10.7	-	-	סכום עלויות שייחסו לתחנת התקשורת בשל שינויי תכוננו בענין זה (במיליאני ש"ח)
356	409	502	סכום עלות מצברת לסוף התקופה (במיליאני ש"ח)
600	709	804	שווי הוגן בסוף התקופה (במיליאני ש"ח)
600	709	804	ערך בספרים בסוף התקופה (במיליאני ש"ח)
42.2	56.2	2	רווח (ഫסדי) שערוך (במיליאני ש"ח)
-	-	-	מועד השלמה צפוי (כפי שדווח בסוף כל תקופה)
-	-	-	עלות השקעה כולל צפוי (כפי שדווחה בסוף כל תקופה) (באלפי ש"ח)
-	-	-	טוח תזרים הכנסות שנתי חזוי מדמי שכירות (באלפי ש"ח)
-	-	-	עלות השקעה שטרם הושקעה (כפי שדווחה בסוף כל תקופה) (באלפי ש"ח)
-	-	-	שיעור השלמה תקציבי (%)
-	-	-	וונ משימושי בגיןים (באלפי ש"ח)

⁵⁶ כולל סיווג של סך ההשקעות שייחסו לתחנת התקשורת בשל שינוי תכוננו בענין זה.

ג. מימון מסויים

הלוואות	מימון מסויים (חלק התאגיד בנכס – 74%)	
225	מועד כהלוואה לזמן קצר:	31.12.2023 (ב מיליון ש"ח)
-	מועד כהלוואה לזמן ארוך:	
225	מועד כהלוואה לזמן קצר:	31.12.2022 (ב מיליון ש"ח)
-	מועד כהלוואה לזמן ארוך:	
אין פער ממשמעותי	ליום 31.12.2023	שווי הוגן
ספטמבר 2017	תאריך נטילת ההלוואה המקורי	
225	גובה ההלוואה המקורי (ב מיליון ש"ח)	
ריבית פרימיום בניכוי מרוחק קבוע	ליום 31.12.2023	שיעור הריבית שבפועל (אפקטיבית)
הלוואות מתחדשות לתקופות של בין חודש לשישה חודשים		מועד פירעון קרן וריבית
אין		תנויות פיננסיות מרכזיות
איסור על שעבוד ו/או מכירת הנכס		תנויות מרכזיות אחרות
ל.ר.	האם התאגיד עומד בתנויות המרכזיות ובאותה המידה הפיננסיות ליום ?31.12.2023	
לא	האם מסוג Non-Recourse ? (מימון ללא הזכות חוזה להוואה, מלבד מימוש בטוחה)	

ד. פרטים אודות הערכת שווי

נתונים לפי 100% (חלק התאגיד בנכס - 74%)	ل יום 31.12.2021	ل يوم 31.12.2022	ل يوم 31.12.2023
השווי שנקבע (מיליוני ש"ח)	600	709	804
זהות מעריך השווי	אביון שמאות מקרקעין בע"מ	אביון שמאות מקרקעין בע"מ	אביון שמאות מקרקעין בע"מ
האם המעריך בלתי תלוי?	כן	כן	כן
האם קיימם הסכם שיפוטי?	כן	כן	כן
תאריך התקוף של הערכת השווי	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023
מודל הערכת השווי	השוואה + חילוץ	השוואה + חילוץ	השוואה + חילוץ

הנחות עיקריות ששימושו לצורך הערכת השווי:

שווי למ"ר לשיווק קרקע (תעסוקה)	השוואה: 6,000 ש"ח חילוץ: 15,000 ש"ח	השוואה: 6,000 ש"ח חילוץ: 15,000 ש"ח	השוואה: 5,750 ש"ח חילוץ: 17,000 ש"ח	שווי למ"ר לשיווק קרקע (תעסוקה)
שווי למ"ר לשיווק קרקע (נכסים)	השוואה: 15,000 ש"ח חילוץ: 32,500 ש"ח	השוואה: 15,000 ש"ח חילוץ: 32,500 ש"ח	השוואה: 15,000 ש"ח חילוץ: 32,500 ש"ח	שווי למ"ר לשיווק קרקע (נכסים)
שווי למ"ר פוטנציאלי תכנוני	1,438 ש"ח	4,294 ש"ח	4,300 ש"ח	שווי למ"ר פוטנציאלי תכנוני
מספר הנכסים ברי השוואה שנלקחו בחשבון	11 (בניו), 3 (קרקע)	6 (בניו), 4 (קרקע)	14 (בניו), 7 (קרקע)	מספר הנכסים ברי השוואה שנלקחו בחשבון
טוחן מחקרים בעסקאות השוואה	מחיר למ"ר לשיווק קרקע (תעסוקה)	6,400 ש"ח – 10,000 ש"ח	6,500 ש"ח – 10,000 ש"ח	מחיר למ"ר לשיווק קרקע (תעסוקה)
מידע אודות נכסים ברי השוואה עיקריים	מחיר למ"ר לשיווק קרקע (נכסים) ⁽¹⁾	12,000 ש"ח – 18,000 ש"ח	12,000 ש"ח – 18,000 ש"ח	מחיר למ"ר לשיווק קרקע (נכסים) ⁽¹⁾
שיעור היון שנלקח לצורך הערכת השווי (%)	– ⁽²⁾	-	-	שיעור היון שנלקח לצורך הערכת השווי (%)

ניתוח רגישות לשווי:

שיעורם בשווי מ"ר מבונה (תעסוקה)	עליה של 5% ירידה של 5%	עליה של 10% ירידה של 10%	עליה של 5% ירידה של 5%
שיעורם בשווי מ"ר מבונה (תעסוקה)	עליה של 5% ירידה של 5%	עליה של 10% ירידה של 10%	עליה של 5% ירידה של 5%
שיעורם בשווי מ"ר מבונה (תעסוקה)	עליה של 10% ירידה של 10%	עליה של 5% ירידה של 5%	עליה של 5% ירידה של 5%
שיעורם בשווי מ"ר מבונה (תעסוקה)	עליה של 5% ירידה של 5%	עליה של 5% ירידה של 5%	עליה של 5% ירידה של 5%

(1) השווי למ"ר לשיווק קרקע חושב באמצעות ניתוח השוויי בדמי השכירות בשנת 2023, לעומת דמי השכירות בעסקאות ההשוואה בהן נעשה שימוש בשנת 2022.

(2) יצויין, כי בהערכת השווי לא יוחס שווי לתחנת התקשורת בשל שינוי תכונוני מסתמן בעניין זה.

חלק רביעי: מידע הנוגע לחברה בכללותה

להלן יובא מידע נוסף לחברה בכללותה:

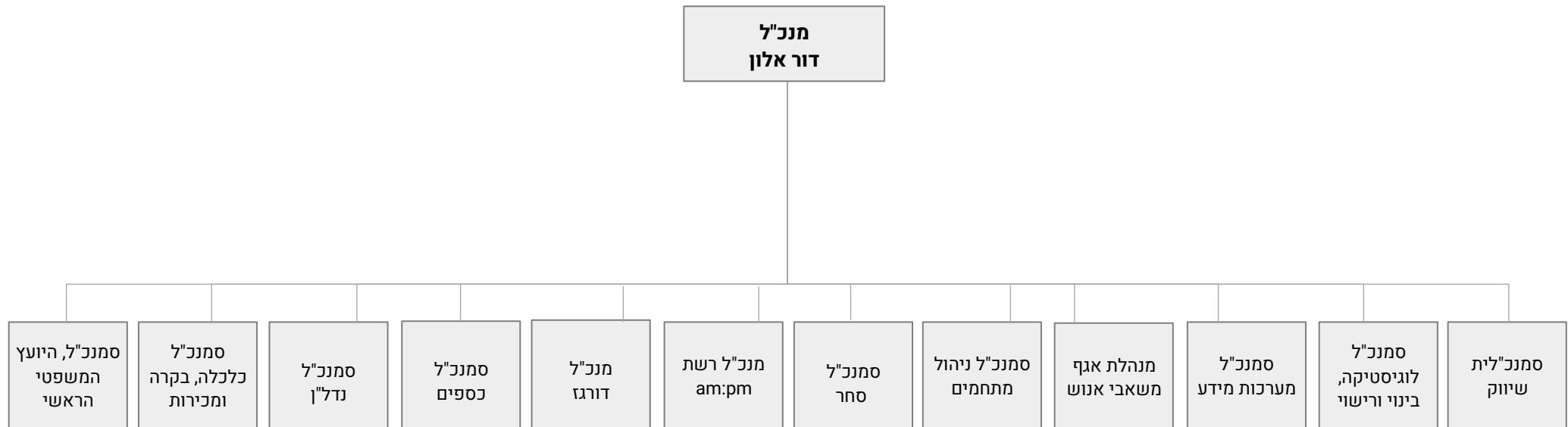
8. סינרגיה בין תחומי הפעילות של החברה

يُؤكَدُ כי החברה פועלת לקיום ולקידום סינרגיה בין מגזרי הפעילות שלה, באמצעות מערכות לוגיסטיים וניהוליים, ובכלל זה: מערכת הרכש והלוגיסטיקה, מערכת הסחר, ניהול כספים, ניהול מערכות מידע, מערכת בקרת אשראי, המחלקה המשפטית, מערכת ההובלה והאחסנה של מוצרי דלק וشمנים, ומערכת המכירות והשיווק.

.9. הון אנושי

להלן תרשימים המבנה הארגוני של החברה למועד פרסום הדוח:

הון אנושי בחברה - כללי



9.1. נושאי משרה בכירה

ביום 15 ביולי 2023, סיום מר יאיר תמייר, משנה למנכ"ל וסמנכ"ל הכספיים של החברה, את כהונתו כנושא משרה בחברה. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי שפורסם החברה ביום 17 באפריל 2023 (מספר אסמכתא: 2023-01-035863) הנככל בדוח זה על דרך הפניה.

ביום 30 ביולי 2023, הוחלטlemnנות את מר נתנאל בוטבול כסמנכ"ל הכספיים החדש של החברה במקומו של מר תמייר. מר בוטבול החל את כהונתו כסמנכ"ל כספים של החברה ביום 10 באוקטובר 2023. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי שפורסם החברה באותו מועד (מספר אסמכתא: 2023-01-070942) הנככל בדוח זה על דרך הפניה.

ביום 23 באוגוסט 2023, הודיע מר ישראלי יניב, יו"ר דירקטוריון החברה, על סיום כהונתו בחברה ביום 31 בדצמבר 2023. לאחר תקופת הדוח, ביום 18 בינואר 2024, הוחלט על ידי האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברהlemnנות את מר ישראלי יניב כדירקטור בחברה. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים שפורסם החברה ביום 23 באוגוסט 2023 ו- 21 בינואר 2024 (מספר אסמכתאות: 2023-01-079105 ו- 2024-01-007036-1, בהतאמה) הנככלים בדוח זה על דרך הפניה.

לאחר תקופת הדוח, ביום 1 בינואר 2024, מר מוטי בן משה, אשר כיהן עד באותו מועד כדירקטור בחברה, מונה כי"ר דירקטוריון החברה. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי שפורסם החברה ביום 23 בנובמבר 2023 (מספר אסמכתא: 2023-01-127704) הנככל בדוח זה על דרך הפניה.

לאחר תקופת הדוח, ביום 18 בינואר 2024, הוחלט על ידי האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברהlemnנות את מר שאול שניידר ואת גב' איריס פנסו כדירקטורים חיצוניים בחברה. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים שפורסם החברה ביום 21 בינואר 2024 (מספר אסמכתאות: 2024-01-007042 ו- 2024-01-007039, בהतאמה) הנככלים בדוח זה על דרך הפניה.

למועד פרסום הדוח מכהנים בחברה 11 נושאי משרה בכירה שאינם דירקטוריים. בנוסף, למועד פרסום הדוח, מנכ"ל דורג זשהינו נושא משרה בכירה בחברה בשליטת החברה, אשר

יש לה השפעה מहותית על החברה, נחسب לנושא משרה בחברה. לפרטים נוספים ראו תקנה 26א לפרק ד' לדוח זה.

לפרטים בדבר תנאי הכהונה והעסקה והתגמולים המושלים לנושא משרה בחברה ובתאגידים בשליטתה ראו המידע המובא ביחס לתקנה 21 לתקנות הדוחות, בפרק ד' לדוח זה.

9.2. ביום 11 באוקטובר 2021, אישרה האסיפה הכללית המיוחדת של החברה את מדיניות התגמול של החברה (" מדיניות התגמול "). לפרטים ראו נספח ב' אשר צורף לדוח מידע שפורסם החברה ביום 6 בספטמבר 2021 (מספר אסמנטה: 2021-01-077155), אשר האמור בהם נכלל כאן על דרך ההפנייה.

העובדים המועסקים 9.3.

ליום 31 בדצמבר 2023, מועסקים על-ידי החברה ועל-ידי חברות בנות ששיעור החזקות החברה בהן גבוה מ-50%, 2,845 עובדים, וזאת בהשוואה ל-3,268 עובדים נכון ליום 31 בדצמבר 2022. הקיטון במספר העובדים בחברה בשנת 2023 ביחס למספר העובדים בשנת 2022, נבע בעיקר מחוסור בכוח אדם עקב קשיים בגiros עובדים, בין היתר בעקבות מלחמת חרבות ברזיל, אשר גרם למעבר להעסקה באמצעות חברות כוח אדם בחלוקת מתחמי התDSLוק ובחלוקת מסניפי מגזר קמעונאות המזון. לאחר מועד הדוח, במהלך הרבעון הראשון לשנת 2024, גדל מספר העובדים המועסקים בחברה, כך שהפער בהשוואה לשנת 2022 צומצם בכ-50%.

להלן התפלגות מספר העובדי החברה בחלוקת לתחומי הפעולות העסקיים שלה:

תחום פעילות	אגף/מחלקה	מספר עובדים ליום 31.12.2023	מספר עובדים ליום 31.12.2022	הסבר
מתחמי תDSLוק ומסחר	מטה מתחמי התDSLוק והמסחר	62	69	חלק מבני התפקיד מעניקים שירותים לתחומי קמעונאות המזון.
	מכירות ושרות לקוחות לעסקים	28	38	חלק מהעובדים באגף מעניקים שירות לקוחות אגף מכירות הדלקים במגזר השיווק הישיר
	פיתוח ותוכנון	8	6	האגף מעניק שירות גם למגזר קמעונאות המזון.
	מנהלים ועובדדי מתחמי התDSLוק והמסחר	1,389	1,493	

הסביר	מס' עובדים ליום 31.12.2022	מס' עובדים ליום 31.12.2023	אזור/מחלקה	תחום פועלות
	1,333	1,026	מנהלים ועובדי קמעונאות המזון	קמעונאות מזון
	154	151	מכירות גפ"ם לקוחות פרטיים ועסקיים וגד טبيعي לקוחות עסקיים	
	2	-	יצור חשמל	אחר
סה"כ		2,664	סה"כ	

להלן התפלגות העובדי מטה החברה והמרקז הלוגיסטי שלה, התומכים ומשרתים את כל פועלותה:

תפקיד	מס' עובדים ליום 31.12.2022	מס' עובדים ליום 31.12.2023
לשכת י"ר דירקטוריון ומנכ"ל	4	4
כספי	51	43
משאבי אנוש	9	13
שיווק	6	8
כלכלה	7	8
מחשוב	18	21
משפטית	7	7
לוגיסטיקה ⁵⁷	71	77
סה"כ	173	181

9.4. הסכמי העבודה

עובדיה החברה מועסקים על-פי הסכמי עבודה אישיים. בנוסף, חולות על עובדי החברה הוראות הסכמים קיבוציים כלליים מכוח צווי הרחבה, הכלולים, בין היתר, צווי הרחבה בעניין הוראות לגבי פנסיה חובה לעובדי החברה.

⁵⁷ כולל מערך תחזוקה, יצור, הובלה ורכש.

הרבית עובדי מתחמי התדלק וಹמסחר וקמעונאות המזון הינם עובדים ששכרים שעתוי וחלקים עובד בשרותות חלקיות. למנהל מתחמי התדלק וקמעונאות המזון ולחلك מאנשי המכירות ישים מרכיבי שכר המושפעים ממדי ביצוע רלוונטיים.

העסקתם של מרבית העובדי מתחמי התדלק בחברת דור ניהול מתחמים, מוסדרת בהתאם לתנאיו של ההסכם הקיבוצי שנחתם עם הסטראות העובדים הלאומית בשנת 2022, לתקופה של 5 שנים, עד ליום 1 באוגוסט 2027 ("**הסכם הקיבוצי**").

הסכם הקיבוצי מסדיר, בין היתר, את הנושאים הבאים: שבוע העבודה וסדרי עבודה; עבודה בשעות נוספות; אישוש משרות; שכר; תשלוםם ומענקים; חופשה מלאה והבראה; רוחה; הליכי פיטורין; מגננון ישוב מחלוקת; וכן כולל התcheinויות מצד נציגות העובדים לשמירה על שקט תעשייתי בתקופת ההסכם, וכך שההסכם מהווה מיצוי מלא ומוחלט של כל תביעות נציגות העובדים למשך כל תקופת ההסכם.

לפרטים בדבר התcheinויות החברה לפיזוי פרישה בגין סיום תפקיד-מעביד, ראו ביאור 24 לדוחות הכספיים.

9.5. **עובדיה הנהלה הבכירה בחברה**

נושאי המשרה ועובדיה הנהלה הבכירה בחברה מועסקים על-פי הסכמי העסקה אישיים, הכוללים כיסויים פנסיוניים במסלולים שונים. לעניין תנאי העסקה של מנכ"ל החברה ונושאי משרה בכירה נוספים, ראו סעיף 7 לפרק ד' לדוח תקופתי זה (תקנה 21).

9.6. **הקשרות והדרכות**

החברה נוהגת לקיים הקשרות מקצועיות בתחוםים שונים, ובכלל זה בתחום הבטיחות, בתחום הקמעונאות, למשל תאגידי, סדראות העשרה למנהלים ולעובדים, כנסים מקצועיים, סדראות שירות, פיתוח אישי, השתלמות וימי עיון.

החברה מכשירה את עובדיה להעניק שירות ולבצע את עבודתם בהתאם לנחיי השירות ולסטנדרטים הנהוגים בחברה, בהתאם לדרישות ולהנחיות הרשות המוסמכת בנושאי השמירה על איכות הסביבה. ההכשרה וההדרכה כאמור מבוצעות הן בעת קליטתם של העובדים לעבודה והן במהלךה. ההדרכה מבוצעת על-ידי עובדי החברה, שהוכשרו לכך, ובסיוע חברות חיצונית. ההשיקות בהדרכה הינן בסכומים שאינם מהותיים לחברת.

10. חומרי גלם וספקים

רכישת תזקיקי נפט

חומרים הגלם העיקריים המשמשים את החברה לצורכי פעילותה הינם תזקיקי נפט. תזקיקי נפט מופקים מנפט גולמי, שהינו חומר גלם הנרכש ונסחר בבורסות בעולם. לפיכך, עלותם חשופה לתנודות בשער החליפין ולתנודות בשוקי הקומודיטיס (Commodities).

לפרטים אודות התלות של החברה לעניין אספקת גפ"מ וגז טבעי, ראו סעיף 5.10 לעיל.
לפרטים בדבר נתוניים לגבי מחירי בנזין 95 וסולר לשנת 2019 עד חודש פברואר 2024,
ראו סעיף 1.3.1 לדוח הדירקטוריון.

מחיר שער ב"ג

לפרטים אודות מחיר שער ב"ג, ראו סעיף 4.11.7 לעיל.

יצור, רכישה ושיווק של שמנים, ומוצריו עוז לרוכב

בבעלות החברה מפעל שמנים במפרץ חיפה. החברה רוכשת חומרי גלם, שמנים בסיסיים ותוספים מספקים בחו"ל. המפעל מייצר שמנים בתחום האוטומטי וה תעשייתי, אורז את המוצרים במגוון אריזות ומשוק אוטם תחת מותג Oil Dor.

החברה משוקת מורשת של שמני Chevron Texaco בישראל, כמו כן מייבאת ומשוקת משחות סינה, נזלי קירור ומוצרים משלימים מגוון יצרנים בחו"ל.

החברה רוכשת אוירה לתחבורה מיצן מקומי ומשוקת את המוצר ללקוחות החברה ובמתקנים ייעודיים בתקנות התדלק.

רכישות מספקים עיקריים

להלן נתונים בדבר השיעור שמהוות רכישות החברה מב"א ומב"ח מכלל פעילותה, ביחס לסך עלות המכירות מהוועד לשנים 2022 ו-2023:

שיעור רכישות מכלל עלות המכ"ר (%)		ב"ח
2022	2023	
58%	59%	
27%	24%	ב"א

לחברה, כמו למრבית חברות הדלק האחרות בארץ (למייטב ידיעת החברה), תלות בבז"א ובז"ח בכל הקשור לאספקת תזקיקי נפט, באופן שם בתזקוק לא יספקו תזקיקים או יספקו אותם במחיר שאיןנו תחרותי, יהיה צורך ביצירת מקור אספקה חלופי (למשל באמצעות ייבוא עצמי של תזקיקים). להערכת הנהלת החברה, העלות הכלכלית ביצירת מקורות אספקה חלופיים כאמור – אינה צפויה להיות מהותית עבור החברה. לעניין רכישת תזקיקי נפט, החברה מתקשרת עם הספקים האמורים בהסכם שנתיים, המבוססים על התcheinויות להיקף רכישה חדשני ושנתי. לעניין רכישת גפ"מ וגז טבעי, ראו סעיף 10.1 לעיל.

לפרטים נוספים ספקים בתחום קמעונאות המזון ראו סעיף 6.8 לעיל.

הערכת החברה כאמור לעיל ביחס לעלות הכלכלית ביצירת מקורות אספקה חלופיים, היא בוגדר מידע צופה פנוי עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך. המידע כאמור מבוסס, בין היתר, על הערכות הנהלת החברה בהתאם למצב השוק הנוכחי. מידע כאמור עשוי להתmesh באופן שונה, לרבות באופן שונה מהותית, כתוצאה מספר גורמים אשר חלקם אינם בשליטת החברה, ובכלל זה, שינויים בתכניות החברה, שינויים בעלות או בזמןנות התובלה הימית או היבשתית, שינויים במחר הנפט, שינויים מקרו כלכליים, השפעת המצב המדיני-ביטחוני או כתוצאה מהתzeńשות אחד או יותר מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 21 להלן.

11. הון חוזר

הסעיפים העיקריים של הרכוש השוטף של החברה כוללים: מזומנים, נכסים פיננסיים, חובות לקוחות, חייבים ויתרות חובה ומלאי. ההתחייבות השוטפות כוללות בעיקר חוב לבנקים, לספקים ולזכאים אחרים.

ליום 31 בדצמבר 2023, לחברה הון חוזר שלילי (עדף התcheinויות שוטפות על רכוש שוטף) העומד על סך של כ-336 מיליון ש"ח, לפרטים נוספים ראו סעיף 5.5 לדוח הדירקטוריון, המצורף לדוח זה.

11.1. אשראי ללקוחות

החברה חשופה במסגרת פעילותה לסייעני אשראי בהיקפים משמעותיים בגין אשראי המוענק ללקוחות החברה, כמפורט להלן.

11.2. אשראי בתחום מתחמי התדלוק והמסחר

החברה מעניקה ללקוחות צי ורכב הרכשים דלקים במסגרת הסדרי תדלוק, בתחום מתחמי התדלוק והמסחר אשראי של עד 120 יום, בהתאם למאפייני הלkop וההתקשרות עמו. חלק ניכר מה לקוחות המזמינים תשלום בכרטיסי אשראי.

ממוצע ימי האשראי ללקוחות בתחום מתחמי התדלוק והמסחר בשנת 2023 עמד על כ-28 ימים, לעומת כ-24 ימים בשנת 2022.

היקף הממוצע של אשראי ללקוחות בתחום מתחמי התדלוק והמסחר בשנת 2023 עמד על כ-594 מיליון ש"ח, לעומת כ-521 מיליון ש"ח בשנת 2022.

11.3. אשראי בתחום השיווק היישיר

שיווק מוצרי נפט, שמנים וגז טבעי

בתחום זה מעניקה החברה למრבית ללקוחות אשראי של עד 120 יום, בהתאם לתנאי ההתקשרות עם הלkop.

ממוצע ימי האשראי ללקוחות בתחום זה, עמד על כ-48 ימים, לעומת כ-39 ימים בשנת 2022.

היקף הממוצע של אשראי ללקוחות בתחום זה בשנת 2023 עמד על כ-691 מיליון ש"ח, לעומת כ-586 מיליון ש"ח בשנת 2022.

שיווק דס"ל

בתחום זה מעניקה החברה ללקוחות אשראי של עד 45 יום, בהתאם לתנאי ההתקשרות עם הלkop. ממוצע ימי האשראי ללקוחות בתחום שיווק הדס"ל, עמד על כ-9 ימים, לעומת כ-9 ימים בשנת 2022.

11.4. אשראי בתחום קמעונאות מזון

ממוצע ימי האשראי ללקוחות בתחום זה, עמד על כ-9 ימים, לעומת כ-9 ימים בשנת 2022.

היקף הממוצע של אשראי ללקוחות בתחום זה בשנת 2023 עמד על כ-21 מיליון ש"ח, לעומת כ-20 מיליון ש"ח בשנת 2022.

11.5. אשראי ספקים

תנאי התשלום לספקי התזקיקים (בז"ח ובז"א) בשנים 2022 ו-2023 היו באשראי של שוטף + 15 ימים ב ממוצע, חלקם כנגד הפקדת פיקדון.⁵⁸ האשראי, ברובו, צמוד לשינויים בשער הדולר, בהיקף הנגזר מסכום הרכישות (ראו סעיף 3.7 לעיל).⁵⁹

צוין כי הבלו על רכישות הדלקים משולם על-ידי החברה לשוטנות מע"מ מדי יום, בגין משיכות שבוצעו 10 ימים קודם לכן, לפחות לגבי גפ"מ שהבלו לגבי משולם יחד עם התשלומים בגיןו לבז"ן.

ימי האשראי של ספקים אחרים בשנים 2022 ו-2023 עמדו בממוצע על שוטף + 65 ימים בקירוב.

12. השקעות

חיפוי גז

במהלך שנת 2023, מכירה החברה את זכויותיה בשיעור של 5% בשותפות דור חיפוי גז (שהוחזקו באמצעות דור גז), ו-0.99% מהון המניות ומזכויות ההחזעה בחברת אלון גז פיתוח אנרגיה בע"מ (שהוחזקו באמצעות דור גז), אך שנכנון למועד הדוח, החברה אינה מחזיקה עוד בזכויות כלשהן במאגר הגז "תמר".

13. אחסון מוצרי הדלק, ניפוקם והולכתם

למועד פרסום הדוח, החברה מאחסנת את מלאי מוצרי הנפט בעיקר במתיקני בז"א ובז"ח, במתיקני פי גליות, במתיקני תשתיות נפט ואנרגיה תש"נ בע"מ (להלן בסעיף זה: "תש"נ") ובמתיקן חברת קו צינור אילת אשקלון (להלן בסעיף זה: "קצא"א"), הנמצא באשקלון.

למועד הדוח, חלק מאחסון הגפ"מ מתבצע בצפון הארץ. הולכת התזקיקים מבתי הזיקוק לאזור האחסון נעשית באמצעות מיליות כביש. כמו כן, החברה שכרה בשכירות לתקופה ארוכה נפח אחסון בקצא"א לאחסון הגפ"מ המזובה שמגיע לקבע"א באוניות.

חברת קו מוצרי דלק בע"מ (חברה בבעלות תש"נ) הינה ספקית בלעדית של הולכת תזקיקים בctrine להובלת דלק. לפיכך, לחברות הדלק, ולהחברה ביניהן, תלות בקבו מוצרי דלק בע"מ.

⁵⁸ ביחס לרכישות הגפ"מ מבתי הזיקוק, נהוגים תנאי אשראי קצרים יותר, אך היקף רכישות אלו אינו מהותי ביחס לכל הרכישות מבתי הזיקוק.

⁵⁹ בנסיבות מסוימות רשאים ספקי התזקיקים להתנות המשך הספקה בתשלום בזמןן ו/או בהעמדת בטוחות.

שירותי התשתיות בקשר למוצרי דלק בישראל – הכוללים, בין היתר, שירות פריקה וטיעינה בנמל, שירות הזרמה של מוצרי נפט, כולל ניפוק מוצרי דלק, שירות אחסון נפט גולמי ומוצרי נפט וצדומה, ניתנים, למועד הדוח, לכל חברות הדלק, בתעריפים שמרביתם נמצאים בפיקוח, וمعدכנים מעת לעת על-ידי משרד האנרגיה.

הובלה במיכליות כביש – הובלת מוצרי הנפט מתקני הניפוק המוזכרים לעיל נעשית באמצעות מיכליות כביש. החברה מובילה מוצרי נפט באמצעות מיכליות שמוחזקות על ידה, ובעיקר באמצעות שירות חברות קבלניות להולכת תזקיקים.

14. **מערך לוגיסטי**

מתקני לוגיסטיקה ואחסון של החברה ממוקמים ברחבי הארץ, באתרים אותם שוכרת החברה מצדדים שלישיים. אתרים אלה מאוחסנים שמנים, מיכלים, משאבות וצד עזר אחר.

15. **מימון**

החברה ממנה את פעולותיה מתזרימי מזומנים מפעילות שוטפת, האשראי בנקאי ו האשראי חוץ בנקאי (אגרות חוב).

להלן נתונים בדבר יתרת ההלוואות לזמן ארוך וагרות חוב של החברה וחברות מאוחדות שלה לתאריך הדוח (ב מיליון ש"ח):

הלוואות לזמן ארוך וагרות חוב		
ריבית משוקלת	יתרה ליום 31.12.2023	
6.64%	343,044	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאים
2.72%	743,118	אגרות חוב
3.96%	1,086,162	סה"כ

15.1. שיעור הריבית הממוצעת

להלן מובה פירוט שיעורי הריבית הממוצעת ושיעורי הריבית האפקטיבית להלוואות, בידי החברה וחברות מאוחדות שלה, בפיילוח לאשראי לזמן קצר ואשראי לזמן ארוך, ממקורות אשראי בנקאים וחוץ בנקאים בשנת 2023:

שיעור ריבית אפקטיבית	שיעור ריבית ממוצעת				הלוואות ממוסדות פיננסים
	הלוואות לזמן ארוך וагרות חוב (כולל חליות שוטפות)	אשראי לזמן קצר	הלוואות לזמן ארוך וагרות חוב (כולל חליות שוטפות)	אשראי לזמן קצר	
5.86%	5.11%	5.86%	5.11%		
3.45%	-	2.72%	-		אגרות חוב
4.12%	5.11%	3.95%	5.11%		שיעור ממוצע משוקלל

15.2. מגבלות על החברה בקבלת אשראי

מעבר לתנאי ההלוואות וагרות החוב כמתואר בטבלה שבסעיף 15.8 להלן ובסעיף 5 לדוח הדיקטוריון, לחברה אין מגבלות מהותיות נוספות בקבלת אשראי. נמופרט לעיל, לתאריך הדוח ולמועד פרסום הדוח החברה עומדת במגבלות אלו.

בחלק מהסכמי המימון, ההלוואות ומסגרות האשראי שהועמדו לחברה, קיימות תנויות מכוחן נדרש אישור הגורם הממן לביצוע פעולות מסוימות בחברה (כך, למשל, נדרש אישור לביצוע העברת מנויות בחברת "אלוניים" 1/או לשיעבוד מקרקעי הפרויקט), ולביצוע

העברת השליטה בחברה, כמקובל בהסכמי מימון. למועד הדוח, החברה עומדת בכל המגבילות כאמור.

15.3. ערבויות שניתנו על-ידי החברה

החברה מעמידה במהלך העסקי הרגיל ערבויות להבטחת התחביבותיה של חברות בנות (לרכות חברות בשליטה משותפת). למידע נוסף ראו ביאור 28ב' לדוחות הכספיים.

15.4. הנפקת אגרות חוב לציבור

למועד פרסום הדוח, לחברה 3 סדרות אגרות חוב במחזור שהונפקו לציבור – אגרות חוב (סדרות ז', ז' ו-ח'). לפרטים נוספות אגרות החוב כאמור, ראו סעיף 5 לדוח הדירקטוריון.

15.5. פרטיים נוספים ביחס להסכמי האשראי המהוותיות ואגרות החוב המהוותיות של החברה (לרכות חברות מאוחדות), שהיו בתוקף במהלך תקופת הדוח, לרבות פרטיים בדבר תנויות פיננסיות ועמידה בהן:⁶⁰

15.5.1. למועד פרסום הדוח, לחברה מסגרות אשראי חתומות בזמן קצר מתאגידים בנקאים שונים בהיקף של כ-1.1 מיליארד ש"ח. היקפן הכלול של מסגרות האשראי, מהותי לפעולות החברה, אולם אף אחת מסמסורות האשראי האמורות, אינה עולה כשלעצמה לכדי "הלוואה מהוותית" בהתאם להוראות עדמת רשות ניירות ערך בדבר "אשראי בר דיווח".

15.5.2. למועד פרסום הדוח, לחברה הועמדו הלוואות מתאגידים בנקאים שונים בהיקף של כ-1.25 מיליארד ש"ח (סכום זה כולל אשראי בזמן קצר בהיקף של כ-525 מיליון ש"ח אשר מומש מתוך היקף מסגרות האשראי שצוין לעיל). היקפן הכלול של הלוואות מהותי לפעולות החברה, אולם אף אחת מה haloואות האמורות, אינה עולה כשלעצמה לכדי "הלוואה מהוותית" בהתאם להוראות עדמת רשות ניירות ערך בדבר "אשראי בר דיווח".

מצוין, כי ביחס לכל האשראיים האמורים לעיל, קיימת תנאית הפרה צולבת (Cross Default).
לפרטים נוספים בדבר השפעות שינויי בשיעורי הריבית והאינפלציה על פעילות החברה, ראו סעיף 1.4.2 לדוח הדירקטוריון, ולפרטים בדבר אגרות החוב המהוותיות של החברה ראו סעיף 5 לדוח הדירקטוריון.

⁶⁰ מצוין כי למיטב ידיעת החברה וכפי שנמסר לה, קיים בין הבנקים המלויים הסכם בין-בנקאי, המסדיר ביניהם את אופן מימוש השעבוד על-ידי כל אחד מהם ביחס לביטחונות שניתנו להם על-ידי החברה, במקרה שייהי בכך צורך.

15.6. עמידה בתנויות פיננסיות

להלן יובאו פרטים בדבר עמידת החברה בתנויות הפיננסיות הקבועות בהסכם האשראי ומסגרות האשראי של החברה (יצוין, כי ביחס לכל התנויות הפיננסיות, מועד בחינת התנויות הפיננסיות הרלוונטיות על-ידי הגורם הממן הינו מדי רביעון):

תוצאת חישוב התנויות הפיננסיות ליום 31.12.2023	תנויות פיננסיות	יתרת הלואאה נכון ליום 31.12.2023	היקף ההלוואה במקור	הלוואה
א. 39.14%	א. יחס שיעור הון עצמי מתואם לשך מאزن מתואם לא יפחח מ-17%.	169 מיליון ש"ח	335 מיליון ש"ח	הלוואות לזמן אורך מתאגידים בנקאים⁽¹⁾
ב. 1,447	ב. סכום ההון העצמי המתואם לא יפחח בכל עת מסכום של 350 מיליון ש"ח.			
ג. 1.71	ג. יחס חוב פיננסי נטו ל-EBITDA מתואם בኒומי המכפלה של ריבית בהון חוזר תפעולי, לא יעלה בכל עת על 4.8.			

(1) בהתאם לתנאי הסכם המימון, חישוב התנויות הפיננסיות מתבצע על בסיס המדיניות החשבונאית כפי שהייתה במועד החתימה על הסכם המימון (טרם יישום תקן IFRS16).

15.7. מסגרות אשראי

לחברה (בטעיף זה החברה וחברות מאוחדות שלה) מסגרות אשראי חתוםות לזמן קצר מבנקים, כמפורט להלן:

היקף המסגרת סמוך למועד פרסום הדוח במליardi ש"ח	היקף המסגרת ליום 31.12.2023 במליardi ש"ח
C-1.1	C-1.1

נכון ליום 31 בדצמבר 2023, ניצלה החברה C-47% מסגרות האשראי שלה. סמוך למועד הדוח, מנצלת החברה C-40% במומוצע מסגרות האשראי שלה.

15.8. אשראי ברכיבת משתנה

נכון לתאריך הדוח, לחברה ולטאגידים מאוחדים שלה אשראי מבנקים ברכיבת שנתית משתנה, המבוססת על ריבית ה"פריים" שפורסם בנק ישראל (בתוספת/בנייה מרוחק), בסך של כ-1.2 מיליארד ש"ח. להלן פרטים אודות האשראי ברכיבת שנתית משתנה:

טוווח הריבית במהלך התקופה	טוווח הריבית במהלך 2023	טוווח הריבית הממוצעת לשנת 2023	שיעור הריבית סמוך למועד פרסום הדוח
5.4%	5.39%	4.45%-7.05%	5.7%-6.4%

15.9. דירוג אשראי

ביום 23 באוגוסט 2023, החליטה מדרוג להוותיר את דירוג אגרות החוב (סדרות ז' ו-ח') שהנפייקה החברה בדירוג A2, ללא שינוי. לפרטים ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה באותו מועד (מספר אסמכתא: 2023-01-079066) הנכלל בדוח זה על דרך ההפנייה. לפרטים נוספים ראו סעיף 5.4 לדוח הדירקטוריון.

15.10. הערכת החברה לגבי צורך בגין מקורות בשנה הקרובה

הנהלת החברה בוחנת באופן שוטף חלופות ועלוות למחזר חובות לזמן ארוך, חלף חובות זמן ארוך שנפרעים בשנים הקרובות.

ביום 29 בנובמבר 2022, פרסמה החברה תשקיף מדף נושא תאריך 30 בנובמבר 2022 ("תשקיף המדף")⁶¹.

בעקבות השלמת העסקה למכירת תחנת הכוח, קיבלה החברה תמורתה בסך של כ-870 מיליון ש"ח. התמורה בגין מכירת תחנת הכוח ישמש לפירעון חובותיה של החברה ובנוסף, מיעדת בין היתר, לממן את ביצוע תוכניות עסקיות. יחד עם זאת, להערכת החברה, לאור היקף ההשקעות הצפוי בקשר עם פיתוח פרויקטי הנדל"ן של החברה, תידרש החברה לגייס מימון נוסף במהלך השנה.

יצוין, כי החברה שומרת יתרות נזילות ומסגרות אשראי חותמות ופניות לניצול בהיקף ממשותי, לצורך תפעול עסקיה השותפים וכעתודות לצורך פירעונות חובותיה.

⁶¹ ראו דיווחים מיידיים שפרסמה החברה ביום: 29 בנובמבר 2022 (מספר אסמכתא: 2022-01-115245).

הערכת החברה כאמור לעיל ביחס לצרכו הגיוס שלה, היא בגדר מידע צופה פנוי עתיד, כהגדתו בחוק ניירות ערך. המידע כאמור מבוסס, בין היתר, על מצב הנזילות הנוכחי של החברה ועל מצב השוק הנוכחי. מידע כאמור עשוי להתmesh באופן שונה, לרבות באופן שונה מהותית, כתוצאה מספר גורמים אשר חלקם אינם בשליטת החברה, ובכלל זה, שינוי בתוכניות החברה, שינויים במצב שוק ההון, בין היתר בעקבות עלייה בשיעורי הריבית או במידע המחרירים לצרכן, באופן שישפיע על הצורך או יכולת לגיוס מקורות מימון נוספים, כתוצאה משינויים במצב המדיני- בטחוני או כתוצאה מהתמשות אחד או יותר מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 21 להלן.

16. **מיסוי**

בכל הנוגע להיבטי המיסוי של החברה, ראו ביאור 26 לדוחות הכספיים.

17. **הסכם מהותיים**

להלן מפורטים הסכמים שהחברה צד להם, ואשר עשויים להיחשב כהסכמים מהותיים, שלא במהלך העשקים הרגילים של החברה:

- 17.1. הסכם לאספקת דלקים וגז לרש"פ (ראו סעיף 5.4.1 לעיל).
- 17.2. הסכם קובלן ראשי וביצוע עבודות בניה – בפרויקט "אלוני ים" (לפרטי ראו סעיף 7.1.3 לעיל).
- 17.3. הסכמים לרכישת מוצרי דלק מבתי הזיקוק:

נכון למועד הדוח, מוצרי הדלק של החברה נרכשים בעיקר מבי"ח ומבז"א ("**בתיה הזיקוק**"), על פי הסכם שנתי שנחתם מיידי שנה בין החברה ובין כל אחד מבתי הזיקוק ("הסכם הרכש"). במסגרת הסכמי הרכש, רוכשת החברה מוצרי דלק על בסיס הזמן חודשיות, כאשר ביחס לבנזין 95 וסולר קובעים הסכמי הרכש, כמוות שנתיות אותן מחייבת החברה לרכוש במהלך אומה שנה על בסיס מחזיות רכישה המועברות מראש. יצוין כי החברה זכאית לסתות מתחזיות הרכישה האמורות בשיעורים הקבועים בהסכם הרכש.

הסכום הרכש כוללים, בין היתר, הוראות נוספות בדבר קביעת המחרירים אותם תשלם החברה לבתי הזיקוק, תנאי התשלום, בטחנות שעלה החברה להעמיד בגין ביצוע הרכישות וכדומה. לפרטים בדבר תלות בתביה הזיקוק בכל הנוגע לאספקת דלקים, ראו סעיף 10.4 לעיל.

18. הליכים משפטיים

למידע אודות הליכים משפטיים מהותיים לרבות אלו שהסתתרו במהלך תקופת הדוח, ראו האמור בביורו 28ד' לדוחות הכספיים.

19. אסטרטגיה ויעדים

החברה פועלת להמשך ולפתח את תחומי פעילותה הנוכחיים וכן בוחנת התרחבות בתחוםי פעילות משיקים נוספים, וכך לגונן את תמהיל עסקיה בעיקר בתחוםי הקמעונאות וההסעה, דלקים וגז, ונדל"ן מניב.

תחום מתחמי התDSLוק והמסחר – בשל התגברות המעבר לשימוש במקרים של חלופיים בהנעת רכבים, החברה נערכת להתאמת סביבת מתחמי התDSLוק לשינויים הצפויים, בין היתר מבחינה תעשייתית, מסחרית וטכנולוגית. להערכת החברה, בטוחה הקצר, בנזין וסולר ימשיכו להיות מקור אנרגיה מרכזי להנעת כלי רכב – על אף השינויים האמורים. החברה תמשיך לפעול להגדלת מצצת לכוחות צי הרכב, לרבות רכבים בהנעה شمالית.

טעינת רכבים צפוניים – כחלק מההערכות החברה להתפתחויות הטכנולוגיות בתחום הרכב החשמלי לסוגיו והגדלת נתחי השוק של רכבים אלה, פועלת החברה להרחיב את רשות הטעינה החשמלית ה-"אולטרה מהירה" וה-"מהירה" - "On" במתחמי התDSLוק, ובכונתה להגדיל משמעותית את מספר עמדות הטעינה בשנה הקרובה, ולחזק את פועלותה של רשות הטעינה הוירטואלית המשותפת עם חברות "אפקון". בנוסף, פועלת החברה בתחום טעינת רכבים בבנייני מגורים ומשרדים, כאמור בסעיף 4.1.5 לעיל.

חניות נוחות – החברה פועלת להתאים ולהרחיב את מגוון השירותים והמצרכים הנדרדים בחניות הנוחות בתוך מתחמי התDSLוק והמסחר שלה, לשינויים בטעמי ה拄cken, לאופי המקומי של כל חנות, ולשינויים הנגזרים מהגדיל בהיקף הטעינה החשמלית של רכבים במתחמי התDSLוק.

נדל"ן מניב במתחמי התDSLוק והמסחר – החברה ממשיכה לפתח את הנדל"ן המניב במתחמיה, במטרה להגדיל את הצעת הערך ללקוחותיה ולמקם את פוטנציאל הרוח מתחמים אלה. במקביל, בוחנת החברה שימושים נוספים בנדל"ן סובב תחנה לרבות שימושי תיירות ופנאי.

19.2. תחום השיווק היישר –

שיווק גפ"מ ונז' טבעי

החברה פועלת בתחום זה באמצעות חברת דורג'. במהלך השנים האחרונות, פעלת דורג' להרחבת מגוון המוצריים והשירותים המוצעים על ידה, בין היתר באמצעות רכישת חברות "אמג'יז" (העסקת בעיקר בשוק מוצרי גז ומוצרי חוץ – מטבחי חוץ, ג'קוזי, סאונות ועודומה), ובכוננה להמשיך ולהתרחב בתחום זה, הן באמצעותפתיחה סניפים נוספים בראשות זו, והן באמצעות הרחבת מגוון המוצריים.

בכוונת החברה, להגדיל את נתח השוק שלו בתחום מכירות גפ"מ ללקוחות ביתיים ומסחריים. לחברה כבר ייחדות דירור חדשות חתומות, בשלבי תכנון/בנייה בהיקף של עשרות אלפי לקוחות. ייחדות אלו עשוות להוביל בשנים הקרובות ולהגדיל את מצבת לקוחות הגפ"מ הביתי של החברה באופן ניכר.

שיווק דלקים

החברה פועלת על מנת להגדיל את היקף מכירותיה בתחום זה, בשימת לב לרוחיות ולסיכון אשראי.

שיווק הדס"ל

החברה פועלת להגדיל את היקף מכירותיה בתחום זה ללקוחות ישראליים וזרים בין היתר באמצעות שיתוף הפעולה עם חברת "Chevron".

19.3. תחום קמעונאות מזון – החברה פועלת להמשך פיתוח של מותגיה השונים: "pm:am", "BBB", "אקסטרה מרקט", "סופר אלונית", "דוכן" והמותגים העיקריים ברשות ב.ב.ב ("Burgerim" ו- "Moses Shop") וכן בוחנת התרחבות באמצעות מותגים ופורמטים נוספים, ובאמצעות כניסה לתחומיים מסוימים ל פעילות זו.

החברה פועלת להגדלת היקף מכירותיה על-ידי פיתוח סניפים חדשים ברכבי הארץ /או על-ידי ביצוע מיזוגים ורכישות. בכוונת החברה להגדיל את מספר סניפי רשת "pm:am" בשנים הקרובות, תוך התרחבות לאזורים מחוץ לגוש דן (אזור הפעילות העיקרי של הרשת כיום) לרבות תוך הפעלה באמצעות זכיינים. כמו כן, פועלת החברה להגדיל ולגונן את פעילותה בתחום ההסעה בין היתר, על ידי בחינה של הזדמנויות רכישה / התרחבות של פורמטים נוספים בתחום זה, והמשך שילוב פעילות מותגי ההסעה של

הקבוצה בתחום התדלק ו המסחר שלה. בנוסף, פועלת החברה לבצע אופטימיזציה של מגוון המוצרים לטעמי הלקוחות, ולמיוקם ו שטח החניות.

19.4. השקעות אחרות – נדל"ן

לחברה נכסים מקרקעין בשלבי פיתוח שונים. החברה פועלת להשבחתם על מנת להשיא את ערכם ולהגדיל את מצבת הנכסים המניבים שלה.

שני הפרויקטים העיקריים של החברה בתחום הנדל"ן הינם: פרויקט אלוני ים בהרצליה, ופרויקט אלוני כפר סבא, הכוללים זכויות בניה רבות לפיתוח נדל"ן מניב למסחר ותעסוקה, וכן זכויות לפיתוח נדל"ן למגורים. נוסף לפרויקטים אלו, בפרויקט המרכז המסחרי "אלון עין שמר" פועלת החברה לקבלת זכויות בניה נוספת בהיקף משמעותי, וכן בוחנת החברה השקעות נדל"ן שונות, בזיקה לפעילויות החברה.

הישום המוצלח של יודי האסטרטגיה של החברה, כאמור לעיל, תלוי במידה רבה, כפי שהיא עד כה, בצוות הנהלה ועובדים מסורים וחדרוי מוטיבציה. החברה תמשיך להשקיע בהון האנושי אשר אמון על הצלחתה עד כה, תוך עידוד חדשנות, מסירות, עבודה צוות ושיפור אינטלקטואליות.

המידע הנכלל בסעיף זה אודות האסטרטגיה והיעדים של החברה כולן מידע צופה פנוי עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, והוא מבוסס על חזון, תחזיות ותוכניות החברה כפי שהן למועד פרסום הדוח. המידע כאמור מבוסס על ציפיות והערכות החברה לגבי התפתחויות כלכליות, רגולטוריות ואחרות. לחברה אין כל ודאות לגבי יכולתה למש את יודי האסטרטגיים, אשר מבוססים גם על גורמים שמעצם טבעם, אינם בשליטתה. בהתאם, המידע המובא לעיל, עשוי להתפרש באופן שונה, לרבות באופן שונה מבחינה מहותית, כתוצאה ממספר גורמים אשר חלקם אינם בשליטת החברה, ובכלל זה, **שינויים רגולטוריים, שינויים מאקרו כלכליים** **כמפורט בסעיף 3 לעיל או התממשות של אחד מגורמים הסיכון המפורטים בסעיף 21 להלן.**

20. צפי להתפתחות השנה הקרובה

20.1. בכוונת החברה להמשיך ולפעול ליישום האסטרטגיה ולהשגת היעדים כמפורט לעיל.

20.1.2. בחינת העברת נכסים מקרקעין לרבעוניות נדל"ן

בחודש מאי 2020 החליט דירקטוריון החברה, לבחון אפשרות להעברת חלק מנכסים המקרקעין של החברה לרבעוניות נדל"ן (חברה בשליטה רבעונית כחול – בעלת השליטה בחברה). ההחלטה כאמור התקבלה בהמשך לפניה אלון רבוע כחול לחברה בחודש מאי 2020, בקשר עם בחינת האפשרות לביצוע מהלך של ארגון חדש בקבוצת ריבוע כחול, אשר בשלב הראשוני במהלך כאמור הוא ריכוז פעילותות הנדל"ן של קבוצת רבעוניות כחול בישראל לרבעוניות נדל"ן, על-ידי העברת חלק מהndl"ן שבבעלות החברה בתמורה להקצת מניות רבουן נדל"ן לחברת נדל"ן.

נכסים מקרקעין אשר העברתם נבחנת במסגרת העסקה כוללים נדל"ן מניב ונדל"ן בשלבי ייזום והקמה ובכלל זה פרויקט אלוניים בהרצליה פיתוח, פרויקט אלוני כפר סבא והמתוחם המסחרי עני שמר, ואינם כוללים שטחים המשמשים את מתחמי התדלק ואת פעילות קמענאות המזון.

הואיל לרבעוניות כחול, בעלת השליטה בחברה, ישנו עניין אישי בעסקה (לאור העובדה שהיא בעלת השליטה גם ברבעוניות נדל"ן), החליט דירקטוריון החברה למנוט את הדירקטוריונים החיצוניים בחברה לשמש חברי ועדת דירקטוריון מיוחדת ובלתי תלולה (להלן בסעיף זה: "הועודה"). יצוין, כי נכון למועד פרסום הדוח, טרם הסתיימה בחינת היתכנות העסקה, בין היתר מבחינה רגולטורית. בהתאם, הוועדה אינה מתכנסת בשלב זה.

יובהר, כי אם יוחלטקדם את העסקה, בכפוף להמלצת הוועדה, תובא העסקה לאישורי הארגנים על פי דין, לרבות אישור האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה ברוב מיוחד.

לפרטים ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 26 במאי 2020 (מספר אסמכתא: 2020-01-052821), אשר המידע הנכלל בו מובא בדוח זה על דרך ההפנייה.

21. דיוון בגורם סיכון

עסקי החברה, התוצאות התפעוליות והתנאים הפיננסיים של החברה עלולים להיפגע באופן משמעותי אחד מהכלכליים שלhallן במידה והחברה לא תתמודד עם בהצלחה. החברה אינה יכולה להתחייב כי תצליח להתמודד עם כל אחד מסיכון אלו.

סעיף זה מבוסס על מידע הקיים בחברה סמוך למועד פרסום הדוח, לרבות פרסומים שונים, ביחס לנושאים המפורטים להלן, וכןל הערכות של החברה בהתבסס, בין היתר, על ניסיון העבר, או כוונות שלא למועד פרסום הדוח. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מן התוצאות המעריכות או משתמשות במידע זה.

החברה חשופה לסיכוןים העיקריים הבאים:

21.1. סיכוןים מאקרו כלכליים:

21.1.1. מצב ביטחוני מדיני ובריאומי

למצב הביטחוני, ה;brיאומי והמדיני בארץ ובעולם השפעה על המצב הכלכלי ועל מחירי הנפט העולמיים, ולפיכך גם על פעילות החברה. הרעה במצב הביטחוני ו/או ה;brיאומי משפיעה על נוהגי הבילוי והנופש של ציבור בעלי הרכבים הפרטיים בישראל, על הפעולות המסחרית והכלכלית במשק, וכגזרת מכך משפיעה גם על צריכת הדלקים, היקף הרכישות בחניות הנוחות ועוד. בחברה קיימים נחי עובודה לשעת חירום, ותכנית המשכיות עסקית לפועלות המטה. כמו כן, החברה ערוכה לעובודה מלאה של עובדי המטה מרוחק, וה坦מה מהירה של היקף ההוצאות לירידה בפועלות. כמו כן אסטרטגיית גיון הפעולות בחברה מקטינה את התלות בתחום פעילות מסוים במקרה של פגיעה ממשמעותית. בנוסף, הידדרות במצב הביטחוני, עשויה להשפיע על היקף צריכת הדלקים של הרשות הפלסטינית, וכן על עמידת הרשות הפלסטינית בהתחייבותה מכוח הסכם.

21.1.2. שינויים במצבי מוצרי הדלקים

שינויי (עליה/ירידה) במצבי מוצרי הדלק, עשוי להוביל לירידה/עליה בביקושים, עליה/ירידה בהוצאות המימון, הגדלת/הקטנת החשיפה לאשרה לי Kohout ולהפסדי/Roochi מלאי ניכרים. עליות מחירים תגרור גידול בצרכי ההון החוזר של החברה ותיצור לחץ גדול יותר של הלוקחות על מחירי המכירה (קרי, הגדלת ההנחהות).

החברה מבצעת בקרה שוטפת על רמות המלאי, על מנת לנחל את החשיפות לשינויים במחירים הדלקים על ערך המלאי. בנוסף, החברה מבצעת מעת לעת הגנות על מלאי הדלקים שלה ומגנה על השינויים בשער החליפין של הדולר על ערך המלאי באמצעות עסקאות אקדמה.

21.1.3. חשיפה לשינויים מאקרו כלכליים ותנודות בשוק ההון והמט'

לחברת הלוואות ואגרות חוב בשקלים, אשר חלקן בריבית משתנה וחילקן צמודות למדד. כתוצאה לכך, היא חשופה לשינויים בשיעורי הריבית המשק ולשינויים במדד המחרירים לצרכן. לחברת קיימת הגנה טבעית על חלק ניכר מהתחייבויות הצמודות לריבית הפריים בבנייה התמchor ללקוחות.

האטה כלכלית וכניות המשק למיטון עלולות לגרום לירידה בביקושים למוציארי החברה, לפגיעה ביכולת ההחזר של לקוחות, ולפגיעה בשיעורי הרווחיות. יחד עם זאת, חלק ממוציארי הדלק נחשבים למוציארי בסיס, שהביקוש להם קשייח' יחסית.

כמו כן, חשופה החברה לשער החליפין של הדולר (ארה"ב) מול השקל בגין אשראי ספקים (בעיקר אשראי מבטי הזיקוק ורכש הגז הטבעי שהנים צמודים לדולר), בגין חלק המלאי הדלקים, בגין דמי שכירות המשולמים לבני נכסים, וב בגין הלוואות שניתנו במסגרת התקשרות עם בעלי נכסים. החברה מנהלת את החשיפה לשער החליפין של הדולר, באופן שהיקף החשיפה המksamלי לא עולה על שני חודשי רכישה מספקי דלק וגז טבעי.

החברה מחזיקה תיק ניירות ערך בהיקף ממשועורי המשמש כרית נזילות לפירעונות חוב ובמטרה להשיה תשואה עודפת, ולפיכך לחברה חשיפה לתנודות חdots בשער ניירות הערך. פעילות ההשקעה בניירות ערך מנהלת על ידי דירקטוריון החברה באמצעות ועדת ההשקעות, והניהול השוטף מבוצע בהתאם להוראות מדיניות ההשקעות של החברה, אשר אוושרה על ידי דירקטוריון החברה. החברה בוחנת באופן שוטף שימוש במכשורים פיננסיים לגידור השקעותיה.

21.1.4. אבטחת מידע וסיכון סייבר

התפעול השוטף של החברה, הפעולות העסקית והשירות הנitin על ידה מתבססים על מערכות מידע ומגראוי נתוניים. מערכות המידע ומגראוי נתוניים אלו חשופים לסייעני סייבר, לרבות גניבת מידע, שיבוש המערכות התפעוליות והצפנה המידע לטובת דרישת כופר.

החברה נערכת להתמודדות מול סיכוןים אלו לרבות מול מתקפות סייבר, באמצעות שונים, ולצורך כך מינהה החברה אחראי אבטחת מידע ומסתייעת בשירותיהם של יועצי אבטחת מידע. נכון למועד פרסום הדוח, המערכות החברה למתקפות סייבר כוללת, בין היתר, את

השימוש באמצעים הבאים: שימוש במערכת EDR בכל תחנות העבודה והשרתים, שימוש ביישומי חומת-אש (Firewall) ומערכת XDR המתכללת את כל שכבות ההגנה, גיבוי מערכות במספר שכבות לרבות הוצאת חומר הגיבוי למתקן ייעודי מחוץ למשרדי החברה וביצוע גיבוי נוסף ל"ען" ייעודי מאובטח, יישום אמצעי הגנה פיזיים לאבטחת מאגרי המידע כגן הגבלת גישה למורשים בלבד, שימוש במדיניות סיסמאות למערכות המידע, חסימת חיבור התקנים לא מורשים למערכות המחשב, חסימת חיבור התקני זיכרון ניידים למערכת, החתמת עובדים וספקים על הסכמי סודיות, יישום תקני XOS, והפעלת מערכות עצמאיות במתחמי התדלק והמסחר וקמעונאות המזון. כמו כן, בחברה קיימים מערכות התואוששות מסesson וכן ישנו אתר התואוששות חיצוני (אתר DR).

בעקבות העיליה בדוחות אודוטות מתקפות סייבר אשר פגעו במספר רב של חברות ברחבי ישראל ובעולם כולו, גובשה בחברה אסטרטגיית "Cyber Security" מקיפה, והושקעו משאבים רבים בהעלאת רמת המוגנות של החברה כנגד האיום. במסגרת ההשיקות הנרחבות שביצעה החברה בתחום זה, הוחלפו מספר רב של מערכות ליבנה בתחום, ונרכשו מערכות מתקדמות נוספות אשר נתנו לחברה מענה בשכבות נוספות של הגנה וה坦מודדות עם מתקפות סייבר. נכון למועד פרסום הדוח, למייטב ידיעת החברה לאaira בחברה "איירוף סייבר". לפרטים נוספים ראו סעיף 3.12 לעיל.

21.2. סיכוןם ענפיים

21.2.1. תחרות בתחום הפעילות

א. תחום מתחמי התדלק והמסחר – התחרות בתחום זה באהה לידי ביטוי בעיקר בתחום השיווק לצרכן הסופי המזדן וללקוחות עסקיים בעלי צי רכב, ותחרות על התקשורת עם תחנות תדלק ותיקות, שתוקף חזוי הפעלה או אספקת הדלקים שלහן פג, לפרטים נוספים ראו סעיף 4.6 לעיל.

ב. תחום השיווק ישיר –

פעילות שיווק הדלקים – התחרות על אספקה ישרה של דלקים ללקוחות גדולים או מוסדיים, במכרזים המתפרסמים מעת לעת.

פעילות שיווק גפ"ם וגז טבעי – הלקוחות של תחום הפעילות מתאפיינים ברגישות גבוהה למחיר ולתנאי תשולם. עובדה זו,加之 ניוקם של מתחרים רבים בשוק (לרבות מפיצים) וכניותן של חברות חדשות לשיווק גפ"ם, מובילת לתחרות גבוהה בין

הגורמים המתחרים. החברה מעריכה, כי אינכט השירות הניתן על ידה הינו אחד מיתרונותיה היחסיים של החברה בתחום זה.

ג. תחום קמעונאות המזון –

תנויות – בתחום זה ישנה תחרות עזה בין מתחרים, התחרות עלולה להוביל לירידה במחירים המכירה ו/או לצמצום הרווח הכלומי בענף. המתחרים העיקריים בגורם זה הינם נקודות מכירה אחרות, סופרים שכונתיים השיכונים לרשותות גדולות, וכן צמיחה בפועלות חברות השילוח הייעודיות המבצעות משלוחי אונ-ליין. לפרטים נוספים ראו סעיפים 4.6 ו- 6.5 לעיל.

הסעה – בתחום זה קימת תחרות עזה בין המתחרים, חלקם רשותות בינלאומיות בעלות אינטנסיביות כלכלית ותקציבי פרסומם אדירים, חלקם רשותות מקומיות וחלקם עסקיו הסעה פרטיים מקומיים. בתחום מתאפיין בריבוי מתחרים, בשל העובדה כי אין חסמי כניסה ממשותיים לענף זה.

החברה פועלת להרחבת פעילותה בתחוםים נוספים, על מנת לנגן את תמהיל העסקים ולהפחית את התלות בתחום אחד. במקביל, החברה ממשיכה לפעול להרחבת תחומי הפעילותקיימים תוך חיזוק מוגניה במטרה להמשיך ולהיות דומיננטית ומובילה בתחוםה.

21.2.2. תלות בספקים עיקריים

шибושים מהותיים באספקה של ספק עיקרי, חדש על בתיה הזיקוק, מאגרי הגז הטבעי, מערכ ההפצה או על יבואן יחיד של גפ"מ, יפגעו ביכולת התפעולית וברווחיות החברה.

החברה מפרצת את רכש הדלקים בין שני בתיה הזיקוק על מנת לצמצם את החשיפה לספק יחיד, ובנוספ' עשוה שימוש במספר קבועי הובלה בלתי תלויים, וכן מחזיקה מערכת תובלה עצמית בהיקף מצומצם, על מנת להפחית את הסיכוןים במערכות ההפצה.

21.2.3. אירועי בטיחות באתרי פעילות החברה

אירוע בטיחותי באתרי פעילות החברה ובאתרי לקוחות החברה עלול להוביל לפגיעה בנפש ורכוש, ולחשוף את החברה לתביעות ופגיעה במוניטין החברה.

לחברה מספר ממוני בטיחות וממונה בתחום אינכט הסביבה להסדרת פעילות החברה בהתאם לרגולציה. החברה הקימה מנגנון בקרה פנימיים לעמידה בהוראות הדין. כמו כן, החברה מקיימת קשרות מקצועיות תקופתיות בתחום הבטיחות לעובדים הרלוונטיים.

21.2.4. התפתחויות רגולטוריות

משמעות הדלק וענף קמחנות המזון בישראל הינם ענפים עתוריים ורגולציה. שינוים בהסדרים הרגולטוריים הנוכחיים או פרסום הסדרים חדשים (לרבות בגין רישיון עסק), איכוחם הכלכלי, סיכוןם סביבתיים ויזומי קרקע, החלט פיקוח על מחירי גז, הרחבת סל המוצרים שבפיקוח או הפחתת מרוחק השיווק שלהם, העסקת עובדים בשבת וכדומה), עשויים להשפיע על תוצאות הפעולות של החברה. לפרטים נוספים ראו סעיפים 3.8, 4.10, 4.11 ו- 6.9 ו- 6.10 לעיל.

בחברה מתקיימים תהליכי עבודה ומגון פעילותות לעמידה בדרישות הרגולטוריות, היכולות בין היתר, מינוי מונה איניות סביבה, הסתייעות בייעצים חיצוניים לילויו והטמעה של שינויים רגולטוריים, ביצוע הכשרות והדרכות לעובדים הרלוונטיים, קיום בדיקות וביקורת שוטפות במתחמי התדלק וcdcma.

21.2.5. חדשנות משבשת

שינויים טכנולוגיים בתחום הנעת הרכבים, כדוגמת רכבים חשמליים, תדלק במים, רכבים היברידים, גז טבעי דחוס, שינויים ושיפורים במערכות הסעת המוניים וכדומה, לצד תכניות עידוד ממשלתיות להפחית השימוש בדלקים פוטסילים עשויים להוביל לשינויים בשוק, ולירידה בביקוש לדלקים פוטסילים בטוח הארון. החברה מגוננת את תמהיל העסקים ומקורות ההכנסות שלה, וכן מרחיבה את פעילותה הקמעונאית ופעילות הנדלן שלה. במקביל, החברה בוחנת באופן שוטף שינויים והתפתחויות טכנולוגיות ופועלת בהתאם ליעילות לשינויים אלו. חלק מהמערכות לשינויים הטכנולוגיים, פועלת החברה בתחום הטעינה החשמלית במתחמי התדלק שלה, ויוזמת הקמת מעמדות טעינה בבתים מגוריים ובמשרדים.

21.2.6. סיכון אשראי וגביה

הנוגג בענף הדלק הינו מתן אשראי לקוחות לתקופות ארוכות, ולרוב ברמת בטחנות מצומצמת. לחברה אשראי לקוחות בסכומים מהותיים והחברה חשופה לסיכון כי האשראי כאמור לא יפרע במלואו.

עלית מחירי הדלקים, עליה בשיעור הבלו והאטה כלכלית עשויים להגדיל את החשיפה לסיכון אשראי ולהגדיל את הוצאות המימון של החברה.

החברה קובעת את מסגרות האשראי הנิตנות ל��וחותיה בהתאם למצבם הפיננסי, ניסיון העבר ופרמטרים נוספים, לרבות מאגרי מידע חיצוניים.

החברה מבצעת ניטור שוטף על ל��וחותיה באמצעות מחלוקת בקרת אשראי של החברה, באמצעות נתונים מחברות דרג חיצונית ובאמצעות אנשי שטח.

בנוסף, היקף האשראי שהחברה מעמידה לרשות הפלסטינית, הינו ממשוערי לחברה. להבטחת התשלום, התחייבת הרשות הפלסטינית לאפשר לחברת לגבות את המגיע לה מכיסי המיסים בקשר עם מוציאי הנפט המוחזקים עבורה הרשות על ידי ממשלה ישראל. להערכת החברה, ככלים אלה מכך רק חלק מיתרת חוב האשראי של הרשות לחברת. החברה אינה יכולה להעיר את יכולת ואת משך הזמן שיידרש על מנת לגבות את הכספי מממשלה ישראל, אם וככל שהחברה תדרוש את הכספי מממשלה ישראל. וכן אין ביכולתה של החברה להעיר מה היקף כספי המוחזק עבורה הרש"פ על-ידי ממשלה ישראל. לא העמדן לטובת החברה בטוחות נוספות. לפרטים בדבר השפעות מלחתת "חרבות ברזל" על פעילות החברה, ראו סעיף 1.3.1 לדוח הדירקטוריון.

21.2.7 הונאות ומעילות

הונאות ומעילות על-ידי גורמי פנים וגורמי חוץ עלולות להביא לפגיעה כספית ותדמיתית לחברת.

החברה מיישמת תהליכי AOI וכן משתמש בשירותי מחלוקת ביטחון ומוקד רואה 24/7 במטרה לנטר אי סדרים. מנהלי החברה מעורבים באופן רציף בתהליכי הפנים של החברה. בנוסף, לחברת קוד ATI ונוהלים פנימיים, והחברה מקפידה על תרבות ארגונית נאותה וביצוע ביקורת פנימיות בהתאם.

21.3. סיכוןים ייחודיים

21.3.1. ניסיונות ואשראי

קושי בגiros מקורות מימון חדשים והתייקנות מקורות המימון עשויים לפגוע ביכולת החברה לפrou את חובותיה.

החברה פועלת לגיון מקורות המימון שלה באמצעות גiros הלוואות מהמערכת בנקאית, ובאמצעות גirosים בשוק ההון, והוא שומרת על קשר וקייפות נאותה מול גופים אלו.

כמו כן, החברה מבצעת פעולות ניטור ובקרה שוטפות בהתייחס למצב הלוואות, רמות היקפי אשראי ל��וחות, מסגרות האשראי שלה ויכולת החזר החובות של החברה, לרבות התיאחסות לנכסיה הנזילים ושמירה על עדפי נכסים נזילים ככריות בייחון לפירעונות חוב. הנהלת החברה מקיימת דיאלוג רציף עם דירקטוריון החברה בכל הנוגע למצב הנזילות וצרבי האשראי של החברה.

21.3.2. המשכניות עסקיות

תוכנית המשכניות עסקית נוחוצה לחברה על מנת למנוע חשיפה לפגיעה ביכולת הרציפות התפעולית והעסקית של החברה ולפגוע בתדמית החברה ורוחויה, בקרות אירופיים חריגים.

לחברה תוכנית המשכניות עסקית לפעולות המתנה, הכוללת בין היתר הערכות בהיבטי מערכות המידע, משאבי האנוש, ציוד, תשתיות,LKוחות וספקים. כמו כן, החברה מפעילה מערכות גיבוי למסדי הנתונים שלה על בסיס יומי, וכן הוקם אתר חלופי למערכות המחשב של החברה (DR). לחברה קיימים כספי ביוחוי במקרה של רעידת אדמה או מפגע טבעי בכל אתריה, לרבות פוליסת אובדן רוחים ונזק לרכוש.

21.3.3. יחסים עם ציבור לקוחות

יחסים אמון מתמשכים עם ציבור לקוחות החברה הינם גורם חיוני להצלחת החברה. ערעור יחסי אמון אלו, עלול להוביל לפגיעה בתדמית החברה, בנתח השוק שלה וברוחויה.

החברה בוחנת באופן שוטף את מדיניות התמחור של מוצריה ופועלת לביצוע תמחור הוגן כלפי לקוחות בתנאי השוק הרלוונטיים, ומפעילה מוקד לטיפול בתלונות לקוחות.

החברה מפעילה אתר אינטרנט ופועלת בשרות החברתיות לצורך שמירת הקשר עם הציבור הלקוחות. בנוסף, החברה שוכרת שירות יעוץ תקשורת. כמו כן, באתר החברה ניתן לשולח פניה לשירות לקוחות, או לשולח פניה אוניברסית, אשר תדווח להנהלת החברה.

21.3.4. סיכון נדל"ן

לחברת מספר נכסים מקרקעין מניביים, וכן בשנים האחרונות, עוסקת החברה בייזום והקמה של פרויקטי נדל"ן בהיקפים ממשמעותיים. בשל כך, חשופה החברה בין היתר, לסייעים הבאים: שינוי בביקוש לשטחי השכירה, ירידה במחירים השכירות (מסחרי ו/או משרדיים), עליה בעלות גiros החוב ו/או קשיים במימון פרויקטים בתחום הנדל"ן, פגיעה באיתנותם הפיננסית של השוכרים, עליה במחירים תשומות הבניה, עיכובים אפשריים בקבלת אישורים רגולטוריים שונים, ולשינויי חקיקה ותקינה.

בטבלה שללן מוצגים גורמי הסיכון שתוארו לעיל על-פי טיבם (סיכון מאקרו, סיכון ענפיים וסיכון ייחודיים לחברת), אשר דורגו בהתאם להערכת החברה, על-פי השפעתם על החברה (השפעה גדולה, בינונית וקטנה), בהנחה שהגורם סיכון מתחמם (אין באמור בטבלה זו כדי להביע הערכה כלשהי לסיכון התממשות גורם הסיכון):

מידת ההשפעה של גורם הסיכון על החברה			
השפעה קטנה	השפעה גדולה	השפעה בינונית	+
סיכון מסקרו			
			מצב בטחוני מדיני ובריאותי
+			שינויים במחירים מוצר הדגל
	+		חשיפה לשינויים מסקרו כלכליים שוק ההון ומט"ח
		+	אבלחת מידע וסביר
סיכון ענפיים			
	+		תחרות בתחום הפעילות
		+	תלות בספקים עיקריים
	+		איירובי בטיחות
	+		התפתחויות רגולטוריות
		+	חדשנות משבשת
		+	סיכון אשראי
+			הונאות ומעילות
סיכון ייחודיים			
		+	נזילות ואשראי
	+		המשכיות עסקית
+			יחסים עם ציבור הקוחות
	+		סיכון נדל"ן

דור אלון אנרגיה
ישראל (1988) בעמ'

תאריך: 28 במרץ 2024.

שמות החותמים ותפקידם:

עודד גולן

מנכ"ל

מוטי בן משה

יו"ר הדירקטוריון

אלון רביע כחול ישראל בע"מ



דו"ח הדירקטוריון
על מצב ענייני התאגיד

פרק ב'

אלון רביע כחול ישראל בע"מ

דוח הדירקטוריון על מצב עסקיו החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023

דירקטוריון אלון רביע כחול ישראל בע"מ ("החברה") מתכבד להגיש בזה את דוח הדירקטוריון של החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 ("תקופת הדוח").

החברה הינה חברת החזקות תפעולית, הפועלת, עצמה ובאמצעות חברות מוחזקות, בתחום הנדל"ן, האנרגיה, הקמעונאות, התעשייה הציבורית, והאשראי החוץ-בנקאי. שתיים מבין החברות המוחזקות של החברה מהוות מזרי פעילות ברזי דיווח בדוחות הכספיים, כדלקמן: רביע כחול נדל"ן בע"מ ("רביע נדל"ן") ודור אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ ("דור אלון") (החברה, יחד עם חברות המוחזקות שלה וחברות בשליטתן של חברות אלה, יחד - "הקבוצה"). בנוסף לתחומי הפעילות המהווים מזרר דיווח, לתאריך הדוח על המציב הכספי כולל מזרר "אחרים" של החברה את החזקתה של החברה בחברת אקסטרה ריטיל גروف בע"מ ("אקסטרה ריטיל"); את זרוע האנרגיה של החברה, הכוללת החזקה בזכויות בתחום הכוח IPM ופעילות בתחום הקמת והפעלת מתקני גנרטציה וקוגנרטציה; את החזקתה של החברה בחברת אקסטרה ליבינג בע"מ ("אקסטרה ליבינג") העוסקת בפעילויות ייזום ופיתוח נדל"ן מוחוץ לישראל; החזקתה של החברה באקסטרה ציבורית ציבורית - ירושלים בע"מ ("אקסטרה תחבורה" ו-"אקסטרה ירושלים", בהתאם) בתחום התעשייה הציבורית והחזקתה של החברה באקסטרה קרדיט ופקטורינג בע"מ ואקסטרה מימון נדל"ן ("אקסטרה קרדיט" ו-"אקסטרה מימון נדל"ן", בהתאם) הפעולות בתחום האשראי החוץ-בנקאי.

למידע נוסף אודות מוחותיים בעסקי החברה בתקופת הדוח ולאחריה, ראה ביאורים 1-29 לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023 ("הדווחות הכספיים").

מובהר כי בכלל, התיאור הנכלל בדוח זה כולל רק מידע אשר הינו, לדעת החברה מיידם מוחותי, יחד עם זאת, חלק מהמקרים, למען שלמות התמונה, כולל מידע נוסף אשר אינו בהכרח מיידם מוחותי.

1. סביבת כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה

1.1. השפעות ריבית אינפלצייה

הכלכלה העולמית, ובכלל המשק הישראלי, הושפעה בשנים האחרונות מאירועים שונים, כגון משבר הקורונה ומלחמת רוסיה-אוקראינה, לצד התיקירות במחيري האנרגיה והסחרות ובסידור בשיעורי האינפלציה בישראל, וכן בעליות בשיעורי האינפלציה ובסביבת הריבית.

שנת 2023 הייתה שנה מורכבת במיוחד, כאשר הכלכלה הישראלית הושפעה ממספר ריבית ושיעורי אינפלציה גבוהים, האטה בשוק ההיבט והמגורים, המצב הפוליטי בישראל (על רקע הרפורמה המשפטית אותה ביקשה ממשלה ישראל לקדם במהלך תשתת החודשים הראשונים של שנת 2023), והמצב הביטחוני בישראל מאז פתיית מלחמת חרבות ברזיל ובעקבות המשוכות המלחמה.

בהתאם לפירסומי בנק ישראל, לאחר פרוץ המלחמה ניכרה פגיעה משמעותית בעליות המשק בין היתר כתוצאה מהיעדרות עובדים ובין עקב גיוסם למילואים, פינוי של תושבים מצוירים שנפגעו ובסיכון ומפעילות חלקיות של מערכת החינוך, ועוד. הפגיעה אירופי המלחמה השפיעו גם על שוק ההון הישראלי. נכון למועד זה הנזונים מציבים על התאוששות הדרגתית של הפעולות כלכלית והתעסוקה, וניכרת מגמת התאוששות מסוימת בשוק ההון הישראלי אשר באה לידי ביטוי בין היתר בעלייה במדד המניות המובילים בבורסה ובגירול בהיקפי גirosי אגרות חוב.

שיעור האינפלציה לשנים-עשר החודשים האחרונים עד לחודש פברואר 2023 עמד על שיעור של 2.6%¹. בחודשים ינואר ופברואר 2024 נרשמה עלייה של 0.2%-1 0.4% בהתאם². בהתאם לתוצאות חטיבת המחקר של בנק ישראל, שיעור האינפלציה בארבעת הרבעונים הקרובים המסתויימים ברבעון הרביעי של 2024 צפוי להסתכם בכ- 2.4%, וב-2025 שיעור האינפלציה צפוי לעמוד על 2.0%³.

בתחילת שנת 2023, ריבית בנק ישראל עמדה על 3.75%. בהחלטותיה מיום 20 בפברואר 2023, 3 באפריל 2023, 22 במאי 2023, החליטה הוועדה המוניטרית להעלות את ריבית בנק ישראל ל- 4.25%, 4.5%, 4.75%-1 4.5%, בהתאם. ריבית בנק ישראל נותרה ברמה זו עד ליום 1 בינואר 2024, אז הודיע בנק ישראל על הורדת הריבית-ב- 0.25% לרמה של 4.5%. על פי התוצאות המקאו-כלכליות של בנק ישראל, ברבעון הרביעי של 2024 צפואה ריבית בנק ישראל לעמוד על רמה של 3.75% עד 4.0%. בהתאם לנזונים הנצפים בשוק ההון, רמות ריבית גבוהות יחסית לאלו שהררו בעשור האחרון צפויות להתקיים גם בשנים הקרובות.

במהלך שנת 2023, בעקבות המצב הפוליטי והביטחוני בישראל, הודיעו חברות הדירוג הבינלאומיות כי דירוג האשראי של מדינת ישראל הוצב תחת מעקב שלילי ("Negative Watch Rating") על ידי Fitch; Moody's; ודי S'ys' (Downgrade for Review). שמשמעותו היא שהרעה במצב הביטחוני, בין היתר, בשל התרחבות הלחימה ומשכה, עשויה להוביל להורדת דירוג. כמו כן, חברת

¹ הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה - מדד המחיר לצרכן - ינואר 2024

² https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/Madar/DocLib/2024/084/10_24_084b.pdf

³ בנק ישראל - התוצאות המקאו-כלכליות של חטיבת המחקר, ינואר 2024

דירוג האשראי הבינלאומית S&P הודיעה על אישור מחדש של דירוג האשראי של מדינת ישראל ברמה של AA לצד הורדת תחזית הדירוג מ-”יציבה” ל-”שלילית”. ביום 9 בפברואר 2024, לאחר מועד הדוח על המצב הכספי, הודיעה חברת הדירוג Moody's על הורדת דירוג האשראי של מדינת ישראל לרמה של A2, ובנוסף הoridaה את תחזית הדירוג לשילilit.⁴

השלכות השינויים באינפלציה והריבית על פעילות החברה והקבוצה

לקבוצה, בין השאר, אגרות החוב והלוואות הצמודות לממד המהירים לצרכן ("המדד") וכן גושאות ריבית שנתיות הצמודה גם היא לממד. לפיכך, העלייה בממד הביאה לגידול בעלות המימון של הקבוצה. מנגד יzion, כי מרבית החוב של הקבוצה אשר הינו צמוד לממד הינו ברובו נדלין כאשר מנגד, נכסיו הנדלין המניב של רביע נדלין מושקרים בהסכמי שכירות צמודי ממד כך שהחברה רואה בכך הקטנת החשיפה בטוחה ארו.

כמו כן, למועד הדוח, לקבוצה הלוואות בריבית משתנה. לפיכך, העלייה בריבית הביאה לגידול בעלותו המימונן של הקבוצה.

לפרטים בדבר היקף החוב של הקבוצה אשר הינו צמוד מدد או בריבית משתנה, ראה ביאור 15 לדוגמה הכספי.

יצוין כי השפעה של כל 1% בשיעור האינפלציה השנתי בשנת 2023 תtabטא בעליות מימון מהפרשי הצמדה על אגרות החוב והלוואות של כ-46 מיליון ש"ח וכי עליה של 1% בשיעור ריבית, תביא לגידול של כ-26 מיליון ש"ח בהוצאות המימון (על בסיס הנתונים נכון ליום 31 בדצמבר 2023).

במידה ותימשך מגמת העלאת הריבית, להערכת החברה עלולה להיות לדבר השפעה על הוצאות המימון הקוללוות של החברה לאורך הזמן.

לפרטים נוספים השפעות אפשריות של השינויים האמורים ראו סעיף 21.3 בפרק א' לודוח התקופתי.

1.2. מצב בטחוני, ומלחמת "חרבות ברזל"

בעקבות מתקפת טרור על מדינת ישראל ואזרחה, החל מיום 7 באוקטובר 2023, מדינת ישראל מצויה במצב מלחמה (להלן: "המלחמה" או "מלחמת חרבות ברזל"). הצדדים שננקטו בעקבות מצב המלחמה, לרבות גויס מילואים נרחב, היעדרויות עובדים מקומיות עבותה, וצמצום של הפעילות במוסדות החינוך, השפיעו על מצב המשק הישראלי במהלך הרביעון הרביעי של שנת 2023, והרביעון הראשון לשנת 2024, ומגמה זו עשויה להימשך כתלות בתקופת הלחימה היקפה והמשכה.

השכעת מלחמת "חרבות ברזיל" על החברה

2023 דוח מים 17 באוקטובר - Fitchratings 4

2023 דוח מים 20 באוקטובר Moody's

2023 דוח מים 26 באוקטובר S&P

מפרוץ המלחמה ולמועד פרסום הדוח, ממשיכה החברה בפעילותה, תוך שמירה על שגרה במצב חירום והMSCI עסquit, הכל בשים לב ובכפוף להנחיות פיקוד העורף והרשותות השונות, ותוך דאגה לשלומם של עובדי החברה ולקוחותיה.

נכון למועד פרסום הדוח, ההשלכות העיקריות של המלחמה על תוכנות הפעילות של הקבוצה הן:

א. רבע נדל"ן

במהלך תקופת המלחמה וכן נכון למועד פרסום הדוח, ממשיכה רבע נדל"ן בפעילותה, תוך שמירה על שגרה במצב חירום והMSCI עסquit, הכל בשים לב ובכפוף להנחיות פיקוד העורף והרשותות השונות, ותוך דאגה לשלומם של עובדי רבע נדל"ן ולקוחותיה. חלק מעובדי רבע נדל"ן גויסו לשירות מילואים לתקופות שונות החל מתחילה הלימה.

למועד זה, להערכת רבע נדל"ן, השפעת המלחמה על תוכנותיה של רבע נדל"ן ברבעון הרביעי לשנת 2023 ועד למועד פרסום הדוח אינה מהותית. היות ועיקר פעילות רביע רבע נדל"ן מתמקדמת בתחום הנדל"ן המניב, ועל רקע תמייל הנכסים וסוג השוכרים בנכסים אלו, רבע נדל"ן סבורה כי היא ערוכה להתמודדות בצורה טובה עם השפעות המלחמה. יחד עם זאת, למועד פרסום דוח זה, אין אפשרות רבע נדל"ן לצפות או לאמוד את היקף השפעות והשלכות המלחמה על עסקיה ופעילותה, וזאת בין היתר נוכח חוסר הוודאות הנובעת מהמצב הביטחוני, ובעיקר ביחס למשר, היקף ואופי המלחמה, לרבות אפשרות התפתחות המלחמה לחזית הצפונית.

פירוט אודות עיקרי השלכות המלחמה על תחום הנדל"ן המניב של רבע נדל"ן

הרבע נדל"ן תמייל נכסים נדל"ן מניב מגוון המאפשר להתמודד בצורה טובה עם השלכות מלחמת חרות ברזל על תוכנות הפעילותה. להלן פירוט אודות השלכות כאמור, לפי השימושים הרלוונטיים:

סופרמרקטים - הנכסים המניבים המשוכרים לשימוש סופרמרקטים מהווים נתח משמעותי מנכסיה של רבע נדל"ן. במהלך תקופת המלחמה וכן נכון למועד פרסום הדוח, הסופרמרקטים ממשיכים בפעולות סדרה. במהלך תקופת המלחמה ועד למועד פרסום הדוח, לא ניכרה ירידה בהיקף הגביה או בדמי השכירות המתקבלים מנכסים אלה. בנוסף, לאחר תקופת הדוח התקשרה רבע נדל"ן עם קרפורה-מגה ושוכר נוסף בעדכונים להסכם השכירות, ובכלל זה - הארצת תקופות השכירות לתקופה בת 17 שנים והעלאת דמי השכירות. לפתרים בנוגע להתקשרות רבע נדל"ן עם קרפורה-מגה, ראה סעיף 10.2 ד' בנספח א' לפרק א'.

משרדים ולוגיסטיקה - נכסיה המניבים של רבע נדל"ן המשמשים למשרדים ולמרכזים לוגיסטיים, המשיכו בפעולותם הסדרה, במהלך תקופת המלחמה ועד למועד פרסום הדוח, לא ניכרה ירידה בהיקף הגביה או בדמי השכירות המתקבלים מנכסים אלה.

שטחי מסחר ומרכזים מסחריים - במהלך תקופת המלחמה ולמועד פרסום הדוח, שטחי המסחר והמרכזים המסחריים לרבות קניונים פועלים כסדרם, בהתאם להוראות פיקוד העורף והרשותות. בסמוך לאחר פרוץ המלחמה, חלק מהשוכרים בשטחי המסחר ובמרכזים

המסחריים, סגרו את עסקיהם לפרק זמן קצר. החל מחודש נובמבר 2023 רובה המכריע שבלפיעלות סדירה והיקף הפדיונות במרכזי המסחריים בחודשים דצמבר 2023 וינואר 2024 אף עלה ביחס לתקופה המקבילה אשתקד.

פירוט אודות עיקרי השלכות המלחמה על תחום הבניה למוגרים של רבוע נדל"ן

במהלך תקופה המלחמה וכן נכון למועד פרסום הדוח, הובודות בפרויקט תוכרת הארץ בתל אביב נמשכות. על-אף שניכרה ירידה בהיקף כוח האדם בפרויקט עם פרוץ המלחמה, מרבית כוח האדם באתר שב לעובדה. למועד פרסום הדוח, רבע נדל"ן אינה צופה עיכובים או דחיפות במועד אכלהס הפרויקט. לפרטים נוספים פרויקט תוכרת הארץ בתל אביב ראה סעיף 9.6 בנספח א' לפרק א'. ביתר הפרויקטים שיוזמת רבע נדל"ן טרם החל שלב הביצוע (בחלקם אף טרם הושלם שלב התכנון), כך שינוי גמישות בפרויקטים אלו לעניין העיתוי וקצב ההתקדמות ובהתאם רבע נדל"ן אינה צופה, בשלב זה, השלכות מהותיות כלשהן על פרויקטים אלו עקב פרוץ המלחמה.

ב. دور אלון

למעט מקרים נקודתיים ביום הראשון למלחמה, מתחמי התדלק, חניות הנוחות והפורמטים של חניות המכון העונאי המשיכו לפעול כסדרם בכפוף להתאמות נקודתיות של שעות הפעולות בהתאם לנדרש בכל מקום.

נכון למועד פרסום הדוח, ההשלכות העיקריות של המלחמה על תוצאות הפעולות של דור אלון הן:

מכירות מתחמי התדלק והמסחר - המלחמה, מגבלות התנווה באזוריים שונים בארץ וגיאוס המילואים הניכר, הביאו לצמצום תנועת הרכבים בשבועות הראשונים של המלחמה. עקב כך, עם פרוץ המלחמה חלה ירידת נירחות הדלקים וחניות הנוחות במהלך חודש אוקטובר. ירידה זו התקיימה עם התקדמות המלחמה, כך שברביעון הרביעי נרשמה ירידת בשיעור של כ-11% במכירות הדלקים מתחמי התדלק, וכ-9% במכירות חניות הנוחות בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד. נכון לתקופה הסמוכה למועד פרסום הדוח, מכירות חניות הנוחות חזרו לרמתם טרום המלחמה, ושיעור הירידת במכירות הדלקים מתחמי התדלק הצטמצם לכ-3% לעומת תקופה המקבילה אשתקד (בעיקר בשל השפעת מתחמי התדלק הממוקמים בצפון הארץ ובאזור עוטף עזה).

פעולות קמעונאות המזון - בשבועות הראשונים של המלחמה חלה ירידת במכירות קמעונאות המזון (בעיקר בראש מוקם, אשר פעליתה מושפעת, בין היתר, מתירות, ל��וחות מזדמנים ומהתנווה למרחב הציבורי). נכון לתקופה הסמוכה למועד פרסום הדוח, השפעות המלחמה אינן ניכרות, כך ששיעור מכירות פעילות קמעונאות המזון דומה לתקופה המקבילה אשתקד.

מכירות דס"ל - הפסקת מרבית הטיסות היוצאות מישראל החל מתחילת המלחמה הביאה לQUITON ניכר במכירות הדס"ל. לירידה במכירות הדס"ל כאמור אין השפעה מהותית על תוצאות פעילות דור אלון.

אספקת דלקים לרשות הפלסטינית - בהתאם להסכם של דור אלון מול הרשות הפלסטינית ("הרשות"), מרבית הדלקים אותם מספקת דור אלון לרשות מסופקים על ידי דור אלון אל מסופי דלקים באיזור יהודה ושומרון. במהלך הרביעון הרביעי לשנת 2023, נרשמה ירידה בשיעור של כ-25% בהיקף הזמנות הדלקים לעומת התקופה המקבילה אשתקד, כך גם בתקופה הסמוכה למועד פרסום הדוח. ככל וללחמה תהיינה השלכות שליליות על היחסים בין מדינת ישראל לרשות, עלולה להיות לכך השפעה על התקשרות דור אלון עם הרשות.

לפרטים נוספים בדבר ההסכם עם הרשות ובדבר היקף החוב של הרשות לדור אלון, ראו סעיף 4.2 להלן.

ג. אקסטרה ריטייל

במהלך הרביעון הרביעי של שנת 2023 חוות אקסטרה ריטייל וחברות הבנות שלה ירידה חדה ומשמעותית בשוק הקמעונאות בעיקר בתחוםם בהן פעילות ובהתאם חלה ירידה חדה בפדיונות של החנויות והכנסותותיהן. צוין, כי חלק מחנויות המציגות ביישובי "הספר" (הן בצפון והן בדרום) נסגרו מיד עם פרוץ המלחמה והן עדין סגורות בשלב זה לאור הנחיות פיקוד העורף; חלקן האחורי של החנויות פתוח בשעות מצומצמות יותר. כדי לצמצם את נזקים, אקסטרה ריטייל וחברות הבנות שלה פעלו, בין היתר, להזאהה של כ-50% מהעובדים לחלי"ת, לצמצום היקפי משרה, להפחחת שכר הבכירים בכ-20% ולדחית תשלום מול ספקים שונים ומול המשכרים במרכזים המסחריים. נכון למועד הדוח, אקסטרה ריטייל וחברות הבנות שלה שבו לפעולות תקינה, אולם אין ביכולתה של אקסטרה ריטייל להעיר את ההשפעות העתידיות שעשויה להיות בעקבות התמורות המלחמה, על פעילותה ופעולות חברות הבנות שלה.

ד. תחבורה ציבורית

השפעת המלחמה על פעילות אקסטרה תחבורה ואקסטרה ירושלים באה לידי ביטוי בקייטון היקף הנוסעים בתחבורה ציבורית לאור אי הגעה למקומות העבודה, מוסדות החינוך וכו'. להערכת הנהלת אקסטרה תחבורה ואקסטרה ירושלים, לאור הנוכנות של משרד התחבורה לתמוך בכלל מפעילי התחבורה ציבורית, אקסטרה תחבורה ואקסטרה ירושלים אין צפויות להיפגע משמעותית מהמצב הבטחוני במתחנות הרכבת הרכבתית, אלא אם כן תחול החמרה במצב הביטחוני בהמשך.

החברה בוחנת באופן שוטף את ההשלכות האמורות וכן השלכות נוספות אינה מהותיות על פעילותה ועל פעילות יתר חברות הקבוצה, נקטה ונוקטת בצעדים למיתון ההשפעות והתאמת היקף הוצאות השוטפות להיקף הפעולות הנוכחיים. בנוסף, החברה בוחנת באופן שוטף את מקורות המימון והNZIות שלה ומעריכה כי קיימת לה יכולת פיננסית טובה להתמודד עם התמורות המלחמה וזאת בין היתר, לאור גיון תחומי פעילותה, היקף היתרונות הנזילות ומוסיפות האשראי הפניות שלה.

1.3. נגיף הקורונה

נכון למועד הדוח, החברה אינה מזהה השפעה מהותית של נגיף הקורונה על פעילותה.

למועד הדוח, אין לחברת יכולה לצפות או לאמוד באופן וודאי את ההשפעות העתידיות של השינויים המתוארים לעיל על פעילות ותוצאות החברה והחברות המוחזקות שלה, ובהתאם העריכות הכלולות בסעיף זה לעיל הינט מידע צופה פנוי עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ("חוק ניירות ערך"). הערכות החברה כאמור לעיל מtabססות, בין היתר, על הערכות ואומדןיהם של החברה על פי המידע והנתונים המצויים בידיה נכון למועד אישור הדוח, הכוללים פרסומים בישראל ביחס לפעולות הכלכלית בארץ ובעולם. מידע זה כולל, בין היתר, התייחסות לאירועים עתידיים אשר אינם בשילטתה של החברה ואשר התממשותם אינה ודאית. הערכות החברה, המבוססות במידה רבה על ציפיות והערכות לגבי התפתחויות כלכליות, עניות ועל השתלבותן אלה באלה, עשויות שלא להתmesh באופן שונה מהותית, בין היתר, בשל הערכות מוטעות לגבי יכולת והאפשרויות של האמצעים האפשריים העומדים לרשות החברה להתמודדות עם ההשפעות השונות של המשבר, שינויים בסביבה התחרותית והעסקית, שינויים בשיעורי הריבית, שינויים בביקושים, וכן התממשות איזה מבין גורמי הסיכון שפיעלות החברה חשופה להם כמפורט בסעיף 22 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2023, וכן שתשפענה מגורמים נוספים אשר לא ניתן לחזותם מראש ואשר מطبع הדברים, אינם בשילטת החברה.

2. תוצאות הפעולות

2.1. תוצאות הפעולות של החברה על בסיס הדוחות המאוחדים - סעיפים מtower דוחות רוח והפסד מאוחדים - לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023:

ניתוח התוצאות	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		במילוני ש"ח
	2022	2023	
הkiton נבע בעיקר מירידה במכירות הדלקים בעקבות מלחמת חרבota ברזיל. הקיטון קוז בערך ע"ז: (א) גידול בהכנסה בפרויקט תוכחתה כתוצאה מהכרה בהכנסה (ב) גידול בהכנסות משכירות כתוצאה מעליה בתפוצה במרכזי המסחרים וגידול במידמי השכירות בחניון גבעון וחניון קניון TLV. (ג) מהתקדמות בהפעלת קווי התהובורה הציבורית. (ד) גידול בהכנסות אקסטרה ריטייל בעקבות פעילויות חדשות שנרכשו.	9,451	9,123	הכנסות מכירות, נטו
הגדיל נבע בעיקר: (א) מגידול ברוח הגולמי של אקסטרה ריטייל בעקבות פעילויות חדשות שנרכשו. (ב) מעליה בהכנסות שכירות מהמרכזים המסחריים כתוצאה מעליה בשיעורי התפוצה ועלית תעריפים בחניון גבעון וחניון קניון TLV, ועליה בהכנסות מפרויקט תוכחתה הארץ.	1,836	1,966	רוח גולמי
הגדיל נבע בעיקר: (א) מגידול בהוצאות אקסטרה ריטייל בעקבות פעילויות חדשות שנרכשו. (ב) מגידול בדרך אלון (בעיקר בגין שכר עבודה, אחזקה, שכירות משתנה וכו') וכן הנהלה וכליות	1,460	1,567	הוצאות מכירה ושיווק,

ניתוח התוצאות	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		במיילוני ש"ח
	2022	2023	
מתווסףת הוצאות כמפורט מפתחה של חניות ומתחמים חדשים בתחום הדות.			
בתקופת הדוח נובע מהסכם פשרה בפרויקט השוק הסיטונאי וממענקים בגין מלחמת חירות ברזיל.	9	26	הכנסות אחרות
בתקופה המקבילה נובע מהוצאות הקשור עם פרויקט נדל"ן בהקמה בסך כ-16 מיליון ש"ח ומהתאמות תמורה בגין עסקאות לרכישת חברות כלולות בסך כ-11 מיליון ש"ח.	31	16	הוצאות אחרות
במהלך שנת 2023 ביצעה רבע נדל"ן העריכות שווי למრבית נכסיה المسؤولים נדל"ן להשקעה ורשות עלית ערך בסך של כ- 592 מיליון ש"ח. עליה זו קוזזה בחלוקת ע"ז עדכון עלויות להשלמה בנכס נדל"ן מניב בארה"ב. לפרטים נוספים ראו ביאור 11 בדוח הכספי.	432	559	עלייה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
	95	103	חלוקת החברה ברווחי השקעות המטפלות לפי שיטת השוויamazon
	881	1,071	רווח מפעولات
הkitton בהוצאות מימון, נטו ובע (א) מגידול ברווח מתיק ניירות הערך ופקדונות בנקאים בסך כ-220 מיליון ש"ח. (ב) מקיטון בהוצאות מימון בגין אגרות חוב, בעיקר בשל עלית מדד נמוכה יותר משנה קודמת, בסך כ-90 מיליון ש"ח. (ג) מקיטון בהפסד בשל עסקאות אקדמיה במט"ח בסך 45 מיליון ש"ח. השפיעות אלה קוזזו בחילוקן לתוצאה מגידול בהוצאות המימון בשל הלוואות, בעיקר צמודות פרימיום, בסך כ-48 מיליון ש"ח.	749	421	הוצאות מימון, נטו
	132	650	רווח לפני מסים על ההכנסה
	85	483	רווח מפעילות נמשכת
	(17)	25	רווח (הפסד) מפעילות מופסקת
	68	508	רווח נקי לתקופה
	(28)	247	רווח נקי מיוחס ל:
	96	261	בעליהם של החברה
	68	508	זכויות שאינן מקנות שליטה
			רווח נקי לתקופה

2.2. תוצאות הפעילות של החברה על בסיס הדוחות המאוחדים - סעיפים מתוך דוחות רווח והפסד מאוחדים - לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023:

ניתוח התוצאות	לשושה חודשים שהסתינו ביום 31 בדצמבר		במיילוני ש"ח
	2022	2023	
הकיטון נבע בעיקר מירידה במכירות הדלקים בעקבות מלחמת חרבות ברזיל.	2,380	2,065	הכנסות מכירות, נטו
הקיטון נבע בעיקר מירידה במכירות הדלקים בעקבות מלחמת חרבות ברזיל וכתוצאה מגידול בהפסדי מלאי לעומת תקופה מקבילה אשתקד.	468	418	רווח גולמי
הקיטון נבע בעיקר מירידון בדור אלון (בעיקר בגין שכר העבודה, אחזקת, שירות משתחנה וכו') כתוצאה מהשפעת מלחמת חרבות ברזיל.	389	362	הוצאות מכירה ושיווק, הנהלה וכליות
	1	15	הכנסות אחרות
	12	13	הוצאות אחרות
במהלך שנת 2023 ביצעה רבע נדל"ן הערכות שוות למניות נכסיה המוסוגים כndl"ן להשקעה ורשמה עלית ערך בסך של כ- 592 מיליון ש"ח מתוכם כ- 427 מיליון ש"ח ברבעון הרביעי. עליה זו קוזזה בחולקה ע"י עדכון עלויות להשלמה בנכס נדל"ן מניב באלה"ב. לפרטים נוספים ראו ביאור 11 בדוח הכספי.	118	390	עלייה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
	55	21	חלק החברה ברוחו השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
	242	469	רווח מפעولات
הកיטון בהוצאות מימון, נטו נבע (א) מגידול ברוח מתיק ניירות הערך וקדנות בנកאים בסך כ-28 מיליון ש"ח. (ב) מיקיטון בהוצאות מימון בגין אגרות חוב, בעיקר בשל הצמדה בסך כ-39 מיליון ש"ח.	131	62	הוצאות מימון, נטו
	111	407	רווח לפני מסים על ההכנסה
	62	304	רווח מפעילות נמשכת
	(28)	-	רווח (הפסד) מפעילות מופסקת
	34	304	רווח נקי לתקופה
			רווח נקי מייחס ל:
	10	150	בעליים של החברה
	24	154	זכויות שאינן מקנות שליטה
	34	304	

2.3. למידע אודות תמצית דוחות על הרוח הכולל של החברה לכל אחד מהרביעונים בשנת הדיווח ראה תקנה 10 א' בפרק ד' (פרטים נוספים התאגיד) לדוח תקופתי זה להלן ("פרק ד'").

2.4. למידע אודוות תוצאות הפעילות של חברות הבת ובע נדל"ן ודור אלון ראה האמור בסעיפים 5.1
5.2-1 להלן, בהתאם.

3. רוח והפסד מידע כספי נפרד (סולו)

הסביר הדירקטוריון והניתוחים של החברה המובאים להלן מתבססים על מידע כספי נפרד (סולו) של החברה. נכסים והתחייבות, הכנסות והוצאות ותזרימי המזומנים המיוחסים לחברה עצמה כוללים יתרות בין חברותיות והכנסות והוצאות בין חברותיות שבוטלו במסגרת הדוחות המאוחדים.

3.1. להלן התיאחות לסייע רוח והפסד עיקריים ברמת החברה

לשנה שהסתמימה ביום 31 בדצמבר		סעיף	
2022	2023		
מילוני ש"ח			
152	349	3.2	חלק החברה בתוצאות חברות מוחזקות
(3)	-		הוצאות אחרות, נטו
149	349		סה"כ הכנסות
177	102	3.3	הוצאות מטה ומימון, נטו
(28)	247		روح (הפסד) נקי

3.2. חלק החברה בתוצאות חברות מוחזקות

הסבר	לשנה שהסתמימה ביום 31 בדצמבר		
	2022	2023	
	מילוני ש"ח		
ראאה סעיף 5.1.3 לעניין ניתוח השינוי בתוצאות רביע נדל"ן.	167	357	חלק ברווח רביע נדל"ן
התאמות נובעות בעיקר מביטול שערון נדל"ן להשקעה המשמש את הקבוצה ומוצג בדוח המאוחד כרכוש קבוע.	(11)	(1)	התאמות לרוחות רביע נדל"ן
	156	356	
ראאה סעיף 5.2.3 לעניין ניתוח השינוי בתוצאות דור אלון.	21	55	חלק ברווח דור אלון
נובע בעיקר מהפחיתה שוטפת של עודפי עלות ומהתאמות בגין מדיניות חשבונאית.	6	6	התאמות לרוחות דור אלון
	27	61	
	(31)	(68)	חלק ברווח חברות מוחזקות אחרות
	152	349	סה"כ תוצאות חברות מוחזקות

3.3. הוצאות מטה ומיימון

הסבר	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		הוצאות מטה ומיימון, נטו
	2022	2023	
	מיליון ש"ח		
הידול נובע בעיקר: (א) גידול בתחרומות לעומת התקופה המקבילה בסך של כ-3.3 מיליון ש"ח. (ב) גידול בהוצאות שכר מכספי לעומת התקופה המקבילה בסך של כ-1.1 מיליון ש"ח. (ג) מענק לבועל השכיטה בסך כ-2 מיליון ש"ח.	24	29	הוצאות מטה
הידול נובע בעיקר: (א) גידול ברוח מתיק ניירות העיר לעומת התקופה המקבילה בסך של כ-60 מיליון ש"ח. (ג) גידול בהכנסות ריבית מחברות הקבוצה בסך כ-12 מיליון ש"ח. (ב) גידול ברוח מעסקות אקדמה לעומת התקופה המקבילה בסך של כ-9 מיליון ש"ח.	153	73	הוצאות מימון, נטו
	177	102	הוצאות מטה ומיימון, נטו

4. שיעור מינוף - LTV

שיעור המינוף (Loan to Value - LTV) – הינו ממד כלכלי מקובל למדידת רמת מינוף חברות החזקות, והוא משמש למדידת היחס (באחזוים) של החוב הפיננסיpetto אל מול שווי נכסיה. שיעור המינוף משפייע על דירוג המנפיק ודירות החוב של החברה ועל יכולתה של החברה לגייס חוב ועל תנאי הגiros. הדירקטוריון והנהלת החברה עושים שימוש במדד לשם מעקב אחר הפרמטרים האמורים לעיל.

יובהר כי ה-LTV אינו מבוסס על כללי חשבונאות מקובלים ואינו מהוות תחליף למידע הכלול בדוחות הכספיים.

צוין כי יחס חוב פיננסי Neto ל-CAP נטו הינו ממד כספי אשר מבוסס על כללי חשבונאות מקובלים, והינו ממד הקרוב ביותר למדד שיעור המינוף. לפירוט בדבר הממד האמור ראו סעיף 10 להלן. המידע הכלול במדד ה-LTV אינו מתקבל על ידי מדדים כספיים המבוססים על כללי חשבונאות מקובלים מכיוון שהמידע בדוחות הכספיים אינו כולל את שווי השוק של הנכסים הסחרים ואת הערכות השווי של הנכסים הלא סחרים שאינם נמדדים בספרים לפי שווי הוגן.

להלן יובהר פירוט אודות אופן חישוב שיעור המינוף של החברה נכון ליום 31 בדצמבר 2023:

הערה ^[1]	שווי נכסיו (ב מיליון ש"ח)	רבעון דשל"ן
שווי שוק ליום 31.12.23	1,633	
שווי שוק ליום 31.12.23	932	דור אלון
הערכת שווי ליום 30.6.23. כולל הלוות בעלים בסך 57 מיליון ש"ח.	567	אקסטרה ריטייל
הערכת שווי ליום 31.12.23 ואחזקה ב-46.7% ממניות ג'י.פי גלובל בהתאם לשווי שוק	286	IPM
בהתאם לשווי ההשקעה בדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.23	503	אקסטרה ליבינג
הערכת שווי ליום 30.6.21	155	אקסטרה לוגיסטייקס
בהתאם לשווי ההשקעה בדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.23	97	תחבורה ציבורית
בהתאם לשווי ההשקעה בדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.23	94	זרוע פיננסים
בעיקר סימני מסחר "אלון" ו-"אלונית" בהתאם לשווי בדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.23	78	אחר
סה"כ שווי נכסיו		4,345
חוב פיננסי Neto (פאי) בגין יתרות נזילות, לא כולל הלוות בעלים נחותות.	(1,789)	חוב פיננסי Neto
שווי נכסיו נקי (NAV)^[2]		2,556
שיעור מינוף - LTV		41.2%

[1] בכלל, השווי המוצג לפי המתודולוגיה הבאה: (א) עבור חברות ציבוריות מוצג שווי השוק של החברה לתום תקופת הדיווח; (ב) עבור חברות פרטיות – ככל שקיים בידי החברה הערכת שווי מוצג השווי בהתאם להערכת השווי, ככל

שלא קיימת בידי החברה הערכת שווי מוצג השווי בדוחות הכספיים של החברה. לאור האמור לעיל, ייתכנו שינויים (ואף שינויים מהותיים) בשווי הנכסי של נכסים מסוימים בעtid.

[2] NAV - Net Asset Value - מהוות את השווי הנכסי הנוכחי של החברה, היינו סך הנכסים החוב בניכוי חוב פיננסי. ה-NAV מהוות מדד כלכלי מקובל לבחינת ההון הכלכלי של חברות. הפרסים העיקריים בין ה-NAV של החברה לבין ההון המיויחס לבאים של החברה כפי שמצוין בדוח על המצב הכספי, נובעים בעיקר ממדידת ההשקעות של החברה לפי שווי השוק שלון או בהתאם להערכת שווי, אשר שונה מזדידתן בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים. יובהר כי ה-NAV אינו מבוסס על כללי חשבונאות מקובלים ואינו מהוות תחליף למצוע הכלול בדוחות הכספיים.

להלן יובה פירוט אודtot אופן חישוב שיעור המינוף של החברה נכון ליום 31 בדצמבר 2022:

הערה	שווי נכסי (ב מיליון ש"ח)	
רבע נדל"ן	1,425	שווי שוק ליום 31.12.22
דור אלון	1,216	שווי שוק ליום 31.12.22
אקסטרה ריטייל	735	הערכת שווי ליום 31.12.2021 כולל הלוות באילים בסך 35 מיליון ש"ח.
IPM	334	הערכת שווי ליום 31.12.22 ואחזקת ב-46.7% מ מנויות ג'י.פי גלובל בהתאם לשווי שוק
אקסטרה לייבינג	420	בהתאם לשווי השקעה בדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.22
אקסטרה לוגיסטיקס	155	הערכת שווי ליום 30.6.21
תחבורה ציבורית	78	בהתאם לשווי השקעה בדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.22
זרוע פיננסים	113	בהתאם לשווי השקעה בדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.22
אחר	79	בעיקר סימני מסחר "אלון" ו-"אלונית" בהתאם לשווי בדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.22
	4,555	סה"כ שווי נכסי
חוב פיננסי (פאר) בניכוי יתרות נזילות, לא כולל הלוות באילים נחותות.	(1,716)	חוב פיננסי נטו
	2,663	שווי נכסי נקי (NAV) [1]
	37.7%	שיעור מינוף - LTV

5. תוכנות עסקיות של חברות המהוות מגרז בר דיווח

להלן מידע על חברות המוחזקות של החברה: רבע נדל"ן ודור אלון, המהוות מגרזיםetri דיווח. התרומה לרשות מכל מגזר מביאה בחשבון את חלקה של החברה בתוכניות העסקאות של החברה המוחזקת הרלוונטיות, בתוספת הפחתות ועדפי עלות והתאמות אחרות. הנתונים נלקחו מדווחותיהן הכספיים של חברות ללא ביטולים בין חברותיהם.

1. רבעון נדל"ן

רביעון נדל"ן הינה חברה ציבורית העוסקת בעיקר בתחום הנדל"ן המניב בישראל. פעילות רביעון נדל"ן בתחום הנדל"ן המניב כוללת השכרת נכסים המניבים, פיתוח והשבחה של נכסים, איתור, ייזום השקעות והקמת פרויקטים בתחום הנדל"ן המניב (נכסים המיועדים להשכלה למטרות מסחר, משרדים ולוגיסטיקה). בנוסף גם בתחום הבניה למגורים.

נכון ליום 31 בדצמבר 2023 לרבעון נדל"ן 115 נכסים מניבים (כולל פרויקט T.B.O - חניון גבעון ונכס הידוע כ"קמפוס בצלאל" (לשעבר) בירושלים). נכסיה המניבים של רביעון נדל"ן פזורים בישראל בשטח כולל של כ-7,440 אלף מ"ר, מתוכם סך של כ-8.310 אלף מ"ר שטחי השכלה וכ-9.129 אלף מ"ר שטחי חניה. מרבית נכסיו לרבעון נדל"ן ממוקמים במרכז הארץ ובאזור ירושלים ומדוברים בחזויות לתקופות שונות למטרות מסחר, משרדים ולוגיסטיקה. בנוסף, לרבעון נדל"ן זכויות בנכס בסיאטל.

שיעור התפוצה בכלל נכסים לרבעון נדל"ן, ליום 31 בדצמבר 2023, הינו כ-97% (על בסיס הסכמים חתומים עם שוכרים, לרבות הסכמים שנחתמו לאחר מועד הדוח, בניטרול שטחים שאינם ניתנים להשכרה, ובנטרול שטחי אCHASEה במרכזים מסחריים. הנתון אינו כולל את נתוני הנכס החדש כ"קמפוס בצלאל" (לשעבר) בירושלים, שאינו מושכר, המסווים כ- "ndlן להשקעה אחר" בדוחות הכספיים של רביעון נדל"ן).

עליה בשווי ההogan של נכסיה המניבים של רביעון נדל"ן

במהלך שנת 2023 ערכה רביעון נדל"ן הערכות שווא למრבית נכסיה המניבים המסווגים כndl"ן להשקעה, ונרשמה עליה בשווי ההogan של הנכסים בסך כולל של כ-603 מיליון ש"ח, מתוכם סך של כ-432 מיליון ש"ח בربعון הרביעי.

במהלך הרביעון הרביעי לשנת 2023 הכרה רביעון נדל"ן בעליית ערך בסך של כ-87 מיליון ש"ח, בגין קניון העיר תל אביב (TLV) בעקבות(acquisition) אכלוס שטחים פנויים ועליה שכ"ד ממוצע בשני מפלסי הקניון, עדכון שכר דירה ראוי למספר יחידות ועלית שווי החניון. כמו כן, הכרה רביעון נדל"ן בעליית ערך בסך של כ-54 מיליון ש"ח, בשווי זכויות נוספות בקניון הדר בירושלים, המוחזק ע"י רביעון נדל"ן בשיעור של 50%, הנובעת בעיקר מההתנדבות התכנונית בנכס להגדלת הזכויות למסחר ותעסוקה לכ-19 אלפי מ"ר ו-105 י"ח"ד מתוכן 280 י"ח"ד המיועדות לדיר בהישג יד.

כמו כן, ערכה רביעון נדל"ן הערכות שווא לנכסים הסופרמרקטיים המושכרים לקרפרור-מגה ולשוכן נוספת בהמשך לחתיימת הסכמים להערכת תקופות השכירות בנכסים אלה. הסכמי השכירות מול קרפרור-מגה והשוכר הנוסף נחתמו לתקופה בת 17 שנים, עם העלאה מיידית בדמי השכירות והעלאות מוגדרות נוספות בדמי השכירות במהלך תקופת ההסכם. לאור האמור לעיל, ירד שיעור ההיון בנכסים אלו, בטוחה שבין 0.125%-0.25%, בהתאם, לרבעון נדל"ן הכרה בדוחות הכספיים במהלך הרביעון הרביעי לשנת 2023 בעליית ערך של כ-293 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים וודודת התקשרות רביעון נדל"ן להערכת תקופות השכירות עם קרפרור-מגה ראה סעיף 8.4.10.2. לנוסף אי' לפרק אי' לדוח זה.

קניון TLV Fashion Mall

הערכת השווי של קניון TLV ליום 31 בדצמבר 2023 הינה הערכה מהותית לחברת. לפרטים אודות הערכת השווי ראו סעיף 8.8.2 ט' בנספח א' לפרק א' (תיאור עסקית התאגיד) לדוח זה.

התיחסות לערים בין ההנחות, האمدنויות והתחזיות המהוותים שהונחו בסיס הערכת שווי

בהערכת השווי לקניון TLV אומדן שווי החניון בקניון (שנערך על פי שיטת היון הכנסות (DCF)), נערך בהתייחס לרוח החניון בפועל שמהוון בשיעור היון קבוע ואילו התוספת מעבר לתוצאות בפועל אשר נובעת מתחזית לצמיחה הפעילות בחניון, הונה בשיעור היון נוספת יותר.

התחזית לצמיחה הפעילות בחניון כללת וכוללת תחזית הכנסות ממזומנים וממנויים.

ביחס לתחזית הכנסות החניון ממזומנים לשנת 2023 אשר נכללה בתחזית שameda בסיס הערכת השווי ליום 31 בדצמבר 2022 (להלן: "התחזית הקודמת"), קיימת הלימה מלאה כמעט ביחס לתחזית הכנסות ממזומנים על פי התחזית הקודמת. יzion כי נוכחות השלכות מלחתמת חברות ברזל, נערך תיקון בהכנסות חדש אוקטובר 2023, בהתאם למיצוע הכנסות בפועל של יתר חודשים השנה, לאחר עדכון התעריף של החניון.

ביחס לתחזית הכנסות החניון ממנויים בשנת 2023, אשר נכללה בתחזית הקודמת, קיים פער מהותי שלראית רבוע נדל"ן הנسبות שהביאו להיווצרותו הין חילופי כוח אדם ושינויים ארגוניים. יzion כי ביצירוף הכנסות מהסדר חד עמי, אשר לא נלקח בחשבון בתחשיב שווי החניון, קיימת הלימה מלאה בין הכנסות החניון ממנויים בשנת 2023 ובין הכנסות החניון ממנויים לפי התחזית הקודמת.

למרות אי העמידה המלאה בתחזית כמפורט לעיל ומאחר שתחזית הכנסות ממנויים שהונחה בסיס התחזית הקודמת נדחתה הלאה למשזה בשנה אחת כך שתחל בשנת 2024, לדבר לא הייתה השפעה על שווי החניון על פי הערכת השווי.

פרויקט משרדים ברוחב תוצרת הארץ בתל אביב

בחודש אוגוסט 2017 התקשרו רבוע נדל"ן וחברה בעלות מלאה (בעקביפין) של רבוע נדל"ן, בהסכם שיתוף במקראין ועסקה משותפת עם צדדים שלישיים להקמתו במשותף של פרויקט המשלב שטחים למגורים (הכולל דירות בהישג יד), לתעסוקה (משרדים) ולמסחר וזאת על פי תוכנית תא/13871, על גבי מקראין ברוחב תוצרת הארץ בתל אביב. חלק רבוע נדל"ן בפרויקט המרדים בהיקף כולל של כ-29 אלף מ"ר הינו 100%. במהלך שנת 2019 התקבל היתר חפירה ודיפון והחלו העבודות. במהלך שנת 2020 התקבל היתר ביסוס. בחודש נובמבר 2021 התקבל היתר בניה מלא לפרויקט.

לרבוט לעניין הסכם המימון שנחתם בקשר עם פרויקט תוצרת הארץ בתל אביב, ולענין דחיתת מועד הבדיקה לעמידה בתנאייה הנוגעת ל铠ב ההשכרות והמכירות בפרויקט ראו סעיף 9.6.12 בנספח א' לפרק א'.

רבע נדל"ן זקרה בדוחותיה הכספיים, סך של כ-29 מיליון ש"ח בגין עלית שווי המיוhostת לפרויקט המרדים ברוחב תוצרת הארץ בתל אביב.

רכישת שטחי משרדים בפרויקט "גLOBל טאוורס" בפתח תקווה

בחודש Mai 2022 התקשרה רביע נדל"ן בהסכם מותנה עם צדדים שלישיים שאינם צד קשור לחברה לרכישת 24 קומות משרדים בפרויקט המכוון "גLOBל טאוורס" בפתח תקווה, וזאת בתמורה לערך של כ-377 מיליון ש"ח, אשר תשולם במספר תשלום.

במסגרת ההסכם רכשה רביע נדל"ן 24 קומות משרדים (קומות 30-7), המהוות כ-37,000 מ"ר (ברוטו) 1-161 קומות חניה. ככל שלא תאושר תכנית שיזם המוכר, המאפשרת, בין היתר, 36 קומות נוספים משרדים לבניין (קומות 30-29) ויתקבל היתר נוסך לצורך כן, וזאת בתוך 36 חודשיים ממועד חתימת ההסכם ("העסקה המשלימה"), תרכוש רביע נדל"ן 22 קומות משרדים לבניין (קומות 28-7) (כ-34,000 מ"ר (ברוטו)) והתמורה תעודכן לערך של כ-347 מיליון ש"ח.

במהלך תקופת הדוח, אושרה תכנית בניין עיר המאפשרת ליזם את תוספת 2 קומות משרדים כאמור לעיל, אך טרם התקבל היתר לבנייתן, ועל כן התנאי העסקה המשלימה, כהגדרתה לעיל, טרם התקיים.

לפרטים נוספים העסקה, תנאייה, התמורה ששולמה עד למועד פרסום הדוח והמרקעין, ראו סעיף 17.4 בסופה א' לפרק א' (תיאור עסקיו התאגיד) לדוח זה.

התשרות בהסכמים לרכישת זכויות נוספות בנכסים מניבים ברעננה ובקריית השرون בננתניה

לאחר תקופת הדוח, התקשרה רביע נדל"ן בהסכמים לרכישת זכויות נוספות בנכס מניב ברעננה ובנכס מניב בקריית השرون בננתניה (להלן בסעיף זה "הנכסים"). עבור התקשרות בהסכמים אלה, החזיקה רביע נדל"ן ב-50% מהזכויות בכל אחד מהנכסים, וכפוף להשלמת העסקאות על פי התנאים בהסכמים, תרכוש רביע נדל"ן מהמכירות על פי ההסכם (להלן בסעיף זה "המכירות") את יתרת הזכויות (50% נוספים) ותחזיק כאמור במלוא הזכויות בכל אחד מהנכסים (100%). למועד פרסום הדוח, טרם הושלמו העסקאות.

התמורה הכוללת על פי ההסכם הינה 290 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ, מתוכה סך של 170 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ עבור זכויות המכירות בנכס ברעננה וסך של 120 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ עבור זכויות המכירות בנכס בקריית השرون בננתניה.

כל אחד מההסכמים מותנה זה-בזה, ובהשלמתן ייחדו של העסקאות באותו מועד ובו זמנית. על פי ההסכם נקבע כי ככל שלא יומצאו לרבע נדל"ן אישורים בנוגע למס שבת, בתוך 120 ימים ממועד החתימה על ההסכם, תהא לרבע נדל"ן הזכות לבטל את ההסכם.

בigen רכישת הנכסים צפואה רביע נדל"ן לשלם מס רכישה כדין והוצאות עסקה נלוות בסכום שאינו מהותי.

פרויקט המגורים ברחוב תוכרת הארץ בתל אביב "East & West"

רביע נדל"ן (באמצעות רביע נדל"ן היירה בע"מ, חברה בת בבעלות מלאה של רביע נדל"ן, להלן: "רביע נדל"ן היירה") הינה הבעלים במשותף של מקרקעין ברחוב תוכרת הארץ בתל אביב יחד עםשותפים ופועלות להקמת פרויקט כולל בין היתר, בניית למגורים (כולל דירות בהישג יד). בשנת 2019 החל שיווק דירות המגורים. למועד הדוח, נחתמו 241 הסכמי מכירת דירות, ולמועד פרסום הדוח, נחתמו 245 הסכמי מכירת דירות נמצאות בתהליכי רכישה, בשלבים

שוניים, אשר אין וודאות שישתכללו לכדי הסכמי מכירת מחייבים. בשנת 2019 התקבל היתר חפירה ודיפון והחלו העבודות. בשנת 2020 התקבל היתר ביסוס. בחודש נובמבר 2021 התקבל היתר הבניה מלא לפROYיקט. לפרטים נוספים ראו סעיף 9.6 בנספח א' לפרק א' לדוח.

בשנת 2021 התקשרו רבוע נדל"ן, רבע נדל"ן היצירה והשותפים בהסכם ליווי פיננסי לפROYיקט ("הסכם המימון החדש"), במסגרתו, בין השאר, נפרע המימון הקודם, הוועד מימון נוספים לפROYיקט וכן הוועד ערבות חוק מכיר לרווחי הדירות בPROJECT. ביום 1 בדצמבר 2021 התקימי כל התנאים המוקדמים להשלמת הסכם המימון החדש, ובהתאם בוצעה משיכת אשראי ראשונה מכוח ההסכם. נכון ליום 31 בדצמבר 2023, חלק ההלוואה לפROYיקט המגורים בסך של כ-281.2 מיליון ש"ח (חלוקת של רבע נדל"ן כ-140 מיליון ש"ח) מסוגת לזמן הקצר וחלק ההלוואה לפROYיקט המשרדים בסך של כ-220 מיליון ש"ח מסוגת לזמן הארוך. בתקופת הדוח, אישרו הגורמים הממנים את דוחית מועד הבדיקה לתנין הנוגעת לקצב ההשכירות והמכירות בPROJECT ליום 30 ביוני 2024. לפרטים נוספות הסכם המימון החדש ראו סעיפים 9.6.12 ו-15.4-1 בנספח א' לפרק א' לדוח זה. העבודות בPROJECT תוצרת הארץ נמשכות, ולמועד פרסום הדוח מרבית כוח האדם שב לעבודה באתר. למועד פרסום הדוח, רבע נדל"ן אינה צופה עיכובים או דוחיות במועד אקלוס הפROYיקט.

פרויקט המגורים ברחוב אשרון 32 בתל אביב - בתחום מקרקעי הפROYיקט שבפינת הרחובות ועדר ואשרון 32 בתל אביב, בניו מרכז מסחרי ותיק, אשר רבע נדל"ן במרבית הזכיות בהם. הפROYיקט המתוכנן הבינו PROJECT הriseה ובניה מחדש, במסגרת יהרס המבנה המקורי וייבנה תחתיו PROJECT ה כולל 97 יחידות דירות (מתוכן 89 יחידות דירות לשיווק) ב-2 בנייני מגורים (כל בניין כולל 2 אגפים) מעל מסחר ומופתים משותפים. בחודש דצמבר 2023 החלה רבע נדל"ן בשיווק דירות המגורים בPROJECT. למועד פרסום דוח זה נחתמו 60 הסכמי מכיר דירות בPROJECT המותנים בתנאים מתללים שטרם התקימיו למועד פרסום הדוח, בהיקף כספי מצטבר של כ- 183,069 אלפי ש"ח (לפנוי מע"מ). הפROYיקט כולל גם שטחי מסחר. לפרטים נוספים סעיף 9.7 בנספח א' לפרק א'.

הנכש בסיאט

לפרטים ראו סעיף 11.3 בנספח א' לפרק א'.

5.1.1. תנובה בהשקעה ברבע נדל"ן:

לשנה שהסתימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	
מיליון ש"ח		
1,551.4	1,682.1	יתרת ההשקעה לתחילת השנה
156.4	355.6	חלוקת רווח
(45.0)	(112.6)	דיבידנד

לשנה השמשתיתימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023		
מיליאני ש"ח			
17.3	3.0	שינוי בסעיפים שנזקפו ישירות לרוח כולל אחר	
2.0	-	עסקה עם זכויות שאינן מקנות שליטה	
1,682.1	1,928.2	יתרת ההשקעה לסוף התקופה	
1,425.1	1,632.5	שווי ההשקעה לסוף התקופה	

5.1.2. מצב כספי רביעי נדלי"ן (אלפי ש"ח):

הסבר	ליום 31 בדצמבר		נכסים שוטפים
	2022	2023	
עיקר העליה נובעת כתוצאה מהענקת אגרות חוב בדרך של הרחבת אג"ח (סדרה ח') בקיום פרעונות קרנות אגרות חוב (סדרה ח' - 1 - ה') וריביות שלומלו. כמו כן, החל עליה בגין רוחות הדירות בפרויקט תוצרת הארץ כתוצאה ממיכרות והמשך הכרה בהכנה מהפרויקט.	2,074,383	2,225,023	
העליה נובעת בעיקר מעליית שווי נכסיה המניבים של רביעי נדלי"ן בשנת 2023 בסך כולל של כ-592 מיליון ש"ח (מתוכם כ-427 מיליון ש"ח ברבעון נספחים שילמה רביעי נדלי"ן בתוקף הדוח בגין רכישת המוצרים בפרויקט "גלובל טאורוס" בפתח תקווה, בסך של כ-32 מיליון ש"ח).	6,397,108	7,115,889	נדלי"ן להשקעה
העליה נובעת בעיקר מעלייה בהלוואה לפרויקט המגורים בתוצורת הארץ, כתוצאה מהתקדמות הבניה ומעלה בהלואות למימון פעילות בניירות ערך.	145,617	237,801	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאים ומוסדות פיננסיים
עיקר השינוי נובע מהמשך מימון פרויקט המוצרים בתוצרת הארץ ומנגד מהמשך פרעונות שוטפים של ההלואות לזמן ארוך.	416,923	451,599	להלןות לזמן ארון מתאגידים בנקאים ומוסדות פיננסיים
במהלך תקופת הדוח הנפקה רביעי נדלי"ן אגרות חוב, בדרך של הרחבת סדרה של סדרת אגרות חוב קיימת (סדרה ח'), בתמורה נתנו בסך של כ-303.6 מיליון ש"ח, מתוכם סך של כ-93 מיליון ש"ח הופקו בחשבון נאמנות עד להשלמת רישום שעבוד הנכסים. כמו כן, במהלך תקופת הדוח	4,461,077	4,551,854	אגרות חוב

הסבר	ליום 31 בדצמבר	
	2022	2023
פרעה רביע נדל"ן פרעון סופי של קרן בגין אגרות חוב (סדרה ה') ופרעון חלקו של קרן אגרות חוב (סדרה ח') בסך כולל של כ-323 מיליון ש"ח. לאור עליית המדד הדוח הפרשי הצמדה על קרן בתקופת הדוח הפרשי הצמדה על קרן אגרות החוב בסך כולל של כ-143 מיליון ש"ח.		
הון עצמי	3,029,564	3,466,869
סךamazon	8,902,016	9,772,808

5.1.3. ניתוח תוצאות הפעילות של רבעון נדל"ן לשנה הש笑意ימה ביום 31 בדצמבר 2023 (אלפי ש"ח):

הסביר	שנה הש笑意ימה ביום 31 בדצמבר		הכנסות
	2022	2023	
העלייה נובעת בעיקר מעלות בהכנסות המרכזים המשחררים כתוצאה מעלייה בשיעורי התפוסה, ומעלית תערופים בחניון גבעון וחניון קניון TLV. יצוין כי חלק מהעליה בהכנסות הושפעה גם מהעליה מממד המחיירים לצרכן.	361,785	387,947	הכנסות מדמי שכירות
העלייה נובעת מגידול בשיעור ההשלמה בפרויקט תוכרת הארץ ביחס לתקופה המקבילה, ממכירות נוספות שהיו בתקופה הדוח וכפועל יוצא גידול בהכרה בהכנסה בפרויקט תוכרת הארץ. במהלך תקופה הדוח, חתמה רבעון נדל"ן על הסכמי מכירת 18 דירות בפרויקט תוכרת הארץ. יצוין כי נכון ליום 31 בדצמבר 2023 חתמה רבעון נדל"ן על הסכמים למכירת 241 דירות בפרויקט תוכרת הארץ. בנוסף רבעון נדל"ן הכירה לראשונה בהכנסה מכירת 3 דירות מתוך 9 דירות של החברה זכויות בהן ברעננה.	63,864	155,480	הכנסות ממכירת דירות וחוזי הקמה
במהלך שנת 2023 ביצעה רבעון נדל"ן הערכות שווי למספרית בכיסיה המסוגים כndl"ן להשקעה ונרשמה עליית ערך בסך של כ- 592 מיליון ש"ח מתוכם כ- 427 מיליון ש"ח ברבעון הרביעי.	385,933	592,296	עלייה בשווי הוגן של נדלן להשקעה
בתקופת הדוח התקשרו רבעון נדל"ן וקבלו שביצעו עבודות בפרויקט השוק הסיטונאי בהסכם פשרה, ובהתאם לכך, רבבעון השני לשנת 2023 רשמה רבעון נדל"ן הכנסות מkitton ההפרשה בספרים. כמו כן, במהלך הרביעון השלישי התקבלו סכומים נוספים בגין פשרה שהושגה בתביעה שהגישו חברות בת של רבעון נדל"ן.	-	12,392	הכנסות אחרות
סה"כ הכנסות		828,727	1,163,902
הוצאות ועלויות			
השינוי נובע מכך שבתקופת הדוח רביעון נדל"ן עדכנה הפרשיות בסכומים לא מהותיים בהתאם להערכתות המעודכנות של יוציאה המשפטים, בקייז עלייה בהוצאות חשמל בתקופה.	51,889	51,784	השקעה נכסים ומניבים
העלייה נובעת מגידול בשיעור ההשלמה בפרויקט תוכרת הארץ ביחס לתקופה המקבילה, ממכירות נוספות שהיו	46,299	114,933	הוצאות דירות שנמכרו

הסבר	שנה שסתימה ביום 31 בדצמבר		
	2022	2023	
בתקופת הדוח וכפועל יוצא גידול בהכרה בהכנסה בפרויקט תוצרת הארץ.			
	8,870	12,305	מכירה ושיווק
	46,478	49,270	הנהלה וככליות
	153,536	228,292	סה"כ הוצאות ועלויות
	675,191	935,610	רווח מפעولات
היקיטן נובע בעיקר מקייטון בהוצאות הפרשי הצמדה בגין אגרות חוב בסך של כ- 143 מיליון ש"ח לעומת התוקפה המקבילה אשתקד בה הוצאות הפרשי הצמדה בגין אגרות החוב הסתכמו לסך של כ- 229 מיליון ש"ח.	368,055	219,765	הוצאות מימון
העליה נובעת בעיקר מהכנסות ריבית מפקדונות בנזקים בסך של כ- 27 מיליון ש"ח ומעליות שווי תיק ניירות ערך סחרים בסך של כ- 33 מיליון ש"ח, בשווה לאלקופה המקבילה אשתקד, בה הכנסות הריבית עמדו על כ- 9 מיליון ש"ח ותוצאות תיק ניירות ערך הציג הפסד של כ- 67 מיליון ש"ח. יצוין כי לאחר תקופת הדוח, נרשמה עלייה שווי בתיק ניירות הערך ממושרים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן בסך של כ- 11 מיליון ש"ח.	25,175	73,664	הכנסות מימון
	342,880	146,101	הוצאות מימון, נטו
	332,311	789,509	רווח לפני מסים
השפעה על מיסים על הכנסה בתקופת הדוח נובעת בעיקר משינויים במידה בגין נדלין להשקעה אשר השפיעו באופן משמעותי על הוצאות המס.	35,621	155,116	מסים על הכנסה
	296,690	634,393	רווח נקי לתקופה
	1,038	696	רווח המיחס למיעוט
	295,652	633,697	סך רווח נקי המיחס לבניים של החברה

1.4. נזילות ומורות ממון של רביע נדל"ן לשנה השנתיתימה ביום 31 בדצמבר 2023 (אלפי ש"ח):

הסביר	שנה השנתיתימה ביום 31 בדצמבר		תזרימי מזומנים שנבעו מ פעילות שותפת
	2022	2023	
עיקר השינוי נובע משיפור בתוצאות העסקיות של רביע נדל"ן והזרים מרשות הממס.	305,037	327,168	
השינוי נובע בעיקר מהשקעה בנדל"ן להשקעה ורכוש קבוע בסך של 128- 122 מיליון ש"ח. בנוסף, רביע נדל"ן השקייה בתיק ניירות ערך בניוכי תמורה ממכירת ניירות ערך בתקופה סך של כ-71 מיליון ש"ח, בהשוואה لتקופה מקבילה אשתקד בה השקעה רביע נדל"ן סך של כ-120 מיליון ש"ח. כמו כן, בתקופה המקבילה אשתקד שוחררו כ-71 מיליון ש"ח מיתרות המזומנים המוגבלים, התקבלה תמורה ממיושם נדל"ן להשקעה בסך של כ-45- 45 מיליון ש"ח, והוחזרו הלוואות שניתנו לאחרים בסך של כ-37 מיליון ש"ח.	(277,308)	(162,999)	סך המזומנים נטו שנישמו ל פעילות ההשקעה
השינוי נובע בעיקר מתשלומי ריבית, שינוי באשראי לזמן קצר נטו, וכן שינוי בהלוואות מתagiידים בנקאים בסך של כ-231 מיליון ש"ח, לעומת התקופה המקבילה אשתקד שבמהלכה התקבלו תמורות בגין גiros אגרות חוב בסך של כ-1,284 מיליון ש"ח, הכוללים שחזור פקודנות בנאמנות בגין אגרות חוב בסך של כ-271 מיליון ש"ח, והתקבלת תמורה ממימוש אופציונות בגין סך - 125 מיליון ש"ח בקיים פירעונות אגרות חוב בסך של כ-219 מיליון ש"ח. כמו כן, בתקופה הדוח הנפקה רביע נדל"ן אגרות חוב בדרך כלל הרחבות אגרות חוב (סדרה ח') והתקבלת תמורה מההרחבה בסך של כ- 303 מיליון ש"ח, מתוך הופקדו לחשבון נאמנות כ-93 מיליון ש"ח, עד להשלמת רישום הנכסים המשועבדים.	561,046	(212,793)	סך המזומנים נטו שנבעו מ פעילות (שנישמו ל פעילות) ממון

לרביע נדל"ן מדיניות לשמירה על שיעור מינוף אופטימלי המאזן בין האינטראסים של בעלי החוב ובעלי
מניותה. החוב הכללי ברוטו של רביע נדל"ן לפי הדוחות הכספיים המאוחדים המורחבים ליום 31
בדצמבר 2023, מסתכם בכ- 5.3 מיליארד ש"ח. מח"מ חוב משוקלל של רביע נדל"ן הינו 2.7 שנים
והריבית המשוקלلة הינה כ- 1.7% אשר רובה צמודה למัด. לרבע נדל"ן גמיסות פיננסית גבוהה
מאוד נוכח היקף נכסים לא משועבדים (נכסים נדל"ן ומלאי מקרקעין, בהתאם לחלק רביע נדל"ן) בהיקף
של כ- 4.1 מיליארד ש"ח.

בנוסף, ביום 19 באוגוסט 2021 התקבלה החלטת דירקטוריון רביע נדל"ן על איזום יחס פיננסי לפיו
יחס חוב פיננסי נטו ל-CAP, לא יעלה על 55% ("יעד היחס הפיננסי"). יצוין, כי על פי הדוחות הכספיים
המאוחדים של רביע נדל"ן היחס האמור הינו 52.1%. כן נקבע, כי ככל שרביע נדל"ן לא תעמוד ביעד
היחס הפיננסי, היא תבחן ביצוע הפעולות הנדרשות לשם עמידה ביעד היחס הפיננסי ובכללן גiros הון,
כל זאת בכפוף לקבלת האישורים על פי דין ובכפוף לקיום של תנאי שוק מתאימים במועד הרלוונטי.

5.2. דור אלון

חברת דור אלון הינה חברה ציבורית, נכון למועד הדוח דור אלון פועלת בעיקר בשלושת תחומי הפעילות הבאים: (1) מתחמי תדלוק ומסחר – תחום פעילות הכולל פיתוח, הקמה של מתחמי תדלוק ושטחי מסחר הצמודים להם, תפעול של תחנות תדלוק ציבוריות תחת המותג "דור אלון", עמדות הטענה "אולטרה מהירות" ו"מהירות" לרכבים חשמליים תחת המותג "מ0", רשות חניות נוחות הפועלות תחת המותגים "אלונית" ו-"מיניבי סופר אלונית" ורשת בתיה קפה תחת המותג "ז". הפעולות ב{}{
 "text": "במגרז זה כוללת גם שיווק ואספקה של דלקים לתחנות תדלוק ציבוריות המופעלות ע\"י גורמים שלישיים ולחננות תדלוק פנימיות, וכן הכנסות מהשכרת שטחי מסחר לצדים שלישיים; (2) שיווק ישיר – תחום פעילות הכולל שיווק, הפצה ואספקה של מוצרים דלק, גפ'ם, גז טבעי, שמנים, תוספים ואוראה ישירות למשתמש הסופי ולמפעיצים, לרשות הפלשטיינית ("הרשות"), ללקוחות מוסדים, תעשייתים ורטימיים, וכן שיווק גז וקמפנייג בעיקר תחת חברת "אמגזית". תחום זה כולל גם שיווק דלק סילוני ("דס'ל") ומטען ישירoti תדלוק לחברות אזרחות מקומיות ובינלאומיות. (3) קמעונאות מזון – תחום פעילות הכולל בעיקר הקמה והפעלה של נקודות מכירה לממכר של מזון ו מוצרים צריכה אחרים, הפעולות תחת המותגים "קם:ה am:", "אקסטרה מרכט", "אלונית בקיובץ", "אלונית במושב", "סופר אלונית" ו-"הדוון", וכן את פעילות חברת בי.בי.בי מסעדות בע"מ המנהלת בזכינות מסעדות תחת המותגים העיקריים: "MOSES", "Burgerim", "BBB" ו- "BURGERIM"."
}"}

נכון ליום 31 בדצמבר 2023, מונה רשת דור אלון 213 מתחמי תדלוק ציבוריים הכוללים 92 עמדות טעינה לרכבים חשמליים ו- 157 חניות נוחות.

נכון ליום 31 בדצמבר 2023, לדור אלון 88 חניות מחוץ למתחמי התדלוק (60 חניות PM:AM 1-28 סופרים בפורמטים שונים), וכן 95 מסעדות המנהלות תחת חברת בי.בי.בי.

תנודתיות במחירים מוצר הדלק

הגורמים העיקריים המשפיעים על מחירי מוצר הדלק בישראל הינם מחירי הנפט באגן הים התיכון, שעררי המרה של מט"ח, ושיעור הבלו המוטל על מכירת מוצר הדלק בישראל. במהלך השנים האחרונות נרשמת תנודתיות מהותית במחירים הדלקים בארץ ובעולם.

لتנודתיות במחירים הדלקים השפעה ישירה על התוצאות הכספיות של דור אלון כתוצאה מרישום רווח/פסדי מלאי בגין יתרות מלאי הדלקים של החברה, כך שעלייה במחירים הדלקים תורמת לרווחי מלאי מחד, ומנגד, לגידול בהון החוזר, ברמות החוב הכללי, בהיקף הוצאות המימון ובהיקף החסיפה לאשראי לקוחות, ולהיפך במקרה של ירידה במחירים הדלקים. ברבעון הרביעי לשנת 2023 חלה ירידה במחירים הדלקים בהשוואה לרביעון השלישי לשנת 2023. התנודתיות במחירים הדלקים גרמה לקיטון ברוחם הגולמי בסך של כ-20 מיליון ש"ח ברבעון הרביעי לשנת 2023, לעומת קיטון של כ-8.5 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. במהלך שנת 2023, התנודתיות במחירים הדלקים גרמה לקיטון ברוחם הגולמי בסך של כ-11.6 מיליון ש"ח, לעומת תרומה לרוחם הגולמי של כ-0.3 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

5.3. כאמור בסעיף 3.7 בנספח ג' לפרק א', דור אלון חשופה לשער החליפין של הדולר האמריקאי מול השקל וזאת בין היתר, בגין אשראי מספקים (בעיקר מבתי הזיקוק וספקי הגז הטבעי) והזמןנות שמבצעת דור אלון בקשר עם רכש דלקים וגז טבעי. דור אלון פועלת לגדר חלק מהחשיפה לשינויים בשער החליפין של הדולר באמצעות עסקאות אקדמה (**Forward**) על שער החליפין של הדולר. דור אלון מנהלת את החשיפה לשער החליפין של הדולר, באופן שהיקף החשיפה המksamילאי לא יעלה על שני חודשי רכישה מספקי דלק וגז טבעי. נכון למועד הדוח, לדור אלון עסקאות אקדמה בגין התחייבות והזמןנות רכש דלקים וגז טבעי בהיקף של כ-191 מיליון דולר.

שינויים במס הבלתי

בחלק מסווגי הדלקים, מרכיב מס הבלתי ("בלתי") הינו משמעותי ביותר. הבלתי מוטל על חברות הדלק יישירות בעת ניפוי הדלק, לרוב, באשראי של 10 ימים, זאת בעוד מספר ימי האשראי הניטנים על ידי דור אלון ללקוחותיה גבוהה משמעותית מכך. שינוי ברכיב הבלתי משפיע על החשיפה של דור אלון לאשראי ל��וחות, וכן על הוצאות המימון שלה. לשינויים בשיעור הבלתי, השפעה על היקף ההון החזר של דור אלון והיקף רווחי/פסדי מלאי הדלקים.

הארכת הסכם לאספקת דלקים וג'ט לרשויות הפלסטיניות

החל מחודש ינואר 2021, מספקת דור אלון בנזין, סולר וג'ט לרשות"פ בהתאם להסכם שנחתם עמה ביום 17 בדצמבר 2020 **لتוקפה של שנתיים, והוארך בחודש אפריל 2022 בשלוש שנים נוספות עד לתום שנת 2025**, לאספקת דלקים וג'ט אשר עיקריו מופיעים בנספח ג' לפרק א'.

נכון ליום 31 בדצמבר 2023, יתרת החוב של הרשות"פ עומדת על כ-597 מיליון ש"ח, ונכון למועד פרסום הדוח הרשות"פ עומדת בתחייבותה כסדרן ללא שינוי מהותי בהיקף החוב כאמור.

5.4. תנובה בהשקעה בדור אלון:

שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	
מיליאוני ש"ח		
984.8	1,084.0	יתרת ההשקעה לתחילת השנה
26.5	60.6	חלוקת ברווח
(41.4)	(82.7)	דיבידנד
32.7	-	רכישת מניות/רכישה עצמית של מניות
81.4	0.5	שינויים בסעיפים שנזקפו ישירות לרוח כולל אחר
1,084.0	1,062.4	יתרת ההשקעה לסוף התקופה
1,216.0	931.9	שווי ההשקעה לסוף התקופה

⁵ 5.4.1. מצב כספי דור אלון (אלפי ש"ח):

הסביר	31 בדצמבר 2022	31 בדצמבר 2023	
נכסים שותפים:			
קייטון בסך של כ-105 מיליון ש"ח. עיקר הקיטון נובע מירידה ביתרת המזומנים ושווי מזומנים ומימוש נכסים פיננסיים בשווי הוגן.	593,791	488,023	مزומנים פיקדונות ונכסים פיננסים אחרים
קייטון בסך של כ-101 מיליון ש"ח הנובע בעיקר מירידה ביתרת הלקויות כתוצאה מירידה בכמות הדלקים שנמכרו ברבעון הרביעי לעומת הרבעון הקודם אשתקד, ומירידת מחירי הדלקים.	1,636,512	1,535,419	מלאי, חייבים ויתרות חובות אחרות
לפרטים בדבר השלהמת עסקה למכירת תחנת הכוח ראו באור 19 לדוחות הכספיים.	836,636	-	נכסים המיוחסים לפועלות מופסקת
גידול בסך של כ-135 מיליון ש"ח הנובע מהמשך פיתוח נדל"ן להשקעה בקיוזו מימוש נכסים פיננסיים ל"א.	3,711,393	3,846,682	נכסים שאינם שותפים
	6,778,332	5,870,124	סך הנכסים
התחייבויות שותפות:			
קייטון בסך של כ-445 מיליון ש"ח הנובע בעיקר מפירעון אשראי לזמן קצר אשר בוצע עם קבלת התמורה בגין מכירת תחנת הכוח ופירעון אגרות חוב.	1,658,481	1,213,782	אשראי, הלואות לזמן קצר וחליות שותפות של הלואות לזמן ארוך ואגרות חוב
קייטון בסך של כ-234 מיליון ש"ח הנובע בעיקר מירידה בכמות הדלקים שנמכרו ברבעון הרביעי לעומת הרבעון הקודם אשתקד, ומירידת מחירי הדלקים.	1,380,081	1,146,032	זכאים ויתרות זכות אחרות
לפרטים בדבר השלהמת עסקה למכירת תחנת הכוח ראו באור 19 לדוחות הכספיים.	97,601	-	התחייבויות המיוחסות לפועלות מופסקת
קייטון בסך של כ-103 מיליון ש"ח הנובע מפירעון אג"ח בקיוזו התחייבויות בגין חכירה.	2,269,699	2,166,310	התחייבויות שאינן שותפות
	5,405,862	4,526,124	סך התחייבויות
קייטון בסך של כ-28 מיליון ש"ח הנובע מחילוק דיבידנד בסך 100 מיליון ש"ח, בגין רווחים שנוצרו בתקופת הדוח.	1,372,470	1,344,000	סך ההון
	6,778,332	5,870,124	סך התחייבויות וההון

⁵ בעקבות הסכם למכירת תחנת הכוח, כאמור בסעיף 12 בנספח ה' לפרק ב' לעיל ובביאור 19 לדוחות הכספיים, והציגת פעילות תחנת הכוח כ-"פועלות מופסקת", הותאמו מספרי ההשוואה בגין הפעולות המופסקת.

5.4.2. ניתוח תוכאות הפעולות של דור אלון לשנה שהסתימה ביום 31 בדצמבר 2023 (מיליון ש"ח):⁶

הסבר	שנה שהסתימה ביום 31 דצמבר		הכנסות - נתו
	2022	2023	
קייטון בסך של כ-207 מיליון ש"ח (כ-8.8%). עיקר הקיטון נבע מירידה בكمיות הדלקים כתוצאה מהשפעת מלחתת חברות ברזל וכן מירידה במחירים הדלקים.	8,164.5	7,444.6	
קייטון בסך של כ-1.1 מיליון ש"ח (כ-0.5%). הקיטון נבע מירידה בكمיות הדלקים שנמכרו בתקופת הדוח בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד, בשל השפעת מלחתת חברות ברזל, ומהפסדי מלאי בסך של כ-1.6 מיליון ש"ח בתקופת הדוח, בהשוואה לרוחות של 0.3 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.	1,082.8	1,077.7	רווח גולמי
גידול בסך של כ-17 מיליון ש"ח (כ-1.8%). הגידול נבע בעיקר מעלייה בהוצאות (בגין דמי שכירות, שכר עבודה, הובלה, אחזקה וכדומה), וכן מתוספת הוצאות כתוצאה מפתחה של חניות ומתמחים חדשים בתקופת הדוח. יישום תקן 16 IFRS הביא לקיטון בהוצאות השכירות בסך של כ-215 מיליון ש"ח וגידול בהוצאות הפחת בסך של כ-180 מיליון ש"ח בתקופת הדוח, בהשוואה לקיטון בהוצאות שכירות של כ-189 מיליון ש"ח וגידול בהוצאות הפחת בסך של כ-167 מיליון ש"ח בתקופת המקבילה אשתקד.	924.3	940.9	הוצאות, מכירה, הנאה כלליות
גידול בסך של כ-1 מיליון ש"ח, בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד.	36.9	37.9	חלק ברוחחי חברות הטופולות בשיתות שווי מאזני, נתו
הפרש בין התקופות נובע בעיקר מעליית ערך נדלין להשקעה בפרויקט "אלוני ים" בתקופה המקבילה אשתקד, בקיוז הוצאות שנרשמו בגין "אלוני ים" בתקופה המקבילה אשתקד.	(53.3)	(4.3)	עלית ערך ndl"ן להשקעה והוצאות (הכנסות) אחרות, נתו
	248.6	179.1	רווח פעולות
קייטון בסך של כ-66 מיליון ש"ח (כ-33%). קיטון בסך של כ-64 מיליון ש"ח כתוצאה מעלייה בשווי תיק ניירות הערך של החברה בתקופת הדוח בסך של כ-26 מיליון ש"ח, לעומת ירידת בשווי התקיק בסך של כ-38 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, וכן מיתון משניינים בהפרשי שער בין התקופות בסך של כ-33 מיליון ש"ח.	201.9	135.6	הוצאות מימון נתו ⁷

⁶ בעקבות הסכם למכירת תחנת הכוח, כאמור בסעיף 1.2 בנספח ה' לפרק ב וביביאור 19 לדוחות הכספיים, והציג פעילות תחנת הכוח כ-"פעילויות מופסקת", בהתאם למספריו ההשוואה בגין הפעילויות המופסקת.

⁷ סעיף הוצאות המימון כולל עלמות כרטיסי אשראי בסך של כ-27 מיליון ש"ח, לתקופה של שנה שהסתימה ביום 31 בדצמבר 2022, לעומת כ-25 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

הסביר	שנה שהסתירה ביום 31 דצמבר		
	2022	2023	
קייטון זה קוז' בחלוקתו בשל השפעת עליית ריבית הפרוייקט על היקף החוב צמוד פרויקט של החברה בין התקופות. השפעת יישום תקן 16 IFRS הביאה לגידול בהוצאות המימון נטו בגין התchiaטיביות חכירה בסך של כ- 61 מיליון ש"ח בתקופה הדוח בהשוואה לסך של כ- 58 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.			
רווח לפני מיסים על הכנסה	46.8	43.5	
מיסים על הכנסה	3.1	1.9	
רווח מפעילות נמשכת	43.6	41.6	
רווח (הפסד) מפעילות מושסקת	(17.2)	24.7	
רווח נקי لتקופה	26.4	66.3	
זכויות המיועט	0.1	0.1	
סך רווח נקי המייחס לבעליים של דור אלון	26.6	66.4	
463.2	456.1	EBITDA*	

* EBITDA - הגדירתו להלן: רווח מפעילות בתוספת פחות ובניטרול הכנסות והוצאות אחרות ושינויים בשווי הוגן נדל"ן להשקעה (לרובות בחברות כלולות). EBITDA - הוא מדריך מקובל בחברת תפעוליות המשקף את הרווח התזרימי מפעילות לפני מס ומימון, ומשמש בסיס להשוואה בין חברות.

5.4.3. ניתוח תוצאות הפעולות של דור אלון לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2023 (מיליון ש"ח):⁸

הסבר	שלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר		הכנסות - נתו
	2022	2023	
קייטון בסך של כ-367 מיליון ש"ח (כ-18%). עיקר הקיטון נבע מירידה במכירות הדלקים בעקבות מלחמת חרבנות ברזיל.	2,035.4	1,668.8	
קייטון בסך של כ-47 מיליון ש"ח (כ-17%). הקיטון נבע בעיקר מירידה במכירות הדלקים בעקבות מלחמת חרבנות ברזיל וכתוצאה מהפסדי מלאי בסך כ-20 מיליון ש"ח ברבעון הנוכחי, לעומת הפסדי מלאי בסך של כ-8.5 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.	270.8	224.2	רווח גולמי
קייטון בסך של כ-20 מיליון ש"ח (כ-7.9%). הקייטון נבע בעיקר מירידה בהוצאות (בגין דמי שכירות, שכר עבודה, הובלה, אחזקה וכדומה) כתוצאה מהשפעת מלחמת חרבנות ברזיל. ישום תקן IFRS 16 הביא לקיטון בהוצאות השכירות בסך של כ-63 מיליון ש"ח וגידול בהוצאות הפחת בסך של כ-52 מיליון ש"ח ברבעון הנוכחי, מול קיטון בהוצאות שכירות של כ-42 מיליון ש"ח וגידול בהוצאות הפחת בסך של כ-42 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.	239.8	220.3	הוצאות מכירה, הנירה וככליות
הקייטון נבע בעיקר מעליית ערך נדל"ן להשקעה בחברה כלולה ברבעון המקביל אשתקד.	11.2	7.7	חלק ברווחי חברות הטופולות בשיטת שווי מאזני, נתו
עיקר הפער בין התקופות נבע מעליית ערך נדל"ן להשקעה ברבעון המקביל אשתקד, אשר קוזזה בשל התאמת תמורה בהשקעה בחברה כלולה.	(5.9)	(2.2)	עלית ערך ndl"n להשקעה והוצאות (הכנסות) אחרות, נתו
	48.1	13.7	רווח מפעולות
גידול בסך של כ-3.0 מיליון ש"ח. קייטון בהוצאות מימון מהפרשי שער ונגזרים. השפעת יישום תקן IFRS 16 הביאה לגידול בהוצאות המימון נתו (לרבבות הפרשי שער חליפין בגין חוזים צמודי دولار) בגין התחייבויות חכירה בסך	37.0	37.3	הוצאות מימון נתו ⁹

⁸ בעקבות הסכם למכירת תחנת הכוח, כאמור בסעיף 1.2 בנספח ה' לפסק וביבאו 19 לדוחות הכספיים, והציג פעילות תחנת הכוח כ-''פעילות מופסקת'', בהתאם למספריה ההשוואה בגין הפעולות המופסקת.

⁹ סעיף הוצאות המימון כולל עלות כרטיסי אשראי בסך של כ-6.4 מיליון ש"ח, לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2032, לעומת כ-7.1 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

הסבר	שלושה חודשים ביום 31 בדצמבר		
	2022	2023	
של כ- 20.5 מיליון ש"ח ברבעון הנוכחי, בהשוואה לשך של כ- 13.1 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקה.			
רווח (הפסד) לפני מסים על הכנסה	11.1	(23.6)	
מיסים על הכנסה	1.5	(11.0)	
רווח (הפסד) מ פעילות נמשכת	9.6	(12.7)	
רווח (הפסד) מ פעילות מופסקת	(27.7)	-	
הפסד נקי לתקופה	(18.1)	(12.7)	
זכויות המיעוט	-	-	
סכום הפסד נקי המוחס לבניים של החברה	(18.1)	(12.7)	
EBITDA*	107.9	90.5	

* EBITDA - הגדרתו להלן: רווח מפעולות בתוספת פחות ובניטול הכנסות והוצאות אחרות ושינויים בשווי הוגן נדל"ן להשקרה (לרבבות בחברות כוללות). EBITDA - הוא מדריך מקובל בחברת תפעוליות המשקף את הרווח התזרימי מפעולות לפני מס ומימון, ומשמש בסיס להשוואה בין חברות.

5.4.4. נזילות ומקורות מימון של דור אלון לשנה שהסתימה ביום 31 בדצמבר 2023:

נכון ליום 31 בדצמבר 2023, לדור אלון יתרות מזומנים, שווי מזומנים פיקדונות לזמן קצר ונירות ערך סחירים בסך של כ- 445 מיליון ש"ח.¹⁰ נכון ליום 31 בדצמבר 2023, היקף תיק ההשקרה של דור אלון המושקע בנירות ערך סחירים עומד על סך של כ- 398 מיליון ש"ח (סך של כ- 321 מיליון נכס בסיסי, קרי, לא כולל רווחים צבוריים, מתוך מסגרת כוללת של 555 מיליון ש"ח במונחי נכס בסיסי).

¹⁰ בניטול פיקדונות לספק דלק.

נכון ליום 31 בדצמבר 2023, לדור אלון מסגרות אשראי חתומות לזמן קצר בהיקף של כ-1.1 מיליארד ש"ח, מתוכן ניצלה דור אלון כ-47%. סמוך למועד פרסום הדוח, לדור אלון מסגרות אשראי חתומות לזמן קצר בהיקף של כ-1.1 מיליארד ש"ח, מתוכן מנצלת דור אלון כ-40% (בממוצע).

תזרים מזומנים של דור אלון לשנה שהסתיים ביום 31 בדצמבר 2023 (במיליוני ש"ח):

הסבר	לשנה שהסתיים ביום 31 בדצמבר		
	2022	2023	
קייטון בסך של כ-50 מיליון ש"ח בין התקופות. עיקר הקיטון נבע מגידול בתשלומי מס הכנסה כתוצאה מרוווח בגין מכירת תחנת הכוח.	318	268	תזרים מזומנים שנבעו מפעילות שוטפת
גידול בסך של כ-898 מיליון ש"ח בתזרים המזומנים שנבעו מפעילויות השקעה. עיקר הגידול נבע כתוצאה מהתמורה שהתקבלה בגין מכירת תחנת הכוח ומימוש נכיסים פיננסיים בשווי הוגן בתקופת הדוח, לעומת רכישת נכיסים פיננסיים בתקופה המקבילה אשתקד.	(182)	712	סך המזומנים נטו שנבעו (שימוש) לפעילויות השקעה
גידול בסך של כ-976 מיליון ש"ח במזומנים ששימשו לפעילויותiminon. הגידול נבע בעיקר מפירעון אשראי לזמן קצר עם קבלת התמורה מכירת תחנת הכוח ופירעון הלואות ואג"ח בתקופה, בהשוואה להנפקת אג"ח שבוצעה בתקופה המקבילה אשתקד.	(93)	(1,065)	סך מזומנים נטו ששימשו מפעילויותiminon

גירעון בהון החוזר

ליום 31 בדצמבר 2023, קיימם בדור אלון גירעון בהון החוזר, בסכום של כ-336 מיליון ש"ח. במועד אישור הדוחות, בוחן דירקטוריון דור אלון את תחזית הפירעונות ואת מקורות האשראי לפירעון ההתחייבויות הקיימות והצפויות של דור אלון במהלך השנה הקרובות, וקבע כי אין בגורם בהון החוזר כדי להצביע על בעיות נזילות בדור אלון מחסיבות המפורטות להלן: (1) דור אלון מייצרת באופן עקבי תזרים מזומנים שוטף חיוובי; (2) הגירעון בהון החוזר נובע בעיקר מהלוואות לטוחן קצר המיעדות למימון פרויקט "אלוניים". יצוין, כי דור אלון בחרה למן את הפרויקט בשלב זה בהלוואות זמן קצר ובוחנת חלופות מימון נוספת להמשך מימון הפרויקט; (3) חלק ניכר מהגירעון בהון החוזר נוצר מהשפעת תקן IFRS 16 כתוצאה מסיום חלוות בגין התחייבות לחכירה לזמן קצר; (4) לדור אלון יכולת גiros חוב לזמן ארוך באמצעות המערכת הבנקאית ו/או באמצעות הרחבת סדרות אגרות חוב קיימות ו/או הנפקה של סדרה חדשה.

6. המצב הכספי ומקורות המימון של החברה

פרק זה מנתח את מצבה הכספי של החברה ומקורות המימון שלה על פי הדיווח הכספי הנפרד שלה (סולו). יצוין כי בהיות החברה חברת החזקות, עיקרי מקורותיה לפירעון הת游戏技巧ית הכספיות הוא הזרמת בעליים, דיבידנד מחברות מוחזקות ומחוזר חוב.

6.1. המצב הכספי של החברה

מצבת הת游戏技巧ות פיננסיות נטו ברמת החברה		
ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 31 בדצמבר 2023	
מיליון ש"ח		
443.0	484.6	נכסים נזילים
(2,244.0)	(2,330.6)	הת游戏技巧ות פיננסיות
(1,801.0)	(1,846.0)	חוב פיננסי נטו

הת游戏技巧ות החברה למחזקקי אגרות החוב מסתכמות ליום 31 בדצמבר 2023, לסך של כ-2.2 מיליארד ש"ח, לעומת כ-1.9 מיליארד ש"ח ביום 31 בדצמבר 2022. נכון ליום 31 בדצמבר 2023, מתוך סך הת游戏技巧ות האמורויות, היקף אגרות החוב הצמודות למدد הינו כ-1 מיליארד ש"ח, יתרת אגרות החוב הינה ללא הצמדה.

נכון ליום 31 בדצמבר 2023 לחברה מסגרות אשראי מתאגידים בנקאים על סך של כ-400 מיליון ש"ח כאשר מסגרות האשראי המונוצלות מوبטחות בניירות ערך שמהזיקה החברה בתאגידים הבנקאים. יצוין כי מסגרת אשראי בסך כ-75 מיליון ש"ח מהתאגיד מממן פקעה לפי תנאי בסמוך למועד הדוח.

נכון ליום 31 בדצמבר 2023 היתרה המונוצלת של סך מסגרות האשראי כאמור היא כ-14 מיליון ש"ח.

6.2. הון חזר

נכון ליום 31 בדצמבר 2023 לחברה הון חזר חיובי בסך כ-21 מיליון ש"ח על פי הדוח הכספי הנפרד (סולו) והון חזר חיובי בסך כ-395 מיליון ש"ח על פי הדוח הכספי המאוחד.

6.3. הון המיוחס לבאים של החברה

הגידול בהון של החברה בשנת 2023 נובע בעיקר מהרווח הכללי בסך של כ-266 מיליון ש"ח.

6.4. דיבידנדים מ לחברות בת

לפרטים בדבר מדיניות חלוקת דיבידנד ברבעון נדל"ן לשנים 2021-2023 ומוגבלות על חלוקות דיבידנד ראה ביאור 4(א)(1), ביאור 29 וביאור 15(ב)(2) לדוחות הכספיים. ליום 31 בדצמבר 2023 יתרת הרווחים של רביעון נדל"ן הניתנים לחולקה בהתאם להוראות סעיף 302 לחוק החברות, הינה בסך של כ-2,994 מיליון ש"ח (סכום זה הינו לפני הפחתת מנויות באוצר בסך של כ-158 מיליון ש"ח).

לדור אלון לא קיימת מדיניות חלוקת דיבידנד. לפרטים בדבר מוגבלות על חלוקות דיבידנד מתוקף תנויות פיננסיות שנטלה על עצמה דור אלון ראה ביאור 15(ב)(3) לדוחות הכספיים. ליום 31 בדצמבר 2023 יתרת העודפים של דור אלון מסתכמת לכ-825 מיליון ש"ח (כולל סך של כ-371 מיליון ש"ח בגין רווחי שערוך נדל"ן להשקעה נתו ממס).

6.5. תנועה בחוב פיננסי נתו של החברה (במילוני ש"ח)

		ליום 31 בדצמבר 2022		ליום 31 בדצמבר 2023		
חווב נטו	התchiafibiotot פיננסיות	נכדים ניזלים	חווב נטו	התchiafibiotot פיננסיות	נכדים ניזלים	יתרת פתיחה
(1,376.1)	(2,003.4)	627.3	(1,801.0)	(2,244.0)	443.0	יתרת פתיחה
השפעות תזרימיות על החוב הפיננסי						
41.4	-	41.4	82.7	-	82.7	דיבידנד מדור אלון
45.0	-	45.0	56.3	-	56.3	דיבידנד מרבעון נדל"ן
39.2	-	39.2	34.3	-	34.3	ריבית ודיבידנד מנכסים פיננסיים
-	(915.0)	915.0	-	(484.1)	484.1	הנפקת אג"ח
19.6	-	19.6	20.7	-	20.7	פרעון הלוואות מאחרים
-	(22.2)	22.2	-	140.7	(140.7)	אשראי מתאגיד בנקיי בזמן קצר
3.0	-	3.0	-	-	-	אחרים
שימושים						
(32.7)	-	(32.7)	(30.6)	-	(30.6)	IMPLEMENT USES OF ACADEMIC
(271.3)	-	(271.3)	(89.3)	-	(89.3)	זרמתה לחברות בנות
(16.1)	-	(16.1)	-	-	-	רכישת חברה שאוחדה לראשונה
(46.4)	-	(46.4)	-	-	-	עסקאות עם זכויות שאיבן מקנות שליטה
-	709.2	(709.2)	-	275.6	(275.6)	פרעון קרן אג"ח
(0.1)	-	(0.1)	(8.1)	-	(8.1)	רכישת רכוש קבוע
(6.6)	-	(6.6)	(0.2)	-	(0.2)	השעות אחריות
(78.7)	-	(78.7)	(64.8)	-	(64.8)	תשולם ריבית
(28.5)	-	(28.5)	(26.4)	-	(26.4)	הוצאות מטה ואחריות
-	1.1	(1.1)	-	1.1	(1.1)	פרעון התchiafibiotot חירה
-	6.7	(6.7)	-	-	-	פרעון הלוואה בעליים
השפעות שאינן תזרימיות על החוב הפיננסי						
(66.3)	6.0	(72.3)	10.2	9.9	0.3	שערוך השקעות בניירות ערך

لיום 31 בדצמבר 2022				لיום 31 בדצמבר 2023				
חוב נטו	התchiaיות פיננסיות	נכסים נזילים	חוב נטו	התchiaיות פיננסיות	נכסים נזילים	חוב נטו		
(3.8)	(3.8)	-	(17.2)	(17.2)	-	-	רישום התchiaיות חכירה	
(1.3)	(1.3)	-	5.4	5.4	-	-	הוצאות ריבית שטר הון	
(21.3)	(21.3)	-	(18.0)	(18.0)	-	-	אחרים	
(1,801.0)	(2,244.0)	443.0	(1,846.0)	(2,330.6)	484.6	484.6	 יתרת סגירה	

7. ניהול ועדפי נזילות

לפרטים בדבר מדיניות ההשקעה בקבוצה ראה באור 28 לדוחות הכספיים.

8. מצבת התchiaיות לפי מועד פירעון

לפרטים בדבר מצבת התchiaיות החברה לפי מועד פירעון, אשר המידע הנכלל בו מובא בדוח זה על דרך הפניה, ראה דוח מיידי שפורסמה החברה בסמוך לפני פרסום דוח זה.

9. היבטי ממשל תאגידי

9.1. מדיניות החברה בנושא תרומות וגליוי אודוטה תרומות לשנת הדוח

9.1.1. **מדיניות תרומות** - לחברה מחויבות עמוקה לשיפור וקידום הקהילה בישראל. תרומה לקהילה ואחריות חברתית הינה יעדים שהחברה חرتה על דגליה. החברה מאינה כי יש לה אחריות חברתית, והכל מתוך הכרה כי מובילות עסקית הינה בכפיפה אחת עם מובילות ערכית חברתית. בהתאם, ביום 27 באוגוסט 2023 אישר דירקטוריון החברה מחדש את מדיניות החברה בנושא תרומה לקהילה (" מדיניות התרומות"). מדיניות התרומות קובעת מספר אפיקים וגופים עיקריים לתרומה, הכוונים [גופים אשר ייעודם הינו עזרה לנזקים בתחום הבעיות השונות; גופים המסייעים להצלת חי אדם; שירותי סעד ורווחה לקשיים וחולמים; אוכלוסיות מעוטות יכולת; גופים המסייעים ומקדמים זכויות לאנשים עם מוגבלות ומכללם בחברה הישראלית; מיזמים לביטחון תזונתי; גופי סיוע והעצמה למשפחות בישראל שאוטרו כסובליםמאי בטחון תזונתי]. הרשימה כאמור אינה סגורה ולהנהלת החברה יהיה שיקול דעת לבצע את התרומות לגופים נוספים ולמטרות חברותיות ראיות, ובלבך שלא תהינה מעבר לתקציב האמור. עוד נקבע, כי תקציב התרומות השנתי של החברה לא יעלה על 2 מיליון ש"ח.

9.1.2. במהלך שנת 2023 תרמה החברה סך מצابر של 662 אלפי ש"ח ל-5 גופים, אשר ביחס אליהם לא מתkimים, למיטב ידיעת החברה וכפי שנמסר לה, קשרים בין מקבלי התרומה ובין החברה, דירקטור, הנהל כללי, בעל השיטה בה או קרובו.

9.1.3. בנוסף, בחודש מרץ 2023, תרמה החברה סך של 1 מיליון ש"ח לעמותת אשל חב"ד, לביצוע תלומים בגין רכישת פירות, ירקות ותרוכות מזון לתינוקות עבור המיזם הלאומי לביטחון תזונתי. בעל השיטה נמנה על חבר הנאמנים של העמותה, ובנוסף התקיימו מספר קשרים זוניים בין העמותה לבין החברה בעלותו של בעל השיטה. נוכח האמור מתן התרומה לעיל

אושר בועדת הביקורת של החברה ביום 27 במרץ 2023, כעסקה שבה אין לבעל השליטה עניין אישי שאינו "קל וZNICH".

9.2. פירוט בדבר דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

נכון לתקופת הדוח, המספר המזערי של דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, הגדרת מונח זה בתקנות החברות (תנאים ומבחנים לדירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית ולדирקטור בעל שירותי מקצועית), התשס"ו-2005, כפי שנקבע על ידי דירקטוריון החברה בהתאם לתקנות אלה, הינו שני (2) דירקטורים. זאת, בין היתר, בהתחשב בגודלה של החברה, ובסוג ובמורכבות פעילותה.

לפרטים אודות הדירקטורים המכנים בחברה, לרבות דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית אשר לאחר השכלהם, הקשרתם וניסיונם, החברה רואה בהם כבעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, ראה תקנה 26 בפרק ד' לדוח זה.

9.3. דירקטורים בלתי תלויים

תקנון ההתאגדות של החברה אינו כולל הוראה בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים.

9.4. **איחוד ועדות** - בהתאם להחלטת דירקטוריון החברה, החל מיום 29 באוגוסט 2019 בוצע איחוד ועדות ודינוי ועדת הביקורת, ועדת התגמול והועדה לבחינת הדוחות הכספיים (ועדת המazon) של הדירקטוריון, הכל כאמור בסעיף 7.4.1 לדוגמה תקופתי זה.

9.5. מידע אודות המבקר הפנימי

9.5.1. **שם:** המבקר הפנימי של החברה הינו מר דניאל שפירא, רוח"ח ("המבקר הפנימי").

9.5.2. **תאריך תחילת כהונתו ודרך המינוי:** המבקר הפנימי החל את כהונתו בחברה ביום 16 ביוני 2016. קביעת זהותו ומינויו של המבקר הפנימי נעשו על-ידי דירקטוריון החברה, בהתחשב, בין השאר, בגודל החברה, סוג פעילותה תחומי עסקה ומידת המורכבות של הדיווח הכספי בה.

9.5.3. **כישורי המבקר הפנימי:** המבקר הפנימי הינו רואה חשבון מוסמך, בעל משרד רוח"ח המתמחה בביטחון פנים, לו ניסיון של כ-32 שנים בפיתוח ביצוע ביקורת פנים בחברות ציבוריות, והוא מתמחה במגוון רחב של תחומי פעילות.

9.5.4. **המבקר הפנימי עומד בתנאים הקבועים בהוראות החוק הבאות:** בסעיף 3(א) לחוק הביקורת הפנימית, תשנ"ב-1992 ("חוק הביקורת"), בהוראות סעיף 146(ב) לחוק חברות ובהוראות סעיף 8 לחוק הביקורת. הוא אינו עובד החברה ואינו מלאה בה תפקיד נוסף ולמיטיב ידיעת החברה, אינו בעל עניין בחברה או קרובו של בעל עניין או מי מנושאי המשרה בחברה, אינו רואה החשבון המבקר של החברה או מי מטעמו, ואינו מלאה תפקיד מוחוץ לחברה, בו הוא משמש מבקר, העולן לייצור ניגוד עניינים עם תפקידו כמבקר הפנימי של החברה. למיטב ידיעת החברה, המבקר הפנימי של החברה משמש גם מבקר הפנימי של חברות בנות של החברה (רבות נדל"ן, דור אלון ואקסטרה ריטיל, לרבות חברות בנות של דור אלון).

9.5.5. למיטב ידיעת החברה המבקר הפנימי אינו מחזיק בנירות ערך של החברה /או של בעל השכלה בחברה, תאגיד בשליטה החברה או תאגיד הנשלט על ידי בעל השכלה בחברה, או על ידי גופים קשורים להם. מבקר הפנים אינו עובד של החברה.

9.5.6. **זהות הממונה הארגוני על המבקר הפנימי:** בהתאם להחלטת דירקטוריון החברה, הממונה על המבקר הפנימי הינו יו"ר הדירקטוריון.

9.5.7. **תכנית העבודה:** תכנית הביקורת הפנימית השנתית והרב-שנתית, הכוללת את החברה וחברות פרטיות בבעלות מלאה של החברה (לרובות רבוע פיתוח הפעלת מחוץ לישראל), מוגשת על ידי המבקר הפנימי לוועדת הביקורת של החברה, אשר בוחנת את הנושאים תוקן התייעצות עם הנהלת החברה ובהתיחס לסקור סיכוןם, ולאחר מכן מחייבת על אישור תכנית הביקורת השנתית מתוך כלל הנושאים המוצגים בתוכנית הרב-שנתית (בכפוף לשינויים, ככל שנדరשים), כאשר השיקולים המנחים את ועדת הביקורת הם, בין היתר: צרכי הביקורת, חשיבות הנושאים, התדריות שבה נבחנו הנושאים בשנים שלפניו וכן המלצותיו של המבקר הפנימי.

9.5.8. **עסקאות מהותיות שנבחנו על-ידי המבקר הפנימי:** במהלך שנת 2023 מבקר הפנים בבחן באופן חלקי מספר עסקאות מהותיות, לרבות עסקאות חריגות.

9.5.9. בישיבתה מיום 2 במרץ 2023, קבעה ואישרה ועדת הביקורת את תוכנית הביקורת הפנימית השנתית של החברה לשנת 2023 (בשתיות הנהלת החברה והמבקר הפנימי). תוכנית העבודה האמורה מתבססת על סקר סיכוןם ועל נושאים מהותיים שלדעת ועדת הביקורת ובהתבסס על המבקר הפנימי יש לבקר אותם. סדר הקידימות של הנושאים המבוקרים נקבע בהתאם לסקור סיכוןם, מהותיות הנושא ופרק הזמן שחלף מאז הביקורת الأخيرة של אותו נושא. תוכנית העבודה השנתית אינה מתיחסת לכיקול של המבקר הפנימי לטוטות מנתה לפי שיקול דעתו, אולם לא כוללת מגבלה בעניין זה. ביום 18 בינואר 2024, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, קבעה ואישרה ועדת הביקורת את תוכנית הביקורת הפנימית השנתית של החברה לשנת 2024 (בשתיות הנהלת החברה וממבר הפנימי).

9.5.10. **היקף העסקה:** מבקר הפנים העסק בשנת 2023 ועד לתאריך הדוח בבדיקה פנימית בחברה בהיקף שעوت כמפורט בטבלה שלהלן. שכר הטרחה הסתכם בסך של כ-190 אלף ש"ח בגין שנת 2023 בלבד. היקף ההעסקה נקבע בהתאם לנדרש באופן סביר למימוש תוכנית הביקורת, על פי שיקול דעת ועדת הביקורת.

היקף העסקה לפי מספר שעות עבודה בשנת 2023 ועד תאריך הדוח	
70	ביקורת פנימית בחברה
900	ביקורת פנימית בתאגידים מחזקים
970	סה"כ

9.5.11. **עריכת הביקורת:** על פי הודיעתו עורק המבקר הפנימי את ביקורתו על פי התקנים המצועים המקבילים כאמור בסעיף 4(ב) לחוק הביקורת הפנימית.

9.5.12. **גישה למידע:** למבקר הפנימי ניתנה גישה חופשית, מתמדת ובלתי אמצעית למערכות המידע של החברה, לרבות נתונים הכספיים, בהתאם לסעיף 9 לחוק הביקורת.

- .9.5.13. **דין וחשבון המבקר הפנימי:** דוחות המבקר הפנימי שנדרנו במהלך שנת הדוח ועד לפרסום הדוח בישיבות ועדת הביקורת של החברה לפי תוכניות הביקורת של החברה לשנים 2022-1-2023 (ראה להלן) הוגשו בכתב להנהלת החברה בין החודשים פברואר 2023 – ינואר 2024 והועברו לחבריו ועדת הביקורת לקרأت הדיון בהם. במהלך שנת 2023 ו-2024 (עד פרסום הדוח) נערכו דיוונים בישיבות ועדת הביקורת של החברה בקשר לדוחות הביקורת שהוגשו על-ידי המבקר הפנימי לפי תוכנית הביקורת לשנת 2022 בנוסאים ובמועדים הבאים: (1) ניהול כספים GUS - 9.2.2023; (2) סקר סיכון - 24.5.2023; וכן לפי תוכנית הביקורת לשנת 2023 בנוסאים ובמועדים הבאים: (1) תשליך מתן אשראי אקסטרה קרדיט - 5.7.2023; (2) אופן יישום תוכנית האכיפה בדייני תחרות - 5.7.2023; (3) שכר וכח אדם אקסטרה תחבורה - 26.11.2023; (4) קניינות ורכש אקסטרה ריטייל (אקייפ) - 18.1.2024; (5) ניהול כספים אקסטרה ריטייל (מגנוליה) - 18.1.2024; (6) פעילות המרלו"ג אקסטרה לוגיסטיקס - 18.1.2024. נכוון למועד הדוח טרם נמסרו וטרם נדונו כל דוחות הביקורת הפנימית לפי תוכנית הביקורת לשנת 2023.
- .9.5.14. **ערכת הדירקטוריון את פעילות המבקר הפנימי:** לדעת דירקטוריון החברה, היקף, אופי ורכישות הפעולות ותכנית העבודה של המבקר הפנימי, הינם סבירים בנסיבות העניין ויש בהם כדי להציגם את מטרות הביקורת הפנימית בחברה.
- .9.5.15. התגמול למבקר הפנימי כולל רק את שכר הטרחה שצוין לעיל.
- .9.5.16. לדעת הדירקטוריון, תגמול המבקר הפנימי לא משפיע על הפעלת שיקול דעתו המקצועי, וזאת, בין היתר, בשים לב לעובדה שהתשלומים למבקר הינו כנגד שעות עבודה בפועל, ולנוכח התרומות הדירקטוריון מהאופן בו הוא מבצע את מלאכת ביקורת הפנים בחברה, ומידת הפירוט, הדוק והעמeka של דוחות מצאי הביקורת שהוגשו על ידו עד כה.

9.6. מידע אודות וואה החשבון המבקר של התאגיד

החל מיום 7 במרץ 2017 רואה החשבון המבקר של החברה הינו משרד זיו האפט (BDO) ("BDO"). BDO מכחן גם כראאה החשבון המבקר של חברות בשליטה החברה ובנה רבו נדלן, דור אלון, אקסטרה ריטייל אקסטרה לוגיסטיקס, אקסטרה ליבינג, אקסטרה תחבורה ואקסטרה ירושלים. כמו כן, BDO מכחן גם כראאה חשבון מבקר של בעלת השליטה בחברה.

להלן פירוט שכר הטרחה של רו"ח לשנים 2022-1-2023:

2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
החברה:		
410	426	שירותי ביקורת ומס
327	308	שירותים אחרים
חברות מוחזקות:		
2,613	3,096	שירותי ביקורת ומס
1,131	890	שירותים אחרים

ביום 14 במאי 2023, הסמיכה האסיפה הכלולות השנתיות של בעלת המניות היחידה בחברה את דירקטוריון החברה לקבוע את שכרם של משרד רו"ח החשבון זיו האפט (BDO) כראוי החשבון

המבקרים של החברה. בהתאם להחלטת האסיפה הכללית כאמור, אישר דירקטוריון החברה בחודש מרץ 2024, לאחר המלצת ועדת הביקורת (אשר מצאה כי השכר הינו סביר ומקובל בהתאם לאופי החברה והיקף הפעולות שלה וכי היקף עבודתו של רואה החשבון המבקר ושכר טרחתו ביחס לדוחות הכספיים בשנת הדיווח 2023 היו נאותים לשם ביצוע עבודות ביקורת וסקירה ראויים), לאחר שקבע כי השכר הינו סביר ומקובל בהתאם לאופי החברה והיקף הפעולות שלה וכי שכר הטרחה ביחס לדוחות הכספיים בשנת הדיווח 2023 הולם את היקף העבודה הנדרש וכי היקף הביקורת הינו נאות, את שכר טרחת רואה החשבון המבקר של החברה, הן עבור פועלות הביקורת וסקירת הדוחות הכספיים, והן עבור השירותים הנוספים לחברה שאינם פועלות ביקורת, והכל לשנת 2023. כן אישר דירקטוריון החברה באותו מועד את שכר טרחת רואוי החשבון המבקר של החברה לשנת 2024 בגין פועלות הביקורת. שכר רואה החשבון נקבע במשא ומתן בין הנהלת החברה לבין רואה החשבון המבקר.

10. גילוי בדבר תעוזות התחיהבות למחזזר

אגירות חוב (סדרה ו')

1. להלן יובא מידע אודוט אגירות חוב (סדרה ו') של החברה (סדרה מהותית בהתאם להגדרת מונח זה בתקנה 10(ב)(13)(א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידניים, התש"ל-1970) ("אגירות חוב (סדרה ו')"), בהתאם לתנאייה כפי שנקבעו על פי שטר נאמנות מיום 12 באוקטובר 2020, שנחתם בין החברה לבין הנאמן למחזיקי אגירות חוב (סדרה ו')¹¹ (בסעיף 10.1 זה- "שטר הנאמנות"):

א. כללי:

מועד הנפקה	הנפקה ראשונה לציבור על פי דוח הצעת מדף מיום 13 באוקטובר 2020; הנפקה שנייה (הרחבת ראשונה) לציבור על פי דוח הצעת מדף מיום 4 בינואר 2021; הנפקה שלישית לציבור (הרחבת שנייה) על פי דוח הצעת מדף מיום 19 באפריל 2021; הנפקה רביעית (הרחבת שלישית) לציבור על פי דוח הצעת מדף מיום 30 באוגוסט 2021 והנפקה חמישית (הרחבת רביעית) לציבור על פי דוח הצעת מדף מיום 6 בספטמבר 2022.
ערך נקוב במועד ההנפקה	285,121 אלף ש"ח
ערך נקוב לאחר הרחבות סדרה	960,760 אלף ש"ח
ערך נקוב מתואם ליום 31.12.2023	960,760 אלף ש"ח

¹¹ ראה דוח הצעת המדף שפורסמה החברה ביום 13 באוקטובר 2020 (מס' אסמכתא: 111273-01-2020), המובא על דרך הפניה.

סכום הריבית שנצברה ליום 31.12.2023	9,419 אלפי ש"ח
הערך כפי שנכלל בדוחות הכספיים ליום 31.12.2023	965,673 אלפי ש"ח
שווי בורסאי ליום 31.12.2023	952,594 אלפי ש"ח
סוג הריבית לרבות התchiaיות לתשלום נוסף	ריבית שנתית קבועה בשיעור 3.9%
מועד תשלום הקאן	<p>חמשה תשלומים שנתיים, לא שווים, ביום 31 במרס 2022, ביום 31 במרס 2024, וביום 30 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2024 עד 2026 (כולל).</p> <p>התשלום הראשון יהיה בשיעור 25% מהקרן, התשלום השני והשלישי יהיו בשיעור 15% מהקרן, התשלום הרביעי והחמישי יהיו בשיעור 22.5% מהקרן.</p>
מועד תשלום הריבית	<p>תשלומים חצי שנתיים, ביום 31 במרס 1-30 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2021 עד 2026 (כולל), למעט תשלום הריבית הראשון אשר הינו בגין התקופה המתחילה ביום 14 באוקטובר 2020 ומסתיימת ביום האחרון שלפני התשלום הראשון של הריבית (דהינו ביום 30 במרס 2021).</p>
תנאי הצמדה	ארגוני החוב (סדרה ו') אינן צמודות (קרן וריבית) למัด או למטרען כלשהו.
זכות לפדיון מוקדם	לחברה הזכות לפדיון מוקדם בתנאים מסוימים. ראה סעיף 6.6.2 לשטר הנאמנות ¹⁷ .

ב. פרטיים בדבר הנאמן

הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') הינו משמרת - חברת לשירותי נאמנות בע"מ, מנחים בגין 48, תל אביב 66180 טל': 03-6374354; פקס: 03-6374344; דוא"ל: Office@mtrust.co.il. האחראי על אגרות החוב (סדרה ו') - מר רמי סבטין.

ג. דירוג אגרות חוב (סדרה ו')

בטבלה שלහן יובאו פרטיים אודוט דירוג אגרות החוב (סדרה ו'), ושינויים שהלו בדירוג בתקופת הדוח ולאחריה:

שם החברה המדרגת	תאריך הדירוג	השינויים שהלו בendirוג	הדרוג הנוכחי שנקבע	מספר אסמכתא לדוח הדירוג
אס אנד פי גלובל ריטיניגס מעLOT בע"מ	1 בספטמבר 2020 Ai+	דירוג ראשון Ai+	1 ספטמבר 2020-097347 דוח הדירוג נכלל כאן על דרך הפניה.	
אס אנד פי גלובל ריטיניגס מעLOT בע"מ	11 באוקטובר 2020 Ai+	דירוג להיקף של עד 300 מיליון ש"ח ע.ג. (הדרוג המקורי מיום 1 בספטמבר 2020 היה להיקף של עד 200 מיליון ש"ח ע.ג.)	1 ספטמבר 2020-110976 דוח הדירוג נכלל כאן על דרך הפניה.	
אס אנד פי גלובל ריטיניגס מעLOT בע"מ	31 בדצמבר 2020 Ai+	דירוג להרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה ו') בהיקף של עד 100 מיליון ש"ח ע.ג.	2020-01-143583 דוח הדירוג נכלל כאן על דרך הפניה.	
אס אנד פי גלובל ריטיניגס מעLOT בע"מ	4 בינואר 2021 Ai+	דירוג להרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה ו') בהיקף של עד 225 מיליון ש"ח ע.ג.	2021-01-001135 דוח הדירוג נכלל כאן על דרך הפניה.	
אס אנד פי גלובל ריטיניגס מעLOT בע"מ	18 באפריל 2021 Ai+	דירוג להרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה ו') בהיקף של עד 150 מיליון ש"ח ע.ג.	2021-01-065049 דוח הדירוג נכלל כאן על דרך הפניה.	
אס אנד פי גלובל ריטיניגס מעLOT בע"מ	25 באוגוסט 2021 Ai+	אישור דירוג Ai+	2021-01-070537 דוח הדירוג נכלל כאן על דרך הפניה.	
אס אנד פי גלובל ריטיניגס מעLOT בע"מ	26 באוגוסט 2021 Ai+	/dirוג להרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה ו') בהיקף של עד 120 מיליון ש"ח ע.ג.	2021-01-071251 דוח הדירוג נכלל כאן על דרך הפניה.	
אס אנד פי גלובל ריטיניגס מעLOT בע"מ	29 באוגוסט 2021 Ai+	דירוג להרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה ו') בהיקף של עד 325 מיליון ש"ח ע.ג.	2021-01-072235 דוח הדירוג נכלל כאן על דרך הפניה.	
אס אנד פי גלובל ריטיניגס מעLOT בע"מ	25 באוגוסט 2022 Ai+*	העלאת דירוג מ Ai+ ל A+Ai+ ועדכן תחזית הדירוג ליציבה	2022-01-108289 דוח הדירוג נכלל כאן על דרך הפניה.	
אס אנד פי גלובל ריטיניגס מעLOT בע"מ	4 בספטמבר 2022 Ai+*	דירוג להרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה ו') בהיקף של עד 200 מיליון ש"ח ע.ג.	2022-01-113458 דוח הדירוג נכלל כאן על דרך הפניה.	

שם החברה המדדת	תאריך הדירוג	הדרוג שנקבע	השינויים שהלו בendirוג	מספר אסמכתא לדוח הendirוג
אם אנד פי גלובל ריטיניגס מעלה בע"מ	6 בספטמבר 2022	+A+	דירוג להרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה ו') בהיקף של עד 670 מיליון ש"ח ע.ב.	2022-01-114238 דוח הדירוג נכלל על דרך הפניה.
אם אנד פי גלובל ריטיניגס מעלה בע"מ	28 באוגוסט 2023	+A+	אישור דירוג+A+	2023-01-080374 דוח הדירוג נכלל על דרך הפניה.

ד. עמידה בתנאי שטר הנאמנות

למייטב ידיעת החברה, נכון ליום 31 בדצמבר 2023 ולמועד הדוח, עמדת החברה בכל התנאים והתחייבויות לפי שטר הנאמנות. כמו כן, נכון למועד הדוח, למייטב ידיעת החברה, לא התקיימו תנאים המקיימים עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה ו') כאמור לפירעון מיידי. כמו כן, לא התקיימוUILות למימוש בטוחות שניתנו להבטחת התשלום למחזיקי אגרות החוב (סדרה ו'). החברה לא קיבלה מהinanמן הودעה בדבר אי עמידתה בתנאים ובתחייבויות שלפי שטר הנאמנות.

ה. פעולות שנדרשו על ידי הנאמן

החל ממועד הנפקתן, לא נדרשה החברה לביצוע פעולות שונות ובכללן כינוס אסיפות מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו'), על ידי הנאמן.

ו. בטוחות להבטחת אגרות חוב (סדרה ו')

התחייבויות החברה בגין אגרות החוב (סדרה ו') הובטו בטוחות אשר תמציתן: (א) שעבוד קבוע, יחיד, ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום, לרווחת הנאמן, על 3,274,237 מנויות רגילות בננות 1 ש"ח ע.ב. כל אחת של רבוע נדלין שבבעלות החברה (זאת לאחר הרחבות הסדרה שבוצעו בשנים 2021-2022, לאחר שחרור בהמשך לפידין חלקו בחודש מרץ 2022, והכל בתיאום עם הנאמן¹²); ו-(ב) שעבוד קבוע, יחיד, ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום, לרווחת הנאמן, על 2,775,192 מנויות רגילות בננות 1 ש"ח ע.ב. כל אחת של דור אלון שבבעלות החברה (זאת לאחר הרחבות הסדרה שבוצעו בשנים 2021-2022, לאחר שחרור בהמשך לפידין חלקו בחודש מרץ 2022, והכל בתיאום עם הנאמן).

ערךן של המניות המשועבדות ליום 31 בדצמבר 2023 עמד על כ-976 מיליון ש"ח, לעומת כ-937 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2022.

לפרטים אודות הגבלות על הנפקת אגרות חוב נוספות ראה סעיף 2.3.4 לשטר הנאמנות. לדבר תנאים שנקבעו בשטר הנאמנות לעניין שחרור נכסים משועבדים, החלפת נכסים משועבדים, ומכירת נכסים משועבדים ראה סעיפים 5.9, 5.10, 5.11-1 לשטר הנאמנות. יzion כי למייטב ידיעת החברה, השउבודים שנרשמו מכוח שטר הנאמנות תקפים על-פי כל דין, לרבות מסכמי התאגדות.

¹² הרחבות הסדרה בוצעו ביום 6 בינואר 2021, ביום 20 באפריל 2021, ביום 31 באוגוסט 2021 וביום 6 בספטמבר 2022, והפדיון החלקי בוצע ביום 31 במרץ 2022.

לפרטים נוספים פועלות רבעונן נדלין ודור אלון¹³, ראה סעיפים 5.1-5.2 ליעיל, בהתאם, וכן נספחים א'-ג' לפרק א' לדוח זה.

האמור לעיל מראה תיאור תמציתי בלבד ולא מצאה של הבטוחות שהתחייבה החברה לייצור להבטחת התחביבותה בגין אגרות החוב (סדרה ו'). לפרטים המלאים אודות הבטוחות הנ"ל ראה סעיף 5 לשטר הנאמנות וכן דוח הצעת המדריך מכוחו הונפקו אגרות החוב (סדרה ו') מיום 13 באוקטובר 2020 (אסמכתא מס' 111273-01-2020), המובא על דרך ההפנייה.

ז. התחביבות נוספות בגין אגרות החוב (סדרה ו')

(1) החברה התחייבה כי עד למועד הסילוק המלא, הסופי והמדויק של החוב על פי תנאי אגרות החוב (סדרה ו'), תעמוד באמצעות מידעה פיננסית כדלקמן:

א. **הון עצמי מינימלי** - ההון העצמי של החברה לא יפחית, במשך שני רביעונים עוקבים, מסך של 570 מיליון ש"ח ("הון העצמי המינימלי") על-פי הנתונים הכספיים המיוחסים לחברת עצמה (סולו) שיוצגו במסגרת הדוח התקופתי או הדוח הרבוני ("נתוני סולו"), האחרון שפרסמה החברה.

ב. **יחס חוב פיננסי נטו ל- CAP נטו** - היחס שבין החוב פיננסי נטו (כהגדתו להלן) ובין ה- CAP נטו (כהגדתו להלן), לא יעלה על שיעור של 72.5%, על-פי נתוני סולו, שנכללו בדוח התקופתי או בדוח רבוני, במשך שני רביעונים עוקבים.

לענין סעיף ז(1) זה-

"**הון עצמי**" - סך ההון העצמי של החברה המיוחס לבעלי המניות של החברה, ללא זכויות מיעוט, כהגדרתו בכללי חשבונות מקובלים, ובתוספת "הלוואות בעליים נחותות" (כהגדתרם להלן).

" **halooot beileim nachotot**" - הלוואה, מכלמין וסוג (ובכלל זה (אך לא רק), לשטר, לשטר הון וכיו"ב), אשר לפי תנאייה במקרה של העמדה לפירעון מיידי של אגרות החוב או במקרה של פירוק, היא תיפרע רק לאחר פירעון המלא של אגרות החוב (סדרה ו').

"**חוב פיננסי נטו**" - יתרת ההתחביבות כלפי בנקים, מוסדות פיננסיים, בעלי אגרות חוב ומלוויים אחרים שהעמידו הלוואות לחברת, למען הסר ספק - למעט הלוואות בעליים נחותות כהגדרתן לעיל, בניכוי מזמן ושווי מזומנים וכן בניכוי השקעות בזמן קצר לרבות ניירות ערך סחריים ופקדונות לא מוגבלים, והכל על בסיס נתוני סולו.

"**CAP נטו**" - הון עצמי בתוספת חוב פיננסי נטו.

¹³ בקשר עם עמדה משפטית 29-103 של רשות ניירות ערך (מצאים בקשר עם נאותות הגילוי בדבר בטוחות ו/או שעבודים שניתנו על ידי תאגידים מודוחים להבטחת פירעון תעוזות התחביבות).

על פי סעיף 6.3.5 לשטר הנאמנות הובהר, כי במידה ויחול שינוי בפרמטרים המשמשים לביצוע המבחנים האמורים לעיל כתוצאה משנהו בכלל החשבונאות המקובלות /או שינוי רגולטורי אחר אשר השפעת אותו שינוי על הפרמטרים המשמשים (הון עצמי / חוב פיננסי נטו) על אמות המידה הפיננסיות, עולה על 7.5 מיליון ש"ח, בהתאם לפרמטרים הנ"ל לשינוי הנובע מישום כללי החשבונאות או השינוי הרגולטורי לראשונה (לדוגמא, אם בעקבות יישום תקן חשבונאי ייקטן או יגדל ההון העצמי של החברה ב-30 מיליון ש"ח, תופחת או תועלה אמת המידה שענינה הון עצמי מינימלי ב-30 מיליון ש"ח). החברה פרסם גילוי בדבר השינוי בפרמטרים כאמור לרבות פירוט חישוב הפרמטרים האמורים וכן השפעתם על אמות המידה הפיננסיות, במסגרת הדוח הרביעוני או הדוח התקופתי, אשר בדוחות הכספיים הכלולים בו יושם לראשונה השינוי בכלל החשבונאות המקובלות /או השינוי רגולטורי الآخر כאמור וכן בדוח מיידי שיפורם סמוך לאחר פרסום הדוח הרביעוני או התקופתי כאמור, וזאת לאחר שהשינויים כאמור והשפעתם נמסרו לנאמן בהודעה בכתב מושא המשרה הבכיר בתחום הכספי בחברה (או מחליפו), לצורך חישוב ובתיום עם הנאמן.

לפרטים נוספים ראה סעיף 6.3 לשטר הנאמנות.

(2) להלן תוצאות חישוב אמות המידה הפיננסיות אשר החברה התחייבה לעמוד בהן כאמור לעיל, ליום 31 בדצמבר 2023:

תוצאות החישוב ליום 31.12.2023		אמת המידה הפיננסית
C-2,425 מיליון ש"ח		הון עצמי מינימלי
41.7%		יחס חוב פיננסי נטו ל- CAP נטו

לאור תוצאות החישובים כאמור, נכון ליום 31 בדצמבר 2023 ולתאריך הדוח עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות שנקבעו בתנאי אגרות החוב (סדרה 1).

ה. מגבלות על חלוקת דיבידנד בהתאם לשטר הנאמנות

החברה תהא רשאית לבצע חלוקה כהגדרתה בחוק החברות (לרובות רכישה עצמית של מנויות החברה) (להלן בסעיף זה: "חלוקת"), בכפוף לקיום כל התנאים להלן:

(א) אישור היועץ המשפטי של החברה, שיועבר לנאמן לא יאוחר משני ימי עסקים לאחר אישור דירקטוריון החברה בדבר ביצוע החלוקה, כי דירקטוריון החברה קיבל החלטה על ביצוע החלוקה, תוך שהדירקטוריון קבע כי (1) החלוקה האמורה הינה חלוקה מותרת לפי סעיף 302 לחוק החברות 1-(2) כי אין בה בכך למנوع מהחברה לפrouע את אגרות החוב (סדרה 1) לפי תנאייה; וכן

(ב) לא יאוחר מ-2 ימי עסקים לאחר אישור דירקטוריון החברה את ביצוע החלוקה, החברה תעביר לנאמן אישור חתום על-ידי מנכ"ל החברה או מושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספי בחברה, בנוסח לשביועת רצון הנאמן, לפיו - (א) החברה אינה מפרה את אמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 6.3 לשטר הנאמנות (ראה סעיף ז' לעיל), סמוך לפני החלוקה ומידי לאחר החלוקה, כאשר הבדיקה נעשתה בהתאם לדוחות הכספיים האחרונים שפורסמו לפני מועד אישור

החלוקת; (ב) ההון העצמי של החברה בעקבות החלוקת לא יפחת מ-620 מיליון ש"ח ("הון עצמי לחלוקת"); (ג) יחס חוב ל-CAP של החברה בעקבות החלוקת לא יעלה על 70%; (ד) לא מתקימת עילה להעמדה לפירעון מיידי כאמור בסעיף 7 לשטר הנאמנות; (ה) יחס חוב לבטוחה מיד לאחר החלוקת לא יעלה על יחס חוב לבטוחה הנדרש. ככל שהחברה לא עומדת ביחס חוב לבטוחה הנדרש כאמור, היא תהא רשאית להפקיד חלק מהנכסים שאמורים להיות מוחלקים במסגרת החלוקת¹⁴, האמורה בחשבון הנאמנות /או לשעבד מנויות קבוע נדלין /או דור אלון /או החברה האחראית, והכל עד לעמידה ביחס חוב לבטוחה הנדרש, ולאחר מכן מכн כל יתרה תוכל להיות מוחלקת ללא מגבלה על-פי ס"ק (ה) זה; ו-(ו) נכון למועד אישור החלוקת, אין הפרה של אייזה מתנאיו המהוותים של שטר הנאמנות (יובהר, כי אין כאמור בס"ק (ו) זה כדי להוות הסכמה של הנאמן להפרות לא מהותיות של שטר הנאמנות על-ידי החברה). הנאמן يستמך על אישור החברה ולא ידרש לבצע בדיקה נוספת מטעמו. וכן -

(ג) לא תבוצע חלוקה מרוחחי שערוך בסכום העולה על התקבולות מחברות מוחזקות (כהגדתם להלן).

"**התקבולות מחברות מוחזקות**" משמע: סך התקבולות, מכלמין וסוג, במצטבר שהתקבלו מחברות המוחזקות על ידי החברה בתקופה שהחל מחודש ספטמבר 2016. מובהר כי המגבלה על פי ס"ק ג' זה לעיל תחול אך ורק בהתייחס לחלוקת מרוחחי שערוך בגין נכסים שטרם מומש/ו (כל עוד לא מומשו).

עוד מובהר כי ככל שבוצעה חלוקה מרוחחי שערוך יקטן הסכום אשר ניתן לחלקו מתוך רוחחי שערוך (אשר נגזר כאמור מהתקבולות מחברות מוחזקות), בגובה סכום החלוקת שבוצעה כאמור. ראה גם סעיף 6.4 לשטר הנאמנות.

אגרות חוב (סדרה ז')

10. להלן יובא מידע אודוֹת אגרות החוב (סדרה ז') של החברה ("אגרות החוב (סדרה ז')"), בהתאם לתנאייהן כפי שנקבעו על פי שטר נאמנות מיום 24 בינואר 2022, שנחתם בין החברה לבין הנאמן למוחזקי אגרות החוב (סדרה ז')¹⁵ (בסעיף 10.2 זה - "שטר הנאמנות"):

א. כללי:

הנפקה ראשונה לציבור על פי דוח הצעת מדף מיום 25 בינואר 2022
הנפקה שנייה לציבור (הרחבת ראשונה) על פי דוח הצעת מדף מיום
4 באפריל 2022 והנפקה שלישית לציבור (הרחבת שנייה) על פי דוח
הצעת מדף מיום 7 בספטמבר 2022.

מועד הנפקה

¹⁴ "החברה האחראית" - כל חברת, אשר מתקיימים לגבייה כל התנאים הבאים: (1) מנויות החברה הרלוונטיות רשומות למסחר בבורסה לנירות ערך בתל-אביב בע"מ; (2) החברה הינה בשליטת החברה, כהגדרת המונח שליטה בחוק ניירות ערך; (3) החברה התאגדה ורשמה בישראל.

¹⁵ ראה דוח הצעת המדף שפורסמה החברה ביום 25 בינואר 2022 (מס' אסמכחה: 010437-2022-01), המובא על דרך הפניה.

ערך נקוב במועד ההנפקה	259,383 אלפי ש"ח
ערך נקוב לאחר הרחבות סדרה	699,707 אלפי ש"ח
ערך נקוב מתואם ליום 31.12.2023	759,045 אלפי ש"ח
סכום הריבית שנצברה ליום 31.12.2023	-
הערך כפי שנכלל בדוחות הכספיים ליום 31.12.2023	726,367 אלפי ש"ח
שווי בורסאי ליום 31.12.2023	677,386 אלפי ש"ח
סוג הריבית לרבות התchiaיות לתשלומים נוספים	ריבית سنوية קבועה בשיעור 0.1% צמודת ממד.
מועד תשלום הקאן	שישה תשלומים سنתיים, לא שווים, ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנתיים עד 2029 (כולל). התשלום הראשון יהיה בשיעור 10% מהקרן, התשלום השני והשלישי יהיו בשיעור 15% מהקרן, התשלום הרביעי, החמישי והשישי יהיו בשיעור 20% מהקרן.
מועד תשלום הריבית	תשלומים חצי سنתיים, ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנתיים עד 2029 וביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנתיים 2022 עד 2028 (כולל), כאשר תשלום הריבית הראשון יבוצע ביום 30 ביוני 2022 והתשלום האחרון יבוצע ביום 30 ביוני 2029. למעט תשלום הריבית הראשון, תשלום הריבית ישולם בגין התקופה של שישה חודשים חדשים שנסת内幕ה ביום האחרון שלפני התשלומים.
תנאי הצמדה	ארגוני החוב (סדרה ז') והריבית בגין תהינה צמודות לממד.
זכות לפדיון מוקדם	לחברה הזכות לפדיון מוקדם בתנאים מסוימים. ראה סעיף 6.6.2 לשטר הנאמנות. ¹⁶

¹⁶ ראה דוח הצעת המדף שפורסמה החברה ביום 25 בינואר 2022 (מספר אסמכתא: 010437-2022-01-01), המובא על דרך הפניה.

ב. פרטיים בדבר הנאמן

הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') הינו משמרת - חברת לשירותי נאמנות בע"מ, מנחים בגין 48, תל אביב 66180 טל': 03-6374354; פקס: 03-6374344; דוא"ל: Office@mtrust.co.il. האחראי על אגרות החוב (סדרה ז') - מר רמי סבטין.

ג. דירוג אגרות חוב (סדרה ז')

בטבלה שלහן יובאו פרטיים אודות דירוג אגרות החוב (סדרה ז'), ושינויים שהלו בדירוג:

שם החברה המדרגת	תאריך הדירוג	הendirוג שנקבע	השינויים שהלו בendirוג	ლודוח הדירוג	מספר אסמכתא
אס אנד פי גלובל ריטיניגס מעLOT בע"מ	30 בדצמבר 2021	Ai+	דירוג ראשון	דו"ח הדירוג נכלל כאן על דרך הפניה.	2021-01-188034
אס אנד פי גלובל ריטיניגס מעLOT בע"מ	23 בינואר 2022	Ai+	דירוג להיקף של עד 300 מיליון ש"ח. ע.ג. (הדירוג המקורי מיום 30 בדצמבר 2021 היה להיקף של עד 200 מיליון ש"ח ע.ג.)	דו"ח הדירוג נכלל כאן על דרך הפניה.	2022-01-009612
אס אנד פי גלובל ריטיניגס מעLOT בע"מ	4 באפריל 2022	Ai+	דירוג להרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה ז') בהיקף של עד 150 מיליון ש"ח. ע.ג.	דו"ח הדירוג נכלל כאן על דרך הפניה.	2022-01-042844
אס אנד פי גלובל ריטיניגס מעLOT בע"מ	25 באוגוסט 2022	+Ai+	העלאת דירוג מ Ai ל +Ai+	דו"ח הדירוג נכלל כאן על דרך הפניה.	2022-01-108289
אס אנד פי גלובל ריטיניגס מעLOT בע"מ	4 בספטמבר 2022	Ai+	דירוג להרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה ז') בהיקף של עד 200 מיליון ש"ח. ע.ג.	דו"ח הדירוג נכלל כאן על דרך הפניה.	2022-01-113458
אס אנד פי גלובל ריטיניגס מעLOT בע"מ	6 בספטמבר 2022	+Ai+	דירוג להרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה ז') בהיקף של עד 670 מיליון ש"ח. ע.ג.	דו"ח הדירוג נכלל כאן על דרך הפניה.	2022-01-114238
אס אנד פי גלובל ריטיניגס מעLOT בע"מ	28 באוגוסט 2023	AI+	אישור דירוג +Ai	דו"ח הדירוג נכלל כאן על דרך הפניה.	2023-01-080374

ד. עמידה בתנאי שטר הנאמנות

למייטב ידיעת החברה, נכון ליום 31 בדצמבר 2023 ולמועד הדות, עמידה החברה בכל התנאים והתחייבויות לפי שטר הנאמנות. כמו כן, נכון למועד הדות, למייטב ידיעת החברה, לא התקיימו תנאים המקיימים עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה ז') כאמור לפירעון מיידי. כמו כן, לא התקיימו עילות לימוש בטוחות שניתנו להבטחת התשלומים למחזיקי אגרות החוב (סדרה ז'). החברה לא קיבלה מהנאמן הודעה בדבר اي עמידה בתנאים ובתחייבויות שלפי שטר הנאמנות.

ג. פעולות שנדרשו על ידי הנאמן

בתוקופת הדוח, לא נדרשה החברה לביצוע פעולות שונות ובכללן כינוס אסיפות מוחזקי אגרות החוב (סדרה ז'), על ידי הנאמן.

1. בטוחות להבטחת אגרות חוב (סדרה ז')

התחביבות החברה בגין אגרות החוב (סדרה ז') הובטחו בטוחות אשר תמציתן: (א) שעבוד קבוע, יחיד, ראשון בדרגה, ללא אגבלת בסכום, לטובת הנאמן, על 1,915,869 מנויות רגילות בננות 1 ש"ח ע.ב. כל אחת של רביע נדלין שבבעלות החברה (זאת לאחר השלמת שתי הרוחבות של הסדרה¹⁷); (ב) שעבוד קבוע, יחיד, ראשון בדרגה, ללא אגבלת בסכום, לטובת הנאמן, על 3,255,103 מנויות רגילות בננות 1 ש"ח ע.ב. כל אחת של دور אלון שבבעלות החברה (זאת לאחר השלמת שתי הרוחבות של הסדרה).

ערך של המניות המשועבדות ליום 31 בדצמבר 2023 עמד על כ-687 מיליון ש"ח, לעומת כ-600 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2022.

לפרטים נוספות לגבי הפעולות על הנפקת אגרות חוב נוספת ראה סעיף 2.4.4 לשטר הנאמנות. לפרטים בדבר תנאים שנקבעו בשטר הנאמנות לעניין שחרור נכסים משועבדים, החלפת נכסים משועבדים, ומכירות נכסים משועבדים ראה סעיפים 5.9, 5.10, 5.11-1 ו-5.12 לשטר הנאמנות. יצוין כי למייטב ידיעת החברה, השובדים שנרשמו מכוח שטר הנאמנות תקפים על-פי כל דין, לרבות מסמכי התאגדות.

לפרטים נוספים פעילות רביע נדלין ועודור אלון¹⁸, ראה סעיפים 5.1-5.2 לעיל, בהתאם, וכן נספחים א' ו-ג' לפרק א' לדוח זה.

האמור לעיל מהוות תיאור תמציתי בלבד ולא ממצה של בטוחות שהתחביבה החברה ליזור להבטחת התחביבות בגין אגרות החוב (סדרה ז'). לפרטים המלאים נוספות בטוחות הנ"ל ראה סעיף 5 לשטר הנאמנות וכן דוח הצעת המדף מכוחו הונפקו אגרות החוב (סדרה ז') מיום 25 בינואר 2022 (אסמכתא מס' 010437-01-010437-2022), המובא על דרך ההפנייה.

2. התחביבות נוספות ביחס לאגרות החוב (סדרה ז')

(1) החברה התחביבה כי עד למועד הסילוק המלא, הסופי והמדויק של החוב על פי תנאי אגרות החוב (סדרה ז'), תעמוד באמות מידת פיננסיות כדלקמן:

א. **הון עצמי מינימלי** - ההון העצמי של החברה לא יפתח, במשך שני רביעונים עוקבים, מסך של 620 מיליון ש"ח ("הון העצמי המינימלי") על-פי הנתונים הכספיים המיוחסים לחברת עצמה

¹⁷ הרוחבות הסדרה בוצעו ביום 7 באפריל 2022 ו-7 בספטמבר 2022.

¹⁸ בקשר עם עמדה משפטית 29-103 של רשות ניירות ערך (מצאים בקשר עם נאותות הגילוי בדבר בטוחות ו/או שעבודים שניתנו על ידי תאגידים מדוחים להבטחת פירעון תעודות התחביבות).

(סולו) שיוצגו במסגרת הדוח התקופתי או הדוח הרביעוני ("נתוני סולו"), האחרון שפרסמה החברה.

ב. **יחס חוב פיננסי נטו ל- CAP נטו** - היחס שבין החוב פיננסי נטו (כהגדתו להלן) ובין ה- CAP נטו (כהגדתו להלן), לא עלה על שיעור של 72.5%, על-פי נתוני סולו, שנכללו בדוח תקופתי או בדוח רביעוני, במשך שני רביעונים עוקבים.

לענין סעיף ז'(1) זה-

"**הון עצמי**" - סך ההון העצמי של החברה המიיחס לבני המניות של החברה, ללא זכויות מיעוט, כהגדרתו בכללי חשבונות מקובלות, ובתוספת "הלוואות בעליים נחותות" (כהגדרתן להלן).

" **haloואות בעליים נחותות**" - קמן haloואת, מכלמין וסוג (אך לא רק), שטר, שטר הון וכיו"ב), בסכום של עד 50% מההון העצמי, אשר לפי תנאייה במקרה של העמדה לפירעון מיידי של אגרות החוב או במקרה של פירוק, היא תיפרע רק לאחר פירעון המלא של אגרות החוב (סדרה ז').

"**חוב פיננסי נטו**" - יתרת ההתחייבויות כלפי בנקים, מוסדות פיננסיים, בעלי אגרות חוב ומילויים אחרים שהעמידו haloואות לחברת, למען הסר ספק - למעט haloואות בעליים נחותות כהגדרתן לעיל, בגין מזמן ושווי מזומנים וכן בגין השקעות לזמן קצר לרבות ניירות ערך סחירים ופקדונות לא מוגבלים, והכל על בסיס נתוני סולו.

"**CAP נטו**" - הון עצמי בתוספת חוב פיננסי נטו.

על פי סעיף 6.3.5 לשטר הנאמנות הובהר, כי במידה ויחול שינוי בפרמטרים המשמשים לביצוע המבחנים האמורים לעיל כתוצאה ממשינוי בכללי החשבונות המקובלות /או שינוי רגולטורי אחר אשר השפעתו אותו שינוי על הפרמטרים המשמשים (הון עצמי / חוב פיננסי נטו) על אמות המידה הפיננסיות, עולה על 7.5 מיליון ש"ח, בהתאם לפרמטרים הנ"ל לשינוי הנובע מישום כללי החשבונות או השינוי הרגולטורי לראשונה (לדוגמא, אם בעקבות יישום תקן חשבונאי ייקטן או יגדל ההון העצמי של החברה ב-30 מיליון ש"ח, תופחת או תועלה אמת המידה שענינה הון עצמי מינימלי ב-30 מיליון ש"ח). החברה תפרסם גילוי בדבר השינוי בפרמטרים כאמור לרבות פירוט חישוב הפרמטרים האמורים וכן השפעתם על אמות המידה הפיננסיות, במסגרת הדוח הרביעוני או הדוח התקופתי, אשר בדוחות הכספיים הכלולים בו יושם לראשונה השינוי בכללי החשבונות המקובלות /או שינוי רגולטורי אחר כאמור וכן בדוח מיידי שיפורם סמוך לאחר פרסום הדוח הרביעוני או התקופתי כאמור, וזאת לאחר שהשינויים כאמור והשפעתם נמסרו לנאמן בהודעה בכתב מאת נושא המשרה הבכיר בתחום הכספיים בחברה (או מחליפו), בצירוף תחשיב ובתייחס עם הנאמן.

לפרטים נוספים ראה סעיף 6.3 לשטר הנאמנות.

(2) להלן תוצאות חישוב אמות המידה הפיננסיות אשר החברה התחייבה לעמוד בהן כאמור לעיל, ליום 31 בדצמבר 2023:

תוצאות החישוב ליום 31.12.2023	אמת המידה הפיננסית
כ-2,425 מיליון ש"ח	הון עצמי מינימלי
כ-41.7%	יחס חוב פיננסי נטו ל- CAP נטו

לאור תוצאות החישובים כאמור, נכון ליום 31 בדצמבר 2023 ולתאריך הדוח עומדת החברה באמצעות המידה הפיננסית שנקבעו בתנאי אגרות החוב (סדרה ז').

ה. מגבלות על חלוקת דיבידנד בהתאם לשטר הנאמנות

החברה תהא רשאית לבצע חלוקה כהגדרתה בחוק החברות (לרובות רכישה עצמית של מנויות החברה ("חלוקת"), בכפוף לקיום כל התנאים להלן:

(א) אישור היועץ המשפטי של החברה, שיועבר לנאמן לא יאוחר משני ימי עסקים לאחר אישור דירקטוריון החברה בדבר ביצוע החלוקה, כי דירקטוריון החברה קיבל החלטה על ביצוע החלוקה, תוך שהדיקטוריון קבע כי (1) החלוקה האמורה אינה מותרת לפי סעיף 302 לחוק החברות 1-(2) כי אין בה ב כדי למנוע מהחברה לפרוע את אגרות החוב (סדרה ז') לתנאייהן; וכן -

(ב) לא יאוחר מ-2 ימי עסקים לאחר אישור דירקטוריון החברה את ביצוע החלוקה, החברה תעביר לנאמן אישור חתום על-ידי מנכ"ל החברה או נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכללים בחברה, בנוסח לשביועות רצון הנאמן, לפיו - (א) החברה אינה מפרה את אמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 6.3 לשטר הנאמנות (ראה סעיף ו' לעיל), סמוך לפני החלוקה ומידי לאחר אישור החלוקה, כאשר הבדיקה נעשתה בהתאם לדוחות הכללים האחוריים שפורסמו לפני מועד אישור החלוקה. לאישור יצורפו תחכימים מתאימים בקובץ אקסל; (ב) ההון העצמי של החברה בעקבות החלוקה לא יפחח מ-670 מיליון ש"ח ("הון עצמי לחולקה"); (ג)יחס חוב ל-CAP של החברה בעקבות החלוקה לא יעלה על 70%; (ד) לא מתקיימת עילה להעמדה לפירעון מיידי כאמור בסעיף 1.7 לשטר הנאמנות, ללא מקומות ההמתנה והריפוי המנויות בסעיף האמור; (ה)יחס חוב לבתווחה מיד לאחר החלוקה לא יעלה עליחס חוב לבתווחה הנדרש. ככל שהחברה לא עומדת ביחס חוב לבתווחה הנדרש כאמור, היא תהא רשאית להפקיד חלק מהכללים שאמורים להיות מחולקים במסגרת החלוקה האמורה בחשבון הנאמנות ו/או לשעבד מנויות ובו נדל"ן ו/או דור אלון ו/או החברה האחרת¹⁹, והכל עד לעמידה ביחס חוב לבתווחה הנדרש, ולאחר מכן כל יתרה תוכל להיות מחולקת ללא מגבלה על-פי ס"ק (ה) זה; ו-(ו) נכון למועד אישור החלוקה, אין הפרה של aliqua תנאי המהוותים של שטר הנאמנות (יובהר, כי אין כאמור בס"ק (ו) זה כדי להוות הסכמה של הנאמן להפרות לא מהותיות של שטר הנאמנות על-ידי החברה). הנאמן יהיה רשאי להסתמך על אישור החברה ולא ידרש לבצע בדיקה נוספת מטעמו. וכן -

(ג) לא תבוצע חלוקה מרוחז שערוך בסכום העולה על התקובלות מחברות מוחזקות (הגדרתם להלן).

¹⁹ "החברה האחרת" - כל חברת, אשר מתקיימים לגבייה כל התנאים הבאים: (1) מנויות החברה הרלוונטיות רשומות למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ; (2) החברה הינה בשליטת החברה, כהגדרת המונח שליטה בחוק ניירות ערך; (3) החברה התאגדה ורשומה בישראל.

"התקבולים מחברות מוחזקות" משמע: סך התקבולים, מכל מין וסוג, במצטבר שהתקבלו מ לחברות המוחזקות על ידי החברה בתקופה שהחל מחודש ספטמבר 2016. מובהר כי המגבלה על פי ס'ק ג' זה לעיל תחול אך ורק בהתייחס לחלוקת מרוחחי שערוך בגין נכסים שטרם מומשׁו (כל עוד לא מומשׁו).

עוד מובהר כי ככל שבוצעה חלוקה מרוחחי שערוך יקטן הסכום אשר ניתן לחלקו מתוך רווחי שערוך (אשר נגזר כאמור מהתקבולים מ לחברות מוחזקות), בגובה סכום החלוקה שבוצעה כאמור. ראה גם סעיף 6.4 לשטר הנאמנות.

אגרות חוב (סדרה ח')

3. להלן יובא מידע אודוט אגרות החוב (סדרה ח') של החברה (סדרה מהותית בהתאם להגדרת מונח זה בתקנה 10(ב)(13)(א) לתקנות הדוחות) ("אגרות החוב (סדרה ח')"), בהתאם לתנאייהן כפי שנקבעו על פי שטר נאמנות מיום 27 ביוני 2023, שנחתם בין החברה לבין הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ח')²⁰ (בסעיף 10.3 זה - "שטר הנאמנות"):

א. כללי:

מועד הנפקה	הנפקה ראשונה לציבור על פי דוח הצעת מדף מיום 28 ביוני 2023; הנפקה שנייה (הרחבת סדרה) למשקיעים מסווגים בדרך של הנפקה פרטית.
ערך נקוב במועד ההנפקה	243,409 אלף ש"ח
ערך נקוב לאחר הרחבת הסדרה	243,409 אלף ש"ח
ערך נקוב מתואם ליום 31.12.2023	243,409 אלף ש"ח
סכום הריבית שנצברה ליום 31.12.2023	-
הערך כפי שנכלל בדוחות הכספיים ליום 31.12.2023	227,795 אלף ש"ח
שווי בורסאי ליום 31.12.2023	241,535 אלף ש"ח
סוג הריבית לרבות התחייבות לתשלומים נוספים	ריבית ثنائية קבועה בשיעור 5.5%.
מועד תשלום הקאן	תשעה תשלומים, לא שווים, ממופרט להלן: תשלום ראשון בשיעור 1% מהקרן ביום 31 בדצמבר 2024; תשלום שני בשיעור 1% מהקרן ביום 31 בדצמבר 2025; תשלום שלישי בשיעור 13% מהקרן ביום 30 ביוני 2027; תשלום רביעי בשיעור 13% מהקרן ביום 31 בדצמבר 2027; תשלום חמישי בשיעור 15% מהקרן ביום 30 ביוני 2028; תשלום שישי בשיעור 10% מהקרן ביום 31 בדצמבר 2028; תשלום שביעי בשיעור 15% מהקרן ביום 30 ביוני 2029; תשלום שמיני בשיעור 10% מהקרן ביום 31 בדצמבר 2029; תשלום תשיעי בשיעור 22% מהקרן ביום 30 ביוני 2030.

²⁰ ראה דוח הצעת המדף שפורסמה החברה ביום 28 ביוני 2023 (מס' אסמכתא: 060583-01-2023), המובא על דרך הפניה.

<p>תשלומים חצי שנתיים, ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2023 עד 2029 וביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2024 עד 2030 (כולל), כאשר תשלום הריבית הראשון יבוצע ביום 31 בדצמבר 2023, והתשלום האחרון יבוצע ביום 30 ביוני 2030. לפחות תשלום הריבית הראשון, תשלום הריבית ישולם בגין התקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום האחרון שלפני התשלום.</p>	מועד תשלום הריבית
<p>אגרות החוב (סדרה ח') אינן צמודות (קרן וריבית) למדד או למטרע כלשהו.</p>	תנאי הצמדה
<p>לחברה זכות לפדיון מוקדם בתנאים מסוימים. ראה סעיף 6.6.2 לשטר הנאמנות.</p>	זכות לפדיון מוקדם

ב. פרטיים בדבר הנאמן

הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') הינו משמרת - חברה לשירותי נאמנות בע"מ, מנחים בגין 48, תל אביב 66180 טל': פקס: 6374344-03; דוא"ל: Office@mtrust.co.il.
האחראי על אגרות החוב (סדרה ח') – מר רמי סבטី.

ג. דירוג אגרות חוב (סדרה ח')

בטבלה שוליהן יובאו פרטיים אודוט דירוג אגרות החוב (סדרה ח'), ושינויים שהלו בדירוג:

שם החברה המדרגת	תאריך הדירוג	השינוי שחלו בendirog	הדרוג הנוכחי	מספר אסמכתא לדוח הדירוג
אס אנד פי גלובל ריטייןינגס מעלות בע"מ	22 במרץ 2023	דירוג ראשון	+A+	2023-01-030207 דו"ח הדירוג נכלל כאן על דרך הפניה.
אס אנד פי גלובל ריטייןינגס מעלות בע"מ	15 ביוני 2023	אישור דירוג	+A+	2023-01-056035 דו"ח הדירוג נכלל כאן על דרך הפניה.
אס אנד פי גלובל ריטייןינגס מעלות בע"מ	27 ביוני 2023	אישור דירוג	+A+	2023-01-060112 דו"ח הדירוג נכלל כאן על דרך הפניה.
אס אנד פי גלובל ריטייןינגס מעלות בע"מ	28 באוגוסט 2023	אישור דירוג	+A+	2023-01-080374 דו"ח הדירוג נכלל כאן על דרך הפניה.
אס אנד פי גלובל ריטייןינגס מעלות בע"מ	12 בפברואר 2024	אישור דירוג	+A+	2024-01-012817 דו"ח הדירוג נכלל כאן על דרך הפניה.

ד. עמידה בתנאי שטר הנאמנות

למייטב ידיעת החברה, למועד הדוח, עמדו החברה בכל התנאים והתחייבויות לפי שטר הנאמנות. כמו כן, נכון למועד הדוח, למייטב ידיעת החברה, לא התקיימו תנאים המקיימים עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה ח') כאמור לפירעון מיידי. כמו כן, לא התקיימו עילות לימוש בטוחות שניתנו להבטחת התשלום למחזיקי אגרות החוב (סדרה ח'). החברה לא קיבלה מהנאמן הודעה בדבר אי עמידתה בתנאים והתחייבויות שלפי שטר הנאמנות.

ה. פעולות שנדרשו על ידי הנאמן

החל ממועד הנפקתן, לא נדרשה החברה לביצוע פעולות שונות ובכללן כינוס אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח'), על ידי הנאמן

ו. בטוחות להבטחת אגרות חוב (סדרה ח')

התחביבות החברה בגין אגרות החוב (סדרה ח') הובטו בטוחות אשר תמציתן: (א) שעבוד קבוע, יחיד, ראשוני בדרגה, ללא הגבלה בסכום, לטובת הנאמן, על 668,832 מנויות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת של רביע נדלין שבבעלות החברה; ו-(ב) שעבוד קבוע, יחיד, ראשוני בדרגה, ללא הגבלה בסכום, לטובת הנאמן, על 2,675,723 מנויות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת של דור אלון שבבעלות החברה (זאת למועד הדוח, לאחר הרחבת הסדרה שבוצעה ביום 14 בפברואר 2024, הכל בתיאום עם הנאמן).

ערך של המניות המשועבדות ליום 31 בדצמבר 2023 עמד על כ-328 מיליון ש"ח.

לפרטים נוספות לגבי הפעולות על הנפקת אגרות חוב נוספת ראה סעיף 2.4.4 לשטר הנאמנות. לפרטים בדבר תנאים שנקבעו בשטר הנאמנות לעניין שחרור נכסים משועבדים, החלפת נכסים משועבדים, ומכירת נכסים משועבדים ראה סעיפים 5.9, 5.10 ו-5.11-5.12 לשטר הנאמנות. יzion כי למיטב ידיעת החברה, השउבודים שנרשמו בשטר הנאמנות תקפים על-פי כל דין, לרבות מסמכי התאגדות.

לפרטים נוספים בנוגע רביע נדלין ודור אלון²¹, ראה סעיפים 5.1 ו-5.2 לעיל, בהתאם, וכן נספחים א' ו-ג' לפרק א' לדוח זה.

האמור לעיל מהויה תיאור תמציתי בלבד ולא מצאה של בטוחות שהתחביבה החברה לייצור להבטחת התחביבות בגין אגרות החוב (סדרה ח'). לפרטים המלאים>About בטוחות הנ"ל ראה סעיף 5 לשטר הנאמנות וכן דוח הצעת המדף מכוחו הונפקו אגרות החוב (סדרה ח') מיום 28 ביוני 2023 (אסמכתא מספר 01-060583-2023), המובא על דרך ההפנייה.

ז. התחביבות נוספות בגין אגרות החוב (סדרה ח')

(1) החברה התחביבה כי עד למועד הסילוק המלא, הסופי והמדויק של החוב על פי תנאי אגרות החוב (סדרה ח'), תעמוד באמות מידת פיננסיות כדלקמן:

א. **הוּא עַצְמִי מִינִימָלִי** - ההוּא העצמי של החברה לא יפחית, במשך שני רביעונים עוקבים, מסך של 740 מיליון ש"ח ("הוּא העצמי המינימלי") על-פי הנתונים הכספיים המיוחסים לחברת עצמה (סולו) שיוצגו במסגרת הדוח התקופתי או הדוח הרביעוני ("נתוני סולו"), האחרון שפורסםה החברה.

²¹ בקשר עם עמדה משפטית 29-103 של רשות ניירות ערך (מצאים בקשר עם נאותותaggioli בדבר בטוחות ו/או שעבודים שניתנו על ידי תאגידים מדוחים להבטחת פירעון תעודות התחביבות).

ב. **יחס חוב פיננסי נטו ל- CAP נטו** - היחס שבין החוב פיננסי נטו (כהגדתו להלן) ובין ה- CAP נטו (כהגדתו להלן), לא עלה על שיעור של 72.5%, על-פי נתוני סולו, שנכללו בדוח תקופתי או בדוח רבעוני, המשך שני רביעונים עוקבים.

לענין סעיף ז(1) זה-

"הון עצמי" - סך ההון העצמי של החברה המיחס לבני המניות של החברה, ללא זכויות מיעוט, כהגדתו בכללי חשבונות מקובלים, ובתוספת "להלןות בעליים נחותות" (כהגדתן להלן).

"להלןות בעליים נחותות" - קרן הלואאה, מכלמין וסוג (ובכלל זה (אך לא רק), שטר, שטר הון וכיו"ב), בסכום של עד 50% מההון העצמי, אשר לפי תנאה במקורה של העמדה לפירעון מיידי של אגרות החוב או במקורה של פירוק, היא תיפרע רק לאחר פירעון המלא של אגרות החוב (סדרה ח).

"חוב פיננסי נטו" - יתרת ההתחייבויות כלפי בנקים, מוסדות פיננסיים, בעלי אגרות חוב ומילויים אחרים שהעמידו הלואאות לחברת, למען הסר ספק - למעט הלואאות בעליים נחותות כהגדתן לעיל, בניכוי מזומנים ושווי מזומנים (כהגדרת המונח בדוחות הכספיים) וכן בניכוי השקעות המסוגות בנכסי השותפים לרבות ניירות ערך סחירים ופקדונות לא מוגבלים, והכל על בסיס נתוני סולו.

"CAP נטו" - הון עצמי בתוספת חוב פיננסי נטו.

על פי סעיף 6.3.5 לשטר הנאמנות הובהר, כי במידה ויחול שינוי בפרמטרים המשמשים לביצוע המבחנים האמורים לעיל כתוצאה משנהו בכללי חשבונות המקובלים ו/או שינוי רגולטורי אחר אשר השפעתו אותו שינוי על הפרמטרים המשמשים (הון עצמי / חוב פיננסי נטו) על אמות המידה הפיננסיות, עולה על 7.5 מיליון ש"ח, בהתאם לשינוי הנובע מישום כללי החשבונות או השינוי הרגולטורי לראשונה (לדוגמה, אם בעקבות יישום תקן חשבונאי ייקטן או יגדל ההון העצמי של החברה ב-30 מיליון ש"ח, תופחת או תועלה אמת המידה שענינהו הון עצמי מינימלי ב-30 מיליון ש"ח). החברה תפרסם גיליון בדבר השינוי בפרמטרים כאמור לרובות פירוט חישוב הפרמטרים האמורים וכן השפעתם על אמות המידה הפיננסיות, במסגרת הדוח הרבעוני או הדוח התקופתי, אשר בדוחות הכספיים הכלולים בו יושם לראשונה השינוי בכללי חשבונות המקבילים ו/או השינוי רגולטורי الآخر כאמור וכן בדוח מיידי שיפורסם סמוך לאחר פרסום הדוח הרבעוני או התקופתי כאמור, וזאת לאחר שהשינויים כאמור והשפעתם נמסרו לנאמן בהודעה בכתב מאת נושא המשרה הבכיר בתחום הכספיים בחברה (או מחליפו), בצויר תחשיב ובתיום עם הנאמן.

לפרטים נוספים ראה סעיף 6.3 לשטר הנאמנות.

(2) להלן תוצאות חישוב אמות המידה הפיננסיות אשר החברה התחייבה לעמוד בהן כאמור לעיל, ליום 31 בדצמבר 2023:

תוצאות החישוב ליום 31.12.2023	אמת המידה הפיננסית
C-2,425 מיליון ש"ח	הון עצמי מינימלי
C-41.7%	יחס חוב פיננסי נטו ל-CAP נטו

לאור תוצאות החישובים כאמור, נכון ליום 31 בדצמבר 2023 ולתאריך הדוח עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות שנקבעו בתנאי אגרות החוב (סדרה ח').

ה. מגבלות על חלוקת דיבידנד בהתאם לשטר הנאמנות

החברה תהא רשאית לבצע חלוקה כהגדרתה בחוק החברות (לרבוט רכישה עצמית של מנויות החברה ("חלוקת"), בכפוף לקיום כל התנאים להלן:

(א) אישור היועץ המשפטי של החברה, שיועבר לנאמן לא יאוחר משני ימי עסקים לאחר אישור דירקטוריון החברה בדבר ביצוע החלוקה, כי דירקטוריון החברה קיבל החלטה על ביצוע החלוקה, תוך שהדיקטוריון קבע כי (1) החלוקה האמורה הינה חלוקה מותרת לפי סעיף 302 לחוק החברות 1-(2) כי אין בה ב כדי למנוע מהחברה לפרוע את אגרות החוב (סדרה ח') לפי תנאייה; וכן -

(ב) לא יאוחר מ-2 ימי עסקים לאחר אישור דירקטוריון החברה את ביצוע החלוקה, החברה תעביר לנאמן אישור חתום על-ידי מנכ"ל החברה או נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכללים בחברה, בנוסח לשבייעות רצון הנאמן, לפיו - (א) החברה אינה מפרה את אמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 6.3 לשטר הנאמנות (ראה סעיף ז' לעיל), סמוך לפני החלוקה ומידי לאחר החלוקה, כאשר הבדיקה נעשתה בהתאם לדוחות הכללים האחוריים שפורסמו לפני מועד אישור החלוקה. לאישור יצורפו תחשייבים מתאימים בקובץ אקסל; (ב) ההון עצמי של החברה בעקבות החלוקה לא יפחח מ-907 מיליון ש"ח ("הון עצמי לחולקה"); (ג)יחס חוב ל-CAP של החברה בעקבות החלוקה לא יעלה על 70%; (ד) לא מתקיימת עילה להעמדת פירעון מיידי כאמור בסעיף 7.1 לשטר הנאמנות, ללא מקומות ההמתנה והריפוי המנויות בסעיף האמור; (ה)יחס חוב לבתווחה מיד לאחר החלוקה לא יעלה עליחס חוב לבתווחה הנדרש. ככל שהחברה לא עומדת ביחס חוב לבתווחה הנדרש כאמור, היא תהא רשאית להפקיד חלק מהכללים שאמורים להיות מחולקים במסגרת החלוקה האמורה בחשבון הנאמנות ו/או לשעבד מנויות ובוצע נדל"ן ו/או דור אלון ו/או החברה האחרת, והכל עד לעמידה ביחס חוב לבתווחה הנדרש, ולאחר מכן כל יתרה תוכל להיות מחולקת ללא מגבלה על-פי ס"ק (ה) זה; ו-(ו) נכון למועד אישור החלוקה, אין הפרה של aliqua תנאי המהוותים של שטר הנאמנות (יובהר, כי אין כאמור בס"ק (ו) זה כדי להוות הסכמה של הנאמן להפרות לא מהותיות של שטר הנאמנות על-ידי החברה). הנאמן יהיה רשאי להסתמך על אישור החברה ולא ידרש לבצע בדיקה נוספת מטעמו. וכן -

(ג) לא תבוצע חלוקה מרוחז שערוך בסכום העולה על התקבולות מחברות מוחזקות (הגדרתם להלן).

"**התקבולות מחברות מוחזקות**" משמע: סך התקבולות, מכל מין וסוג, במצבם שהתקבלו מחברות המוחזקות על ידי החברה בתקופה שהחל מחודש ספטמבר 2016. מובהר כי המגבלה על פי ס"ק

ג' זה לעיל תחול אך ורק בהתייחס לחלוקת מרוחחי שערוך בגין נכסים שטרם מומשנו (כל עוד לא מומשו).

עוד מובהר כי ככל שבוצעה חלוקה מרוחחי שערוך יקטן הסכום אשר ניתן לחלקו מתוך רוחחי שערוך (אשר נגזר כאמור מהתקובלים מחברות מוחזקות), בגובה סכום החלוקה שבוצעה כאמור.

ראה גם סעיף 6.4 לשטר הנאמנות.

אגרות חוב (סדרה ט')

10. להלן יובא מידע אודוות אגרות החוב (סדרה ט') של החברה (סדרה מהותית בהתאם להגדרת מוניה זה בתקנה 10(ב)(13)(א) לתקנות הדוחות) ("אגרות החוב (סדרה ט')"), בהתאם לתנאיין כפי שנקבעו על פי שטר נאמנות מיום 27 ביוני 2023, שנחתם בין החברה לבין הנאמן למוחזקי אגרות החוב (סדרה ט')²² (בסעיף 10.4 זה - "שטר הנאמנות"):

א. כללי:

מועד הנפקה	הנפקה ראשונה לציבור על פי דוח הצעת מדף מיום 28 ביוני 2023; הנפקה שנייה (הרחבת סדרה) למשקיעים מסווגים בדרך של הנפקה פרטיט.
ערך נקוב במועד ההנפקה	279,944 אלף ש"ח
ערך נקוב לאחר הרחבת סדרה	279,944 אלף ש"ח
ערך נקוב מתואם ליום 31.12.2023	282,362 אלף ש"ח
סכום הריבית שנცברה ליום 31.12.2023	-
הערך כפי שנכלל בדוחות הכספיים ליום 31.12.2023	261,733 אלף ש"ח
שווי בורסאי ליום 31.12.2023	272,050 אלף ש"ח
סוג הריבית לרבות התחיכות לתשלומים נוספים	ריבית سنوية קבועה בשיעור %.3.
מועד תשלום הקאן	תשעה תשלומים, לא שווים, כמפורט להלן: תשלום ראשון בשיעור 1% מהקרן ביום 31 בדצמבר 2024; תשלום שני בשיעור 1% מהקרן ביום 31 בדצמבר 2025; תשלום שלישי בשיעור 13% מהקרן ביום 30 ביוני 2027; תשלום רביעי בשיעור 13% מהקרן ביום 31 בדצמבר 2027; תשלום חמישי בשיעור 15% מהקרן ביום 30 ביוני 2028; ותשלום שישי בשיעור 10% מהקרן ביום 31 בדצמבר 2028; תשלום שביעי בשיעור 15% מהקרן ביום 30 ביוני 2029; תשלום שמיני בשיעור 10% מהקרן ביום 31 בדצמבר 2029; תשלום תשיעי בשיעור 22% מהקרן ביום 30 ביוני 2030.
מועד תשלום הריבית	תשלומיםחצי سنתיים, ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנתיים 2023 עד 2029 וביום 30 ביוני של כל אחת מהשנתיים 2024 עד 2030 (כולל), כאשר תשלום הריבית הראשון מבוצע ביום 31 בדצמבר 2023, והתשלום האחרון מבוצע ביום 30 ביוני 2030.מעט תשלום הריבית הראשון, תשלום הריבית יישולם בגין התקופה של שישה חודשים שנסתימה ביום האחרון שלפני התשלום.

²² ראה דוח הצעת המדף שפורסמה החברה ביום 28 ביוני 2023 (מס' אסמכתא: 060583-01-2023), המובא על דרך הפניה.

תנאי הצעדה	
זכות לפדיון מוקדם	агירות החוב (סדרה ט') והריבית בגין תהינה צמודות למדד.

ב. פרטיים בדבר הנאמן

הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ט') הינו משמרת - חברה לשירותי נאמנות בע"מ, מנחם בגין 48, תל אביב 66180 טל': 03-6374354; פקס: 03-6374344; דוא"ל: Office@mtrust.co.il. מר רמי סבטי, האחראי על אגרות החוב (סדרה ט') – מנהל.

ג. דירוג אגרות החוב (סדרה ט')

בטבלה שלහן יובאו פרטיים אודוט דירוג אגרות החוב (סדרה ט') ושינויים שחלו בדירוג:

שם החברה המדרגת	הדריך	תאריך הדירוג	הạng שנקבע	השינויים שחלו בendirog	מספר אסמכתא לדוח הדירוג
אס אנד פי גלובל ריטינגים מעלות בע"מ	15 ביוני 2023	iA+	דירוג ראשון	דוח הדירוג נכלל כאן על דרך הפניה.	2023-01-056035
אס אנד פי גלובל ריטינגים מעלות בע"מ	27 ביוני 2023	iA+	אישור דירוג	דוח הדירוג נכלל כאן על דרך הפניה.	2023-01-060112
אס אנד פי גלובל ריטינגים מעלות בע"מ	28 באוגוסט 2023	iA+	אישור דירוג	דוח הדירוג נכלל כאן על דרך הפניה.	2023-01-080374
אס אנד פי גלובל ריטינגים מעלות בע"מ	12 בפברואר 2024	iA+	אישור דירוג	דוח הדירוג נכלל כאן על דרך הפניה.	2024-01-012817

ד. עמידה בתנאי שטר הנאמנות

למייטב ידיעת החברה, נכון למועד הדות, عمدة החברה בכל התנאים והתחייבויות לפי שטר הנאמנות. כמו כן, נכון למועד הדות, למייטב ידיעת החברה, לא התקיימו תנאים המקיימים עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה ט') כאמור לפירעון מיידי. כמו כן, לא התקיימו עילות למימוש בטוחות שניתנו להבטחת התשלום למחזיקי אגרות החוב (סדרה ט'). החברה לא קיבלה מהנאמן הודעה בדבר אי עמידה בתנאים והתחייבויות שלפי שטר הנאמנות.

ה. פעולות שנדרשו על ידי הנאמן

החל ממועד הנפקתן, לא נדרשה החברה לביצוע פעולות שונות ובכללן כינוס אסיפות מחזיקי אגרות החוב (סדרה ט'), על ידי הנאמן.

ו. בטוחות להבטחת אגרות חוב (סדרה ט')

התחייבויות החברה בגין אגרות החוב (סדרה ט') הובטו בטוחות אשר תמציתן: (א) שעבוד קבוע, יחיד, ראשוני בדרגה, ללא הגבלה בסכום, לטובת הנאמן, על 1,008,914 מנויות רגילות בנות 1 ש"ח

ע.ב. כל אחת של רביע נדל"ן שבבעלות החברה; ו-(ב) שעבוד קבוע, יחיד, ראשוני בדרגה, ללא הגבלה בסכום, לטובת הנאמן, על 4,046,415 מנויות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ב. כל אחת של דור אלון שבבעלות החברה (זאת למועד הדוח, לאחר הרחבת הסדרה שבוצעה ביום 14 בפברואר 2024, הכל בתיאום עם הנאמן).

ערך של המניות המשועבדות ליום 31 בדצמבר 2023 עמד על כ-773 מיליון ש"ח.
לפרטים אודות הגבלות על הנפקת אגרות חוב נוספות ראה סעיף 2.4.4 לשטר הנאמנות. לפרטים בדבר תנאים שנקבעו בשטר הנאמנות לעניין שחרור נכסים משועבדים, החלפת נכסים משועבדים, ומכירת נכסים משועבדים ראה סעיפים 5.9, 5.10 ו-5.11-5.1 לשטר הנאמנות. יצוין כי למייטב ידיעת החברה, השובדים שנרשמו מכוח שטר הנאמנות תקפים על-פי כל דין, לרבות מסמכי התאגדות.

לפרטים נוספים פעילות רביע נדל"ן ודור אלון²³, ראה סעיפים 5.1 ו-5.2 לעיל, בהתאם, וכן נספחים א' ו-ג' לפרק א' לדוח זה.

האמור לעיל מהוות תיאור תמציתי בלבד ולא מרצה של הבטוחות שהתחייבה החברה לייצור להבטחת התchieビותה בגין אגרות החוב (סדרה ט'). לפרטים המלאים אודות הבטוחות הנ"ל ראה סעיף 5 לשטר הנאמנות וכן דוח הצעת המדריך מכוון הונפקו אגרות החוב (סדרה ט') מיום 28 ביוני 2023 (asmcta מס' 060583-01-060583), המובא על דרך ההפנייה.

ג. התchieビות נוספת בגין אגרות החוב (סדרה ט')

(1) החברה התחייבה כי עד למועד הסילוק המלא, הסופי והמדויק של החוב על פי תנאי אגרות החוב (סדרה ט'), תעמוד באמות מידיה פיננסיות כדלקמן:

א. **הון עצמי מינימלי** - ההון העצמי של החברה לא יחת, במשך שני רביעונים עוקבים, מסך של 740 מיליון ש"ח ("הון העצמי המינימלי") על-פי הנתונים הכספיים המוחשיים לחברה עצמה (סולו) שיוצגו במסגרת הדוח התקופתי או הדוח הרבוני ("נתוני סולו"), האחרון שפורסםה החברה.

ב. **יחס חוב פיננסי נתו ל-CAP נתו** - היחס שבין החוב פיננסי נתו (כהגדתו להלן) ובין ה-CAP נתו (כהגדתו להלן), לא יעלה על שיעור של 72.5%, על-פי נתוני סולו, שנכללו בדוח תקופתי או בדוח רבוני, במשך שני רביעונים עוקבים.

לענין סעיף ז'(1) זה -

²³ בקשר עם עמדה משפטית 103-29 של רשות ניירות ערך (מצאים בקשר עם נאותות האגלו' בקשר בטוחות ו/או שעבודים שניתנו על ידי תאגידים מדויקים להבטחת פירעון תעודות התchieビות).

"הון עצמי" - סך ההון העצמי של החברה המיויחס לבעלי המניות של החברה, ללא זכויות מיעוט, כהגדרתו בכללי חשבונאות מקובלות, ובתוספת "הלוואות בעליים נחותות" (כהגדרתן להלן).

"הלוואות בעליים נחותות" - קרן הלוואה, מכלמין וסוג (אך לא רק), שטר, שטר הון וכי"ב), בסכום של עד 50% מההון העצמי, אשר לפי תנאייה במקרה של העמדה לפירעון מיידי של אגרות החוב או במקרה של פירוק, היא תיפרע רק לאחר פירעון המלא של אגרות החוב (סדרה ט').

"חוב פיננסי נטו" - יתרת ההתחייבויות כלפי בנקים, מוסדות פיננסיים, בעלי אגרות חוב ומלוויים אחרים שהעמידו הלוואות לחברת, למען הסר ספק - למעט הלוואות בעליים נחותות כהגדרתן לעיל, בניכוי מזומנים ושוויי מזומנים (כהגדרת המונח בדוחות הכספיים) וכן בניכוי השקעות מסווגות בנכסי השותפים לרבות ניירות ערך صحירים ופקדונות לא מוגבלים, והכל על בסיס נתוני סולו.

"CAP נטו" - הון עצמי בתוספת חוב פיננסי נטו.

על פי סעיף 6.3.5 לשטר הנאמנות הובהר, כי במידה ויחול שינוי בפרמטרים המשמשים לביצוע המבחנים האמורים לעיל כתוצאה משינוי כללי החשבונאות המקובלות /או שינוי רגולטורי אחר אשר השפעתו אותו שינוי על הפרמטרים המשמשים (הון עצמי / חוב פיננסי נטו) על אמות המידה הפיננסיות, עולה על 7.5 מיליון ש"ח, בהתאם לפרמטרים הנ"ל לשינוי הנובע מישום כללי החשבונאות או השינוי הרגולטורי לראשונה (לדוגמא, אם בעקבות יישום תקן חשבונאי ייקטן או יגדל ההון עצמי של החברה ב-30 מיליון ש"ח, תופחת או תועלה אמת המידה שענינה הון עצמי מינימלי ב-30 מיליון ש"ח). החברה פרסם גילוי בדבר השינוי בפרמטרים כאמור לרבות פירוט חישוב הפרמטרים האמורים וכן השפעתם על אמות המידה הפיננסיות, במסגרת הדוח הרביעוני או הדוח התקופתי, אשר בדוחות הכספיים הכלולים בו יושם לראשונה השינוי כללי החשבונאות המקובלות /או שינוי רגולטורי الآخر כאמור וכן בדוח מיידי שיפורם סמוך לאחר פרסום הדוח הרביעוני או התקופתי כאמור, וזאת לאחר שהשינויים כאמור והשפעתם נמסרו לנאמן בהודעה בכתב מאת נושא המשרה הבכיר בתחום הכספיים בחברה (או מחליפו), בצירוף תחסיב ובתייאום עם הנאמן.

לפרטים נוספים ראה סעיף 6.3 לשטר הנאמנות.

(2) להלן תוצאות חישוב אמות המידה הפיננסיות אשר החברה התחייבה לעמוד בהן כאמור לעיל, ליום 31 בדצמבר 2023:

תוציאות החישוב ליום 31.12.2023	אמת המידה הפיננסית
C-2,425 מיליון ש"ח	הון עצמי מינימלי
C-41.7%	יחס חוב פיננסי נטו ל-CAP נטו

לאור תוצאות החישובים כאמור, נכון ליום 31 בדצמבר 2023 ולתאריך הדוח עומדת החברה באמצעות המידה הפיננסית שנקבעו בתנאי אגרות החוב (סדרה ט').

ח. מגבלות על חלוקת דיבידנד בהתאם לשטר הנאמנות

החברה תהא רשאית לבצע חלוקה כהגדרתה בחוק החברות (לרובות רכישה עצמית של מניות החברה) ("חלוקת"), בכפוף לקיום כל התנאים להלן:

(א) אישור היועץ המשפטי של החברה, שיועבר לנאמן לא יאוחר משני ימי עסקים לאחר אישור דירקטוריון החברה בדבר ביצוע החלוקה, כי דירקטוריון החברה קיבל החלטה על ביצוע החלוקה, תוך שהדיקטוריון קבע כי (1) החלוקה האמורה הינה חלוקה מותרת לפי סעיף 302 לחוק החברות ו-(2) כי אין בה בכך למנوع מהחברה לפרוע את אגרות החוב (סדרה ח') לפי תניהם; וכן -

(ב) לא יאוחר מ-2 ימי עסקים לאחר אישור דירקטוריון החברה את ביצוע החלוקה, החברה תעבור לנאמן אישור חתום על-ידי מנכ"ל החברה או נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכלכלי בחברה, בנוסח לשביות רצון הנאמן, לפיו - (א) החברה אינה מפרה את אמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 6.3 לשטר הנאמנות (ראה סעיף ז' לעיל), סמוך לפני החלוקה ומידי לאחר החלוקה, כאשר הבדיקה נעשתה בהתאם לדוחות הכלכליים האחרונים שפורסמו לפחות ממועד אישור החלוקה. לאישור יצורפו תחזיבים מתאימים בקובץ אקסל; (ב) ההון העצמי של החברה בעקבות החלוקה לא יפחח מ-907 מיליון ש"ח ("הוּן עצמי לחולקה"); (ג) יחס חוב ל-CAP של החברה בעקבות החלוקה לא יעלה על 70%; (ד) לא מתקיימת עילה להעמדה לפירעון מיידי כאמור בסעיף 7.1 לשטר הנאמנות, ללא תקופות ההמתנה והריפוי המנווית בסעיף האמור; (ה) יחס חוב לבטווחה מיד לאחר החלוקה לא יעלה על יחס חוב לבטווחה הנדרש. ככל שהחברה לא עומדת ביחס חוב לבטווחה הנדרש כאמור, היא תהא רשאית להפקיד חלק מהכלכליים שאמורים להיות מחולקים במסגרת החלוקה האמורה בחשבון הנאמנות ו/או לשעבד מניות ובעוד נדל"ן ו/או דור אלון ו/או החברה האחרת²⁴, והכל עד לעמידה ביחס חוב לבטווחה הנדרש, ולאחר מכן כל יתרה תוכל להיות מחולקת ללא מגבלה על-פי ס"ק (ה) זה; ו-(ו) נכון למועד אישור החלוקה, אין הפרה של איזה תנאי מהותי של שטר הנאמנות (יובהר, כי אין כאמור בס"ק (ו) זה כדי להוות הסכמה של הנאמן להפרות לא מהותיות של שטר הנאמנות על-ידי החברה). הנאמן יהיה רשאי להסתמך על אישור החברה ולא ידרש לבצע בדיקה נוספת מטעםו. וכן -

(ג) לא תבוצע חלוקה מרוחקי שערוך בסכום העולה על התקבולות מחברות מוחזקות (הגדרתם להלן).

"**התקבולות מחברות מוחזקות**" משמע: סך התקבולות, מכל מין וסוג, במצטבר שהתקבלו מחברות המוחזקות על ידי החברה בתקופה שהחל מחודש ספטמבר 2016. מובהר כי המגבלה על פי ס"ק ג' זה לעיל תחול אך ורק בהתייחס לחלוקת מרוחקי שערוך בגין נכסים/ים שטרם מומשו (כל עוד לא מומשו).

עוד מובהר כי ככל שחלוקת מרוחחי שערוך יקטן הסכום אשר ניתן לחלקו מתוך רוחחי שערוך (אשר נגזר כאמור מהתקובלות מחברות מוחזקות), בגובה סכום החלוקת שבוצעה כאמור.

ראתה גם סעיף 6.4 לשטר הנאמנות.

11. אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

לענין אירועים נוספים שארכו לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי ראה ביאור 29 לדוחות הכספיים. הדירקטוריון והנהלת החברה מביעים את הערכתם למנהלים ולעובדיה החברה על עבודתם המקצועית והמסורה ועל תרומתם לחברת.

דורון תורג'מן, דירקטור (*)

מוthy בן משה

יו"ר דירקטוריון ומנכ"ל

(*) בישיבת דירקטוריון החברה מיום 30 במאי 2022 הווסף מר דורון תורג'מן, לחתום על דוחות דירקטוריון של החברה.

תאריך: 31 במרס 2024.

נספח א' לדוח הדירקטוריון - פרטיים בדבר הערכת שווי מהותית

להלן פרטיים אודוט הערכת שווי מהותית לחברה, בהתאם לתקנה 8ב' לתקנות הניראות ערך (דוחות תקופתיים ומידדים), התש"ל-1970 ("תקנות הדוחות"), מיום 27 במרץ 2023, בדבר בוחנת ירידת ערך ועדפי עלות בגין דור אלון.

פירוט	מאפיין
בחינת ירידת ערך ועדפי עלות בגין דור אלון	זהוי נושא ההערכה
31.12.2023	עיתוי ההערכה
126 מיליון ש"ח	שווי נושא ההערכה סמוך לפניה מועד ההערכה
908 מיליון ש"ח	ערך בספרים של יחידת מניבת מזומנים אליה מיוחסים ועדפי העלות - פעילות תדוקן וקמעונות
1,071 מיליון ש"ח	שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכתה: סכום בה השבה של יחידת מניבת המזומנים אליה מיוחסים ועדפי העלות
הבחינה בוצעה על ידי צוות בראשותו של דב קצוביץ, רוח, שותף ומנהל מחלקת הערכות השווי בדלויט ייעוץ טכנולוגיות בע"מ מקבוצת Deloitte Israel, בוגר תואר ראשון בחשבונאות ובמדעי המחשב, ותואר שני במנהל עסקים מאוניברסיטת תל-אביב; בעל ניסיון של מעל ל-20 שנים בתחום הביקורת, הייעוץ הכספי והמיומני וביצוע הערכות שווי, לרבות עבורות לצרכים חשבונאיים, בהיקפים גדולים לאלה של עבודה זו, וכן גבויים יותר.	זהוי המעריך ואפויונו
בתאום למכתב ההתקשרות, אחוריותו של מעריך השווי לא עליה על סך השווה לשולש פעמים התמורה המשולמת על ידי לקוחות, למעט במקרים של רשלנות רבתית או זדון מצד מעריך השווי שאז אחוריות מעריך השווי לא תהא מוגבלת בתקרה כלשהי. החברה התחייבה לשפות ו/או לפצות את מעריך השווי בגין כל סכום בו יחויב מעריך השווי כתוצאה מתביעתו ו/או דרישת כגד מעריך השווי ואשר מקורה במעשה או מחדל שלא כדין של החברה.	
תקני חשבונאות בינלאומיים: IAS 36 DCF - תזרים מזומנים חופשי.	מודל ההערכה שמעירך השווי פועל לפיו
שיעור היון (WACC) - 9.9% אחרי מס. שיעור צמיחה לטוחה ארוך - C- 1.3%.	הנחהות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה

נספח ב' לדוח הדירקטוריון - פרטיים בדבר הערכת שווי מהותית

הערכת שווי קניון TLV Fashion Mall

לפרטים בנוגע להערכת שווי מהותית של קניון TLV ליום 31 בדצמבר 2023, ראה סעיף 8.8.2 בנספח א' לדוח תקופתי זה.

נספח ג' לדוח הדירקטוריון - בחינת אי תלות מעריך השווי של נכסים נדל"ן בספרי רביע נדל"ן

גilioי בוגר לעורך שווי מהותי בהתאם לעמדת ס gal משפטית 30-105 של רשות ניירות ערך מיום 22 ביולי 2015

1. עודד האושנر, מהנדס אזרחי ושמי מאקרקעין, מבעליו של משרד האושנر מלול הנדסה וশמאות מאקרקעין בע"מ. המשרד מונה כ-16 שמי מאקרקעין.

סך שווי הנכסים שהוערכו על ידי מר האושנר, מהווה כ-41% מסך נכסים רביע נדל"ן בדוחות הכספיים המאוחדים של רביע נדל"ן ליום 31 בדצמבר 2023, ועל כן הינו "umarik השווי מהותי מאוד", בהתאם לעמדת ס gal משפטית 30-105 של רשות ניירות ערך מיום 22 ביולי 2015.

ההחלטה על ההתקשרות עם מר האושנר בנוגע להערכת השווי ליום 31 בדצמבר 2023, התקבלה על ידי הנהלת רביע נדל"ן, במהלך שנת הדיווח.

מר האושנר הינו מוסמך למדעים בהנדסה אזרחית מהפקולטה להנדסה בטכניון בחיפה, ורשות בפנקס המהנדסים החל משנת 1977 ובפנקס שמי המקרקעים החל משנת 1986. החל מחדש מאי 1991 מנהל משרד עצמאי להנדסה אזרחית וশמאות מאקרקעין.

רביע נדל"ן בחרה להתקשר עם מר האושנר בשל ניסיונו הרב ומקצועיותו בתחום הנדל"ן המוביל בישראל, המענייק לו את הנסיבות הנדרשים לקביעת השווי ההוגן של נכסים רביע נדל"ן.

umarik השווי נתן את הסכמתו מראש לצרף את הערכות השווי של הנכס בbaar טוביה ושל הנכס בקריית הרxon המשועבדים לטובת מחזקיי אגרות החוב (סדרה ז') של רביע נדל"ן לדוח רביע נדל"ן.

רביע נדל"ן התחייב לשפות את האושנר מלול הנדסה וশמאות מאקרקעין בע"מ ו/או מר עודד האושנר (בסעיף זה: "umarik השווי"), בגין כל תביעה בה יינתן פסק דין סופי וחלוט נגדumarik השווי בקשר להערכת השווי, עקב נתונים שסיפקה החברה ונתבררו כshawiyim ו/או לא מדוייקים מהותית, וב└בד שהערכת השווי נערכה על פי סטנדרטים מקצועיים שמאיים מקובלם, בסבירות ובקידוד ראויים, וכי חיבורumarik השווי אינו נובע כתוצאה מרשלנות מקצועית שלumarik השווי בערכת הערכת השווי ו/או הערכות שגויות ו/או זדון ו/או חסר תום לב בערכתה.



**דוחות כספיים
ליום 31 בדצמבר 2023**

פרק ג'

דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023

מידעכספי נפרד ליום 31 בדצמבר 2023

אלון רביע כחול ישראל בע"מ

מידע כספי נפרד

תוכן העניינים

עמוד

2

דוח רואה החשבון המבקר

נתונים כספיים:

3-4

נתונים על המצב הכספי

5

נתונים על רוח והפסד

6

נתונים על רוח כולל אחר

7-8

נתונים על תזרימי המזומנים

9-11

מידע נוסף למידע הכספי הנפרד

**דוח מיוחד של רואי החשבון המבקר לבעלי המניות של אלון רבוע בחול ישראל בע"מ על מידעכספי נפרץ לפי תקנה 9ג לתקנות
ニירוט ערץ (דווחות תקופתיים ומידדים), התש"ל-1970**

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9ג לתקנות נירוט ערץ (דווחות תקופתיים ומידדים), התש"ל-1970 של אלון רבוע בחול ישראל בע"מ (להלן: "החברה") לימי 31 בדצמבר 2023 ו-2022 וכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023. המידע הכספי הנפרד היו באחריות הדירקטוריון וה הנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעתה על המידע הכספי הנפרד בהתבסס על ביקורתנו.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל. על פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתקן את הביקורת ולבצעה במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין במידע הכספי הנפרד הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובפרטים הכלולים במידע הכספי הנפרד. ביקורת כוללת גם בדיקת הכללים החשבונאים שישמו בעריכת המידע הכספי הנפרד ושל האומדן המשמעותי שנעשה על ידי הדירקטוריון וה הנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההציג של המידע הכספי הנפרד. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתי, המידע הכספי הנפרד ערוץ, מכל הבדיקות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 9ג לתקנות נירוט ערץ (דווחות תקופתיים ומידדים), התש"ל-1970.

זיו האפט

רואי חשבון

תל אביב, 31 במרץ 2024

טל אביב 03-6386868 | ירושלים 02-6546200 | חיפה 04-8680600 | באר שבע 077-7784100 | כוורות 03-6386788 | בני ברק 073-7145300 | קריית שמונה 077-8983322 | מודיעין עילית 08-9744111 | אילת 08-6339911

משרד ראשי: בית אמרות BDO, דרך מנחים בגין 48, תל אביב, 6618001 | **דואל:** bdo@bdo.co.il | **בקטו באתר שלנו:** www.bdo.co.il

BDO Israel, an Israeli partnership, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent member firms. BDO is the brand name for the BDO network and for each of the BDO Member Firms

אלון רביע כחול ישראל בע"מ

מידע כספי נפרד

נתונים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר		 במידע נוסף
2022	2023	
אלפי ש"ח		
101,267	153,186	
8,619	3,285	
327,716	328,083	
33,261	60,403	3
5,415	-	
476,278	544,957	
 נכסים שוטפים		
2,948,016	3,120,687	4
604,147	737,128	4
199,528	169,935	
-	3,930	
902	8,408	
7,239	6,043	
75,300	75,300	
3,835,132	4,121,431	
4,311,410	4,666,388	
סה"כ נכסים		

31 במרץ 2024

אליעד בן אבִי מ"מ סמנכ"ל כספים	דורון טורגמן דרקטוריון (*)	מוthy בן משה יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל	תאריך אישור הנתונים הכספיים על ידי דיקטוריון החברה
---	---	---	---

(*) בישיבת דירקטוריון החברה מיום 30 במאי 2022 הוסמך מר דורון טורגמן לחתום על דוחות כספיים של החברה.

המידע הנוסף המצורף למידע הכספי הנפרד מהו חלק בלתי נפרד ממנו.

אלון רביע כחול ישראל בע"מ

מידע כספי נפרד

נתונים על המצב הכספי

لיום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		

התchia'יות שוטפות		
אשראי מתאגידים בנקאים		
חלויות שוטפות של אגרות חוב		
חלויות שוטפות של הלואאות מבעלות השיטה		
זכאים ויתרות זכות אחרים		
התchia'יות אחרות		
מכשירים פיננסיים נגזרים		
חלויות שוטפות של התchia'יות חכירה		
		סה"ם התchia'יות שוטפות
התchia'יות שאינן שוטפות		
אגרות חוב		
התchia'יות לפני הבעלת השיטה		
התchia'יות בגין הטבות לעובדים		
התchia'יות חכירה		
		סה"ם התchia'יות שאינן שוטפות
הון		
הון מנויות ופרמייה על מנויות		
קרנות ההון		
שטר ההון		
יתרת הפסד		
סה"ם ההון המיויחס לבעליים של החברה		
		סה"ם התchia'יות והון

המידע הנוסף המצורף למידע הכספי הנפרד מהו זה חלק בלתי נפרד ממנו.

אלון רביע כחול ישראל בע"מ

מידע כספי נפרד

נתונים על רווח והפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2021	2022	2023	
אלפי ש"ח			
493,915	152,247	348,860	חלוקת החברה ברווחי חברות מוחזקות
790	675	529	הכנסות דמי ניהול
4,348	22	5	הכנסות אחרות
<u>499,053</u>	<u>152,944</u>	<u>349,394</u>	
27,197	23,889	29,072	הוצאות הנהלה וכליות
132	3,558	173	הוצאות אחרות
<u>27,329</u>	<u>27,447</u>	<u>29,245</u>	
471,724	125,497	320,149	רווח מ פעולות
95,595	8,060	30,269	הכנסות מימון
84,939	161,447	103,468	הוצאות מימון
<u>(10,656)</u>	<u>153,387</u>	<u>73,199</u>	הוצאות (הכנסות) מימון, נטו
<u>482,380</u>	<u>(27,890)</u>	<u>246,950</u>	רווח (הפסד) לשנה המיויחס לבבעלים של החברה

המידע הנוסף המצורף למידע הכספי הנפרד מהוות חלק בלתי נפרד ממנו.

אלון רביע כחול ישראל בע"מ

מידע כספי נפרד

נתונים על רוח כולל אחר

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח		
482,380	(27,890)	246,950
(6,458)	43,180	15,548
(6,458)	43,180	15,548
47,258	94,253	3,595
47,258	94,253	3,595
40,800	137,433	19,143
523,180	109,543	266,093

רוח (הפסד) לשנה המיויחס לבאים של החברה

פריטי רוח (הפסד) כולל אחר שלאחר שהוכרו לראשונה ברוח הכלל הועברו או יועברו לרווח או הפסד:

רוח (הפסד) כולל אחר בגין חברות מוחזקות סה"כ רוח (הפסד) כולל אחר שלאחר שהוכר לראשונה ברוח הכלל הועבר או יועבר לרווח או הפסד, נטו ממס

פריטי רוח כולל אחר שלא יועברו לרווח והפסד:
רוח כולל בגין חברות מוחזקות סה"כ רוח כולל לאחר שלא יועבר לרווח או הפסד, נטו ממס

סה"כ רוח כולל אחר לשנה

סה"כ רוח כולל לשנה המיויחס לבאים של החברה

המידע הנוסף המצורף למידע הכספי הנפרד מהוות חלק בלתי נפרד ממנו.

אלון רביע כחול ישראל בע"מ

מידע כספי נפרד

נתונים על תזרימי המזומנים

לשנה שהותיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח		
		תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
482,380	(27,890)	246,950
(313,289)	85,791	(134,305)
169,091	57,901	112,645

חוות (המשך) לשנה לפני מס המיחס לבניית מנויות של החברה התאמות לתזרים מזומנים נטו מפעילות שוטפת (נספח א')
מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

(149)	(86)	(8,115)
(14,746)	13,357	5,334
(2,933)	3,035	2
(89,788)	(63,027)	5,252
(324,316)	(271,310)	(89,340)
(50,299)	(16,055)	-
21,987	19,620	20,660
(75,481)	(12,408)	(172)
41,587	5,796	-
(211,560)	(46,366)	-
23,666	39,170	34,325
(682,032)	(328,274)	(32,054)

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
רכישת רכוש קבוע
תקבולים ממימוש (הפקדה) מפיקדונות, נטו
משיכה (הפקדה) מפיקדונות ז"א, נטו
תמורה ממימוש (השקעה) בנירות ערך סחרים
פרען (מתן) הלואות לחברות מוחזקות, נטו
רכישת חברות מוחזקות
פרען הלואאות מאחרים
החזיקות במניות חברות מוחזקות
ריבית שהתקבלה
מזומנים נטו שנמשכו לפעילות השקעה

22,776	22,206	(140,660)
688,215	915,025	484,098
(199,262)	(709,157)	(275,570)
-	(6,660)	-
-	(32,658)	(30,632)
(517)	(1,109)	(1,137)
(71,772)	(78,745)	(64,771)
439,440	108,902	(28,672)
(73,501)	(161,471)	51,919
336,239	262,738	101,267
262,738	101,267	153,186

תזרימי מזומנים מפעילות מימון
שינוי באשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאים, נטו
הנפקת אגרות חוב
פרען אגרות חוב
פירען הלואאות בעליים
מימון עסקאות אקדמה
פרען התcheinויות חכירה
ריבית ששולמה
מזומנים נטו שנמשכו (שימושו) מפעילות מימון
עליה (ירידה) נטו במזומנים ושווי מזומנים
מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

המידע הנוסף המצורף למידע הכספי הנפרד מהוות חלק בלתי נפרד ממנו.

אלון רביע כחול ישראל בע"מ

מידע כספי נפרד

נתונים על תזרימי המזומנים (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח		

<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tbody> <tr> <td style="text-align: right; padding-right: 10px;">1,064</td> <td style="text-align: right; padding-right: 10px;">1,587</td> <td style="text-align: right; padding-right: 10px;">1,583</td> <td style="text-align: right; padding-right: 10px;">נוסף א'</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right; padding-right: 10px;">(493,915)</td> <td style="text-align: right; padding-right: 10px;">(152,247)</td> <td style="text-align: right; padding-right: 10px;">(348,860)</td> <td style="text-align: right; padding-right: 10px;">התאמות לתרירים מזומנים נטו מפעילות שוטפת</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right; padding-right: 10px;">188,919</td> <td style="text-align: right; padding-right: 10px;">86,405</td> <td style="text-align: right; padding-right: 10px;">139,031</td> <td style="text-align: right; padding-right: 10px;">פחת והפחחות חלק החברה ברוחן חברות מוחזקות</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right; padding-right: 10px;">(5,114)</td> <td style="text-align: right; padding-right: 10px;">896</td> <td style="text-align: right; padding-right: 10px;">6,467</td> <td style="text-align: right; padding-right: 10px;">דיבידנד שהתקבל מחברות מוחזקות</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right; padding-right: 10px;">722</td> <td style="text-align: right; padding-right: 10px;">(186)</td> <td style="text-align: right; padding-right: 10px;">-</td> <td style="text-align: right; padding-right: 10px;">שינויים בגין הצמת נכסים כספיים, אגרות חוב, הלואות והתחייבות אחרות לזמן ארוך</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right; padding-right: 10px;">(103,050)</td> <td style="text-align: right; padding-right: 10px;">76,485</td> <td style="text-align: right; padding-right: 10px;">(5,196)</td> <td style="text-align: right; padding-right: 10px;">הטבות לעובדים, נטו</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right; padding-right: 10px;">18,252</td> <td style="text-align: right; padding-right: 10px;">16,901</td> <td style="text-align: right; padding-right: 10px;">22,917</td> <td style="text-align: right; padding-right: 10px;">שער השקעות בנירות ערך סחרים, פיקדונות וחיבאים</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right; padding-right: 10px;">69,536</td> <td style="text-align: right; padding-right: 10px;">58,680</td> <td style="text-align: right; padding-right: 10px;">50,844</td> <td style="text-align: right; padding-right: 10px;">לזמן ארוך</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right; padding-right: 10px;">350</td> <td style="text-align: right; padding-right: 10px;">331</td> <td style="text-align: right; padding-right: 10px;">320</td> <td style="text-align: right; padding-right: 10px;">הפסד משני שווי הוגן של מכשירים פיננסיים נגזרים, נטו</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right; padding-right: 10px;"><u>(323,236)</u></td> <td style="text-align: right; padding-right: 10px;"><u>88,852</u></td> <td style="text-align: right; padding-right: 10px;"><u>(132,894)</u></td> <td style="text-align: right; padding-right: 10px;">הוצאות מימון בגין חכירה</td> </tr> </tbody> </table> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tbody> <tr> <td style="text-align: right; padding-right: 10px;">7,427</td> <td style="text-align: right; padding-right: 10px;">(2,570)</td> <td style="text-align: right; padding-right: 10px;">(1,374)</td> <td style="text-align: right; padding-right: 10px;">שינויים בנכסים תעופליים והתחייבות תעופליות</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right; padding-right: 10px;">2,520</td> <td style="text-align: right; padding-right: 10px;">(491)</td> <td style="text-align: right; padding-right: 10px;">(37)</td> <td style="text-align: right; padding-right: 10px;">קייטון (גידול) בליקות וחיבאים אחרים</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right; padding-right: 10px;"><u>9,947</u></td> <td style="text-align: right; padding-right: 10px;"><u>(3,061)</u></td> <td style="text-align: right; padding-right: 10px;"><u>(1,411)</u></td> <td style="text-align: right; padding-right: 10px;">גידול (קייטון) בזיכאים אחרים</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right; padding-right: 10px;"><u>(313,289)</u></td> <td style="text-align: right; padding-right: 10px;"><u>85,791</u></td> <td style="text-align: right; padding-right: 10px;"><u>(134,305)</u></td> <td style="text-align: right; padding-right: 10px;">סה"כ</td> </tr> </tbody> </table> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tbody> <tr> <td style="text-align: right; padding-right: 10px;">-</td> <td style="text-align: right; padding-right: 10px;"><u>3,755</u></td> <td style="text-align: right; padding-right: 10px;"><u>225</u></td> <td style="text-align: right; padding-right: 10px;">מידע נוסף בגין פעילות השקעה ופעילות מימון שאנו</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right; padding-right: 10px;"></td> <td style="text-align: right; padding-right: 10px;"></td> <td style="text-align: right; padding-right: 10px;"></td> <td style="text-align: right; padding-right: 10px;">כרוכים בתזרים מזומנים</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right; padding-right: 10px;"></td> <td style="text-align: right; padding-right: 10px;"></td> <td style="text-align: right; padding-right: 10px;"></td> <td style="text-align: right; padding-right: 10px;">הכרה בנכס זכות שימוש כנגד התחייבות חכירה</td> </tr> </tbody> </table>	1,064	1,587	1,583	נוסף א'	(493,915)	(152,247)	(348,860)	התאמות לתרירים מזומנים נטו מפעילות שוטפת	188,919	86,405	139,031	פחת והפחחות חלק החברה ברוחן חברות מוחזקות	(5,114)	896	6,467	דיבידנד שהתקבל מחברות מוחזקות	722	(186)	-	שינויים בגין הצמת נכסים כספיים, אגרות חוב, הלואות והתחייבות אחרות לזמן ארוך	(103,050)	76,485	(5,196)	הטבות לעובדים, נטו	18,252	16,901	22,917	שער השקעות בנירות ערך סחרים, פיקדונות וחיבאים	69,536	58,680	50,844	לזמן ארוך	350	331	320	הפסד משני שווי הוגן של מכשירים פיננסיים נגזרים, נטו	<u>(323,236)</u>	<u>88,852</u>	<u>(132,894)</u>	הוצאות מימון בגין חכירה	7,427	(2,570)	(1,374)	שינויים בנכסים תעופליים והתחייבות תעופליות	2,520	(491)	(37)	קייטון (גידול) בליקות וחיבאים אחרים	<u>9,947</u>	<u>(3,061)</u>	<u>(1,411)</u>	גידול (קייטון) בזיכאים אחרים	<u>(313,289)</u>	<u>85,791</u>	<u>(134,305)</u>	סה"כ	-	<u>3,755</u>	<u>225</u>	מידע נוסף בגין פעילות השקעה ופעילות מימון שאנו				כרוכים בתזרים מזומנים				הכרה בנכס זכות שימוש כנגד התחייבות חכירה	<p style="text-align: right; margin-top: 10px;">נתונים על תזרימי המזומנים (המשך)</p>
1,064	1,587	1,583	נוסף א'																																																																		
(493,915)	(152,247)	(348,860)	התאמות לתרירים מזומנים נטו מפעילות שוטפת																																																																		
188,919	86,405	139,031	פחת והפחחות חלק החברה ברוחן חברות מוחזקות																																																																		
(5,114)	896	6,467	דיבידנד שהתקבל מחברות מוחזקות																																																																		
722	(186)	-	שינויים בגין הצמת נכסים כספיים, אגרות חוב, הלואות והתחייבות אחרות לזמן ארוך																																																																		
(103,050)	76,485	(5,196)	הטבות לעובדים, נטו																																																																		
18,252	16,901	22,917	שער השקעות בנירות ערך סחרים, פיקדונות וחיבאים																																																																		
69,536	58,680	50,844	לזמן ארוך																																																																		
350	331	320	הפסד משני שווי הוגן של מכשירים פיננסיים נגזרים, נטו																																																																		
<u>(323,236)</u>	<u>88,852</u>	<u>(132,894)</u>	הוצאות מימון בגין חכירה																																																																		
7,427	(2,570)	(1,374)	שינויים בנכסים תעופליים והתחייבות תעופליות																																																																		
2,520	(491)	(37)	קייטון (גידול) בליקות וחיבאים אחרים																																																																		
<u>9,947</u>	<u>(3,061)</u>	<u>(1,411)</u>	גידול (קייטון) בזיכאים אחרים																																																																		
<u>(313,289)</u>	<u>85,791</u>	<u>(134,305)</u>	סה"כ																																																																		
-	<u>3,755</u>	<u>225</u>	מידע נוסף בגין פעילות השקעה ופעילות מימון שאנו																																																																		
			כרוכים בתזרים מזומנים																																																																		
			הכרה בנכס זכות שימוש כנגד התחייבות חכירה																																																																		

המידע הנוסף המצורף למידע הכספי הנפרד מהו זה חלק בלתי נפרד ממנו.

אלון רביע כחול ישראל בע"מ

מידע כספי נפרד

מידע נוסף

1. כללי

להלן נתוניים כספיים מתקן הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2023 (להלן - "דוחות מאוחדים"), המפורטים במסגרת התקופתיים, המיוחסים לחברת עצמה (להלן - "מידע כספי נפרד"), המוצגים בהתאם לתקנה 9ג (להלן - "התקנה") והתוספה העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומ"ד"ם) התש"ל-1970 (להלן - "התוספה העשירית"), עניין מידע כספי נפרד של התאגיד.

יש לקרוא את המידע הכספי הנפרד בלבד עם הדוחות המאוחדים.

במידע כספי נפרד זה –

חברה – אלון רביע כחול ישראל בע"מ.
חברות מאוחדות/חברות בנות – חברות, לרבות שותפות, שדוחותיהן מאוחדים באופן מלא, במישרין או בעקיפין, עם דוחות החברה.
חברות מוחזקות – חברות מאוחדות וחברות, לרבות שותפות או עסקה משותפת, שההשקעת החברה בהן כלולה, במישרין או בעקיפין, בדוחות הכספיים על בסיס השווי המאזני.

2. עיקרי המדיניות החשבונאית שישמה במידע הכספי הנפרד:

כללי המדיניות החשבונאית אשר פורטו בדוחות המאוחדים יושמו בעקבות התקופות המוצגות במידע הכספי הנפרד על ידי החברה, לרבות האופן בו סוגו הנתונים הכספיים במסגרת הדוחות המאוחדים בשינויים המתחייבים מהאמור להלן:

א. הציגת הנתונים הכספיים

1) נתונים על המצב הכספי

모ציגים סכומי הנכסים וההתchia'יות הכלולים בדוחות המאוחדים על המצב הכספי, בתוספת יתרות בגין חברותiot שבוטלו במסגרת הדוחות המאוחדים, המיוחסים לחברת עצמה ומפורטים לפי סוג הנכסים והתchia'יות. נתונים אלו סוגו באופן אופן בו סוגו בדוחות המאוחדים על המצב הכספי. סכומי הנכסים וההתchia'יות האמורים משקפים את הנכסים והתchia'יות הכלולים בדוחות המאוחדים על המצב הכספי, למעט סכומי הנכסים וההתchia'יות בגין חברות מוחזקות, ובתוספת או בניכוי, בהתאם לעניין, של יתרות בגין חברותiot שבוטלו במסגרת הדוחות המאוחדים.

בנוסף, מוצג סכום נתנו, בהתבסס על הדוחות המאוחדים על המצב הכספי, המיויחס לבעים של החברה, של סך הנכסים, בניכוי סך התchia'יות, המציגים בדוחות המאוחדים על המצב הכספי מידע כספי בגין חברות מוחזקות, לרבות מוניטין.

2) נתונים על רוח והפסד ורווח כולל אחר

모ציגים סכומי ההכנסות וההוצאות הכלולים בדוחות המאוחדים, בפיתוח בגין רווח או הפסד ורווח כולל אחר, לאחר נטול הכנסות וההוצאות בגין חברותiot שבוטלו במסגרת הדוחות המאוחדים, המיוחסים לחברת עצמה, ובפירוט לפי סוג ההכנסות וההוצאות.

נתונים אלה סוגו באופן אופן בו סוגו בדוחות הרווח או הפסד המאוחדים ובדוחות המאוחדים על הרווח הכלול. סכומי ההכנסות וההוצאות האמורים משקפים את ההכנסות וההוצאות הכלולות בדוחות הרווח או הפסד המאוחדים ובדוחות המאוחדים על הרווח הכלול, למעט סכומי הכנסות וההוצאות בגין חברות מוחזקות, ובתוספת או בניכוי, בהתאם לעניין, של הכנסות וההוצאות בגין חברותiot שבוטלו במסגרת הדוחות המאוחדים.

בנוסף, מוצג סכום נתנו, בהתבסס על הדוחות המאוחדים, המיויחס לבעים של החברה, של סך ההכנסות בניכוי סך ההוצאות, המציגים בדוחות המאוחדים תוצאות פעילות בגין חברות מוחזקות, לרבות ירידת ערך מוניטין או ביטולה. נתונים אלה מציגים תוך פילוח בין רווח או הפסד לבין רווח כולל אחר.

הציגה כאמור מביאה לכך שך כל הרווח לשנה המיויחס לבעים של החברה וסך כל הרווח הכלול לשנה המיויחס לבעים של החברה, על בסיס הדוחות המאוחדים, הינו זהה לסך כל הרווח לשנה המיויחס לבעים של החברה וסך כל הרווח הכלול לשנה המיויחס לבעים של החברה, בהתאם, בהתאם, כפי שנגזרים ממידע הכספי הנפרד.

אלון רביע כחול ישראל בע"מ

מידע כספי נפרד

מידע נוסף

2. עיקרי המדיניות החשבונאיות שישמה המידע הכספי הנפרד (המשך)

א. הצגת הנתונים הכספיים (המשך)

(3) נתונים על תזרימי מזומנים

מצגים סכומי תזרימי המזומנים הכלולים בדוחות המאוחדים, המיחסים לחברה עצמה, כשם לקווים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים (דהיינו, יתרות הסכומים לאחר שוטלו תזרימי מזומנים בגין חברותים מסווגים במדד הדוחות המאוחדים), בפילוח לפי תזרימים מפעילות שוטפת, תזרימים מפעילות השקעה ותזרימים מפעילות מימון וטור פירוט מרכיביהם. בנוסף, במסגרת כל אחת מהפעילות האמוראות, מצגים בנפרד תזרימי המזומנים הבנicherתיים נטו.

נתונים אלה סווגו באופןו אופן בו סוגם בדוחות המאוחדים. סכומים אלה משקפים את תזרימי המזומנים הכלולים בדוחות המאוחדים, לפחות סכומי תזרימי המזומנים בגין חברות מוחזקות.

ב. עסקאות בין החברה לחברות מוחזקות

(1) הצגה - יתרות הדדיות בקבוצה והכנסות והוצאות הנובעות מעסקאות הדדיות, אשר בוטלו במסגרת הנקת הדוחות המאוחדים, הוצגו בנפרד מהיתרה בגין חברות מוחזקות והרווח בגין חברות מוחזקות, יחד עם יתרות דומות מול צדים שלישיים.

(2) מדידה - עסקאות שבוצעו בין החברה לחברות מאוחדות שלא נמדדו בהתאם לעקרונות ההכרה והמדידה הקבועים בתקני דיווח כספי בינלאומיים ("IFRS"), המתוים את הטיפול החשבוני בעסקאות מעין אלו המבוצעות מול צדים שלישיים.

3. חיבטים ויתרונות חובה

יתרת החיבטים ליום 31 בדצמבר 2023 כוללת דיבידנד לקבול מרבע נדל"ן בסך של כ- 56.3 מיליון ש"ח.

4. השקעות והלוואות לחברות מוחזקות:

لיום 31 בדצמבר 2022				لיום 31 בדצמבר 2023			
סך הכל	הלוואות, יתרת חובה ושטרו הון (*) אלפי ש"ח	השקעה	סך הכל	הלוואות, יתרת חובה ושטרו הון (*) אלפי ש"ח	השקעה	סך הכל	
1,681,999	-	1,681,999	1,928,068	-	1,928,068	רביע נדל"ן	
1,083,906	-	1,083,906	1,062,316	-	1,062,316	דור אלון	
51	-	51	51	-	51	אלון סולור	
117,270	35,000	82,270	116,481	59,875	56,606	אקסטרה ריטיל	
12,125	18,182	(6,057)	16,194	30,258	(14,064)	אקסטרה לוג'יסטיקס	
420,381	356,390	63,991	502,696	405,513	97,183	אקסטרה לבנין	
3,944	6,477	(2,533)	1,409	8,655	(7,246)	רביע כחול אנרגיה	
(10,211)	35,391	(45,602)	18,301	85,840	(67,539)	אקסטרה חברת ציבורית נתניה	
18,899	26,463	(7,564)	10,721	41,126	(30,405)	אקסטרה חברת ציבורית ירושלים	
480	-	480	1,902	-	1,902	אקסטרה טרייד שותפות	
-	-	-	(25)	-	(25)	אקסטרה טרייד	
-	-	-	1,630	6,097	(4,467)	אקסטרה פלאס	
113,237	95,950	17,287	67,762	41,000	26,762	אקסטרה קרדיט	
30,646	-	30,646	28,219	-	28,219	גי' פי גלובל	
79,436	30,294	49,142	75,997	32,602	43,395	כר אקו	
-	-	-	26,093	26,162	(69)	אקסטרה מימון נדל"ן	
3,552,163	604,147	2,948,016	3,857,815	737,128	3,120,687		

הלוואות לאקסטרה ריטיל נושאותRibit שנתית של פרימס פלוואו 0.8%, ההלוואות לאקסטרה לוג'יסטיקס (לשעבר ב-
שירותי לוגיסטיקה) נושאות Ribit שנתית לא צמודה בשיעור של 2.90% (2.42% - 2022- 2022). שטרו ההון לאקסטרה
לוג'יסטיקס אינם נושאים Ribit וממועד הפירעון שלהם בין 5 ל-10 שנים ממוצע הנפקתם. עיקר ההלוואות לאקסטרה חברת
ציבורית ולאקסטרה חברת ציבורית ירושלים נושאות Ribit של Ribit בנק ישראל פלוואו 4%, בהתאם להסכם בעלי המניות
בחברה.

על פי החלטת דירקטוריון החברה, המימון לאקסטרה לבנין (לשעבר אר. רביע פיתוח ויזום) הוועד ווועמד על דרך של
שטרו הון שלא ישאו Ribit לתקופה של עד 10 (עשר) שנים ולא פחות מ-5 (חמש) שנים ממוצע העמדה / או בכל דרך
אחרת שהחברה תימצא לנכון. ההלוואה לאקסטרה קרדיט (לשעבר איסטרא פריפקט) נושאת Ribit שנתית לא צמודה
בשיעור של 6%.

אלון רביע כחול ישראל בע"מ

מידע כספי נפרד

5. מסים על הכנסה

א. מסים על הכנסה בגין מרכיבי רווח כולל אחר לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2021			2022			2023		
ネットו	הוצאה (התבטה) מוס	לפני מס	ネットו	הוצאה (התבטה) מוס	לפני מס	ネットו	הוצאה (התבטה) מוס	לפני מס
אלפי ש"ח								
(6,458)	-	(6,458)	43,180	-	43,180	15,548	-	15,548
47,258	-	47,258	94,254	-	94,254	3,595	-	3,595
40,800	-	40,800	137,434	-	137,434	19,143	-	19,143

רווח כולל אחר בגין
 חברות מוחזקות
 שהועבר או יעבר
 לרוח והפסד
 רווח כולל אחר בגין
 חברות מוחזקות
 שלא יעבר לרוח
 והפסד
 סה"כ מסים על
 הכנסה בגין מרכיבי
 רווח כולל אחר

ב. לחברה הפסדים להעברה בסך כ- 1.4 מיליארד ש"ח.

בחודש דצמבר 2021 קיבלת החברה ממיסים הכנסה שומות לפי מיטב שפיטה בהתיחס לשנות המס 2016-2015 לפיהן לחברה חבות מס של כ- 2.4 מיליון ש"ח בגין שנת המס 2016. כמו כן השומות כללו הקטנה של החברה המועברים בסכום של כ- 188 מיליון ש"ח. ביום 31 באוקטובר ו- 6 בנובמבר 2022 קיבלת החברה ממיסים הכנסה שומות לפי מיטב השפיטה בהתיחס לשנות המס 2017-2019, לפחות החברה חייבת בירתרת מס של כ- 17.3 מיליון ש"ח (כולל ריבית והצמדה) בגין שנות המס האמורות. הסוגיה העיקרית שבגינה חייבה החברה במס, עוסקת בתואם הוצאות מימן. כמו כן, בהתאם לשומות האמורות הפסד בסך כ- 581.5 מיליון ש"ח אשר החברה סיוגה בדוחות המס שלה כהפסד עסקי מסווג כהפסד הונ. בנוסף, השומות כוללות הקטנה של הפסדי ההון המועברים של החברה בשנים האמורות בסכום של כ- 3.2 מיליון ש"ח. החברה הגישה השגה בגין שומות אלו. בחודש אוקטובר 2023 חתמה החברה על הסכם שומות עם מס הכנסה בגין שנות 2015-2016. בהתאם להסכם השומות הוקטנו הפסדי המועברים של החברה בסך של כ- 50.5 מיליון ש"ח. כמו כן סוכם שנושא סיוג הפסדים יידן במסגרת הדינומים בקשר עם השומות לשנים 2017-2019, זאת לאור עדמתה של החברה כי יש לסייע כהפסדים עסקיים חלק מהפסדי האישר סוגו בדוח המס לשנת 2016 כהפסדי הון.

6. אירועים מהותיים בתקופת הדוח:

- א. בדבר אירועים מהותיים בתקופת הדוח, ראה ביאור 1(ב) לדוחות הכספיים המאוחדים.
- ב. בדבר דיבידנד שחולק על ידי חברות בנובember בשנת הדוח ראה באור 4 לדוחות הכספיים המאוחדים.
- ג. בדבר התחריבויות תלויות, ראה באור 25 לדוחות הכספיים המאוחדים.
- ד. בדבר אירועים לאחר תאריך המאזן, ראה באור 29 לדוחות הכספיים המאוחדים.



פרטים נוספים על התאגיד

פרק ד'

פרק ד' - פרטיים נוספים אודות התאגיד

שם התאגיד:	אלון רבוע כחול ישראל בע"מ
מספר התאגיד ברשם החברות:	52-004284-7
מספר התאגיד בבורסה:	2063
כתובת:	רחוב מנחם בגין 132, עזריאלי (המגדל העגול), ת.ד. 2, תל אביב-יפו, מיקוד 6702101
טלפון:	03-9284201
fax:	03-9284218
תאריך הדוח על המצב הכספי:	31.12.2023

פרק ד' - פרטיים נוספים אודות התאגיד

תוכן העניינים

עמוד		תקנה
4	תמצית דוחות על הרווח הכללי לכל אחד מהרביעונים בשנת הדיווח	תקנה 10א'
6	שימוש בתמורות ניירות הערך	תקנה 10ג'
7	רישימת השקעות בחברות בת ובחברות כלולות ליום 31 בדצמבר 2022	תקנה 11
11	שינויים בהשקעות בחברות בת ובחברות כלולות בשנת 2022	תקנה 12
14	הכנסות של חברות בת וחברות כלולות והכנסות מהן בשנת 2022	תקנה 13
18	מסחר בבורסה	תקנה 20
19	תגמולים לבני עניין ולנושאי משרה בכירה	תקנה 21
26	השליטה בחברה	תקנה 21א'
26	עסקאות עם בעל שליטה או שלבעל שליטה יש עניין אישי בהן	תקנה 22
35	החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה	תקנה 24
35	הוּן רשום, הוּן מונפק וניריות ערך המיראים סמוך למועד הדוח	תקנה 24א'
35	מרשם בעלי המניות של החברה	תקנה 24ב'
35	מען רשום	תקנה 25א'
37	הדיםקטורים של החברה	תקנה 26
41	ನושאי משרה בכירה של החברה	תקנה 26א'
43	מורים חתימה עצמאים של החברה	תקנה 26ב'
43	רואה החשבון המבקר של החברה	תקנה 27
43	שינויים בתקנון בשנת הדיווח	תקנה 28
44	החלטות דירקטוריון שאין טענות אישור אסיפה כללית ומהלצות הדירקטוריון לאסיפה הכללית	תקנה 29(א)
44	החלטות האסיפה הכללית שנתקבלו שלא בהתאם להמלצות הדירקטוריים	תקנה 29(ב)
44	החלטות אסיפה כללית מיוחדת	תקנה 29(ג)
44	החלטות החברה	תקנה 29א'

מונחים והגדרות

בפרק זה תהיה למונחים הבאים המשמעות הרשומה לצד, אלא אם נאמר במפורש אחרת:

אקסטרה אחזקות ישראל בע"מ, חברה פרטית בעלותו ובשליטתו המלאה של מר מוטי בן-משה;	"אקסטרה"
אלון רבוע כחול ישראל בע"מ;	"החברה" או "התאגיד" או "רבע" "כחול"
רבוע כחול נדל"ן בע"מ;	"רבוע נדל"ן"
דור אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ;	"דור אלון"
אקסטרה ריטיל גروف בע"מ;	"אקסטרה ריטיל"
אקסטרה לוג'יסטיקס (א.ל) 2004 בע"מ;	"אקסטרה לוג'יסטיקס"
אקסטרה ליבינג בע"מ;	"אקסטרה ליבינג"
החברה, יחד עם החברות המוחזקות שלה, וחברות בשליטתן של חברות אלה;	"הקבוצה"
הדווחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022 הכלולים כפרק ג' לדוח תקופתי זה;	"הדווחות הכספיים"
פרק תיאור עסקית התאגיד בו מובאים פרטים אודוטה החברה, לפי תקנות ניירות ערך (דווחות תקופתיים ומידדים), התש"ל-1970 המצורף כפרק א' של דוח זה;	"פרק א'"
31 בדצמבר 2023;	"תאריך הדוח על המצב הכספי"
השנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023;	"תקופת הדוח"
סגור למועד פרסום דוח זה;	"מועד הדוח" או "מועד פרסום הדוח"
הבורסה לניריות ערך בתל-אביב בע"מ;	"הבורסה"
חוק החברות, התשנ"ט-1999;	"חוק החברות"
כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.	"שליטה"
תשקיף המדף נושא תאריך 28 בפברואר 2023 אשר פורסם על-ידי החברה ביום 27 בפברואר 2023. ¹	"תשקיף המדף"

תקנה 10א': תמצית דוחות על הרווח הכללי לכל אחד מהרביעונים בשנת הדיווח, במתכונת של דוחות

.1

כספיים בגיןים

לשנה שבסתイヤה ביום 31.12.2023	תמצית דוחות רווח והפסד רביעוניים					
	רביעון 4	רביעון 3	רביעון 2	רביעון 1		
9,122,676	2,065,291	2,586,110	2,224,142	2,247,133		הכנסות ממכירות, נטו
7,156,921	1,647,280	2,019,003	1,726,744	1,763,894		עלות הכנסות
1,965,755	418,011	567,107	497,398	483,239		רווח גולמי
1,566,769	361,954	420,925	393,393	390,497		הוצאות מכירה ושיווק, הנהלה וככלויות
25,519	15,135	1,660	7,559	1,165		הכנסות אחרות
15,610	13,083	1,115	793	619		הוצאות אחרות
558,691	390,226	11,963	132,715	23,787		עליה בשוויו הוגן של ndl"ן להשקעה, נטו
103,167	20,866	18,946	63,138	217		חלוקת החברה ברווחי ההשקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
1,070,753	469,201	177,636	306,624	117,292		רווח מפעولات
421,108	62,266	72,204	125,119	161,519		הוצאות מימון, נטו
649,645	406,935	105,432	181,505	(44,227)		רווח (הפסד) לפני מסים על הכנסה
166,275	102,946	24,714	42,333	(3,718)		מסים על הכנסה
483,370	303,989	80,718	139,172	(40,509)		רווח (הפסד) מפעילות נמשכות
24,651	-	-	(308)	24,959		רווח (הפסד) מפעילות שהופסקו
508,021	303,989	80,718	138,864	(15,550)		רווח (הפסד) נקי לתקופה
						רווח (הפסד) נקי מיוסס ל:
246,950	149,703	45,362	83,877	(31,992)		בעליהם של החברה
261,071	154,286	35,356	54,987	16,442		זכויות שאינן מקנות שליטה
508,021	303,989	80,718	138,864	(15,550)		רווח (הפסד) נקי לתקופה

לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2023	תמצית דוחות רווח והפסד רביעוניים					רווח (הפסד) נקי לתקופה <u>רווח (הפסד) כולל אחר</u> <u>פריטי רווח (הפסד) כולל</u> <u>אחר של אחר שהוכרו</u> <u>ראשונה ברווח הכלול</u> <u>הואברו או יועברו לרווח</u> <u>והפסד:</u>
	רביעון 4	רביעון 3	רביעון 2	רביעון 1		
508,021	303,989	80,718	138,864	(15,550)		
16,819	(31,916)	20,164	13,429	15,142		הפרשי שער בגין תרגום פעילותות חוץ
16,819	(31,916)	20,164	13,429	15,142		סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר לשנה של אחר שהוכרו ראשונה ברווח הכלול הואבר או יועבר לרווח והפסד, נטו ממס
2,444	2,342	792	(2,215)	1,525		עדכן עדודה למס בגין קרן הערכת מחדש של רכוש קבוע ששוגג כנדל"ן להשקעה
2,322	2,177	80	130	(65)		רווח מהערכה מחדש של פריטי רכוש קבוע
4,766	4,519	872	(2,085)	1,460		מדידות מחדש של תוכנית בגין הטבה מוגדרת
21,585	(27,397)	21,036	11,344	16,602		סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר לשנה שלא יועבר לרווח והפסד, נטו ממס
529,606	276,592	101,754	150,208	1,052		סה"כ רווח כולל
266,093	123,397	64,641	95,221	(17,166)		סה"כ רווח כולל מייחס ל:
263,513	153,195	37,113	54,987	18,218		בעליים של החברה
529,606	276,592	101,754	150,208	1,052		זכויות שאין מקנות שליטה

2. **תקנה 10ג': שימוש בתמורה ניירות ערך**

מכוח דוחות הצעת מדף שפורסמו על-פי תשקיף המدى של החברה, הנפקה החברה לציבור במהלך תקופה הדוח ניירות ערך כמפורט להלן:

התמורה נטו	תמורה ברוטו	כוללת	כמות ע.ב. שהונפקה בפועל	סוג נייר ערך	תאריך ההנפקה	
כ-7 226.7 מיליון ש"ח	כ-6 228.6 מיליון ש"ח	243,409,000 ש"ח	ערך נקוב	אגרות חוב (סדרה ח')	² 2.7.2023 (סדרה חדשה)	(1)
כ-5 257.5 מיליון ש"ח	כ-8 259.8 מיליון ש"ח	279,944,000 ש"ח	ערך נקוב	אגרות חוב (סדרה ט')	³ 2.7.2023 (סדרה חדשה)	(2)
כ-3 29.3 מיליון ש"ח	כ-3 29.3 מיליון ש"ח	30,000,000 ש"ח	ערך נקוב	אגרות חוב (סדרה ח')	⁴ 14.2.2024 (הרחבת סדרה)	(3)
כ-2 127.2 מיליון ש"ח	כ-5 127.5 מיליון ש"ח	131,000,000 ש"ח	ערך נקוב	אגרות חוב (סדרה ט')	⁵ 14.2.2024 (הרחבת סדרה)	(4)

תמורה הנפקות דלעיל שנתקבלה בידי החברה שימשה ומשמשת את החברה למימון פעילותה העסקית, לרבות לצורך השקעותיה של החברה ו/או לתשלומים בגין סדרות אגרות חוב של החברה ו/או להקטנת מסגרת אשראי שנטלה החברה, ו/או לשם העמדת הלוואות בעליים לחברות בנות ו/או לשם העמדת חברות ו/או לשם עמידה בהתחייבויות כלפי צדדים שלישיים על פי התcheinויות קיימות או עתידיות, ו/או לשימושים אחרים של החברה על-פי החלטות דירקטוריון החברה כפי שייהיו מעת לעת.

2. אסמכתא מס' 061789
 3. אסמכתא מס' 061789
 4. 2024-01-013600
 5. 2023-01-013600

3. **תקנה 11: רשימת השקעות בחברות בת ובחברות כלולות מהוויות לתאריך הדוח על המזב הכספי**

(3.1. רשימת השקעות בחברות בת מהוויות ופיעילות של החברה⁶ לתאריך הדוח על המזב הכספי בהתאם לתקנות 11(1), 11(2) ו-11(3)

שם החברה המוחזקת	סוג נייר הערך	כמות נייר הערך	סה"כ ערך נקוב בש"ח	הנפרד של החברה (באלפי ש"ח) לתאריך הדוח על המזב הכספי	הרשומות למסחר בבורסה בתאריך הדוח על המזב הכספי בагורות ⁷ ליום 31.12.2023	שיעור החזקה של החברה במניות לתאריך הדוח על המזב הכספי	יתרת אג"ח והלוואות בדוח על המזב הכספי	עיקר תנאים סכום (באלפי ש"ח) בסמכות דירקטוריים בכוח ההצבעה בהון המניות המונפק
רבוע נדלין	מניה רגילה	6,867,852	6,867,852 ש"ח	1,928,068	23,770	C-56.30%	- -	-
דור אלון	מניה רגילה	13,093,998	13,093,998 ש"ח	1,062,316	7,117	C-82.73%	- -	-
אקסטרה ריטיל	מניה רגילה	18,781,011	18,781,011 ש"ח	56,606	-	100%	59,875 [א]	-
אקסטרה ליבינג	מניה רגילה	100	100 ש"ח	97,187	-	100%	405,513 [א]	-
אקסטרה לוגיסטיקס	מניה רגילה	100	100 ש"ח	(14,064)	-	100%	30,258 [א]	-
אקסטרה תחבורה	מניה רגילה	60	60 ש"ח	(67,539)	-	60%	85,840 [א]	-
אקסטרה ירושלים	מניה רגילה	60	60 ש"ח	(30,405)	-	60%	41,126 [א]	-
רביע אנרגיה	מניה רגילה	200	200 ש"ח	(7,246)	-	100%	8,655 -	-
אקסטרה קרדיט	מניה רגילה	743,815	74,381 ש"ח	26,762	-	C-88.81%	41,000 [א]	-

⁶ למועד זה אין לחברה חברות כלולות מהוויות.

⁷ יציין כי למועד הדוח החברה אינה מחזיקה בניריות ערך המירום של חברות הבת.

יתרת אג"ח והלוואות בדוח על הממצב הכספי		שיעור ההחזקה של החברה במניות لتאריך הדוח על הממצב הכספי			שיעור המניות הרשומות למסחר בبورסה בתאריך הdoch על הממצב הכספי באגורות ⁷ ליום 31.12.2023		ערכם בדוח הכספי הנפרד של החברה (באלפי ש"ח) لتאריך הדוח על המצב הכספי		סה"כ ערך נקוב בש"ח		כמות נייר הערך	סוג נייר הערך	שם החברה המוחזקת
עיקר תנאים	סכום (באלפי ש"ח)	בסיסיות למניות דירקטוריים	בכוח ההצבעה	בהתאם המנויות המוניוק									
-	-	55%	-	-	-	-	-	-	שותפות	-	-	K2 Sweetwater LLC	

[א] לפרטים בדבר תנאי ההלוואות ראו ביאור 4 לדוחות הכספיים הנפרדים.

3.2. רשימת השקעות בחברות בת וחברות כלולות של רבוע נדל"ן לתאריך הדוח על הממצב הכספי בהתאם לתיקנות 11(1), 11(2) ו-11(3)⁸ (ביחס לעמודה שיעור ההחזקה- משמע שיעור ההחזקה במישרין ו/או בעקיפין, כמפורט בתרשים ההחזקות שבנספח ב' לפרק א'):

עיקר תנאי ההלוואה		תאריך הלוואות בדוח על המצב הכספי של רבוע ndl"n (באלפי ש"ח)	שיעור ההחזקה בហון, בהצבעה ובbasisיות למניות (ב-%) ¹⁰	ערך בדוח הכספי הנפרד של רבוע ndl"n (באלפי ש"ח) ⁹	סה"כ ערך נקוב בש"ח (המוניוק וע"י רבוע ndl"n)	כמות נייר המניות המוניוק- והנפרע- חלקה של רבועndl"n)	哀il בריבוע בע"מ	ריגילות	ריגילות	סוג מניה	שם החברה המוחזקת על ידי רבועndl"n
מועד פירעון	ריבית (ב-%)										
-	-	-	50	71,328	200	200	哀il בריבוע בע"מ	ריגילות	ריגילות	סוג מניה	שם החברה המוחזקת על ידי רבועndl"n
טרם נקבע	3.75%	1115,047	75	6,229	100	100	чинוני תל אביב בע"מ	ריגילות	ריגילות	סוג מניה	שם החברה המוחזקת על ידי רבועndl"n

⁸ הרשימה אינה כוללת חברות לא מוחתיות וחברות ללא פעילות. מניות החברות איןן נסחרות בבורסה ומוצגות לפני ערךן בדוח הכספי הנפרד של רבועndl"n.
⁹ כולל שטרי הון.

¹⁰ שיעור ההחזקה במישרין ו/או בעקיפין.

¹¹ קרן ההלוואה נשאת ריבית בשיעור זהה לשיעור הריבית הבנקאית בגין הלוואה הבנקאית של הקמת החניון ולא תפחית משיעור ריבית הנקובה לפי סעיף 3' לתקנות מס הכנסה. נכון למועד הדוח הריבית הינה ריבית הפירמים בתוספת 1%.

עיקר תנאי ההלוואה		יריבית (%)	יתרת הלוואות בדוח על המצב הכספי של רבע נדל"ן (באלפי ש"ח)	שיעור החזקה בהון, בהאכבה ובסמכות למניות (ב-%) ¹⁰	ערך בדוח הכספי הנפרד של רבע נדל"ן (באלפי ש"ח) ⁹	סה"כ ערך נקוב בש"ח (המוחזק ע"י רבע נדל"ן)	כמות נייר המניות המונפק והנפרע-רבע נדל"ן)	סוג מניה	שם החברה המוחזקת על ידי רבע נדל"ן
מועד פירעון	ריבית (%)								
-	-	-	-	100	166,033	102	102	רגילות	מגדל תל אביב בע"מ
טרם נקבע	2.9%	815,000	100	965,841	100	100	100	רגילות	קניון העיר תל אביב בע"מ
-	-	-	100	161,543	-	-	-		BSRE Point Wells, ¹² LP.
טרם נקבע	2.9%	148,357	100	4,056	100	100	100	רגילות	רבע נדל"ן היצירה בע"מ

¹² שותפות רשומה במדינת דלואר בארה"ב, כולל יתרות של השקעות ומימון שהונו לנכס.

3.3. רשימת השקעות בחברות בת וחברות כלולות¹³ מהוויות של דור אלון לתאריך הדוח על המצב הכספי בהתאם לתקנות 11(1), 11(2) ו-11(3):¹⁴

פירוט בדבר יתרות איגרות החוב והלוואות בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח), עיקר תנאיין ובכלל זה: שנות הפידון, תנאי הatzmזהה, של קרן או ריבית ובסיס הatzmזהה, ופרטים נוספים לפי העניין										שיעור הדוח על המצב הכספי (%) לתאריך ההחזקה (ב-%)		מערכות בדוח הכספי הנפרד של דור אלון (באלפי ש"ח) לתאריך הדוח על המצב הכספי		סה"כ ערך נקוב בש"ח (המוחזק ע"י דור אלון)		כמות נייר הערך (מספר המניות)		סוג נייר הערך (מניה)		שם החברה על ידי דור אלון
ערבותות (באלפי ש"ח)	תאריך הלוואה	תנאי ה haloואה	ה haloואה	ערך ה haloואות לחברות הבת ליום 31.12.2023 (באלפי ש"ח)	בסיס למניות דירקטוריים	בסמכות למניות ה恢復ה	בכוח ה恢復ה	בהון ה מנויות ה מונפק	ערכם בדוח הכספי הנפרד של דור אלון (באלפי ש"ח) لتאריך הדוח על המצב הכספי	ערכם בדוח הכספי הנפרד של דור אלון (באלפי ש"ח) لتאריך הדוח על המצב הכספי	ס.ה"כ ערך נקוב בש"ח (המוחזק ע"י דור אלון)	ס.ה"כ ערך בש"ח (המוחזק ע"י דור אלון)	כמות נייר הערך (מספר המניות)	סוג נייר הערך (מניה)	שם החברה על ידי דור אלון					
101,444	2029	ינואר	לא צמוד	31,197	100	100	100	158,282	3,000,000	3,000,000	רגילה	דור אלון טכנולוגיות גז בע"מ								
85,250	-	-	-	-	100	100	100	11,023	1,072	1,072	רגילה	דור אלון ניהול מתמחמים בע"מ קמעונאים בע"מ								
32,892	-	-	-	-	50	50	50	28,928	100	100	רגילה	אברך אלון ג'י.אס.בע"מ								
-	-	-	-	-	100	100	100	328,236	100	100	רגילה	אלון דלק ניהול ותפעול רשות (1999) בע"מ								
-	-	צמוד מזד+4%	לא מוגדר	23,115	100	100	100	158,282	100	100	רגילה	דור אנרגיה (2004) בע"מ אחזקות בע"מ								
-	-	-	-	-	100	100	100	1,248	100	100	רגילה	דור אלון תעופה בע"מ								
-	ריבית 3% ועלויות הרביה של דור אלון	הרביה של דור אלון	לא מוגדר	536,811	74	74	74	213,112	7,400	10,000	רגילה	אלוני ים אחזקות בע"מ								

¹³ מנויות החברות הכלולות המניות בטבלה לעיל אין נסחרות בבורסה.

¹⁴ רשימת החברות בטבלה אינה כוללת חברות שאין פעילות.

פירוט בדבר יתרות איגרות החוב והלוואות בדוח על הממצאים הכספי (באלפי ש"ח), עיקר תנאיו ובסכום זה: שנות הפדיון, תנאי הatzמדה, של קרן או ריבית ובבסיס הatzמדה, ופרטים נוספים לפי העניין										שיעור ההחזקה (%) لتאריך הדוח על הממצאים הכספי		ערכת בדוח הכספי הנפרד של דור אלון (באלפי ש"ח) لتאריך הדוח על הממצאים הכספי		סה"כ ערך נקי בש"ח (המוחזק ע"י דור אלון)		כמות נייר הערך (מספר המניות)		סוג נייר הערך (מניה)		שם החברה על ידי דור אלון
ערבות (באלפי ש"ח)	תאריך ההלוואה	תנאי ההלוואה	ההלוואה	ערך לחברות הבת ליום 31.12.2023 (באלפי ש"ח)	בסיס למוניות דירותורים	בסמכות ה夸张עה	בכוח	ההחזקה המנויות המוחזק	ההחזקה המנויות המוחזק	ההחזקה המנויות המוחזק	ההחזקה המנויות המוחזק	ההחזקה המנויות המוחזק	ההחזקה המנויות המוחזק	ההחזקה המנויות המוחזק	ההחזקה המנויות המוחזק	ההחזקה המנויות המוחזק	ההחזקה המנויות המוחזק	ההחזקה המנויות המוחזק		
-	לא מודדר	לא צמוד, 5%	ריבית 5.5%	64,784	100	100	100	14,782	99,999	100,000	רגילה	דור נכסים ותchanות דלק בע"מ (1992)								
-	-	-	-	-	50	50	50	71,363	1	600	רגילה	ביב.בי מסעדות בע"מ								
-	-	-	-	-	50	50	50	-	1	2	הנהלה	אלון אינטראיד בת קפה בע"מ								
-	-	-	-	-	50	50	50	-	50	100	רגילה	דוכן גן שמואל החדש, שותפות מוגבלת								
38,556	-	+ 5.5%	צמוד מدد	1,128	50	50	49	-	49	100	רגילה	ein שמר - אלון החזקות בע"מ								
-	-	-	-	-	50	50	49	-	3	6	הנהלה	משמר השרון - אלון החזקות בע"מ								
-	-	-	-	-	50	50	49	-	50	100	רגילה	ein שמר - אלון החזקות בע"מ								
-	-	-	-	-	50	50	49	-	49	100	רגילה	הנהלה								
-	-	-	-	-	50	50	49	-	3	6	הנהלה	הנהלה								
									1	2	הנהלה									

תקנה 12: שינויים בהשקעות בחברות בת ובחברות כוללות מהותיות בשנת 2023 (באלפי ש"ח)

שם החברה	תאריך השינוי	מהות השינוי	עיקר תנאי העסקאות הקשורות בשינויו	הלוואות/ שטרוי הון
אקסטרה ליבינג	08.02.2023	העמדת הלואה	העמדת הלואה בסך 17.405 מיליון ש"ח	
	05.05.2023	פירעון הלואה	פירעון הלואה בסך כולל של 3.836 מיליון ש"ח	
	חודשים מאי-יולי 2023	העמדת הלואה	העמדת הלואה בסך כולל של 11.7 מיליון ש"ח	
	30.10.2023	העמדת הלואה	העמדת הלואה בסך 6.08 מיליון ש"ח	
	2023 דצמבר	העמדת הלואה	העמדת הלואה בסך כולל של 17.8 מיליון ש"ח	
	28.12.2023	העמדת הלואה	העמדת הלואה בסך 22 מיליון ש"ח	
	19.01.2023	פירעון הלואות	פירעון הלואות בסך 64.95 מיליון ש"ח	
	23.02.2023	העמדת הלואה	העמדת הלואה בסך 5 מיליון ש"ח	
	28.02.2023	העמדת הלואה	העמדת הלואה בסך 5 מיליון ש"ח	
	ינואר 2023	העמדת הלואה	העמדת הלואות בסך כולל של 6 מיליון ש"ח	
אקסטרה תחבורה	02.02.2023	העמדת הלואה	העמדת הלואה בסך 4.6 מיליון ש"ח	
	15.06.2023	העמדת הלואה	העמדת הלואה בסך 1.8 מיליון ש"ח	
	2023 דצמבר	העמדת הלואה	העמדת הלואה בסך כולל של 5 מיליון ש"ח	
	21.05.2023	העמדת הלואה	העמדת הלואה בסך כ-5.9 מיליון ש"ח	
	26.09.2023	העמדת הלואה	העמדת הלואה בסך כ-5.9 מיליון ש"ח	
אקסטרה לוג'יסטיקס	17.05.2023	העמדת הלואה	העמדת הלואה בסך כ-5 מיליון ש"ח	
	15.08.2023	העמדת הלואה	העמדת הלואה בסך כ-8 מיליון ש"ח	
	חודשים ספטמבר- דצמבר 2023	פירעון הלואות	פירעון הלואות כולל בסך של כ-35.235 מיליון ש"ח	

שם החברה	תאריך השינוי	מהות השינוי	עיקר תנאי העסקאות הקשורות בשינוי	הלוואות / שטרי הון
רבוע אנרגיה	חודשים ינואר- דצמבר 2023	העמדת הלוואה	העמדת הלוואות בסך כולל של 2.2 מיליון ש"ח	
אקסטרה פלוס	חודשים ינואר- דצמבר 2023	העמדת הלוואה	העמדת הלוואות בסך כולל של 6.1 מיליון ש"ח	
אקסטרה מימון נדלין	חודשים מרץ- ספטמבר 2023	העמדת הלוואה	העמדת הלוואות בסך כולל של 10.7 מיליון ש"ח	
	חודשים אוקטובר- דצמבר 2023	העמדת הלוואה	העמדת הלוואות בסך כולל של 15.4 מיליון ש"ח	

4.1. **שינויים בהשקעות בחברות בת ובחברות כלולות של רבען נדלין בשנת 2023 (באלפי ש"ח)**

שם החברה	תאריך השינוי	מהות השינוי	עיקר תנאי העסקאות הקשורות בשינוי	הלוואות / שטרי הון
קניון העיר תל אביב בע"מ	מרץ 2023	העמדת הלוואה	haloואות בעליים נושאות ריבית בשיעור הקבוע בסעיף ז' לפוקודת מס הכנסה	65,000
קניון העיר תל אביב בע"מ	מרץ 2023, יוני 2023, ספטמבר 2023, דצמבר 2023, 2023	פירעון הלוואה	haloואות בעליים נושאות ריבית בשיעור הקבוע בסעיף ז' לפוקודת מס הכנסה	40,000
קניון העיר תל אביב בע"מ	מרץ 2023, יוני 2023, ספטמבר 2023, דצמבר 2023, 2023	פירעון ריבית הלוואה	haloואות בעליים נושאות ריבית בשיעור הקבוע בסעיף ז' לפוקודת מס הכנסה	23,826
קניון העיר תל אביב בע"מ	מרץ 2023	פירעון שטר הון	פירעון שטר הון	64,980
מרכז לוגיסטי ב רבען נדלין בע"מ	מאי 2023	פירעון הלוואה	haloואות בעליים נושאות ריבית בשיעור הקבוע בסעיף ז' לפוקודת מס הכנסה	6,000
מרכז לוגיסטי ב רבען נדלין בע"מ	אוקטובר 2023	פירעון הלוואה	haloואות בעליים נושאות ריבית בשיעור הקבוע בסעיף ז' לפוקודת מס הכנסה	4,000

4.2. שינוי בהשקעות בחברות בת ובחברות כוללות של דור אלון בשנת 2022 (באלפי ש"ח)

4.3. ביום 1 ביוני 2022, התקשרו דור אלון ודור אלון גז תחנות כח (ש.מ) (שותפות בשליטה דור אלון) בהסכם מכיר עם או.פ.יס. החזקות ישראל בע"מ למכירת : (1) מלא הזכיות בתאגידים המחזיקים והפעילים את תחנת הכוח; ו-(2) מלא הזכיות לקבל תשלום מההתאגידים האמורים בגין הלוואות ושטררי ההון שהעמדו להם על ידי דור אלון וטרם נפרעו (להלן בסעיף זה: "העסקה"). ביום 30 במרץ 2023, לאחר התקיימות כל התנאים המתלימים, הושלמה העסקה. בעקבות השלמת העסקה, קיבלה דור אלון תמורה כוללת בסך של כ-872 מיליון ש"ח - כ-572 מיליון ש"ח במועד השלמת העסקה, וכ-300 מיליון ש"ח ביום 31 בדצמבר 2023.

5. **תקנה 13: רוח והפסד כוללים של חברות בנות ובחברות כוללות מהתוויות והכנסות החברה מהן לשנת 2023**

5.1. להלן נתוני הרוחה הכלול של חברות הבת ושל חברות כוללות מהתוויות לחברת, לתקופה של 12 חודשים שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023, וכן נתונים בדבר דיבידנד, דמי ניהול וריבית שקיבלה החברה ו/או זכאיות לקבל מכל חברת כאמור להלן עבור שנת 2023:

שם החברה	רווח (בשנת 2023 מותאם ליום 31 בדצמבר 2023) ^(*)	הכנסות ריבית (בסכומים נומינליים תוך ציון מועד התשלומים)					
		דמי ניהול	דיבידנד	רווח כולל (הפסד)	רווח עד ליום 31.12.2023 או שבחברה זכאית לקבלו, בגין שנת 2023 או תקופה שלאחר מכן מכך (ומועד התשלומים)	השקבלו לאחר 31.12.2023 יום שהחברה זכאית לקבלו, בגין שנת 2023 או תקופה שלאחר מכן מכך (ומועד התשלומים)	השקבלו עד ליום 31.12.2023 עבור שנת 2023
רביע נדל"ן	-	-	-	56,298	56,298	636,609	633,697
דור אלון	-	-	-	-	82,734	71,530	66,296
אקסטרה ריטייל	2,400	-	-	-	-	(25,014)	(26,527)

הכנסות ריבית (בסכומים נומינליים תוק ציון מועד התשלומים)		דמי ניהול		דיבידנד		רווח (בשנת 2023 מותאם ליום 31 בדצמבר 2023) ^(*)		שם החברה
לאחר יום 31.12.2023 שהחברה זכאית לקבלו, בגין שנת 2023 או תקופת של אחר מכון (מועדוי) התשלומים)	עד ליום 31.12.2023 עבור שנת 2023	שנת קבלו לאחר יום שהחברה זכאית לקבלו, בgin שנת 2023 או תקופה של אחר מכון (מועדוי) התשלומים)	שנת קבלו עד יום 31.12.2023 עבור שנת 2023	שנת קבל לאחר יום זכאי החברה לקבלו, בגין שנת 2023 או תקופה של אחר מכון (תוק ציון מועדוי) התשלומים)	שנת קבל עד יום 31.12.2023 עבור שנת 2023	רווח כולל רווח (fasid)		
באלפי ש"ח								
-	-	-	-	-	-	33,195	19,618	אקסטרה ליבינג
333	-	-	-	-	-	(88)	(7,919)	אקסטרה לוגיסטיקס
620	2,570	-	-	-	-	10,688	10,668	אקסטרה קרדייט
6,655	-	-	-	-	-	(36,561)	(36,561)	אקסטרה תחבורה
2,717	-	-	-	-	-	(42,284)	(42,284)	אקסטרה ירושלים
-	-	-	-	-	-	(4,713)	(4,713)	רביע אנרגיה

(*) מתיחס לחלק הבעלים של חברות הבת.

5.2. רוח והפסד כוללים של חברות בת וחברות כלולות של רבוע נדל"ן והכנסות מהן בשנת 2023 (באלפי ש"ח)¹⁵

הכנסות ריבית (בסכומים onomicליים תוך ציון מועד התשלומים)	דמי ניהול ושכר דירקטורים	דייבידנד	הרווח הכללי	שם החברה הבת/ החברה הכלולה של רבע נדל"ן				
לאחר יום 31.12.2023 שבועו נדל"ן זכאיות לקבלתו, בגין שנת 2023 או תקופת של אחר מכון (ומועד התשלומים)	עד ליום 31.12.2023 עבור שנת 2023	שנת קבלו לאחר יום 31.12.2023 או שבוע ndl'ן זכאיות לקבלו, בגין שנת 2023 או תקופת של אחר מכון (ומועד התשלומים)	שנת קבלו עד ליום 31.12.2023 עבור שנת 2023	שנת קבל לאחר יום 31.12.2023 או שבוע ndl'ן זכאיות לקבלו, בגין שנת 2023 או תקופה שלאחר מכון (תוך ציון מועד התשלומים)	שנת קבל עד ליום 31.12.2023 עבור שנת 2023	רווח (הפסד) כולל אחר	רווח (הפסד)	שם החברה הבת/ החברה הכלולה של רבע נדל"ן
-	-	-	513	-	3,500	9,985	9,985	אל בריבוע בע"מ
-	-	-	-	-	-	14,882	14,882	מגדל ללב תל אביב בע"מ
10,525	-	-	-	-	-	109,247	109,247	קניון העיר תל אביב בע"מ
263	390	-	-	-	-	2,089	2,089	חניוני תל אביב בע"מ
-	-	-	-	-	-	(3,601)	(3,601)	BSRE Point wells, LP.
1,916	-	-	-	-	-	18,416	18,416	רביע נדל"ן היツירה בע"מ

15 הרשימה אינה כוללת חברות לא מהותיות וחברות ללא פעילות.

5.3 רוח והפסד כוללים של חברות בת וחברות כלולות של דור אלון והכנסות מהן בשנת 2023 (באלפי ש"ח)

ריבית שנת קבלה או שדרו אלף היתה זכאיות לקבל*		דמי ניהול*		דיבידנד		רווח (הפסד) בשנת 2023		שם חברת הבת / החברה הכלולה של דור אלון
בעור התקופה שלאחר מכון	בעור שנת 2023	שנת קבלו לאחר 31.12.2023 יום שדרו אלף, זכאיות לקבלו, בגין שנת 2023 או תקופה שלאחר מכון (ומועד התקופה שלאחר מכון)	שנת קבלו עד ליום 31.12.2023 בגין שנת 2023 או בגין התקופה שלאחר מכון (ומועד התקופה שלאחר מכון)	שנת קבל לאחר 31.12.2023 יום או שדרו אלף, זכאיות לקבלו, בגין שנת 2023 או תקופה שלאחר מכון (ומועד התקופה שלאחר מכון)	שנת קבל עד ליום 31.12.2023 בגין שנת 2023 או בגין התקופה שלאחר מכון	רווח נקי כולל אחר (הפסד)	רווח נקי (הפסד)	
-	2,465	-	218	-	-	4,639	32,489	דור אלף טכנולוגיות גז בע"מ
-	-	-	-	-	20,000	659	17,197	דור אלף ניהול מתחמים קמעונאים בע"מ
-	-	-	-	-	10,000	-	7,452	אלון דלק ניהול ותפעול רשותות (1999) בע"מ
-	2,687	-	720	-	-	-	31,368	דור אנרגיה אחזקות בע"מ (2004)
-	-	-	-	-	-	-	(466)	דור אלף תעופה בע"מ
-	19,515	-	-	-	-	-	(13,603)	אלוניים אחזקות בע"מ
-	2,383	-	60	-	-	-	1,258	דור נכסים ותchnות דלק 1992 בע"מ

* לעניין ריבית ומינימניהול לאחר יומן 31 בדצמבר 2023, יצוין כי מידי רביעון ובמהלך העסקים הרגיל דור אלון חייבת / מזכה חברות בת וחברות קשורות בריבית ובדמי ניהול.

תקנה 20: מסחר בבורסה

.6

בתקופת הדוח ולאחריה הונפקו ונרשמו למסחר אגרות חוב (סדרה ח') ואגרות חוב (סדרה ט'), על-פי תשקיף המדף של החברה כמפורט בסעיף 2 לעיל (תקנה 10ג'). כל ניירות הערך האמורים נרשמו למסחר בבורסה.

. 7. **תקנה 21: תגמולים לבניין ולנושאי משרה בכירה (באלפי ש"ח)**

7.1. להלן פירוט התגמולים שניתנו בשנת 2023, כפי שהוכרזו בדוחות הכספיים לשנת 2023, לכל אחד ממחמת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה או בתאגידים בשליטתה (לפרטים נוספים בקשר עם הנתונים המופיעים בטבלה שלහן ואודות תנאי כהונתם והעסקתם של נושאי המשרה ראה סעיף 7.2 להלן):

סה"כ (באלפי ש"ח)	תגמולים אחרים (באלפי ש"ח)			תגמולים ¹⁶ בעבר שירותים (באלפי ש"ח)							פרטי מקבל התגמולים			
	אחר	דמי שכירות	ריבית	אחר	דמי ייעוץ	דמי ניהול	תשולם מבוסס מנויות	מענק	שכר	שיעור החזקה בהון התאגיד	היקף משרה	תקפид	שם	
8,944	--	--	--	24	--	4,868	--	4,052	--	100%	30 שעות שבועיות (כ-35-67.99%) החברה, רביעי נדלין ודור אלון ¹⁷	יו"ר דירקטוריון נדלי'ן ודור אלון ¹⁷	מוטי בן-משה	
3,684	--	--	--	¹⁹ 955	--	--	--	700	2,029	--	100%	יו"ר דירקטוריון דור אלון	ישראל יניב ¹⁸	
2,094	--	--	--	-	--	--	--	469	1,625	--	100%	מנכ"ל דור אלון	עודד גולן	
1,973	--	--	--	620	--	--	--	1,353	--	--	100%	DIRKUTOR מנכ"ל	יניב רוג	
1,967	--	--	--	--	--	--	--	360	1,607	--	100%	אקסטרה ריטייל	דוד כהן	

סךומי התגמול הינם במונחי עלות.

16 החל מיום 30 במרץ 2022 מונהו מר מוטי בן-משה כמנכ"ל החברה במקביל לכיהונתו כיו"ר דירקטוריון החברה.

17 כהונתו של מר יניב כיו"ר דירקטוריון דור אלון הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023, לאחר תקופת הדות, ביום 18 בינואר 2024, החל מר יניב לכהן כדירקטור וגיל בדור אלון.

18 תשלום בגין הסתגלות בהתאם לאישור האסיפה הכללית של דור אלון מיום 18 בינואר 2024.

19

2.7. **תוספות והבהרות בקשר לפירות התגמולים של חמשת נושאי המשרה שלעיל:**

לפרטים אודות ביטוח חבות דירקטוריים ונושאי משרה, כתבי פטור ושיפוי בחברה ובחברות מוחזקות
שללה ראה ביאור 28 לדוחות הכספיים.

1.7.2. מותי בן-משה- לפרטים ראה ביאור 28 לדוחות הכספיים. לפרטים אודות הפרשה שבוצעה בגין מענק הסתגלות למර בן-משה, על-פי תנאי כהונתו, אשר לא כלולה בטבלה בסעיף 7.1 לעיל, ראה ביאור 2(2) לדוחות הכספיים.

2.7.2.1. ישראל יניב- מר יניב כיהן כיו"ר דירקטוריון דור אלון עד ליום 31 בדצמבר 2023, והחל מיום 18 בינואר 2024 (לאחר תקופת הדוח), מכחן כديرקטור רגיל בדור אלון.

החל מיום 6 ביוני 2021 ועד ליום 31 בדצמבר 2023, שכרו החודשי של מר יניב היה בסך של כ-108 אלף ש"ח לחודש, צמוד למדד המחיירים לצרכן.

על פי תנאי העסקתו, מר יניב היה זכאי לשכר בעלות שנתית ממופרט בטבלה לעיל, להחזיר הוצאות נלוות שאינן חורגות מהמקובל, רכב צמוד וגילום שווי רכב, הפרשות בגין תנאים סוציאליים מקובל בדור אלון לעובדים בכירים, קרן השתלמות וחופשה שנתית.

לאחר תקופת הדוח, ביום 18 בינואר 2024, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של דור אלון, לאחר אישור ועדת התגמול ודירקטוריון דור אלון, עדכון בתנאי כהונתו והעסקתו של מר יניב כיו"ר דירקטוריון דור אלון כך שאף אם ימונה כديرקטור בדור אלון/או בחברות בנות שלו - במקרה של פיטורים או התפטרות, יהיה זכאי מר יניב ל-6 חודשים הסתגלות (שכר מלא לרבות הפרשות סוציאליות ורכב), בנוסף לתמורה תקופת ההודעה המוקדמת.

ביום 22 במרץ 2023, אישר דירקטוריון דור אלון, לאחר אישור ועדת התגמול, תשלום מענק שנתי לмер יניב בגין שנת 2022 בסך של 345 אלפי ש"ח, ומענק מיוחד בסך של 217 אלפי ש"ח. ביום 15 ביוני 2023, אישרה האסיפה הכללית של דור אלון את מתן המענק השנתי והמענק המיוחד.

ביום 28 במרץ 2024, אישר דירקטוריון דור אלון לאחר אישור ועדת התגמול, תשלום מענק שנתי לмер יניב בגין שנת 2023 בסך של 614 אלפי ש"ח (מתוכו, סך של כ-354 אלפי ש"ח על בסיס קרייטריונים שאינם ניתנים למדייה), ומענק מיוחד בסך של כ-86 אלפי ש"ח. תשלום חלק המענק השנתי שניתן על בסיס קרייטריונים שאינם ניתנים למדייה, ותשלום המענק המיוחד כפופים לאישור האסיפה הכללית של בעלי המניות של דור אלון. בכוונת דור אלון לפרסם זימון לאסיפה כללית מיוחדת שעל סדר יומה, בין היתר, אישור המענקים האמורים.

7.2.3. עוד גולן

מר גולן מכהן כמנכ"ל דור אלון, החל מיום 15 באוגוסט 2021. עד ליום 31 במרץ 2020, כיהן מר גולן כמנכ"ל דורגא, חברה בת בשליטתה המלאה של דור אלון, וכונשא משרה בדור אלון.

ביום 11 באוקטובר 2021, אישרה האסיפה הכלכלית של בעלי המניות של דור אלון, לאחר אישור ועדת התגמול וديرקטוריון דור אלון, את התקשרות דור אלון באשר לתנאי כהונתו והעסקתו של מנכ"ל דור אלון (החל מיום 15 באוגוסט 2021).

שירותי המנכ"ל מוענים לדור אלון על ידי מר גולן בהיקף של משרה מלאה באמצעות חברה בעלותו המלאה (להלן בסעיף זה: "חברת ניהול"), בתמורה לתגמול חדש בסך של 124 אלפי ש"ח, בתוספת מע"מ כדין וכגד המצאת חברותית, צמוד לממד המחרירים לצרכן ("התגמול החודשי"). מר גולן זכאי למענק שנתי ולמענק מיוחד בהתאם להוראות מדיניות התגמול של דור אלון. ההתקשרות עם מר גולן הינה לתקופה בלתי קצובה, ולכל אחד מהצדדים זכות להביבה לקיצה בהודעה מוקדמת של 6 חודשים. במקרה של פיטורים או התפטרות, למעט במקרים חריגים, יהיה זכאי מר גולן ל-3-6 חודשים הסטגלות (שכר מלא לרבות הפרשות סוציאליות ורכב), וזאת כתלות בנסיבות עבודתו בדור אלון, ובנוסף לתמורת תקופת ההודעה המוקדמת.

ביום 22 במרץ 2023, אישר דירקטוריון דור אלון לאחר אישור ועדת התגמול, תשלום מענק שנתי למר גולן בגין שנת 2022 בסך של 287 אלפי ש"ח, ומענק מיוחד בסך של 192 אלפי ש"ח בכפוף לאישור האסיפה הכלכלית של דור אלון. ביום 15 ביוני 2023, אישרה האסיפה הכלכלית של דור אלון את מתן המענק המיוחד.

ביום 28 במרץ 2024, אישר דירקטוריון דור אלון לאחר אישור ועדת התגמול, תשלום מענק שנתי למר גולן בגין שנת 2023 בסך של 468 אלפי ש"ח (מתוכו, סך של כ-392 אלפי ש"ח על בסיס קרייטריונים שאינם ניתנים למידיה).

7.2.4. יניב רוג

מר רוג מכהן כديرקטטור בחברה החל מיום 28 באוגוסט 2016. בחודש מרץ 2023 אישרו ועדת התגמול, דירקטוריון החברה והאסיפה הכלכלית שלה הענקת מענק מיוחד בחരיגה מדיניות התגמול בסך 1,500 אלפי ש"ח (בתוספת מע"מ), מהם 80% בגין שנת 2022 ו-20% בגין הרבעון הראשון של שנת 2023. בחודש אוגוסט 2023 אישרו ועדת התגמול, דירקטוריון החברה והאסיפה הכלכלית שלה הענקת מענק מיוחד בחരיגה מדיניות התגמול בסך 900 אלפי ש"ח (בתוספת מע"מ), בגין רבעונים 4-2 לשנת 2023. כלל המענקים הוענקו למר רוג לאור העובדה, שנוסף על תפקידו הוא מעורב מאוד בעסקי החברה ובניהולה היום-יומי, ומקדיש זמן ניכר לעניינה ועסקיה של החברה.

בנוסף מכהן מר רוג כديرקטטור בחברות בננות נוספות בקבוצה, בגיןו הוא זכאי לגמול דירקטוריים כנהוג בכל חברת אמור.

ביום 15 באוגוסט 2023, אישר דירקטוריון רביעי נדל"ן (לאחר אישור ועדת הביקורת ביושבה גם כועדת התגמול) את התקשרות רביעי נדל"ן עם מר רוג בהסכם למתן שירותים לרבעיע נדל"ן כספק שירותים עצמאי, החל ממועד סיום כהונתו בديرקטוריון רביעי נדל"ן (ביום 15 באוגוסט 2023) ולתקופה בלתי קצובה. ההתקשרות אושירה כעסקה שאינה חריגה שלבעל השיטה בחברה יש בה עניין אישי בשל כך שמר רוג מכהן כديرקטטור ומעניק שירותים לחברה שהינה בעלת השיטה רביעי נדל"ן ולחברות המוחזקות על ידה. במסגרת ההתקשרות מעניק מר רוג שירותים לרבעיע נדל"ן ולחברות בת של רביעי נדל"ן, לרבות כהונה כديرקטטור בחברות הבת של רביעי נדל"ן, ייעוץ מס לרבעיע נדל"ן ולחברות מוחזקות והובלת הליכים בקשר עם הנכס בסיאטל.

בהתאם לתנאי ההתקשרות, מר רוג מעניק לרבעון נדל"ן שירותים בהיקף שעות חודשי משתנה בטוחה של בין 40 ל-60 שעות חודשיות, זכאי לתמורה בסך של 50 אלפי ש"ח לחודש בתוספת מע"מ, ולהחזיר הווצאות. כל צד להתקשרות רשאי להודיע על סיוםה בהודעה מוקדמת 30 ימים מראש. הסכם ההתקשרות כולל תנויות סודיות, או תחרות ואי קיומ יחסית עובד-מעסיק, וכן הוראות לעניין ביטוח ושיפוי נוכחות כוונתו כديرקטטור בחברות בת של רבעון נדל"ן.

7.2.5. דוד כהן

מר דוד כהן מכון מנכ"ל אקסטרה ריטייל החל מיום 15 לאוקטובר 2017 (עובד למיניוו כמנכ"ל, כיהן כמנהל חטיבת באוטה חברה). על-פי תנאי העסקתו באקסטרה ריטייל זכאי מר כהן לשכר חודשי והחזר הווצאות נלוות שאוין חורגות מהמקובל, הרכב צמוד וגילום שווי רכב, משכורת 13, הפרשות בגין תנאים סוציאליים כמקובל בחברה לעובדים בכירים, קרן השתלמות וחופשה שנתית. כן זכאי מר כהן למענק הסתגלות בגובה שלוש משכורות חודשיות (לרבות תנאים סוציאליים נלוויים).

יעדי התגמול לצורך חישוב המענק השנתי למנכ"ל אקסטרה ריטייל בגין שנת 2023 כוללים: (1) מרכיב כלל חברי שמשקלו 75%, אשר לוקח בחשבון את ביצועי אקסטרה ריטייל בשנת 2023 בשלושה פרמטרים: מכירות (33%) רווח גולמי (33%), רווח תעופלי (33%), בהשוואה לתקציב ולביצועי השנה הקודמת ביחסים שווים; ו-(2) מרכיב בשיקול דעת שמשקלו 25%.

בחודש מרץ 2023 אישר למר כהן, על ידי דירקטוריון אקסטרה ריטייל, מענק שנתי בגין שנת 2022, המורכב מהסכוםים כדלקמן: (1) סך של 375 אלפי ש"ח בגין עמידה במרקם הכלל החברה; ו-(2) סך של 125 אלפי ש"ח בגין רכיב שיקול דעת.

בחודש מרץ 2024 אישר למר כהן, על ידי דירקטוריון אקסטרה ריטייל, מענק שנתי בגין שנת 2023, המורכב מהסכוםים כדלקמן: (1) סך של 270 אלפי ש"ח בגין עמידה במרקם הכלל החברה; ו-(2) סך של 90 אלפי ש"ח בגין רכיב שיקול דעת.

يُזון כי מר דוד כהן זכאי לשיפוי וביטוח בהיקף ובתנאים זהים לתנאים שאושרו ביחס ליתר נושאי המשרה באקסטרה ריטייל.

7.3. להלן פירוט התגמולים שניתנו בשנת 2023, כפי שהוכרו בדוחות הכספיים לשנת 2022, לכל אחד משלושת נושאי המשרה הבכירה בעלי התגמולים הגבוהים ביותר בחברה, שהtagmolim ניתנו לו בקשר עם כוונתו בחברה עצמה, אך אינם נמנים עם המנוים בטבלה בסעיף 7.1 לעיל (באלפי ש"ח):

סה"כ (באלפי ש"ח)		תגמולים ²⁰ עבור שירותים (באלפי ש"ח)									פרטי מקבל התגמולים			
תגמולים אחרים (באלפי ש"ח)	תגמולים אחר (באלפי ש"ח)	אחר	דמי יעוץ	דמי ניהול	תשולם מבוסס מנויות	מענק	שכר	שכר	שיעור החזקה בהתאגד (ובדיול מליא) 31.12.2022 ליום תאריך פרסום הדוח	היקף משרה	תקpid	שם		
1,194	--	73	--	--	--	300	821	--	100%	סמכ"ל	אלכס סורז'קו	סמכ"ל		

תוספות והבהרות בקשר לפירוט התגמולים של נושאי המשרה שלעיל:

²⁰ סכומי התגמול יובאו במונחי עלות על בסיס שנתי לחברה.

לפרטים אודות ביטוח חובות דירקטוריים ונושאי משרה, וכן אישור והענקת כתבי פטור וכ כתבי שיפוט לנושאי משרה בחברה ראה ביאור 28 לדוחות הכספיים.

מר אלכס سورז'קו – מר אלכס سورז'קו מכהן כסמנכ"ל בחברה החל מיום 11 ביוני 2017. בהתאם להסכם העסקתו בחברה זכאי מר سورז'קו לשכר חודשי בתוספת גלויים הכלולים, בין היתר, ביטוח מהלהים /או קרן פנסיה, קרן השתלמות, הבראה, חופשה שנתית ומחלת ממוקבל בחברה, טלפון נייד ועלויות בגיןו, העמדת רכב ותשולם הוצאות מסויימות בגיןו (לא כולל גילום מס הנכסה בגין השימוש ברכב). התקשרות החברה עם מר سورז'קו אינה קצובה בזמן וכל אחד מהצדדים רשאי לסייע את ההסכם על-ידי מתן הודעה מוקדמת של 60 ימים מראש, למעט במקרים מסוימים שנקבעו שבם תהא החברה רשאית לסייע את הצדדים התחריב מר سورז'קו ללא הגבלת זמן ולא תחרות בתקופת ההסכם ולאחריה העסקתו התחריב מר سورז'קו לשמור על סודיות ללא הגבלת זמן ובין החברה. נקבע, כי תשלום החברה לביטוח לפחות 6 חודשים לאחר סיום ייחסי עבודתו מעמיד בגיןו ובין החברה. נקבע, כי תשלום החברה לביטוח מנהלים/קרן פנסיה /או לkopot פיצויים יבואו במקרה פיצויי פיטוריים על-פי סעיף 14 לחוק פיצויי פיטוריים, התשכ"ג-1963. הסכם העסקתו של מר سورז'קו כולל אפשרות של החברה להענקת מענק בהתאם ובכפוף למدينיות התגמול של החברה ועל-פי שיקול דעת הארגנים בחברה ועל-פי דין. בחודש מרץ 2024 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה הענק שנתי לנושא המשרה בגין שנת 2023.

7.4. להלן יובא פירוט התגמולים שניתנו לבעלי עניין בחברה שאינם מנויים בטבלה לעיל (למעט חברה-בת של החברה), על ידי החברה או תאגיד בשליטתה:

7.4.1. גמול דירקטורים

בימים 23-1 באוגוסט 2022, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאם להוראות תקנה 1א(2) לתקנות החקלאות, החלטה בדבר תשלום גמול לדירקטורים בחברה, המכהנים או שייכנו בחברה מעת לעת, וכן לדירקטורים בחברה, שבעל השлицה בעשייה להיחשב כבעל עניין איןishi באישור תשלום גמול להם, המכהנים או שייכנו בחברה מעת לעת, וכן לדירקטורים חיצוניים המכהנים (החל ממועד התחוללה שלהן) ואשר ימונה בעתיד.

על-פי ההחלטה שהתקבלה, החל מיום 2 בנובמבר 2022, גמול הדירקטורים שיישולם לכל דירקטור כאמור بعد כהונתו כديرקטור של החברה ובעוד השתפות בישיבות הדירקטוריון של החברה וועדותיו, בגין כל פרק זמן נתון, יהיה בסכומים הקבועים על-פי הדרגה בה מסותוגת החברה למועד ההחלטה (הינו בהתאם להונה העצמי בשנת הכספיים הקודמת), קרי בהתאם לדרגה ה', על-פי תקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000 ("תקנות הגמול").

ארגוני האמורים אישרו, כי החלטה זו לא תושנה במשך כל תקופה הכהונה של הדירקטורים החיצוניים (3 שנים), קרי עד ליום 1 בנובמבר 2025, גם אם יחולו שינויים בדרגת ההון העצמי של החברה.

באותה ההחלטה אושר, בין היתר, כי גמול דירקטורים לא ישולם למי מהדירקטורים של החברה, המקבלים מהחברה או מחברתה בשליטה שכר עבור פעילות נוספת לתפקיד דירקטור, כל עוד הם זכאים לשכר כאמור; וכי הגמול השנתי (מידי ובעונן) וגמול ההשתתפות ישולם לדירקטור הממונה או לדירקטור חליף (כלל שימונה למי מבין הדירקטורים), לפי העניין, אך בכל מקרה לא ישולם כפל גמול.

נוסף על האמור, אושרו למור יניב רוג, דירקטור בחברה, מענק מיוחד בחריגת מדיניות התגמול. לפרטים אודות מענק זה ראה סעיף 5 לעיל.

גמול הדירקטוריים ששולם על-ידי החברה (ללא המענקים האמורים למր רוג), כולל הוצאות נלוות אשר אינן חורגות מהמקובל הסתכם בשנת 2023 בכ-117 אלף ש"ח (לא כולל מע"מ)²¹.

8. **תקנה 21א': השליטה בחברה**

למייטב ידיעת החברה, החל מיום 11 בספטמבר 2016 ונכון למועד הדוח, בעל השליטה בחברה הינו מר מרדכי (מוטי) בן-משה ("בעל השליטה"), המחזיק במלוא הונה המונפק והנפרע של אקסטרה, המחזיקה במועד הדוח בכל הון המניות המונפק והנפרע של החברה.

לענין החזקот של בעל השליטה בחברה, מר מרדכי (מוטי) בן-משה, באמצעות אקסטרה, במניות רבות נדל"ן ודור אלון ראה סעיף 10.2 להלן.

9. **תקנה 22: עסקאות עם בעל שלבעל שליטה יש עניין אישי בהן**

9.1. לפתרים למייטב ידיעת החברה, בדבר עסקאות עם בעל השליטה בחברה או שלבעל שליטה בחברה עניין אישי באישורן לפי תקנה זו, ראה ביאור 28 לדוחות הכספיים. בסעיף 9.2 להלן יפורטו עסקאות נוספות, אשר אינן מפורטות בביאור האמור.

9.2. **עסקאות המניות בסעיף 270(4) או 270(4א) לחוק החברות, לפי העניין**

9.2.1. הסדר בין החברה לבין בעלת השליטה בה (אקסטרה) לחלוקת הוצאות שכר טרחת עורכי דין בגין שירותים משפטיים ותביעות להשבת הפיקדונות שהופקדו על-ידי החברה ואקסטרה בהסדר החוב באפריקה ישראל להשקעות בע"מ - ראה סעיפים 9.3.1-9.3.2 להלן.

9.2.2. גמול דירקטוריים בחברות מוחזקות

א. **גמול דירקטוריים בדור אלון** - למועד הדוח מכחנים, בין היתר, ה"ה מוטי בן-משה, יניב רוג ואלכס سورז'קו כדיםראטורים בדור אלון. במהלך תקופה הדוח היו זכאים הדירקטוריים בדור אלון לגמול שנתי וgemäßול השתתפות בגובה הסכום המרבי המופיע בתוספת השנייה ובתוספת השלישייה לתקנות הגמול, על פי דרגתה של דור אלון בהתאם לתיקנות הelow. החל מיום 18 בינואר 2024, זכאים הדירקטוריים בדור אלון בגין כהונתם לגמול שנתי וgemäßול השתתפות בגובה הסכומים השווים לסכום הקבוע, כמפורט בתוספת השנייה והשלישית לתקנות הגמול, בהתאם לדרגתה של החברה כפי שתהא מנת לעת. ה"ה בן-משה ורוג מכחנים כיו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל החברה וכדיםראטור בחברה, בהתאם, ומר سورז'קו מכחן כסמנכ"ל בחברה. תנאי כהונתם והעסקתם של נושאי המשרה האמורים אושרו על-ידי ועדת התגמול ועל-ידי דירקטוריון דור אלון בהתאם לתקנות החקלאות, במועדים הבאים: מר בן-משה - אושר על-ידי דירקטוריון ועדת התגמול והדיםראטוריון של דור אלון ביום 2 בנובמבר 2016; מר רוג - אושר על-ידי ועדת התגמול והדיםראטוריון של דור אלון ביום 17 בספטמבר 2017; ומר سورז'קו - אושר על-ידי ועדת התגמול והדיםראטוריון של דור אלון ביום 23 בדצמבר 2020. למייטב ידיעת החברה, ה"ה מוטי בן-משה ואלכס سورז'קו ממחים את הגמול המשולם להם ולו הם זכאים לקבל מדור אלון, לחברה. לפתרים נוספים ראה ס'ק ד' להלן.

ב. **גמול דירקטוריים ברובע נדל"ן** - למועד הדוח מכחנים, בין היתר, ה"ה מוטי בן-משה ואלכס سورז'קו כדיםראטורים ברובע נדל"ן. ה"ה בן-משה מכחן כיו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל החברה. מר سورז'קו מכחן, כאמור כסמנכ"ל בחברה. ביום 30 באפריל 2023 אישר מחדש דירקטוריון רביע נדל"ן, לאחר אישור

21 כמפורט בביאור 28 לדוחות הכספיים, על-פי תנאי הכהונה והעסקה של יו"ר הדירקטוריון לא משולם גמול דירקטוריים לי"ר הדירקטוריון בגין כהונתו כדיםראטור. בנוסף, הסכום הנקוב כולל תשלים הוצאות נהיה לדירקטוריון בסך כ-12 אלפי ש"ח בשנה. (במסגרת אישור תנאי הכהונה והעסקה של יו"ר הדירקטוריון ובעל השליטה בחברה כמפורט בביאור 28 לדוחות הכספיים, נקבע כי חברת הנהול זכתה להחזר הוצאות שידרשו לשם מתן שירותיו הי"ר, היכולות, בין היתר, הוצאות בגין שטחי משרד לאנשי החזות המזומצם של החוץ וחניה בגין אותן שטחים).

ועדת הביקורת של רביע נדל"ן (בשבטה כוועדת תגמול של רביע נדל"ן), תשלום גמול דירקטוריים שנתי וgemäßול השתפות למර סורז'קו, אשר לא יעלה על הגמול הנמוך ביותר המשולם לדירקטור לאחר רביע נדל"ן (קרי, לדירקטור שאיינו בעל מומחיות Chubbונאית ופיננסית), בהתאם לתקנה 1ב(א)(3) לתקנות החקלאות, ולתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000 ("תקנות הגמול"). ביום 15 באוגוסט 2023 אישר דירקטוריון רביע נדל"ן, לאחר אישור ועדת הביקורת של רביע נדל"ן (בשבטה כוועדת תגמול של רביע נדל"ן), תשלום גמול דירקטוריים שנתי בסכום מעודכן בגין כהונתו כדירקטור בעל מומחיות Chubbונאית ופיננסית, וגמול השתפות למאר רוג, וזאת החל מחודש נובמבר 2022 (תום תקופת האישור הקודם) ועד לסיום כהונתו, בהתאם לתקנה 1א(2) לתקנות החקלאות. יצוין כי עד ליום 15 באוגוסט 2023 כיהן גם מר יניב רוג, אשר מכיהן כديرקטור בחברה, כديرקטור רביע נדל"ן. ביום 15 באוגוסט 2023 אישר דירקטוריון רביע נדל"ן, לאחר אישור ועדת הביקורת של רביע נדל"ן (בשבטה כוועדת תגמול של רביע נדל"ן), תשלום גמול דירקטוריים שנתי בסכום מעודכן בגין כהונתו כديرектор בעל מומחיות Chubbונאית ופיננסית, וגמול השתפות למאר רוג, וזאת החל מחודש נובמבר 2022 (תום תקופת האישור הקודם) ועד לסיום כהונתו, בהתאם לתקנה 1א(2) לתקנות החקלאות.

יצוין, כי בהתאם לתנאי כהונתו של מר בן-משה רביע נדל"ן, אשר אושרו באסיפה הכללית של רביע נדל"ן בנובמבר 2020, הופסק הגמול שלו לן כديرקטור. כמו כן לሚיבת ידיעת החברה וכפי שנמסר לה, הגמול לו היה זכאי מר רוג שלו לו ישירות ומאר סורז'קו ממחה את הגמול לו הוא זכאי, לחברה. לפרטים נוספים ראה ס"ק ד' להלן.

ג. **גמול דירקטוריים באקסטרה ריטיל** - למועד הדוח מכהנים ה"ה מרדיי (מווטי) בן-משה (כיוושב ראש הדירקטוריון), יניב רוג ואלכס סורז'קו כדירקטוריים באקסטרה ריטיל, מר רוג ומאר סורז'קו זכאים לגמול שנתי וgemäßול השתפות בסכום המירבי קבוע בתוספת השניה ובתוספת השלישית לתקנות הגמול, על-פי דרגת ההון העצמי של אקסטרה ריטיל כאמור בתקנות הגמול כפי שתהא מעת לעת. כאמור לעיל מר רוג מכיהן כديرקטור בחברה ומאר סורז'קו מכיהן כסמנכ"ל בחברה. יצוין, כי לሚיבת ידיעת החברה מר סורז'קו ממחה את הגמול לו הוא זכאי לחברה. תנאי הכהונה והעסקה של ה"ה רוג וسورז'קו אושרו ואושרשו באופן רטואקטיבי החל ממועד תחילת כהונתם באקסטרה ריטיל, בחודש נובמבר 2019 על-ידי הדירקטוריון והאסיפה הכללית של אקסטרה ריטיל בהתאם לתקנות החקלאות. תנאי הכהונה והעסקה של מר בן-משה אושרו ואושרשו ביום 26 במרץ 2024 על-ידי הדירקטוריון של אקסטרה ריטיל, עוד הוחלט כי לא ישולם למאר בן-משה גמול דירקטוריים בגין כהונתו. לפרטים נוספים ראה ס"ק ד' להלן.

ד. בתוקף הדוח, קיבלה החברה מחברות מוחזקות שלה, בגין הכהונה כאמור של בעלי עניין בה ונוסאי משרה כדים ודרקטוריים באוון חברות סך כולל של כ-528 אלפי ש"ח.

9.2.3. מרכז לוגיסטי בארץ טובה - התקשרות להסכם שכירות עם אקסטרה לוג'יסטיקס

ביום 27 במרץ 2018 אישר דירקטוריון רביע נדל"ן, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת, את התקשרותה של מרכז לוגיסטי בי רביע נדל"ן בע"מ, חברה בת של רביע נדל"ן בעלותה המלאה ("חברת מרכז לוגיסטי" ו/או "המשכירה") בתוספת להסכם שכירות עם אקסטרה לוג'יסטיקס, בקשר עם השכרת מבנים ושטחי פעולה, המשמשים כמרכז לוגיסטי ("התוספת להסכם השכירות"). התקשרות זו אושרה כעסקה שאינה חריגה.

התקשרות זו מהוות תוספת להסכם שכירות שנחתם בין חברת מרכז לוגיסטי, לבין קבוצת BI קמעונאות בע"מ²² בשנת 2008 ("קבוצת BI"-הסכם שכירות המקורי), וכוללת מספר תיקונים להסכם

²² קבוצת BI הייתה בעת התקשרות בהסכם שכירות המקורי חברה בעלותה המלאה של החברה. בשנת 2016 מוזגה קבוצת BI עם וلتוך החברה.

השכירות המקורי, וכן תוספת להסכם השכרת ציוד מידוף ומערכות בקרה ("הסכם השכרת הציוד") שנחתם בין חברת מרכז לוגיסטי לבין קבוצת BI, לפיו חברת מרכז לוגיסטי השכירה לקבוצת BI, ציוד מידוף ומערכות בקרה מבנה, לצורך הפעלת המרכז הלוגיסטי בbara טובה. הסכם השכירות המקורי אושר על-ידי האסיפה הכלכלית של רביע נדל"ן ביום 6 בינואר 2008 (לאחר שהתקבל לכך אישור ועדת ביקורת והדיקטוריון שלה), וביום 8 במרץ 2010 אישר דירקטוריון רביע נדל"ן את התקשרות הצדדים בהסכם השכרת הציוד כעסקה זניחה.

תקופת השכירות של הסכם השכירות המקורי עמדה על 12 שנים מיום 1 באפריל 2011, כאשר לקבוצת BI ניתנה אופציה להאריך את תקופת השכירות, לתקופות נוספות בנות 3 שנים כל אחת, ובלבד שתקופת השכירות המקוריית לא תעלה על 24 שנים. דמי השכירות השנתיים עמדו על סך של 9% מסכום ההשקעה של חברת מרכז לוגיסטי ברכישת והקמת הנכסים שהושכרו, כשהוא צמוד לממד המחרירים לצרכן על בסיס הממד הידוע במועד כל השקעה בבניית המבנה הרלוונטי בפרויקט, בתוספת מע"מ. כן צוין, כי בהסכם השכירות המקורי נקבע, כי המשכירה תהא אחראית לתיקון פגמים וקלוקלים הקשורים לקונסטרוקציית המושכר ככל שאלה לא נגרמו כתוצאה ממשעה ו/או מחדר של השוכרת.

בחודש דצמבר 2015 הוסב הסכם השכירות המקורי, לרבות התוספות לו, והסכם השכרת הציוד מקבוצת BI, לאקסטרה לוגיסטיקס, אשר הייתה במועד האמור בעלותה המלאה של קבוצת BI.

עיקרי התוספת להסכם השכירות (אשר נותרו בתוקף): (1) אקסטרה לוגיסטיקס מימשה את הזכות להאריך את תקופת הסכם השכירות ב-7 שנים, כך שתסתתיים ביום 1 באפריל 2030; והראות הסכם השכירות לעניין האופציה להארכתו בתקופות נוספות לאחר המועד האמור ישארו בתוקף; (2) המשכירה תיקנה את גג המבנה (אשר נמסר לשימוש אקסטרה לוגיסטיקס בגין הנזק וההפסד שנגרם לאקסטרה ותיקנה את רצפת המושכר ופיתחה את אקסטרה לוגיסטיקס בגין הנזק וההפסד שנגרם לאקסטרה לוגיסטיקס עקב ובמהלך ביצוע התיקונים. (3) הצדדים להסכם הגיעו לשוכרת כלפי המשכירה בקשר עם הסכם השכירות והמחלקות בעניין התיקונים במושכר; (4) המשכירה ויתרה על דמי שכירות בסך חמישה חודשים שכירות (גריס) לשוכרת.

דמי השכירות אשר שולמו על ידי אקסטרה לוגיסטיקס בגין שנת 2023 הסתכמו לסך של כ-3,923,100 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ).

לפרטים אודות קידום פרויקט הרחבת המרכז הלוגיסטי על ידי רביע נדל"ן ואקסטרה לוגיסטיקס ראה סעיף 9.5 לפך א'.

9.2.4. לפרטים אודות ביחס לחבות דירקטוריים ונושאי משרה בחברה ובחברות מוחזקות שלה ראה ביאור 28 לדוחות הכספיים וכן דיווח מיידי של החברה אשר פורסם ביום 30 במאי 2023 (اسمכתא מס' 2023-050170), אשר האמור בו נכון כן על דרך הפניה.

9.2.5. **התקשרות רביע נדל"ן בהסכם למתן שירותיו יו"ר דירקטוריון על-ידי מר מוטי בן-משה**- ראה ביאור 28 לדוחות הכספיים.

9.2.6. הענקת כתבי שיפוי לדירקטוריים ונושא משרה בדור אלון - ביום 9 במרץ 2017 אישרה האסיפה הכלכלית המיוחדת של דור אלון כי תנאי הכהונה והעסקה של נושא משרה בדור אלון, לרבות בעל שליטה ו/או קרובו ו/או מי שלבעל השליטה עשוי להיות עניין אישי בתנאי כהונתו והעסקתו, יכולו התחייבות לשיפוי על-פי כתוב שיפוי (ב"ק זה: "כתב השיפוי"). בחודש מרץ 2023, חלפו שלוש שנים ממועד הארכת כתוב השיפוי, ועל כן ביום 15 ביוני 2023 אישרה האסיפה הכלכלית המיוחדת של דור אלון הארכה נוספת של כתוב השיפוי למאר בן-משה, באופן רטרואקטיבי החל מיום 8 במרץ 2023, בנוסח זהה לנוסח כתוב השיפוי שהענק ומוענק לנושא משרה בדור אלון.

9.3. עסקאות שאינן מנויות בסעיף 270(4) או 270(4א) לחוק החברות, לפי העניין

9.3.1. הסדר בין החברה לבין בעלת השכלה בה (אקסטרה) לחוקות הוצאות שכר טרחת עורך דין בגין שירותים משפטיים ותביעות להשבת הפיקדנות שהופקדו על-ידי החברה ואקסטרה בהסדר החוב באפריקה ישראל להשקעות בעמ' (ואה ביאורים 25-1 לדווחות הכספיים המאוחדים) ("תביעת אקסטרה")-

(א) ביום 28 במרץ 2018 אישרו ועדת הביקורת וديرקטוריון החברה, עסקה זניחה, הסדר חלוקת הוצאות שכר טרחת עורך דין בגין שירותים משפטיים המועמדים לחברת ואקסטרה בקשר עם הצעת החברה והצעת אקסטרה בעניין אפריקה נכסים ואפריקה השקעות (ראה ביאור 1בב(א) לדווחות הכספיים) על יסוד נימוקים שנרשמו בהחלטותיהם. על-פי הסדר זה, החברה תישא ב-80% ואקסטרה תישא ב-20% משכר הטרחה שהצטבר החל מחודש דצמבר 2016 וכפוי שייצבר עד השלמת התהיליך ביחס לעסקאות אפריקה (אלא אם יחול שינוי מהותי כלשהו), השיעור נקבע בהתאם על יחס התמורות בין החברה לבין הצעת אקסטרה (התמורה המרבית בהצעת אקסטרה מהוות כ-13.92% מההתמורה המרידית בהצעת החברה, לא כולל הפרשי הצמדה וריבית), כאשר יוחסן לאקסטרה עוד כ-7% מן הוצאות. ביום 30 בדצמבר 2018 מסרה החברה והודעה לפניה הצעת החברה בעניין אפריקה נכסים אינה עוד בתוקף, והחברה משוחררת מכל התחריות על-פה. למיטב ידיעת החברה, בחודש ינואר 2020 הגיעו אקסטרה ואקסטרה פיתוח (כהגדרת מונחים אלה בדוח הכספי המאוחד) תביעה כנגד הנאמן למחזקי אגרות החוב (سدירות כ"ג, כ"ז-כ"ח) בעילות השבת הפיקדון שאקסטרה הפקידה כאמור בביאור 1בב. לדווחות הכספיים המאוחדים, ועשית עשר שלא במשפט.

(ב) בהמשך להחלטה המתוארכת לעיל, ביום 6 בפברואר 2019, למען הסר ספק אישרה ועדת הביקורת כי ההסדר בוגר לחוקות הוצאות המשפטיות כאמור יחול גם ביחס להוצאות משפטיות הקשורות בנושאים הכלכליים, דהיינו תשלום שכר טרחת עורך דין לצורך הגשת הودעות לרשותם הכלכליים עסקיים במדינות זרות ולהשגת האישורים הנדרשים מאותן רשותות, כפי שנדרש באותו מועד להשלמת עסקת אפריקה (שלא יצא אל הפועל).

(ג) בהמשך להחלטות האמוראות לעיל, ביום 30 במרץ 2020 אישרו ועדת הביקורת ודריקטוריון החברה, על יסוד נימוקים שנרשמו בהחלטותיהם, כי הסדר חלוקת הוצאות שכר טרחת עורך דין בגין שירותים משפטיים המועמדים כאמור לעיל יחול גם ביחס להוצאות הקשורות לתביעה שהגישה בעלת השכלה בחברה (אקסטרה) בנושא הפיקדון שהופקד על-ידי אקסטרה במסגרת עסקת אפריקה נכסים ואפריקה השקעות (ראה ביאור 1ב(2) לדווחות הכספיים), וזאת עד לסכום של 300 אלפי ש"ח. העסקה אושרה כעסקה שנייה חריגה.

(ד) ביום 25-1-30 ביוני 2020 אישרו ועדת הביקורת ודריקטוריון החברה (בהתאם) כי הסדר חלוקת הוצאות יחול עד לסכום של 600 אלפי ש"ח.

(ה) ביום 24-30 בנובמבר 2020 אישרו ועדת הביקורת ודריקטוריון החברה (בהתאם), **עסקה חריגה** (מטרמי זהירות), כי החל ממועד השלמת עסקת העברת פיקדון אקסטרה לחברת ²³, תישא החברה במלוא התשלומים בגין שכר טרחת עורך דין מטעם אקסטרה, הנובעים מתביעת אקסטרה, והוצאות גישור בהליכים המשפטיים הקשורים בעסקת אפריקה. החלטה זו הינה עד לסכום של 900 אלפי ש"ח בגין שכר טרחת עורך דין ועד לסכום של 300 אלפי ש"ח בגין גישור. עוד נקבע, כי אם יפסיק לטובות אקסטרה (בתביעת אקסטרה) סכום עודף מעבר לסכום הנתבע בגין רכיב פיקדון אקסטרה (על פירוטיו), תישא אקסטרה בחלק יחסית (20%) מעליות שכר טרחת עורך דין והוצאות הגישור,

²³ ביאור 28 לדווחות הכספיים המאוחדים.

ובעלת השליטה תшиб לחברה את הסכום ששולם על-ידה. תביעת אקסטרה כוללת עילות של השבת הפיקדון שאקסטרה הפקידה ועשית עושר שלא במשפט.

(ז) ביום 30 במאי 2021 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה (בהתאמה), כעסקה חריגה (מטרumi זיהירות), על יסוד נימוקים שנרשמו בהחלטותיהם, כי הוצאות שכר טרחתעו"ד אקסטרה הנובעים מהתביעת אקסטרה, יחול ממועד השלמת עסקת העברת פיקדון אקסטרה בעסקת אפריקה מאקסטרה לחברת נגנד הלוואה (ראה ביואר 28 לדוחות הכספיים), במלואם, על-ידי החברה, וכי החברה תישא במלוא התשלום בגין הוצאות גישור בהליכים המשפטיים הקשורים בעסקת אפריקה (לרובות תשלום הצד השני). עם זאת, נקבע, כי בנסיבות מסוימות הנשיאה בתשלומי שכר הטרחה והגיישור חשוב להיות לפי הסדר חלוקת הוצאות שאושר בעבר (באופן שהחברה תישא ב-80% ובעלת השליטה תישא ב-20%), ובעלת השליטה תшиб לחברה את הסכום ששולם בגין שכר טרחת בעודף (כך שהחברה תישא ב-80% בלבד). החלטה זו לא הוגבלה בסכום כלשהו בגין שכר טרחת עורכי הדין והוגבלה לסכום של 300 אלף ש"ח בגין הגישור. ביום 16 בינואר 2022 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה (בהתאמה) כעסקה חריגה (מטרumi זיהירות), על יסוד נימוקים שנרשמו בהחלטותיהם, את החלטות כאמור בסעיף (ז) לעיל תוך ביטול התקנה שנקבעה בגין שכר טרחת המגשר.

(ח) ביום 13 במרץ 2023 הוכרע הסכוסר בין הצדדים. לפרטים ראה ביואר 25(ב)(ז) לדוחות הכספיים. מתוקף ההחלטה האמורה לעיל נשאה החברה בסה"כ בכ- 4 מיליון ש"ח.

9.3.2. אישור התקשרות החברה עם רבוע נדל"ן בהסכם שכירות משנה להשכרת חלקים משטח משרדים אותו שכורת רבעע נדל"ן בקומה 17, המגדל העגול, עזריאלי, תל אביב

בימים 5 בינואר 2023, אישרה ועדת הביקורת של רבעע נדל"ן את התקשרות רבעע נדל"ן עם החברה, בעלת השליטה ברבעע נדל"ן, בהסכם שכירות משנה להשכרת חלק מהשטחים אותם שכורת רבעע נדל"ן בקומה 17, לתקופה שהחלה ביום 1 ביולי 2022 ועד ליום 23 בספטמבר 2023, בתנאי "גב אל גב" לתנאי הסכם השכירות של רבעע נדל"ן עם המשכירה. כמו כן, אישרה ועדת הביקורת של רבעע נדל"ן כי ההתקשרות האמורה אינה בגדר 'עסקה חריגה' כהגדרת המונח בחוק החברות. כמו כן, בהתאם להתקשרות, תשא החברה בהוצאות ציוד שנרכש ועובדות התקامة שבוצעו בקומה 17, בהתאם לחלוקת היחסי של תקופת השכירות הנותרת ובשטח המושכר על-ידה.

3.9.3. אישור התקשרות רבע נדל"ן עם דור אלון בהסכם להשתaltung עובדים למטרת ניהול קידום של שני פרויקטים בתחום הנדלין

בימים 10 ביולי 2023-15 ביוני 2023 אישרה האסיפה הכללית של רבע נדל"ן והאסיפה הכללית של דור אלון, בהתאמה, לאחר קבלת אישורי ועדות הביקורת והדירקטוריונים של שתי החברות, את התקשרות הצדדים בהסכם להשתaltung עובדים מרבע נדל"ן לדור אלון למטרת ניהול קידום של שני פרויקטים בתחום הנדלין, שדור אלון מחזיקה בזכויות בהם.

3.9.3.4. אישור התקשרות רבע נדל"ן בהסכם עם אקסטרה ריטיל להשתרת משרד

בימים 4 בפברואר 2018-12 באוגוסט 2018 אישרה ועדת הביקורת של רבע נדל"ן את התקשרות רבע נדל"ן בעסקה עם אקסטרה ריטיל, להשתרת משרדים בשטח של כ-2,359 מ"ר וחניות בנכס של רבע נדל"ן בראש העין כעסקה שאינה חריגה. תקופת השכירות הינה 120 חודשים החל ממועד מסירת החזקה במושכר ביום 15 באפריל 2018. התקופה שבגינה מושלים דמי השכירות החל ביום 15 ביוני 2018. דמי השכירות הבסיסיים החודשיים הינם כ-90 אלף ש"ח, אשר מושלים בתשלומים חודשיים מראש. במשך כל תקופת השכירות תישא אקסטרה ריטיל, בנוסף לדמי השכירות, בכל התשלומים החלמים כדין על מחזקיק נכסים, וכן בתשלומים ו/או הוצאות בקשר עם האחזקה ו/או הפעלה של המושכר, לרבות דמי ניהול. רבע נדל"ן העמידה לרשות אקסטרה ריטיל תקציב בהתאם לתנאייה של המושכר בסך של 2.35 מיליון ש"ח. אקסטרה ריטיל העמידה לטובה לרבע נדל"ן בטוחות להבטחת מילוי כל התהווויות על פי הסכם השכירות, הכוללים ערבות בנקאית ושטר חוב, כל אחד בסכום השווה לדמי השכירות ודמי ניהול בתוספת מע"מ כדין בגיןם, בגין שלושה חודשי שכירות.

3.9.3.5. אישור הסכם לשכירת שטח מסחר בקניון TLV בתל אביב, למטרת הפעלת סניף "אקסטרה מרקט"

ביום 26 בדצמבר 2021, אישרה ועדת הביקורת של דור אלון את התקשרות חברה בת בבעלות מלאה של דור אלון (בס"ק זה: "חברת הבת") עם חברת קניון העיר תל אביב בע"מ (חברה בת בבעלות מלאה של רבע כחול נדל"ן) (בס"ק זה: "המשכירה"), לשכירת שטח מסחר בקניון TLV בתל אביב, למטרת הפעלת סופרמרקט/ דליקטס עירוני אותו תפעיל חברת הבת. חברות הבת תשכור שטח מסחר בהיקף של כ-1,500 מ"ר, לתקופה של 5 שנים, עם שתי אופציות להארכה בנות 5 שנים כל אחת.

3.9.3.6. מכירת דלקים לחברת אקסטרה תחבורה

בחודש פברואר 2023 ובחודש אוגוסט 2023, אישרה ועדת הביקורת של דור אלון את התקשרות דור אלון בעסקאות המכירת דלקים עבור צי האוטובוסים של אקסטרה תחבורה ואקסטרה ירושלים בתמורה בסכום שאינו מהותי לדור אלון.

3.9.3.7. עסקאות של אקסטרה תחבורה ציבורית

בשנת 2022 אישרו דירקטוריון ואסיפת בעלי המניות של אקסטרה ירושלים עסקאות לרכישת דלקים (لتדלק רכבים פרטיים ולתדלק אוטובוסים) מדור אלון, עסקאות שאיןן בגדר עסקה חריגה כהגדרת המונח בחוק החברות.

3.9.4. עסקאות זניות

נווה אמות מידה וכלי מנחים לסייען של עסקאות עם בעל עניין בחברה עסקאות זניות - ביום 26 בנובמבר 2023 אישרה ועדת הביקורת של החברה²⁴נווה אמות מידה וכלי מנחים לסייען של עסקאות זניות -

²⁴נווה זה לא שונה ביחס לאישורים הקודמים שניתנו על-ידי ועדת הביקורת ביום 27 בנובמבר 2022, 28 בנובמבר 2021, 26 באוקטובר 2020, 1, 25 באוגוסט 2019.

חברה קשורה) עם בעל עניין בה כעסקאות זניות בהתאם להוראות סעיף 117(2א) לחוק החברות וככבוע בתקנה 41(א)(6) לתקנות ניירות ערך (דווחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010 ("תקנות דווחות כספיים שנתיים" ו-"גוגל עסקאות זניות", בהתאם). גղל זה משמש לבחינת היקף הגילוי הנדרש בהתאם לדיני ניירות ערך ולקביעת אופן אישורן של עסקאות בעל עניין זניות כאמור.

בහיעדר שיקולים איכוטיים מיוחדים העולמים מכלל נסיבות העניין, עסקת בעל עניין של החברה, שאינה עסקה חריגה (כהגדרת המונח בחוק החברות) תיחס כעסקה זניתה, אם היא מלאת אחר כל התנאים להלן: (1) העסקה מבוצעת במהלך העסקים הרגיל; (2) העסקה הינה בתנאי שוק. תנאי השוק ייבחנו, בין היתר, ביחס לעסקאות דומות ככל האפשר מראותו סוג שהחברה מתקשרת בהן שאינן עסקאות בעלי עניין וכן ביחס לעסקאות מסווג הנעשות במשק, והכל ככל שמידע זהה הינו קיים וזמן; וכן- (3) אמת המידה הרלבנטית המוחשבת לעסקה הינה בשיעור של פחות מ-0.5% וכן היקף העסקה אינו עולה על סך של 4 מיליון ש"ח (cashcom זה מותאם לפי שיעור העלייה במדד המחרים לצרכן היידוע בחודש אוגוסט 2019).

בכל עסקת בעל עניין, תחושב אחת או יותר מאמות המידה הרלבנטיות לעסקה المسؤولת כפי שנקבע בנוהל הזניות על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים הסקוריים או המבוקרים האחרונים של החברה (כלומר הנוהל קבוע אליו אמורים מידיה יחושו בעסקת רכישת ומכירת נכס קבוע, בקבלת התchiaיות כספית וברכישת/מכירת מוצריהם או שירותיהם). במקרים בהם, לפי שיקול דעת החברה, כל אמות המידה הקשורות הנזכרות לעיל אין רלבנטיות, תיחסה העסקה זניתה, בהתאם לאמת מידיה רלבנטית אחרת, שתיקבע על-ידי החברה, בלבד שאמת המידה הרלבנטית המוחשבת לעסקה תהיה בשיעור ובהיקף האמורים בס"ק (3) שלעיל.

ביחס לעסקאות בעל עניין רב שנתיות, יחוושב היקף העסקה לצרכי בוחנת הזניות על בסיס שנתי. עסקאות בעל עניין נפרדות אשר מתקיימת ביןיהן תלות, כך שבפועל הינה חלק מאותה התקשרות (לדוגמה ניהול משא ומתן מרכז לגביה מכלול העסקאות), ייבחנו כעסקה אחת.

על אף האמור, בוחנת השיקולים האיכוטיים של עסקת בעל עניין עשויה להוביל לשינוי העסקה כ עסקה שאינה זניתה (גם אם העסקה עומדת בפרמטרים האמורים לעיל).

ועדת הביקורת של החברה תבחן את אמות המידה ואת הצורך בעדכון הוראות ניהול העסקאות זניות בשים לב לעסקאות בעלי העניין בהן מתקשרת החברה ושינויים בהוראות דין רלבנטיות.

להלן פירוט העסקאות זניות

9.4.1. עסקאות זניות של רביע נדל"ן- בתקופת הדוח לרבעון נדל"ן היו עסקאות זניות מהסוגים והמאפיינים הבאים: (1) השכרת נכסים לחברות מקבוצת אלון רביע כחול וכן אישור תנאי סיום של התקשרות; (2) רכישת מוצרים / מתנות / תוווי קנייה לחברות מקבוצת אלון רביע כחול; (3) התקשרות עם ספק מידוף בהסכםות בעניין ביטול הסכם לתכנון מידוף אוטומטי למבנה נוסף שיוקם באמצעות המרלו"ג בבאר טוביה המושכר לחברה בשליטה אלון רביע כחול; (4) רכישת שירותים משפטיים ביחיד עם חברות מקבוצת אלון רביע כחול ו/או בעלת השליטה בה; (5) התקשרות בקשר עם שימוש בשטחי פרסום בקניון TLV על ידי חברות מקבוצת אלון רביע כחול; (6) הטיבות והנחות לעובדי החברה בעת רכישה ברשות חברות מקבוצת אלון רביע כחול.

9.4.2. עסקאות זניות של דור אלון- במהלך תקופה הדוח אישרה ועדת הביקורת של דור אלון עסקאות עם בעל שליטה או שלבעל שליטה יש עניין אישי בהן, שעניינן בין היתר מכירת דלקים; שכירות נכס למטרת הפעלת תחנת דלק ו/או נקודות מכירה קמונאיות; התקשרות עם חברת שליטה בעל השליטה בחברה, כמויצה בהנפקות וכרכזת הנפקות; עסקאות רכישה ו/או אספקה של מוצרים ו/או שירותים ו/או שובי הطيبות עם חברות מקבוצה. כאמור לעיל, העסקאות הנ"ל סוגו על-ידי ועדת ביקורת של דור אלון כעסקאות זניות.

3.9.4.3. עסקאות זניות של אקסטרה ריטיל - במהלך תקופת הדוח לאקסטרה ריטיל עסקאות זניות עם חברות בקבוצת רביע כחול של בעל שליטה יש עניין אישי בהן מהסוגים והמאפיינים הבאים: (1) קבלת שירות לוגיסטי; (2) מתן שירות ניהול; (3) רכישת מוצר דלק; (4) שכירות נכסים; (5) רכישת/ASFפקת מוצרים.

3.9.4.4. עסקאות זניות של אקסטרה לוגיסטיקס - במהלך תקופת הדוח לאקסטרה לוגיסטיקס עסקאות זניות עם חברות בקבוצת רביע כחול של בעל שליטה יש עניין אישי בהן מהסוגים והמאפיינים הבאים: (1) מתן שירות לוגיסטי; (2) קבלת שירות ניהול; (3) רכישת מוצר דלק.

10. **תקנה 24: החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה**

10.1. להלן יובאו פרטים אודוט ממצבת החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה נכון למועד הדוח:

שם בעל העניין	שם סוג סדרה של נייר הערך	כמות נייר הערך	שיעור החזקה	אחוז בザבעה (בדילול מלא)	אחוז בהון (בדילול מלא)	אחוז בザבעה	אחוז בזהון	100	100	100	100	66,261,860	מניות רגילות לא ערך נקוב	מר מרדכי (מוטי) בן-משה*

* מנויות החברה מוחזקות באמצעות אקסטרה.

10.2. למיטב ידעת החברה בעלי עניין /או נושא משרה בכירה אינם מחזיקים בנויות ערך של חברות מוחזקות של החברה אשר פעילותן מהותית לפעילות החברה, למעט מנויות רגילות של דור ראשון המוחזקות בידי מר מוטי בן-משה, באמצעות אקסטרה, המהוות כ-2.17% מהונה המונפק של דור ראשון ומצויות הザבעה בה, ולמעט מנויות רגילות של רביע נדל"ן המוחזקות בידי מר מרדכי (מוטי) בן-משה, באמצעות אקסטרה, המהוות כ-1.77% מהונה המונפק של רביע נדל"ן ומצויות הザבעה בה.

החברה מפנה תשומת לב קוראי הדוח לדיווחיה השוטפים של דור ראשון ושל רביע נדל"ן, כפי שיתפרשו מעט לעת, ככל שתבוצענה רכישות נוספת על-ידי בעל השליטה בחברה. החברה תדווח על שינויים כאמור, אחת לשבוע, במצטבר, בסמוך לאחר פרסום הדוח הרבעוני.

11. **תקנה 24א: ההון רשום, ההון מונפק ונויות ערך המירים**

11.1. ההון המניות הרשם של החברה לתאריך הדוח הוא 100,000,000 100 מנויות רגילות ללא ערך נקוב כל אחת.

11.2. ההון המונפק והנפרק של החברה לתאריך הדוח הוא 66,261,860 66 מנויות רגילות ללא ערך נקוב כל אחת.

12. **תקנה 24ב: מרשם בעלי המניות**

שם בעל המניות	מס. ח.פ.	מען בעל המניות	כמות וסוג המניות	מועד קבלת המניות
ישראל בע"מ אקסטרה אחזקות	515068849	דרך מנחם בגין 132, ת"א, 6701101	66,261,860 רגילות ללא ע"ג	11.9.2016

. 13. **תקנה 25א: מען רשום**

כתובת:	רחוב מנחם בגין 132, עזריאלי (המגדל העגול), ת.ד. 2, תל אביב-יפו. מיקוד 6702101.
טלפון:	03-9284201
fax:	09-9284218

תקנה 26: דירקטוריים של התאגיד

.14

שם הדירקטורי	滿די (מוֹטִי) בן-משה, יו"ר דירקטוריון ומנכ"ל	יניב רוג, דירקטור
מספר ת.ז.:	032140121	031812282
תאריך לידה:	9.4.1975	14.10.1974
מען להמצאת כתבי ב' דין:	משרדי החברה, דרך מנחם בגין 132, מרכז עזריאלי 1, המגדל העגול, קומה 18, תל-אביב	משרדי החברה, דרך מנחם בגין 132, מרכז עזריאלי 1, המגדל העגול, קומה 18, תל-אביב
נתינות:	ישראלית	ישראלית
חברות בouselות דירקטוריון:	חבר ועדת השקעות	חבר ועדת השקעות
ديرקטורי חיצוני:	לא	לא
ديرקטורי בלתי-תלוין:	לא	לא
ديرקטורי בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית:	---	כן
אם כן, האם הוא דירקטורי חיצוני מומחה:	---	---
עובד של התאגיד, של חברה בת שלו, של חברה קשורה שלו או של בעל עניין בו:	י"ר דירקטוריון רביע נדל"ן (ראיה להלן), מנהל עסקים ודירקטור באקסטראה אחזקות ישראל בע"מ, בעלת השליטה בחברה.	משרד יניב רוג חברת עוז'ד מעניה שירותיעוץ לחברות הקשורות לבעל השליטה
תאריך תחילת כהונת:	30.3.2022- 11.9.2016 כיו"ר דירקטוריון, 1-20.8.2016 כמנכ"ל (במקביל לכהונה כיו"ר דירקטוריון).	28.8.2016
השכלה:	לימודי כלכלה וראיית חשבון, אוניברסיטת בר-אילן (לא השלמת תואר).	בוגר תואר ראשון במשפטים ותואר ראשון בחשבונאות ומנהל עסקים, המכללה למנהל.
עסקים בחמש השנים האחרונות:	מיופה כה/ מנהל עסקים ראשי בקבוצת ExtraHolding GmbH 1-ExtraEnergie GmbH 2009-היום; יו"ר דירקטוריון רביע כחול ישראל בע"מ ורביע כחול נדל"ן בע"מ (2016-היום); מנהל עסקים וديرקטורי באקסטראה אחזקות ישראל בע"מ (2013- היום).	ראש משרד יניב רוג חברת עוז'ד (2015-עד היום), מנהל בגין רוג ייעוץ והשקעות בע"מ וחברות בנייתו שלה; דירקטורי רביע נדל"ן (עד ליום 23.8.23) וחברות בנייתו שלה; דירקטורי בחברות הקבוצה בהן הוא משמש כדירקטוריים.
תאגידים נוספים בהם מכון כדרקטורי:	Energy Holdings Ltd.; ExtraEnergie GmbH; ExtraHolding GmbH; Dor Alon Energy Holdings Ltd. (Cyprus) Ltd.; דור אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ; רביע כחול בע"מ; א.ת.ה. מ.ב.מ. אקסטראה אחזקות בע"מ; דור אלון בע"מ; אקסטראה לוגיסטיקס; יניב רוג חברת עוז'ד; יניב רוג ייעוץ	חברות בנייתו של רביע נדל"ן; דור אלון וחברות בנייתו שלה; אקסטראה לבנייה בע"מ וחברות בנייתו שלה; אקסטראה ריטייל;

שם הדיקטטור:	עדיך נגר, דיקטטור	עדיך נגר, דיקטטור	ד"ר לאה נס, דיקטטורית
מספר ת.ז.:	023708738	057280919	
תאריך לידה:	11.7.1968	27.12.1961	
מען להמצאת כתבי ב"ד דין:	ברקע 26, מبشرת ציון 9078726, גבעת שמואל 54424	יוני נתניהו 24, גבעת שמואל 54424	
נתינות:	ישראלית	ישראלית	
חברות בוועדת הביקורת, ועדת ה苍מול ועדת המazon	חברה בוועדת הביקורת, ועדת ה苍מול ועדת המazon		
דיקטטור חיוני:	לא	לא	
דיקטטור בלתי-תלי:	לא	כן	
דיקטטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית:	כן	לא	
אם כן, האם הוא דיקטטור חיוני מומחה:	---	לא	
עובד של התאגיד, של חברה בת שלו, של חברה קשורה שלו או של בעל עניין בו:	לא	לא	
תאריך תחילת כהונה:	11.9.2016	29.8.2019	
השכלה:	תואר ראשון בכללה וחשבונאות, האוניברסיטה העברית; תואר מוסמך במנהל עסקים, האוניברסיטה העברית.	תואר ראשון בביוכימיה, אוניברסיטת בר-אילן; דוקטור לפילוסופיה בביוכימיה, אוניברסיטה בר-אילן.	
עיסוקים בחמש השנים האחרונות:	בעליים ומנכ"ל בחברת אי.ב.יס-יעוץ עסק מתקדם בע"מ (2003-היום); דיקטטור באקסטי אל ביופרמסוטיקלס בע"מ; שותף ניהול שותם ח.ב השקעות ונכסים בע"מ, General Director Israel Union Energy Group	דיקטוריית ונציגת ציבור בוועדות וגופים ציבוריים, דיקטוריית ומנהלת שיר לק בע"מ (חברה בעלות מלאה).	
תאגידים נוספים בהם מכיהן כדיקטטור:	רביע נדלין; דור אלון; שותם Ch. B. השקעות ונכסים בע"מ; אי.ב.יס-יעוץ עסק מתקדם בע"מ; Shoham AT GmbH, Tamar Investment 2 Limited	דיקטוריית בשיר לק בע"מ (חברה בעלות מלאה).	
בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה:	לא	לא	
האם החברה רואה בדיקטטור כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזררי שקבע	כן	לא	

שם הדירקטוריון: סעיף 92(א)(12) לחוק החברות:	עוזד נגר, דירקטור	ד"ר לאה נס, דירקטוריית איגדור יצחקי, דירקטור חיצוני
שם הדירקטוריון: מספר ת.ז.:	דoron.torger@clm.co.il	030297089
תאריך לידה:	23.4.1968	13.9.1949
מען להמצאת כתבי ב"ד:	عنבר 9 מבשת ציון, תל. 86174	רחוב ע' הלל 5, רעננה
נתינות:	ישראלית	ישראלית
חברות בוועדות דירקטוריון:	חבר בועדת הביקורת, ועדת התגמול וועדת המזון ועדת השקעות	חבר בועדת הביקורת, ועדת התגמול וועדת המזון ועדת השקעות
דירקטור חיצוני: דирקטור בלתי-תלוי:	כן	---
ديرקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית:	---	---
אם כן, האם הוא דירקטור חיצוני מומחה: עובד של התאגיד, של חברה בת שלו, של חברה קשורה שלו או של בעל עניין בו:	אם כן, הוא דירקטור חיצוני מומחה: עובד של התאגיד, של חברה בת שלו, של חברה קשורה שלו או של בעל עניין בו:	אם כן, הוא דירקטור חיצוני מומחה: עובד של התאגיד, של חברה בת שלו, של חברה קשורה שלו או של בעל עניין בו:
תאריך תחילת כהונת: הscalח:	31.10.2019	22.8.2021
תואר בוגר מאוניברסיטה תל אביב בכללה וحسابנות; קורס דיקטורים בלשכת רואי החשבון; רישיון רואה חשבון העברית בירושלים, רואה חשבון מוסמך.	בוגר מדעי החברה (חוגים כללה וحسابנות), האוניברסיטה רואה חשבון פרטי ויועץ בהסדרי חוב, מנכ"ל אינטראנט גולד - קווי זהב בע"מ (IGLD), דירקטור בזקן החברה הישראלית לתקשות בע"מ (עד שנת סוף 2019), מנכ"ל כי קומפנייקישנס בע"מ (2011- 2019); נציג מחזיקי אגרות חוב (סדרה טו) באידייבי חברה לפיתוח בע"מ (עד פברואר 2021), נציג מחזיקי אגרות חוב באוליר הולדינגים, נציג מחזיקי אגרות חוב בסטרוד ווסט, נציג מחזיקי אגרות חוב בקבוצת חנן מור אחזקות בע"מ.	תואר בוגר מאוניברסיטה תל אביב בכללה וحسابנות; קורס דיקטורים בלשכת רואי החשבון; רישיון רואה חשבון העברית בירושלים, רואה חשבון מוסמך.
עסוקים בחמש השנים האחרונות:	אקס טי אל ביופרטוטיקלס בע"מ; קבוצת קלין אינטראנסיון ליימיטד (Klein International Group) (דירקטור חיצוני); אנקוור אסטרטגי (דירקטור חיצוני); מ.ו. השקעות (דירקטור חיצוני); אפי קפיטל נדלין (דירקטור חיצוני).	אקס טי אל ביופרטוטיקלס בע"מ; קבוצת קלין אינטראנסיון ליימיטד (Klein International Group) (דירקטור חיצוני); אנקוור אסטרטגי (דירקטור חיצוני); מ.ו. השקעות (דירקטור חיצוני); אפי קפיטל נדלין (דירקטור חיצוני).
תאגידים נוספים בהם מכיהן כדירקטור: בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה:	לא	לא

שם הדירקטור:	דoron תורגמן, דירקטור חיצוני	אביגדור יצחקי, דירקטור חיצוני
האם החברה רואה בديرקטור כבעל מומחיות חשובנית ופיננסית לצורך עמידה במספר הmozuRI שקבע הדירקטוריון על-פי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות:	כן	כן

תקנה 26א': נושאי משרה בכירה נוספים (שאים דירקטוריים) (הפירוט אינו כולל נושאי משרה שאינם כהונתם במהלך שנת 2023 ועד
למועד פרסום הדוח)²⁵ . 15

שם:	אלכס סורז'יקו, סמנכ"ל	שלומי אברהם, סמנכ"ל שיוק וחדשות	סמנכ"ל, היועץ המשפטי הראשי;
מספר ת.ז.:	309095826	029312550	029027802
תאריך לידה:	21.11.1975	16.4.1972	26.12.1971
תאריך תחילת כהונה:	11.6.2017	1.4.2022	15.8.2022

סמנכ"ל בחברה; דירקטור בחברות מוחזקות
 של החברה - רביע נדל"ן, דור אלון, אקסטרה
 ריטיל, רביע כחול גנץ בע"מ, רביע כחול
 גנץיה לוד בע"מ, רביע כחול גנץיה הקמה
 תעופול ותחזוקה בע"מ, רביע כחול גנץיה גט-
 1 בע"מ, אקסטרה קרייט ופקטורינג בע"מ,
 אקסטרה קפיטל (א.ק) בע"מ, אקסטרה פלוס
 בע"מ. דירקטור חלק בחברות בנות של רביע
 נדל"ן: הופר לד סנטר בע"מ, מרכז לוגיסטי בע"מ,
 רביע נדל"ן בע"מ, רביע נדל"ן מגוריים בע"מ,
 רביע נדל"ן שוק ת"א מגוריים בע"מ, רביע
 נדל"ן הייצה בע"מ, רביע נדל"ן שוק ת"א
 בע"מ, רביע נדל"ן שוק ת"א מסחר בע"מ,
 קניון בעיר תל אביב בע"מ, רביע נדל"ן בנינים -
 מגדלי לב תל אביב בע"מ, רביע נדל"ן חניונים
 בע"מ, רביע נדל"ן חניון גבעון בע"מ. מנכ"ל

תפקיד בחברה, בחברה בת, בחברה קשורה או בבעל
 עניין בחברה:

²⁵ מובאים פרטNI נושאי המשרה המכונים בחברה למועד הדוח, ואשר מוננו לכך כנושאי משרה בתקופת הדוח.

שם:		אלכס סורז'יקו, מנכ"ל		אבירם גביש, סמנכ"ל, היועץ המשפטי הראשי		שלומי אברהם, סמנכ"ל שיווק וחדשות	
האם בעל עניין בחברת: או של בעל עניין בחברת: הscal לה:	בע"מ ודירקטורי באקסטרה מימון נדלין (א.מ.ן)	לא לא לא לא	לא לא לא לא	יעור דין בישראל; יעור דין באנגליה ובויליס Solicitor; תואר שני במשפט מסחרי - אוניברסיטת תל-אביב; תואר ראשון במשפטים - האוניברסיטה העברית בירושלים	תואר ראשון בכלכלה ומנהל עסקים מאוניברסיטת בן גוריון; תואר שני במנהל עסקים, מאוניברסיטת בן גוריון	תואר ראשון בסטטיסטיקה ומדעי המדינה - B.A אוניברסיטת חיפה; תואר שני במנהל עסקים - MBA - אוניברסיטת ת"א;	תואר ראשון בסטטיסטיקה ומדעי המדינה - B.A אוניברסיטת חיפה; תואר שני במנהל עסקים - MBA - אוניברסיטת ת"א;
unint- עיטוק ב-5 שנים האחרונות:	סמנכ"ל בחברת מנכ"ל בחברת אקסטרה מיימון נדלין (א.מ.ן) בע"מ.	סמנכ"ל, היועץ המשפטי הראשי בביטוח זיקוק לנפט בע"מ (משנת 2020 עד שנות 2022); היועץ המשפטי לאזרע המזורה התיכון ואפריקה בחברת AIG (משנת 2018 עד שנות 2020); סמנכ"ל ביטוח מסחרי ומ%;">ושותף ומנכ"ל חברת ביגטימס 60+ (משנת 2017 עד שנת 2019). ומנכ"ל מועדון צרכנות-חברתי עדיף (משנת 2019 עד שנות 2022); ומנכ"ל מועדון צרכנות-חברתי עדיף (משנת 2017 עד שנת 2019).	אבירם גביש, סמנכ"ל, היועץ המשפטי הראשי	אלכס סורז'יקו, מנכ"ל	יעור דין בישראל; יעור דין באנגליה ובויליס Solicitor; תואר שני במשפט מסחרי - אוניברסיטת תל-אביב; תואר ראשון במשפטים - האוניברסיטה העברית בירושלים	תואר ראשון בסטטיסטיקה ומדעי המדינה - B.A אוניברסיטת חיפה; תואר שני במנהל עסקים - MBA - אוניברסיטת ת"א;	תאריך גיבש, סמנכ"ל, היועץ המשפטי הראשי
שם:	בע"מ ודירקטורי באקסטרה מימון נדלין (א.מ.ן)	לא לא לא לא	לא לא לא לא	יעור דין בישראל; יעור דין באנגליה ובויליס Solicitor; תואר שני במשפט מסחרי - אוניברסיטת תל-אביב; תואר ראשון במשפטים - האוניברסיטה העברית בירושלים	תואר ראשון בכלכלה ומנהל עסקים מאוניברסיטת בן גוריון; תואר שני במנהל עסקים, מאוניברסיטת בן גוריון	תואר ראשון בסטטיסטיקה ומדעי המדינה - B.A אוניברסיטת חיפה; תואר שני במנהל עסקים - MBA - אוניברסיטת ת"א;	אלכס סורז'יקו, מנכ"ל

שם:	טלפון:	כתובת:	מספר ת.ז.:
תאריך לידה:			
תאריך תחילת כהונה:			
תפקיד בחברה:			
عنין בחברה:			
האם בעל עניין בחברה:			
האם הינו בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בחברה:			

20 מר שפירא משמש גם כמנכ"ל חברת הבת דור אלון, לרבות חברות בת של דור אלון, רובע נדלין, אקסטרה ריטייל ואקסטרה לוגיסטיקס.

שם:	דניאל שפירא, מבחן פנימי	אליעד בן אביה, מ"מ סמכ"ל הכספיים	רואה חשבון; תואר שני בחשבונאות - M.A אוניברסיטה בר אילן; לימודי רואה חשבון מוסמך; A.B בכלכלה תעודה בחשבונאות - אוניברסיטת בר אילן; תואר ראשון במדעי ובחובנות, אוניברסיטת בר-אילן. רואה חשבון מוסמך. A.B בכלכלה ובחובנות, אוניברסיטת תל אביב.
השכלה:			
עיסוק ב-5 שנים האחרונות:			<p>בעל משרד פרטי לראיות חשבון և ביזמות. מבחן פנימי בחברות ציבוריות הנסחרות בארץ ו בחו"ל.</p> <p>חשב החברה (2019-2021); מנהל מחלקת חשבות ביטוח כללי, מנורה משנת 2018 עד שנת 2022).</p> <p>מבטחים ביטוח בע"מ (2016-2019).</p>

בתקופת הדוח ועד למועד פרסום הדוח לא היו נושאי משרה אשר סיימו את כהונתם בחברה.

תקנה 26ב': מורשי חתימה של החברה

למועד הדוח, אין בחברה מורשי חתימה עצמאים.

תקנה 27: רואה חשבון המבקר של החברה

ODO זיו-האפט רואי חשבון, דרך מנחים בגין 48, תל אביב.

תקנה 28: שינוי בתזכיר או בתקנון

במהלך תקופת הדוח לא חלו שינויים במסמכי ההתאגדות של החברה.

תקנה 29(א): המלצות והחלטות הדירקטוריים

19.1. תשלום דיבידנד או ביצוע חלוקה, כהגדרתה בחוק החברות - אין;

19.2. שינוי ההון הרשם או המונפק של התאגיד - אין;

19.3. שינוי תזכיר או בתקנון של התאגיד - אין;

19.4. פדיון ניירות ערך בני פדיון, כמשמעותם בסעיף 312 לחוק החברות - אין;

19.5. פדיון מוקדם של איגרות חוב - אין;

19.6. עסקה שאינה בהתאם לתנאי השוק, בין התאגיד ובעל עניין בו, למעט עסקה של התאגיד עם חברה-בת שלו - מבלי לגורע מהאמור בביאור 27 לדוחות הכספיים - אין.

תקנה 29(ב): החלטות האסיפה הכללית שלא בהתאם להמלצות הדירקטוריים

בתקופת הדוח לא נתקבלו החלטות אסיפה כללית שלא בהתאם להמלצות הדירקטוריים בעניינים המפורטים בתקנה 29(א) לעיל.

תקנה 29(ג): החלטות אסיפה כללית מיוחדת

ביום 30 במרץ 2023 אישרה האסיפה הכללית המиוחדת של החברה (לאחר אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה) הענקת מענק שנתי בגין שנת 2022 וב בגין הרביעון הראשון לשנת 2023, שאינו توأم את מדיניות התגמול של החברה למර' יניב רוג, דירקטור בחברה, בסך כולל של 1.5 מיליון ש"ח.

ביום 30 באוגוסט 2023 אישרה האסיפה הכללית המיוחדת של החברה (לאחר אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה) הענקת מענק מיוחד בגין רביעונים 4-2 לשנת 2023, שאינו توأم את מדיניות התגמול של החברה למר' יניב רוג, דירקטור בחברה, בסך כולל של 900 אלפי ש"ח.

.22. **תקנה 29א: החלטות החברה**

1.22. לפתרים אודות אישור הענקת כתבי התchiaיות לשיפוי חדשים ומתן פטור מראש אחריות על-פי כתבי פטור חדשים לדירקטוריים ונוסאי המשרת בחברה, ולפרטים אודות החלטות לרכישת פוליסות לביטוח חברות דירקטוריים ונוסאי משרת, התקפים למועד הדוח, ראה ביאור 28 לדוחות הכספיים.

2.22. אישור פעולות לפי סעיף 255 לחוק החברות -

א. ביום 29 בנובמבר 2023, דירקטוריון החברה החליט שלא לאשר עסקה של החברה לרכישת פרויקט נדל"ן מניב בארה"ב. לאחר מכן, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה לבעל השיליטה (שהינו י"ר הדירקטוריון ומנכ"ל החברה), מר מרדכי (מוטי) בן-משה, לבצע את העסקה האמורה באופן פרטני, מבלתי שיהיה בכך מסום פגיעה בטובת החברה והפרת חובת האמונאים שלו כלפייה. החלטתה של ועדת הביקורת התקבלה בין היתר מהኒומוקים הבאים: א. דירקטוריון החברה החליט שלא לאשר את התקשרות החברה בעסקה; ב. שוק הנדל"ן בארה"ב הינו שוק גדול מאוד; ג. אין מדובר בהזדמנויות חד פעמיות בודדות או בנכיס ייחודי כלשהו; ד. הוועדה לא רואה היבט תחרותי מיוחד הפוגע בחברה מול בעל השיליטה בביצוע העסקה, או בויתור על ביצוע העסקה, וביכולתה של החברה לבצע השקעה חדשה אחרת בשוק זה בכלל עת.

ב. ביום 31 במרץ 2024, לאחר תאריך המאזן, דירקטוריון החברה החליט שלא לאשר עסקה של החברה לרכישת פרויקט נדל"ן מניב בארה"ב. לאחר מכן, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה לבעל השיליטה (שהינו י"ר הדירקטוריון ומנכ"ל החברה), מר מרדכי (מוטי) בן-משה, לבצע את העסקה האמורה באופן פרטני, מבלתי שיהיה בכך מסום פגיעה בטובת החברה והפרת חובת האמונאים שלו כלפייה. ההחלטה של ועדת הביקורת התקבלה בין היתר מהニアומוקים הבאים: א. דירקטוריון החברה החליט שלא לאשר את התקשרות החברה בעסקה; ב. שוק הנדל"ן בארה"ב הינו שוק גדול מאוד; ג. אין מדובר בהזדמנויות חד פעמיות בודדות או בנכיס ייחודי כלשהו; ד. הוועדה לא רואה היבט תחרותי מיוחד הפוגע בחברה מול בעל השיליטה בביצוע העסקה, או בויתור על ביצוע העסקה, וביכולתה של החברה לבצע השקעה חדשה אחרת בשוק זה בכלל עת.

alon rabou chol israel bu'm



**דו"ח בדבר אפקטיביות
הביקורת הפנימית על הדיווח
הכספי ועל הגילוי**

פרק ה'

אלון רבוע כחול ישראל בע"מ

פרק ה': דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה ६ב(א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), תש"ל-1970 ("תקנות הדוחות"):

מצורף בזאת דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה ६ב(א) לתקנות הדוחות:

הנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של אלון רבוע כחול ישראל בע"מ (להלן: "התאגיד"), אחראית לקביעתה והתקיומה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד.

לענין זה, חברי הנהלה הם:

מווטי בן משה | יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל;

אליעד בן אבי | מ"מ סמנכ"ל כספים;

אבי רם גביש, עו"ד | סמנכ"ל היועץ המשפטי הראשי;

אלון בוארון | חשב;

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקרות ונוהלים הקיימים בתאגיד, אשר תוכנונו בידי המנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספיים או תחת פיקוחם, או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון התאגיד, אשר נועד לספק מידעה סבירה של ביטחון בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהענקת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שהטאגיד נדרש לגלוות בדוחות שהוא מפרסם על פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומדדוח במועד ובמתכונת הקבועים בדיין.

הביקורת הפנימית כוללת, בין השאר, בקרות ונוהלים שתוכנונו להבטיח כי מידע שהטאגיד נדרש לגלוותו כאמור, נצבר וMOVUR 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 המגבילות המבניות שלה, בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אינה מיועדת לספק ביטחון מוחלט שהציגו מוטעית או השמטת 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 והgiloy שבייצה הנהלה בפיקוח הדירקטוריון כללה: מיפוי ותיעוד הבקרות ותהליכי המעטפת (תהליכי סגירת דוחות כספיים, בקרות ברמת הארגון (ELC) ובקרות כלליות על מערכות המידע (ITGC)), וכן תהליכי מהותיים מאוד אשר הינם תהליכי

הכנסות, תהליכי נדל"ן להשקעה ותהליכי רכוש הקבוע והחכירות. בתהליכי אלו החברה מיפתח ותיעדה את הביקורות, בchnerה פערים ובמידה ונתגלו תיקנה אותן, וכן ביצעה בדיקת אפקטיביות לביקורת באמצעות טסטים.

בהתבסס על הערכת האפקטיביות שביצעה הנהלה בפיקוח הדירקטוריון כמפורט לעיל, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה, כי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגלוי בתאגיד ביום 31 בדצמבר 2023 היא אפקטיבית.

מצורפות להלן הצהרות מנהלים לפי תקנה 9ב(ד) ס"ק (1) ו-(2) לתקנות הדוחות.

הצהרות מנהליים:

(א) הצהרת מנהל כללי לפי תקנה פב(ד)(1) לתקנות הדוחות:

הצהרות מנהליים

הצהרת מנהל כללי

אני, מוטי בן משה, מצהיר כי:

- .1. בחרנתי את הדוח התקופתי של אלון רבוע כחול ישראל בעמ' (להלן: "התאגיד") לשנת 2023 (להלן: "הדווחות");
לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מגז לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מגז של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעיים בהתאם לתקופת הדוחות;
- .2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדווחות משקפים באופן נאות, מכל הבדיקות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאיליהם מתיחסים הדוחות;
- .3. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתו העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
- .4. א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעتها או בהפעלה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העולמים באופן סביר להשဖיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, 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 שcpf לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבדיקה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
- .5. אני, בלבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
א. קבעתי בקרים ונוהלים, או יידאתי קביעתם וקייםם של בקרים ונוהלים תחת פיקוח, המיעדים להבטיח שמידע מהותי המתיחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדתן בתקנות נירות ערך (דווחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיית על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופה ההכנה של הדוחות; וכן -
ב. קבעתי בקרים ונוהלים, או יידאתי קביעתם וקייםם של בקרים ונוהלים תחת פיקוח, המיעדים להבטיח באופן סביר את המהונות הדיווח הכספי והכנות הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;

ג. הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, והציגי בדוח זה את מסקנות הדירקטוריון וה הנהלה לגבי האפקטיביות של הבקרה הפנימית כאמור למועד הדוחות.

אין כמובן לעיל כדי לגרוע מאחריות או אחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

31.03.2024

**מוthy בן משה, יו"ר
הדירקטוריון ומנכ"ל**

תאריך

(ב) הצהרת נושא המשרה הבכיר ביוטר בתחום הכספיים לפי תקנה ૭ב(ד)(૨) לתקנות הדוחות:

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביוטר בתחום הכספיים

אני, אליעד בן אביה, מצהיר כי:

- .1 בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של אלון רבוע כחול ישראל בע"מ (להלן: "התאגיד"), לשנת 2023 (להלן: "הדווחות");
לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע כספי الآخر הכלול בדוחות אינם כוללים כל ממצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם ממצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבחן נכללו אותם מצegers, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
- .2 לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבדיקות המהוות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתיחסים הדוחות;
- .3 גיליתי לראה החשבון המבקר של התאגיד, לדיקטוריון ולזועדת הביקורת של דיקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתו העדכנית ביוטר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהוות בקביעתה או בהפעלה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ככל שהוא מתייחס לדוחות הכספיים ולמידע כספי الآخر הכלול בדוחות, העולמים באופן סביר להשဖיע לרעה על יכולתו של התאגיד לבסוף, לפחות, לסכם או לדוח על מידע כספי באופן שיש בו להטייל 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 משמעותי בבדיקה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
- .4 אני, בלבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - א. קבעתי בקרות ונוהלים, או יידאתי קביעתם וקייםם של בקרות ונוהלים תחת פיקוחי, המיעודים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדתן בתקנות נירות ערך (דווחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, ככל שהוא רלוונטי לדוחות הכספיים ולמידע כספי אחר הכלול בדוחות, מובא לידי ידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -
 - ב. קבעתי בקרות ונוהלים, או יידאתי קביעתם וקייםם של בקרות ונוהלים תחת פיקוחנו, המיעודים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנות הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;

ג. הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגלוי, ככל שהוא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי الآخر הכלול בדוחות למועד הדוחות; מסקנותיי לגבי הערכתי כאמור הובאו לפני הדירקטוריון וה הנהלה ומשולבות בדוח זה.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מ אחריות או אחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

31.03.2024

**אליעד בן אביה, מ"מ סמנכ"ל
כספיים**

תאריך