



דוח תקופתי
לשנת 2023



אלון

מבוא

פרק "מבוא" זה כולל, בין היתר, פרטים מרכזים ונתוניים פיננסיים נבחרים בתקופת הדיווח, بصورة גרפית/ חזותית מיוחדת, לנוחות המשקיעים.

למען הסר ספק, מובהר בזאת כי פרק זה מובא לנוחות המשקיעים בלבד, וכי אין בו כדי לבוא במקום הדוח התקופתי לשנת 2023 ("הדו^הוח התקופתי") על כל חלקיו, ו/או כדי לתאר באופן מלא את פעילות החברה ותוציאותיה, וכי לצורך כך יש לקרוא את הדוח התקופתי על כל חלקיו.

פרק המבוא עשוי להכיל מידע צופה פנוי עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח- 1968, לרבות תחזיות, העריכות, אומדןים ומידע אחר בנוגע לאיורעים ועניןיהם עתידיים. המידע צופה פנוי העתיד אשר נכלל בפרק המבוא, ככל שנכלל, מבוסס על העריכות והנחות של הנהלת החברה נכון למועד פרסום הדוח, אשר על אף שהן סבירות לעתממת החברה, הרוי שהן בלתי ודאיות מطبعן ועשויות שלא לה坦מש, או לה坦מש באופן שונה מהותית, בהיוןן כרכות בסיכון הכרוכים בפעילות החברה (לרבות גורמי הסיכון המפורטים בפרק א' לדוח התקופתי), ובכלל זה גורמים שאינם מצויים בשליטת החברה.



קבוצת דור שלישי הינה אחת החברות המובילות בישראל.
תחומי פעילותה המגוונים כוללים אנרגיה, קמעונאות ונדל"ן.

דירוג 

A2

אופק יציב - מדרוג

הון עצמי 

1,344 (מיליוני ₪)

ליום 31.12.2023

שווי 

1,211 (מיליוני ₪)

ליום 28.03.2024

¹EBITDA 

456 (מיליוני ₪)

שנת 2023

מכירות נטו 

7,445 (מיליוני ₪)

שנת 2023

(1) EBITDA - רווח מפעולות בתוספת פחת, בネットול הכנסות והוצאות אחרות, שינויים בשווי הוגן נדל"ן להשקעה (לרבות בחברות כלולות) ולפניהם עמלות כרטיסי אשראי המסוכנות בהוצאות המימון.



מותגי הקבוצה



עיקרי התוצאות שנת 2023

המכירות נטו הסתכמו לסך של כ-**7,445 מיליון ש"ח** לעומת סך של כ-**8,165 מיליון ש"ח** בתקופה המקבילה אשתקד. הרווח הגולמי הסתכם לסך של כ-**1,078 מיליון ש"ח** לעומת סך של כ-**1,083 מיליון ש"ח** בתקופה המקבילה אשתקד. ה-EBITDA הסתכם לסך של כ-**456 מיליון ש"ח** לעומת סך של כ-**463 מיליון ש"ח** בתקופה המקבילה אשתקד. הרווח **מפעولات** הסתכם לסך של כ-**179 מיליון ש"ח** לעומת רווח של כ-**249 מיליון ש"ח** בתקופה המקבילה אשתקד. הרווח **נקי** הסתכם לסך של כ-**66 מיליון ש"ח** לעומת הפסד של כ-**26 מיליון ש"ח** בתקופה המקבילה אשתקד.

שנת 2023 - מגמות עיקריות

כללי

- השפעת מלחמת חרבנות ברזיל ברבעון הרביעי פגעה ממשמעותית בתוצאות השנהית וקטעה את מגמת הצמיחה.
- גידול של 3.4% במכירות **קמעונאות המזון** וחניות הנוחות וזאת על אף השפעת מלחמת חרבנות ברזיל.
- הפסדי מלאי דלקים בהיקף של כ-12 מיליון ש"ח בהשוואה לרווחי מלאי זניחים בשנת 2022.

מתחמי תדלק ומסחר

- השפעת מלחמת חרבנות ברזיל הביאה לצמצום תנועת הרכבים ברבעון הרביעי וגרמה לירידה ניכרת במכירות הדלקים ומכירות מוצר צריכה בחניות הנוחות ברבעון הרביעי.
- גידול במכירות **חניות הנוחות** בשנת 2023 לעומת 2022 כתוצאה המלחמה על הרבעון הרביעי.
- המשך פritisת עדמות טעונה מהירות ואולטרא מהירות בראש התchanות הציבוריות של החברה, המונה סמוך למועד פרסום הדוח 114 עדמות טעונה, וצמיחה בכמות החשמל הנמכר בתחום התדלק.

שיווק ישיר

- ירידה במכירות לרשות הפלסטינית בעקבות מלחמת חרבנות ברזיל לעומת התקופה המקבילה אשתקד, כך גם בתקופה הסמוכה למועד פרסום הדוח.
- גידול במכירות דלק סילוני בשנת 2023 לעומת 2022 וזאת למרות קיטון ניכר במכירות דלק סילוני במהלך הרבעון הרביעי בעקבות ירידה בכמות הטיסות היוצאות מישראל כתוצאה מהמלחמה.
- שיפור בפעולות הגז הטבעי כתוצאה מחתימה על הסכם גז טבעי ושיפור עלויות הרכש.

קמעונאות מזון

- גידול במכירות **קמעונאות המזון** כתוצאה מגידול במכירות הסופרים בפורמטים השונים אשר קוזזה בחלוקת מירידה במכירות **אם שנסגנו** ברבעון הרביעי כתוצאה מלחמת חרבנות ברזיל, היות ומכירותיה מושפעות מתירות, לקוחות מזמינים ותנווה מרחב הציורי.
- המשך התרחבות רשת **אם אל מחוץ** לגוש דן במודל זכיינות, המונה כיום 11 סניפים בזכינות.

שנת 2023 - מוגמות עיקריות (המשך)

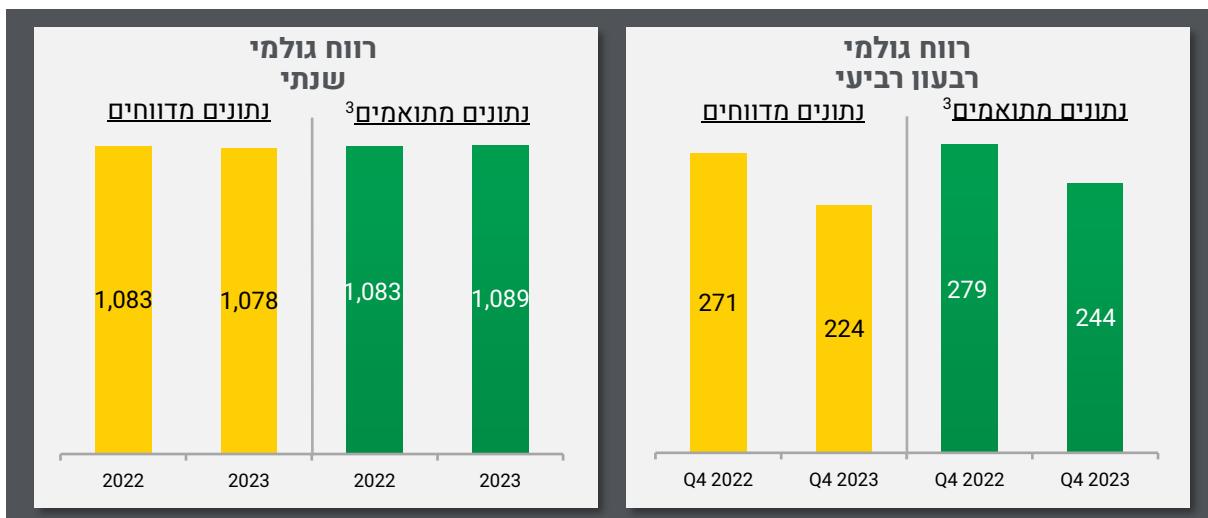
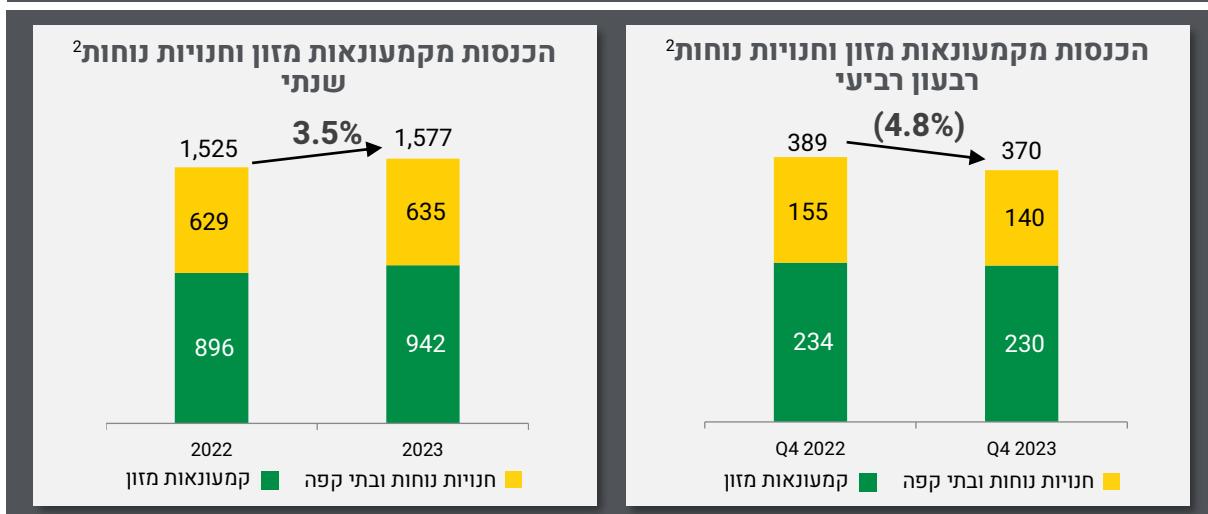
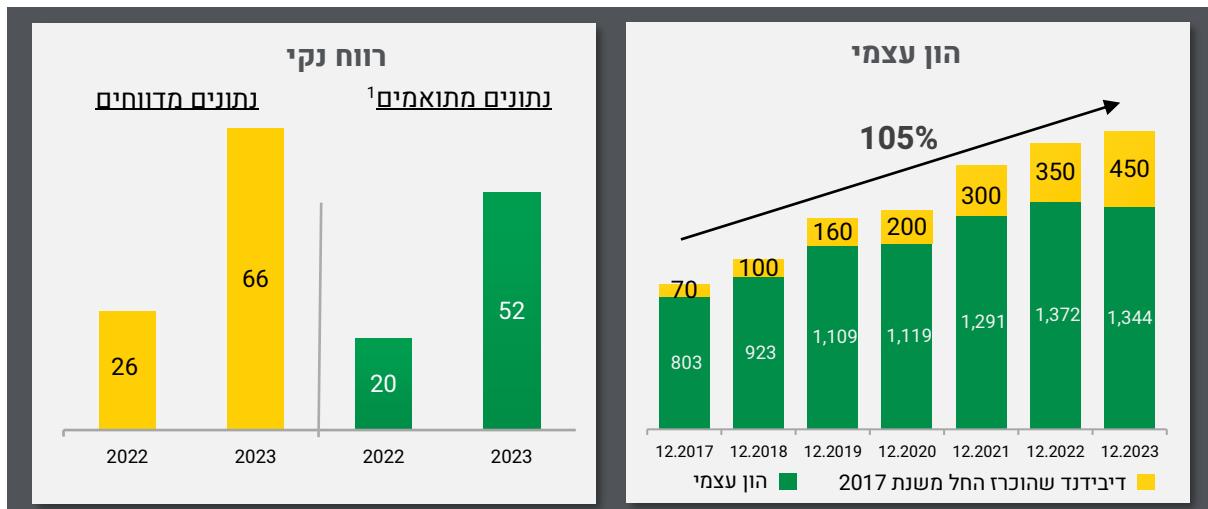
נדין

- המשך פיתוח פרויקט "אלוני ים" (צפי להשלמה ברבעון 4, 2025) ופרויקט "אלוני כפר סבא" (צפי להשלמה ברבעון 1, 2025).
 - עליה בשווי מתחם "אלון עין שמר" (בבעלויות משותפת) לסך של כ- 366 מיליון ש"ח.

נציות ומימון

- ירידה בהיקף האשראי בעקבות קבלת התמורה מכירת תחנת הכח בסך של כ-870 מיליון ש"ח.
- ירידה חדה בהוצאות המימון בסך של כ- 66 מיליון ש"ח בעיקר כתוצאה מעלייה בשווי תיק ניירות הערך של החברה בשנת 2023, לעומת זאת ירידה בשווי התיק בתקופה המקבילה אשתקד.

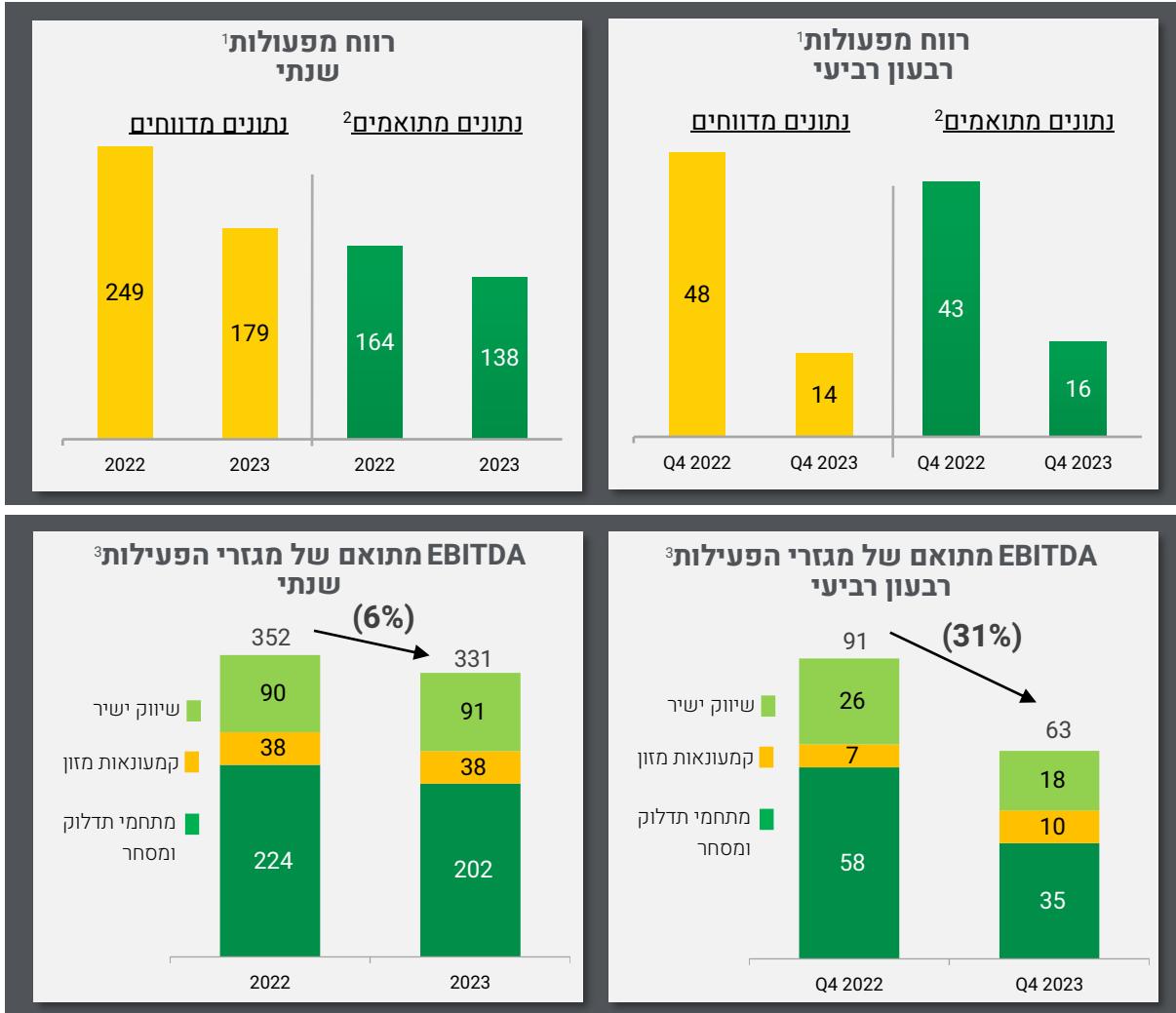
תמצית נתוניים (במילוני ₪)



(1) בנתול השפעת רווחי (ഫסדי) מלאי (נטו), הכנסות משנהו בשווי הון נדל"ן להשקעה, השפעת IFRS 16 ופעולות מופסקת
וברווח הכספי המתואם ללא נתול הפסדים/רווחים מתיק ני"ע ונזירים על הדולר

(2) כולל 100% מחוזה המכירות של תאגידים מסוימים וזכיינימ, למעט מחוזה המכירות של צייני קבוצת BBB

תמצית נתונים (במילוני ₪)



(1) לפני ניכוי הוצאות בגין פעילות כרטיסי אשראי (המסוגות תחת סעיף הוצאות המימון)

(2) בונטרול רוחי (ഫסדי) מלאי (נטו), הכנסות/הוצאות אחרות, הכנסות משנה בשווי הוגן נדל"ן להשקעה, השפעת IFRS 16 ופעולות מופסקת

(3) בונטרול השפעת רוחוי (fasdi) מלאי (נטו), השפעות IFRS9, השפעות IFRS16, כולל נתוני עסקאות משותפות לפי אחזקה בהן, לפני הוצאות לא מיחסות וعملות כרטיסי אשראי המסוגות בהוצאות המימון

פרק א' | תיאור עסקית 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	השיקעות בהון התאגיד ועסקאות במניות	1.5
13	מידע כספי לגבי תחומי הפעולות של החברה	.2
18	סיבתה כללית והשפעת גורמים חיוניים על פעילות החברה	.3
	תיאור תחומי הפעולות	
28	תחום מתחמי הדלק והמסחר	.4
64	תחום השיווק היישיר	.5
85	תחום קמעונאות מזון	.6
96	פעילויות אחרות שאינן בתחום הפעולות	.7
	מידע הנוגע לחברת בכללותה	
103	סינרגיה בין תחומי הפעולות של החברה	.8
104	הון אנושי	.9
109	חומרים גלם וספקים	.10
110	הון חוץ	.11
112	השיקעות	.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.

מנוחים והגדרות

למונחים המפורטים להלן תהיה בדוח זה המשמעות הרשומה לצידם, אלא אם נאמר במדויק אחרת:

אלון חברת הדלק לישראל בע"מ, שהייתה בעבר בבעלות השליתה
אלון רבוע כחול;

"אלון רבוע כחול"

אקסטרה אחזקות ישראל בע"מ, בעלת השליתה ברבע כחול.
חברה בבעלות מלאה של מר מרדכי בן משה, בעל השליתה
בחברה.

"אקסטרה"

בז"א בית זיקוק אשדוד בע"מ;

"בז"א"

בז"ח בית זיקוק חיפה;

"בז"ח"

בז"נ בית זיקוק לנפט בע"מ;

"בז"נ"

גז פחמייני מעובה (באנגלית: Liquefied Petroleum Gas), המכונה בישראל גם גז בישול, המשמש בעיקר לצורכי הסקה
תעשיית, בישול והנעת כל רכב;

"גפ"מ"

"דור-אלון" או "החברה"

דור-אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ, לרבות חברות בננות שלה;
דור אלון ניהול מתחמים קמעונאים בע"מ, חברת בת בבעלות
ובשליטה מלאה (100%) של החברה, לרבות חברות בננות שלה;

"דור-אלון ניהול"

"مתחמים"

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 אסמנטה: 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 משרד האנרגיה והתשתיות במסגרת רפורמה 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 בתפעול תחנות 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

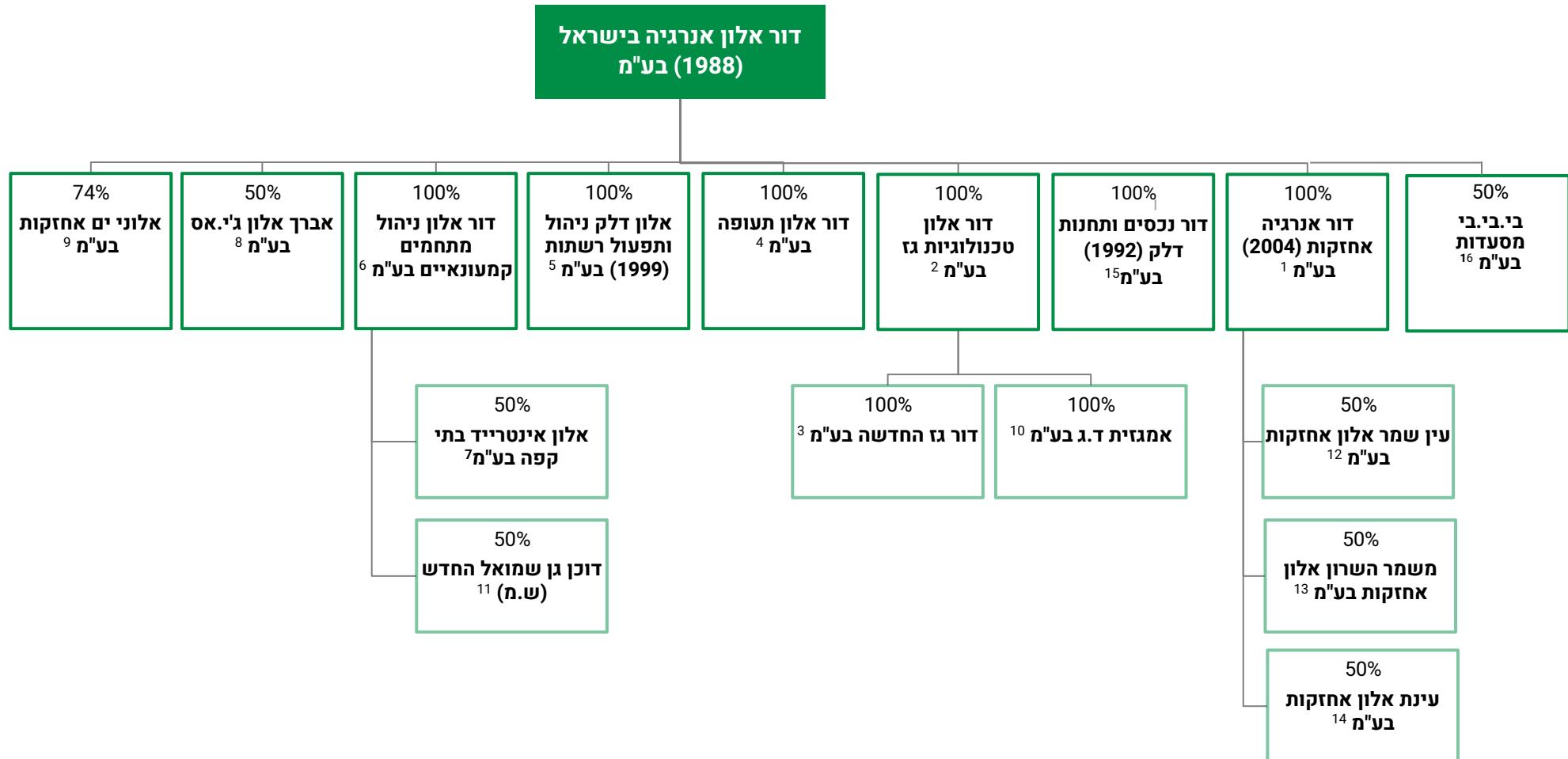
בעלת השליטה הישירה בחברה הינה אלון רביע כחול, המחזיקה, נכון למועד פרסום הדוח בכ- 82.73% מהן המניות המונפק והנפרע של החברה.² למיטב ידיעת החברה וכפי שנמסר לה, אלון רביע כחול הינה חברת פרטית ו- "תאגיד מודוח" כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך.

למיטב ידיעת החברה, בעל השליטה 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 בתאגידים נוספים, אשר פעילותם אינה מהותית לפעולות החברה.

להלן פירוט אודות עיקר הפעולות של כל אחד מהתאגידים המוחזקים המופיעים בתרשים לעיל:

- (1) **דור אנרגיה אחזקות (2004) בע"מ** – מחזיקה תאגידים ש מרביתם בשליטה משותפת, המוחזקים במספר מתחמי תדלוק ומסחר.
- (2) **דור אלון טכנולוגיות גז בע"מ** – עוסקת בשיווק גפ"ם וגז טבעי ללקוחות מוסדיים ותעשייתיים וכן בשיווק גפ"ם אוטומטי לשימוש כלי רכב.
- (3) **דורגז החדשנה בע"מ** – עוסקת בשיווק גפ"ם 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 קמעונאים 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 צרכנה אחרים, הפעולות תחת המותגים: "akm", "אקסטרה מרקט", "אלונית בקיבוץ", "אלונית במושב", "סופר אלונית" ו-"הדוֹן".
- (7) **אלון אינטראיד בתי קפה בע"מ** – עוסקת בהפעלה של רשת בתי קפה תחת המותג "SI", בעצמה 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'יזט ד.ג. בע"מ** – עוסקת בייבוא, ייצור, פיתוח, שיווק, הפצה, ומכירה של מוצרים גז, קמפני, בישול, תאורה וחימום, בעיקר תחת המותג "אמג'יזט". למידע נוסף ראו סעיף 5.1 להלן.
- (11) **דוכן גן שמואל החדש, שותפות מוגבלת** – מפעילה את חנות "הדוֹן", 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 אחיזות 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) **عينת - אלון אחיזות 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"

1.4. תחומי הפעולות 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 "OhO"⁴, רשות חניות נוחות הצמודות להן⁵, הפעולות תחת המותגים "אלונית", "מיני סופר אלונית", ורשות בתי קפה תחת המותג "Si". הפעולות בתחום זה כוללת גם שיווק וספקה של דלקים לתחנות תדלוק ציבוריות המופעלות על-ידי גורמים שלישיים ולהן תדלוק פנימיות⁶, 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, ג'פ"מ, גז טבעי, שמנים, תוספים ואוריה, יישורות למשתמש הסופי ולמפיצים, לרשות הפלסטיני ("הרשות")⁷, 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 בתחנות תדלוק ציבוריות.

1.4.3. **תחום קמעונאות מזון** – הפעולות כוללות הקמה והפעלה של נקודות מכירה,⁷ למכר של מזון ומוצרי צריכה אחרים, הפעולות תחת המותגים "am:pm", "אקסטרה מרקט", "אלונית בקייז", "אלונית במושב", "סופר אלונית"-ו-"הדוֹן", וכן את פעילות חברות 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 הפעולות 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 בשליטת החברה) בהסכם מכירתם עם או.פ.יס. החזקות ישראל בע"מ למכירתה: (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 בת-2023 תמורת כולה 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 הפניה.

⁷ אשר אין מהוות חלק ממתחמי התDSLוק והמסחר.

1.5 השקעות בהון התאגיד ועסקאות במניות

במהלך השנהוים 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 מצטרב	עסקה שנעשתה במהלך/מחוץ לבורסה	שער ממוצע (אגגורות)	כמות מניות	תאריך	
יתרת פтиחה:					
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, כולל 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.

2.1. להלן הנתונים הכספיים בחלוקת לתחומי הפעולות של החברה לכל אחת מהשנים

⁸-**2023, 2022, 2021**

לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2023 (באלפי ש"ח)						
מאוחד	התאמות למאוחד	קמעונאות מזון	שיווק ¹⁰	מתחמי התדרוק ⁹ ומஸחר ⁹	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 המיוחסות لتחום¹¹	
6,583,852	-	476,910	3,221,403	2,885,539	עלויות משתנות המיוחסות لتחום הפעולות	
(249,201)	(249,201)	-	-	-	הכנסות (הוצאות) שאינן מיוחסות לתחום¹²	
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	סך נכסים ליום

⁸ כולל חברות משותפות לפי אחוז ההחזקה בהן (איחוד ייחסי), ולפניהם ישום תקן 16 IFRS.
⁹ הכנסות והרווח התפעולי של דרגז מכירות גפ"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 רענוןית 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, מיוחסות לתחומי מתחמי התדרוק ומוסחר.



לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2022 (באלפי ש"ח)						
מאות	התאמות למאוחד	קמעונאות מזון	שיווק ¹⁴	מתחלמי התדלק ¹³ והמסחר ¹⁵	הכנסות מחיצוניים	
8,164,538	(254,822)	718,743	3,833,064	3,867,553		
902,145	-	222,671	93,727	585,747		עלויות קבועות המיויחסות لتחום¹⁵
7,290,476	-	484,670	3,665,882	3,139,924		עלויות משתנות המיויחסות لتחום הפעולות
(276,731)	(276,731)	-	-	-		הכנסות (הוצאות) שאינן מייחסות לתחום¹⁶
7,915,890	(276,731)	707,341	3,759,609	3,725,671		סך הכל עלויות נטו
248,648	21,909	11,402	73,455	141,882		רווח תפעולי
6,778,332	3,632,907	433,357	1,048,232	1,663,836	31.12.2022	

¹³ הכנסות והרווח התפעולי של דורך מכירת ג'פ"מ אוטומטיי נכללות בתחום מתחלמי התדלק 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 דורך 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 רעונות בגין שלוש חניות סופר אלונית, בין מתחלמי תדלק 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, מייחסות לתחום מתחלמי התדלק והמסחר.

לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2021 (באלפי ש"ח)						
מאות	התאמות למאות	קמעונאות מזון	שוויוק ¹⁸	מתחמי התDSLוק 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 لتחום ¹⁹	
3,860,171	-	461,423	1,477,280	1,921,468	עלויות משתנות המיויחסות لتחום הפעולות	
(269,592)	(269,592)	-	-	-	הכנסות (הוצאות) שאינן מייחסות לתחום 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 התDSLוק והמסחר.
¹⁸ נכון ליום 31 בדצמבר 2021 בתחום 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 בתחום 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 אלונית בין מתחמי תDSLוק ומסחר לבין קמעונאות מזון, אין עלויות המהוות הכנסה של תחום פעילות אחר.
- כולל בעיקר שינויים בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה אשר אינם מיוחסים לתחום פעילות מסוימת, אך הכנסות והעלויות השוטפות בגין נדל"ן להשקעה כאמור, מייחסות לתחום מתחמי התDSLוק והמסחר.

2.2. **פירוט ההתאמות שנערכו בנסיבות שבtablאות דלעיל ביחס לנסיבות בדוחות**

הכספיים:

- 2.2.1. נטוני תחומי הפעולות הינם בנטרול השפעות תקן דיווח כספי בינלאומי 16 בדבר חכירות (IFRS 16) והכללת נטוני 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 לייחס לאחד המגזרים, הכנסות נדל"ן להשקעה וכן נטרול ההתאמות בסעיף 2.2.1 לעיל.
- 2.2.3. התאמת נכסים למאחד כוללת בעיקר נדל"ן להשקעה, נכסים לא מיוחסים (היינו, נכסים שלא ניתן לייחס 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 הדירקטוריון.

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 השלכות 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 היקף התירות הנכנסת ותיירות הפנים וכגזרת מכון משפייע גם על צדירת הדלקים, היקף 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.

מלחמות "חרבות ברזל"

לפרטים בדבר השפעות מלחמת "חרבות ברזל" על פעילות החברה, ראו סעיף 1.3.1 לelow הדירקטוריון.

3.2. כללי

3.2.1. פעילות החברה מושפעת מגורמים מאקרו-כלכליים ובניהם, שיעור הצמיחה במשק, מצב הכלכלה המקומית, שיעור האינפלציה, היקף 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%, ועליה 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, עשוייה להוביל לביקושים למוצרים דלק, מזון ומצרי 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 ותמיינה משלטיים (למשל מעבר כלי רכב כבדים לשימוש בגט"ד) ואלטרנטיבות תחבורה ציבורית (ניידול 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 הכביש 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 (במיליארדי ש"ח) ²¹
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 לטוח ארוך ליום הاخرون של השנה ²⁴
3.11 ש"ח לדולר	3.519 ש"ח לדולר	3.627 ש"ח לدولר	שיעור מטבע מקומי ביחס ליום המסחר הاخرون של השנה ²⁴

3.3. תנודתיות במחירים מוצרי דלק

באשר להשפעתה 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 מרווח השיווק, ראו סעיף 4.11.7(ב) להלן.

3.5. מס הבלתי

מרכיב הבלו בחלוקת ממחירים הדלקים הינו משמעוטי 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"ג.

הניתנים על-ידי החברה ללקוחותיה גבוהה משמעותית מכך. בהעלאת מס הבלו יש כדי להגדיל את החשיפה של החברה לאשרה לקוחות, וכן להגדיל את הוצאות המימון שלה. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.3.1 לדוח הדירקטוריון.

הכללת החברה ברשימת הגוףים הפעילים מעבר לקו הרוק

ביום 12 בפברואר 2020, פרסם הנציב העליון של מועצת זכויות האדם באו"ם ("מועצת האו"ם" ו-"הנציב העליון", בהתאם), רשימה של גופים עסקיים הפעילים מעבר לקו הרוק ("הרשימה"), אשר כוללות 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 הרוק ובקשר עם התקייבות הישראלית 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 והוצאת החברה מהרשימה. ביום 30 ביוני 2023, פרסם הנציב העליון רשימה מעודכנת בה עדין כוללות, בין היתר, אלון רבוע כחול והחברה. נכוון למועד פרסום הדוח, החברה אינה מושפעת מהכללה ברשימה.

שינויים בשערו הריבית ומדד המחיירים לצרכן

לחברת הלואות ואגרות חוב בשקלים, אשר חלקן בריבית משתנה וחלקן צמודות למדד. כתוצאה לכך היא חשופה לשינויים בשיעורי הריבית הבנקאית ומדד המחיירים לצרכן. מרבית החוב הבנקאי של החברה חשוף לשינויים בריבית הפרויים. לעלייה החדה בריבית הפרויים 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 יצוין כי לאחר תקופת הדוח, ביום 1 בינואר 2024, בנק ישראל החליט להפחית את הריבית הבסיסית במשק ל-4.5%.

3.8. רכב חשמלי

לפרטים בדבר גידול בשימוש ברכב החשמלי במשק הישראלי ראו סעיפים 4.1.5 ו- 4.1.9 להלן.

3.9. התפתחויות רגולטוריות בתחוםי פעילות החברה

משק הדלק וענף קמעונות 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 4.11, 5.11 ו- 6.10 להלן.

3.10. איכות הסביבה

העיסוק במוצרי דלק, אנרגיה ומוצרי מזון כפוף להסדרה ופיקוח 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 ופיקוח. 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 ולפעול שוטף של חניות הנוחות.

לפירוט בדבר סיכוןים סביבתיים של החברה ודרכי ניהולם, וכן בדבר הרגולציה החלה על החברה בתחום זה, ראו סעיפים 4.10 ו- 5.11 להלן.

3.11. תחרות

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.

3.12. סיכון מידע וסיבר

תקיפות סייבר מבוצעות לרוב על-ידי גורמי טרור, גופים אנרכיסטיים וארגוני פשיעה בינלאומיים. אימני הסייבר נועדו להשגת רוחחים, יתרונות כלכליים או רוחחים תודעתתיים, בין לאומיים. היותר ממניעים צבאים או פוליטיים. כתוצאה לכך, מערכות המחשב של החברה חשופות לסיכון סייבר. בתרחיש של מתקפת סייבר על מערכות המחשב של החברה, עלול להיגרם לחברה נזק כלכלי, פגיעה במוניטין, פגיעה 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 הפגיעה 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 האיומיים, ומהנה נוצרת תכנית עבודה מסודרת המבוצעת לאורך השנה. במסגרת הפעולות שבוצעו בשנת 2023, הוחלפו ונוסף מספר מערכות ליבת מהותיות בתחום ה-Cyber Security על מנת לשפר את מוכנות החברה להתקומות עם איומי 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), לשיקול שיוקלי ריכוזיות כלל-משקית וכן להיוועץ בוועדת הריכוזיות בטרם הקצתה זכויות כאמור לגורמים שברישימת הגורמים הריכוזיים.

יצוין, כי על-פי חוק הריכוזיות קיימות מגבלות בנוגע לשטיטה בחברות במבנה פירמידלי, המגבילות את מבנה השטיטה בחברות שכבה (כהגדרת המונח "**חברת שכבה**" בחוק הריכוזיות, אשר כולל, ככל, תאגידים מדווחים), באופן שחברת שכבה שנייה אינה רשאית לשלוט בחברת שכבה אחרת. היota 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.

3.14. **בוח אדם**

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.

הערכתה 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, והמידע 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, וכתוואה מהתמשות אחד או יותר מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 21 להלן.

3.15. שינויים במערכת המשפט

במהלך חודש ינואר 2023 החלה הממשלה לקדם ופורמה 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 המתואρת לעיל או חלקן, עלולות לפגוע בין היתר גם בתוצאות פעילות החברה. נכון למועד זה, לא ידוע האם תחודש החקיקה, 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 עתיד, 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. שינוי 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 התדלוק והמסחר, והחלла בהקמת מיזמים משותפים עם חברות בתחום הטעינה החשמלית והאגירה החשמלית. כמו כן, החברה מבצעת תחשיב שניתי של פליות הפחמן, ומדוזחת 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 התדלוק, 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, כהגדרתו 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 מההמשות אחד או יותר מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 21 להלן.

חלק שלישי: תיאור עסקית החברה לפי תחומי פעילות

בחלק זה מובא תיאור מהלך העסקים 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 הדלוק והמסחר

4.1. מידע כללי על תחום מתחמי הדלוק והמסחר

הפעולות בתחום זה כוללת פיתוח והקמה של מתחמי הדלוק ושטחי מסחר הצמודים להם, תפעול של תחנות הדלוק ציבריות תחת המותג "דור אלון", רשת חניות נוחות הצמודות להן,²⁷ הפעולות תחת המותגים "אלוניית", ו-"מיניסופר 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 הדלוק ציבריות המופעלות על-ידי צדדים שלישיים ולתחנות הדלוק פנימיות²⁸ וכן הכנסות מהשכרת שטחי מסחר לצדים שלישיים.

4.1.1. מבנה תחום מתחמי הדלוק והמסחר ושינויים החלים בו

בתחום מתחמי הדלוק והמסחר חלו בשנים האחרונות השינויים הבאים:

א. שינוים בשוק העבודה שהחלו בעקבות מגיפת הקורונה ונמשכים גם כיום, גורמים ל凱שים בגיוס כוח אדם במשק הישראלי - ובתוך כך למתחמי הדלוק, ולגידול בעלות השכר (בשל, בין היתר: תחולפה גבואה, 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 שולטים 5 לעיל, תחנות הדלוק עם או בלי חניות נוחות בסמוך להן יכונו בדוח זה להלן: "מתחמי הדלוק ומסחר".

²⁸ כאמור בהערה שולטים 6 לעיל, ההתייחסות ל-"תחנות פנימיות" בדוח זה הינה לתחנות אשר ממוקמות במושבים ובקיבוצים, ומיעדות לשימוש של חוג לקוחות מוגדר, וכן מספר מרכזי הדלק סולר, שאינם משולבים בתחנות הדלוק ציבריות. לפירוט בדבר הרגולציה הכרוכה בהקמה והפעלה של תחנות הדלוק פנימיות, ראו סעיף 4.11.8 להלן.

ג. שימוש באמצעות טכנולוגים כדוגמת אפליקציות וэтרים 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. **תנאיות, 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 לקוחותבו
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 וברוחו
הروح הגלומי של החברה בתחום פעילות מתחמי התדלוק והמסחר בשנים 2021, 2022 ו-2023 הוא נמפורט להלן:

2021		2022		2023		
שיעור מחזור נטו	במיליאן ש"ח	שיעור מחזור נטו	במיליאן ש"ח	שיעור מחזור נטו	במיליאן ש"ח	
24%	513	16%	523	17%	518	רוח גלומי מכירות דלקים, שמנים ומוצר נפט
41%	194	40%	207	40%	210	רוח גלומי 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 ברווח הגולמי מתאגידים בשליטה משותפת.

4.1.5. שינויים טכנולוגיים שיש בהם כדי להשפיע מहותית 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 התיעילות 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 חשמלייםילך 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 ליום שנת 2024, תקים החברה עוד כ-50 עדמות טעינה נוספות.

ביום 10 במאי 2022, חתמו החברה ואפקון חברת החשמל בע"מ ("אפקון"), על הסכם להקמת רשות טעינה וירטואלית משותפת לחברה ולאפקון 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 הקנייה 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 בbeniun; 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, נהגדרתו 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 עירוניים, והתmeshות אחד או יותר מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 21 להלן.

4.1.6. גורמי הצלחה הקritisטיים בתחום הפעולות בתחום התדלק והמסחר והשינויים החליטים בהם

בין גורמי הצלחה הייחודיים לתפקידים מתחומי התדלק והמסחר ניתן למנות:

- א. מיקום מתחומי התדלק והמסחר, נגישותם ופריסתם הגיאוגרפית.
- ב. שיפור מתמיד באיכות השירותים המוצעים על-ידי החברה בכלל, ועל-ידי כל אחד ממתחמי התדלק והמסחר בפרט, הכוונים את חזות המתחם, הרחבת מגוון המוצרים והשירותים המוצעים בתחום (לרבבות קיומה של חנויות נוחות) ורמת השירות המוענק ללקוחות, ובכלל זאת, התאמת תמהיל המוצרים המוצעים לטעמי וצרכי הלkopות.
- ג. תנאי ההתקשרות המסחריים עם בעלי מתחמי התדלק והמסחר, 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 העמיד 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,
APPLICATIONS PAYMENT וקדם.

4.1.7. שינויים במערך הספקים וחומרី הגלם בתחום פעילות מתחמי הדלוק והמסחר

לפרטים בדבר ספיקים של החברה בתחום הפעולות, ראו סעיף 10 להלן.

4.1.8. חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעולות מתחמי הדלוק והמסחר ושינויים
החלים בהם

א. **חסמי הכניסה העיקריים** בתחום הפעולות מתחמי הדלוק והמסחר, ובמיוחד להפינה לחברה דלק בעלת רשות תחנות בפרישה ארצית ממשמשות, הימן: (1) קושי באיתור מקרקעין להקמת תחנות דלוק חדשות, במיוחד בתחום הערים הגדולות; (2) הצורך בקבלת אישוריהם, רישיונות והיתרים **לפעולות 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 מסכיב הקרקע). ההשעות כאמור מושפעות מעליות הסטנדרטים בבניית התחנות, מהתקיירות חומרី הגלם וועלות 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 המקרקעין 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 לרכיבים חשמליים. נכון למועד פרסום הדוח, ניכרת מגמה של עלייה בתנאי של הרכיבים החשמליים מכלל כלי הרכב החדשין, על אף האמור, שיעור הרכיבים 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 להלן.

ד. רכבים המונעים באמצעות גז טבעי דחוס (גט"ד) (בעיקר בתחום הציבורית).
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 בשימוש בתחליפים המנוונים לעיל, הדבר עשוי להשפיע לרעה על תוצאות החברה. יחד עם זאת, נכון למועד זה, אין אפשרותה החברה 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 הרכיבים 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 בתanken התדלק האוטומטי בכל תחנות הדלק בישראל, בין אם התקן 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 ואנרגיה מסוימים שונים, בכללם:

- א. **בנזין לסוגיו** - משמש בעיקר לנכלי רכב.
- ב. **סולר** - משמש בעיקר לנכלי רכב בעלי מנוע דיזל.
- ג. **שמנים תוספיים ואוריה** – שמנוי 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" הפירושות 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 פעילותה התחנה. 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 ברשות 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 Shinonim 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. שינוי מהותיים הצפויים בשוקיים העיקריים ביחס למוצרים ולשירותים בתחום הפעילות

לפרטים בדבר השפעות מעבר לשימוש ברכבים מונעי חשמל וגז טבעי דחוס, חלק שימוש במוצרי 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, לפעילויות המשותפת בתחום בתי הקפה באמצעות החברה המשותפת. יצוין, כי בחודש פברואר 2021 הוגשה תביעה נגד החברה המשותפת, על-ידי הזכין ואلون רשותות (כהגדרת מונחים אלו בסעיף 4.5.1 להלן), לפינוי סניפי החברה המשותפת הפועלים בתחום השירות והתדלוק בכיביש חוצה ישראל, וזאת בעקבות דרישת הזכין מאلون רשותות לסיים את הסכמי השכירות האמורים. בחודש דצמבר 2022 דחה בית המשפט את התביעה שהוגשה נגד החברה המשותפת. בחודש מרץ 2023, הגיעו הזכין ואلون רשותות ערעור על פסק הדי. נכון פרטום 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.

ה	2021	2022	2023			
				מכירות נטו במיליאני ש"ח	שיעור מסך מכירות החברה	מכירות נטו במיליאני ש"ח
דלקים, שמנים ומוצרי נפט	42%	39%	40%	2,128	9%	3,056
מוצרי צריכה ואחרים	9%	6%	7%	467	514	522
הכנסות שכירות ואחרים	1%	0%	0%	30	33	36

יצוין, כי הכנסות ממינית דלקים מושפעות מחיריו הדלקים, ולפיכך שינויים בהכנסות ממיניות דלקים - אינם מהווים בהכרח אינדיקטיה לשינויים בהיקף הפעולות.

בנוגע לרווח הנגומי 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

לקוחות החברה בתחום הפעולות כוללים לuebas של תחנות התדלוק ושל חניות הנוחות הצמודות לתחנות התדלוק המופעלות על-ידי החברה, הנחליים ללקוחות מזדמנים, ולקוחות בעלי צי רכב. עיקר לuebas בתחום הפעולות הם ללקוחות מזדמנים המשלמים עבור רכישותיהם בזמןן או בכרטיסי אשראי.

לקוחות הנמנים על צי רכב, מתדלקים את רכבים 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 מוצריו דלק לkekוחות בתחום מתחמי התדליך ומסחר בין השנים: 2023-2021

2021	2022	2023	לkekוחות צי רכב
34%	36%	37%	
לkekוחות מזדמנים(*)			
66%	64%	63%	

(*) לkekוחות 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 ותק הלkekוחות, בין השנים: 2023-2021

2021	2022	2023	ותק הלkekוחות
עד שנה			
4%	2%	2%	עד שנה
שנה עד חמיש שנים			
26%	33%	31%	שנה עד חמיש שנים
מעל חמיש שנים			
70%	65%	67%	מעל חמיש שנים

לענין התקשרות עם לkekוחות שהינם מפעלי תחנות תדליך, ראו סעיף 4.5.1 להלן.

4.5. שיווק והפצה בתחום מתחמי התדליך ומסחר

שיווק המוצרים ללkekוח השוקי מתבצע בתחום התדליך ומסחר ובתחנות הפנימיות שברשת דור-אלון.

4.5.1. זכויות בתחום התדליך ומסחר

מתחמי התדליך ומסחר 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 חכירת משנה; (4) הסכמי שכירות לתקופה שלא עולה על 25 שנים; ו-(5) זכויות הנובעות מהסכם אספהה.

להלן פילוח של מתחמי התדליך ומסחר של החברה ומופיעו זכויות בתחום התדליך ומסחר, נכון לתאריך הדוח:

יתרת תקופת הסכם מומצעת	התקופה	מספר המתחמים	זכיות הפעלה	מהות הזכות של החברה במרקען התחנה
32 ⁶³	לא הגבלה וביחס לחכירה בקרקעות 49 + 49 מנהל: 49	10	נתנות לחברה	בעלויות או חכירות ראשית מרשות מקרקעי ישראל
75	לא הגבלה וביחס לחכירה בקרקעות 49 + 49	21	נתנות לחברה ו/או לחברה ולשותף ייחדיו	בעלויות משותפות / חכירה ראשית משותפת מרשות מקרקעי ישראל
26	רחוב 49	12	נתנות לחברה או לחוכר הראשי	זכות שכירות ארוכנה לרבות חכירת משנה
7	עד 25	153	נתנות לחברה	הסכם שכירות לתקופה שאינה עולה על 25 שנים
מתחדשים מעת לעת באופן תקופתי	עד 7	19	נתנות לצדים שלישיים	הסכם אספקה
-	-	215	-	סה"כ

כל התחנות ברשות 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 יחד 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 שנירכיבים אלה. יצוין, כי חלק מבני התחנות העמידה החברה הלוואות. 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, השאלה החברה למפעיל התחנה ציוד הדורש להפעלת התחנה (כגון משאבות וצירוף נוסף). מפעיל התחנה מתחייב כלפי החברה כי יפעיל את התחנה בהתאם לסטנדרטים הנהוגים ברשות

⁶³ נתן זה מתייחס רק לקרקעות בחכירה.

לענין נראות המתחם, טיב השירות, ניקיון ואחזקה, הצבת סמלים ושילוט. לעניין 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 שתוון 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 הייוויז (1997) בע"מ, שהינה הזכין של כביש חזча ישראל ("הזכין"), מפעילה אלון רשותות ארבע תחנות שירות ותדלוק בכביש חזча ישראל, לתקופת הזכין של כביש חזча 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 הסכמי שכירות ארוכים בגנים, במטרה להגדיל את מצבת הנכסים המניבים ושוויים.

לთאריך 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 להשלים 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.

3.4.5.3. תחנות תדלוק פנימיות³⁴

לთאריך הדוח, לחברת זכויות לספקת דלקים לכ-120 תחנות פנימיות המופעלות על-ידי צדדים שלישיים. מפעלי התחנות הפנימיות מתחייבים לרכוש מהחברה מוצר דלק בכמות מינימאלית או למשך תקופה מוגדרת, הנקבעים, בין היתר, בהתאם לשקעות החברה בתחנה הפנימית. מרבית התחנות הפנימיות ממוקמות בחاري קיבוצים ומוסבים. החברה נהגת להשאיל למפעיל התחנה הפנימית חלק מהציוד הדרוש להפעלת התחנה במשך תקופת הפעלה.

מתוך התחנות האמורות, כ-100 תחנות פנימיות להן החברה מספקת דלקים ושמנים ממוקמות בעיקר במושבים ובקיבוצים, ומופעלות על-ידי חברת אברך-אלון ג'י. אס. בעמ' ("אברך-אלון"), חברת משותפת לחברת (50%) ולצד ג' – יונה אברך בעמ' ("אברך") (50%). החברה ואברך התחייבו 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 חוץ.

ב. פרסום באמצעות אתר אינטרנט, ומודעה חברתית.

³⁴ כמוポート לעיל, התייחסות ל-"תחנות פנימיות" בדף זה היא 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 ובאה לידי ביטוי בעיקר בתחום המחבר – תחרות על התנאים המשכרים המוצעים ללקוחות צי רכב ולקוחות מזדמנים.**
- א. **בתחום המוצרים והשירותים** – תחרות בנוגע למגוון המוצרים והשירותים הנלוויים המוצעים ללקוחות בתחום התדלוק.
- ב. **בתחום המוצרים והשירותים** – תחרות בנוגע למגוון המוצרים והשירותים הנלוויים המוצעים ללקוחות בתחום התדלוק.
- ג. תחרות על התקשרות בהסכם 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.
- 4.6.3. החברה מתמודדת עם האתגר התחרותי, 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 למתחם 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

הרכוש 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 נגזרות מהחזים עם בעלי המקרקעין, מקום שהחברה אינה בעל זכויות במקרקעין.

הצד בתחנות שאין בהפעלת החברה, מושאל למפעלי התחנות לתקופת ההתקשרות עימם. בחלק מן ההסכמים נקבע, כי בתום תקופת ההסכם או עם מילוי התcheinויות על-פייהם, עובר הצד לבועלות מפעיל התחנה.

4.7.2. מידע אודות נדל"ן להשקעה

לחברות 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 לצדי ג', 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	כ- 2 אלף מ"ר ⁽³⁾	266
ביבליות	3	-	-	44
סה"כ	10	כ-23 אלף מ"ר	310	

(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 בתנתן תDSLוק, חנות נוחות ומרכז מסחרי בהיקף של כ-14 אלף מ"ר (מתוך "אלון עין שמר") בסמוך לבניין 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 בתפוסה מלאה. יצוין, כי עין שמר אלון מקדמת תב"ע להגדלה משמעותית של זכויות הבניה 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 אלף מ"ר שטחי מסחר ומשרדים, ומקרקעין בקרית ביאליק עליהם חלה תב"ע לפיה ניתן להקים כ-10 אלף 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 חברת 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, חסופה 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 והנהניות 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: "צ'ו לתיקון המעוות"). במקרה שלא קיים הצ'ו לתיקון המעוות, רשאי מנהל רשות המים לעשות את כל שпорט לצ'ו לתיקון המעוות, לחיבב את המזהם בהוצאהו ולהטיל קנסות על מפר הצ'ו.

ב. תקנות המים (מניעת זיהום מים) (תחנות דלק), התשנ"ג-1997 ומסמכי הנהניות

הנלוויים להן

כללי:

במסגרת תקנות המים (מניעת זיהום) (תחנות דלק), התשנ"ג-1997 (להלן: "תקנות המים") שהותקנו מכוח חוק המים, נקבעו, בין היתר, הוראות המחייבות מפעלי תחנות תדלק לנוקוט אמצעי הגנה מכלול נושאים, הן בשלבי הקמת התחנה והן בשלבי הפעלה. בעת הקמת תחנה יש לבנות בה, בין היתר, רצפה אטומה לחילול דלקים ושמנים, המוקפת במערכת ניקוז, מפריד דלק - מים, מיכלי דלק ذو דופנים ואמצעי ניטור לגילוי דליפות.

בדיקות אטימות:

תקנות המים מחייבות את מפעלי התחנה לעורך ולבצע בדיקות אטימות תקופתיות למיכלים ולצנורות, במועדים שנקבעו במסגרת תקנות המים, ובבדיקות תקופתיות נוספות לצידם בתחנה במסגרת הנחיות הממונה על מניעת זיהום מים מדלקים במשרד להגנת הסביבה (להלן: "הממונה").

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 ומיתריהם:

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 שדין 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 מים מיתריהם, 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 תחת קרקע", אשר פורסמו בינואר 2005.

³⁹ בהתאם ל-"הנחיות לחקירת קרקע לאורח חדש לאירוע דליפה מסוימת מיכל או צנרת תחת קרקעית", אשר פורסמו בחודש דצמבר 2017, "הנחיות מקצועיות לביצוע חקירות לאיתור ואפיון מזוהמים במים התהווים", 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 העסוק ובהתיר הראלים הניתנים על-ידי המשרד, בהנחיות המקצועיות שפורסם וمعدכן אגף קרקע מזוהמות של המשרד באופן שוטף, וכן בפעולות אחרות שהמשרד נוקט בהתאם לסמוכיות הנתונות בידו על-פי כל דין, ובהתחשב בעיקרן "הזהם משלם".

הנחיות ונוהלים:

yczion, כי בעוד שמספר העקרונות הנ"ל פורש את המדיניות הכלכלית של המשרד להגנת הסביבה בעניין, את אופן האיתור והטיפול בזיהומי קרקע מסדירים 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 חזור 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, ונוגגת לחדרם על-פי הצורך.

1. aicnot avoir miyshov 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 מערכות מישוב וניטור לשם צמצום פליטות לאוויר של אדי דלק. בתוך כך קובעות הוראות לניטור; הוראות לביצוע בדיקת אטימות; הוראות לביצוע תחזקה וטיפול בתקלות במערכות 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.

2. tzicher chok liyul hilevi rishovi sibbati (tikunei chikika), Tshuf"b-2022

בחודש פברואר 2022, פורסםTZICHER CHOK LIYUL HILEVI RISHOVI SIBBATI (Tikunei Chikika), 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, עוסק ברעלים שעיסוקו טעון רישיוני לפי חוק רישוי עסקים ולפי חוק החומרים המסוכנים, ניתן למונזה 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 חיקיקה 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 במסגרת חוק התוכנית הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2023 ו-2024, התשפ"ג-2023 ("**חוק ההסדרים**"), והצעת החוק שופצה.

בחודש פברואר 2023 החליטה הממשלה, במסגרת החלטה 206, על קידום תיקוני החקיקה שאושרו בהחלטות הממשלה הקודמת במטרה ליישם אסדרה סביבתית משולבת ומדיניות סביבתית מקיפה וקו-הרטית.

בחודש יוני 2023 מוגגה הצעת החוק שופצה מחוק ההסדרים עם הצעת חוק הגנת הסביבה (יעול הליכי רושוי סביבתי) (תיקוני חקיקה), 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 חקיקה 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 פליטתות, נקייה, בריאה, יעליה 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 פליטתות גזי חממה**

בחודש יולי 2021, פורסמה החלטת הממשלה 171 "מעבר לככללה דلت פחמן", במסגרתה נקבעו יעדים להפחחת פליטתות 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 למניעה ולצמצום של זיהום האויר ופליטות גזי החממה בישראל.

יש לציין, בתזכיר חוק האקלים מוצע לעדכן את היעד הלאומי להפחחת גזי חממה לשנת 2030 ולעלות אותו ל-30% הפחיתה 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 ולעדכו 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 ומזומנים 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 תMRIצים 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 לביצוע ההתייעלות הנדרשת לטבות 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 והמורכבות 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

בגין פגיעה בסביבה, חשופה החברה להליכים פליליים, ומנהליים בגין עבירות סביבתיות (נגד החברה ונגד נושאי משרה בה), לתביעות אזרחות נזיקות או אחרות. בנוסף, באתר בו יימצא זיהום סביבתי, החברה חשופה לשיכון שיינמן צו שיפוטי או מנהלי לסגירת האתר. כמו כן, החברה חשופה לשיכון של אובדן רישיון עסק בתחנה בה יימצא זיהום סביבתי, שהשיינו או התניינו 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 למניעה 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 שיכללו בבדיקות אטימות ולהחיליפם במיכלים בעלי דופן כפולה בתהליך מדורג שיימשך עד לשנת 2035 – 2040. בנוסף, יהיה צורך בהגברת תדירות בבדיקות האטימות למיכליםקיימים.

החברה לומדת את הוראות והשפעות מסמך המדיניות, וczפואה, בין היתר, להגיש התיאחסותה 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 סיכוןים סביבתיים

החברה נוקטת פעולות רבות ומשקיעה משאבים רבים למניעת פגיעה בסביבה. במסגרת זו אף מינתה החברה הן ממונה בתחום איכות 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 איכות 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 מטיפול 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, נהגדתו 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 רב מההערך על-ידי החברה ו/או אם עלות ביצועם תהיה גבוהה מההערך 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 שבгинן תידרשנה הוצאות נוספות.

4.11. מוגבלות ופיקוח על פעילות התאגיד בתחום פעילות מתחמי הzdלוק והמסחר

להלן יתוארו המוגבלות והפיקוח המהוותים החלים על החברה כחברת דלק הפעלת בתחום מתחמי הzdלוק והמסחר.⁴¹ יצוין, כי ההוראות הנזכרות להן אינן מהוות רשימה מלאה של הוראות החוק והתקינה החלות על החברה, אלא רק את העיקריות שבנה.

4.11.1 אישור לפעול בחברת דלק

בהתאם להוראות חוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חוקקה להשגת יעדיו התקציבי והמדיניים הכלכליים לשנת הכספיים 2001), תשס"א-2001, החברה רשומה במרשם מנהל מינהל הדלק מאז שנת 2001.

4.11.2 אישור המנכ"ס 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 לתנאי, חברות בת של החברה הרוכשות דלק מהחברה פטורות מהחזקתה ברישון כאמור.

4.11.3 הגבלות החולות על תכנון והקמה של מתחמי zdלוק ומסחר

הlixir ההקמה והרישוי של תחנת zdלוק 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 הארציות לתחנות zdלוק תמ"א 18 על שינוי ("**תמ"א 18**"), הקובעת, בין היתר, תנאים וקריטריונים לאישורן ולהקמתן של תחנות zdלוק ומינעות מפגעים בטיחותיים, תחבורהתיים וסביבתיים, מרחק מזרע, בין מיכלי הדלק ומשאבות zdלוק לבין אזורים מגוריים ומבני ציבור וצדומה.

כמו כן, חוק התכנון והבנייה מסמיך את הוועדות המקומיות לתכנון ובניה לאישר בתב"ע בקשר לקרקע המיועדת ל תעשייה, מסחר, חקלאות, מושדים, אחסנה או חניה ליעוד לתחנת zdelok.

⁴¹ מרבית החוקים, הכוונים וההגבלות המפורטים להן החלים גם על פעילות שיוק מוצר הדלק בתחום השיווק הישיר.

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 מעכנת מעת לעת את מינהל הדלק בפתחתן וסגירתן 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

רבית 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 יסchor בעל חנות בחנותו. לחברה ולתאגיד ניתן אישור מפעל חיוני מאת המפקח הכללי על כוח האדם משרד הכלכלה, המתעדכן מעת לשעה 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 תלוק נמצא תחת פיקוח, על-פי הוראות צו הפיקוח על מחירי מוצרים ושירותים (מחירים רבים בתחנות תלוק), התשס"ב-2002 (להלן בסעיף זה: "**צו הפיקוח**" ו- "**מוצר הדלק שבפיקוח**", בהתאם).

כמפורט בצו הפיקוח, המחיר המירבי למוצר הדלק שבפיקוח (בנzin 95) (בתDSLוק בשירות עצמאי) מורכב מארבעה רכיבים: (1) מחיר חומר הגלם (מחיר הבנזין בשער בתיה 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 התDSLוק ("**מרוח השיווק**"). בצו הפיקוח נקבע גם אופן עדכון המחיר המירבי למוצר הדלק שבפיקוח.

כמו כן, צו הפיקוח קובע, כי לגבי מוצר הדלק שבפיקוח, הנמכר 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 תדלוק 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, עשויה להיות לכך השפעה מהותית על החברה אשר לא ניתן לאמוד אותה בשלב זה.

ב. **צו הפיקוח על מחירי מירביים של מוצר נפט 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 מוצר נפט 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 האמור (**"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 (חירום), 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 מהczfpi, בין היתר כתוצאה מהתרחשותם של גורמים שונים אשר אינם מצויים בשליטה 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"י"), בעניין זה, הקובעת כי ניתן להקים בתחום משבצת יישוב חקלאי נקודת תדלוק פנימית שאינה מסחרית, אשר לא יספק בה דלק לציבור, וזאת ללא תשלום לרמ"י. למיטב ידיעת החברה, עמדתה של רמ"י אינה כי הוראה הנ"ל (אשר בוטלה לשיטת רמ"י) התירה לספק דלקים בתחום הפנימיות רק לכליים חקלאיים של האגודה ושל חברות וכן לכלי רכב בבעלות האגודה, בעוד שאספקת דלקים לרכבים פרטיים של חברי האגודה/בני הקיבוצים או המושבים מחייבת ערךית עסקה מול רמ"י ותשולם מתאימים לרמ"י. בהמשך להחלטות הנהלה של רמ"י מהשנים 2015–2016 בעניין זה, הוצא על-ידי רמ"י נוהל להסדרת התחנות הפנימיות, לפיו ישולמו לרמ"י סכומים (ሞפחתיים) בגין מכירות עבר (בהתאם לנוסחה המביאה בחשבון מכירות בנזין בלבד), ותישנה עסקאות בוגע להמשך הפעלת התחנות בתחום בהן מופעלות כו. נכון למועד הדוח, להערכת החברה ליישום הנהלה אין השפעה מהותית על פעילותה.

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 לנoud 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 משאבות הדלק בתחום התדלוק. יצוין, כי יישום התקן הקים בחו"ל – בתחום התדלוק בישראל, אין אפשרות 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 קבוע 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 (המוטנית בעמידה באבני דרך), עד ליום 31 במאי 2025. אי עמידה ביישום התקן, עלולה למנוע תשלום באמצעות כרטיסי אשראי במסופי האשראי המותקנים במתחמי התדלק, וכן עשויה להטיל את האחריות בגין ל-"מחשי" עסקאות אשראי – על חברות הדלק (ולא על חברות האשראי).

הערכת החברה כאמור לעיל בגין 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 המפורטם 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"ג-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 בנחלים 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, כהגדרתו 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, תוכאה 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 בלעדיות לאספקת או רכישת דלקים בתחנת הzdlok

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 הבלעדיות ארוכי הטוחן 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 טוחן וקיבלו על עצמן הגבלות בגין הסכמים עתידיים מבחינות התקופות האפשריות להתקשרות.

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 להתקשרות 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 תדלק, לא עולה על 14 שנים ממועד פתיחת שירות תחנת הדלק 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 העולם למנוע 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 הדלק לתחנת תדלק, המחייבת את מפעל התחנה שהינו בעל זכויות בעלות או חכירה או חכירת משנה במרקעי תחנת הדלק, או מי שהוקנו לו זכויות כאמור, לרכוש באורך בלעדיו מוצר דלק מחברת הדלק לצורך מכירותם או שיוקם בתחנת הדלק, והכול 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. הסכם 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. פרסום להעורות הציבור של טויתת דוח רשות התחרות בנושא תחרות גאוגרפית בתחום

תדלוק

ביום 9 ביולי 2017, פרסמה רשות התחרות טויתת דוח להעורות הציבור בנושא תחרות גאוגרפית בתחום תדלוק: הקשר בין מבנה השוק למחיי הבניין, וביום 26 בדצמבר 2017, פרסמה רשות התחרות פרק נלווה לדוח הבניין, העוסק בנושא תחרות גאוגרפית בתחום הסולר (להלן ייחדיו בסעיף זה: "טויתת הדוח").

טויתת הדוח כללה המלצות אשר מגבילות את חברות הדלק הנגדولات בהתקשרותם בהסכםים 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 בעליות 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 התיקוסותה המנון מקת לטויתת 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 להטיל 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, כהגדרטו 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 במדיניות האכיפה של רשות התחרות או כתוצאה מהשפעת גורמים מאקרו 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 היישיר

5.1. מידע כללי על תחום השיווק היישיר

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'יז". תחום זה כולל גם שיווק דלק סילוני ("דס"ל") ומtan שירותים תדלק לחברות תעופה אזרחיות מקומיות ובינלאומיות.

5.1.1. מבנה תחום השיווק היישיר 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.

לחברת 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 במסגרתו ההסכם. יתר הוראות ההסכם נותרו ללא שינוי.

שיווק הדס"ל

הלקוחות בתחום הם 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 וברוחוויותן

להלן פירוט אודות הרוחות הגלמי 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 גלמי מחכירת דלקים, שמנים מוצרי נפט (למעט גפ"מ)
26%	101	19%	89	24%	94	רוח גלמי מכירות גפ"מ, גז טבעי ואחרים
4%	11	1.4%	15	0.6%	6	רוח (הפסד) גולמי מכירת דס"

להסביר הדיקטוריון לגבי השינויים בהיקף פעילות בתחום וברוחוויותן, ראו סעיף 4.1.4 לelow הדיקטוריון.

5.1.4. התפתחויות בשוקים של תחום השיווק היישיר או שינויים במאפייני הלkopות שלו

שוק גפ"מ וגז טבעי

א. בשנים האחרונות ניכרת התגברות בתחום, בעיקר עקב עליה במספר המתחרים אשר הביאה לשחיקה במרווחים. להערכת החברה, רמת השירות ומוניטין החברה מהווים מרכיבים בהחלטת הלkopות 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 התשתיות 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.

שיעור הדס"ל

הפעולות בתחום מושפעת מהיקף התغيرות הנכנסת והווצאת 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 לתחום השיווק הישיר ניתן למנות:

- א. קיומם מערך מכירות אפקטיבי, הפועל לאיתור לkokחות חדשים ושמירה על קשר שוטף עם הלkokחות הקיימים, וכן מערך שירות לקוחות.
- ב. קיומם מערך הנדסה וטכניות מתכנן ותומך מכירות.
- ג. קיומם מערך לוגיסטי תומך וגבוי טכני.
- ד. יכולת לבדל את מוצריו החברה ממתחריה באמצעות שירות אינובי, ייעוץ מקצועי ותמיינה.
- ה. חוסן פיננסי המאפשר הענקת אשראי לkokחות.
- 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 בנטב"ג.

5.1.6. שינויים במערך הספקים וחומרו הגלם בתחום השיווק הישיר

קיימות 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 הישיר ושינוייהם 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 כספק 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 מערכ טכני והנדסי נרחב לצורך התקנה תחזקה ובדיקה תקינות הציוד.

5.1.8. תחליפים למוצרי תחום הפעולות ושינוייהם 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 הישיר והתחליפים להם

המוצרים העיקריים אותם משוקת החברה בתחום השיווק הישיר 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" או "Oil" (מותג פרטី של החברה) ו-"אוריה".

- ט. מזוט - משמש בעיקר כדלק לתעשייה וייצור חשמל.
- ו. ביטומן (זפת) - משמש בעיקר לזרמת 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 לקוחות.

5.3. פילוח הכנסות ורווחיות מוצרים ו שירותים בתחום השיווק הישיר

מרבית הכנסות בתחום השיווק הישיר נובעות מוצרי 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		
מוצר	שיעור	מוצר	שיעור	מוצר	שיעור	
מכירות	מספר	מכירות	מספר	מכירות	מספר	
מספר	המיליוני ש"ח	מספר	המיליוני ש"ח	מספר	המיליוני 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	סך הכל

5.4. לקוחות בתחום השיווק היישיר

5.4.1. הרששות 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 לשטחו הרש"פ ולקיים הקצה, מבוצעת על-ידי הרש"פ ובאחריותה.

לצורך הבטחת התחביבותיה מכוח ההסכם, המתחה הרש"פ לחברת הזכות לנבות 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 להעיר את האפשרות ואת משך הזמן הדרוש לגביית התשלום ממשלה ישראל, ככל שתידרש החברה לעשות זאת. וכן אין ביכולתה של החברה להעיר מה היקף נספי המיסים המוחזק עבור הרש"פ על-ידי ממשלה ישראל. מלבד הזכות שנייתה לחברת נוגע לגביית התשלום, לא הוועדו לטובה החברה בטוחות נוספות במסגרת ההסכם.

כל צד רשיי להביא את ההסכם לידי סיום מוקדם בהודעה מראש בת 90 ימים לפחותו. הדין החל על ההסכם הוא הדין האנגלי, וחילוקי דעת בין הצדדים בקשר עם יישום ההסכם (ככל שיוחיו), יוכרעו בבוררות אשר בהעדר הסכמה אחרת תעירק 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 וגובהה

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 לדוגמה מגוון 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 לוקוחות מוסדיים מבוצעת על בסיס זכיה במכרזים. חלק מההתקשרות עם לוקוחות מסחריים תעשייתיים כוללות התקנת ציוד ו/או השאלת ציוד ללקוח. תקופת ההתקשרות מושפעת, בין היתר, מהיקף ההשקעה לצורך שהועמד לרשות הלוקוח.

5.4.3. **לקוחות פרטיים**

הלוקוחות הפרטיים של תחום הפעולות הינם בעיקר לוקוחות ביתיים ועסקים קטנים, להם מספקת החברה תזקקי נפט, מכשירים לצורכי גפ"מ, ובעיקר גפ"מ לחימום, חימום מים ולבישול. שיווק הgef"מ לлокוחות פרטיים מבוצע באמצעות גלילים (מייללים ניידים), או באמצעות מאגר גז נייח, כגון מרכזיות וצוברים. למועד פרסום הדוח, לחברה⁴⁵ כ-160 אלף לוקוחות ביתיים (כולל לוקוחות מפייצי החברה). כמו כן, לדורג זכר ייחידות דירור חתומות חדשות, שטרם הוקמה בהם תשתיות גפ"מ, בהיקף של כ-25 אלף לוקוחות. בהקשר זה יציין כי אין כל ודאות שהлокוחות האמורים יחולו לצורן גז מהחברה.

המידע המובא לעיל אודות הלוקוחות הפוטנציאליים של דורג ז ואפשרות שיוצרים 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 ממספר 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 לוקוחות 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

הלקוחות בתחום זה הן חברות תעופה ישראליות וזרות המקבלות שירותי תדלוק בנתב"ג. ההתקשרות הינה על בסיס מכרזים (או פניה לקבלת הצעות מחיר) המפורטים על-ידי חברות התעופה ובדרכן כלל נעשות לתקופותนานות שנה עד שנתיים. החל משנת 1997, לחברת פועלות עסקית משותפת עם קבוצת Chevron, המכירת דס"ל לחברות תעופה זרות, שמתosisיה מקבלים שירותי תדלוק בנתב"ג, בין היתר באמצעות חברת מרכורי תעופה (ישראל) בע"מ בה מחזיקה החברה כ-31% ("מרכזו", ולהלן בסעיף זה: "הלקוחות"). ביום 1 בינואר 2023, נחתם הסכם בין הצדדים (בתוקף החל מיום 1 בדצמבר 2022), שיעיקרו הסדרת האספקה בין הצדדים כולל רכישה של דס"ל, שאיבתו והזרמתו בנקודות התדלוק אל תוך מיכלי הדלק של כלי הטיס של הלקוחות. 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 בינויה 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 הלקוחות ראו סעיף 1.3.1 לדוח הדירקטוריון.

5.4.5. להלן פירוט בדבר התפלגות המכירות (בכמותות) לפי סוג לקוחות בתחום השיווק היישור: בשנים 2021, 2022 ו-2023:

2021		2022		2023		 לקוחות מסחריים או מוסדים
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 ללקוחות מסחריים קטנים.

הרבית הליקות הפרטיאים של תחום הפעילות, הימם בעלי ותק של מעלה מחמש שנים.

באשר ללקוחות המסחריים והמוסדים, הפעילות בתחום השיווק היישור מתאפיינת בניוון גובה של לקוחות בין ספקי דלקים, וכן בהתקשרות של לקוחות עם מספר ספקי דלק במקביל. לפיכך, החברה אינה נהגת לנתח את ותק הליקות.

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 בגיןו ולתחזוקת ציוד הגפ"מ כנדרש על-פי דין.

בנוספ', החברה פועלת כשוק גז טבעי. לצורך כך, לחברת מערך שיווק והנדסה על מנת להציג לקוחות שירותים הכלולים הסבה של תשתיות הגז במפעלים ואספקה של גז טבעי למפעל, וכן צוות הנדסי המתפל ברגולציה הכרוכה בפעולות כאמור. קיימים גם לקוחות להם מסופק גז בלבד ללא מעורבות בהתקנה או בהסבה.

מכירת הדס"ל ללקוחות Chevron מתבצעת על-פי ההסכם המתואר בסעיף 5.4.4 לעיל. שיווק דס"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", "פזג'", "אמישראג'", "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 ביבואץ הנדי להתקנת הציוד אישי ללקוח. החברה מעריכה, כי איכות השירות הניתן על ידה הינה אחד מיתרונותיה הייחודיים בתחום זה.

ככלל, ההתקשרות והמחויבות החזאית של הלוקוחות הינה לטווח קצר, ולעתים ההזמנה הינה אד-הוק. התקשרותות 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 נידות גבוהה יותר של הצרכנים בمشק הגז ולהגברת התחרות בمشק הגז, ראו סעיף 5.12.5 להלן.

החברה מתמודדת עם האתגר התחרותי בתחום פעילותות זה, בין היתר, באמצעות הבאים:

- א. פיתוח מערכת מימון של אנשי מכירות לשיווק ישיר עד הלוקוח הסופי.
- ב. פיתוח מערכת מימון 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.

עונתיות בתחום השיווק הישיר

בתחום שיווק ומכירת 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.

רכוש קבוע ומתקנים

הרכוש הקבוע של החברה בתחום השיווק הישיר כולל: מכליות הובלה, מכלי גז וכיוד קטן לשימוש בגפ"מ ומוצרי נפט אחרים.

מכוח ההסכם בהם התקשרה החברה עם חלק מלוקוחותיה המஸחריים והמוסדיים, משאילה החברה לлокוחותיה ציוד קטן לצורכי ניוף או אחסון מוצרי 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 משאילה לлокוחות הגפ"מ הפרטיים ציוד (גלאלים ומוני גז), נגד 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 אויד ופיקוח עד להתקנת נקודות קצה המשמשות את הלוקו, וזאת במסגרת הסכם למספר שנות צריכה מינימאלי ומהירות המבוסס על מודל "cost plus".

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.

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 בתי 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 מtabסס על הערכות החברה למועד פרסום הדוח. המידע כאמור מtabסס 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 הזמן בנפרד על-פי מחיר ה-TDOS באופן הימ התקיכון. 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, ומשתנה 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 שווינית 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 הפרטת בז"א, הוטלו על בז"א על-ידי הממונה על התחרות הגבלות שונות שנועדו להבטיח אספקת גפ"מ שווינית.⁴⁷

לחברה 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 ייבוא גפ"מ, לאחר והאספקה הינה יומית ומתבצעת ישירות לצרכנים, ועל כן אין צורך באחסון. הייבוא לעומת זאת מחייב רכישת כמות גדולה יחסית, אשר מחייבת התארגנות לוגיסטית ואחסון. חסרון נוסף הינה שרכישת גפ"מ מייבוא מתבצעת בתנאי "Spot" (לעומת רכישה מבתי זיקוק במחיר קבוע). תנודות מחירי הייבוא אינן בשליטת החברה, ולעתים לא קיימים מגנוני הגנה מספקים בהסכם מול הליקות.

⁴⁷ פז או בז"א רשאים לפנות לממונה על התחרות בבקשת לבטל איזה מן הגבלות בנושא האספקה השווינית, 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 המופיע (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 בגין 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 להשפעת המצב המדיני-בטחוני.

7.5.10.4 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 העשויה להיות קרוכ בעלות נספנות שאינן מהותיות לחברת.

חברות דלק המשווקות דס"ל מחויבות לרכוש שירותי תדלק למוטסים ושירותי אחסנה מהחברות המספקות שירותים אלו בנטב"ג. שירותי תדלק מטוסים 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 מצרכים ושירותים (מחיר שירותי תשתיות לתדלק מטוסים בנמל התעופה בן גוריון), תשס"ח-2008.

בהתאם להחלטת הממונה על התחרות, פז נכסי תעופה כפופה לחובות החלות על בעל מונופולין.



5.11. siconim sabibtiyim vdarchi niholam vbetichot boker um thom shiok hishir

5.11.1. siconim sabibtiyim be'ali shpeha mahotit ul chabera

לפירוט הסיכוןם הסביבתיים בעלי השפעה מהותית על החברה בתחום פעילות מתחמי התDSLוק והמסחר אשר רלוונטיים גם בתחום השיווק הישיר, ראו סעיף 4.10 לעיל.

5.11.2. horavot chok be'ulot shpeha mahotit nongeot la-ainot sabiba

לפרטים בדבר הוראות חוק בעלות השפעה מהותית הנוגעות לאיכות הסביבה ראו סעיף 3.10 לעיל.

5.11.3. ulioot veshkuvot sabibiot

למועד פרסום הדוח, למייטב ידיעת החברה לא קיימות לחברת 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 ביתתי, 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, בהתאם 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 רישוי 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 יעסוק אדם כספק גז אלא אם הוכיח 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 במידה בכל 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 יפחות 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 ו/או ביטול רישיון ספק גז, רישיון לעסוק בעבודות גז ורישוי לספק 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 נקבעו 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 ללקוח, ושירות לקוחות).

5.12.3. צו הגז (בטיחות ורישוי) (אירוע גפ"מ), התש"ף-2020 (בסעיף זה: "הצז")

הצז 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 הצז 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 הצז.

5.12.4. רישיוני עסקים

מתיקני אחסנת גפ"מ טעונים רישיון עסק מכוח חוק רישיון עסקים, התשכ"ח-1968 וצו רישיון עסקים (עסקים טעוני רישיון), 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 הקיימת והרפורמה בתחום רישיון העסקים, ראו סעיף 4.11.11 לעיל. מכוח ובהתאם לדפומה כאמור, ביום 1 בינואר 2021 נכנסו לתוקף מפרט רישיון איחדים בנושא גז – מילוי מכליים ומכליות, גז – מכירות, חלוקה, הכוללים את כל התנאים והמסמכים הנדרשים לשם קבלת רישיון עסק וחידושו.

החברה פועלת באופן שוטף מול הרשות לחידוש רישיונות העסק הנדרשים בקשר לפועלתה בתחום הגז.

5.12.5. חוק הסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה), תשמ"ט-1989

הוראות החוק, אשר חלken נחקקו כהוראות שעה, קובעות, בין היתר: איסור ביצוע פעילות לשימור ל��וחות שמסרו הودעה בכתב בדבר החלפת ספק גז, במשך 6 חודשים מיום מתן ההודעה; 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 מרביים לפיקדון بعد ציוד גז), תשע"ו-2015, מעודכנים מעט לעת מחירי הפיקדון המרביים שרשאי ספק גז לגבות מצרכן 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 מהותית 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 ההודעה (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 גז, 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 וקבעת רמת פיקוח), התשע"ג-2013, והודעת המפקחת על המחירים במשרד התשתיות הלאומית (להלן בסעיף זה: "המפקחת") על כל מסוק או מי שחתום 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

6.1. מידע 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", "אלונית בקיובץ", "אלונית במושב", "סופר אלונית" ו-"הדוכן" וכן את פעילות רשות בי.בי מסעדות בע"מ ("בי.בי.בי"), המנהלת באופן ישיר ובזכיות מסעדות תחת המותגים העיקריים: "BURGERIM"-1 "Moses", "BBB", "Moses".

6.1.1. מבנה תחום פעילות קמעונאות המזון ושינויים החלים בו

בתחום פעילות זה חלו בשנים האחרונות השינויים הבאים:

- א. התגברות התחרות בעיקר באזורי עירוניים, המתבטאת בעיקר בפתחת חניות 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 מתמחות (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: תחלופה גבוהה, ניוד עובדים, ותגמול עבודה בשעות נוספת של העובדים הקיימים).

⁴⁹ אשר אין מהוות חלק ממתחמי התדלוק והמסחר.

6.1.2. מוגבלות, חוקה, תקינה ואילוצים מיוחדים הקיימים על תחום פעילות קמעונאות המזון

ראו סעיף 6.10 להלן.

6.1.3. התפתחויות בשוקים של תחום קמעונאות המזון וחדשנות במאפייני הלוקחות בו

השנתיים האחרונות מתאפיינות בכניסת מוצרים ורשתות חדשות (לרבות רשותות בינלאומיות), וכן בפיתוח מוצר חדשני של סניפים חדשים ברשותות קיימות. בנוסף, כניסה של חברות השיווק המקוון (e-commerce) שאינן מחזיקים בנCONDOTMC מכך פיזיות, לרבות הזמת משלוחי מזון מסמירות. בנוסף, ניכר גידול בפעילות הסיטונאית של רשותות המזון הארץ (קרי, מכירת מוצר מזון "B2B" למינימרקטים וחניות נוחות).

6.1.4. שינוי 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.

לסבירו הדירקטוריון לגבי השינויים בהיקף הפעולות בתחום וברוחו, ראו סעיף 1.4.5 לדוח הדירקטוריון.

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 וחזות 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: קoshi באיתור מיקומים אטרקטיביים לפתחת סוגים חדשים, עליית מחירים השכירותים במרכז הערים, עלות השקה ראשונית גבוהה, הצורך בקבלת אישורם, רישיונות והיתרונות לפעילויות השונות, וכן מגבלות רגולטוריות נוספות כמפורט בסעיף 6.10 להלן.
- חסם היציאה העיקרי הוא התקשרות בחוזים ארוכי טווח 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 מכירות מזון ומוצרי "Non Food" וعمالות המתקבלות בגין פעילות הזכינים. להלן פילוח הכנסות בשנים 2021, 2022 ו-⁵⁰ 2023:

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	
10%	486	6%	500	6%	478	הכנסות מרשת "am:pm"
4%	213	3%	219	3%	233	הכנסות מרשתות הסופרים וההסעה

6.3. לקוחות בתחום פעילות קמעונאות המזון

עיקר הלkopות בתחום זה הינם לקוחות פרטיים המשלמים עבור רכישותיהם במזמן או בכרטיסי 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 לחברת בהסכמי שכירות לתקופות שונות מצדדים שלישיים. מספר חניות בפורמט "סופר אלונית" 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 הפורמטים 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 הפורמטים 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 במידה תקשורתית ומתן חשיבות 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, גלויות, 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", "ויקטוריה" וכדומה.

רשת ב.ב.בו – הרשת (על מוגדר 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 חוות 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 התחרורי, 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 הפעילות.
- ג. הרחבת פעילות בתחום המכירות המקומות.
- ד. שמירה על רמת מחירים אטרקטיביות ותחרומיות, 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 הנחוצים 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 לקוותה, ובכך לשמר ולשפר את תחרותיות הרשת.

רכוש קבוע ומתקנים בתחום פעילות קמעונאות המזון 6.6.

הרכוש הקבוע בגורם כולל בעיקר השקעות בשיפורים במושכר ובצד בסוגיו. 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 6.7.

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 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 6.8.

החברה רוכשת מוצרים לשם מכירתם בנקודות המכירה ממאות ספקים שונים, הכלולים יצירנים, יבואנים ומפיצים.

באופן כללי נמנעת החברה, ככל שמתאפשר, מקיומה של תלות בספק אחד ופועלת לייצור גיוון בקרב 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 בלבד המאופיינים בナンנות לקוות גבואה במיוחד. על אף שהחברה מציעה בסוגיה ו/או באתרה המכר המקורי 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 הצרכניים. 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

הפסיקת 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 היתריי 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 רעש.

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 המציג 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 המגבלות והפיקוח החלים על החברה במציג קמעונאות המזון. יצוין, כי ההוראות הנזכרות להלן אינן מהוות רשימה מלאה של הוראות הדין החלות על החברה, אלא רק את העיקריות שבהן:

6.10.1 הפעלת נקודות מכירה ביום המנוחה השבועית ובשעות הלילה

נקודות מכירה רבות של החברה בmgr 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 לחברה, בעירם בהן פועלת "מ.א.מ." קיימים חוקי עזר המגבילים את פעילותן בשעות הלילה ובשבתו, אולם מרבית חנויות ברשת "מ.א.מ." נותנו היתרונות לפעילויות בלילה וביומי מנוחה.

א. חוק עזר לתל-אביב-יפו (פתחתן וסגירתן של חנויות) (תיקון), התשע"ג-2017

עיריית תל אביב יפו פרסמה תיקון לחוק העזר לתל אביב-יפו (פתחה 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 לפתח מרכזיים בשבתו ובעומדי ישראל ("ההיתר"), ניתן בהתאם למינסות שיקבעו ויוקצו על-פי הוראות התקון לחוק העזר.

למועד פרסום הדוח, לחברת 36 סניפי "מ.א.מ." בתחום העיר תל אביב-יפו. מרביתם קיבלו היתר עבודה בשבת.

ב. חוק לתיקון דיני הרשותות המקומיות (חוקי עזר בעניין פתיחתם וסגירתם של עסקים ביום מנוחה)

ביום 10 בינואר 2018, פורסם חוק לתיקון דיני הרשותות המקומיות (חוקי עזר בעניין פתיחתם וסגירתם של עסקים ביום מנוחה), התשע"ח- 2018 ("חוק מרכזיים"), שקבע, בין היתר, כי על אף הוראות סעיף 258 לפקודת הערים, חוקי עזר בעניין פתיחתם וסגירתם של עסקים ביום מנוחה (כגון שבתו ו חגיגות) יהיו טעונים הסכמה של שר הפנים לצורך פרסום ברשומות. הסכם שר הפנים כאמור, תינמן רק אם פתיחת 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 הצריכה, 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 התרבות במחיר אותו גובה הקמעונאי מהצרך, איסור העברת תשלוםם (בנספ"ס או בשווה נספ"ס) 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 של קמעונאי גדול. ככל שבאזור התחרות שיורו 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 רשיי 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 מתחמים, עין שמר אלון אחיזות בע"מ, משמר השרון 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, נקבעו תקנות לkidom התחרות בענף המזון (שיקיפות 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 למוצרים האמורים, ובכל 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 לצריכה, וב└בד שנמכרים בו דרך קבוע ירקות ופירות טריים, חלב ומוצריו ומוצריו ניוקין, ושיווק ממחצית מחזיק המכירות בו הוא ממכירת 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 משורה בו עיצומים כספיים.

6.10.3. רישיונות עסק

חוק רישיון עסק מחייב את החברה להחזיק ברישיונות עסק עבור נקודות מכירה המופעלות על ידה. מכוח ובהതאם לרפורמה בתחום רישיון עסקים כאמור בסעיף 4.11.11 לעיל, פורסמו מפרטיו רישיון 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 רישיון עסקים אשר תוקן במסגרת הרפורמה, משנה את התקופות שנקבעו לפרטי רישיון שונים הנכללים ברישיונות 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 עסקים רגילים, 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 נדלין

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 היתרוני לבנייה 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 העליון 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 אלון, 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"⁵⁵), אשר לה זכויות ב-4 מגרשים בדרום אזור התעסוקה של הרצליה, לגביהם קיימת התב"ע מאושרת, המאפשרת הקמת פרויקט לתעסוקה ומסחר בהיקף של כ-70,000 מ"ר על קרקעים (שטחים עיקריים

⁵⁵ לחברה חוות פיתוח מהוונים ביחס למקרקעין.

ושטחי שרות) ועד 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, לפי זכויות הבניה לתעסוקה בפרויקט יוכלו 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 הначלה העבודה 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 הtab"ע המתאראית) – יהיה במהלך הרביעון הרביעי לשנת 2025. לפרטים נוספים בדבר הנכס ראו סעיף 4 לדוח הדירקטוריון (גilioי בדבר הערכת שווי מהותית מאוד).

המידע 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 מתבסס 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 use	مسחר – 4,623 מ"ר. תעסוקה – 47,582 מ"ר. בנוסף, 17,402 מ"ר שטחי שירות עליים, וכן 4,750 מ"ר שטח לחותות שרותים.
מבנה ההחזקה בנכס	באמצעות חברת אלוני ים אחזקות בע"מ ("אלוני ים"), המחזיקה במלוא הזכיות (100%) בנכס.
חלק התאגיד בפועל בנכס	74%
צדדים קשורים	ציוד שמות השותפים בנכס (אם השותפים מחזיקים יותר מחמשה אחוזים מן הזכיות בנכס או אם השותפים הם תaires)
תאריך רכישת הקרקע	12.11.2017 (חתימת הסכם פיתוח מהוון עם רם"י). פברואר 2019 (תחילת עבודות דיפון וחוירה).
פירוט זכויות משפטיות בנכס (בעלות, חכירה וכדומה)	הסכם פיתוח מהוון עם רם"י. אין.
זכויות בניה משמעותיות לציפויות להיות בלתי מנצלות	רישום בספרי רם"י של הסכם הפיתוח המהוון.
מצב רישום זכויות משפטיות	אין.
נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיוצא באלה)	החל מרבעון הראשון לשנת 2018, ולאחר השלמת העסקה לרכישת 24% מניות הקיבוץ אלוני ים, מאחדת החברה את אלוני ים בדוחותיה הכספיים באיחוד מלא.
שיטת הצגה בדוחות הכספיים	דיפון, חוות וביסוס – חברת גיאודניה בע"מ. קבילן ראשי – חברת ב.ס.ט. בניה בע"מ
זהות קובלן מבצע	C-75% פאונשי, C-25% לפי כתוב כמפורט.
שיטת התחשבנות	אין.
פרטים על מכירת הנכס	

ב. נתוניים עיקריים

לשנה שהסתירה ביום 31.12.2021	לשנה שהסתירה ביום 31.12.2022	לשנה שהסתירה ביום 31.12.2023	נתונים לפי 100%; (חלק 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	-	-	סך עלויות שייחסו לתחנת התקשורת בשל שינויי תכוננו בענין זה (במיליאני ש"ח)
356	409	502	סך 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 (פסדי) 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 (%)
-	-	-	100 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 בנכ" – 74%)		
225	mozg Nehlovaah lezeman katz:	31.12.2023 (ב מיליון ש"ח)	יתרות בדוח המאווד על המצב הכספי
-	mozg Nehlovaah lezeman aron:	31.12.2022 (ב מיליון ש"ח)	
225	mozg Nehlovaah lezeman katz:	31.12.2022 (ב מיליון ש"ח)	יתרות בדוח המאווד על המצב הכספי
-	mozg Nehlovaah lezeman aron:	31.12.2023 (ב מיליון ש"ח)	
אין פער ממשמעותי	ליום 31.12.2023	שווי הוגן	
ספטמבר 2017	תאריך נטילת ההלוואה המקורי		
225	גובה ההלוואה המקורי (ב מיליון ש"ח)		
ריבית פריים 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.	אם התאגיד עומד בתנויות המרכזיות ובאותה המידה הפיננסיות ליום ?31.12.2023		
לא	אם מסוג Non-Recourse ? (מימון ללא הזכות חוזרת להוואה, מלבד מימוש בטוחה)		

ד. פרטים אודות הערכת שווי

נתונים לפי 100% (חלק התאגיד בנכס - 74%)	لיום 31.12.2021	لיום 31.12.2022	لיום 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
טוח מחירים 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)
מיידן אודות נכסים ברי השוואה עיקרים	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:

שיעור בשווי מ"ר מבונה (תעסוקה)	עליה של 5% ירידה של 5%	עליה של 10% ירידה של 10%	עליה של 5% ירידה של 5%
שיעור בשווי מ"ר מבונה (תעסוקה)	עליה של 5% ירידה של 5%	עליה של 10% ירידה של 10%	עליה של 5% ירידה של 5%
שיעור בשווי מ"ר מבונה (תעסוקה)	עליה של 10% ירידה של 10%	עליה של 5% ירידה של 5%	עליה של 5% ירידה של 5%
שיעור בשווי מ"ר מבונה (תעסוקה)	-	-	-

(1) השווי למ"ר לשיווק קרקע חושב באמצעות ניתוח השינוי בדמי השכירות בשנת 2023, לעומת דמי השכירות בעסקאות ההשוואה בהן נעשה שימוש בשנת 2022.

(2) י对照, כי בהערכת השווי לא יוחס שווי לתחנת התקשורת בשל שינוי תכונני מסתמן בעניין זה.

חלק רביעי: מידע הנוגע לחברה בכללותה

להלן יובא מידע נוסף לחברה בכללותה:

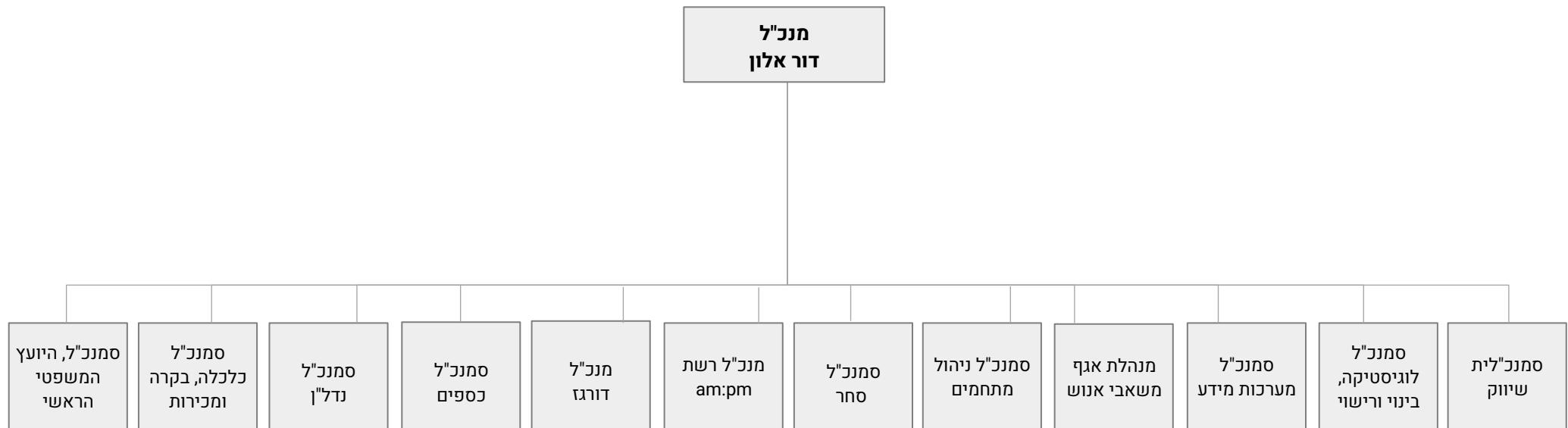
8. סינרגיה בין תחומי הפעילות של החברה

يُؤكَد 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 שפורסםה החברה ביום 17 באפריל 2023 (מספר אסמכתא: 2023-01-035863) הנככל בדוח זה על דרך הפניה.

ביום 30 ביולי 2023, הוחלט למנות 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 שפורסםה 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 החברה למנות את מר ישראלי יניב כדירקטור בחברה. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים שפורסמו החברה בימים 23 באוגוסט 2023 ו-21 בינואר 2024 (מספרי אסמכתאות: 2023-01-079105 ו-2024-01-007036, בהתאם) 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 כיו"ר דירקטוריון החברה. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי שפורסםה 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 החברה למנות את מר שאול שניידר ואת גב' איריס פנסו כדירקטורים חיצוניים בחברה. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים שפורסמו החברה ביום 21 בינואר 2024 (מספרי אסמכתאות: 2024-01-007042 ו-2024-01-007039, בהתאם) הנככלים בדוח זה על דרך הפניה.

למועד פרסום הדוח מכהנים בחברה 11 נושאי משרה בכירה שאינם דירקטוריים. בנוסף, למועד פרסום הדוח, מנכ"ל דורג' שהינו 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 המשולמים לנושאי 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 מידי שפרסמה החברה ביום 6 בספטמבר 2021 (מספר אסמכתא: 2021-01-077155), אשר האמור בהם נכלל כאן על דרך הפניה.

העובדים המועסקים 9.3.

ליום 31 בדצמבר 2023, מועסקים על-ידי החברה ועל-ידי חברות בננות ששיעור החזקota החברה בהן גבוה מ-50%, 2,845 עובדים, וזאת בהשוואה ל-3,268 עובדים נכון ליום 31 בדצמבר 2022. הקיטוון במספר העובדים בחברה בשנת 2023 ביחס למספר העובדים בשנת 2022, נבע בעיקר ממחסור בכוח אדם עקב קשיים בגiros עובדים, בין היתר בעקבות מלחמת חרותות ברזל, אשר גרם למעבר להעסקה באמצעות חברות כוח אדם בחלוקת מתחמי התדרוך ובחילק מסנייפי 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 עובדי החברה בחלוקת לתחומי הפעולות העסקיים שלה:

תחום פעילות	אגף/מחלקה	מס' עובדים ליום 31.12.2023	מס' עובדים ליום 31.12.2022	הסבר
מתחמי תדרוך ומסחר	מטה מתחמי התדרוך והמסחר	62	69	חלק מבני התפקיד מעניקים שירותים לתחומי קמעונאות המזון.
מתחמי תדרוך ומסחר	מכירות ושרות לקוחות עסקיים	28	38	חלק מהעובדים באגף מעניקים שירות לקוחות אגף מכירות הדלקים במגזר ההשיכון הישיר
ייזום ותוכנון		8	6	האגף מעניק שירות גם למגזר קמעונאות המזון.
מנהלים ועובדיו		1,389	1,493	

			מתוחמי התDSLוק והמסחר	
	1,333	1,026	מנהלים ועובדיו קמעונאות המזון	קמעונאות מזון
	154	151	מכירות גפ"ם ללקוחות פרטיים ועסקים טבעי ללקוחות עסקים	שיווק ישיר
	2	-	יצור חשמל	אחר
	3,095	2,664		סה"כ

להלן התפלגות עובדים מטה החברה ומערך הלוגיסטי שלה, התומכים ומשרתים את כל פעילותה:

תפקיד	מספר עובדים ליום 31.12.2022	מספר עובדים ליום 31.12.2023
לשכת י"ד 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 העסקה

עובדים החברה מועסקים על-פי הסכמי עבודה אישיים. בנוסף, חולות על עובדים החברה הוראות הסכמים קיבוציים כלליים מכוח צווי הרחבה, הכלולים, בין היתר, צווי הרחבה בעניין הוראות לגבי פנסיה חובה לעובדי החברה.

⁵⁷ כולל מערך תחזקה, ייצור, הובלה ורכש.

הרבית עובדי מתחמי התדלק וಹמסחר וקמעונאות המזון הינם עובדים ששכרים שעתוי וולקים עובד בשרותות חלקיות. מנהלי 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-עובד, 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. **הכשרות והדרכות**

החברה נוהגת לקיים הכשרות מקצועיות בתחוםים שונים, ובכלל זה בתחום הבטיחות בתחום הקמעונאות, למשל תאגידי, סדראות העשרה למנהלים ולעבדים, 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

10.1. רכישת ציקיני נפט

חומרים הגלם העיקריים המשמשים את החברה לצורכי פעילותה הינם ציקיני נפט. ציקיני 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.

10.2. מחיר שער ב"ג

לפרטים אודות מחיר שער ב"ג, ראו סעיף 4.11.7 לעיל.

10.3. יצור, רכישה ושיווק של שמנים, ומוצרי 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 אויראה לתחבורה מיצן מקומי ומשוקת את המוצר ללקוחות החברה ובמתекנים ייעודיים בתקנות התדלק.

10.4. רכישות מספקים עיקריים

להלן נתונים בדבר השיעור שמהוות רכישות החברה מב"א ומב"ח מכלל פעילותה, ביחס לסך עלות המכירות של החברה במאוחדר לשנים 2022 ו-2023:

שיעור רכישות מכלל עלות המכ"ר (ב-%)		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 במחיר הנפט, שינויים מקרו כלכליים, השפעת המצב המדיני-ביטחוני או כתוצאה מההתממשות אחד או יותר מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 21 להלן.

11. הון חוזר

הסיעיפים העיקריים של הרכוש השוטף של החברה כוללים: מזומנים, נכסים פיננסים, חובות לקוחות, חייבים ויתרות חובה ומלאי. ההתcheinויות 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 התDSLוק והמסחר

החברה מעניקה ללקוחות צי ורכב הרוכשים דלקים במסגרת הסדרי תDSLוק, בתחום מתחמי התDSLוק והמסחר אשראי של עד 120 ימים, בהתאם למאפייני הלקוח וההתקשרות עמו. חלק ניכר מהלקוחות המזדמנים משלמים בכרטיסי אשראי.

ממוצע ימי האשראי ללקוחות בתחום מתחמי התDSLוק והמסחר בשנת 2023 עמד על כ-28 ימים, לעומת כ-24 ימים בשנת 2022.

היקף הממוצע של אשראי ללקוחות בתחום מתחמי התDSLוק והמסחר בשנת 2023 עמד על כ-594 מיליון ש"ח, לעומת כ-521 מיליון ש"ח בשנת 2022.

11.3. אשראי בתחום השיווק היישר

שיווק מוצרי נפט, שמנים וגז טבעי

בתחום זה מעניקה החברה למრבית לקוחותיה אשראי של עד 120 ימים, בהתאם לתנאי ההתקשרות עם הלקוח.

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 למראטיב לקוחותיה אשראי של עד 45 ימים, בהתאם לתנאי ההתקשרות עם הלקוח. ממוצע ימי האשראי ללקוחות בתחום שיווק הדס"ל, עמד על כ-9 ימים, בדומה לשנת 2022.

11.4. אשראי בתחום קמעונאות מזון

ממוצע ימי האשראי ללקוחות בתחום זה, עמד על כ-9 ימים, בדומה לשנת 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 הפקחת 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"ג.

ימי האשראי של ספקים אחרים בשנים 2022 ו-2023 עמדו בממוצע על שוטף + 65 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 במתקני בז"א ובז"ח, במתקני פי גליות, במתקני 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 מיכליות כביש. כמו כן, החברה שכרה בשכירות לתקופה ארוכה נפח אחסון בקצא"א לאחסון הגפ"מ המזובה שmag'ע לקצא"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 בקço מוצרי דלק בע"מ.

⁵⁸ ביחס לרכישות הגפ"מ מבתי הזיקוק, נהוגים תנאי אשראי קצריים יותר, אך היקף רכישות אלו איננו 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 וכדומה, 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 שירותי חברות קבלניות להולכת תזקיקים.

14. **מערך לוגיסטי**

מתקני לוגיסטיקה ואחסון של החברה ממוקמים ברחבי הארץ, באתרים אותם שוכרת החברה מצדדים שלישים. 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 נתוני בדבר יתרת ההלוואות לזמן ארוך וагרות חוב של החברה וחברות מאוחדות שלה לתאריך הדוח (במיליאני 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 מובא פירוט שיעורי הריבית הממוצעת ושיעורי הריבית האפקטיבית להלוואות, בידי החברה וחברות מאוחדות שלה, בפיילוח לאשראי לזמן קצר ואשראי לזמן ארוך, ממוקורות אשראי בנקאים וחוץ בנקאים בשנת 2023:

הלוואות לזמן ארוך וагרות חוב (כולל חליות שוטפות)	שיעור ריבית אפקטיבית		הלוואות לזמן ארוך וагרות חוב (כולל חליות שוטפות)	שיעור ריבית ממוצעת		הלוואות ממוסדות פיננסים
	אשראי לזמן קצר	אשראי לזמן ארוך		אשראי לזמן ארוך	אשראי לזמן קצר	
5.86%	5.11%	5.86%	5.11%	5.11%	5.11%	5.11%
3.45%	-	2.72%	-	-	-	2.72%
4.12%	5.11%	3.95%	5.11%	5.11%	5.11%	5.11%

15.2. מגבלות על החברה בקבלת אשראי

מעבר לתנאי ההלוואות וагרות החוב כמפורט בטבלה שבסעיף 15.8 להלן ובסעיף 5 לצד הדירקטוריון, לחברה אין מגבלות מהותיות נוספות בקבלת אשראי. נמורט 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 "אלוני ים" 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 פרטים 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 מסגרות האשראי האמורות, אינה עולה כשלעצמה לכדי "הלוואה מהותית" 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 מהותית" בהתאם להוראות עדמת רשות ניירות ערך בדבר "אשראי בר דיווח".

יצוין, כי ביחס לכל האשראיים האמורים לעיל, קיימת תנאית הפרה צולבת (Cross Default).
לפרטים נוספים בדבר השפעות שינויים 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 יצוין כי למיטב ידעת החברה וכפי שנמסר לה, קיים בין הבנקים המלויים הסכם בין-בנקאי, המסדר בינויהם 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 (יבzion, 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 חתומות לזמן קצר מבנקים, כמפורט להלן:

היקף המסגרת סמוך למועד פרסום הדוח במליardi ש"ח	היקף המסגרת ליום 31.12.2023 במליardi ש"ח
כ-1.1	כ-1.1

נכון ליום 31 בדצמבר 2023, ניצלה החברה כ-47% מסגרות האשראי שלה. סמוך למועד הדוח, מנצלת החברה כ-40% במלומצ'ע מסגרות האשראי שלה.

15.8. אשראפי בריבית משתנה

נכון לתאריך הדוח, לחברה ולתאגידיים מאוחדים שלה אשראפי מנגנים בריבית سنوية משתנה, המבוססת על ריבית ה"פריים" שפורסם בנק ישראל (בתוספת/בניקיי מרוחק), בסך של כ-1.2 מיליארד ש"ח. להלן פרטים אודות האשראפי בריבית سنوية משתנה:

טוווח הריבית במהלך התקופה	טוווח הריבית במהלן שנת 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 אשראפי

ביום 23 באוגוסט 2023, החליטה מדרוג להוותיר את דירוג אגרות החוב (סדרות ז' ו-ח') שהנפיקה 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 צורכי גיוס מקורות בשנה הקרובה

הנהלת החברה בוחנת באופן שוטף וולויות למחרור 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 שימשה לפירעון חובותה 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 אשראפי 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 **שיישפיע על הצורך או יכולת לגיוס מקורות מימון נוספים**, כתוצאה **משינויים במצב המדיני- בטחוני או כתוצאה מהתmeshות 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 בהסכמי הרכש.

הסכמי 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 בבתי הזיקוק בכל הנוגע לאספקת דלקים, ראו סעיף 10.4 לעיל.

18. הליכים משפטיים

למידע אודות הליכים משפטיים מהותיים לרבות אלו שהסתמכו 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.

19.1. תחום מתחמי התDSLוק והמסחר – בשל התגברות המעבר לשימוש במקרים של חילופים בהנעת רכבים, החברה נועcta להתקנת סביבת סבירות 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.

טיענות רכבים צהומיים – כחלק מההערכות החברה להתפתחויות הטכנולוגיות בתחום הרכב החשמלי לסוגיו והגדלת נתחי השוק של רכבים אלה, פועלת החברה להרחב את רשות הטענה החשמלית ה-"אולטרה מהירה" וה-"מהירה" - "On" במתחמי התDSLוק, ובכוננה להגדיל משמעותית את מספר עדמות הטענה בשנה הקרובה, ולהזקק את פעילותה של רשות הטענה הוירטואלית המשותפת עם חברת "אפקון". בנוסף, פועלת החברה בתחום טיענות הרכבים בבנייני מגורים ו משרדים, כאמור בסעיף 4.1.5 לעיל.

chniot Nohot – החברה פועלת בהתאם ולהרחב את מגוון השירותים והמצרכים הנדרדים בחניות הנוחות בתוך מתחמי התDSLוק והמסחר שלה, לשינויים部主任י הצרכן, לאופי המקומי של כל חנות, ולשינויים הנגררים מהגדיל בהיקף הטענה החשמלית של רכבים במתחמי התDSLוק.

נדל"ן מניב במתחמי התDSLוק והמסחר – החברה ממשיכה לפתח את הנדל"ן המניב במתחמייה, במטרה להגדיל את הצעת הערך ללקוחותיה ולמקם את פוטנציאל הרוחם מתחמים אלה. במקביל, בוחנת החברה שימושים נוספים בנדל"ן סובב תחנה לרבות שימושי תיירות ופנאי.

19.2. תחום השיווק היישר –

שיווק גפ"מ ונזק 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 באמצעות פיתוח 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 ייחidot דירור חדשות חתומות, בשלבי תכנון/בנייה בהיקף של עשרות אלפי לקוחות. ייחidot 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 אלוניית", "דוכן" והמותגים העיקריים ברשות ב.ב.ב ("Burgerim" ו- "Moses Shop") וכן בוחנת התרחבות באמצעות מותגים ופורמטים נוספים, ובאמצעות כנישת בתחוםים מסוימים ל פעילות זו.

החברה פועלת להגדלת היקף מכירותיה על-ידי פיתוח סניפים חדשים ברחבי הארץ ו/או על-ידי ביצוע מיזוגים ורכישות. בכוונת החברה להגדיל את מספר סניפי רשת "pm:am" בשנים הקרובות, תוך התרחבות לאזורים מחוץ לירושלים (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 בתחוםי התדלקות והמסחר שלה. בנוסף, פועלות החברה לביצוע אופטימיזציה של מגוון המוצרים לטעמי הלקוחות, ולמיוקם ושתח החניות.

19.4. השקעות אחרות – נדל"ן

לחברת 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.

היישום המוצלח של יודי האסטרטגיה של החברה, כאמור לעיל, תלוי במידה רבה, כפי שהיא עד כה, בצוות הנהלה ועובדיהם מסוריים 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 מודיע 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 מהותית, כתוצאה ממספר גורמים אשר חלקם אינם בשליטת החברה, ובכלל זה, **שינויים רגולטוריים, שינויים מאקרו כלכליים** **כמפורט בסעיף 3 לעיל או התממשות של אחד מגורםיו 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 לרבעון נדלן

בחודש Mai 2020 החליט דירקטוריון החברה, לבדוק אפשרות להעברת חלק מנכסים המקרקעין של החברה לרבעון נדלן (חברה בשליטה רבוע כחול – בעלת השליטה בחברה). ההחלטה כאמור התקבלה בהמשך לפניה אלון רבוע כחול לחברה בחודש Mai 2020, בקשר עם בחינת האפשרות לביצוע מהלך של ארגון חדש בקבוצת ריבוע כחול, אשר בשלב הראשוני במהלך הוא ריכוז פעילותות הנדלן של קבוצת רבעון כחול בישראל לרבעון נדלן, על-ידי העברת חלק מהndlן שבבעלות החברה בתמורה להקצת מניות רביעון נדלן לחברה.

נכסים מקרקעין אשר העברתם נבחנת במסגרת העסקה כוללים נדלן מניב ונדלן בשלבי ייזום והקמה ובכלל זה פרויקט אלוניים בהרצליה פיתוח, פרויקט אלוני כפר סבא והמתוחם המסחרי עלי שמר, ואינם כוללים שטחים המשמשים את מתחמי התדלק ואת פעילות קמענאות המזון.

הואיל לרבעון כחול, בעלת השליטה בחברה, ישנו עניין אישי בעסקה (לאור העובדה שהיא בעלת השליטה גם ברבעון נדלן), החליט דירקטוריון החברה למנוט את הדירקטורים החיצוניים בחברה לשמש חברי ועדת דירקטוריון מיוחדת ובלתי תלולה (להלן בסעיף זה: "הועדה"). 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 ברוח 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 שלהן 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 בירושלים, 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 בפעולות. כמו כן אסטרטגיית גיון הפעולות בחברה מקטינה את התלות בתחום פעילות מסוים במקרה של פגיעה ממשאית. בנוסף, הידדרות במצב הביטחוני, עשויה להשפיע על היקף צריכת הדלקים של הרשות הפלסטינית, וכן על עמידת הרשות הפלסטינית בהתחייבויותיה מכוח הסכם.

21.1.2. שינויים במחירים מוצר הדלקים

שינויי (עליה/ירידה) במחיר מוצרים הדלק, עשוי להוביל לירידה/עליה בביקושים, עליה/ירידה בהוצאות המימון, הגדלת/הקטנת החשיפה לאשרה לי��וחות ולהפסדי/רווחי מלאי ניכרים. עלית מחירים תגרור גידול בצרכי ההון החוזר של החברה ותיצור לחץ גדול יותר של הלוקוחות 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. משיפה לשינויים מאקרו כלכליים ותנודות בשוק ההון והמט"מ

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 לሞצרי החברה, לפגיעה ביכולת ההחזר של לקוחות, ולפגיעה בשיעורי הרווחיות. יחד עם זאת, חלק ממווצרי הדלק נחשבים לሞצרי 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 מלאי 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 אושירה 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 נרכשת להטמודדות 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 והשרותים, שימוש ביישומי חומת-אש (Firewall) ומערכת XDR המתכלה 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 עסקים 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 היישיר –

פעילות שיווק הדלקים – התחרות על אספקה ישרה של דלקים ללקוחות גדולים או מוסדיים, במכרזים המתפרסמים מעט לעת.

פעילות שיווק גפ"ם וגז טבעי – הלקוחות של תחום הפעולות מתאפיינים ברגישות גבוהה למחיר ולתנאי תשולם. עובדה זו,加之 קיומם של מתחרים רבים בשוק (לרבות מפיצים) וכניותן של חברות חדשות לשיווק גפ"ם, מובילת לתחרות גבוהה בין

הגורםים המתחרים. החברה מעריכה, כי אינכש השירות הניתן על ידה הינו אחד מיתרונוטיה היחסים של החברה בתחום זה.

ג. תחומי קמעונאות המזון –

תנויות – בתחום זה ישנה תחרות עזה בין מתחרים, התחרות עלולה להוביל לירידה במחירים המכירה ו/או לצמצום הרווח הגולמי בענף. המתחרים העיקריים במנזר זה הינם נקודות מכירה אחרות, סופרים שכונתיים השיכונים לרשומות גדולות, וכן צמיחה בפועלות חברות השילוח הייעודיות המבצעות משלוחי אונ-ליין. לפרטים נוספים ראו סעיפים 4.6 ו- 6.5 לעיל.

פסעה – בתחום זה קימת תחרות עזה בין המתחרים, חלקם רשותות בינלאומיות בעלות אינטנסיביות כלכלית ותקציבי פרסומם אדריהם, 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 לנבוע 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, ולחסוך את החברה לtbodyות ופגיעה במוניטין החברה.

לחברה מספר ממוני בטיחות וממונה בתחום אינכש 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), אינכוט הסביבה, 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 4.11, 4.10, 3.8, 6.9 ו- 6.10 לעיל.

בחברה מתקיימים תהליכי עבודה ומגון פעילויות לעמידה בדרישות הרגולטוריות, היכולות בין היתר, מינוי מונה אינכוט סביבה, הסתייעות בייעצים חיצוניים לילויו והטמעה של שינויים רגולטוריים, ביצוע הקשרות 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 היברידיים, 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 להתאמת פעילותה 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 ונביה

הנוגג בענף הדלק הינו מתן אשראי לקוחות לתקופות ארוכות, ולרוב ברמת בטיחנות מצומצמת. לחברה אשראי לכוחות בסכומים מהותיים והחברה חשופה לסיכון כי האשראי כאמור לא ייפרע 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 לקוחותיה בהתאם למצבם הפיננסי, ניסיון העבר ופרמטרים נוספים, לרבות מאגרי מידע חיצוניים.

החברה מבצעת ניטור שוטף על לקוחותיה 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 מכיספי המיסים בקשר עם מוציאי הנפט המוחזקים עבורה הרשות על ידי ממשלה ישראל. להערכת החברה, נספים אלה מכסים 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 נספיהם המוחזק עבורה הרש"פ על-ידי ממשלה ישראל. לא העמדנו 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 בגייס 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 לקוחות, 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 וצרכי האשראי של החברה.

21.3.2. המשכניות עסקיות

תוכנית המשכניות עסקית נחוצה לחברת על מנת למנוע חשיפה לפגיעה ביכולת הרציפות התפעולית והעסקית של החברה ולפגוע בתדמית החברה ורוחו יותה, בקרות אירופיים חריגים.

לחברה תוכנית המשכניות עסקית לפעולות המתנה, הכוללת בין היתר הערכות בהיבטי מערכות המידע, משאבי האנוש, ציוד, תשתיות, לקוחות וספקים. כמו כן, החברה מפעילה מערכות גיבוי למסדי הנתונים שלה על בסיס יומי, וכן הוקם אתר חלופי למערכות המחשב של החברה (DR). לחברה קיימן כסוי ביוחוי במקרה של רעידת אדמה או מפגע טבעי בכל אתריה, לרבות פוליסת אובדן רוחים ונזק לרכוש.

21.3.3. יחסים עם ציבור הלוקוחות

יחסי אמון מתמשכים עם ציבור לקוחות החברה הינם גורם חיוני להצלחת החברה. ערעור יחסי אמון אלו, עלול להוביל לפגיעה בתדמית החברה, בנתח השוק שלה וברוחו יותה.

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 ברשתות החברתיות לצורך שמרית הקשר עם הציבור הלקוחות. בנוסף, החברה שוכרת שירות/i ייעוץ 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 בביטחון לשטחי השכירה, ירידה במחירים השכירות (מסחרי/או מושדים), 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 וגולטוריים 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 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

פרק ב' | דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד לתקופות של שלושה חודשים ומנה שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2023

הננו מתכבדים להגיש בזה את דוח הדירקטוריון של דור-אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ, על מצבה העסקי של החברה וחברות בננות וקשריות שלה ("דור-אלון" או "החברה") ותוצאות פעילותה לתקופה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 ("מועד הדוח" או "תאריך הדוח על המצב הכספי" ו-"תקופת הדוח", בהתאם).

דוח דירקטוריון זה, סוקר את האירועים והשינויים העיקריים שחלו במצב ענייני החברה בתקופת הדוח. מובהר כי בכלל, הטיאור בדוח זה כולל מידע אשר הינו לדעת החברה מידע מהותי. יחד עם זאת, בחלק מהמקרים, נכלל מידע נוסף אשר אינו בהכרח מידע מהותי כשלעצמו, אולם עשוי לשיער להבנת עסקי החברה.

למידע נוסף אודות אירועים מהותיים במהלך תקופה הדוח ולאחריה בעסקי החברה, ראו פרק תיאור עסקי החברה ופעילותה המצורף כפרק א' לדוח זה ("פרק א"), והאמור בסעיף 1.3 להלן.

1. הסבריו הדירקטוריון ל飯店 עסקית התאגיד

1.1. כללי – החברה, פעילותה ונתוניים עיקריים מתחם תיאור עסקית התאגיד

החברה עוסקת בפיתוח, הקמה, ניהול ותפעול של מתחמי תדלוק ומסחר, חניות ומסעדות למטרת קמענאי של מוצרי מזון ומוצרי צריכה אחרים, שיווק ישיר של תזקיקי נפט וגז טבעי ללקוחות, וכן בפיתוח הקמה ותפעול של שטחי מסחר ונכסים מקרקעין שלחברה יש זכויות בהם.

1.2. מגזרי הפעולות

נכון למועד הדוח, לצד דор-אלון שלושה תחומי פעילות המצוינים גם כמגזרים עסקיים בדוחות הכספיים של החברה. נתוני הכנסות והרווחים בגין "עסקאות משותפות" כוללים במסגרת הכנסות ורווחי המגזר בהתאם לשיעור ההחזקה בהן, בעוד שבdochות הרווח והפסד של החברה הם כוללים במסגרת "חלק החברה ברוחчи חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני". כמו כן, נתוני המגזרים הינם בפרט השפעות תקן דיווח כספי בינלאומי 16 בדבר חכירות (IFRS 16), שינוים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, הכנסות/הוצאות אחרות שאין ממשיכות לפעולות המגזר, והוצאות הנהלה וככלויות של מטה החברה. פרטים נוספים רואו ביאור 38 לדוחות הכספיים.

להלן פירוט אודות תחומי הפעולות כאמור:

א. **מגזר מתחמי תדלוק ומסחר** – הפעולות בתחום זה כוללת פיתוח, הקמה של מתחמי תדלוק ושטחי מסחר הצמודים להם, פעולה של תחנות תדלוק ציבוריות תחת המותג "דור אלון", עדמות הטענה "奧爾特拉 מהירות" ו-"מהירות" לרכבים חשמליים תחת המותג "On", רשות חניות נוחות הפעלת תחת המותגים "אלוניות" ו-"מיינி סופר אלוניות", רשות בתיה קופת המותג "S". הפעולות בתחום זה כוללת גם שיווק אלוניות, ואספקה של דלקים לתחנות תדלוק ציבוריות המופעלות על-ידי גורמים שלישיים ולתחנות תדלוק פנימיות, וכן הכנסות מהשכרת שטחי מסחר במתחמי התדלוק לצדים שלישיים.

מחזור המכירות של חניות הנוחות במתחמי התדלוק והמסחר ובתי הקפה (לרובות 100% מחזור המכירות של תאגידים משותפים וזכינים) לתקופות של שלושה חודשים ושנה שהסתינו ביום 31 בדצמבר 2023, הסתכם לסך של כ-139 מיליון ש"ח וכ-634 מיליון ש"ח, בהתאם, לעומת זאת, למועד סך של כ-155 מיליון ש"ח וכ-628 מיליון ש"ח בתקופות המקבילות אשתקד, בהתאם. קיטון בשיעור של כ-10% וגידול בשיעור של כ-1% בין התקופות, בהתאם.

נכון ליום 31 בדצמבר 2023, מונה רשות דור אלון 213 מתחמי תדלוק ציבוריים הכוללים 92 עמדות טעינה לרכבים חשמליים¹ ו-157 חניות נוחות.

ב. מגזר השיווק היישיר – הפעולות בתחום זה כוללת שיווק, הפצה ואספקה של מוצרים, דלק, גז טבעי, שמנים, תוספים ואוריה, יישירות למשתמש הסופי ולმפיצים, לרשות הפלסטינית ("הרשות"²), ללקוחות מוסדיים, תעשייטיים ופרטיים, וכן שיווק של מוצרים גז וקמפניג בעיקר תחת חברת "אמגזית". תחום זה כולל גם שיווק דלק סילוני ("דס"ל") ומטען שירותי תדלוק לחברות תעופה אזרחיות מקומיות ובינלאומיות.

ג. מגזר קמעונאות מזון – הפעולות בתחום זה כוללת הקמה והפעלה של נקודות מכירה,³ לממכר של מזון ומוצרי צריכה אחרים, הפעולות תחת המותגים "ком:am", "אקסטרה מרקט", "אלוניית בקבוץ", "אלוניית במושב", "סופר אלוניית" ו-"הדוכן", וכן את פעילות חברת בי.בי.בי מסעדות בע"מ ("בי.בי.בי"), המנהלת בזיכיניות מסעדות תחת המותגים העיקריים: "MOSES" "BBB" ו-"Burgerim".

מחזור המכירות של המגזר (לרובות 100% ממוחזר המכירות של תאגידים משותפים וזכיניהם)³ לתקופות של שלושה חודשים ומנה שהסתמכו ביום 31 בדצמבר 2023, הסתכם לסך של כ-230 מיליון ש"ח וסך של כ-941 מיליון ש"ח, בהתאם, לעומת זאת סך של כ-234 מיליון ש"ח וסך של כ-895 מיליון ש"ח, בתקופה המקבילה אשתקד, בהתאם. קיטון בשיעור של כ-1.8% וגידול בשיעור של כ-5.2% בין התקופות.

נכון ליום 31 בדצמבר 2023, לדור אלון 88 חניות מחוץ למתחמי התדלוק (60 חניות "kom:am", ו-28 סופרים בפורמטים שונים), וכן 95 מנהלות המנוהלות תחת חברת בי.בי.בי.

1.2.1. להלן פירוט אודות פעילות נוספת שאינה בתחום הפעולות כאמור:

החברה עוסקת בקידום ופיתוח של נכסים מקרקעין, לצורך השבחת ערכם והגדלת מצבת נכסיה המניבים של החברה. לעניין זה ראו האמור בסעיפים 4.7.2 ו- 7 לפרק א'.

לפרטים אודות הערכת שווי מהותית מאוד בקשר עם מקרקעין המצוים באזורי התעשייה המערבי בהרצליה ("אלוניים") ראו סעיף 4 להלן.

¹ הפרסומות ב-27 אתרים.

² אשר אין מהוות חלק ממתחמי התדלוק והמסחר.

³ יצוין, כי מחזור המכירות של המגזר, אינו כולל הכנסות מהפעלת המסעדות ברשת בי.בי.בי.

לפרטים אודות הסכם קבלן ראשי בפרויקט "אלוני ים" ראה סעיף 1.3.5 להלן.

ביום 1 ביוני 2022, התקשרו החברה ודור אלון גז תחנות כח (ש.מ) (שותפות בשליטת החברה) בהסכם מכיר עם או.פ.ס.י. החזקota ישראל בע"מ למכירת תחנת הכוח ("ההסכם"). בעקבות חתימת ההסכם, החל מהדוחות הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2022, מגרז ה-"חסמל" חדל להיות תחום פעילות של החברה, ופעולות זו מסווגת בדוחותיה הכספיים של החברה כ-"פעולות מופסקת" בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.

1.3. **אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה**

1.3.1. **השפעות מלחמת "חרבות ברזל" על הפעולות העסקית של החברה**

החל מיום 7 באוקטובר 2023, בעקבות מתקפת פטע של ארגון הטרור "חמאס" מרצועת עזה, מנהלת מדינת ישראל מלחמה ברצועת עזה ובגבול הצפון ("המלחמה"). המלחמה הובילה לגיוס מילואים נרחב, לשורה של הגבלות על הציבור, ולצמצום הפעולות העסקית במשק.

השפעות המלחמה באו לידי ביטוי, בעיקר ברבעון הרביעי לשנת 2023, בין היתר בתחוםים הבאים: צמצום הפעולות במשק, הגבלות תנואה באזורי מסויימים, פינוי עשרות אלפי תושבים מבתייהם באזור עוטף עזה ובגבול הצפוני, ירידה בתירות הנכנסת ובתיירות הפנים, ירידות שערים בבורסה, תנודותיות בשער השקל אל מול מטבעות זרים ועליה בתשואות של אגרות החוב הקונצנזיות, בשל עלייה ברמות הסיכון ואי הוודאות.

החל מיום 7 באוקטובר 2023 הגיע שוק ההון בישראל בירידות מחירים חדות ובתנודותיות רבה, שהתרמתנה עד תום שנת 2023. לאחר תקופה הדוח, בחודש פברואר 2024, פרסמה חברת האשראי Moody's הودעה על החלטתה להוריד את דירוג האשראי של מדינת ישראל לרמה A2 (רמה A1), וכן שינתה את אופק הדירוג לתחזית שלילית (מתחזית יציבה).

למעט מקרים נקודתיים ביום הראשון למלחמה, מתחמי התדלק, חניות הנוחות והפורמיינטים של חניות המכר הקמעוני המשיכו לפעול כסדרם בכפוף להתרומות נקודתיות של שעות הפעולות בהתאם לנדרש בכל מקום.

לאחר מועד הדוח, בשנת 2024 ועד סמוך למועד פרסום הדוח נרשמה עלייה במדדים המרכזים בשוק ההון, מעבר לרמתם קודם ל-7 באוקטובר 2023. בנוסף, לאחר תקופה

הדווח, במהלך הרביעון הראשון לשנת 2024 ועד סמוך למועד פרסום הדוח, החל שחרורו ממשמעותי של חילוי המילואים שגוייסו, צומצמו המגבילות שהוטלו על האוכלוסייה בישראל בשל המלחמה, וכן ניכרת מגמת התאוששות במקסיק.

נכון למועד פרסום הדוח, ההשלכות העיקריות של המלחמה על תוצאות הפעולות של החברה הן:

- א. **מכירות מתחמי התדלוק והמסחר:** מגבילות התנועה באזוריים שונים בארץ וגיוס המילואים הניכר, הביאו לצמצום תנוצות הרכבים בשבועות הראשונים של המלחמה – במהלך הרביעון הרביעי לשנת 2023. עקב לכך, עם פרוץ המלחמה חלה ירידיה ניכרת במכירות הדלקים וחניות הנוחות במהלך חודש אוקטובר. ירידיה זו התמתנה עם התקדמות המלחמה, כך שברביעון הרביעי נרשמה ירידיה בשיעור של כ-11% במכירות הדלקים במתחמי התדלוק, וכ-9% במכירות חניות הנוחות בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד. נכון לתקופה הסמוכה למועד פרסום הדוח, מכירות חניות הנוחות חזרו לרמתם טרם המלחמה, ושיעור הירידה במכירות הדלקים במתחמי התדלוק הצטמצם לכ-3% לעומת תקופה המקבילה אשתקד (בעיקר בשל השפעת מתחמי התדלוק הממוקמים בצפון הארץ ובאזור עוטף עזה).
- ב. **פעולות קמעונאות המזון:** בשבועות הראשונים של המלחמה – במהלך הרביעון הרביעי לשנת 2023, חלה ירידיה במכירות קמעונאות המזון (בעיקר בראשת wk:am), אשר פעילותה מושפעת, בין היתר, מתיירות, ל��וחות מזדמנים ומהתנועה למרחב הציבורי). נכון לתקופה הסמוכה למועד פרסום הדוח, השפעות המלחמה אין ניכרות, כךSSI שיעור מכירות פעילות קמעונאות המזון דומה לתקופה המקבילה אשתקד.
- ג. **מכירות דס"ל:** הפסקת מרבית הטיסות היוצאות מישראל החל מתחילת המלחמה הביאה לקיטון ניכר במכירות הדס"ל. לירידה במכירות הדס"ל כאמור אין השפעה מהותית על תוצאות פעילות החברה.
- ד. **אספקת דלקים לרשות הפלסטינית:** בהתאם להסכם עם הרשות הפלסטינית ("הרשות"), מרבית הדלקים אותם מספקת החברה לרשות פס"פ מסופקים על ידי החברה אל מסופי דלקים באיזור יהודה ושומרון. במהלך הרביעון הרביעי לשנת 2023,

נרשמה ירידה בשיעור של כ-25% בהיקף הזמן הדלקים לעומת התקופה המקבילה אשתקד, כך גם בתקופה הסמוכה למועד פרסום הדוח. ככל וללחמה תהיינה השלכות שליליות על היחסים בין מדינת ישראל לרש"פ, עלולה להיות בכך השפעה על התקשרות החברה עם הרש"פ. לפרטים נוספים בדבר ההסכם עם הרש"פ ובדבר היקף החוב של הרש"פ לחברה, ראו סעיף 1.3.7 להלן.

నכון למועד פרסום הדוח, לא ניתן להעריך את אופן התפשטות המלחמה, לפיכך, קיים קושי לחזות את משך והיקף הפגיעה הכלול בתחום המלחמה על פעילותה ומצוותיה של החברה. ככל שתתמשך הלחימה והיקף הירידות בפועלות השוטפת המצוינת לעיל תימשך, ו/או הלחימה תפתח לזרות נוספות או שיוטלו מגבלות נוספות על ידי הרשות, עשוי הדבר להוביל לפגיעה מהותית בתוצאות הפעולות העסקית של החברה, כך למשל, האטה כלכלית אשר עשויה להתפתח בעקבות המלחמה, עלולה לגרום לפגיעה בתיק ניירות הערך של החברה, לפגיעה בידי החברה לגיס חוב בשוק ההון ובמערכות הבנקאית, ולהשפייע על יכולת עמידת לכוחות החברה בהתחייבותיהם. החברה בוחנת באופן שוטף את ההשלכות האמורויות וכן השלכות נוספות עתה אין מהותיות על פעילותה, נקטה ונקטת בצעדים למיתון השפעות אלו הכלולים בין היתר:

- (א) התאמת היקף ההצעות השוטפות להיקף הפעולות הנוכחי, בין היתר באמצעות צמצום שעות פעילות מתחמי התדלוק והחניונות הקמעונאיות, התאמות בדמי השכירות, הוצאת עובדים לחיל"ת ועוד; (ב) ניהול הדוק וקפדי של מדיניות האשראי לכוחות;
- (ג) שמירת הגמישות הפיננסית של החברה באמצעות, בין היתר, שמירה על יתרות נזילות גבסות, לצד שמירה על מסגרות אשראי פניות במערכות הבנקאית בהיקף ממשמעותי, ובchina שוטפת של תזרים המזומנים הנדרש לשם מימון הפעולות השוטפת ופירעון החובות העתידיות.

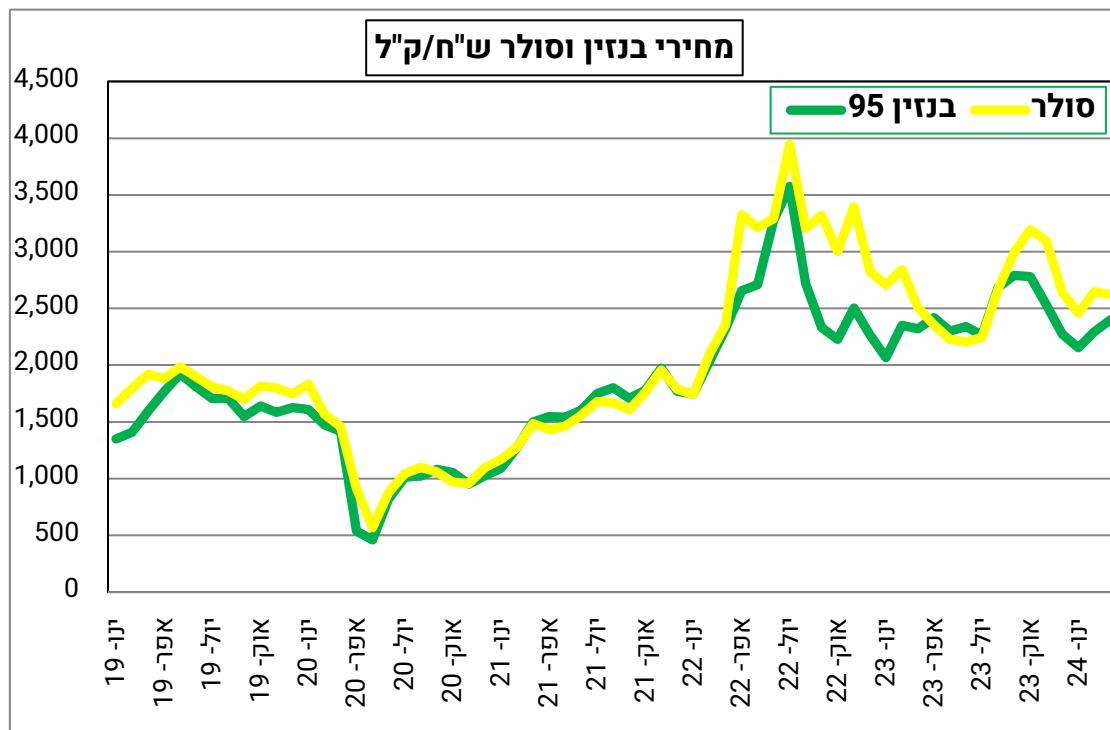
בנוסף, החברה בוחנת באופן שוטף את מקורות המימון והnezilot שלה. למועד פרסום הדוח, החברה מעריכה כי קיימת לה יכולת פיננסית טובה להתמודד עם התמנסות המלחמה וזאת בין היתר, לאור גיון תחומי פעילותה, היקף היתרות הנזילות ומסגרות

האשראי הפניות שלה, נגישה לאשראי בנקאי ולשוק ההון ונכסים שוניםMRI מימוש 1/או שיעבוד.

יזבהר, כי העריכות החברה כאמור בקשר עם יכולתה הפיננסית להתמודד עם קיומה של המלחמה ועם התmeshכותה, מהוות מידע צופה פנוי עתיד כהגדרתו בחוק ניריות ערך אשר מבוססות, בין היתר, על הנתונים שבידי החברה נכון למועד זה, ועשויות שלא להתmesh או להתmesh באופן חלקו, או להתmesh באופן שונה מהותית מהציפוי, בין היתר כתוצאה מההתmeshותם של גורמים שונים אשר אינם מצויים בשליטת החברה, לרבות התmeshות המלחמה, התפתחותה לזרות נוספות, הנחיות ממשלה ישראל והרשויות המוסמכות לרבות הוראות פיקוד העורף המגבילות תעסוקה, התכניות ותנועת ברוחב הציבורי, היקף גiros המילואים, וכן ההאטה הכלכלית בארץ והיקפה כתוצאה מההתmeshות המלחמה.

1.3.2. תנודות במחירים מוצרי הדלק

הגורמים העיקריים המשפיעים על מחירים מוצרי דלק בישראל הינם מחירים מוצרי הנפט באגן הים התיכון, שעררי המרה של מט"ח, ושיעור הבלו המוטל על מכירת מוצרי דלק בישראל. במהלך השנים האחרונות נרשמה תנודות מוחטית במחירים מוצרי הדלקים בארץ ובעולם.



a. מחירים הדלקים

لتנודות במחירים הדלקים השפעה ישירה על התוצאות הכספיות של החברה כתוצאה מרישום רוחבי/ഫסדי מלאי בגין יתרות מלאי הדלקים של החברה, כך שעלייה במחירים הדלקים תורמת לרווחי מלאי מחד, ומנגד, לגידול בהון החוזר, ברמות החוב הכלול, בהיקף הוצאות המימון ובהיקף החשיפה לאשרהי לקוחות, ולהיפך במקרה של ירידת במחירים הדלקים. ברבעון הרביעי לשנת 2023 חלה ירידת במחירים הדלקים בהשוואה לרביעון השלישי לשנת 2023 אשר גרמה לקיטון ברווח הגולמי בסך של כ-20 מיליון ש"ח ברביעון הרביעי לשנת 2023, לעומת קיטון ברווח הגולמי בסך של כ-8.5 מיליון ש"ח ברביעון המקביל אשתקד. במהלך שנת 2023, התנודות במחירים הדלקים גרמה לקיטון ברווח הגולמי בסך של כ-11.6 מיליון ש"ח, לעומת רווח גולמי בסך של כ-3.0 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

כאמור בסעיף 3.6 לפיק'א', החברה חשופה לשער החליפין של הדולר האמריקאי מול השקל וזאת בין היתר, בגין אשראי מספקים (בעיקר מבטי הזיקוק וספקי הגז

הטبيعي) והזמן שמבצעת החברה בקשר עם רכש דלקים וגז טבעי. החברה פועלת לגדר חלק מהחטיפה לשינויים בשער החליפין של הדולר באמצעות עסקאות אקדמה (Forward) על שער החליפין של הדולר. החברה מנהלת את החטיפה לשער החליפין של הדולר, באופן שהיקף החטיפה המksamלי לא יעלה על שני חודשים רצופים מספקי דלק וגז טבעי. נכון למועד הדוח, לחברה עסקאות אקדמה בגין התchiaיות והזמן שמבצעת רכש דלקים וגז טבעי בהיקף של כ-191 מיליון דולר.

ב. שינוי מס הבלו

בחalk מסווג הדלקים, מרכיב מס הבלו ("בלו") הינו ממשועוט ביותר. הבלו מוטל על חברות הדלק ישירות בעת ניוק הדלק, לרוב, באשראי של 10 ימים, זאת ועוד מספר ימי האשראי הניתנים על ידי החברה לקוחותיה גבוה ממשועוט מכך. שינוי ברכיב הבלו משפיע על החטיפה של החברה לאשראי לקוחות, וכן על הוצאות המימון שלה.

גובה מס הבלו על בנזין ביום 2023

גובה מס הבלו (ש"ח לליטר)	תאריך	גובה מס הבלו (ש"ח ליטר)	תאריך
גובה מס הבלו על בנזין ביום 31.12.2022 : 2.99 ש"ח לליטר			
2.99 ש"ח	02.07.2023	.7	3.26 ש"ח
2.58 ש"ח	01.08.2023	.8	3.12 ש"ח
2.53 ש"ח	01.09.2023	.9	2.90 ש"ח
2.54 ש"ח	01.10.2023	.10	2.80 ש"ח
2.79 ש"ח	01.11.2023	.11	2.92 ש"ח
3.04 ש"ח	01.12.2023	.12	2.91 ש"ח
גובה מס הבלו על בנזין ביום 01.01.2024 : 3.40 ש"ח ליטר			

גובה מס הבלו על סולר ביום 2023

גובה מס הבלו (ש"ח ליטר)	תאריך	גובה מס הבלו (ש"ח ליטר)	תאריך
גובה מס הבלו על סולר ביום 31.12.2022 : 2.70 ש"ח ליטר			
3.20 ש"ח	01.05.2023	.3	3.12 ש"ח
3.24 ש"ח	01.09.2023	.4	3.15 ש"ח
גובה מס הבלו על סולר ביום 01.01.2024 : 3.26 ש"ח ליטר			

לשינויים בשיעור הבלון, השפעה על היקף ההון החוזר של החברה והיקף רוחני/
הפסדי מלאי הדלקים.

עליה בשיעורי הריבית והאינפלציה

לפרטים בדבר השפעת העלייה בשיעורי הריבית והאינפלציה על פעילות החברה, ראו
סעיפים 3.6 ו-21 לפיק א' וסעיף 1.4.2 להלן.

חלוקת דיבידנד

ביום 20 באפריל 2023, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 100 מיליון
ש"ח לבני המניות של החברה, אשר שולם ביום 9 במאי 2023. לפרטים נוספים, ראו
דיווח מיידי שפורסמה החברה ביום 23 באפריל 2023 (מספר אסמן:
2023-01-037882), אשר האמור בו נכלל בדוח זה על דרכו הפניה.

חתימת הסכם קובלן ראשי בקשר עם פרויקט "אלוני ים"

ביום 2 באפריל 2023, התקשרה אלוני ים אחוזות בע"מ, חברה בשליטת החברה (74%)
("החברה הבת"), עם חברת ב.ס.ט בניה בע"מ ("הקובלן"), בהסכם קובלן ראשי וביצוע
עבודות בניה בקשר עם פרויקט "אלוני ים" ("ההסכם" ו-"העבודות", לפי העניין).
בהתאם להוראות ההסכם, תקופת הקמת הפרויקט הינה 24 חודשים ממועד מסירת צו
התחלת עבודה לקובלן.

בגין העבודות, תשולם לקובלן תמורה 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 לתנאים שנקבעו בהסכם. להבטחת קיום התחביבותיו מכוח
ההסכם, המציא הקובלן לחברת הבת ערבות ביצוע וימצא לה בהמשך ערבות בדק כמקובל
בהסכםים מסוג זה.

לפרטים נוספים בדבר פרויקט "אלוני ים" ראו סעיף 7.1.3 לפיק א'.

השלמת עסקה למכירת תחנת הכוח

ביום 1 ביוני 2022, התקשרו החברה ודדור אלון גז תחנות נח (ש.מ) (שותפות בשליטת
החברה) בהסכם מכיר עם או.פ.ס.י. החזקות ישראל בע"מ למכירת: (1) מלאה הזכיות
בתאגידיים המחויקים והמבצעים את תחנת הכוח; ו-(2) מלאה הזכיות לקבלת תשלום

מהתאגידים האמורים בגין הלוואות ושטריו ההון שהועמדו להם על ידי החברה וטרם נפרעו ("העסקה"), תמורת סך של כ-872 מיליון ש"ח.⁴

ביום 30 במרץ 2023, לאחר התקיימות כל התנאים המתלימים, הושלמה העסקה. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי שפורסםה החברה ביום 30 במרץ 2023 (מספר אסמכתא: 2023-01-032026), הנכלל בדוח זה על דרכו הפניה.

1.3.7. הסכם לאספקת דלקים וגפ"מ לרשות הפלסטינית

החל מחודש ינואר 2021, מספקת החברה בנזין, סולר וגפ"מ לרשות הפלסטינית ("הרשות") בהתאם להסכם שנחתם עמה ביום 17 בדצמבר 2020 לתקופה של שנתיים, והוארך בחודש אפריל 2022 בשלוש שנים נוספות עד לתום שנת 2025, לאספקת דלקים וגז אשר עיקרי מופיעים בפרק א' לדוח ("ההסכם"). נIRON ליום 31 בדצמבר 2023, יתרת החוב של הרשות עומדת על כ-597 מיליון ש"ח, ונICON למועד פרסום הדוח הרשות עומדת בהתחייבותה כסדרון ללא שינוי מהותי בהיקף החוב כאמור.

לפרטים בדבר השפעות מלחמת "חרבות ברזל" על פעילות החברה בקשר עם ההסכם, ראו סעיף 1.3.1 לעיל.

1.3.8. הסכם לרכישת גז טבעי

ביום 11 בספטמבר 2022, חתמה דור אלון טכנולוגיות גז בע"מ ("דורגאז") על הסכם לרכישת גז טבעי עם או.פי.סי גז טבעי שותפות מוגבלת ("שותפות או.פי.סי"), לתקופה של 60 חודשים החל ממועד הפעלה המסחרית של מאגר "כרייש", בהיקף כולל של עד 0.1 BCM לשנה. ההסכם כולל התcheinויות לרכוש או תשלום (Take Or Pay) בעבר כמות שנתית מינימלית של גז, בהיקף ובהתאם למנגנון שנקבעו בהסכם. בחודש מרץ 2023, לאחר תחילת הפעלה המסחרית של מאגר "כרייש", החלה דורגאז לרכוש גז טבעי משותפות או.פי.סי בהתאם לתנאי ההסכם. לאחר תקופת הדוח, בחודש ינואר 2024, חתמה דורגאז על תיקון להסכם, במסגרתו החל מיום 1 בינואר 2024 קטנה השנתית המינימלית של גז, שמתחייבת דורגאז לרכוש במסגרת ההסכם. יתר הוראות ההסכם נותרו ללא שינוי.

⁴ בכפוף להתאמות בסכומים שאינם מהותיים לחברה, בהתאם להוראות הסכם המכ. לפרטים נוספים ראו ביאור 27 לדוחות הכספיים.

1.3.9. הסכם שאלת עובדים מרבע נדל"ן

ביום 20 באפריל 2023, אישר דירקטוריון החברה (לאחר אישור ועדת הביקורת), התקשרות החברה בהסכם שאלת עובדים מרבע נדל"ן לחברה, למטרת ניהול קידום פרויקט אלוניים ופרויקט אלוני כפר סבא. ביום 15 ביוני 2023, אושרה ההתקשרות על ידי האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה. לפרטים ראו דוח זיון אסיפה כללית מיום 4 במאי 2023 (מספר אסמכתא: 2023-01-048435), ודיווח מיידי בדבר תוצאות האסיפה הכללית מיום 15 ביוני 2023 (מספר אסמכתא: 2023-01-056710), הנכללים בדוח זה על דרך הפניה.

ביום 10 ביולי 2023, אושרה ההתקשרות גם על ידי האסיפה הכללית של בעלי המניות של רביע נדל"ן.

1.3.10. זכות שימוש בסימני המסחר "אלון" ו"אלוניות"

לפרטים בדבר טיעות הערצת שווי עדכנית בדבר דמי השימוש הרואים בסימני המסחר, בדבר בקשה לאישור תביעה נגזרת, תביעת בעלת השליטה כנגד החברה בעניין תשלום דמי שימוש בסימני המסחר ("תביעת בעלת השליטה"), ובקשה לאישור הגנה נגזרת בגין תביעת בעלת השליטה, ראו ביאור 28(2) לדוחות הכספיים וסעיף 9.1.2 לפרק ד'.

1.3.11. עדכון תנאי גמול השתתפות לדירקטוריים בחברה

לפרטים בדבר עדכון תנאי גמול שנתיים וגמול השתתפות לדירקטוריים בחברה, ראו סעיף 7.2.3 לפרק ד'.

1.3.12. הליכים משפטיים

לפרטים בדבר הליכים משפטיים של החברה וחברות בנות שלה, ראו ביאור 28(2) לדוחות הכספיים.

1.4. ניתוח תוצאות הפעולות

1.4.1. תמצית נתוני המאזן

בטבלה שלහן תובא תמצית נתוני המאזן המאוחד לימי 31 בדצמבר 2023 ו-31 בדצמבר 2022 (באלפי ש"ח):

הסבר – עיקרי הדברים	31.12.2022	31.12.2023	
נכסים שותפים			
קייטון בסך של כ-106 מיליון ש"ח. עיקר הקיטון נובע מירידה ביתרת המזומנים ושווי מזומנים ומימוש נכסים פיננסיים בשוויו הוגן.	593,791	488,023	مزומנים פיקדנות ונכסים פיננסיים אחרים
קייטון בסך של כ-101 מיליון ש"ח הנובע בעיקר מירידה ביתרת הלוקחות כתוצאה מירידה בكمויות הדלקים שנמכרו ברבעון הרבעי לעומת הרבעון הקודם אשתקד, ומירידת מחירי הדלקים.	1,636,512	1,535,419	מלאי, חיבטים ויתרות חובה אחרות
לפרטם בדבר השלמת עסקה למכירת תחנת הכוח ראו סעיף 1.3.6 לעיל, ובאזור 27 לדוחות הכספיים.	836,636	-	נכסים המיוחסים לפעילויות מופסקת
גידול בסך של כ-135 מיליון ש"ח הנובע מהמשך פיתוח נדל"ן להשקעה בקיזוז מימוש נכסים פיננסיים לכך.	3,711,393	3,846,682	נכסים שאינם שותפים
סה"כ הנכסים	6,778,332	5,870,124	
התחייבויות שותפות			
קייטון בסך של כ-445 מיליון ש"ח הנובע בעיקר מפירעון אשראי לזמן קצר אשראי, הלואות לזמן קצר וחליות שותפות של הלואות לזמן ארוך ואגרות חוב.	1,658,481	1,213,782	
קייטון בסך של כ-234 מיליון ש"ח הנובע בעיקר מירידה ב الكمויות הדלקים שנמכרו ברבעון הרבעי לעומת הרבעון הקודם אשתקד, ומירידת מחירי הדלקים.	1,380,081	1,146,032	זכאים ויתרות זכות אחרות
לפרטם בדבר השלמת עסקה למכירת תחנת הכוח ראו סעיף 1.3.6 לעיל, ובאזור 27 לדוחות הכספיים.	97,601	-	התחייבויות המיוחסות לפעילויות מופסקת
קייטון בסך של כ-103 מיליון ש"ח הנובע מפירעון אג"ח בקיזוז התחייבויות בגין חכירה.	2,269,699	2,166,310	התחייבויות שאינן שותפות
סה"כ התחייבויות	5,405,862	4,526,124	
קייטון בסך של כ-28 מיליון ש"ח הנובע מחלוקת דיבידנד בסך 100 מיליון ש"ח, בגין רווחים שנצברו בתקופת הדוח.	1,372,470	1,344,000	סה"כ ההון
סה"כ התחייבויות וההון	6,778,332	5,870,124	

1.4.2. מקורות המימון

פעילות החברה ממומנת על ידי אשראי והלוואות שמקורן מתאגידים בנקאים, ואגרות חוב סחרות. ההתחייבויות החברה לתאגידים בנקאים ולמחזקי אגרות החוב מסתכמות ליום 31 בדצמבר 2023, לסך של כ-2 מיליארד ש"ח, בהשוואה לסך של כ-2.6 מיליארד ש"ח ליום 31 בדצמבר 2022. נכון ליום 31 בדצמבר 2023, מתוך סך ההתחייבויות האמורות, היקף החוב הצמוד לריבית הפריים הינו כ-1.2 מיליארד ש"ח, והיקף החוב הצמוד לממד המחרירים לצרכן הינו כ-144 מיליון ש"ח, יתרת החוב של החברה נושאת ריבית קבועה.

להלן ניתוח וגישה לשינויים במדד המחרירים לצרכן וריבית הפריים על הוצאות המימון של החברה (בчисלוב שנתי):

מדד צפוי בעלות המיון (במיליאני ש"ח)	השינוי %-	מנגנון הצמדה	סכום החוב למועד הדוח (במיליאני ש"ח)
12.27	+1%	ריבית הפריים	1,227
1.44	+1%	מדד המחרירים לצרכן	144

נכון ליום 31 בדצמבר 2023, לחברת (בסעיף זה): החברה וחברות מאוחדות שלה) מסגרות אשראי חתוםות בזמן קצר בהיקף של כ-1.1 מיליארד ש"ח, מתוכן ניצלה החברה כ-47%. סמוך למועד פרסום הדוח, לחברת מסגרות אשראי חתוםות בזמן קצר בהיקף של כ-1.1 מיליארד ש"ח, מתוכן מנצלת החברה כ-40% בפועל.

בשים לב לאמר לעיל, החברה עוקבת באופן שוטף אחר ההתפתחויות במשק בנושא זה. השינויים בשיעורי הריבית והאינפלציה הינם מגמות מקרו-כלכליות, אשר אין מצויות בשליטת החברה, אך שאין ביכולתה של החברה להעיר את מלאו ההשפעות העתידיות, של הגורמים האמורים על מצבה הפיננסי ותוצאות פעילותה (לרבות נוכח אי הוודאות בעקבות המלחמה והשלכותיה הכלכליות). עם זאת, נכון למועד פרסום הדוח, החברה מעריכה כי איתנותה הפיננסית ותזרים המזומנים השוטף שלה יאפשרו לה להמשיך ולמן את פעילותה השוטפת, תוך עמידה בכל התcheinויותיה.

יובהר, כי הערכות החברה כאמור בקשר עם ההשפעות האפשרות של שינויים בשיעורי הריבית והאינפלציה על פעילות החברה, מהוות מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק נירות ערך אשר מבוסס, בין היתר, על הנתונים שבידי הנהלת החברה נכון למועד זה, ועשויות שלא להתmesh באופן שונה, לרבות

באופן שונה מהותית מהמצווי, בין היתר כתוצאה מהתרחשותם של גורמים שונים אשר אינם מצויים בשליטת החברה בלבד.

לפרטים נוספים אודות הסכמי מימון ותנאייהם, לרבות אמות מידע פיננסיות שנקבעו על פייהם ועמידה בהםם, ראו סעיפים 15.5 ו-15.6 בפרק א', ולפרטים בדבר אגרות החוב הściירות של החברה ראו סעיף 5 להלן.

נכון ליום 31 בדצמבר 2023, לחברת יתרות מזומנים, שווי מזומנים פיקדונות לזמן קצר ונירות ערך סחירים בסך של כ-445 מיליון ש"ח.⁵ נכון ליום 31 בדצמבר 2023, היקף תיק ההשקעות של החברה המשקע בנירות ערך סחירים עומד על סך של כ-398 מיליון ש"ח (סך של כ-321 מיליון ש"ח במונחי נכס בסיס, קרי, לא כולל רווחים צבוריים, מתוך מסגרת כוללת של 550 מיליון ש"ח במונחי נכס בסיס).

לפרטים בדבר ההון החזר של החברה, ראו סעיף 5.5 להלן.

א. ניהול השקעות בחברה

נכון למועד הדוח, ניהול השקעות בחברה מתבצע באופן עצמאי ובאמצעות גופים חיצוניים (קרנות גידור ומנהלי תיקים חיצוניים).

תיקי ההשקעות של החברה מתנהלים בהתאם להוראות מדיניות ההשקעות של החברה, הנקבעת ומתעדכנת מעת לעת על ידי דירקטוריון החברה. מדיניות ההשקעות המאושרת של החברה כוללת כללי פיזור המגבילים את חשייפות החברה, וקובעת בין היתר, מגבלות על חשייפה לענפים, לקבוצת תאגידים, למנסיק בזוד, לנירות ערך בודדים ולמטבע. כמו כן מדיניות ההשקעות קובעת שיעורי חשייפה מרביים, בין היתר, לאג"ח קונצראני בישראל וב בחו"ל (לרבות חשיפה מוגבלת לאג"ח בדירוג בטוווח "דירוג השקעה" (Investment Grade) ומטה), שיעורי חשייפה למניאות בישראל וב בחו"ל וכיו"ב.⁶

⁵ בנטרול פיקדונות לשפיקי דלק.

⁶ ההשקעות המנוולות באמצעות קרנות גידור, כפופות למדיניות ההשקעות של הקון המנהלת.

מרכינו של תיק ההשקעות⁽¹⁾ (בניהול עצמאי) נקבע למועד הדוח (כולל רוחחית אטוריום):

מקום מסחר	סכום ב מיליון ש"ח	פירוט אפקים
נסחרות בישראל	301	מניות ישראליות ⁽²⁾
אג"ח קונצרני נסחרות בישראל	58	אג"ח קונצרני ישראלי
נסחרות בארה"ב או בחו"ל או בבורסות מובילות במדינות ה-OECD	7	מניות בחו"ל
נסחרות בישראל	1	אג"ח ממשלתי

(1) לא כולל רכיב זמן/או יתרת מסגרות אשראי פניות הזמין לביצוע השקעות, בהתאם להיקף התקיק המקסימלי שנקבע על ידי דירקטוריון החברה.

(2) החברה מבצעת הגנות על מדדי המניות בישראל באמצעות שימוש בגנזרים. נקבע למועד זה, היקף נכס הבסיס עלייו מתבצעת ההגנה הינו כ-121 מיליון ש"ח.

דירקטוריון החברה מינה ועדת השקעות המורכבת משלושה חברי דירקטוריון, וביניהם יו"ר הדירקטוריון ודירקטור חיצוני.

ב. נווה מסחר מרכז בניירות ערך

בחודש ספטמבר 2017, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, נוהל מסחר מרכז בניירות ערך, בחברה, ברובו כחול וברבו כחול נדל"ן (להלן בסעיף זה: "הנוהל" ו- "הקבוצה", בהתאם), נוהל אשר עודכן בחודש נובמבר 2021. הנוהלendum לצור תשתיית לביצוע פעולות מסחר בניירות ערך בקבוצה וכן במקרים בהם בעלת השליטה ברובו כחול, אקסטרה אחזקות, או חברות אחירות בשליטתה, יבצעו עסקאות במסגרתן ניירות ערך, בלבד עם ביצוע העסקאות של חברות הקבוצה.

בהתאם לנוהל, השקעת יתרות הנזילות של חברות הקבוצה בהתאם למידניות ההשקעות של כל אחת מחברות הקבוצה, תיעשה באמצעות תיק השקעות סחיר שנוהל על ידי גורם מקצועי אחד ("האחראי על המסחר"), המכון כנושא משרה ברובו כחול, (నקבע למועד פרסום הדוח, האחראי על המסחר הינו מר אלכס סורז'קן, המכון גם כדירקטור בחברה), בהתאם להסדרים שנקבעו בנוהל הכלולים בין היתר הוראות אלה: (1) עסקה מתבצע לאור החלטה המבוססת על שיקולים מקצועיים של האחראי על המסחר, וקבלת אישור מ לחברות הקבוצה; (2) עסקה מתבצע במחיר זהה ובנסיבות פרו-רטה להיקף התקיק המנוהל של כל חברה (לא מתבצע עסקה עבור חברה שלא אישרה את העסקה); (3) היקף העסקה לא יהיה מהותי לאף אחת מ לחברות הקבוצה ותבוצע בתנאי שוק ובמהלך העסקים הרגיל של חברות הקבוצה.

1.4.3. נתוני רוח והפסד (במיליאני ש"ח)

א. נתוני רוח והפסד לרבעון הרביעי לשנת 2023, לעומתם הרביעון המקביל אשתקד:

הסבר - עיקרי הדברים	לשושה חודשיים שנסתיימו ביום		הכנסות - נטו
	31.12.2022	31.12.2023	
קייטון בסך של כ-367.3 מיליון ש"ח (כ-18%). עיקר הקיטון נבע מירידה במכירות הדלקים בעקבות מלחמת חרותות ברזיל.	2,035.4	1,668.8	
רוח גולמי	270.8	224.2	
קייטון בסך של כ-47.4 מיליון ש"ח (כ-17%). הקיטון נבע בעיקר מירידה במכירות הדלקים בעקבות מלחמת חרותות ברזיל וכתוכאה מהפסדי מלאי בסך של כ-20.5 מיליון ש"ח ברבעון הנוכחי, לעומתם הפסדי מלאי בסך של כ-8.5 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.			
קייטון בסך של כ-20.5 מיליון ש"ח (כ-7.9%). הקיטון נבע בעיקר מירידה בהוצאות (בגין דמי שכירות, שכר עבודה, הובלה, אחזקה וכדומה) כתוצאה מהשפעת מלחמת חרותות ברזיל.			
יישום תקן 16 IFRS הביא לקיטון בהוצאות השכירות בסך של כ-63 מיליון ש"ח וגידול בהוצאות הפחת בסך של כ-52.5 מיליון ש"ח ברבעון הנוכחי, מול קיטון בהוצאות שכירות של כ-42.5 מיליון ש"ח וגידול בהוצאות הפחת בסך של כ-42.5 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.	239.8	220.3	הוצאות מכירה, הנהלה וככליות
קייטון נבע בעיקר מעליית ערך נדל"ן להשקעה בחברה כלולה ברבעון המקביל אשתקד.	11.2	7.7	חלוקת ברוחחי חברות המטופלות בשיטת שווי AMAZNI, נטו
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 נדל"ן להשקעה והוצאות (הכנסות) אחרות, נטו
רוח מפעולות	48.1	13.7	
גידול בסך של כ-0.3 מיליון ש"ח.			
קייטון בהוצאות מימון מהפרשי שער ונגזרים.	37.0	37.3	הוצאות מימון נטו ⁷

⁷ סעיף הוצאות המימון כוללعمالות כרטיסי אשראי בסך של כ-6.4 מיליון ש"ח, לתקופה של שלושה חודשים סהסתימה ביום 31 בדצמבר 2023, לעומתם כ-7.1 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

השפעת יישום תקן 16 IFRS הביאה
לגידול בהוצאות המימון נטו (לרבבות
 הפרשי שער חליפין בגין חוזים צמודי
دولר) בגין התჩיהויות חכירה בסך של
כ-20.5 מיליון ש"ח ברבעון הנוכחי,
בשוואה לסך של כ-13.1 מיליון ש"ח
ברבעון המקביל אשתקד.

	11.1	(23.6)	רווח (הפסד) לפני מיסים על הכנסה
	1.5	(11.0)	מיסים על הכנסה
רווח (הפסד) מפעילות נמשכת	9.6	(12.7)	
(הפסד) מפעילות מושקמת	(27.7)	-	
רווח (הפסד) נקי لتకופת	(18.1)	(12.7)	
רווח המיחס לבעלי זכויות המייעוט	0.0	0.0	
סך רווח (הפסד) נקו המיחס לבעליים של החברה	(18.1)	(12.7)	
	107.9	90.5	EBITDA⁸

⁸ EBITDA – כהגדרתו להלן: רווח מפעילות בתוספת פחות ובניטול הכנסות והוצאות אחרות ושינויים בשווי הון נדל"ן להשקעה (לרבות בחברות כלולות). EBITDA – הוא מدد מקובל בחברות תפעוליות המשקף את הרוח התזרימי מפעילות שוטפת לפני מס ומימון, ומשמש בסיס להשוואה בין חברות.

ב. נתוני רווח והפסד לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023, לעומת התקופה

המקבילה אשתקד:

הסבר - עיקרי הדברים	לשנה שנסתיימה ביום		
	31.12.2022	31.12.2023	
קייטון בסך של כ-720 מיליון ש"ח (כ-8.8%). עיקר הקיטון נבע מירידה בכמויות הדלקים כתוצאה מהשפעת מלחתת חרבות ברזל וכן מירידה במחרי הדלקים.	8,164.5	7,444.6	הכנסות - נטו
קייטון בסך של כ-5.1 מיליון ש"ח (כ-0.5%). הקיטון נבע מירידה בכמויות הדלקים שנמכרו בתקופת הדוח בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד, בשל השפעת מלחתת חרבות ברזל, ומהפסדי מלאי בסך של כ-11.6 מיליון ש"ח בתקופת הדוח, בהשוואה לרוח של 0.3 מיליון ש"ח בתקופת 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 ומתחלמים חדשים בתקופת הדוח.	924.3	940.9	הוצאות מכירה, הנהלה וככללות
ישום תקן IFRS 16 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.	36.9	37.9	חלוקת ברוחן חברות המטופלות בשיטת שווי מאזני, נטו
הפרש בין התקופות נובע בעיקר מעלית ערך נדל"ן להשקעה בפרויקט "אלוני ים" בתקופה המקבילה אשתקד, בقيזוז הוצאות שנרשמו בגין "אלוני ים" בתקופת המקבילה אשתקד.	(53.3)	(4.3)	עלית ערך נדל"ן להשקעה והוצאות (הכנסות) אחרות, נטו
	248.6	179.1	רווח מפעולות

קייטון בסך של כ-66 מיליון ש"ח (כ-33%).

קייטון 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 יתרה בשווי התקיק בסך של כ-38 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, וכן מקיטון משינויים בהפרשי שער בין התקופות בסך של כ-33 מיליון ש"ח.

קייטון זה קוזץ בחלוקת בשל השפעת עלית ריבית הפריים על היקף החוב צמוד פריים של החברה בין התקופות. השפעת יישום תקן 16 IFRS הביאה לגידול בהוצאות המימון נטו בגין התchiaיות חכירה בסך של כ-61 מיליון ש"ח בתקופת הדוח בהשוואה לסך של כ-58 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

הוצאות מימון נטו⁹

201.9

135.6

הוצאות מימון נטו⁹

רווח לפני מיסים על הכנסה	46.8	43.5	רווח מפעילות נשכנת
מיסים על הכנסה	3.1	1.9	
רווח נקי לתקופה	43.6	41.6	רווח (הפסד) מפעילות מופסקת
(17.2)	24.7		
רווח נקי לבניין	26.4	66.3	רווח (הפסד) המייחס לבניין זכויות המניות
(0.1)	(0.1)		
סך רווח נקי	26.6	66.4	סך רווח נקי המייחס לבניין של החברה
463.2	456.1		EBITDA¹⁰

⁹ סעיף הוצאות המימון כולל עמלות כרטיסי אשראי בסך של כ-27.07 מיליון ש"ח, לתקופה של שנה שהסתימה ביום 31 בדצמבר 2023, לעומת כ-27.2 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

¹⁰ EBITDA – כהגדרתו להלן: רווח מפעילות בתוספת פחת ובניטול הכנסות והוצאות אחרות ושינויים בשווי הוגן נדל"ן להשקעה (לרבות בחברות כלולות). EBITDA – הוא ממד מקובל בחברות תעשיית המשקף את הרווח התזרימי מפעילות שוטפת לפניה מס ומימון, ומשמש בסיס להשוואה בין חברות.

1.4.4. תזרים מזומנים (במיליאני ש"ח)

א. ניתוח תוצאות לרבעון הרביעי לשנת 2023 לעומת הרבעון המקביל אשתקד:

הסבר - עיקרי הדברים	לשושה חודשים שהסתימו ביום		תזרימי מזומנים שנבעו (שימוש) מ פעילות שוטפת
	31.12.2022	31.12.2023	
קייטון בסך של כ-36.5 מיליון ש"ח בין התקופות. עיקר הקיטון נבע מקייטון ברוח וכך מגידול בהון החוזר בין התקופות.	(13.1)	(49.6)	
גידול בסך של כ-179 מיליון ש"ח, הנובע בעיקר מיתרת התמורה שהתקבלה מכירת תחנת הכוח ברבעון הנוכחי. מנגד, חל גידול בהיקף ההשקעות בנכסים פיננסיים ברבעון הנוכחי, לעומת זאת ממכירת נכסים פיננסיים ברבעון המקביל אשתקד.	¹¹ 14.2	193.2	תזרימי מזומנים שנבעו (שימוש) מ פעילות השקה
גידול בסך של כ-170 מיליון ש"ח במזומנים ששימשו לפעולות מימון כתוצאה מפירעון הלואות וג"ח ברבעון.	¹² 19.2	(150.9)	תזרימי מזומנים שנבעו (שימוש) מ פעילות מימון

ב. ניתוח תוצאות לשנת 2023 לעומת התקופה המקבילה אשתקד:

הסבר - עיקרי הדברים	לשנה שנסתיימה ביום		תזרימי מזומנים שנבעו (שימוש) מ פעילות שוטפת
	31.12.2022	31.12.2023	
קייטון בסך של כ-50 מיליון ש"ח בין התקופות. עיקר הקיטון נבע מgidol בתשלומי מס כניסה כתוצאה מרוח בגין מכירת תחנת הכוח.	318	268	
גידול בסך של כ-898 מיליון ש"ח בתזרים המזומנים שנבע מ פעילות השקה. עיקר הגידול נבע כתוצאה מהתמורה שהתקבלה בגין מכירת תחנת הכוח ומימוש נכסים פיננסיים בשווי הוגן בתקופה הדוח, לעומת זאת נכסים פיננסיים בתקופה המקבילה לשנת אשתקד.	¹² (186)	712	תזרימי מזומנים שנבעו (שימוש) מ פעילות השקה
גידול בסך של כ-976 מיליון ש"ח במזומנים ששימשו לפעולות מימון. הגידול נובע בעיקר מפירעון אשראי בזמן קצר עם קבלת התמורה ממכירת תחנת הכוח ופירעון הלואות וג"ח בתקופה, בהשוואה להנפקת אג"ח שבוצעה בתקופה המקבילה אשתקד.	¹³ (89)	(1,065)	תזרימי מזומנים שנבעו (שימוש) מ פעילות מימון

¹¹ נתוני רביעון 4 לשנת 2022, בהתאם לכך שההשקעות בעסקאות אקדמה בסך של כ-3.5 מיליון ש"ח סוגנו מחדר בפעילויות השקעה חלף פעילות מימון (לאו שינוי בסך הכלול של תזרים המזומנים).

¹² נתוני רביעון 2022, בהתאם לכך שההשקעות בעסקאות אקדמה בסך של כ-4 מיליון ש"ח סוגנו מחדר בפעילויות השקעה חלף פעילות מימון (לאו שינוי בסך הכלול של תזרים המזומנים).

1.4.5. להלן ניתוח התוצאות העסקיות לתקופות של שלושה חודשים ושנה שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2023 וביום 31 בדצמבר 2022. הטבלה כוללת נתונים עסקאות משותפות לפי אחזו ההחזקה בהן ובנטרול השפעות תקן דיווח כספי בינלאומי 16 בדבר חכירות (IFRS 16):

תמצית תוכאות לפי מגזרי פעילות (ב מיליון ש"ח):

1.4.5.1. מכירות נטו

א. מכירות נטו לרבעון הרביעי לשנת 2023 לעומת רביעון המקביל אשתקד:

הסבר - עיקרי הדברים	שינוי (ב-%)	לשושה חודשים סוף שבשתים ביום		מגזרים
		31.12.2022	31.12.2023	
קייטון בסך של כ-93 מיליון ש"ח. עיקר הקיטון נבע מירידה בהיקף מכירות הדלקים וחניות הנוחות כתוצאה מהמגבלות וצמצום תנועת הרכבים בשבועות הראשונים של מלחתת חרבות ברzel. מחזור חניות הנוחות הסתכם ברבעון הנוכחי לסך של כ-110 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ-121 מיליון ש"ח בעומת רביעון המקביל אשתקד.	(10%)	938	845	מגזר מתחמי התדלוק והמסחר
קייטון בסך של כ-265 מיליון ש"ח. הכנסות המגזר כוללות: א) הכנסות הנובעות מפעילות חברות "דורג", אשר הסתכמו ברבעון הנוכחי לסך של כ-76 מיליון ש"ח, לעומת כ-83 מיליון ש"ח בעומת רביעון המקביל אשתקד. ¹³ ב) הכנסות ממכירת דס"ל אשר הסתכמו ברבעון הנוכחי לסך של כ-169 מיליון ש"ח, לעומת כ-279 מיליון ש"ח בעומת רביעון המקביל אשתקד. הקיטון במכירות נבע מירידה ניכרת בכמות הדס"ל שנמכוו בין התקופות, כתוצאה מירידה ניכרת בכמות הטיסות במהלך מלחתת חרבות ברzel. ג) הכנסות ממכירות דלקים לרשותם של רביעון הנוכחי בסך של כ-392 מיליון ש"ח, לעומת כ-516 מיליון ש"ח בעומת רביעון המקביל אשתקד. הקיטון נובע ברובו מירידה בכמות הדלקים שנמכוו ברבעון	(27%)	982	717	מגזר השיווק היישר

¹³ הכנסות והרווח התפעולי של דורג ממכירת ג'פ"מ אוטומטיי נכללות בתחום מתחמי התדלוק והמסחר.

הנוכחי כתוצאה מלחמת חרבות
ברזל.

קייטון בסך של כ-16 מיליון ש"ח. מכירות רשות "מקומ" הסתכמו לסך של כ-109 מיליון ש"ח ברבעון הנוכחי, לעומת כ-128 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. קיטון בשיעור של כ-15%. מכירות חניות זהות ברשות מגזר
קמעונאות
מזון

מגזר
קמעונאות
מזון

מקומ קטנו בכ-13% בין התקופות. הרידה במכירות נובעת מההשפעת
מלחמות חרבות ברזל. הופיע בין שיעור השינוי בהיקף המכירות לבין שיעור השינוי בחניות זהות, נובע מעבר סטיפים להפעלה בזכויות בתחום הדות.

	(18%)	2,105	1,732	סה"כ
--	-------	-------	-------	------

ב. מכירות נטו לשנת 2023 לעומת המקבילה אשתקד:

הסבר – עיקרי הדברים	שינוי (ב-%)	לשנה שנסתיימה ביום		מגזרים
		31.12.2022	31.12.2023	

קייטון בסך של כ-253 מיליון ש"ח. עיקר הקיטון נבע מירידה במחירים הדלקים, וכן מירידה בכמויות הדלקים שנמכרו בתחום הדוח בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד כתוצאה מההשפעת מלחמת חרבות ברזל ברבעון הרביעי של השנה. מגזר מתחלמי התדלוק והמסחר
מחזור חניות הנוחות הסתכם בתחום הדוח לסך של כ-498 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ-388 מיליון ש"ח בתחום המקבילה אשתקד. גידול בשיעור של כ-2%.

קייטון בסך של כ-455 מיליון ש"ח. הכנסתות המגזר כוללות:
א) הכנסתות הנובעות מ פעילות חברות "דורג", אשר הסתכמו בתחום הדוח לסך של כ-302 מיליון ש"ח, לעומת כ-352 מיליון ש"ח בתחום המקבילה אשתקד בעיקר כתוצאה מירידת מחירים הדלקים.¹⁴

¹⁴ ההכנסות והרווח התפעולי של דורג ממicatorת גפ"מ אוטומטיי נכללות בתחום מתחלמי התדלוק והמסחר.

(ב) הכנסות מכירות דס"ל אשר הסתכמו בתקופת הדוח לסך של כ-1,032 מיליון ש"ח, לעומתם כ-1,123 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הקיטון במכירות הדס"ל נובע מירידה במחירים הדלקים בין התקופות. גידול זה קוז'ן בתחום מעלה בכמות הדס"ל שנמכרו.

(ג) הכנסות מכירות דלקים לרשות פ בסך של כ-1,721 מיליון ש"ח, לעומתם כ-2,025 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר הירידה נבעה מירידת מחירים הדלקים בין התקופות וכן קיטון בכמות מכירות הדלקים בין התקופות כתוצאה ממלחמת חרבנות ברזיל.

קיטון בסך של כ-8 מיליון ש"ח הנובע מגידול במכירות החניות העצמאיות. מכירות רשות "וקם:am" הסתכמו לסך של כ-478 מיליון ש"ח בתקופת הדוח, לעומתם כ-500 מיליון ש"ח בתקופה אשתקד. המקבילה אשתקד. זיהות ברשות "וקם:am" קטנו בכ-3% בין התקופות.

מזרן	קמעונאות	מזון
(1%)	719	711

סה"כ	7,703	8,420	(9%)
------	-------	-------	------

1.4.5.2. רוח תפעולי

א. רוח תפעולי לרבעון הרביעי 2023 לעומתם הרבעון הקודם אשתקד:

הסבר	שינוי (ב-%)	לשושה חודשים שהסתינו ביום		מזרנים
		31.12.2022	31.12.2023	

קיטון בסך של כ-28.3 מיליון ש"ח. הקיטון נבע בעיקר מההשפעת מליחמת חרבנות ברזיל על פעילות המשק כאמור לעיל וכן מהפסדי מלאי בסך של כ-8.7 מיליון ש"ח ברבעון הנוכחי, בהשוואה להפסדי מלאי בסך של כ-2.3 מיליון ש"ח ברבעון הקודם אשתקד.

קיטון בסך של כ-11.5 מיליון ש"ח. הקיטון נבע מההשפעת מליחמת חרבנות ברזיל כאמור לעיל ומהפסדי מלאי בסך של כ-11.2 מיליון ש"ח ברבעון הנוכחי, לעומתם הפסדי מלאי

בסך של כ-2.6 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

הרווח התפעולי בגורם כולל:

א) רווח תפעולי בסך של כ-2.2 מיליון ש"ח מ פעילות חברת "דורגץ", לעומת הפסד תפעולי בסך של כ-0.8 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.¹⁵ עיקר הגידול נובע משיפור בפעילות הגז הטבעי כתוצאה משיפור עלויות הרכש בין התקופות בשל חתימת הסכם לרכישת גז טבעי לעומת רכישת גז טבעי בעסקאות מזדמנות בתקופה המקבילה.

ב) הפסד תפעולי מ פעילות שיוק הדס"ל אשר הסתכם ברבעון הנוכחי לסך של כ-4.6 מיליון ש"ח, לעומת הפסד תפעולי בסך של כ-0.5 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. הירידה ברווחיות פעילות הדס"ל נובעת מהירידה הדרמטית בכמות הטיסות בעקבות מלחמת/hr בראזיל וכן מהפסדי מלאי גבויים יותר שנרשמו ברבעון הנוכחי אל מול הפסדי מלאי ברבעון המקביל אשתקד.

גידול בסך של כ-2 מיליון ש"ח. ההפסד התפעולי ברשות חניות סkom האסמכם ברבעון הנוכחי לסך של כ-0.8 מיליון ש"ח, לעומת רווח תפעולי בסך של כ-0.1 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. הרווח התפעולי בגין פעילות בי.בי.בי הסתכם ברבעון הנוכחי לסך של כ-1.0 מיליון ש"ח, לעומת 0.4 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

סה"כ רווח תפעולי	13.3	2.6	333%	0.6	מזרע קמעונאות	מזון
(74%)	51.1					

¹⁵ הכנסות והרווח התפעולי של דורגץ מכירות גפ"מ אוטומטיי נכללות בתחום מתחמי התDSLוק והמסחר.

ב. רוח תפעולי לשנת 2023 לעומת מקבילה אשתקד:

הסבר	שינוי (ב-%)	לשנה ששהתימה ביום		מגזרים
		31.12.2022	31.12.2023	
קייטון בסך של כ-22.0 מיליון ש"ח. הקייטון נבע מהഫעת מלחמת חרבנות ברזל על תוכאות הרביעון הרבעי כאמור לעיל.	(15%)	141.9	119.9	מגזר מתחמי תדלוק ומסחר
קייטון בסך של כ-15.7 מיליון ש"ח. הקייטון נובע מהפסדי מלאי בסך של כ-8.3 מיליון ש"ח, לעומת רוחוי מלאי בסך של כ-2.4 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, מגידול בהפרשנה בגין חוב לקוח עיקורי בהתאם לתקן 9 IFRS, בין התקופות, וכן מהഫעת מלחמת חרבנות ברזל על הפעולות.				
הרווח התפעולי במגזר כולל: א) רווח תפעולי מפעילות חברת "דורג'", אשר הסתכם לסך של כ-2.4 מיליון ש"ח בתקופת הדוח, לעומת הפסד בסך של 5.4 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. ¹⁶ עיקר הגידול נובע משיפור בעילות הגז הטבעי בתחום המשיפור לעליות הרכש בין התקופות בשל חתימת הסכם לרכישת גז טבעי, לעומת רכישת גז טבעי בעסקאות מיזדמנויות בתקופה המקבילה. ב) רווח תפעולי מפעילות שיווק הדס"ל אשר הסתכם בתקופת הדוח לסך של כ-1.0 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ-8.6 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הקיטון בין התקופות נובע מהפסדי מלאי בתקופת הדוח, בהשוואה לרוחוי מלאי בתקופה המקבילה אשתקד.	(21%)	73.5	57.8	מגזר השיווק היישיר
קייטון בסך של כ-0.4 מיליון ש"ח. הרווח התפעולי בראש חניות מקומם הסתכם בתקופת הדוח לסך של כ-0.1 מיליון ש"ח, לעומת רוחוי תפעולי בסך של כ-2 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.	(4%)	11.4	11.0	מגזר קמעונאות מזון

¹⁶ ההכנסות והרווח התפעולי של דורג' ממכירות גפ"מ אוטומטיי נכללות בתחום מתחמי התדלוק והמסחר.

הרווח התפעולי בגין פעילות בי.בי.בי הסתכם בתקופה הנוכחית לסך של כ- 4.2 מיליון ש"ח, לעומת כ- 7.5 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הקיטון קוזץ בחלוקת מגידול ברווח התפעולי בגין החנויות העצמאיות.

סה"כ רווח תפעולי	188.8	226.7	(17%)
---------------------	-------	-------	-------

1.4.6. **תמצית נתונים עיקריים – איחוד ייחסי**

א. תמצית רוח והפסד מתואם

הציג תמצית נתונים נספיים של תוצאות הכספייה (שאינם בהתאם לכללי החשבונאות) לתקופות של שלושה חודשים ומנה שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2023 וביום 31 בדצמבר 2022, תחת הנחת השינויים הבאים ביחס לنتائج המוצגות בסעיף 1.4.3 לעיל:

- א. נטול השפעות תקן דיווח כספי בינלאומי 16 בדבר חכירות (IFRS 16).
- ב. נטול השפעת שינוי מחيري הדלקים על ערך המלאי.
- ג. נטול שינויים בשווי הוגן נדל"ן להשקעה והכנסות/הוצאות אחרות.
- ד. נטול פעילות מופסקת.

יודגש כי תמצית נתונים אלו אינה תואמת לנתוני הדוחות הכספיים המבוקרים לתקופות החזויות לעיל, וכןדה לשמש רק ככלי עזר לניתוח הפעולות השוטפת של הקבוצה ולהסביר נוסף בדבר התוצאות הכספיות. למען הסר ספק, יובהר, כי הנתונים המובאים להלן אינם סקרים ואיןם מבוקרים.

שנת 2022	שנת 2023	רביעון 4 2022	רביעון 4 2023	ב מיליון ש"ח
1,210.6	1,214.8	313.7	273.4	רווח גולמי מתואם
182.5	153.7	48.3	18.6	רווח מפעولات מתואם
20.4	53.6	15.0	3.5	רווח נקי מתואם
311.5	284.1	81.7	51.7	EBITDA מתואם

ב. תמצית נתוני המazon המאוחד

בטבלה שלහן תובא **תמצית נתוני המazon המאוחד לימי 31 בדצמבר 2023, 1-31 בדצמבר 2022.** הטבלה כוללת את היתרונות המאזניות של פעילות עסקאות משותפות לפי אחזקה בהן, ומונטרלות בה השפעות יישום תקן דיווח **נכסים בינלאומיים 16 בדבר חכירות (IFRS 16).**

יודגש כי **תמצית נתוני מazon אלה אינם על פי נתוני המazon בדוחות הכספיים של הקבוצה לתקופות המצוינות בقوתרת,** והם נועדו לשמש רק ככלי עזר לניתוח הפעולות השוטפת של הקבוצה ולהסביר נספ' בדבר התוצאות הכספיות. למען הסרת ספק מובהה, כי הנתונים המובאים להלן אינם סקרים ואינם מבוקרים.

31.12.2022	31.12.2023	באלפי ש"ח
נכסים שוטפים		
607,497	522,950	مزומנים פיקדונות ונכסים פיננסיים אחרים
2,553,082	1,595,838	מלאי, חייבים ויתרות חובות אחרות
3,160,579	2,118,788	סך נכסים שוטפים
2,532,831	2,609,397	נכסים שאינם שוטפים
5,693,410	4,728,185	סך הנכסים
התחייבויות שוטפות		
1,694,912	1,250,760	אשראי, הלוואות לזמן קצר וחליות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך וагרות חוב
1,369,571	1,057,096	זכאים ויתרות זכות אחרות
3,064,483	2,307,856	סך התחייבויות שוטפות
993,658	789,791	הלוואות וагרות חוב לזמן ארוך
181,541	183,235	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
4,239,682	3,280,882	סך התחייבויות
1,453,728	1,447,303	סך ההון
5,693,410	4,728,185	סך התחייבויות וההון

2. היבטי ממשל תאגידי

2.1. מעורבות החברה בקהילה ותרומות

החברה רואה חשיבות רבה במערכות בחני הקהילה. החברה משתמשת במסגרת "אמץ לוחם" ייחידה מבצעית צה"לית זו לשנה השלוש עשרה ברציפות. במסגרת זו נוצרים קשרים אישיים בין מפקדי הייחידה להנהגת החברה. חילילים מהיחידה מזומנים לאירועי החברה ונציגי החברה מזומנים לאירועים ופעולות ייחד עם חילili הייחידה.

בנוסף, החברה דואגת להעמיד את מתחמי התדלוק והחנויות העצמאיות שלה לארגוני שונים למטרות מבצעי התרומה.

כמו כן, בעקבות המלחמה, בחירה החברה לתרום סך של עד מיליון ש"ח לעמותת איחוד הצלה ישראל 1221 (ע"ר) ("איחוד הצלה"), אשר מעניקה מענה רפואי ראשוני ומקצועי לחולמים ולפצועים הזקוקים לטיפול וסיווע רפואי מיידי מציל חיים, באמצעות מתן הנחה קבועה בגין תדלוק רכבי איחוד הצלה, בראש תחנות הדלק של החברה. בשנת 2023 ניצלה איחוד הצלה כ-70 אלף ש"ח מסך התרומה.

למייטב ידיעת החברה וככפי שנמסר לה: 1) מר מוטי בן משה, בעל השליטה בחברה, משמש כחבר בחבר הנאמנים של איחוד הצלה, ובמסגרת זו אינו מקבל שכר או טובת הנאה אחרת; 2) לחבר הנאמנים של איחוד הצלה (שאינו הוועד המנהל של העמותה), אין כל סמכות או השפעה על הנהלת העמותה ועל קבלת החלטות בה.

בנוסף, החברה בחירה לתרום סך של מיליון ש"ח לעמותת אשל חב"ד (ע"ר) ("אשל חב"ד"), לטובות המיזם הלאומי לביטחון תזונתי ("המיזם").

למייטב ידיעת החברה וככפי שנמסר לה: 1) מר מוטי בן משה, בעל השליטה בחברה, משמש כחבר בוועד המנהל של אשל חב"ד, ובמסגרת זו אינו מקבל שכר או טובת הנאה אחרת; 2) בהתאם לחוות דעת שקיבלה החברה מיווץיה המשפטיים החיצוניים, גם אם למר בן משה ישנה זיקה לעמותת אשל חב"ד או למיזם, הרי שמשקלה "קל וזניח", ולפיכך (בהתאם לאמור בחוות הדעת) אין למר בן משה "ענין אישי" כהגדרתו בחוק החברות בהחלטה על אישור התרומה על ידי החברה.

בשנת 2023, הסתכמו תרומות החברה בסך של כ-2 מיליון ש"ח (בכיסף ובשווה כסף). כאשר, מתוך הסכום הנ"ל סך של 70 אלף ש"ח נתרמו לעמותת איחוד הצלה, וסך של מיליון ש"ח נתרמו לעמותת אשל חב"ד.

2.2. דירקטוריים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

דירקטוריון החברה קבע כי המספר המזערי הרואו לחברה של דירקטוריים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית לפי הוראות סעיף 92(א)(12) לחוק החברות, עומד על שנים, שכן לדעת הדירקטוריון המספר המזערני האמור מאפשר לדירקטוריון לעמוד בחובות המוטלות עליו בהתאם לדין ולמסמכיו ההתאגדות של החברה בכל הנוגע לבדיקה מצבה הכספי של החברה ולעריכת הדוחות הכספיים ואיישורם.

למועד פרסום הדוח, מכנים בחברה חמישה דירקטוריים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית. הדירקטוריים בעלי מיזמנות חשבונאית ופיננסית הינם: הגב' איריס פנסו וה'ה שאל שנידר, עודד נגר, יניב רוג ואלכס סוז'קו. לפרטים בדבר כישורייהם, השכלתם וניסיונם, ראו סעיף 14 לפרק ד' – **פרטים נוספים החברה** (תקנה 26).

2.3. דירקטוריים בלתי תלויים

נכון למועד הדוח, לאAIMצה החברה בתקוננה את המלצות חוק החברות בדבר שיעור הדירקטוריים הבלתי תלויים בחברה בה קיים בעל שליטה.

2.4. המבקר הפנימי של החברה

שם ומועד המינוי	המבחן הפנימי של החברה, הינו ר'ח דניאל שפירא ("המבחן הפנימי" או "ר'ח שפירא") והוא משמש בתפקידו החל מיום 1 בינואר 2000.
עמידה בהוראות הדין	המבחן עומד בהוראות סעיפים 3(א) ו-8 לחוק הביקורת הפנימית, התשנ"-ב-1992 ("חוק הביקורת"), ובהוראת סעיף 146(ב) לחוק החברות.
מתכונת העסקה	המבחן הפנימי אינו עובד בחברה, אלא מעניק לחברה שירותי ביקורת פנים חיצוניים, עצמוו ו/או באמצעות עובדי משרד, המשמשים גם כמבקרים פנים של חברות בננות ו/או קשריות לחברת. יובהר, כי אין בתפקידים אלו כדי לייצור ניגוד עניינים עם תפקידו כמבקר הפנימי של החברה. נכון למועד הדוח, לחברה לא ידוע על החזקות של המבחן הפנימי בנויות ערך של החברה או של גוף הקשור להחברה.
ניסיון המבחן	מר שפירא הינו רואה חשבון, המתמחה בביקורת פנים, למשרד ניסיון של כ-30 שנים בביצוע ביקורת פנים בחברות ציבוריות, והוא פועל במגוון רחב של תחומיים.
המומונה הארגוני על המבחן הפנימי	המומונה הארגוני על המבחן הפנימי הוא יושב ראש הדירקטוריון.

תכנית העבודה	<p>תכנית הביקורת הינה תכנית שנתית מבוססת סיכוןים, הנגזרת מתוכנית ביקורת רב שנתיות והיא מוגשת על-ידי המבקר הפנימי לועדת הביקורת של החברה. ועדת הביקורת בוחנת את הנושאים, תוך התייעצות עם הנהלת החברה, ולאחר מכן ממליצה על אישור התוכנית, בשינויים או ללא שינויים, כאשר השיקולם שמנחים את ועדת הביקורת הינם, בין היתר, חשיבות הנושאים, בדיקת תהליכי ניהולם, התדריות שבה נבחנו הנושאים בשנים precedents וכן המלצותיו של המבקר הפנימי. לאחר מכן, מובאת תכנית הביקורת השנתית לאישור דירקטוריון החברה.</p> <p>תכנית העבודה השנתית נבחנה על ידי ועדת הביקורת ואושרה על-ידי דירקטוריון החברה בהתאם לנדרש בסעיף 149 לחוק החברות והוא אינה מותירה בידי המבקר הפנימי שיקול דעת לסתות ממנו, אלא אם התקבל לכך אישור ועדת הביקורת.</p>
ביקורת בתאגידים מוחזקים מהותיים	<p>תכנית הביקורת השנתית כוללת גם שעות עבודה נפרדות המוקדשות לביקורת בחברות הבנות המהוויות של החברה (ראו להלן).</p>
היקף העסקה	<p>תכנית הביקורת השנתית של החברה לשנת 2023 כוללה 1,700 שעות עבודה, מתוכן כ-1000 שעות עבודה בחברות הבנות המהוויות של החברה. היקף העסקה נקבע על פי תכנית רב שנתית שאושרה על ידי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, בהתאם להערכת הנהלת החברה וצרבי החברה.</p>
עריכת הביקורת ועמידה בתקנים מקצועיים	<p>בהתאם להודעתו, ביקורת המבקר הפנימי נערכה על פי תקנים מקצועיים מקובלים בהתאם לסעיף 4(ב) לחוק הביקורת, הודיעו זו של המבקר הניחה את דעתם של חברי הדירקטוריון באשר לעמידתו בתקנים מקצועיים מقبولים.</p>
גישה למידע	<p>למבקר הפנימי ניתנת גישה חופשית למסמכים ולמערכות המידע של החברה, לרבות נתונים כספיים והכל לצורך ביצוע תפקידו ובהתאם כאמור בסעיף 9 לחוק הביקורת.</p>
דין וחשבון המבקר הפנימי	<p>בשנת 2023 קיימה ועדת הביקורת של החברה 5 ישיבות בהן נדונו 17 דוחות ביקורת אשר הוגש על-ידי המבקר הפנימי של החברה – בכתב.</p> <p>להערכת החברה, היקף ואופי תכנית העבודה של המבקר הפנימי הינם סבירים בנסיבות העניין, ויש בהם כדי ליחס את מטרות הביקורת הפנימית, להיות והנושאים שנבחנו הינם מהוויות ונבדקו מאספектים שונים.</p> <p>למבкар הפנימי ניתן חופש פעולה מתמיד ובלתי אמצעי לכל מערכות המידע של החברה והחברות הבנות שלה, לרבות גישה לנواتים כספיים של החברה לפי סעיף 9 לחוק הביקורת.</p>

בשנת 2023, שילמה החברה למבחן הפנימי תגמול בסך של כ-300 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ. לעומת זאת, דירקטוריון החברה: 1) התגמול הינו סביר ולא יהיה בו כדי להשפיע על שיקול דעתו של המבחן הפנימי בблаго לבקר את החברה; 2) היקף הביקורת הפנימית ותכנית העבודה שלו המבחן הפנימי הינם סבירים בנסיבות העניין, ויש בהם כדי להגישם את מטרות הביקורת הפנימית בחברה.

2.5. רואה חשבון מבקר

.2.5.1 לאחר תקופת הדוח, ביום 18 בינואר 2024, החליטה האסיפה הכלכלית של בעלי המניות של החברה על חידוש כהונת משרד רוח' זיו-האפט (BDO) כרואה החשבון המבחן של החברה, לתקופת כהונה נוספת עד למועד האסיפה השנתית הבאה של החברה.

.2.5.2 שכר הטרחה של רואה החשבון המבחן של החברה והחברות המאוחדות מהוותו של רואה החשבון לשנה 2023-2022 הוא כמו פורט להלן:

2022		2023	
ביקורת	שירותים אחרים	ביקורת	שירותים אחרים
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
607	1,220	551	1,256

.2.5.3 שכר הטרחה של רואה החשבון המבחן של החברה נקבע במשא ומתן בין הנהלת החברה לבין רואה החשבון המבחן, ואושר על ידי דירקטוריון החברה.

3. הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

- 3.1. לפרטים בדבר אומדניםحسابוניים מהותיים, ראו ביאור 3 לדוחות הכספיים.
- 3.2. לפרטים בדבר חשיפה לסיכון שוק ודריכי ניהול, ראו ביאור 4 לדוחות הכספיים.

ג. גילוי בדבר הערצת שווי מהותית מאוד

פרויקט אلونי ים – לדוח זה מצורפת הערצת שווי מהותית מאוד מיום 15 בפברואר 2024, בדבר קרקע לעתסוקה, ומסחר באוצר התעשייה המערבי בהרצליה (מגרשים 2001-2004 לפי תוכניות הר/2030 ו-הר/מק/2030א) ("הערכת השווי").

לפרטים נוספים המקרה עין נשוא הערצת השווי ראו סעיף 7.1.3 לפרק א' וסעיף 1.3.5 לעיל. להלן יובאו פרטים אודות הערצת השווי בהתאם לתקנה 8ב' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידים), התש"ל-1970 ("תקנות הדוחות"):

מספר	שם הפרויקט	תיאור הפרויקט	הערות
1	קרקע לתעסוקה ומסחר הידועה כמגרשים 2001-2004 לפי תוכניות הר/ 2030 ו-הר/מק/2030.	זיהוי נושא הערכה	
2	31 בדצמבר 2023.	עתידי הערכה	
3	כ-804.8 מיליון ש"ח.	שווי נושא הערכה סמוך לפנוי מועד ההערכתה ⁽¹⁾	
4	כ-804.4 מיליון ש"ח.	שווי נושא הערכה שנקבע בהתאם להערכתה	
5	ארץ אבירן שמאית מקרקעין. מר ארץ אבירן הוא שמאית מקרקעין מוסמך, והבעליים של חברת אבירן שמאיות מקרקעין בע"מ. מר אבירן הוא חבר לשכת שמאית המקרקעין בישראל ובוגר התכנית לشاءות מקרקעין וניהול נכסים מטעם אוניברסיטת תל אביב (לימודי תעודה). מר אבירן עורך חוות דעת שמאיות בין היתר, בעבר חברות ציבריות, הנהלות בנקים, חברות יזמות וקבלניות, ועדות מקומיות לתכנון ובניה ומשרדי עורכי דין. לא מתקייםת תלות בין מעריך השווי לבין החברה. מעיריך השווי קיבל על עצמו את מגבלת גובה השיפוטי כפי שנקבעה בעמדת סגל משפטית 30-105 של רשות ניירות ערך.	זיהוי המעריך ואפיונו	
6	השוואה ישירה + השוואה ישירה מושלב שווי שיורי לקרקע (חילוץ).	מודל הערכה שמעיריך השווי פועל לפיו	
7	הנחהות שלפיהן ביצע מעריך השווי את הערכת הנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי		

⁽¹⁾ סכום זה כולל השקעות שנצברו בנכש בסך של כ-94 מיליון ש"ח (החל מיום 1 בינואר 2023).

5. גילוי וייעודי למחזיקי אגרות החוב

להלן יובאו פרטים בדבר אגרות החוב של החברה שבמבחן ליום 31 בדצמבר 2023. אגרות החוב (סדרות ו'-ח'), הין מהוותיות לחברת.¹⁷

מספר הנפקה (מסחר) מועד התחלת הנפקה (כולל החודש) ערך נקוב במועד הנפקה (כולל החודשות) סכום הণדשות لتאריך הדוח ערך נקוב מחודש ^(ט) لتאריך הדוח סכום הণדשות שלתאריך הדוח השווי הborossai ליום 31.12.2023 סוג הרביה תשולם ריבית תשולם מועד תשולם זכות לפדיון מקדם או ゾכות להמרה כפיה או זכות להמרה לנייר ערך אחר											
אין	זכות לפדיון מקדם - כמפורט בסעיף 8 לשטר ¹⁸ הנאמנות ¹⁸	7 תשולם שנתיים: ב- 31 במאי, החל ממאי של כל אות מהשנים עד 2019 עד 30.11.2017 עד ליום 31.5.2025 (כולל) (כולל)	ביום 30 נובמבר וביום 31 במאי, החל ממאי של כל אות מהשנים עד 2019 עד 30.11.2017 עד ליום 31.5.2025 (כולל)	קבועה, לא צמודה. שיעור ריבית שנתי 2.95%	118,361 אלפי ש"ח	119,458 אלפי ש"ח	300 אלפי ש"ח	119,872 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ו')	231,815 אלפי ש"ח 90,000 אלפי ש"ח 69,973 אלפי ש"ח	13.4.2017 27.2.2019 15.7.2020	סדרה ו'
אין	זכות לפדיון מקדם - כמפורט בסעיף 8 לשטר ¹⁹ הנאמנות ¹⁹	8 תשולם: שנתיים שווים: ב-30 כל אחות 2020 מהשנים עד 2027 (כולל) (כולל)	ביום 30 במרץ, וביום 30 בשפטember כל אחות 2020 מהשנים עד 30 בספטember 2027 (כולל) (כולל)	קבועה, לא צמודה. שיעור ריבית שנתי 3.29%	475,997 אלפי ש"ח	481,195 אלפי ש"ח	4,030 אלפי ש"ח	487,252 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ז')	300,000 אלפי ש"ח 200,637 אלפי ש"ח 335,548 אלפי ש"ח	28.4.2019 15.2.2021 11.09.2022	סדרה ז'

¹⁷ ביום 2 ביולי 2023, בוצע פדיון סופי לאגרות החוב (סדרה ה'). לפרטים נוספים ואו דיווח מיידי שפורסמה החברה ביום 2 ביולי 2023 (מספר אסמכתא: 2023-01-073380).

¹⁸ שטר הנאמנות על פי נקבעו תנאי אגרות החוב (סדרה ו') צורף לדוח הצעת המדף שפורסמה החברה ביום 9 באפריל 2017 (מספר אסמכתא: 2017-01-039189).

¹⁹ שטר הנאמנות על פי נקבעו תנאי אגרות החוב (סדרה ז') צורף לדוח הצעת המדף שפורסמה החברה ביום 21 באפריל 2019 (מספר אסמכתא: 2019-01-039508).

מועד ההנפקה (מחזור) סדרה ח'	מועד ההתחלת מסחר סדרה ח'	ערך נקוב הרוחבות (כואיל) סדרה ח'	ערך נקוב במועד הנפקה (כואיל) סדרה ח'	סכום מודש לתאריך הדוח הרביבית שנככל בדוחות הנפשיים השווי הבורסאי ליום 31.12.2023	סכום הריביבית לתאריך הדוח הרביבית שנככל בדוחות הנפשיים השווי הבורסאי ליום 31.12.2023	סוג הריביבית קבועה, צמודה למدد ש逡ום בגין חדש מרץ 2021 ועד ליום 30 ביוני 2022 ובימים 31 בדצמבר 2021, החל מיום 30 ביוני 2021 ועד ליום 31 בדצמבר 2024 עד 8 לשטר הנאמנות ²⁰	תשלום ריביבית בימים 30 ביוני 2022 ובימים 31 בדצמבר 2021, החל מיום 30 ביוני 2021 ועד ליום 31 בדצמבר 2024 עד 8 לשטר הנאמנות ²⁰	תשלום קרן בימים 30 ביוני 2022 ובימים 31 בדצמבר 2021, החל מיום 30 ביוני 2021 ועד ליום 31 בדצמבר 2024 עד 8 לשטר הנאמנות ²⁰	מועד הזהרת החותם סדרת אגרות החווב משועבדים להבטחת זכות לפדיון מקדם או המרה כפיה או זכות להמרה לניר ערך אחר
09.05.2021		אלפי ש"ח 200,000	אלפי ש"ח 130,000	- אלפי ש"ח 142,465 אלפי ש"ח 127,387	- אלפי ש"ח 142,465 אלפי ש"ח 127,387	קבועה, צמודה למدد ש逡ום בגין חדש מרץ 2021 ועד ליום 30 ביוני 2022 ובימים 31 בדצמבר 2021, החל מיום 30 ביוני 2021 ועד ליום 31 בדצמבר 2024 עד 8 לשטר הנאמנות ²⁰	בימים 30 ביוני 2022 ובימים 31 בדצמבר 2021, החל מיום 30 ביוני 2021 ועד ליום 31 בדצמבר 2024 עד 8 לשטר הנאמנות ²⁰	בימים 30 ביוני 2022 ובימים 31 בדצמבר 2021, החל מיום 30 ביוני 2021 ועד ליום 31 בדצמבר 2024 עד 8 לשטר הנאמנות ²⁰	אין

(1) לפי תנאי הצמדה לתאריך הדוח ואם ניתנות להערכתה מחדש לפי תנאים שונים, לפי הסכם הגבואה ביותר.

²⁰ שטר הנאמנות על פיו נקבעו תנאי אגרות החוב (סדרה ח') צורף לדוח הצעת המדף שפורסמה החברה ביום 5 במאי 2021 (מספר אסמכתא: 2021-01-078333).

התחייבות החברה לעמידה באמות מידת פיננסיות – כפי שנקבעו בשטר הנקודות שנחתמו בקשר עם אגרות החוב (סדרות ז' ו-ח')

על פי שטר הנקודות שנחתמו בקשר עם אגרות החוב (סדרות ז' ו-ח'), התחייב החברה לעמידה באמות מידת פיננסיות, כמפורטן בשטר הנקודות הרלוונטיים לפי העניין. יצוין כי אמות המידה הפיננסיות מחושבות בהתאם לתקינה החשבונאית הקיימת במועד ההנפקה הראשונה של הסדרה. להלן תיאור תמציתי של אמות המידה הפיננסיות ובחינת עמידת החברה בהן:

אמות המידה הפיננסית ⁽¹⁾									סדרות אגרות ה חוב	
יחס הון עצמי מתואם לסכום מזומנים מתואם			הון עצמי							
יום 31.12.2023	סך שנקבע להעלאת שיעור הרביבית	סך שנקבע כעילה לפירעון מיידי	יום 31.12.2023	מגבילות על חלוקה	סך שנקבע להעלאת שיעור הרביבית	סך שנקבע כעילה לפירעון מיידי	סך שנקבע כעילה לפירעון מיידי	סך שנקבע כעילה לפירעון מיידי		
35.95%	19%	18%		1,447 מיליון ש"ח	550 מיליון ש"ח לאחר מועד חלוקת	420 מיליון ש"ח לאחר מועד חלוקת	400 מיליון ש"ח	סדרה ז'		
36.21%	20%	19%		1,344 מיליון ש"ח	550 מיליון ש"ח לאחר מועד חלוקת	470 מיליון ש"ח לאחר מועד חלוקת	450 מיליון ש"ח	סדרה ח'		
25.13%	12.5%	12%		630 מיליון ש"ח לאחר מועד חלוקת	550 מיליון ש"ח לאחר מועד חלוקת	535 מיליון ש"ח				

(1) הנוסח המלא והמחיב של התחייבויות לעמידה באמות המידה הפיננסיות נכלב בשטר הנקודות הרלוונטי לשדרה.

לפיורוט ותיאור מלא של אמות המידה הפיננסיות ראו סעיף 6.3 לשטר הנקודות שנחתם בקשר עם אגרות החוב (סדרה ז') אשר צורף לדוח הצעת המדף שפורסמה החברה ביום 9 באפריל 2017; סעיף 6.3 לשטר הנקודות שנחתם בקשר עם אגרות החוב (סדרה ח') אשר צורף לדוח הצעת המדף שפורסמה החברה ביום 21 באפריל 2019; וסעיף 6.3 לשטר

הנאמנות שנחתם בקשר עם אגרות החוב (סדרה ח') אשר צורף לדוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 5 במאי 2021.

על פי שטרו הנאמנות: "הוں עצמי מתואם" – הוון עצמי לפי כלליים חשבונאים מקובלים, בתוספת זכויות מיוחדות, שטר הוון והלוואות בעליים, והכל בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה; ו-"סקamazon מתואם" – סך AMAZON מאוחד, בניכוי הוון חזיר מתואם (כהגדתו בשטר הנאמנות) ובהתיחס לאג"ח (סדרות ז' ו-ח') בלבד, בניכוי הלוואות שהועמדן לחברה או לחברות מאוחדות של החברה, ללא יכולת חזרה ללווה המאוחדים של החברה. אמות המידה הפיננסיות בקשר עם חובות החברה כוללים מנגנון התאמה לפוי חישובן ימשיך להתבצע על פי כללי החשבונאות הקיימים במועד בו הן נקבעו. על כן, כתוצאה מיישום תקן 16 IFRS אין השפעה על עמידת החברה באמצעות מידה פיננסיות.

يُذكر في الشركة تمثيل للهاتف اتصالات فعيلوها، يعبر لموعد يوم تكن 16 IFRS،
لذلك بحسب عددي المدة المالية.

תנאים והתחייבויות נוספות שטרו הנאמנות לאגרות החוב (סדרות ז' ו-ח')

5.1.1 **מגבלות על חלוקה מכוח שטרו נאמנות אגרות החוב (סדרות ז' ו-ח')** – על פי הוראות שטרות הנאמנות שנחתמו בקשר עם אגרות החוב (סדרה ז') ו-(סדרה ח') (להלן יחד בסעיף זה: "**אגרות החוב**"), כל עוד אגרות החוב במחזור, החברה תהא רשאית לבצע חלוקה (כהגדורת המונח בחוק החברות) בכפוף להתקיימות התנאים הבאים:
(א) בעקבות החלוקה סך ההון העצמי של החברה, לא יפתח מסך של 550 מיליון ש"ח וזאת בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה שפורסמו ע過ר למועד החלוקה; ו-(ב) סכום החלוקה לא יעלה על 60% מהרווח השנתי של החברה (לא רוחוי שערוך נכסיו נדל"ן) לכל שנה לפי דוחות הכספיים המאוחדים האחרונים.

על אף האמור, בכל עת בה ההון העצמי המתואם של החברה יעמוד על סך של 700 מיליון ש"ח ומעלה, לא תחול כל מגבלה על החברה ביצוע החלוקה, וב惟בך שסך ההון העצמי המתואם של החברה לא יפתח מסך של 700 מיליון ש"ח בעקבות ביצוע החלוקה. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.2 לשטר הנאמנות לאגרות

ה חוב (סדרה ז'), וסעיף 6.2 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ח') – הנכלל בדוח זה על דרך הפניה.

5.1.2. מוגבלות על חלוקה מכוח שטר נאמנות אגרות החוב (סדרה ח') – על פי הוראות שטר הנאמנות שנחתם בקשר עם אגרות החוב (סדרה ח') (להלן בסעיף זה: "אגרות החוב"), כל עוד אגרות החוב במחזור, החברה תהא רשאית לבצע חלוקה (כהגדרת המונח בחוק החברות) בכפוף להתקיימות התנאים הבאים: (א) בעקבות החלוקה סך ההון העצמי של החברה, לא יפחט מסך של 630 מיליון ש"ח וזאת בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים האחוריים של החברה שפורסמו עובר למועד החלוקה; ו-(ב) סכום החלוקה לא יעלה על 60% מהרווח השנתי של החברה (לא רווחי שערוך נכס נדל"ן) לכל שנה לפי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחוריים.

על אף האמור, בכל עת בה ההון העצמי המתואם של החברה יעמוד על סך של 700 מיליון ש"ח ומעלה, לא תחול כל מגבלה על החברה ביצוע החלוקה, ובלבך שסך ההון העצמי המתואם של החברה לא יפחט מסך של 700 מיליון ש"ח בעקבות ביצוע החלוקה. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.2 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ח'), הנכלל בדוח זה על דרך הפניה.

5.1.3. תיאור עמידת החברה בתנאים והתחייבויות מכוח שטרו הנאמנות

סדרה ז'	האם התקבלה הודעה הנאמן על אי עמידה בתנאים או בהתחייבויות כאמור, או על התקיימות עילה להעמדה לפירעון מיידי	האם התקיימו תנאים המקיימים עילה להעמדת תעוזות ההתחייבות לפירעון מיידי	האם החברה עמדה בכל התנאים והתחייבויות לפני שטר הנאמנות בתום שנת הדיווח
לא	לא	כן	סדרה ז'
לא	לא	כן	סדרה ח'
לא	לא	כן	סדרה ז'

5.2. מידע על שעבודים מכוח שטרו הנאמנות (סדרות ז' ו-ח')

אגרות החוב (סדרות ז' ו-ח') של החברה, אין מوطחות בשעבוד כלשהו.

.5.3. פרטים בדבר הנאמן

טלפון: 00-03-6389222; פקס: 00-03-6389200; כתובת דואר אלקטרוני: yossi@rpn.co.il. הרחוב יד חוץ 14, תל-אביב 6770007. האחראי על הסדרה: יוסף רזניק. הנאמן לאגרות החוב (סדרות ו', ז' ו-ח') של החברה הינו רזניק פז נבו נאמניות בע"מ.

.5.4 דירוג אגרות חוב

להלן פרטי אודוט דירוג אגרות החוב של החברה שבמחוז:

5.5. גירעון בהון החוזר

גילוי בהתאם לתקנה 10(ב)(14) לתקנות הדוחות: ליום 31 בדצמבר 2023, קיים בחברה גירעון בהון החוזר, בסכום של כ-336 מיליון ש"ח. במועד אישור הדוחות, בוחן הדירקטוריון את תחזית הפירעונות ואת מקורות האשראי לפירעון בהון החוזר כדי להצביע על של החברה במהלך השנים הקרובות, וקבע כי אין בגורם בהון החוזר כדי להצביע על בעיות נזילות בחברה מحسبות המפורטות להלן: (1) החברה מייצרת באופן עקבי תזרים מזומנים שוטף חיובי; (2) הגירעון בהון החוזר נובע בעיקר מהלוואות לטווח קצר המיועדות למימון פרויקט "אלוני ים". יצוין, כי החברה בחרה למן את הפרויקט בשלב זה בהלוואות זמן קצר ובוחנת חלופות מימון נוספת להמשך מימון הפרויקט; (3) חלק ניכר מהגירעון בהון החוזר נוצר מהשיפעת תקן IFRS 16 כתוצאה מסיווג חליות בגין התחייבות לחכירה זמן קצר; (4) לחברה יכולת גiros חוב זמן ארוך באמצעות המערכת הבנקאית או באמצעות הרחבת סדרות אגרות חוב קיימות או הנפקה של סדרה חדשה;

6. דוח מצבת התחייבות לפי מועד פירעון

לנתונים בדבר מצבת התחייבות של החברה לפי מועד פירעון ליום 31 בדצמבר 2023, ראו דוח מיידי שפורסמה החברה במועד פרסום דוח זה, אשר המידע הנכלל בו מובא בדוח זה על דרך ההפנייה.

דירקטוריון החברה מביע הערכתו להנהגת החברה ולעובדיה על עבודתם המסורה ותרומתם לקידום החברה.

עודד גולן

מנכ"ל

מוthy בן משה

יו"ר הדירקטוריון

תאריך: 28 במרץ 2024.



ארח אבית
شمאיי מקרקעין (B.A.)

טל כהן
شمאיי מקרקעין וככלנית (B.A.)

אמיר עזריא
شمאיי מקרקעין (B.A.)

ראובן צביך
شمאיי מקרקעין וככלנן (B.A.)

אלכס שנברגר
شمאיי מקרקעין וככלנן (B.A.)

ליאל נוי
כלכלן (B.A.)

טל שוקר
מוסמכת במנהל עסקים (B.A.)

שרון שייר
מנהל המשרד

**שומת מקרקעין מקיפה
תכנית הר/2030-2001
מגרשים 2004-2001
קרקע לתעסוקה, מסחר
ומגורים
אזור תעשייה מערבי
הרכילה**

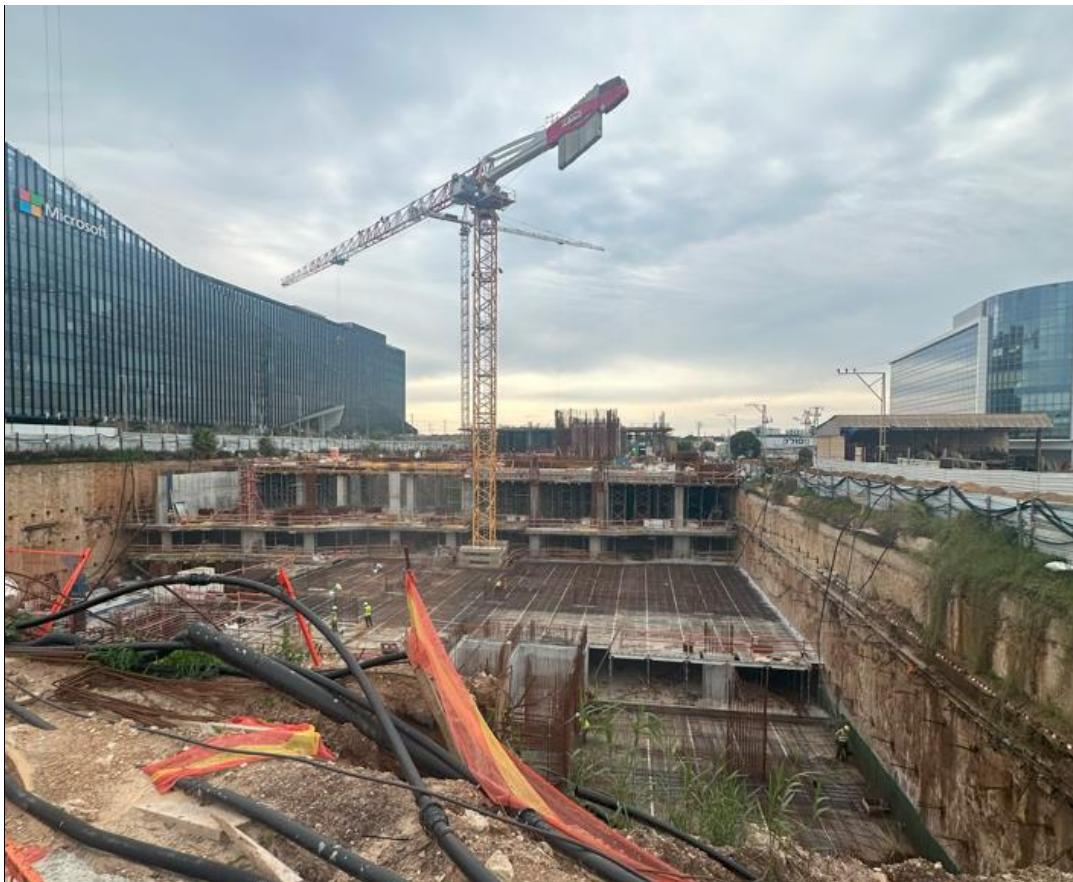


15 בפברואר 2024
מספרנו : 5906/12/23

לכבוד
חברת דור אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ

شומת מקראים מקיפה

גוש 6591 – חלקות 38-41
תכנית הר/ 2030
מגרשים 2001-2004
קרקע לתעסוקה, מסחר ומגורים
אזור תעשייה מערבי
הרצליה





מטרת חוות הדעת ונתונים מרכזיים:

.1

התבקשו על ידי מר אסף פארן סמנכ"ל נדל"ן של חברת דור אלון לעורוך חוות דעת שמאית ובמסגרתה לאמוד את שווי השוק של הנכס שבנדון לצורך הכלalto בדוחות הכספיים של החברה בהתאם להוראות תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS.

הנכס הוערך על בסיס ערך השוק כדלקמן :

"המחיר המשוער, אשר יושג בגין הנכס למועד הקובלע לשומה בין קונה ברכzon למוכר מרכזון כאשר לשני הצדדים מלאה המידע המתייחס לנכס וכאשר העסקה מתבצעת בתום לב ללא השפעת תנאי הסכם מיוחדים, לרבות מכירה כפואה".

הערכתה בוצעה עפ"י תקנות שמאית מקראין (אתיקה מקצועית), עפ"י הכללים המקצועיים של לשכת שמאית מקראין בישראל. לא בוצעה כל הפקחת להוצאות ומיסים במימוש.

גילוי פרטיים

חוות דעת זו הוזמנה ע"י החברה באמצעות מר פארן אשר הבהיר כי הנכס שבנדון מוגדר כndl"ן להשקה.

מועד ההתקשרות לביצוע השומה הוא דצמבר 2023. מס' רישויו שמאית 522

אני מסכימים כי חוות דעת זו תיכלל בדוחות הכספיים של החברה ותפורסם לציבור.

הנני מצין כי לא הורשעת בעבירה המוניה בסעיף 222 (א) לחוק החברות התשנ"ט - 1999 ולא בעבירה על-פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968.

קיבנתי כתוב שיפוי החתום ע"י החברה, בכפוף לתנאים מסוימים, במסגרת אני מקבל על עצמי את מגבלת גובה השיפוי כפי שנקבעה בעמדת סגל משפטית 105-30 של רשות ניירות ערך.

פרטי השכלה:

שמאית מקראין מוסמך. חבר לשכת שמאית מקראין בישראל. - 1996

אוניברסיטת ת"א – התכנית לשמות מקראין וניהול נכסים – לימודי תעודה לאחר B.A. – בוגר התכנית.

אוניברסיטת בר-אילן – הפקולטה למשפטים, המרכז למשפט מסחרי, השתלמות מקצועית בנושאי משפט ומקראין. 1999 – 2000

ニיסיון תעסוקתי בתחום המקראין:

החל משנת 1998 אני מושם בעליים ומנהל של משרד פרטי לשםות ויעוץ במקראין שכירום מאוגד בפורמט של חברה בע"מ.

המשרד בראשותי מדורג החל משנת 2017 ע"י חברת **דן אנד ברדסטרייט (Dun's 100)** בראשימת המשרדים המובילים במדינת ישראל בתחום שםות מקראין.

המשרד עורך חוות דעת שמאיות בין היתר לחברות ציבוריות מובילות, הנהלות בנקים מסחריים לרבות מחלוקת נכסים של הבנק, חברות יזמות/קבליות, עבר ועדות מקומיות לתכנון ובניה (1999-2019), משרד עורכי דין לרבות כונשי נכסים ועוד.

כ"כ הני עורך חוות דעת שמאיות כמומחה ממונה מטעם בית משפט בנושאי שווי נכסים ו/או ירידת ערך.

שמאי מיעץ מספר מתחמי "פינוי בגין" לרבות ערכית בדיקות כדיאות כלכלית שמאית, אומדני דמ"ש, טבלאות ניקוד ועוד.

שימושתי שmai מכירע (בתיקים מלפני תיקון 84) הממונה מטעם ועדות ערך לנושא פיזי הפקעה וירידת ערך. כ"כ שימושתי שmai מכירע לנושא היטל השבחה.

הני כולל בראשימת שמאים מורשים של הבנקים המסחריים המובילים (לאומי, פעילים ועוד).

"שmai התכנית" במתחמי קרקע שעוברים איחוד וחלוקת לרבות ערכית טבלאות האיזון והקצתה שמאושות חלק ממשמי התכנית.

שימושתי שmai יועץ למס' חברות מפתחות בפרויקטים של התחדשות עירונית שמוניים ע"י משרד השיכון.

יחס תלוות ושכר טרחה:
הריini מצהיר כי אין לי עניין בנכס הנישום. כ"כ לא קיימים יחס תלוות¹ בין לבין החברה. אין תלות בין תוכאות השומה לבין כללי ההתקשרות ו/או שכ"ט.

לא הסתמكت על מומחים ויועצים. בין היתר הסתמכת על נתונים שונים שהתקבלו מהחברה ויפורטו להלן לרבות פרוגרامة תכנונית, השקעות בנכס ועוד.

הני עורך מפעם לפעם חוות דעת שמאיות לנכסי החברה לרבות בטוחות לבנק וכו'.

לצורך חוות"ד נערכו הפעולות העיקריות הבאות:

- עיון בנחס רישום מקראין.
- ערך ביקור בנכס ובסביבה.
- נבדקו נתונים תכנון.
- נבדקו תוכניות והיתרדים.
- נבחנו נתונים שוק.
- התקבלו מהחברה מסמכים והסכם משפטיים.
- עיון בשומות קודמות למטרת שווי בספרים האחרון למועד שקבע של 30.6.23 שבנה נקבע שווי הנכס על כ- 722.5 מיליון ₪.

¹ לרבות כמפורט בעמודת רשות ניירות ערך 105-30 מיום 22.7.15



מצב מלחמה:

במועד הקובלע לשומתי זו מדינת ישראל הייתה שרואה במצב מלחמה.

מטבע הדברים לא ניתן לדעת כמה זמן תימשך אי הווידאות הביטחונית והאם במצב זה תהיינה השלכות כלכליות ואחרות מעבר לטווח הקצר.

נכסי מקראים נבחנים במונחי טווח ארוך. נתוני השוק שמהווים בסיס לשומתי זו נצפו מהתקופה الأخيرة כאשר חלקם לאחר פרוץ המלחמה.

כפי שיובחר להלן, בחוויה"ד גולמו מקדמי סיכון ואי וודאות כך שהשווי משקף את נתוני המקורו המידעים במועד הקובלע, לרבות אי הווידאות הביטחונית.

פרטי הנכס:

.2

גוש	6591	:	
חלקות ²	38-41	:	
מגרשים ע"פ תב"ע	2004 - 2001	:	
שטח מגרשים כולל	כ- 229,19 מ"ר (עפ"י תב"ע 2460/א)	:	
שטח חלקות כולל	כ- 19,229 מ"ר (ע"פ נסח)	:	
בעליים	רשות הפיתוח/קק"ל	:	
בעלי זכויות חכירה מרמי"	אלוניים אחזקות בע"מ (חכירה מהוונת)	:	
שטח מאושר בהיתר	כ- 66,276 מ"ר ברוטו על קרקע +	:	
מיקום	כ- 58,975 מ"ר מרתפים	:	
אזור תעסוקה, הרכילה פיתוח.		:	

הפרטים מפלטי מידע שנצפו באינטרנט מיום 5.2.24 לרבות מהכלכלי פיתוח, הסכמים ומסמכים שהוצעו, תכניות והיתרים. החכירה טרם נרשמה בסách על שם החברה.

*

² החלקות לאחר פרצלציה על בסיס המגרשים שבנדון. ראה להלן החלק היחסי בחקלות המקור אשר בגינן ניתנו זכויות החכירה במגרשי תמורה ע"פ טבלאות האיזון שצורפו לחב"ע שבתווקף.

.3

תיאור הנכס והסביבה:

3.1

תיאור הנכס:

הנכס מהו אربעה מגרשים צמודים, אשר עבותות הדיפו ווחפירה בהם הושלמו, ועובדות הביטוס והקמת המרתפים בהם נמצאות בעיצומן, ומיעודים להקמת פרויקט משולב מסחר משרדים ומגורים.

המגרשים הם חלק מאזור התעשייה הדרומי מערבי של הרצליה פיתוח וידוע בשם "מתחם אלוני ים".

מגרשים 2003-2001 (חקלות 40-38)

מדובר בשלושה מגרשים מלכניים צמודים המיועדים ל"תעסוקה" וממוקמים לאורך רחוב אלן טיוריינג מצד הצפון.

מביקור במקום נראה כי חלה התקדמות בבניית קומות המרתף, כאשר חלק מן השטח מפלס הבניה הסתיים ברמת השלד.

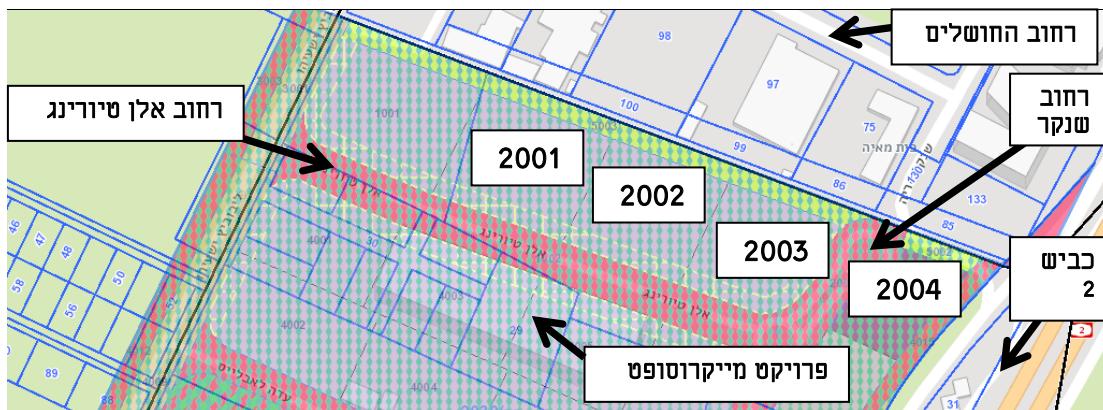
מגרש 2004 (חלה 41)

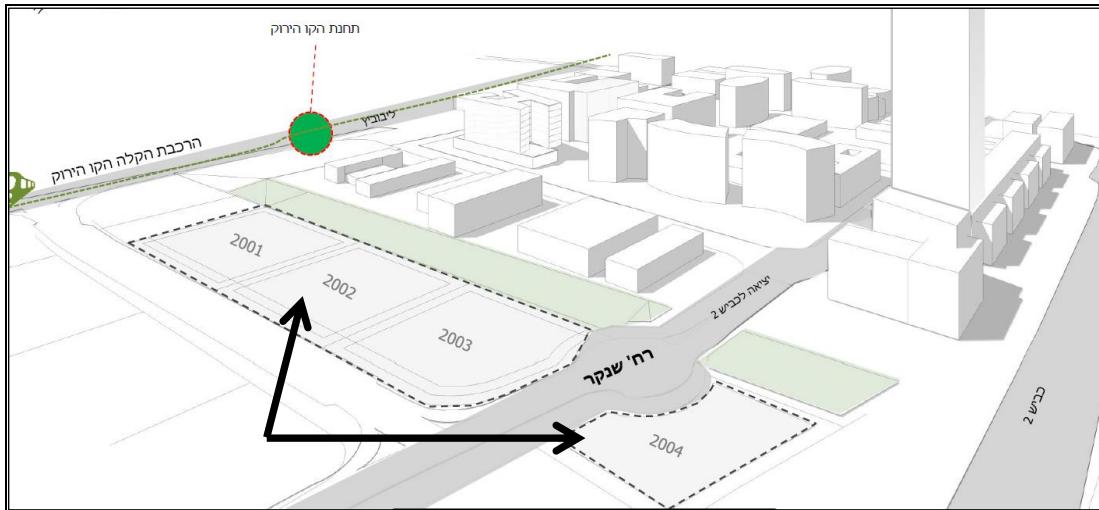
המגרש ממוקם ממזרח למגרשים שליל וሞפרד מהם בדרך פנימית. ע"פ תב"ע נוכחות המגרש מיועד ל"תעסוקה ותחבורה" בשילוב תחנת דלק.

מביקור במקום עולה כי במגרשים 2003-2001 ובמגרש 2004 בוצעו עבודות דיפון ווחפירה. במגרשים 2003-2001 הקמת המרתפים לפני סיום.

מדרום ובצמוד למגרשים פועל מבנה מיקרוסופט שמהווה פרויקט משרדים משולב מסחר ומושכר בשכירות חופשית לטווח ארוך לחברת מיקרוסופט.

מצפון ובסמוך ניתן לראות פרויקטים דומים בבניה.





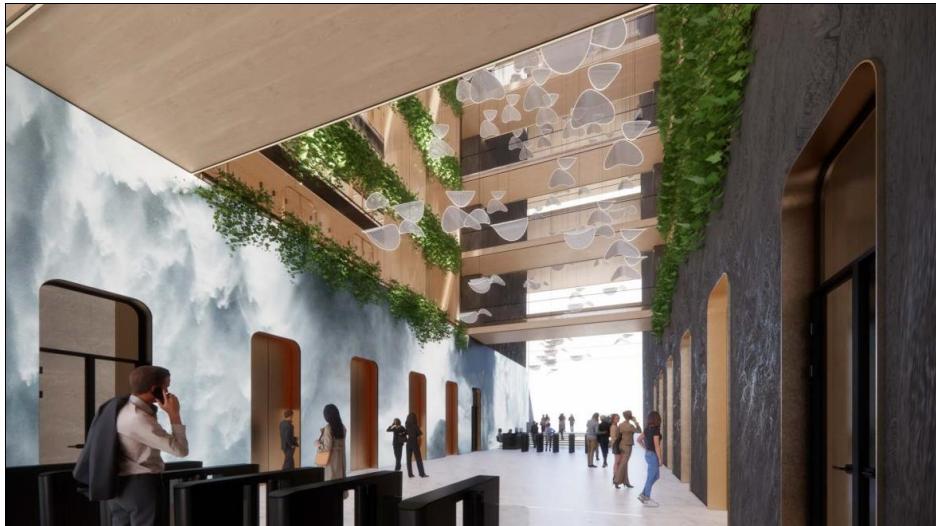
להלן תמונות הדמיה מtower הפרויקט שנמצא בהליכי הקמה:



שלושת המבנים במרחבים 2001-2003 + מבנה נוסף גבוה במרח 2004

בהתאם בניה שבחלבי אישור (ר' להלן) עתידיים להיבנות שטחי מסחר ותעסוקה בmgrשים 2002-2001 וקומה מסחר בmgrשים 2004-2003.

המבנים במפרט בניה בסטנדרט גבוה לרבות קירות מסך מעוצב ושטחי לובי מפוארים



תיאור הסביבה:

3.2

הנכש הוא חלק ממתחם תכנית 2030א', שמטרתה היא הרחבת אזור התעסוקה בדרום מערב הרצליה.

הmgrשים שבנדון, ממוקמים בתא שטח בתוווק בין כביש 2 מזרחה לרחוב ישעיהו לייבוביץ ממערב.

אזור התעסוקה הרצליה פיתוח כולל מבני משרדים, בשילוב מסחר בקומת קרקע, ומאפיין בפעילויות אינטנסיבית.

במבנים התמקמו חברות שונות שפעילותן תעשייה עתירת ידע, משרדים שונים לבני מקצועות חופשיים, חברות קבלניות, גופים מוסדיים ועוד.

בק"ק ניתן לראות שימושי מסחר מגוונים לרבות מסעדות, חניות רהיטים, אולמות לתצוגת רכבים, בנקים, ועסקים נוספים המהווים שימוש משרדים שבקומת העליונות.

ממערב למגרשים שבנדון - חטיבת קרקע בלתי מפותחת ומעברו המרינה של הרצליה וקנין ארנה.

מדרום - מעבר לרחוב טירונג, בניין מיקרוסופט החדש כולל שטחי מסחר ומשרדים, אשר בינויו הושלמה לאחרונה והוא בשלבי אכלהס מתקדמים.

הגישה לשביבת המגרש מכביש מס' 2, דרך אזור התעסוקה ומחלף הסירה, ודרך אלטנויילנד המתחברת מדרום.

מערב מתוכנן לעبور תוואי הרק"ל (קו ירוק), אשר עתיד לחבר את האזור לכיוון דרום עם תל אביב ועם חלקו הדרומי של המטרופולין.

פיתוח – סביבת הנכס בשלבי פיתוח ראשוניים. חלק מהבנייה בסביבה נשללו. והותקנו מדרכות ועמודי תאורה. בחלק הצפוני באזורי התעשייה הפיתוח מלא.

הסביבה על רקע תצ"א-



.4.

יום הביקור בנכס:

ביקור בנכס ובסביבה נערך לאורך החודשים האחרונים ע"י הח"ם ועובד משרדו, האחרון ע"י ליאל נוי, בהנחיית הח"מ, ביום 12.2.24.

.5

המועד הקובל לחוות הדעת:

התבקשו להתייחס ליום ה- 31.12.23.

בדיקת נתוני תכנון כפי שניתנים ע"י רשות התקנון מלמדת כי בmgrשים חלות התקנות העיקריות הבאות³:

6.1 תכניות בתוקן

תכניות מתאר מקומותיות:

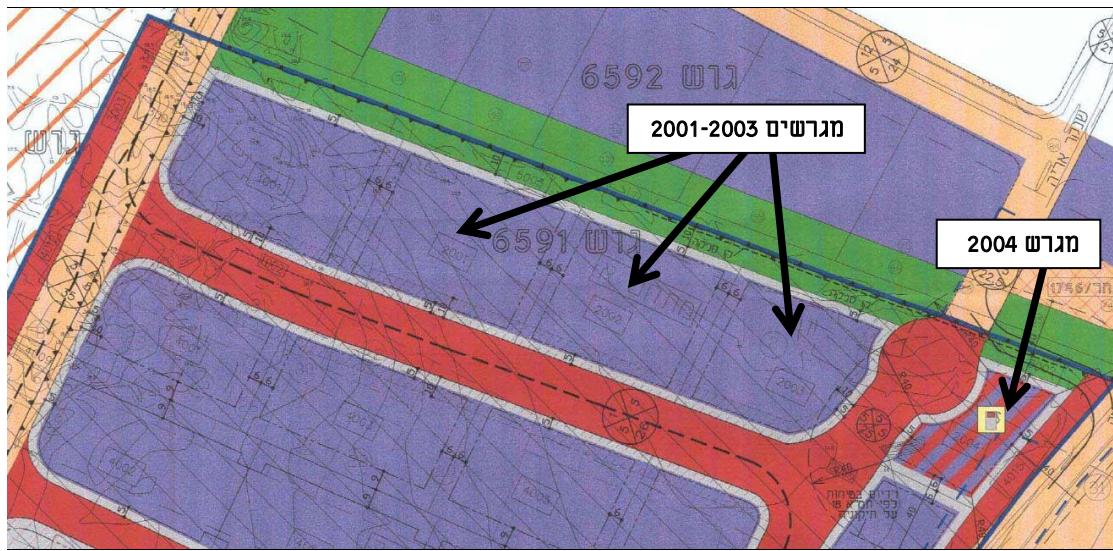
פורסמה למתן תוקף בי.פ 852 מיום 8.6.61	תב"ע הר/א' 253/ר/א'
פורסמה למתן תוקף בי.פ 5117 מיום 3.10.02	תב"ע הר/א' 1711/ר/א'
פורסמה למתן תוקף בי.פ 5427 מיום 17.8.05	תב"ע הר/א' 2078/ר/א'
פורסמה למתן תוקף בי.פ 6233 מיום 8.5.11	תב"ע הר/א' 2030/ר/א'
פורסמה למתן תוקף בי.פ 6585 מיום 1.5.13	תב"ע הר/מק/א' 2030/ר/מ/ק/א'
פורסמה למתן תוקף בי.פ 11261 מיום 2.4.23	תב"ע הר/מ/ק/א' 504-0742650 (הר/מ/ק/א' 2460)
פורסמה למתן תוקף בי.פ 11881 מיום 10.12.23	תב"ע הר-2440 – 504-0856054 (הר-2440) –

תכניות מתאר מחוזיות וארציות:

פורסמה למתן תוקף בי.פ 6077 מיום 15.4.10	תכנית מתאר מחוזית - תמ"מ 5
פורסמה למתן תוקף בי.פ 5774 מיום 27.12.05	תכנית מתאר ארצית - תמ"א 35
פורסמה למתן תוקף בי.פ 5079 מיום 30.5.02	תכנית מתאר ארצית - תמ"א 36
פורסמה למתן תוקף ביום 31.7.83	תכנית מתאר ארצית - תמ"א 13

תכנית הר/ 2030 קבעה מסגרת תכניתית לאזור תעסוקה מיוחד, ובין היתר קבעה זכויות בניה, שימושים ותכליות מותרות, קביעת תנאים להיתר בניה.

התכנית יוצרה בין היתר את mgrשים 2001, 2002, 2003 ביעוד "אזור תעסוקה מיוחד" כחלק ממתחם א' ואת mgrש 2004 ביעוד "אזור תעסוקה ותעשייה מיוחד" משולב ת. דלק.



³ זכויות הבניה והתכניות הרלוונטיות נ"פ טופס מידע שמוספק מאחר הוועדה המקומית וכן נ"פ עיוון בתכניות בנין עיר שחלות ⁴ התכנית מהוות חלק מתמ"א 1 שמאחדת חלק מהתכניות הארכיזיות.

השימושים באזורי תעסוקה מיוחד

שטחים לאולפני תקשורת וקולנוע, שטחים לאולמות, שטחים לשירותי רפואי, מלונות, תעשיות עתירות ידע שאין בהן מטרדים סביבתיים, משרדים הקשורים למטען שירותים למפעלים וחברות אשר יפעלו באזורי.

מסחר – חניות קמעוניות, אולמות תצוגה הקשורים בפעילויות העסקית במגרש, בתים אוכלי משקה, שירותים דואר ובנק או כל שימוש מסחרי אחר, באשר הוועדה המקומית.

חניות תת קרקעיות.

השימושים באזורי תעסוקה ותחבורה מיוחד

נוסף על השימושים והתכליות המותרים בייעוד אזור תעסוקה מיוחד ניתן להקים תחנת תדלוק ושירותי דרך מדרגה ב', ע"פ תיקון מס' 4 לתמ"א 18.

מיוקם תחנת התדלוק ע"פ המסומן במסמכי התקנית לרבות הכניסות והיציאות ממנו הוא מחייב.

טבלת שטחי בניה מרביים :

מס' מגרש	שטח מגרש*	תחנת תדלוק* מושך	תחנת תעסוקה מיוחד	שטח עיקרי			שטח סה"כ	ס. קיל' סה"כ	על קרקע'+ עיקרי + שירות
				תת קרקע'	על קרקע'	שטח שירות'			
2001	6,066	15,353	17,173	1,820	24,264	5,724	29,988	47,161	22,897
2002	5,371	13,644	15,255	1,611	21,484	5,085	26,569	41,824	20,340
2003	4,972	9,173	10,665	1,492	19,888	3,555	23,443	34,108	14,220
2004	2,839	12,115	13,234	499	14,916	4,411	19,327	32,561	17,645
סה"כ	19,248	50,285	5,422	620	80,552	18,775	99,327	155,654	75,102

* שטחי גגון התנהנה נכללים בשטחים העיקריים (130 מ"ר + 490 מ"ר גגון).
בתחומי רדיוס הבטיחות יהיו אסורים שימושים המפורטים בתמ"א 18 על תיקונית.

שטחי המסחר יהיו בקומת קרקע והם מחולקים באופן שווה ככל הניתן בין המגרשים.

תכסית – תכסית הבניה בכל מגרש לא תעלתה על 70% משטח המגרש בכל הקומות שמעל מפלס 0.0 ועד 7 קומות מעל 0.0+/-.

תכסית הבניה בכל הקומות שמעל 7 קומות מעל 0.0 לא תעללה על 40% משטח המגרש.

במגרש 2004 הנמצא לאורך כביש מס' 2, תותר בניה עד 9 קומות מעל 0.0+/-
תכסית שלא תעללה על 70% משטח המגרש. **תכסית הבניה בכל הקומות שמעל 9 קומות מעל 0.0+/- לא תעללה על 40% משטח המגרש.**



גובה המבנים - עד 11 קומות מmplס הכנסה הקובע לבנייה בגובה מרבי של 54+ מי' מעל פני הים (לא כולל מתקנים וחדרי מכונות), כמפורט בסוף הבינוי.

גובה רב יותר ניתן בכספי לתוכנית בגין שתאושר ע"י הוועדה המקומית, על כל שטח התוכנית.

גובה הקומה המסחרית לא יעלה על 6 מי' מעל פני המדרכה הסמוכה בכל חוץ נתון.
מעל פני הקרקע כמסומן בתשריט.

קויי בניין -

קויי הבניין החלקיים התת קרקעיים של המבנה יהיו בגבולות המגרש ותכסיתם לא תעלתה על 80% משטח המגרש.

שכ"פ-

לאורך הגבול הצפוני של מגרשים 2001, 2002, 2003 תשמר רצואה של שטח ציבורי פתוח כמסומן בתשריט.

מרתפים-

בכל מגרש תותר הקמת קומות מרتف מתחת למפלס 0.0.

שירותים מותרים - חניה, שטחי פריקה וטעינה, אחסנה, מתקנים טכניים ומקלטים.

יותר קשר בין קומת הקרקע לקומות מרتف עלויות.

במידה ולא ניתן יהיה למש את כל זכויות הבניה מעל פני הקרקע בשל מגבלות גובה, קויי בנין, תכסית וצדוי, ניתן יהיה להעביר זכויות אל מתחת למפלס הקרקע ובתנאי שלא יפחח מס' מקומות החניה הנדרש ע"פ התקן.

שטח המרתפים לא יעלה על 80% משטח מגרש נתון.

מס' קומות המרתפים יותאם למגבלות תכסית.

המרתפים ייבנו עם אפשרות מעבר ביניהם ויתאפשרו כניסה משותפת.

בנייה על גגות תותר לצורך חדרי מכונות, אנטנות ומתקנים טכניים.

גגות -

יותר להשתמש בגגות לצורך בריכות שחיה, מתקני בריאות וספורט ומתקני עזר לשימושים הנ"ל.

שטחים של מבני העזר ומתקני הספורט המקוריים הינם חלק מס' שטחי הבניה שנקבעו בתוכנית זו, ולא יעלו על 10% משטח האג.

במגרש 2004 תותר הקמתם של מתקנים מסווג שהוא בניגזה של 20 מי' לפחות מגובל המגרש המזרחי

בגגות המבנים יפותחו גינות גג. תכסית צמחיה לא תפחט מ- 30% משטח האג.



חנויות יהיו בתחום המגרש בהתאם לתקנות התו"ב ועדכוניהם מעת לעת ו/או לפי התקנים שיהיו תקפים בעיריית הרצליה בעת מתן היתר הבניה.

חניה -

מקומות חניה בmgrשי התעסוקה יהיו תת קרקעיים בלבד.

תיאסר הצמדתו של חניות המשמשות את המסחר ומיקומן יהיה בגישה מיידית לכניות.

תקן החניה יהיה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה.

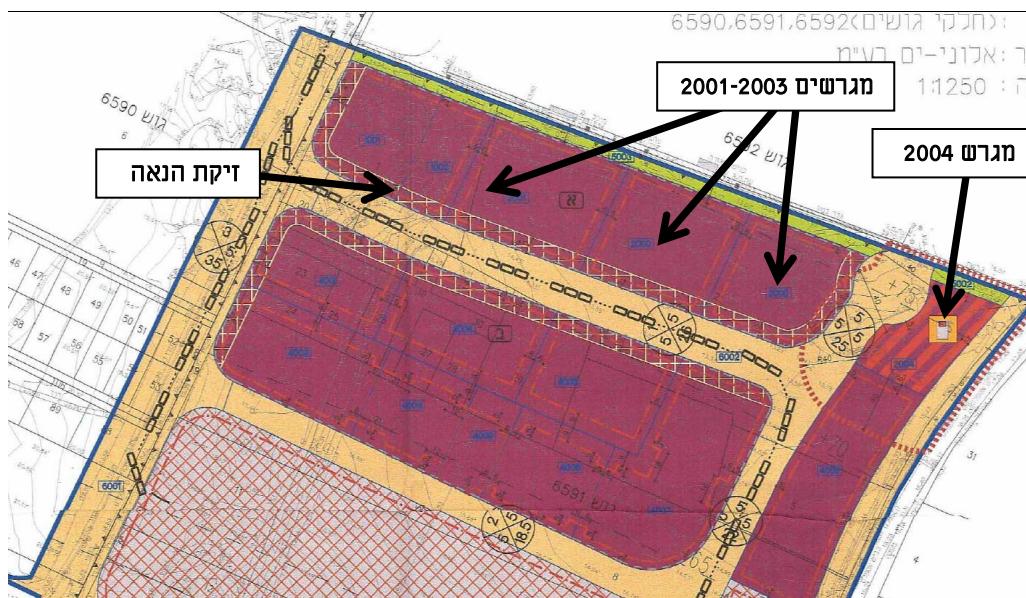
חניות לא תהיה מוצמדות ולא פיצול קנייני. ניהול החניות יהיה כחניות ציבוריות ע"פ התקנות.

תחנת הדלק תעמוד בהוראות תיקון מס' 4 לתמ"א/18 ובנהיות של מרחקים מצטמים לתחנות תדלוק.

תכנית 2030א' - מהוועה תכנית מפורטת משלימה לתוכנית 2030 וכוללת טבלאות הקצאה ואיוזן.

התכנית מסוגת את mgrשים 2001, 2002, 2003 הניל ביעוד "אזור תעסוקה"⁵ ואת mgrש 2004 הניל ביעוד "תעסוקה ותחבורה"⁶

השימושים בהתאם לשימושים שנקבעו בתכנית הר/2030.



בmgrש 2004 מסומנת "תחנת דלק". בmgrשים 2001-2003 מסומנת זיקת הנאה.

מצפון למגרשים מסומנות רצועות שצ"פ.

⁵ שינוי שם הייעוד לצורך התאמה לנוהל מבא"ת.

⁶ שינוי שם הייעוד לצורך התאמה לנוהל מבא"ת

טבלאות איזון והקצאה:

לתקנית 2030' מצורפות טבלאות איזון והקצאה ערכות ע"י SMAI מקראין, מהן עולים הפרטים הרלוונטיים הבאים:

		פרטי מגרשים מוקצים (מצב יוצא)		פרטי חקלות קיימות (מצב נכון)	
		החלקים בבעלות או בזכויות	מס' מגרש ע"פ תב"ע	החלקים בבעלות או בזכויות	שם הבעלים הרשות הכלול
				שטח חלקה רשום	שטח חלקה רשום
67.967%	679,665	1,000,000	2001-2004	25	29
8.156%	81,560	1,000,000		3	29
2.719%	27,187	1,000,000		1	29
12.045%	120,448	1,000,000		רשות הפיתוח בשלמות	רשות הפיתוח בשלמות
9.114%	91,141	1,000,000	2001-2004	רשות הפיתוח בשלמות	רשות הפיתוח בשלמות
100%		סה"כ			

זכויות בניה:

מספר מגרש	שטח מגרש כללי	שטח שירות			שטח עיקרי			מש. מגרש
		תת קרקע סה"כ	על קרקע סה"כ	תת קרקע סה"כ	תעסוקה ווחבורה	שטח תעסוקה ומחוור	שטח תעסוקה ומחוור	
2001	36,060	22,680	4,460	18,220	13,380	1,366	12,014	6,066
2002	34,774	21,854	4,307	17,547	12,920	1,316	11,604	5,371
2003	35,784	22,459	4,442	18,017	13,325	1,351	11,974	4,972
2004	33,591	21,011	4,193	16,818	12,580	590	11,990	2,839
סה"כ	140,209	88,004	17,402	70,602	52,205	4,623	35,592	19,248

נספח הבניה לגובה מחייב במגרש 2004. כנ' מחייב הנספח לעניין מס' הקומות של חלק הבניין הצמוד לקיר משותף בכו בנין אפס. יתר פרטי הבינוי הינם מוחמים והועדה המקומית רשאית לשנותם בעת אישור הבקשה להיתר.

שלבי ביצוע -

התנייה	תאור שלב
תנאי להיתר בניה ראשון, בוצע דרך הוואדי לכל אורכו מרוח' אבא אבן (שדי הגלים) ועד כביש המרינה בדרכים.	שלב א' עד 60,000 מ"ר שטחים עיקריים
עם בוצע מחלף הרוב מכר יתבטל בחולף 12 שנה מים אושר התכנית אלא אם הוחל בbijouter.	שלב ב' - יתרת זכויות הבניה השתח למית"ת (דיפו)



בהקשר שלביות, ראה החלטת הוועדה המחויזת מיום 17.2.4.

הוועדה קבלה את הבהירות המתכננים (מהנדס העיר הרכזיה ומתכננת מחוז ת"א ברמ"י) שקיימת הסכמה לגבי ביצוע מחלף הרוב מכר תוך הסבר כי הביצוע יחול בקרוב.

הוועדה משנה את ההנחיות לשלביות הביצוע שבתכנית 2030 לשטחים שקיבלו היותר שכן התנאים הושגו. תנאי לאכלוס של היתרים חדשים יהיה תחילת ביצוע המחלף.

yczon כי בנכש ניתן יותר לגבי שלב א'. יחד עם זאת החברה פועלת אשר תכנית ניוד לרבות תכנית לתוספת זכויות בשלב ב' כך ש מגבלת השלביות מגולמת בתcheinבים.

בכל מקרה, ערכי הקרקע במתחם מגלים את מלאה היתרונות ו/או מאפייני המתחם לרבות נושא האכלוס.

ההחלטה ועדתUCH מוחזית ת"א מיום 17.2.4. בדף בקשה לשינוי שלביות:

6. **ישות כללית - שלביות/ הר/ 2030 : בקשה לשינוי שלביות - תכנית הר/ 2030 על שינוי**

הבקשה הינה לשינוי שלביות הקבועה בסעיף 28 בתכנית הר/ מק/ 2030 / אי :
שלב ב' – תנאי להיתר בניה מעבר לשלב א', קרי: 60,000 מ"ר שטח עיקרי, הוא ביצוע מחלף הרוב מכר.

הוועדה שמעה את מהנדס עיריית הרכזיה, אדר' מיק סקה והגב' גילי טסלר מתכננת מחוז ת"א ברמ"י, אשר הצינו כי יש הסכמה לגבי תחילת ביצוע מחלף הרוב מכר וביצועו יחול בקרוב. לאור זאת, הוועדה השתכנע כי במהלך הזמן ובהתאם שהמטורות שבסלה נקבעו התנאים הושגו.

לפיכך מחלוקת הוועדה לשנות את השלביות הקבועה בסעיף 28 בתכנית הר/ מק/ 2030 / אי
לביצוע מחלף הרוב מכר כללה :

1. **ביטול השלביות לגבי שטחי התעסוקה שהוגשו לגביהם היתרי בניה.**
2. תנאי לאכלוס של השטח המבוקש לבניה מעבר להיקף השטחים בהם הוגשו בקשנות להיתר, יהיה תחילת ביצוע מחלף הרוב מכר.
3. כל הבקשות להיתר שטרם הוגשו יהיו עפ"י התקן החניה התקף בעת הוצאת היתר הבניה, וזאת עפ"י סעיף 16 בתכנית הר/ 2030.
4. הוועדה מפנה את תשומת לב הוועדה המקומית בדבר השלמת התחברה הציבורית ושטחים תפעוליים נלווים לה כמפורט להלן:
 - א. השלמת מערך התחברה ציבורית עבור משתמשים באזורי התעסוקה, בשעות השיא ומעבר להם, על ידי הוועדה המקומית.
 - ב. הקצאת שטחים תפעוליים עבור הת לחברה הציבורית בתחום המגרשים הפרטיים אשר יוגדרו בשתי שירות, והפעלתם ע"י בעלי המגרשים ו/או חיים.
 - ג. השלמת שטחים תפעוליים עבור הת לחברה הציבורית ע"י הוועדה המקומית בתחום השטחים הציבוריים או שטחי רמ"י.

תכנית מס' 504-0742650 (הר/מק/2460 א"א)

התכנית מהווה תכנית בסמכות מקומית שטרתה ניוד זכויות בין מגרשים 2004-2001 ללא
תוספת זכויות לפי סעיף 62 א(א).

mgrshim 3003-2001 ביעוד "תעסוקה". mgrsh מס' 2004 ביעוד "תעסוקה ותחבורה".



זכויות בניה לאחר ניוד :

ס"מ מגרש	שטח מגראש	תעסוקה	שטח עיקרי			שטח שירות			סה"ב כללי	ע"ק + שירות
			מסחר	משרדים	תאזרחים	סה"ב	על קרקע	סה"ב		
33,698	51,918	26,652	8,432	18,220	25,266	1,366	23,900	6,059	2001	
33,210	50,757	25,847	8,300	17,547	24,910	1,316	23,594	5,365	2002	
1,821	19,838	18,487	470	18,017	1,351	1,351	0	4,967	2003	
878	17,696	17,018	200	16,818	678	678		2,838	2004	
69,607	140,209	88,004	17,402	70,602	52,205	4,711	47,494	19,229	סה"ב	

ניתן לראות כי מלאה השטח העיקרי לתעסוקה במגרשים 2003,2004 הועבר למגרשים המערביים.
יותר ניוד זכויות בניה בין תאי שטח 2001-2002 בהיקף שלא יעלה על 20% מסך הזכויות.
ניתן יהיה לנideal זכויות בניה מעלה הכנסה הקובעת אל מתחת לכינסה הקובעת.

מס' קומות – 13 קומות מעלה הכנסה הקובעת
(גובה מבנים 71 מ' / 83 מ' מעלה לפני הים)

תכסית - בקומות קרקע עד קומה 5 - 80%
בקומות 6-15 התכסית המותרת לא עלה על 70%
בmgrsh 2004 – 70% (בכלל הקומות)
תכסית תת קרקעית משותפת למגרשים 2003-2001 תהיה 80%
תכסית תת קרקעית בmgrsh 2004 תהיה 80%



"תעסוקה" – (מגרשים 2001-2003)

שימושים

בהתאם לשימושים המותרים באזה"ת מיוחד בתכנית הראשית הר/2030 :

שימושים מעל הקרקע:	**
משרדים, תעשייה עתירת ידע, שירותים פיננסיים.	**
אולפני תקשורת וקולנוע	**
מסחר לסוגיו, לרבות אולמות תצוגה, מסעדות ובתי קפה.	**
מרפאות, שירות רפואי, לרבות שירותי עזר לרפואה.	**
מלונות	**
שטחים לרוחת העובדים כגון: בריכת שחיה, מתקני ספורט והסעה.	**
מבואות ושטחים הדרושים לתפקוד הבניין.	**
שטחים פתוחים לרוחת הציבור הכללים גינון ונטיעות, ריהוט רחוב ועוד.	**
גגות ו/או מרפסות מגוונים, מרחיב שהייה לציבור משתמשי הבניין ועוד.	**

בתת הקרקע:

חניה, שטחי פריקה וטעינה, אחסנה, חדרים ומתקנים טכניים, שטחי תפעול	**
ולוגיסטיקה, חוות שרטים, מלחחות וחדרי אופניים, מתקני ניהול והשהייה מי נגר,	
מקלטים וכיו"ב.	

הוראות בניוי

70%	:	קומות 6-15	תכסיות:
80%	:	ק"ק עד קומה 5	

גובה ק"ק והקומה שמעליה לא יעלה על 7 מ' כל אחת.
גובה קומה טיפוסית יקבע במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי.

מסחר - קומת הקרקע תכלול שימושים מסחריים.

מتوוך קומות הקרקע הפונות לרחוב ולציר הולכי הרגל, 60% תהינה חזיותות פעילות⁷.

יותר ניוד זכויות בניה מעלה הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת.

יותר ניוד זכויות בניה מטעסוקה למסחר ולהיפך.

בצמוד לגגות מגוונים ניתן יהיה למקום שימושים מסחריים כגון: בית קפה, פאבים, מסעדות, מועדונים, בריכה וכו'.

⁷ חזית פעילה – חזית בק"ק במפלס המשכו ורציף לרוחב המאפשרת שימושי מסחר, שימושים בעלי אופי ציבורי ותעסוקה, ככל שייהו בעלי זיקה ישירה לרוחב באמצעות ריבוי שימושים, כניסה ושרותות החזיות.

4366507 מיקוד 4014 רעננה | ת.ד. "A-TOWER"

טלפון: 09-7482411 פקס: 09-7401913 E-mail: office@aviran.info

www.aviran-real-estate.com



– שימושים –

בהתאם לשימושים המותרים באזורי תעסוקה ותחרורה מיוחד בתכנית הראשית הר/2030, מלבד תחנת תדלוק ושירותי דרך דרגה ב', ע"פ הוראות תיקון מס' 4 לتم"א 18.

בקומת קרקע יותרו השימושים למסחר, מבואות ושימושים נלוויים למסחר.

הוראות ביןוי

יותר ניוד זכויות בניה מעלה הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת.

תכסיות : בתת הקרקע : 80% / מעלה הקרקע : 70%

גובה ק"ק והקומה שמעליה לא יעלה על 7 מ' כל אחת.

גובה קומה טיפוסית יקבע במסגרת תכנון העיצוב האדריכלי.

בצמוד למגרשים מסומנים זיקות הנאה להולכי רגל.

מקומות החניה במגרשי התעסוקה יהיו תת קרקעיים בלבד ובתחום המגרש.

מרתפים –

**

בכל מגרש תותר הקמתן של קומות מרتف, מתחת למפלס הכניסה לבניינים.

**

יותר קשר בין קומות הקרקע לקומות מרتف עליונות ניתנו יהיה להעיבר זכויות בניה אל מתחת למפלס הקובע, ובתנאי שישמר מס' מקומות החניה הנדרש.

**

תוثر קביעת שטחים עיקריים בתת הקרקע, ללא הגדרת סך השטחים המותרים.

**

יותרו מעבר בין מרתפי המגרש השונים, קביעת מרتف מסווג וכניות מסווגות.

**

זיקת הנאה - בשטחים המסומנים בתשריט התכנית כזיקת הנאה וצירים להולכי רגל תירשם זיקת הנאה למעבר רגלי ציבור במפלס הקרקע.

השטח שבין הבניינים במגרשים 2003-2001 יותרו לשימוש הולכי רגל בלבד.

חניה –

במידה ויוטרו חניות עודפות מעבר לדרוש בהתאם לתקן, הם תירושמנה כחניות ציבוריות בחניון בבעלות פרטית, לפי תקנות התו"ב.

מקומות החניה במגרשי התעסוקה יהיו תת קרקעיים בלבד ובתחום המגרש.

תיאסר הצמדתן של חניות המשמשות את המסחר. מיקומן יהיה סמוך לכל הנitin לכניות.

תכנית כולנית לאזה"ת המערבי 504-0856054 (הר-2440) – מדצמבר 2023

תכנית מתאר להתחדשות אזור התעשייה המערבי.

התכנית בשטח של כ- 739 דונם, הינה תוכנית מתארית כולנית בעירה. התוכנית מציעה התחדשות של אזה"ת המערבי הרצilia והפיכתו לרובע תעסוקתי פעיל והמשכי לעיר, המשלב שימושים של יחידות דיור, תוך שימירה על האופי התעסוקתי של הרובע המקורי המחדש.

להלן הוראות התוכנית מתוך מסמכי התוכנית:

מטרת התוכנית הינה העצמת אזור תעשייה קיים ושדרוגו לרובע תעסוקה עירוני מתחדש הכלול מגוון שימושים תוך שדרוג המרחבים הציבוריים והתשתיות הקיימות.

בין יתר עיקרי הוראות התוכנית :

עדכון מערכ ייעודי קראע בתוכנית

**

קביעת השימושים המעורבים המותרים בתחום התוכנית: תעסוקה, מלונות, דירות מוגן,

**

מסחר ועד 6,000 יח"ד

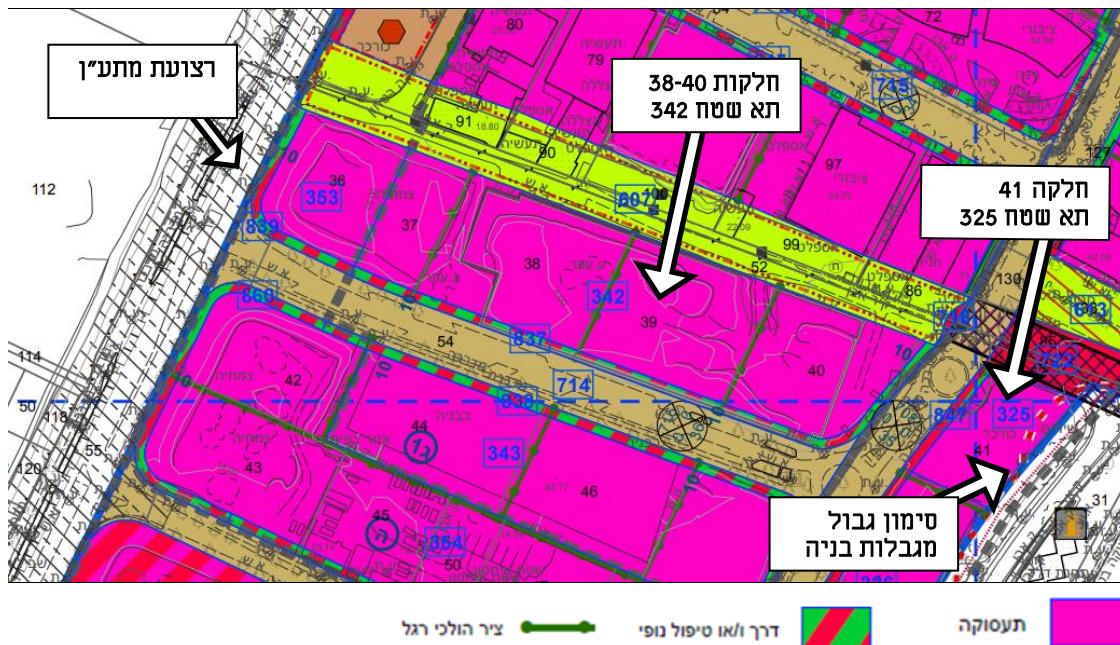
**

ביסוס מערך התחבורה על שימוש התחבורה ציבורית ומצומצם השימוש ברכב פרטי.

הmgrשים שבנדון מסומנים בייעוד "תעסוקה"

- חלקות 38-40 (mgrשים 2003-2001 שבנדון)
- מסומנות כתא שטח 342
- חלקה 41 (mgrש 2004 שבנדון)
- מסומנת כתא שטח 325

בתוך בין חלקות 38-38 "צירי הולכי רגל", כ"כ מדרום דרך ואו טיפול נופי.
תא שטח 325 כפוף חלקית ל"גבול מגבלות בניה"





תא שטח 325 - מהוות חלק ממתחם ב-1
תא שטח 342 מהוות חלק ממתחם ג-1

מתחמי תכנון -



שימושים בייעוד תעסוקה –

שימושים עיקריים –

תעשייה משלבת – תעשיית תוכנה, שירותים מיידע ותקשורת, מעבדות
ומכוני מחקר ופיתוח ודומיהם, רפואיים, רפואיים (בית חולים רפואי, מרפאות), חינוך מקצועי
(מכילות ושלוחות מוסדות חינוך), ספורט פנאי ובידור – הכל כל עוד אינה מהוות
מטרד סביבתי או זיהום.

משרדים **

מלונות **

דירות מוגן **

שימושים משנהניים –

תעשייה קלה ומלאה – תעשייה לשימושים ונוטני שירותים המתאפיינת בין השאר
בשימושים מושכי קהל כדוגמת: מוסכים, מסגריות, נגריות, בתים דפוס, בתים קירור,
יצור מזון והשכרת רכב.

מגורים **

שטחים לצרכי ציבור (בייעוד קרקע או בשטח מבונה) לשימושי חינוך, קהילה, רווחה,
משרדי עירייה ושירותים עירוניים, תרבות, דת, בריאות, חינוך מקצועי, שירותים פנאי
נופש וספורט, דירות מוגן, משרדי ממשלה, שירותים ציבוריים, הצלות ותחנות משטרה, תחנות
אוטובוסים, מקלטים ומחסה ציבור.

**

מסחרי קמעוני, אולמות תצוגה, בתים קפה, מסעדות
אחסנה למרכזים לוגיסטיים.

**

мотתקנים לניהול נגר. **

בתת הקרקע –

תעשייה משלבת ומשרדים, תעשייה קלה ומלאה, מסחר, חניות, מחסנים, שטחים
תפעוליים, שטחי לוגיסטיקה, חוות שרותים, מתקנים הנדרסים לתקשורת וחשמל, חד'
ומתקנים טכניים, מתקני ניהול והשהייה מי נגר, אולמות כניסה, מופעים ואירועים,
מוזיאונים, בתים תיאטרון, מרפאות ומתקני ספורט.

**

לא יותרThanot דלק בתחום התכנית.

זכויות בניה –

התכנית קובעת היקפי בניה (על קרקע) – אחוזי בניה כוללים מksamליים לכל מתחם, לרבות שטח מגרש מינימלי, צפיפות, מס' קומות וכדו'.

להלן ניתוח זכויות הבניה ע"פ נתוני המגרשים/החלקות שבנדון ובהתייחס לטבלת זכויות הבניה ע"פ תאי שטח/מתחמים :

לדונם	צפיפות ייח"ד	קומות	מגרש מינימום	תכנית 80%	תכנית הר/2440 מאושרת			מגרש	זכויות בניה
					ברוטו על קרקע (מ"ר)	רוח"ק	מתחם		
20	15	1,500	4,853	42,462	7	ג-1 (342)	6,066	2001	
20	15	1,500	4,297	37,597	7	ג-1 (342)	5,371	2002	
20	15	1,500	3,978	34,804	7	ג-1 (342)	4,972	2003	
20	30	1,500	2,271	31,229	11	ב-1 (325)	2,839	2004	
			מ"ר	146,092			19,248	סה"ב	

* הערכה – זכויות הבניה בהתעלם מהפקעה קיימת (ר' תחשיב)

בין יתר ההוראות לטבלת הזכויות -

** שטחי הבניה הינם שטחים עילאים מksamליים.

** זכויות לשימושים השונים ייקבעו במסגרת תכנית מפורשת מתוך סך הזכויות ביעוד לטעסוקה.

** תכנית 80% בהתייחס לתת הקרקע.

** מס' הקומות כולל קומת קרקע, קומות טכניות בבינוי ו/או על הגג.
** מס' קומות תה קרקע – יקבע במסגרת תכנית מפורשת.

הגדלת צפיפות למוגרים ללא תוספת זכויות – מוסד תכנון הדן בתכנית מפורשת רשאי להגדיל הצפיפות עד ל-25 יח"ד לדונם, ללא שינוי סך יח"ד הכלול בתכנית זו במתחם בו מקודמתה התכנית המפורשת.

גמישות זו תחול במקרים הבאים בלבד :

** בחלוקת הנמצאות במרקח של עד 300 מ' מציר המתע"י⁸ ו/או בכפוף לתועלות ציבוריות מסווג שימור והתחדשות עירונית בלבד.

** עבור יחידות דירות מיוחדות (יח"ד קטנות מאוד) בשטח כולל 35-55 מ"ר ו/או יח"ד בהישג יד כהגדرتו בחוק ו/או יח"ד להשכרה בעלות אחותה ו/או דירות מוגן.

הוראות בניין –

תקנון התכנית קובע הוראות בגין לשימושים השונים ובין היתר :

** מפלס קומת הקרקע הפונה למרחב הציבורי (כיכרות, רחובות, מדרכות ושהיה של הולכי רגל, ועוד) בכל שימושי הקרקע יתוכנן כחויזת פעילה אשר תאפשר שימושי מסחר, שימושים בעלי אופי ציבור, תעסוקה ובנייה ציבור, במפלס המשכי, רציף ונגיש למדריכה באמצעות ריבוי כנישות ופתרונות חזיות.

⁸ רצונות המתען נ"פ תח"ל 71/ג' נועברת על ציר ליבובי מערבית לחלקות שבנדון.

בשתי קומות הקרקע אשר אינם ²² פונים למרחב הציבורי יותר שימושי תעסוקה. שימוש תעשייה משולבת ומשרדים יאפשר בכל קומות הבניין מעל הקרקע. כל פתרונות החניה לרבות פריקה וטעינה ופינוי אשפה ישולבו בתת הקרקע. לא יותר שימושי תעסוקה/מגורים/מלונות באותה הקומה.	** ** ** ** <u>מגורים</u> – **
מוסד תכנון הדן בתכנית מפורטת יקבע את יחס השלביות במימוש זכויות בניה למגורים במקביל וכתנאי למימוש זכויות בניה לתעסוקה.	
תכנית מפורטת תקבע תמהיל ממוצע של עד 50 מ"ר שטח כולל (עיקרי ושירות) לכל יח"ד.	
בתכניות מפורטת יאפשרו יחידות דירות בשטח של עד 80 מ"ר (שטח כולל), בהיקף שלא עולה על 205 מסך יחידות הדירות. יתר יחידות הדירות לא יעלו על 60 מ"ר (שטח כולל) ליח"ד ועד שני חדרים.	
לא יותר יחידות דירות בקומת קרקע.	
<u>מסחר</u> –	**
שימוש מסחר יהיה שימוש נלווה בתכנית מפורטת. תמהיל והיקף שטחי המסחר יקבע על ידי מוסד תכנון בתכנית מפורטת.	
תותר הקמת שטחי מסחר בקומת הקרקע ובקומת הгалереיה.	
בנוסף שימושי מסחר יאפשרו בקומת נספת אשר תהיה בקומת ראשונה מעלה קומת הקרקע או בקומת מרتفע עליונה או בכל קומה הכוללת יציאה לגג, בתנאי ששתנים אלו יתוכנו באופן שלא יהיה מטרד ליתרת השימושים בבניין.	
במפלס הקרקע, שטחים אלה ייבנו חלק מהחזית הפעילה לרוחב.	

ציר הולכי רגל – מסומן כאמור לעיל בתחום מתחם 342 בו כלולות חלקות 38-40

ציר לתנועת הולכי רגלי ורוכבי אופניים אשר יקבע במסגרת תכנית מפורטת בייעוד קרקע ציבורית או באמצעות רישום זיקת הנאה למעבר הציבורי.
סימונו "ציר הולכי רגל" בתשريع אינו מהווה איתור מדויק ויש לראות בו אמירה תכניתית עקרונית. מוסד תכנון הדן בתכנית מפורטת ישකול את תוויאי הציר להולכי רגל בתכנית ויקבע את ייעודו בהתאם לתכניות סמכות ובמטרה ליצור מערכת צירים רציפה והמשכית.

בתחום דרך ו/או טיפול נופי – יותרו שימושים עיקריים כגון גינון ונטיעות, מדרכות, נתיעות עצים, שבילי אופניים, חניות אופניים ציבוריות בלבד. בשטחים אלה לא תותר הרחבת המיסעות לכלי רכב ממונעים.

שימושים משנהים : מתקנים וקווי תשתיות תת"ק, מתקני נגר מעל ומתחת הקרקע, חניות ציבוריות.

프로그램ה לשטחי ציבור – בתאי שטח לאורך רחוב ראשי⁹, מוסד תכנון ישකול לקבע שטחים מבנים עبور מבנים ומוסדות ציבור בהיקף של עד 40% משטח המגרש ביעוד תעסוקה (שטח כולל) כל עוד היקף השטחים גדול מ- 300 מ"ר. זכויות בניה יקבעו מתוך הרח"ק הכלול המותר בתכנית המפורטת.

תכנית מפורטת תגדיר במסגרת שימושים נבחרים מתוך סל השימושים המפורטים (ר' לעיל שימושים).

תכנית כאמור תגען שטחים אלו בהוראה לרשום תלת מימדי או מנגנון רישום אחר אשר יבטיח כי שטחים אלו יוגדרו ביעוד ציבור ציבורי לטובת כלל הציבור וירשו ע"ש העירייה, ותשלב הוראות בגין לשבי פיתוחם.

תchnות תדלק - תכנית מפורטת מכוח תכנית זו בمبرושים בהם קיימות/מאושרות תchnות דלק, תותנה בקביעת תנאים לפינוייה.

חניה –
** תקן חניה למגורים יהיה 0

* חניה ליתר השימושים יהיה ע"פ תקן חניה'A' או ע"פ התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמור מביניהם, שיחוש עbor כל שאר הזכויות והשימושים בתכנית המפורטת.

** החניה תיקבע בחניה ציבורית כמשמעותה בתקנות התו"ב (התקנת מקומות חניה)

תכנית מפורטת הכוללת שימוש עbor חוות שרטטים תכלול מסמך סביבתי וחו"ד בנושא מענה מספק של רשות החשמל הקיימת ו/או המתוכננת עbor שימוש זה.

– בין יתר התנאים לתכנית מפורטת –
מיימוש הזכויות למגורים יותנה במימוש השימושים העיקריים בתכנית.
מיימוש שטחים עיקריים במבנה יותנה במימוש השטחים המבונים לצרכי ציבור בתכנית.

⁹ כביש 2 (סמוך למגרש 2004) מוגדר כ"רחוב ראשי" רחובות אלן טירונג ואסיה שנקר מוגדרים כ"רחובות משנהים".



שלבי ביצוע (בין היתר) –

מספר שלב	תאור שלב	התניות
1		<p>1. ביב: אישור תכניות מעבר ל 150,000 מ"ר מותוספת ביוב הראשי.</p> <p>הזכויות בתכנית זו.</p>
2		<p>2. מי גנر: אישור רשות הניקוז לתכנית אב למניעת הצפות וטיפול במיל הגנर.</p> <p>3. ניקוז: עיבוי קטרני קווי הניקוז בשדרות אבא אבן. פתרון חלופי יתאפשר באישור רשות הניקוז.</p> <p>4. תחבורה: תכנית UBודה לשדרוג המרחב הציבורי בהתאם לעקרונות התכנית: הרחבות מדרכות, שבילי אופניים, ביטול חניות, מערך תחבורה ציבורית, וכן שדרוג והטמנה של תשתיות הועליות. תכנית העבודה תכלול התייחסות למימושה - שלביות ולוחות זמנים. תכנית העבודה תאושר על ידי הוועדה המקומית.</p>
3		<p>1. גישות: הקמת מעבר הולכי רגל שני לכיוון מזרחה מעלה כביש 2.</p> <p>2. תחבורה: הכנת מסמך תחבורה עליידי מהנדס העיר או מי מטעמו, המעיד על קיום או אישור של אמצעים המאפשרים כי סך התנועות ברכב הפרטיא לא יעלו על 60% מסך התנועות. המסמך יאשר על-ידי הוועדה המקומית ומשרד התחבורה.</p>
4		<p>1. גישות: הקמת מעבר הולכי רגל שלישי לכיוון מזרחה מעלה כביש 2.</p> <p>2. תחבורה: הכנת מסמך תחבורה עליידי מהנדס העיר או מי מטעמו, המ夷ע על קיום או אישור של אמצעים המאפשרים כי סך התנועות בררכב הפרטיא לא יעלו על 50% מסך התנועות. המסמך יאשר על-ידי הוועדה המקומית ומשרד התחבורה.</p> <p>ביוב: אישור תגידם המים והביוב לפתרון ביוב המותאם לעוצמות הבניה המוצעות בתכנית.</p> <p>אישור תכניות במתחמים ג' ו-ה'.</p>



<p>1. פיתוח ציבורי וניהול נגר :</p> <p>פיתוח בפועל של השכ"פ בתא שטח 607 לרבות הטמעת האמצעים המותאימים לניהול יעד הנגר יעד הנגר בתא שטח זה.</p> <p>2. ניקוז :</p> <p>עיבוי קטרី הקיימים ויצירת מתקן איגום מתחתי לתא שטח 606.</p>	<p>ニックオ : chselft kooi nikoo b'rechovot yochan ha'sandlar oglegi ha'feleda.</p> <p>נישור תכניות מעבר ל- 25% מהתוספת הזכיות במתחם ג'2.</p>	5
---	---	---

<p>3. פיתוח ציבורי וניהול נגר :</p> <p>פיתוח בפועל של השכ"פ בתא שטח 604 לרבות הטמעת האמצעים המותאימים לניהול יעד הנגר בתא שטח זה.</p>	<p>נישור תכניות מעבר ל- 50% מהתוספת הזכיות במתחם ג' 2.</p>	7
<p>4. פיתוח ציבורי וניהול נגר :</p> <p>פיתוח בפועל של השכ"פ בתא שטח 605 לרבות הטמעת האמצעים המותאימים לניהול יעד הנגר בתא שטח זה.</p>	<p>נישור תכניות מעבר ל- 50% מהתוספת הזכיות במתחם ד'.</p>	8
<p>5. פיתוח ציבורי וניהול נגר :</p> <p>פיתוח בפועל של השכ"פ בתא שטח 606 לרבות הטמעת האמצעים המותאימים לניהול יעד הנגר בתא שטח זה.</p>	<p>נישור תכניות מעבר ל- 50% מהתוספת הזכיות במתחם ה'.</p>	9
<p>6. ביוב :</p> <p>איסור תאגיד המים והביוב לקיום פתרון מסרך ביוב משני.</p>	<p>נישור תכניות מעבר ל- 75% מהתוספת הזכיות במתחמים ב' 2 ו- ג' 2.</p>	10
<p>7. פיתוח ציבורי :</p> <p>1. הטענת התשתיות לכל אורך הרחוב. 2. ניהול נגר :</p> <p>הקמת מתקני ניהול נגר ברוחב ועמידה ביעד נגר התואם באופן יחסית היקף המימוש עפ"י יעד הנגר המצוין בטבלת יעדני הנגר בספח 09.</p>	<p>נישור תכניות מעבר ל- 60% מהתוספת זכויות הבניה מכח תכנית זו בכל רחוב.</p>	11
<p>8. יוג' למוסד התכנון מענה פרוגרמטי לבית ספר.</p>	<p>נישור תכניות מעבר ל- 1,500 יח"ד ראשונות, ולאחר מכן לכל מדרגה של 1,000 יח"ד נוספות.</p>	12

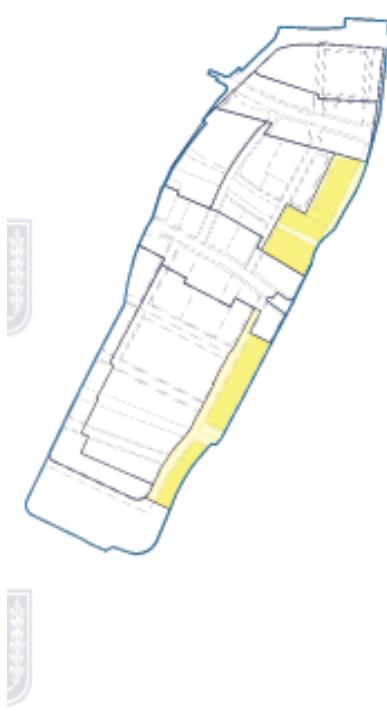


פריסת שטחים לפי שימושים:

הערות	סה"כ שטחי בנייה בתכניות מ"ר/יח"ד	סה"כ שטחי בנייה בתכניות מ"ר/יח"ד	סה"כ תוספת שטח בנייה ⁽¹⁾ מ"ר/יח"ד	סה"כ שטחי בנייה מאושרים ⁽²⁾ מ"ר/יח"ד	סה"כ שטח יעוד מוכל בתשתיות (זונם)	שימוש
	3,516,300	1,833,350	1,526,600	411		תעסוקה, לרובות משרדים
יתאפשר רימוס מלונות בכל מתחמי התכנית לאישור מול משרד התשתיות	485,700	185,700	300,000	-		תיירות / מלונות
בהתאם להוראות הבינוי	509,200	285,700	223,500	-		מסחר בידור ופנאי
בנוסך לשטחים ביוזע מבנים ומוסדות ציבור נספוח שטחים מבוונים במתחם א-ו-ד	120,213	92,660	27,553	9.5		מבנים ומוסדות ציבור
שטחים מבוונים לטובת שכירותים ציבוריים ונקודות מסחר בשכ"פ	1,150 מ"ר	1,150 מ"ר	-	107		שטחים ציבוריים פתוחים
במסגרת זו נכללו יחידות בגודל ממוצע של 50 מ"ר	כ- 000 150,000 מ"ר מ"ר	115,000 מ"ר	כ- 000 35,000 מ"ר מ"ר	-		מגורים
הנתונים לגבי מספר יחידות הדיוור משקפים את הרף המקסימלי לאישור מותוקף תכנית זו.	5,820 יח"ד	5,200 יח"ד	כ- 620 יח"ד			
תאפשרה תוספת יח"ד מיוחדות בכל שטח התכנית ועד לתוספת 5 יח"ד לדונם לתכנית.	800 יח"ד	800 יח"ד	-			דיוור מכליל
תאפשרה תוספת שטחים דיוור מוגן בתכניות מפרטות בכל שטח התכנית	750 יחידות	750 יחידות	-	-		דיוור מוגן



תיאור המתחם:

2.1 תיאור המתחם		תא שטח: 320-326	מתחם ב'	
			1. מיקום: רצועת המגרשים המולאים את כביש 2.	
מצב קיים: רצף מבני תעסוקה בגובה ממוצע של 10 קומות ולצדם רצעת שצ"פ אשר מלוחה את הבניין ממזרחה. השצ"פ מטופח ומכליל נטיות בחלקו הדרומי אך חלקו הצפוני משמש בעיקר חניית עפר בלתי מוסדרת. מצב הנוכחי: בניית איזורי המואפיין עיינ בבניה מרכזית ומוקדים של מבנים בגובה של עד 30 קומות, לאורך כביש 2 ובמיוחד בכניות לאזור התעסוקה אשר יחוות את חזית האיזור לפני העיר והנסעים בכביש 2. כאשר שצ"פ רציף מפותח מלוחה את המתחם לרווחת הציבור.			2. מאפיינים עיקריים:	
נוטרים כמותיים לכל המתחם			2.2	
גושא	מידה	יחידה	מצב מוצע	הוරאות
שטח בניה ב כולל (לכל היעדים)	מ"ר	יחידת מידה	656,898	רחוב 11
מגורים	יחיד		717	ציפות 20-25 יח"ד לדונם בכפוף להווראות פרק 6.1 יח"ד מיוחדות ותאפשרו מעבר להיקף זה.
מבנים ומוסדות ציבור	מ"ר	יחידת מידה	15,108	רחוב 6
שטח ציבורי פתוח	دونם	דונם	19.5	כולל שטחים בייעוד דרך ו/או טיפול נופי



	3.1 תיאור המתחם	3 מתחם ג' תאי שטח: 330-345	
		<p>1. מיקום: המתוחמים הפנימיים באזורי התעסוקה אשר תוחמים בין הרחובות הראשיים ורחובות ההיקפיים.</p> <p>2. מאפיינים עיקריים:</p> <p>מצב קיים: כיום מתאפשר המרחב העיקרי בחניונים עליים, מדרכות צרות, מבנים קיימים בגובה 5-8 קומות ומרתפי חניה עמוק של 3-4 קומות בתכנית מלאה, ומהסbor בצל אשר השילוב ביןיהם מייצר מרחב שאינו קוהרנטי ואינו מזמן לשחיה ולמעבר חולכי רגלי.</p> <p>מצב מוצע: מרחב פנימי עתיק צל המאפשר הליכתיות ושהייה לטובה הציבור. מדרכות מרווחת ומוצלות המיצירות רשות קישוריות מיטבית לרוחות השווים ולباقي המתחם.</p>	
		<p style="text-align: center;">נתוניים כמותיים לכל המתחם</p>	
	3.2 נתוניים כמותיים לכל המתחם		
נושא	יחידת מידה	מצב מוצע	חואות
שטח בניה בכל (לכל היעדים)	מ"ר	1,317,050	רחוב 7
מגורים	יח"ד	2,122	ציפות 20 יח"ד לדונם בcptf לחואות פרק 6.1 יח"ד מיוחדות יתאפשרו מעבר להיקף זה.
מבנים ומוסדות ציבור	דונם	-	
שטח ציבורי פתוח	דונם	36.8	כולל שטחים בייעוד דרך ו/או טיפול נופי

תכנית בהנה מס' 1068790-504 - תוספת זכויות בmgrשים 2001-2004

6.2

התכנית מקודמת לאחר ביצוע חפירה ודיפון במגרשי התכנית ובמקביל להשלמת היתר בניה בהתאם לתכנית התקפה. במסגרת הליך זה נערכו בדיקות ואישור התיחסויות למשק הבינוי עם הקרקע, ובכלל זה בנושאים: מי תהום, זיהום קרקע וゴזִי קרקע, טיפול בחומרי חפירה.

מטרת התכנית הינה השלמת הבינוי במתחם, מבחינת זכויות בניה, קומות ו שימושים, בהתאם למדייניות העירונית ולתכנית המתאר להתחדשות אזור התעסוקה הר/2440, זאת בהמשך לפיתוח ולמשק עם הקרקע שאושרו בתכנית התקפה ובמסמכים המאושרים של היתר הבניה המקורי.

התכנית המוצעת כוללת גם את תחום הכביש שברחוב אריה שנקר בין מגרש 2003 ל-2004, על מנת לאפשר חיבור תשתית קרקעי בין המרتفפים בין שני חלקים התכנית וכן את מימוש חזון תוכנית המתאר מעלה לקרקע, חזון זה כולל יצירת מרחב מעורב שימושים של תעסוקה, מגורים, מלונות, שטחים מבונים ציבוריים וחזית מסחרית פעליה, תוך מיצוי יתרונות המיקום בקרבה לתחנת הרכבת הקללה, תחבורה ציבורית ותשתיות המעודדת שימוש באמצעי תחבורה רכה, שדרוג ופיתוח של מרחב ציבורי איכוטי.

שטח התכנית כ- 21.4 דונם.

מטרת התכנית –

תוספת זכויות בניה וקביעת הוראות לבינוי מעורב שימושים ולהמשך פיתוח מגרשים 2001-2004 והרחוב שביניהם.

בין יתר עיקרי הוראות התכנית –

קביעת הוראות מפורטת ע"פ תוכנית המתאר להתחדשות אזור התעסוקה המערבי :

שינוי ייעוד בmgrשים 2004-2001 ליעוד "עירוני מעורב" וקביעת "דרך ו/או טיפול נופי" ברצועה ברוחב 5 מ' לאורך הכבישים. **

קביעת התכליות והשימושים. ** ,

קביעת זיקת הנאה לציבור. **

קביעת זכויות בניה לתעסוקה ו/או מלונות, מסחר מגורים ושטחי ציבור בינויים. **

קביעת שטחים עיקריים ושטחי שירות מתחת לקרקע. **

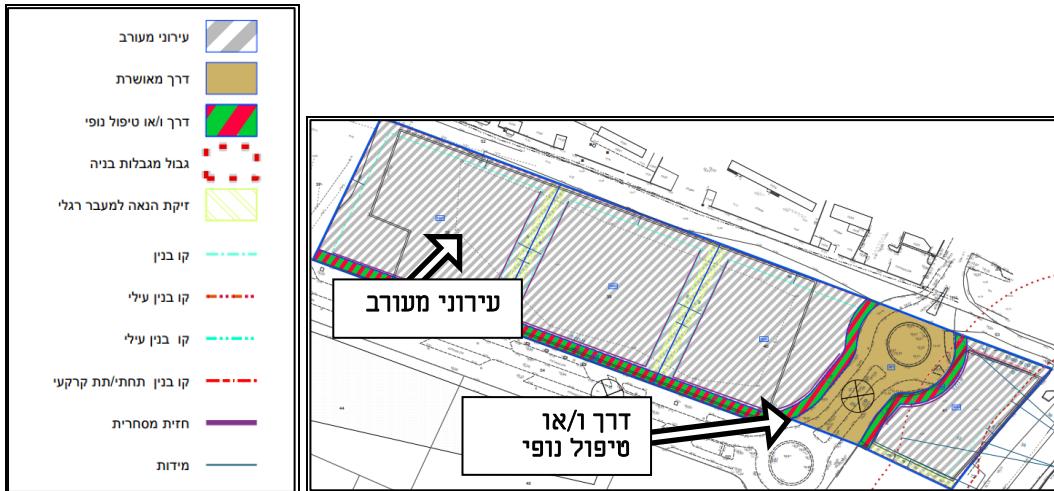
קביעת מס' קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת, קווי בניין ותכסית. **

קביעת הסדרי תנואה והוראות בענייני חניה, מرتפים ופיתוח השטח. **

קביעת תנאים להליך הרישוי. **



תשريع



שימושים בייעוד "עירוני מערב"

על הקרקע – תעסוקה משולבת, מסחר, מגוריים, מלונות, דירות מוגן, תעשייה קללה ומלאה, שטחים מבונים לצרכי ציבור, אחסנה למרכזי לוגיסטיים, שטחים בנויים פתוחים לרוחות העובדים ו/או הדיירים ו/או המתאכנים.

בתת הקרקע – חניה פריקה וטעינה שירותית רכב.
 מחסנים, שטחים תעשייתיים ולוגיסטיים, חדרים ומתקנים טכניים וכיו"ב.
 מתקנים הנדסיים, מתקני תשתיות, מתקנים לניהול והשניה של מי נגר, לטהור מים לייצור אנרגיה.
 מקלטים, חוות שרותים, מתחות, מסחר, אולמות כנסים, מופעים ואירועים.
 מוסדות תרבות חינוך וספורט.
 שירותים רפואיים ומיניהם.

בגגות – מתקנים טכניים ותפעוליים. "גגות מועילים" (אגירת מים, צמחה, מתקנים סולריים וכו')

הנחיות מיוחדות

שטחים מבונים לצרכי ציבור – בין היתר יתוכנו ככל הנិtan כחללים רבי שימושים, על מנת לעודד אפשרות לבנייה פעיל ברוב שעות היוםמה.

מגורים -

סוגי הדירות שיתאפשרו יהיו כדלהלן:

** דירות בהיקף של 20 יח"ד לדונם, בשטח ממוצע שלא עולה על 50 מ"ר.
 עד 20% מתוכן יכול להיות בשטח של עד 80 מ"ר.
 השאר – בשטח כולל שבין 30 ל-60 מ"ר ובין עד 2 חדרים.

במגרשים 2001-2003, חלקות שנמצאות למרחק של עד 300 מ' מציר מתע"ז –
 תוספת בהיקף של עד 5 דירות לדונם

במרץ 2004 – דירות מינוחדות קטנות מאוד, בשטח כולל של 35-55 מ"ר (או ע"פ הגדרה – י"ח"ד בהישג יד כהגדרתו בחוק ו/או ייחדות דיור להשכלה בעלות אחותה ו/או דיור מוגן), בהיקף של עד 5 דירות לדונם, במסגרת הגדלת איפויות ל- 25 י"ח"ד לדונם.

בנוסף למנוייני הדירות הנ"ל, יתאפשר בשטחים הבנויים לצרכי ציבור שימוש של דירות בהישג יד להשכרה, בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (אישור מטרה ציבורית)

לא יותר איחוד דירות. **

– מלונות

ככל שיבנו שטחי מלונות הם יקבעו על חשבו שטחי התעסוקה המפורטים בטבלה.

**
תוטר בניה של עד 200 חדרי מלון.

היחידות המלונאיות תהיה בעלות אחותה.

ניהול המלון יהיה באמצעות חברה מנהלת.

לא יותר הצמדת שטחים משותפים ליחידות המ

יחויבו עמידה בתקנים הפיזיים של משרד הת意義ות לתוכנו

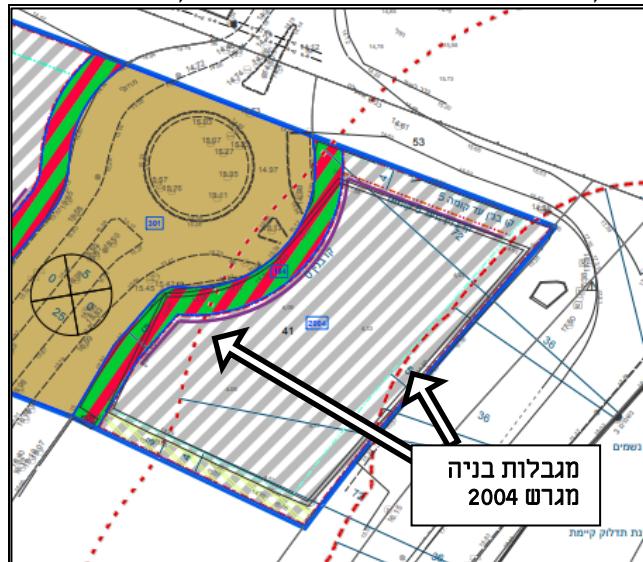
מלונאי ותיאום עם המשרד.

תנאי להילכי הרישוי לשימוש מלונאי יחויב באישור משרד התיירות

מරחיק מתחנת דלק - בתכנית מסמנת מרוחקים מתחנת דלק כאשר מרוחקים אלה ייעודכו ככל שייאשרו תיקונים בתמי"א 4/18 על תיקוניה, וכן ככל שתchanת הדלק הסמוכה תבוטל.

לא יותר שימושים ומילונאות בטוח של 36 מ' מתחנת הדלק.
לא יותר שימושים גגישים ו/או מוסדות ציבור בטוח של 72 מ' מתחנת הדלק.

להלן תעריט מגרש 2004 הכלול סיימון מגבלות בניה





מסחר

לפחות 60% מחזית קומת הקרקע הפונה אל השטחים הציבוריים בקומת הקרקע תהיה חזית פעילה ובה מסחר ומבואות לשימושים השונים. לא תורו הפנית חזיות של שימושי תעסוקה שאין בהם אינטראקציה עם קהילם רחבים הציבוריים.

**

שימוש מסחרי יותר בכל קומת המבנה, לרבות במרתף העליון, ובתנאי שלא יהיה מטרד לשאר השימושים במבנה.

**

בצמוד לגג פתוח מגנן יותרו שימושים מסחריים.

**

זכויות בניה

מספרות בנוסח لשטח עיקרי- מ"ר	מספר קומות מת קרקע	מספר קומות על קרקע	מספר י"ד	הקובעת		הבנייה		שטח מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד	מגרש
				יעקב	שירות	יעקב	שירות				
3,000	4	15		49,787	4,000	6,000	24,200	6,059	תעסוקה	עירוני מערב	2001
							2,300		מסחר		
600		50				1,000	2,500		מגורים ודירות מיוחד		
3,000	4	15			5,760	27,040		5,365	תעסוקה		2002
							2,500		מסחר		
624		52			1,040	2,600			מגורים ודירות מיוחד		
3,000	4	15			3,400	21,900		4,967	תעסוקה		2003
							2,200		מסחר		
1,440		122			2,450	6,100			מגורים ודירות מיוחד		
							1,135	2,838	בנייה ומוסדות ציבור		2004
3,000	4	30		818	4,530	10,500	תעסוקה				
						800	מסחר				
3,072		256					5,200		מגורים ודירות מיוחד		
	3			350				648	תחבורה	דרכן או/ טיפול נפני	103
	3			350				369	תחבורה	טיפול נפני	104
	3			1,200				2137	תחבורה	דרכן מאושרת	301

שטח מבנים ומוסדות ציבור חושב כ- 40% משטח מגרש 2004. בכלל הוראות התכנית לעניין מגבלות בניה (ר' תשריט לעיל), השטח הציבורי הостט למגרש 2003.
שטח שירות יקבע מתוך העיקרי בתכנון המפורט ע"פ פרוגרמה שתתקבל מהעירייה.

בכל המגרשים יותרו כל השימושים שימושיים בייעוד "עירוני מעורב".

יותר ניוד זכויות כדלהלן :

- *-* משימוש תעסוקה לשימוש מסחרי/ מלונאות.
- *-* משימוש מגורים שימושי תעסוקה, מסחר ו/או מלונאות
- *-* משטח עיקרי לשטח שירות
- *-* בין המגרשים – עד 20% מס' הזכיות במגרש מקבל.
- *-* בין שטחי מרפסות למגורים לשטחי מרפסות לתעסוקה.

יותר ניוד דירות בין המגרשים ולצורך כך יותר ניוד זכויות למגורים בין המגרשים.

במקרה של הרמת שטחים ל重要指示 יותר מקום שטחים עיקריים (لتעסוקה) במקום מרפסות למגורים, תוך יותר על שטחי מרפסות, ככל שיידרש, ולא שינוי בסך השטחים העליים.

יתווסף שטחים לטובת שטחי גג מקורה מגוון ו/או מקורה עם מערכות פוטו-וולטאיות, ומשטחים עם קירוי להסתדרת מתקנים טכניים, בכלי שיידרש, ולא שינוי בסך 1,000 מ"ר.

4366507 רח' התדרה 5 רעננה | ת.ד. 4014 מיקוד "A-TOWER"

טלפון: 09-7482411 פקס: 09-7401913 E-mail: office@aviran.info

www.aviran-real-estate.com

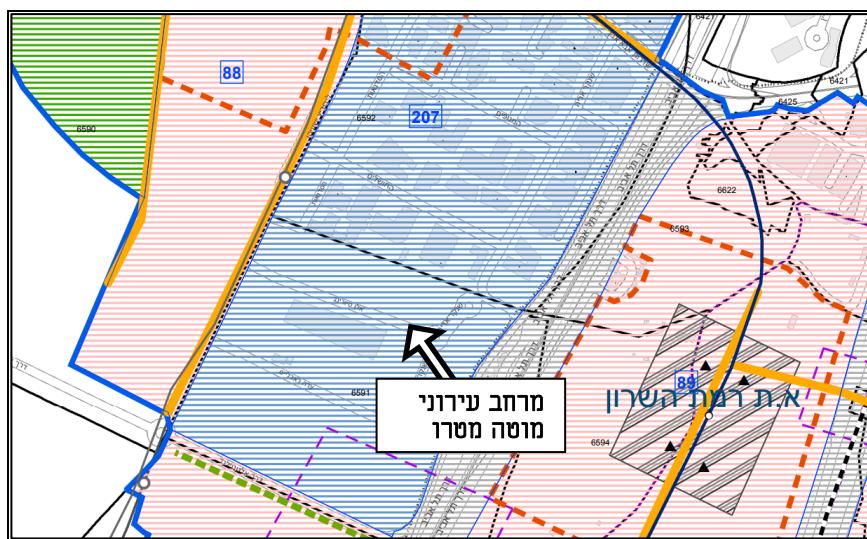
שטחי השירות עברו תעסוקה /או מלונאות ומסחר חושבו יחד.

שטחי השירות בתת הקרקע משותפים לכל השימושים. שיוך שטחים לשימושים ייקבע בשלב התכנון המפורט.

זכויות בניה בתחום ייעודי הקרקע "דרך מאושרת" ו"דרך /או טיפול נופי" ישמשו לבניית מעבר כלי רכב בין החניונים בmgrשים 2003, 2004, ב- 3 מפלסים לכל היתר, בתת הקרקע. ככל שלא יעשה שימוש בזכויות אלה אין יבוטלו.

תכסית – עד קומה 5 :	80%
בקומות 6-15 :	70%

תמ"א 70 - תכנית מתאר ארצית למרחב מערכת המטרו במטרופולין תל-אביב 6.4
מדובר בתכנית בשלבי הכנה. ב- 2.8.22 נערך דיון להעברת התמ"א להערות/השגות.
אזור"ת לרבות סביבת המגרשים שבנון נמצאים בתחום **"מרחב עירוני מوطה מטרו"**





רישוי:

.7

הערה – לאורך השנים ניתנו מס' היתריהם אשר חלקם טרם מומש.

חלק מן היתריהם רלוונטיים לשטחי המרתף בלבד.
חלק מן היתריהם רלוונטיים לכלל המגרשים וחילוקם למגרשים 3001-2003 בלבד.

7.1 **היתר מס' 20160397 מיום 29.3.18**
ניתן ל – 4 מבני תעסוקה חדשים מעלה מרتفע חניה בעלי 3 קומות בגבהים משתנים¹⁰.

מגרש 2001

שטח עיקרי :

ס.ח"כ	surface/ תעסוקה	מספר	קומת	
			משדרדים	קומת
1,372.60	43.71	1,328.89		קרקע
1,443.21	1,443.21			קומת 1
1,947.91	1,947.91			קומת 2
1,947.91	1,947.91			קומת 3
1,947.91	1,947.91			קומת 4
1,323.97	1,323.97			קומת 5
1,329.24	1,329.24			קומת 6
1,329.24	1,329.24			קומת 7
399.69	399.69			קומת 8
				גג טכני
13,041.68	11,712.79	1,328.89		ס.ח"כ

שטח שירות :

ס.ח"כ	דרישת רשות	מבואות וה' מדרגות	חניה	אחסנה	متankim ובטיחות ומע' טכניות	ביחס לבתיות	קומת	
							ברוחן	קומת
4,391.30		104.55	4,031.42	189.08	66.25		-3	מרתף -3
4,359.82		324.21	3,320.55	246.52	468.54		-2	מרתף -2
3,472.48		207.37	2,626.33	298.08	340.70		-1	מרתף -1
424.46		336.17			21.48	66.81		קרקע
362.28	119.54	155.83		7.94	12.19	66.78	1	קומת 1
362.28	119.54	155.83		7.94	12.19	66.78	2	קומת 2
362.28	119.54	155.83		7.94	12.19	66.78	3	קומת 3
362.28	119.54	155.83		7.94	12.19	66.78	4	קומת 4
357.23	110.47	155.83		7.94	16.21	66.78	5	קומת 5
357.62	109.56	155.83		7.94	17.51	66.78	6	קומת 6
357.62	109.56	155.83		7.94	17.51	66.78	7	קומת 7
341.54	60.05	155.83		7.94	50.94	66.78	8	קומת 8
364.19		153.38		14.83	195.98			גג טכני
15,875.38	867.80	2,372.32	9,978.30	812.03	1,243.88	601.05		ס.ח"כ

בנוסף שטחי מרפסות לא מקורות בהיקף של 1,577.35 מ"ר

10 בMagnitude 2004 או יותרו 4 מراتפים

4366507 "A-TOWER" רח' התדרה 5 רעננה | ת.ד. 4014 מיקוד

טלפון: 09-7401913 Fax: 09-7482411 E-mail: office@aviran.info

www.aviran-real-estate.com



מגרש 2002

: שטח עיקרי

ס.מ"ר	משרדים/ תעסוקה	מסחר	קומת
1,152.84	25.72	1,127.12	קומה 1
1,312.07	1,312.07		קומה 2
1,879.12	1,879.12		קומה 3
1,879.12	1,879.12		קומה 4
1,442.07	1,442.07		קומה 5
1,444.83	1,444.83		קומה 6
1,269.83	1,269.83		קומה 7
1,269.48	1,269.48		קומה 8
			גג טכני
12,918.84	11,791.72	1,127.12	ס.מ"ר

: שטחי שירות

ס.מ"ר	דרישת רשות	מבואות וח' מדרגות	חניה	אחסנה	מתקנים ומע' טכניות	ביחס ובתי חון	קומת
5,296.32		130.68	5,019.20	113.80	32.64		מרתף -3
5,264.72		131.41	5,019.60	113.71			מרתף -2
5,264.76		131.40	5,019.65	86.64	27.07		מרתף -1
518.66		423.83			28.90	65.93	קומה 1
352.58	105.57	156.16		7.94	16.13	66.78	קומה 2
362.98	119.64	155.83		7.94	12.79	66.78	קומה 3
361.29	119.64	155.83		7.94	11.10	66.78	קומה 4
362.15	119.64	155.83		7.94	11.96	66.78	קומה 5
362.15	119.64	155.83		7.94	11.96	66.78	קומה 6
362.15	119.64	155.83		7.94	11.96	66.78	קומה 7
362.15	119.64	155.83		7.94	11.96	66.78	קומה 8
298.53		141.87		8.45	148.21		גג טכני
19,530.59	943.05	2,206.16	15,058.45	386.12	336.64	600.17	ס.מ"ר

בנוספ' שטחי מרפסות לא מקורות בהיקף של 607.78 מ"ר



מגרש 2003

שטח עיקרי :

ס.ח'ג	מסחר 毛主席	קומת 毛主席
972.92	19.99	952.93
1,500.03	1,500.03	קומת 1
1,734.65	1,734.65	קומת 2
1,734.65	1,734.65	קומת 3
1,734.65	1,734.65	קומת 4
1,734.65	1,734.65	קומת 5
1,318.16	1,318.16	קומת 6
1,318.30	1,318.30	קומת 7
672.93	672.93	קומת 8
		גג טכני
סה"כ	12,720.94	11,768.01
		952.93

שטח שירות :

ס.ח'ג	דרישת רשות	דרישת עמדדים	ק' וח' מדרגות	מבואות חניה	חניה	אחסנה	מתקנים ובתי חווה ומע' טכניות	ביחס למבנה	קומת 毛主席
3,453.28			103.50	3,206.41	109.62		33.75		מרתף -3
3,403.07			102.19	3,192.54	108.34				מרתף -2
3,269.49			102.19	3,058.96	81.27		27.07		מרתף -1
814.01		420.34	298.38				28.46	66.83	קרקע
351.37	101.25		155.83		7.94		19.57	66.78	קומת 1
361.27	118.76		155.83		7.94		11.96	66.78	קומת 2
361.27	118.76		155.83		7.94		11.96	66.78	קומת 3
361.27	118.76		155.83		7.94		11.96	66.78	קומת 4
361.27	118.76		155.83		7.94		11.96	66.78	קומת 5
356.14	111.13		155.83		7.94		14.46	66.78	קומת 6
356.15	111.14		155.83		7.94		14.46	66.78	קומת 7
332.40	78.33		155.83		7.94		23.52	66.78	קומת 8
298.25			106.46		8.45		183.34		גג טכני
סה"כ	876.89	420.34	1,959.36	9,457.91	371.20		392.47	601.07	

בנוסך שטחי מרפסות לא מקורות בהיקף של 1,093.35 מ"ר



מגרש 2004

שטח עיקרי :

קומה	מסחר	משרדים/ תעסוקה	סה"כ
			שטח
קרקע	321.65	23.49	345.14
קומה 1		1,135.30	1,135.30
קומה 2		1,135.30	1,135.30
קומה 3		1,135.30	1,135.30
קומה 4		1,135.30	1,135.30
קומה 5		1,135.30	1,135.30
קומה 6		1,135.30	1,135.30
קומה 7		1,135.30	1,135.30
קומה 8		712.45	712.45
גג טכני			
סה"כ	321.65	8,683.04	9,004.69

שטח שירות :

קומה	ביחסו ובתייחות	מתקנים ומע' טכניות	בטיחון	חניה	אחסנה	מבואות וח' מדרגות	ק' עמודים	דרישת רשות	סה"כ
מרתף -4		185.23		104.03	1,881.12	102.81			2,273.19
מרתף -3				104.18	2,008.74	99.02			2,211.94
מרתף -2		43.32		74.39	1,991.74	102.50			2,211.95
מרתף -1		43.32		74.39	1,991.74	102.50			2,211.95
קרקע	48.90	109.04		11.84		212.49	684.08		1,066.35
קומה 1	49.60	21.04		11.35		135.79		150.05	367.83
קומה 2	49.60	21.04		11.35		135.79		150.05	367.83
קומה 3	49.60	21.04		11.35		135.79		150.05	367.83
קומה 4	49.60	21.04		11.35		135.79		150.05	367.83
קומה 5	49.60	21.04		11.35		135.79		150.05	367.83
קומה 6	49.60	21.04		11.35		135.79		150.05	367.83
קומה 7	49.60	21.04		11.35		135.79		150.05	367.83
קומה 8	30.60	16.71		11.35		115.54		99.52	273.72
גג טכני	426.70	173.08		16.49		79.38			268.95
סה"כ	426.70	717.98		476.12	7,873.34	1,764.77	684.08	1,149.87	13,092.86

בנוסף שטחי מרפסות לא מקורות בהיקף של 524.54 מ"ר + 173.12 מ"ר גזוזטראות.



היתר מס' 20201308 מיום 20.12.22 -

7.2

בהתאם להחלטת ועדת בישיבה מס' 656 מיום 24.1.22, הוחלט לאשר בתנאים את בקשה מס' 20201308 לתוכנית שינויים

牟וטר : תוכנית נוספת ושינויים להיתר מס' 20160397 מיום 20.12.22 כולל :

תוספת קומת מרתק 4 בmgrash 2001 (38), 2002 (39), 2003 (40)	**
שינוי גרעין קיימן ושינויים פנימיים בכל המרתפים.	**
תוספת חותם שרטטים וחניה התפעולית במרתק 1	**
mgrash 2004 (41) ללא שינוי.	**

מעיוון בתשריט ופרק חישוב שטחים בתשריט ההיתר עולה כדלקמן :

שטח עיקרי ושטח שירות על קרקע – לא שינוי¹¹.
שטח שירות תות קרקע כדלקמן :

mgrash 2001						
סה"כ	סנה	מטרים ומעלה'	חניה	מדרגות	קומה	
4,241.04		114.06	3,941.42	185.56	-4	מרתף
4,241.02		115.78	3,941.30	183.94	-3	מרתף
4,229.69		100.20	3,939.89	189.60	-2	מרתף
3,880.41		2,425.94	1,069.75	384.72	-1	מרתף
16,592.16		2,755.98	12,892.36	943.82		סה"כ תות קרקע

mgrash 2002						
סה"כ	סנה	מטרים ומעלה'	חניה	מדרגות	קומה	
5,279.25		399.01	4,683.14	197.10	-4	מרתף
5,092.46		281.86	4,670.02	140.58	-3	מרתף
5,092.46		281.86	4,670.02	140.58	-2	מרתף
5,134.55	45.08	3,872.80	857.56	359.11	-1	מרתף
20,598.72	45.08	4,835.53	14,880.74	837.37		סה"כ תות קרקע

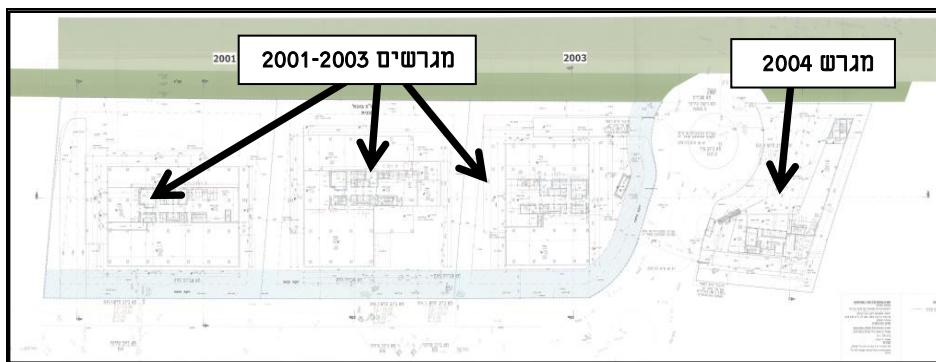
mgrash 2003						
סה"כ	סנה	מטרים ומעלה'	חניה	מדרגות	קומה	
3,369.98		184.55	3,030.16	155.27	-4	מרתף
3,258.03		189.15	2,929.69	139.19	-3	מרתף
3,257.98		189.14	2,929.65	139.19	-2	מרתף
2,989.21		2,440.99	84.08	464.14	-1	מרתף
12,875.20		3,003.83	8,973.58	897.79		סה"כ תות קרקע

¹¹قيمة اي التامة بين شטח عالي على كركعي "كييم" بتحقית היתר, בין היתרים קודמים. הובא בחשבונו שטח עיקרי שօושר בהיתרים קודמים – לא שינוי (ר' לעיל וליהלן)

סיכום שטחי בניה במ"ר (בהתירים מאושרים¹²):

סה"כ	2004	2003	2002	2001	מגרש
3,731	322	953	1,127	1,329	שטח עיקרי למסחר
43,956	8,683	11,768	11,792	11,713	שטח עיקרי לתעסוקה
47,686	9,005	12,721	12,919	13,042	סה"ב שטח עיקרי
15,494	4,184	3,953	3,705	3,652	שטח שירות על קרקע
63,180	13,189	16,674	16,624	16,693	סה"ב ברוטו על קרקע
58,975	8,909	12,875	20,599	16,592	שטח שירות במרתפים
122,155	22,098	29,550	37,222	33,286	סה"ב שטחי בניה במגרש

תשריט המגרשים מתכנית ההיתר



חנייה -

מרתפי החניה במגרשים 2003-2001 מחוברים עם מס' גרעיני גישה לבניינים. במגרש 2004 חניון נפרד.

להלן טבלת היצוע החניה מהיתר מס' 20201308 (מגרשים 2001 - 2003)

מפלט	משרדים	משרדים	נכדים	חנייה ציבורית	תפנוולי	אופניים	אופניים	מפלט
-	-	-	-	-	-	-	-	ק.קרקע
-	200	-	-	-	-	-	-	מפלט 1-
86	-	1 טנדר 9 משלאות 3 משלאות 7	327	52	6	88	181	מפלט 2-
85	-	-	354	-	7	-	347	מפלט 3-
21	-	-	357	-	7	-	350	מפלט 4-
192	200	7	1,038	52	20	88	878	סה"כ

ע"פ היתר קודם – במגרש 2004 הוסדרו 230 מקומות חניה.
סה"כ 1,275 חניות (כולל רכב תפעולי) + חניות לאופניים ואופנוועיס¹³.

¹² להתרשומות בלבד – ר' להלן החלטת ועדת שאותרה בתנאים – בקשה מס' 20230737 הכלולות שינויים בשטח על-קרקע.

¹³ בתיחסיב השומה היקף החניות שהובאו בחשבון נגזר מן התקן האפקטיבי בשיטות לב לשטח העיקרי.

4366507 מיקוד 4014 רח' התדרה 5 רעננה | ת.ד.

טלפון: 09-7482411 פקס: 09-7401913 E-mail: office@aviran.info

www.aviran-real-estate.com

שטח לשירותים ושטח שירותים נוספים -

אפיון שטחי הבניה בקומנות המרתף בוצע באמצעות חישוב השטחים ותשירת ההיתר :

קומות מרתקי (1-) שטח לחוות שירותים

חלק משטחי השירותים מוגדרים כחוות שירותים וחלק מן השטחים מהווים שטחי אחסנה / חדרי לקוחות/ מטבחונים/ שירותים וחלק מוגדרים כמעברים/חדרי חשמל ותמייה ועוד.

סה"כ שטח במגרשים 2001-2003 ע"פ תשירת ההיתר לחוות שירותים : **3,458 מ"ר**

שטחים נלוויים לחוות השירותים – לרבות חדרי לקוחות/שירותים/מטבחון/ חדרי חשמל/UPS/
וכדו – **כ- 1,293 מ"ר¹⁴.**

שטחי אחסנה במרתפים :

שטח אחסנה (ע"פ תשירת ההיתר)						מגרש/קומה			
סה"כ אחסנה					-4	-3	-2	-1	
207.98	67.78	103.72	14.45	22.03					2001
124.23	34.25	44.99	44.99						2002
276.77	56.47	108.31	39.86	72.13					2003
608.98	158.50	257.02	99.30	94.16					סה"כ

¹⁴ שטחי אחסנה נספרו בנפורד (ר' להלן)

7.3 החלטת ועדת תכנית הגשה להיתר - מס' בקשה 20230737

ע"פ החלטת ועדת מיום 2.8.23 (ישיבה מס' 688) הוחלט לאשר את הבקשה שלhalten בתנאים¹⁵.

תיאור הבקשה - שני בנייני תעסוקה ומסחר בני 13 קומות במגרשים 2001-2002
ושני בניינים בני קומה אחת במגרשים 2003-2004 לפि תכנית הר/מק/א'.

בקשה זו מתויהסת לבניה עילית בלבד. תת קרקע במגרשים 2003-2001 ע"פ היתר מס' 20201308 ובמגרש 2004 ע"פ היתר 20160397.

הוצגה בפנינו תכנית הגשה להיתר וזאת לאחר אישור תכנית 2460א' אשר אפשרה ניוז
זכויות למגרשים 2001-2002.

להלן שטחי הבניה המבוקשים:

סה"כ	שטח למטרות שירות						שטח למטרות עיריות			מגרש 2001	
	סה"כ שירות	סה"כ משותפים	חדרי שירות	מ' מכניות ומשירות	מ' מבאות וח' מדרגות	מ' מוגנים	סה"כ עיקרי מוחבים	משדים	משדר ותעוי'	מסחר והסעה	קומה ומפלס
2,622.83	930.08	26.48	46.61	776.46	80.53	1,692.75			1,692.75	0	0.00
93.98	93.98			43.60	50.38					0	3.50
2,218.07	459.83	7.60	42.22	328.75	81.26	1,758.24	1,758.24			1	6.60
2,243.31	458.25	7.60	42.22	327.17	81.26	1,785.06	1,785.06			2	10.56
2,276.25	459.56	7.60	42.05	327.18	82.73	1,816.69	1,816.69			3	14.52
2,319.30	459.94	7.60	42.39	327.22	82.73	1,859.36	1,859.36			4	18.48
2,371.66	459.98	7.60	42.39	327.26	82.73	1,911.68	1,911.68			5	22.44
2,434.96	458.88	7.60	42.39	326.16	82.73	1,976.08	1,976.08			6	26.40
2,485.40	460.44	7.60	43.05	327.06	82.73	2,024.96	2,024.96			7	30.36
2,569.08	519.08	7.60	43.06	385.69	82.73	2,050.00	2,050.00			8	34.32
2,502.24	459.58	7.60	43.05	326.20	82.73	2,042.66	2,042.66			9	38.28
2,467.46	459.58	7.60	43.05	326.20	82.73	2,007.88	2,007.88			10	42.24
2,416.59	460.41	7.60	43.05	327.03	82.73	1,956.18	1,956.18			11	46.20
681.25	681.25			372.92	308.33					12	50.16
סה"כ על קרקע	6,820.84	110.08	932.05	4,791.09	987.62	22,881.54	21,188.79	1,692.75			

¹⁵ נ"פ החברה, במועד הקובלן מולאו זה מכבר רוב התנאים, בהתייחס לדרישות הקיימות.



סה"כ	שטח למטרות שירות						שטח למטרות עיקריות			2002		
	סה"כ שירות	חדורי שירות	משותפים	מ' טכניות	מ' שירות	מבואות וחלקות	סה"כ עיקרי מוחבבים	סה"כ עיקרי מוגנים	משרדים ותעוי'	מסחר והסעה	קומה	מפלס
2,853.93	943.27	28.33	42.53	788.77	83.64	1,910.66			1,910.66	0	0.00	
93.98	93.98		43.60	50.38						0	3.50	
2,526.10	457.82	7.60	42.35	326.47	81.40	2,068.28	2,068.28			1	6.60	
2,572.72	461.11	7.60	40.84	331.26	81.41	2,111.61	2,111.61			2	10.56	
2,569.78	457.59	7.60	41.97	326.61	81.41	2,112.19	2,112.19			3	14.52	
2,641.98	458.66	7.60	42.73	326.92	81.41	2,183.32	2,183.32			4	18.48	
2,663.90	458.54	7.60	42.54	326.99	81.41	2,205.36	2,205.36			5	22.44	
2,670.16	459.26	7.60	43.13	327.12	81.41	2,210.90	2,210.90			6	26.40	
2,682.95	461.60	7.60	45.49	327.10	81.41	2,221.35	2,221.35			7	30.36	
2,684.70	465.00	7.58	43.08	332.94	81.40	2,219.70	2,219.70			8	34.32	
2,670.14	459.04	7.58	43.08	326.98	81.40	2,211.10	2,211.10			9	38.28	
2,653.35	465.02	7.58	43.10	332.94	81.40	2,188.33	2,188.33			10	42.24	
2,621.00	465.81		51.53	332.88	81.40	2,155.19	2,155.19			11	46.20	
656.61	656.61		350.56	306.05						12	50.16	
32,561.30	6,763.31	104.27	916.53	4,763.41	979.10	25,797.99	23,887.33	1,910.66	סה"כ על קרקע			

סה"כ	שטח למטרות שירות						שטח למטרות עיקריות			2003		
	סה"כ שירות	חדורי שירות	משותפים	מ' טכניות	מ' שירות	מבואות וחלקות	סה"כ עיקרי מוחבבים	סה"כ עיקרי מוגנים	משרדים ותעוי'	מסחר והסעה	קומה	מפלס
2,514.00	913.30	27.23	60.45	749.39	76.23	1,600.70			1,600.70	0	1.00	
2,514.00	913.30	27.23	60.45	749.39	76.23	1,600.70	0.00	1,600.70	סה"כ על קרקע			

סה"כ	שטח למטרות שירות						שטח למטרות עיקריות			2004		
	סה"כ שירות	חדורי שירות	משותפים	מ' טכניות	מ' שירות	מבואות וחלקות	סה"כ עיקרי מוחבבים	סה"כ עיקרי מוגנים	משרדים ותעוי'	מסחר והסעה	קומה	מפלס
1,498.40	1,195.54			75.29	1,076.56	43.69	302.86			302.86	0	1.00
1,498.40	1,195.54			75.29	1,076.56	43.69	302.86	0.00	302.86	סה"כ על קרקע		

סיכום
5,506.97
45,076.12
50,583.09
סה"כ עיקרי שטחי שירות
15,692.99
סה"כ עיקרי ושירות
66,276.08

הערה – ניתן לראות כי נזדו זכויות בין מגרשים ובין שימושים (התב"י'ع לאפשרת).

קיימת יתרת שטח עיקרי לניצול בהיקף של כ- 1,622 מ"ר.



הדמייה של הקטע הרלוונטי



סיכום שטחי בניה בהתייחס לבקשת להיתר חדש –

מגרש	סה"כ	2004	2003	2002	2001
שטח עיקרי למסחר	5,507	303	1,601	1,911	1,693
שטח עיקרי לתעסוקה	45,076	0	0	23,887	21,189
סה"כ שטח עיקרי	50,583	303	1,601	25,798	22,882
שטח שירות על קרקע	15,693	1,196	913	6,763	6,821
סה"כ ברוטו על קרקע	66,276	1,498	2,514	32,561	29,702
שטח שירות במתרפים	58,975	8,909	12,875	20,599	16,592
סה"כ שטחי בניה במגרש	136,941	22,098	15,389	53,160	46,295



.8.

נתוני משפט:

8.1 נסחי רישום

כללי –

מדובר בחולקות חדשות שנוצרו לאחר הליך פרצלציה בחולקות מקור שנכללו בטבלאות איזון והקצאה. החולקות החדשות נקבעו על בסיס מגרשים 2004-2001.

הובא בחשבון ע"פ הנ מסר מהחברה כי זכויותה במגרשים נשוא השומה הן ללא שינוי ובהתאם להסכם הפיתוח ותוספות כפי שנחתמו בין רמי' לבן "אלוני ים אחזקות בע"מ". (רי להלן)

להלן תמצית הפרטים הרלוונטיים שעולים מפלטי מידע מפנקס הזכיות מהאינטרנט שניצפו מיום 5.2.23:

41	40	39	38	6891	גוש
2,838	5,365	4,967	6,059	:	חלוקת
				:	שטח
				:	בעליים רשום
		(918440/1000000)	רשות הפיתוח		
		(81560/1000000)	קרן קיימת לישראל		

הערות :

בכל חולקת רשומות שתי העורות לטובת רשות העתיקות בדבר אתר עתיקות: **

י.פ 4023 מיום 9.7.92 (בתנאי שטר מקור 1/1992/1/10721)
י.פ 4256 מיום 27.10.94 (בתנאי שטר מקור 1/1994/1/18555)

בחולקה 41 – רשותה העורה על ייעוד מקראין תקנה 27, לטובת עיריית הרצליה: **

התחייבות המבוקש כי ככל שתוגש בעתיד בקשה להקמת תחנת דלק במגרש 2004 מכוח התכניות החלות יהיה על המבוקש לבצע את כל התיאומים הנדרשים לרבות תכנון וביצוע כל התאמות שתידרשנה מבניינים המושרים במסגרת בקשה להיתר מס' 20160397 ולא תהיה למבקש כל תביעה ו/או טענה בעניין זה כלפי הוועדה המקומית ו/או עיריית הרצליה ו/או מי מטעמה.

זיקות הנאה בחולקות 40-38 הרשותות בחולקות כפופות לטובת הציבור:

חולקה מס' 38 - זכות מעבר להולכי רגל בשטח של 863 מ"ר המסומנת בתשריט באות C בצבע ירוק מקווקו. **

חולקה מס' 39 - זכות מעבר להולכי רגל בשטח של 771 מ"ר המסומנת בתשריט באות D בצבע תכלת מקווקו. **

חולקה מס' 40 - מעבר להולכי רגל בשטח של 1,253 מ"ר המסומנת בתשריט באות E בצבע כחול מקווקו. **



אישור זכויות

8.2

אישור זכויות אינם עדכניים. לפי החברה היא בעל הזכות בהתאם להסכם הפיתוח, ולאחר השלמת הפיתוח כנדרש היא הזכאית להירשם בעתיד כחוכרת בנכס שבנדון.

בسبטמבר 2022 נחתמו הסכמי פיתוח חדשים בין רמי'י לחברת בעל זכויות הפיתוח¹⁶ במתחם.

הסכם פיתוח מהווניים

8.3

הוצעו בפנינו הסכמי פיתוח מהווניים מיום 12.11.2017 כ"כ הוצע תוספות ועדכונים להסכם הפיתוח מיום 7.6.2020 ומיום 11.9.2022.

מההסכמים עולים הנתונים הרלוונטיים הבאים :
הסכם הפיתוח נחתמו בין רשות מקראין ישראל (להלן: "הרשות") לבין אלוני ים אחזקות בע"מ (מס' תאגיד 511791022)

הרשות מעמידה בזה את המגרש לרשות היוזם לתקופת הפיתוח בלבד, לשם פיתוחו ובנית המבנים בהתאם לתוכניות מאושרוות ותוכניות שתואושנה ע"י הרשות והרשות המוסמכות.

אם היוזם ימלא אחר התוכייבותו ע"פ חוזה זה, ובמועדים הקבועים לכך בחוזה, מתחייבת הרשות לחתום עם היוזם על הסכם החכירה, לגבי המגרש והמבנים.

בחוזה החכירה ייקבע :

תקופת החכירה, שיעור הניצול, הערך היסודי של המגרש והמדד היסודי ע"פ ^{**}
חוזה החכירה יהיו כאמור בחוזה פיתוח זה.

מטרת החכירה תהיה זהה למטרת ההקצתה כאמור בחוזה פיתוח זה. ^{**}

התשלומים ששולמו לרשות ע"פ חוזה הפיתוח יחשבו כתשלום על חשבון דמי החכירה שיגיעו לרשות ע"פ חוזה החכירה. ^{**}

יום אישור העסקה ייחשב כתחילת תקופת החכירה לכל דבר ועניין, לרבות עניין המועדים ע"פ חוזה החכירה, וכן לעניין החזקה, האחריות بعد נזקים, ותשלום עבור מיסים, תשלום חובה והוצאות פיתוח.

¹⁶ לפי כללי הסכם הפיתוח, במידה והחברה תעמוד בתנאיו, ייחתום עימה הסכם חכירה מהוון לטוווח ארון.



נתוני הסכמי הפיתוח -

					המקום	:
					התב"ע	:
2004	2003	2002	2001		מגרשים	:
2,838	4,967	5,365	6,059	מ"ר	שטח בערך	:
			6591		גוש	:
			1 (חלק), 2 (חלק)		חלקות	:
- מגרשים 2003-2001					היעוד/המבנים :	
- מגרש 2004					אזור תעסוקה מיוחד	
					אזור תעסוקה ותעשייה	
					יום אישור העסקה :	25.1.2017
25.1.2024					תקופת הפיתוח :	84 חודשים מיום אישור העסקה וכלה ביום
					תקופת החכירה :	24.1.2066 - 25.1.2017
					המועד להגשת התכניות	-
					המועד להתחלה בניה	-
					המועד לסיום יסיקת יסודות	-
					המועד להשלמת השלם	-
					המועד להשלמת הבניה	-

ידוע ליוזם כי "התמורה" כהגדרתה בחוזה זה מהוות תשולם בגין שטח מבונה כמפורט לעיל וכי תמורה אישור הרשות להגדלת קיבולת הבניה או לכל שינוי שבקבותיו עלה ערך המקראין נשוא חזזה זהה כתוצאה מהשינוי, בין בדרך של הקלה בין בדרך של שינוי תכנית מפורטת ובין בכל דרך אחרת רשות, בין היתר, לTRANSFER נספהת כפי שתקבע הרשות מעת לעת.

תנאים מיוחדים שהליכים מעבר לתנאי חוזה הפיתוח¹⁷ :

ידוע לחברה, כי שלב אי של תכנית הר/2030 כולל 60,000 מ"ר (עיקרי) בלבד, כאשר הוצאת היתר בניה באשר ליתרת זכויות הבניה בתכנית מותנית בביוץ מחלף הרוב מכיר והחברה מצהירה ומתחייבת כי לא תבוא בכל טענה, דרישת ו/או תביעה בעניין זה כלפי רשות מקראין ישראל.

החברה מצהירה, כי ידוע לה שבמסגרת תכנית הר/2030 קיימים מגרשים נוספים, הוו בבעלות פרטית והן בניהול רמי'י ותפקיד הגשת בקשה להוצאת היתר בניה לניצול זכויות הבניה בהם. החברה מתחייבת כי לא תבוא בכל טענה, דרישת ו/או תביעה בעניין זה כלפי רמי'י.

¹⁷ נ"פ הנ מס' נ"י החברה, העורות שנרשמו בהסכם הפיתוח המקורי, לרבות בדבר תביעות, ואשר אין מופיעות בתוספות העדכנית, נמחקו היהות והמחלקה הוטדרה וכעת אין כל טענות ו/או העורות בעניין.



ידוע לחברת כי השטח תחום בסוללת עפר מצד הצפוני והוא מתחייבת כי לא תבוא בכל טענה ו/או דרישת לרמיי בעניין זה.

ידוע לחוכר כי למרות האמור במובא להסכם זה המועד האחרון להשלמת הבניה הוא 25.1.2024. ידוע לחוכר כי בתום תקופת הפיתוח ככל שלא יעמוד במועד הבניה, הרשות תהיה רשאית לבטל את הסכם.

מובחר בזאת כי ככל ולא תושלם הבניה עד המועד הקבוע בחוזה, בקשה לאורכה כפופה להחלטת המועצה כפי שתהיה בתוקף באותה עת.

היום מקדם תכנית לניז זכויות הר/ 2460. ככל שהתכנית תאושר¹⁸ – היום יחויב בתשלום בגין כל הזכויות לרבות הזכויות עקב הניז בשיעור 91%¹⁹.

בהתאם לסעיף 5.7.10 בקובץ תקנות מועצת מקראין ישראל. היקף הזכויות שנזיד לא יגרע מהסכום הפיתוח של המגרשים מהם נזיד²⁰.

בגין הארכתו הסכם הפיתוח החוכר ישם תשלום תשומותים לרמיי כדלהלן :

הארכה שנייה (ספטמבר 2022)		הארכה ראשונה (יוני 2020)	
מספר מגרש	תשלום ב מיליון ש"מ	מספר מגרש	תשלום ב מיליון ש"מ
4.31	2001	כ- 1.32	2001
4.10	2002	כ- 1.26	2002
4.15	2003	כ- 1.28	2003
3.58	2004	כ- 1.10	2004
=====	=====	=====	=====
כ- 16.14 מיליון ש"מ	סה"כ כ- 4.96 מיליון ש"מ		סה"כ

¹⁸ כאמור לעיל- התכנית אושרה זה מכבר.

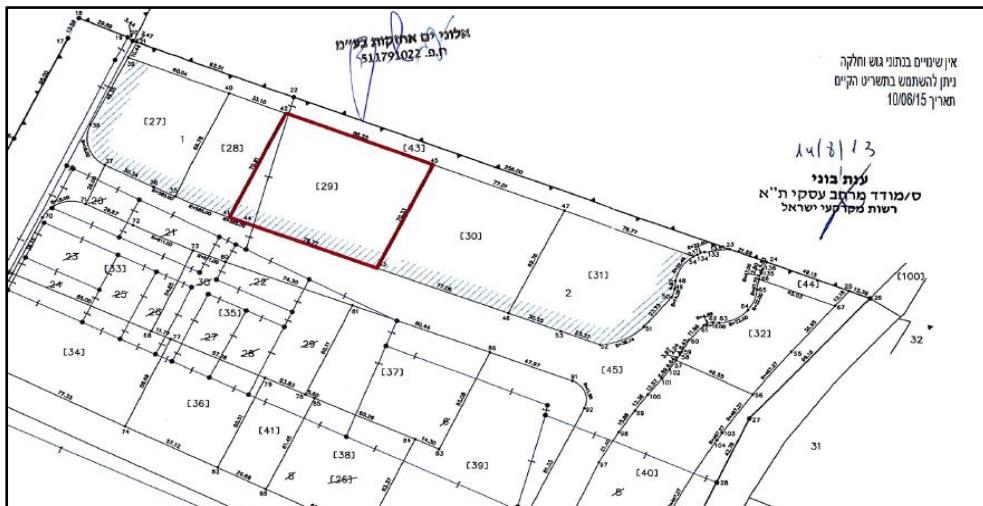
¹⁹ במגרשים אליהם נזיד הזכויות ישולם בגין הזכויות שנוסףו 91% כאשר בענין חישוב זכויות עתידיות במגרשים המנידים, יוכר ע"י רמיי נפח הבניה בהסתמכי הפיתוח המקוריים טרם הניז. בנוסף לפי כללי רמיי, בגין ניז הזכויות ותשולם 91% משווים יביא לכך שהיטל השבחה בגין תכנית הניז יחול על רמיי לפי הכללים הקבועים בחוק.

²⁰ דאה פירוט סעיף להלן.

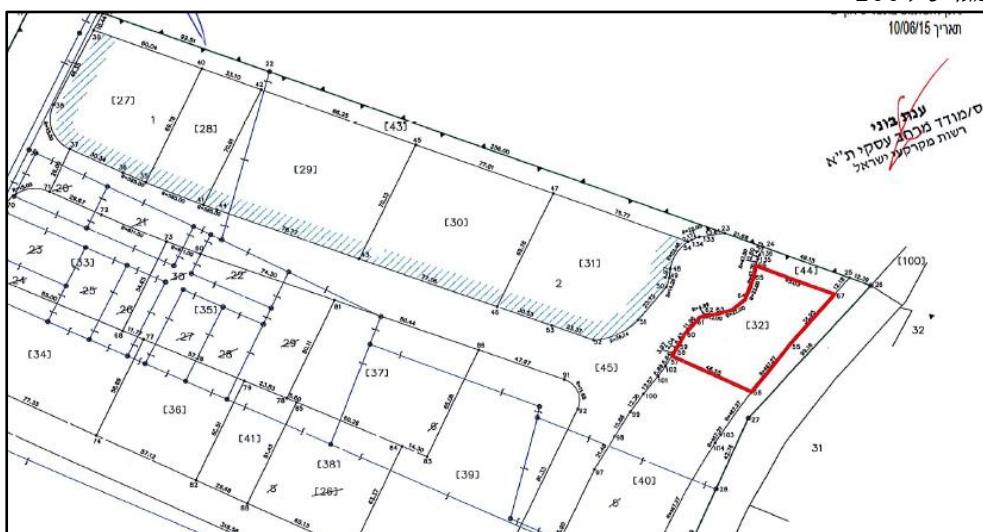


תשתיות חכירה לדוגמא

מגרש 2001



מגרש 2004



תקנות רמ"י - סעיף 5.7.10

8.4

על פ"ס **5.7.10 לתקנות רמ"י** - יוזם אשר חובב בהיטל השבחה ע"י הוועדה המקומית עבור אותו זכויות שבבעורן שילם לרשות דמי היתר בשיעור 91%, יהיה זכאי להחזר דמי היתר בגין היטל השבחה ששולם על ידו, ובלבך ששיעור דמי היתר ששולמו بعد הזכויות הנוספות לא יפחח מ-31%.

על היוזם להמציא אישור על תשלום היטל השבחה שבוצע ע"פ שומה סופית בהתאם לדין. ההחזר יישא הפרשי הצמדה וריבית ממועד תשלום דמי היתר.



8.5 הסכמים מול קבלנים

הוצגו בפנינו מס' הסכמים מול קבלנים מבצעים.

להלן עיקרי היעילות הקבועות והצפויות לפROYיקט במרקשים 2001-2003:

²¹ 98.5	:	הreement קובלן בסיסוס ורכפת מרתק 4-	**
²² 385	:	הסכם קובלן ראשי – קומות מרתק על ותת קרקע	**
165	:	הסכם מול קובלן אלומיניום (מעטפת וקירות מסך)	**
=====			
סה"כ	:	סה"כ 648.5 מ' נט	

הערות:

- ההסכמים אינם כוללים עבודות גמר לLOBI קומות קרקע וLOBI קומתי, אשר עלותם מוערכת בשלב זה סביבה כ- 75 מ' נט. **
- עלות ישירה בלבד. **
- רמת המפרט גבוהה וכוללת חיפוי אלומיניום וקירות מסך, גשרים, פיתוח וגינון ועוד. **
- שטחי הבניה כוללים שטחי מרתקים / חניות לשימוש שטח על קרקע (רחוב) בהיתרים עתידיים.** **

²¹ כולל כ- 20.6 מ' נט המתווחדים למרקש 2004

²² מתוכם כ- 292 מ' נט חזזה פאושלי והיתר כ- 93 מ' נט נ"פ כתוב כמפורט למדידה.

9. עקרונות, גורמים ושיקולים בחווות הדעת:

- 9.1 הנכס מהווה רצף של מגרשי תעסוקה משולבי מגורים ומסחר הממוקמים באזורי התעשייה הרצilia פיתוח.
- 9.2 מטרת חוות"ד היא אומדן שווי השוק של זכויות החכירה המהוונת²³ של החברה במגרשים שבנדון וזאת למטרת שווי בספריה החברה.
- רלוונטי תקן שמאם 1.7 ותקני החשבנות שחלים, המגבשים הנחיות ועקרונות לאומדן ה"שווי ההוגן" של נכסים מקראין המהווים "ndl'in להשקה".
- 9.3 ברבעון השני נחתמו הסכמים חדשים מול קבלנים, להשלמת הביסוס, ובנויות שטחים על ונת קרקעם בהתאם לבקשתה להיתר חדשה (רי לעיל ולהלן).
- חלק מהעלויות טרם נסגרו סופית וחלקו כפוף לכמויות בפועל. התקבלו נתונים עדכניים במיוחד לעניין הגמרים.
- ביקור במקום ונתונים שהתקבלו מהחברה מלמדים כי במגרשים שבנדון הושלמו עבודות הדיפון והחפירה, ועובדות הביסוס והקמת המרתפים נמצאות לקרהת סיום כאשר חלק מהמגרשים הוחל בבניית ק'ק.
- ראה השקעות שמדווחות על ידי החברה שנבחנו על ידו במקביל.
- 9.4 תב"ע שבתווך מאפשר שימושי תעסוקה ומסחר. היתר שנitinן מאפשר בנייה בהתאם לפוטנציאלי שבtab"u, לרבות- מרתפים לחניה ואחסנה, ק'ק מסחרית, וקומות עליונות לתעסוקה.
- 9.5 כיום אושרה לחברת תכנית בסמכות מקומית לניזוד והעברת זכויות הבניה משני המגרשים המורחיים, למגרשים המערביים.
- בהתאם לתוכנית זו, החברה החליטה לסדר מחדש את נפח הבניה המאושר וזאת בכך שבעתיד ניתן יהיה למש באופן מיטבי את פוטנציאלי הבניה הנוסף ברגע שייאושר, שכן מדיניות העירייה היא הגדלה משמעותית של זכויות הבניה באזורי התעשייה.
- כ"כ אושרה בתנאים תכנית היתר בהתאם לתוכנית הניזוד. מרבית השטחים רוכזו בשני בניינים.
- עוד קודם לכן נתנו היתרים למלא המרתפים למלא הפרויקט.
- 9.6 תוכנית מתאר כולנית למערב אזור התעשייה פורסמה למתן תוקף בדצמבר 2023 טרם המועד הקבוע.
- לאור הנתונים הסופיים לגבי הרח"ק הפוטנציאלי וכו', ועדכנה ה프로그램ה שבתחשיב.
- מתן תוקף לתוכנית זו העלתה הוודאות וכיירתה את הצפי ליכולת מימוש מלאה הפוטנציאלי (הן בשלב א והן בשלב ב').**

²³ הזכויות מעוגנות בטפסם פיתוח. טרם נחתם חוזה חכירה

כפי שנעשה בשומות קודמות הובא בחשבון בתחריב מקדמי דחיה, הפחתת עלויות ומקדמי סיכון בשים לב לכך שהתכנית הכלכלנית קבלה תוקף.

טכנית חישוב שווי הזכיות בנכס נעשתה בשתי חולפות בלתי תלויות: 9.7

הachat-
השוואה ישירה לערך קרקע בהתאם לפוטנציאל שבתכניות בניין עיר. ללא שינוי משומה קודמת אך בשים לב לכך שלמרות שהמתארית בתוקף עדין נדרשים מקדמי הפחתה וסיכון לרבות עלויות שיידרשו לרשותו.

השנייה - לבקרה: 9.8

חלק א'- חילוץ הקרקע ממחاري מכירה או שכירות של הפרויקט כבניו וمفוחה בኒוי רוח זימי ובניכוי עלויות בנייה לפי הסכמי קובלן.

מאחר והסכם הקובלן מתיחס רק לחלק מנפח הבניה הפוטנציאלי, הופחתו עלויות חלקיות בגין מרופפים.

בקשר זה יזכיר כי ניתן מכרז קובלן הביצוע מלמד כי העלות למ"ר גבוהה במיוחד. זאת מאוחר ובכוונה החברה למש בניין יוקרתי, מודרני ומעוצב.

ראה הדמיות פנים המבנה המתוכנן וחוץ המבנה לרבות גשרים ואלמנטים ייחודיים אחרים.

במקביל לעלות הקמה גבוהה יחסית נלקחו מחاري מכירה לבנה מודרני ויוקרתי.

חלק ב'- את יתרת זכויות הבניה העתידיות שאינן כוללות בהסכם הקובלן נלקח שווייפוי ערכי קרקע ריקה.

מטבע הדברים, חלק מהמרופפים יבנה ביום אשר הם ישמשו את שטחי המשרדים והמגורים שיבנו בעתיד. מקדמי הדחיה והסיכון מגלים חיסרונו מימון זה.

בשתי הטכניות הובא בחשבון כי כל פוטנציאל בנייה מעבר לתכניות בתוקף, סביר כי יחייב תשלוםים נוספים לרשותו. 9.9

הדבר מביא לכך שכל תוספת שטחים מעבר למותר בחוזה החכירה משפיעת על השווי הכלול במונחי ערך נוכחי נקי באופן מוגבל ביותר, מה גם שהפוטנציאל דוחוי לטוויה בגין.



לצורך אומדן השווי נבחנו נתונים שוק מתאימים לשימושים השונים הקיימים בעסקאות לקרקע ריביה והן בעסקאות של נכסים בניויים.

ניתן לראות כי חלק מהעסקאות של מכר משרדים גבוהות מאשר נלקח על ידו בתחריב. המחיר למ"ר שיווק בתחריב הינו על הגבול ההזהיר, בשים לב במצב המקרו כלכלי במועד הקובלע ולרבות היקף הפרויקט ומאפייניו.

התקבלו מהחברה השקעות שבוצעו בפרויקט. הובאו בחשבון רק השקעות ששਬירות את המתкосם כגון דיפון, חפירה, בנייה ישירה, עקיפות כגון יווצים, היטלים ועוד.

התקדמות וביצוע הבניה בפועל במועד הקובלע, לרבות קבלת היתר ותשלום היטלי פיתוח יוצרים יתרון לנכס על פני מגרשים ריקים סמוכים שנרכשו (מתן היתר מלמד כי שולמו מלאה האגי וההיטלים).

9.12. שלביות ביצוע ותנאים לאCLUS -

הן התכניות שחולות והן הנחיות שקיימות בתכנית המתארית למימוש מלאה הפוטנציאלי מתנים היתר/אclus בקיים נתוני רкуп כגון תשתיות, תכניות פיתוח, פרצלציה ועוד.

ביחס זה יצוין כי בפרויקט ניתן היתר בניה כך שմבחןת ה"מירוץ" למימוש זכויות ביחס לשלב א' החברה עומדת בדרישות ונוצר לה יתרון ייחסי, בכל הקשור לנפח הבניה העיקרי בפרויקט.

ביחס למגרשים אחרים שבהן טרם ניתן היתר בניה, לנכס יש עדיפות מבחינת הזמינות ונדרש להביא בחשבון היליך ההשוואה הישירה מקדם שווי מתאים.

כפי שפורט לעיל, מנהלי החברה לאורך השנה האחורה מקיים ישיבות עבודה ומקדים מול הרשותות המתאימות השרת חסמים ובירוקרטיות כך שרצף התכנית מקודם בפועל מהר ככל האפשר.

בכל מקרה, ולאחר ועדין קיימת אי וודאות במועד מימוש מלאה הפרויקט, הובא בחשבון דחיפה ומקדימי סיוכו לרבות שיווק על פני זמן.

מקדם הדחיפה וההפקחות שגולמו מבאים לכך שהשווי שהתקבל בשתי החלופות הוא במונחי ע.ג.ג.

9.13. הסכמי פיתוח -

לאחרונה חדשו כלל הסכמי הפיתוח ע"י החברה, תוך שהוא משלמת את העליות שנדרשו ע"י רמי".



בשנה וחצי האחרונות קיימת עלייה בשיעור האינפלציה בעולם וגם במדינת ישראל
שגרה עלייה בריבית. 9.14

לאורך מחצית השנה الأخيرة ניתן לראות צמוץ בקצב האינפלציה שכיוום בגבול
העליון של יעד בנק ישראל כאשר לאחרונה הנגיד הפחית את הריבית בשיעור מוגבל.
מדובר בקרקע ששוויה נגזר בדוחייה מפרויקט משולב מסחר ומשרדים. מצ"ב נתוני שוק
מהתקופה الأخيرة המגליים סביבת ריבית גבוהה.

לענין המצב הביטחוני –

על רקע ניסיון בשנים קודמות המשק הישראלי צלח משבירים ביטחוניים לאחר תקופה
קצרה יחסית לאחר שפרצו כך, שלאור הנתון שmarket נבחנים במונחי "טוחן הארץ",
סביר להניח שהשפעת המצב הביטחוני על השווי לצמצמות מוגבלת ומוגלמת
בתחזיבים.

סיכוןים/סיכוןים 9.15

סיכוןים –
סיום מוקדם של אי הוודאות הביטחונית, הבניה תתקדם טוב מהצפוי ללא חריגות
בתקציב.

התכנית המקודמת תאושר בלוח זמני קצר כאשר העליות הצפויות לרשויות השונות
יפחתו ביחס לתחזית המשמרנית שבושמה.

השלמת תכנון וקבלת היתר מהר מהצפוי
העסקית. סיום מצב המלחמה וחוזרת המשק לשגרה.

סיכוןים –

עיכוב בהליך הבניה, ייקור עליות גמר בפרויקט. דחיהה ביכולת מימוש הפטונצייאל
העתידי.

המשך אי וודאות כלכלית ביטחונית לטוח ביןוני, עצירת הפחתות הריבית וגידול
באינפלציה דבר שייצמץ בиковשים, מעבר לציפוי במועד הקובלע.



.10 נתוני שוק

פורסם כי ביום 2.11.22 רכשה חברת אמפא נדלין, במסגרת מכרז רמי'י שטח של כ- 1.9 דונם ** ברחוב החרש, באזורי תעשייה הרציליה פיתוח, תמורה כ- 100 מ' לנ'.

הרכישה מרמי'י מהוות חלק במושע של כ- 27% מגersh בשטח של כ- 6.78 דונם בייעוד תעסוקה, מסחר, מגורים ושטחי ציבור.

מדובר בחולק מפרויקט התחדשות הכוללת הריסה של בניין משרדים ישן (בית קורקס) ובנית קומפלקס מגורים, מסחר ותעסוקה חדש.

ע"פ זכויות הتب"ע שבתווך במקום מתוכננת הקמת מגדל משרדים בן 30 קומות ובניין מגורים בן 8 קומות, שיכלול שתי קומות מסחר ומעליהם 6 קומות מגורים.

חלק הזכיות במכרז ע"פ מכרז רמי'י :

כמות יח"ד :	37.31
שטח עיקרי למגורים :	כ- 1870 מ"ר (כ- 50 מ"ר ליח"ד) ²⁴
שטח עיקרי לתעסוקה :	כ- 5,726 מ"ר
שטח עיקרי למסחר :	כ- 1,280 מ"ר.

שטחי המשרדים יכללו תקן חניה של חניה אחת לכל 120 מ"ר ושטחי המגורים לא יכללו חניה.

הפרויקט יכול גם שטחים ציבוריים המיועדים לשימושים כמו חינוך, דת או רווחה, אשר ירשמו ע"ש עיריית הרציליה וימוקמו מעל הקומה המסחרית בפרויקט.

ניתוח שמנני ונטול שטחי מסחר ומגורים מלמד כי העסקת משקפת כ- 6,000 – 6,500 לנ' למ"ר ברוטו תעסוקה.

ע"פ פרסומים חברת גב-ים רכשה ביום 21.9.22 שטח של כ- 5 דונם ברחוב החושלים 3, באזורי תעשייה הרציליה פיתוח (מהוות את חלקה 97 בגוש 6592 מ' לנ').

החלוקת בשטח של כ- 5.327 דונם (כ- 5.2 דונם לאחר הפקעה), כולולה בשטח תב"ע הר/000 בבייעוד תעשייה (180% בניה עיקרי + כ- 60% למטרות שירות²⁵)

החלוקת כולולה במתחם ג-1 במסגרת תוכנית כולנית מופקדת מס' 2440 שפורטה לעיל.

במתחם ג- 1 יותר רח"ק 7 – (לאחר עדכון החלטת הוועדה המחויזת) מתקבל כ- 36 اي' מ"ר ברוטו על קרקע (ע"פ דיווח כ- 35 اي' מ"ר)

ע"פ הדיווח היטל השבחה ותשלומים לרמי'י עבור זכויות הבניה חלים על הרוכש.

²⁴ לכל יח"ד נוספת 12 מ"ר מרפסת
²⁵ 35% משטח עיקרי



10.1 עסקאות בקרקע בmgrשים בייעוד תעסוקה

במכרז רמיי מיום 24.1.24 נמכר בגוש 6422, חלקה 216 (חלק) mgrש בשטח 6.6 דונם בייעוד תעסוקה (mgrש 702 Tab"u מתחם הכוכבים הר/מק/1985 ב').

**

סכום הזכיה כולל פיתוח כ- 118.5 מיליון ₪.

זכויות בניה ברוטו ל-8 קומות 25,846 מ"ר. מתΚבל שווי של כ- 4,600 ₪ למ"ר ברוטו.
הנכס שבندון עדיף על המגרש שנרכש במכרז רמיי.

כפי שהובחר לעיל, המגרש שבנדון בשלב בנייה לאחר שקיבל היתר כאשר הקרקע במכרז רק בתחלת דרכה. הובא בחשבון מועד זמינות.

נעביר לכך, מדובר ברכזוואה קתנה יחסית הצמודה לשכונות מגורים בלתי מפותחת ובלתי זמין, בעוד שבנכש שבנדון ממוקם לב אוזור תעשייה פעיל וUMBOKSH, דבר שמציריך מועד התאמה למיקום.

עסקת חברת פרשקבסקי השקעות מיום 17.7.19

**

לפי דיווח פרשקבסקי עולה כי החברה (בامتעות חברת בת) רכשה 54% במושיע מmgrש 4008 שבתכנית 2030 בסכום של 205.5 מיליון ₪ + מע"מ.

כ"כ פרשקבסקי מצהירה כי שאר בעלי הזכיה בmgrש אינם קשורים עימה וכי ערכה מולם עסקת שירותים בניה או קומבינציה בשיעור של 40% לבעליים.

יתוח העסק -

יעוד-	תעסוקה ומסחר
שטח המגרש	7.3 דונם
שטח עיקרי על קרקע	30,929 מ"ר
שטח עיקרי מסחרי	3,550 מ"ר
סה"כ עיקרי	34,479 מ"ר

שרות על קרקע	כ- 11,492 מ"ר
סה"כ ברוטו על קרקע	45,971 מ"ר
פוטנציאלי נוסף עתידי²⁶	כ- 24,700 מ"ר
סה"כ פוטנציאלי בניה	כ- 70,671 מ"ר

²⁶ על מנת לשמור על מכנה משותף בהליך ההשוואה לנכס הנישום, גולם פוטנציאלי ייחסו בשיעור של שטח המגרש נשוא השומה חלקו שטח mgrש 4008 מ"ר (בנכש הנישום) = כ- 24,700 מ"ר ברוטו למסחר ומשרדים. כ"כ נשמר מועד מסחר משרדים.



חלק יחסית נרכש - 54%

כ- 1,917 מ"ר כ- 16,701 מ"ר כ- 13,338 מ"ר	מסחר נרכש תעסוקה נרכש פוטנציאלי רלוונטי לרכישה
	חישוב שטח אק' נרכש -
כ- 4,850 אק' ====== כ- 32,063 אק'	$= 1.15 \times 2.2 \times 1,917$ $= 1.33 \times 1 \times 16,701$ $= 0.75 \times 270.5 \times 13,338$ $= 28$ שטח אק' שנרכש
כ- 6,400 ₪ למ"ר תעסוקה	מחיר הרכישה מחולק לשטח אק' בהתאם להיום ערכי הקרקע עלו.

בשפטember 2021 רכשה חברת גב-ים מגרש בשטח של 1.1 דונם ברוחוב המדע 14.

**

המגרש כולל מבנה וזכויות בתוקף לכ- 1,800 מ"ר עיקרי (מתוכם 100 מ"ר מסחרי) + שטחי שירות בהיקף של 800 מ"ר (על קרקע)

ע"פ תוכנית המתאר 2440 שבמועד העסקה הייתה בשלבי הכנה נקבע רח"ק 6 למתחם ג' הרלוונטי.

מהוות פוטנציאל של כ- 4,000 מ"ר זכויות בניה נוספות מעבר לבנייה קיימת.

מחיר הרכישה – 5.6 מיליון ₪.

שטח המבנה כ- 2,400 כולל בתת הקרקע.

לאחר ניכוי שטח המבנה מתקין כ- 7,500 ₪ למ"ר ברוטו.

ביום 1.4.21 נמכר שטח של כ- 306 מ"ר מגרש 4006 בתכנין 2030 בייעוד תעסוקה.

**

שטח המגרש - 3,755 מ"ר, כולל הממכר מהוות כ- 8.15% מני השטח.

המגרש כולל זכויות בניה בהיקף של 16,305 מ"ר לטעסוקה עם היקף מוגבל של מסחרי בק"ק, כך שנמכר כ- 1,306 מ"ר.

התמורה כ- 9.25 מיליון ₪. מתקין כ- 7,082 ₪ למ"ר ברוטו במושע.

²⁷ הפקחת היטל השבחה

²⁸ דחיה עד ליכולת מימוש הפוטנציאל



ביום 4.2.21 נמכר שטח של כ- 500 מ"ר מגersh 1002 בתכנית 2030 ביעוד תעסוקה. **

שטח המגרש - 2,307 מ"ר, כולל הממוכר מהוות כ- 21.7% מן השטח.

המגרש כולל זכויות בניה בהיקף של 5,550 מ"ר לתעסוקה עם היקף 657 מ"ר מסחרי בק"ק, כך שנמכר כ- 1,346 מ"ר.

התמורה כ- 14.03 מיליון נט. מתתקבל כ- 10,426 נט למ"ר ברוטו במושע.

מכירות שטחי תעסוקה באזורי התעשייה

10.2

נבחנו מחירי מכירה ומחררי ביקוש לשטחי משרדים/תעסוקה בעיר הרצליה ובאזור התעשייה עצמו. כ"כ נבחנו נתונים מאZOרי תעסוקה אלטרנטיביים כגון צפון ת"א, רעננה, נתניה וכו'. להלן הנתונים בתמצית:

להלן נתונים עסקאות בסביבת הנכס שהתפרסמו לאחרונה:

תאריך מכירה	כתובת	גוש	חלוקת	שטח ברוטו במ"ר	קומת	חניות	מחיר מכירה-ב-₪	מחיר ל'מ"ר-ב-₪	שנתרול חניות
9.7.23	המנופים 8	6592	105	625	2	9	12,375,000	19,800	
21.6.24	החוישלים 5	6592	148	196	3	2	6,151,000	31,383	
30.5.23	החוישלים 5	6592	148	214	1	1	4,263,000	19,921	
13.4.23	החוישלים 5	6592	148	127	3	1	3,628,200	28,569	
19.12.22	מabit 22	6420	85	127	0	-	2,889,319	22,751	
1.12.22	המעפליים 17	6666	231	152	1	-	3,000,000	19,737	
21.9.22	החוישלים 5	6592	148	1249	4	13	30,475,000	24,400	
15.9.22	החוישלים 5	6592	148	256	3	3	5,925,000	23,145	
21.8.22	מabit 25	6420	55	5601	1	-	98,175,022	17,528	
21.8.22	המלך דוד 50	6667	684	464	-	2	8,200,000	17,672	
24.7.22	מabit 22	6420	85	133	2	2	2,450,000	18,421	
18.7.22	בן גוריון 33	6538	547	50	2	2	819,000	16,380	
13.4.22	המדוע 14	6518	55	3525	5	13	60,500,000	17,163	
12.2.22	השונית 10	6516	56	56	1	1	1,830,000	32,679	

פורסם כי בספטמבר 2021 רכשה גב ים את בניין משרדים, ברוחוב המדע בהרצליה. שטח בניוי של כ- 3,600 מ"ר. התמורה כ- 60 מיליון נט. שטח המגרש 1.1 דונם. **

מתתקבל כ- 16.5 נט למ"ר. שיורט התשואה הינו כ- 6.5%.

בתחילת 2022 הבניין הושכר במלואו לחברת "מיקסר", תמורת דמ"ש של 90 נט למ"ר, לתקופה של 10 שנים + אופציה בתוספת של 7% עליה בדמ"ש לשתי תקופות של 5 שנים.



השכרות של שטחי תעסוקה

בהתאם לסקר שוק שנערך ע"י חבי CBRE לשנת 2023, עולה כי דמי השכירות המוצעים למשרדים בהרצליה, הינם כ-90 ₪ למ"ר לחודש.
שיעור תפוצה – 96%.*

סקר בנייני משרדים של נת"ם לחצין הראשון של 2023 מלמד כי מחיר למ"ר משרדים בהרצליה פיתוח הינו כ-104 ₪ למ"ר לבנייני A class דמי ניהול נועים סביר כ- 21 ₪ למ"ר בממוצע.

בהתאם לדוחות הכספיים של חבי גב ים לשנת 2022, עולה כי דמי השכירות המוצעים למשרדים בגדלי אקרשטיין בהרצליה הינם כ-100 ₪ למ"ר לחודש. שיעור תפוצה – 98%.*

בהתאם לפרסומים חברות מיקרוסופט שוכרת שטחי משרדים בהיקף של כ- 44 א' מ"ר, תמורה דמ"ש של כ-90 ₪ למ"ר מעטפת.

הנכס המזכיר בהרצליה בצדד לנכס שבנון.

שטחי חניהמושכרים תמורה כ- 750 ₪ למקומ חניה בודדת.

בהתאם לדוחות הכספיים של קבוצת אקרשטיין לשנת 2022, עולה כי דמי השכירות המוצעים למשרדים במרכזה גב ים – בהרצליה פיתוח הינם כ-5 94.5 ₪ למ"ר לחודש.*

בהתאם לדוחות הכספיים של קבוצת אקרו לשנת 2022, עולה כי דמי השכירות המוצעים לפROYKT סי טאוור – בהרצליה פיתוח הינם כ-104 ₪ למ"ר לחודש.

פורסם כי במאי 2022 חברת Verint שכרה שטח של כ- 2,000 מ"ר בפרויקט גב-ים דרום בריח' שנקר, אשר שימש בעבר את משרד מיקרוסופט.

הסכם השכירות הוא לתקופה של 5 שנים בדמי"ש של 85 ₪ למ"ר מעטפת.
(לא גילום חניות). תקופת אופציה – 5 שנים נוספות.

דמי השכירות כולל חניות כ- 12 מיליון ₪.

חברת ג'נגל מוטורס שכרה בנובמבר 2020 שטחו קומות בשטח של כ- 9,000 מ"ר.
ההסכם ל- 5 שנים תמורה סכום של כ- 63 מיליון ₪. מתקלב כ- 105 ₪ למ"ר.

פורסם כי חברת פלייטיקה שכרה 2,400 מ"ר בבניין רוגוביון בהרצליה פיתוח, תמורה דמי שכירות של כ- 110 ₪ למ"ר.

בנוסף שכירה פלייטיקה 1,400 מ"ר נוספים בבניין משרדים ברוחב החוללים 4, תמורה דמי שכירות של 85 ₪ למ"ר.

בבניין משרדים ברוחב הסדרניות 4 מושכר שטח משרדים 215 מ"ר ברוטו ברמת גמר מלא בדמי שכירות חדשים של 25,000 ₪, משכיף כ 115 ₪ למ"ר ברוטו/חודש.



נתוני מכרך

תאריך מכירה	כתובת	גוש	חלוקת	שטח ב'מ"ר	קומה	חלוקת נמוך	חלוקת גבוהה	מחיר ב'מ"ר	מחיר מכירה ב₪	מספר	שם
13.12.23	בן גוריון 26	6546	754	86	קרקע	1	קרקע	1,750,000	20,349		
22.3.23	בן גוריון 23	6538	115	27	קרקע	0.367	קרקע	229,000	23,110		
26.1.23	סוקולוב 39	6531	97	70	ראשונה	1	ראשונה	1,965,000	28,071		
23.1.23	סוקולוב 39	6531	97	43	קרקע	1	קרקע	1,053,000	24,488		
29.9.22	סוקולוב 85	6532	34	179	ראשונה	1	ראשונה	6,379,500	35,640		

נתוני שכירות

פורסם כי בקניון שבעת הכוכבים בהרצליה, מושכרים שטחי מסחר בהיקף של כ- 25,355 מ"ר, תמורה דמי"ש חודשי של כ- 5.57 מיליון ₪. **

מהו זה דמי"ש ממוצע של כ- 220 ₪ למ"ר.

ע"פ סקר של חברת נת"מ לחזון הראשון של 2023 עולה כי מקומות חניה לשטחי משרדים בהרצליה פיתוח מושכרים לפי דמי"ש חודשי של כ- 650 ₪ במבני A class **

ברח' אבא אבן פינת רח' משכית מושכרים שטחי מסחר בקומת הקרקע. **

שטח מסחר פינתי עם חזית לרחוב משכית בהיקף של כ- 675 מ"ר מושכרים בדמי"ש ממוצעים של כ- 137 ₪ למ"ר.

פורסם כי במגדלי אקרשטין שברחוב אבא אבן מושכרים שטחים מסחריים שונים בדמי שכירות ממוצעים של כ- 148 ₪ למ"ר/חודש. *

ב"בית אמץ'ר" שברחוב הסדרניות 10, מושכרים מספר שטחי מסחר כלהלן: *

שטח מסחרי חזיתי המשמש למסעדה כ- 251 מ"ר מושכר תמורה דמי שכירות חודשיים של 158 ₪/מ"ר.

שטח מסחרי כ- 840 מ"ר (אולם תצוגת רכבים) מושכר תמורה דמי שכירות חודשיים של 97 ₪ למ"ר.

שטח מסחרי כ- 516 מ"ר מושכר תמורה דמי שכירות חודשיים של 97 ₪ למ"ר.

שטח מסחרי חזיתי כ- 68 מ"ר מושכר תמורה דמי שכירות חודשיים של 186 ₪ למ"ר.



בבית אינטער גאמא ברוחוב אבא אבן 16 בהרצליה פיתוח, מושכרים שטחי מסחר
כדלקמן : **

שטח של כ- 92 מ"ר מושכר תמורה דמי"ש חודשי של 120 נס למ"ר.
שטח של כ- 345 מ"ר מושכר תמורה דמי"ש חודשי של 127 נס למ"ר.
דמי ניהול עומדים על כ- 14 נס למ"ר.

מקומות חניה מושכרים כדלקמן (ע"פ שכירים שונים) :

- 36 מקומות חניה הושכוו תמורה 715 נס + מע"מ לחניה.
- 6 מקומות חניה הושכוו תמורה 650 נס + מע"מ לחניה.
- 6 מקומות חניה הושכוו תמורה 650 נס + מע"מ לחניה.

ת"א –

פורסם כי רשות המבורגרים האמריקאית שיק שכרו בנמל תל אביב שטח של כ- 237 מ"ר מסחרי + שטח ישיבה חיצוני של 224 מ"ר, תמורה דמי שכירות בסך של כ- 145 אלף נס לחודש. **

שטח אקוויולנטי הוא $224 * 0.25 + 237 = \text{כ- } 293$ מ"ר אק'.
דמי"ש למ"ר חנות הם 145 א' מחולק לכ- 293 אק' = **כ- 494 נס למ"ר מסחר**.

בפרויקט זה יinci ברכ' קפלן בת"א מושכרים שטחים בק"ק (לפני אכלוס) בהיקף של כ- 850 מ"ר בדמי"ש ממוצעים של כ- 300 נס למ"ר ברוטו. ההסכם האמורים נחתמו בתעריפים של 330-350 נס למ"ר. **

בפרויקט כיתון/גולף ברכ' פנחס רוזן בת"א מושכרים שטחים של כ- 2,100 מ"ר בדמי"ש ממוצעים של כ- 335 נס למ"ר לחודש. **

בדיזינגוף 91 בחלקו הצפוני מושכרים שטחים של כ- 140 מ"ר בדמי"ש של כ- 630 נס למ"ר. **

בשדר' בן ציון 3, מושכרים תאימים מסחריים בהיקפים גדולים תמורה דמי שכירות חדשים בטוחה של 290 נס - 330 נס למ"ר לחודש. **

במתחים שרונה מושכרים שטחי מסחר לשימושים שונים בשטח כולל של כ- 5,483 מ"ר תמורה דמי שכירות חדשים ממוצעים כ- 161 נס למ"ר, כאשר דמי השכירות לעסקי המזון (כ- 1,066 מ"ר) למ"ר אקווי לקומת הקרקע מתקבל כ- 282 ש"ח למ"ר אקווי. **

בקניון רמת אביב מושכרים שטחי מסחר, כ- 20,857 מ"ר, בדמי שכירות חדשים ממוצעים למ"ר כ- 488 נס. **

במגדל אמות אטריום שבמתחם הבורסה ברמת גן, מושכרים שטחי מסחר בקומת הקרקע כ- 400 מ"ר (לא כולל שטחי ישיבה חיצוניים), דמי השכירות החדשניים הממוצעים כ- 200 נס למ"ר/חודש. **

שירות מסחר-

במרכז מסחרי G הממוקם בשכונת כוכב הצפון, תל אביב דמי השכירות הממוצעים
נעימים בטוחות 250-220 ש' למ"ר לחודש לא כולל ניהול.

במרכז מסחרי G הממוקם בשכונת תל ברוך, תל אביב דמי השכירות הממוצעים לשטחי המסחר (כ- 2,800 מ"ר עיקרי) נעים בטווח 200-180 ש"ח למ"ר לחודש לא כולל ניהול.

במרכז מסחרי שכונתי בנאות אפקה, תל אביב, הושכרו מספר תאי שטח מסחריים כדלקמן:

- רשות סופרים שוכרת שטח בקומת הקרקע כ- 210 מ"ר תמורה דמי שכירות בסיסיים כ- 230 ש"ח (לא כולל ניהול) למ"ר. כמו כן שוכרת שטח אחסנה בקומת המרתף תמורה דמי שכירות חודשיים בסך של 80 ש"ח למ"ר (כולל ניהול).

- רשות מעדריות שוכרת שטח כ- 180 מ"ר בקומת הקרקע תמורה דמי שכירות בסיסיים כ- 235 ל"כ. כמו כן שוכרת שטח אחסנה בקומת המרתף תמורה דמי שכירות חודשיים בסך של 100 ל"כ למ"ר (כולל ניהול).

- רשות גליידריווט שוכרת שטח כ-90 מ"ר בקומת הקרקע תמורה דמי שכירות בסיסיים כ-300 ל"כ (לא כולל ניהול) למ"ר.

- רשות פארם שוכרת שטח כ-540 מ"ר בקומת הקרקע תמורה דמי שכירות בסיסיים כ-250 ל"ח (לא כולל ניהול) למ"ר.

10.3 קרקע למגורים

מכרז רמי מס' 147/2021 בקרית שחקים בהרצליה מיום 28.12.22

במרכז נמכר מגרש מס' 200 (תמל/1082), בגוש 6422 חלקות 122,117 ביעוד מגורים, מסחר וشتתיי ציבור. שטח המגרש כ- 5,288 מ"ר.

הממכר כולל 733 י"ד בשטח עיקרי של 65,959 מ"ר על קרקע + כ-170,1 מ"ר ברוטו למסחר.

המכרז כולל שטחי ציבור בהיקף של 2,640 מ"ר אשר יבנו ע"ח היזם.

סיכום הזכיה : כ- 916 מיליון ₪
פיתוח : כ- 206 מיליון ₪

לאחר נטול שטחי המסחר מתקבל שווי קרקע ליח"ד כ- 1.6 מיליון ש"ח.



מכרז רמי מס' 227/2022 במתחם תמ"ל/1068 בהרצליה מיום 22.12.22

במכרז נמכר חמשה מקבצי מגרשים הכוללים כ- 897 יח"ד בסה"כ.

כפי שנעשה לאחרונה, רמי מאפשרת לכל יוזם לזכות אך וرك במתחם אחד.

היות ולמעשה התחרו מס' חברות בכלל המתוחמים, נוצר מצב לפיו החברה הזוכה אינה זו שהציעה בהכרח את ההצעה הגבוהה ביותר.

כלומר, היות והמציע ההצעה ביותר צזה זה מכבר במתחם אחר, "זכה מן ההפקר" מציע בסכום השני, השלישי וכן...

ניתוח המכרזים מלמד כי סדר גודל של סכומי הזכיה לדירות בשטח פלדلت של כ- 117 מ"ר הינו בטוויה של 16-14 אי' השם למ"ר.

נציין כי הנכס שבندון עדיף במקומו.

בנוספ', שטחי הדירות בנכס שבנדון קטנים משמעותית ולכן המחיר למ"ר גבוהה בהתאם למשמעותו לעומת מחיר למ"ר במכרז זה.

הערה – במסגרת המתחם ששוק לעיל. פורסם בעיתונות כי נמכר לאחרונה מגרש מס' 107 בהיליך של כינוס נכסים, אשר כולל 77 יח"ד במחיר של כ- 1.3 מ' השם קרקע ליח"ד (לא כולל פיתוח).

ישוין כי מדובר במתחם בלתי מפותח המשמש לחקלאות בפועל ואינו זמין לבניה, בעודו שנכס שבנדון הפרויקט נמצא בעיצומה של בנייה לאחר שקיבל היתר בנייה.

מכרז רמי מס' 121/2020 ברוח' אינשטיין בת"א מיום 22.12.22

במכרז נמכר חלק מגרש מס' 137 בתכנית תא/א 4695 ליעוד מגורים ומסחר.

המוכר כולל 107 יח"ד מתוך ה- 160 המותרות במגרש לפי תב"ע. שאר יח"ד שייכות לבבעלי זכויות אחרים.

במכרז התחייב הוצאה לבנות עבור בעלי הזכויות האחרים 53 יח"ד בכפוף לתשלומים עליות ביצוע על ידם.

סכום ההצעה של הוצאה (שהיה "מחיר ייחודי") היה 239 מיליון השם כולל פיתוח²⁹.

מהנוסף במכרז לא ניתן לקבוע בוודאות אם לא יוטלו הוצאות נוספתות בגין הפיתוח בעת קבלת היתר בנייה.

לאחר ביצוע התאמות למקומות הנכס, למושע ולמורכבות העסקה שווי קרקע ליח"ד הינו בגבולות של כ- 2.4 מיליון השם.

²⁹ שומת שמאי רמי נעוצה על שך של כ-2.347 מיליון השם. מחיר המינימום היה כ-221 מיליון השם. משמעו המחיר נקבע בסכום מעת גובה ממחרת המינימום.



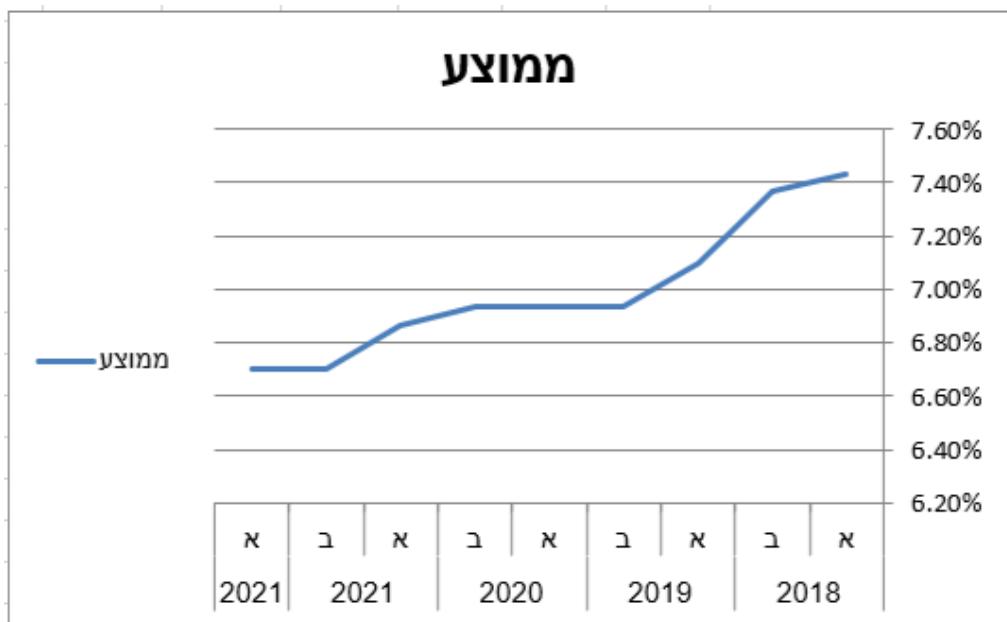
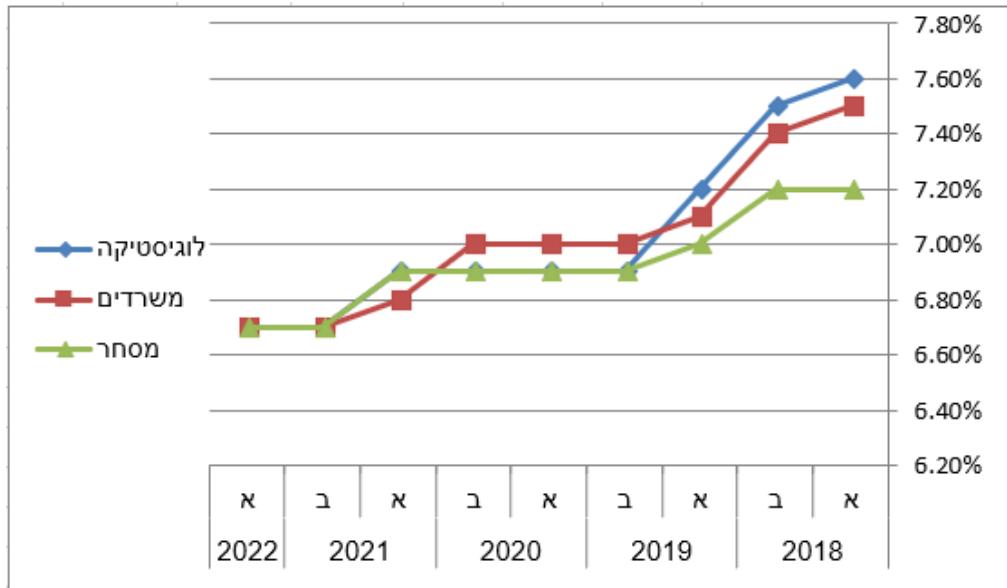
נתוני מכירת דירות 3 חדרים בהרצליה:

תאריך עסקה	גוש	חלוקת	שטח במ"ר	קומה	חדרים	מחיר מכירה ב-₪	מחיר למ"ר ב-₪	ב-₪
גיליל ים								
51,513	3,915,000	10	3	76	225	6422	19/02/2024	
49,737	3,780,000	5	3	76	225	6422	15/02/2024	
46,558	3,585,000	4	3	77	225	6422	22/01/2024	
48,390	3,726,000	7	3	77	225	6422	18/01/2024	
49,675	3,825,000	5	3	77	225	6422	18/01/2024	
47,564	3,662,400	6	3	77	225	6422	17/01/2024	
48,333	2,900,000	1	3	60	231	6422	12/10/2023	
הרצליה הילס								
52,400	3,930,000	1	3	75	5	7200	21/01/2024	
הרצליה הירוקה								
44,872	3,500,000	6	3	78	375	6526	18/09/2024	



שיעור תושואה:³⁰ .11

2022		2021		2020		2019		2018		השתנות שיעורי תושואה - שמי ממשטי
א	ב	א	ב	א	ב	א	ב	א	ב	
6.70%	6.70%	6.90%	6.90%	6.90%	6.90%	6.90%	7.20%	7.50%	7.60%	לאגיסטייקה
6.70%	6.70%	6.80%	7.00%	7.00%	7.00%	7.00%	7.10%	7.40%	7.50%	משרדים
6.70%	6.70%	6.90%	6.90%	6.90%	6.90%	6.90%	7.00%	7.20%	7.20%	mosher



- מזה זמן שהשמי ממשטי אינו מפרסם עדכונו.

³⁰ מעבר לבדיקה השמיי ממשטי, נערכה בדיקה עדכנית של דוגמאות מייצגות של היחס בין הדם"ש לבין מחירי מכירה של נכסים מניבים שתוצרף בהמשך.



מהטבלה והגרף שלעיל עלות מס' מסקנות:

כללי - ניתן לראות כי לאורך השנים האחרונות המגמה בירידה. יחד עם זאת הגרף אינו רציף. מגמת הירידה מתגבשת במהלך השנה שנתיים שבהן יש ירידת מינורית ורך כאשר מצטברת מסה קריטית בנקודת זמן נוצרת ירידת מובהקת (שנת 2019).

בחציון הראשון ובחציון השני של שנת 2020 הכוללים את השפעת נגיף הקורונה (covid-19) חלקית, גرف המוצע של שיעורי התשואה לא שינוי. בחציון הראשון של 2021 יש ירידת קלה בגרף המוצע בגין רכיב המשרדים.

מסחר:
בשנת 2018 עמד שיעור ההיוון על 7.2%.

ב-2019 ניתן לראות ירידה עד - 6.9%, ללא שינוי ב-2020 ובחציון ראשון של 2021, ולאחר מכן ירידה עד - 6.7% בחציון השני של 2021, ונותר ללא שינוי בחציון הראשון של שנת 2022.

משרדים:
בחציון השני של שנת 2018 עמד שיעור ההיוון על 7.4%.

ב-2019 ניתן לראות ירידה ל- 7.0%. ירידת בחציון הראשון של שנת 2021 ל- 6.8%, ירידת נוספת נספה בחציון השני של שנת 2021 ל- 6.7%, ונותר ללא שינוי בחציון הראשון של שנת 2022.

לוגיסטיקה:
בחציון השני של שנת 2018 עמד שיעור ההיוון על 7.5%.

ב-2019 ניתן לראות ירידה ל- 6.9%. בשנת 2020 ובמחצית אי של שנת 2021 יציבות ללא שינוי, ירידת בחציון השני של 2021 ל- 6.7%, ונותר ללא שינוי בחציון הראשון של שנת 2022.

כללי:

בהתאם לפרסום של שמאו הממשלתי מחודש פברואר 2023, לגבי שיעור התשואה במחצית הראשונה של שנת 2022, עולה כי לא יהיה נצפו שינויים בשיעורי התשואה לכל הנכסים המניבים. השמאו הממשלתי מצין :

"המחצית הראשונה של שנת 2022 התאפיינה בישראל בשגרה לצד מגיפת הקורונה. בתחלת החציון הנוכחי היה גל תחלואה, שדעך בהמשך השנה ולא הוטלו הגבלות חדשות.

בתקופה הננסרת חלה עלייה כלל עולמית בשיעורי הריבית. ריבית בנק ישראל עלה משבוער של 0.1%, בסוף שנת 2021, לשיעור של 0.75%, בחודש Mai 2022, כאשר באותה תקופה פורסם צפי לעלייה מתמשכת בתקופה לאחר מכן. מנוקזת מבט של שוק הנדל"ן, וכפי שניתן למzd מטבלה 1, ניתן לומר שהפעילות העסקית בנכסים מניבים, בתקופה הננסרת, מעידה על המשך החזרה לשגרה ואף תיקון של המגמה שהיתה בתקופה הקודמת. בתחום המשרדים ניתן לראות עלייה משמעותית במקומות העבודה".

נכון למועד קובע של חוות דעת זו, הנתונים למחצית השנייה של שנת 2022 אינם מפורטים, שכן יש שיחוי עד לגיבוש החומר והציגתו הציבור. לפיכך, הסתמכות היא על המגמה משנים קודמות בשים לב עסקאות ש郿ורסות בשוטף. **טרם התפרסמו נתונים עדכניים.**



נתוני תשואה נוספים מעסקאות ספציפיות:

- בינוואר 2024 פורסם כי חברת מניבים תרכוש מקרקעין ריאליטי, 50% מגדל משרדים ומסחר בחיפה, המוכר בשם "מגדל הארמוני", בתמורה ל-103.75 מיליון ₪ (לא כולל הוצאות עסקה בסך של כ- 8.1 מיליון ₪ - בעיקר מס רכישה) ובתוספת עבודות התאמה לשוכר בסכום נוסף של 5 מיליון ₪.

ה- NOI השנתי הצפוי מהשכרת מלאה שטחי המגדל הינו כ- 14.2 מיליון ₪, ושיעור תשואה של כ- 6.85% ביחס לשוויו הנוכחי.

- בינוואר 2024 פורסם כי חברת מניבים התקשרה בעסקה לרכישת נכס לוגיסטי, המועד לשימושים של תעשייה, אחסנה ומשרדים, באזורי התעשייה אפק בראש העין בתמורה לכ- 89.8 מיליון ₪, בתוספת מע"מ (לא כולל הוצאות עסקה בסך של כ- 7.6 מיליון ₪ – בעיקר מס רכישה).

ה- NOI השנתי הצפוי מהנכס יסתכם בכ- 5.85 מיליון ₪ בשנה, ושיעור תשואה של כ- 6.5% ביחס לתמורה.

- דן נדל"ן מכירה את מתחם המסחרי ברמת גן הכלול כ- 200,2 מ"ר מסחר בשתי קומות במחיר המשקף כ- 26 א' ₪ למ"ר. בנוסף בעסקה כוללים כ- 70 חניות תת קרקעיות. שיעור התשואה שבו בוצעה העסקה לפי הדיווח הינו כ- 5.7%.

- במהלך שנת 2023 חברת חנן מור מימהה 3 מרכזי מסחר בשלוש עסקאות נפרדות.

להלן טבלה מרכזות שמציגה את שיעור התשואה שבו נערכו העסקאות:

מקום הנכס	שטח במ"ר	שיעור מסחר – מ' שקלים – מ' שקלים	דמי שכירות (תפוסה מלאה)	שיעור מסחר – מ' שקלים – מ' שקלים	שיעור מסחר – מ' שקלים – מ' שקלים
מודיעין מורשת 29		6.90%	3.5	50	1,872
מודיעין מורשת 11		6.50%	2.3	35	1,300
ראשון לציון נקיים		6.70%	3.9	58	2,060
סה"כ			9.7	143	5,232

- בינוואר 2023 נרכש בית מישורים בפתח תקווה תמורת 22 מ' ₪. המבנה כולל 5 קומות משרדים ומקומות חניה במרתף כולל של כ- 2,285,2 מ"ר. דמי השכירות השנתיים לבנייה כיום עומדים על 1.37 מ' ₪ כולל קומת המרתף.
מתקובל שיעור תשואה של כ- 6.2%.

- בינוואר 2023 פורסם כי דן נדל"ן מכירה את מתחם המסחרי ברמת גן הכלול כ- 200,2 מ"ר מסחר בשתי קומות במחיר המשקף כ- 26 א' ₪ למ"ר. בנוסף בעסקה כוללים כ- 70 חניות תת קרקעיות. שיעור התשואה שבו בוצעה העסקה לפי הדיווח הינו כ- 5.7%.



- גי סיטי הודיעה במהלך 12/22 כי מכירה את המרכז המסחרי במבנה תמורה 154 מיליון ₪ ללקוח נדלין. המרכז המסחרי כולל שטח מסחרי של כ- 10,000 מ"ר ובערך כ- 65 בתים עסק. הכנסה השנתית הינה כ- 11.2 מיליון ₪. מתකבל שיעור תשואה של כ- 7.2%.
- ב-22/11 חברת מניבים דיווחה על עסקה בתל אביב, במסגרת רכשה נכס - בניין משרדים ומסחר ברמת החיל בתל אביב, בתמורה לכ- 119 מיליון ₪. הבניין הנרכש הינו בשטח עילי של כ- 5,800 מ"ר, והוא כולל קומת קרקע למשרדים ומסחר, חמיש קומות משרדים וכ- 130 מקומות חניה ושתי חסינותה. הבניין מושכר במלואו לתקופה של 6 שנים וה- NOI הצפוי מהנכס יסתכם בכ- 7.56 ₪ שקל בשנה. מתකבל שיעור תשואה של כ- 6.3%.
- קרן ריאלית הודיעה כי רכשה במהלך 6/22 90% מזכויות בניין משרדים בן 4 קומות בנאות אפקה, תל אביב תמורה 90 מיליון ₪. מדובר בניין משרדים הכולל כ- 2,600 מ"ר עם זכויות בנייה נוספת מעל 2.5 קומות מרتفע ובהן 70 מקומות חניה. הנכס מושכר במלואו ומniej כ- 4 ₪ בשנה. בניטול הזכויות הנוסף מתකבל שיעור תשואה של כ- 4.5%.
- ב-22/7 הודיעה חברת סלע נדלין כי רכשה 6 קומות משרדים ו- 90 חניות במגדל הארבעה בתל-אביב בסכום של 294.7 מיליון ₪. הנכס מושכר בשיעור תפוצה של 100% והכנסה השנתית משכירות בנכס עומדת על כ- 16.8 ₪ בשנה. מתකבל שיעור תשואה של כ- 5.7%.
- בנוסף, במעמד הרכישה, רכשה החברה בנוסף 80% מנכס מסחרי שכונתי בחולון תמורה 136 מיליון ₪ אשר מושכר במלואו לכ- 30 שכרים שונים ומתකבלת הכנסה שנתית של כ- 7.9 ₪ בשנה. מתකבל שיעור תשואה של כ- 5.8%.
- בחודש יולי 2022 פורסם כי סלע נדלן רכשה 6 קומות משרדים בהיקף של 6,932 מ"ר + 90 חניות במגדל הארבעה הצפוני בתל אביב במחיר של 294.7 מיליון ₪. התשואה השנתית צפואה לעמוד עד כ- 5.7%, לדברי סלע, הנכס מושכר בשיעור תפוצה של כ- 100%. 2-3 שכרים שונים מתחום שוק ההון וההי-טק, עם אופציה להאריך את ההסכם ב-10-5 שנים בתוספת של 3%-3% לדמי השכירות. הכנסה שנתית משכירות הינה כ- 16.8 מיליון שקלים.

• **סיכום:** קיים מיעוט עסקאות תשואה שמדוחות בשנה האחרונה.



תיחסיב השומה:

שטחים ע"פ תב"ע בתוקף (לרובות שטחי מרתח שאושרו בהיתר) -

חניות	סה"כ ברוטו	סה"כ שטח הת קרקע'	חניות ונספחים	חניות ושטחים נוסףים 2001-2003	שטח חוות שירותים مغربים 2001-2003	שטח חווות אונסנה במרתח	סה"כ על קרקע'	ש"ש על קרקע'	סה"כ על קרקע'	יעקיי מסחר	יעקיי עסקה	שטח מגארש	מספר מגרש
636	50,290	16,592			4,751	208	33,698	8,432	25,266	1,366	23,900	6,059	2001
627	53,809	20,599				124	33,210	8,300	24,910	1,316	23,594	5,365	2002
34	14,696	12,875				277	1,821	470	1,351	1,351	0	4,967	2003
17	9,787	8,909				357	878	200	678	678	0	2,838	2004
1,315	128,582	58,975	53,258	4,751	966	69,607	17,402	52,205	4,711	47,494	19,229	סה"כ	

ביז שטחים במסגרת תכנית 2460 א'						
	שטח אחריו ביזד		שטח לפני ביזד		מש' מגרש	
	סה"ב	מסחר	סה"ב	מסחר	תעסוקה	מס' מגרש
25,266	1,366	23,900	13,380	1,366	12,014	2001
24,910	1,316	23,594	12,920	1,316	11,604	2002
1,351	1,351		13,325	1,351	11,974	2003
678	678		12,580	590	11,990	2004
52,205	4,711	47,494	52,205	4,623	47,582	סה"כ

מש' מגרש	שטח עיקרי בהיתר על קרקע'			סה"ב	מסחר	תעסוקה	סה"ב	שטח שירות	סה"ב עיקרי ושירות
	סה"ב	מסחר	תעסוקה						
29,702	6,821	22,882	1,693	21,189	2001				
32,561	6,763	25,798	1,911	23,887	2002				
2,514	913	1,601	1,601	0	2003				
1,498	1,196	303	303	0	2004				
66,276	15,693	50,583	5,507	45,076	סה"כ				



חלופה ראשונה- השוואת ישרה				
חלק א' - זכויות קיימות				
התפלגות שימושים				
סה"כ בש"ח	סה"כ למ"ר	זכויות בניה		
361,929,573	5,750	62,944		קרקע למשרדים
99,940,898	15,000	6,663		קרקע למסחר
461,870,470		69,607		סה"כ למגרשים
3,380,895	3,500	966		מחסנים במרתף (לטובי חניות/משרדים)
19,003,000	4,000	4,751		שטח אחסנה שאושר בהיתר (חוות שרטים)
484,254,365				סה"כ לקרקע לפני הפקחות
328,600,000		(בעיגול)		סה"כ ערך הנוכחי לקרקע לאחר הפחתת עלויות ודחיה

חלק ב' - פוטנציאל בניה בתב"ע הר / 2440 + ההחלטה ועדת מחוזית				
מגרש/מתחם				
ברוטו על קרקע	רחוב	שטח מגרש		
		16,391		מתוך ג-1 מגרשים 2003-2001
106,099	7	15,157		מתוך ג-1 מגרשים 2003-2001 (בנייה הפקעה צפוייה)
		2,838		מתוך ב-1 מגרש 2004
30,624	11	2,784		מתוך ב-1 מגרש 2004 (בנייה הפקעה צפוייה)
136,723				סה"כ
69,607				שטח בנייה ברוטו על קרקע בהיתר - מגרשים 2003-2001
67,116				סה"כ זכויות עדיפות לניצול חלק ב' (ברוטו)

שימושים				
ללא מע"מ ט'				
זכויות בניה				
191,011,696	5,750	33,219		משרדים
90,848,619	15,000	6,057		מסחר
510,400,000	22,000	23,200		מגורים - 435 י"ד - שטח פלדلت לאחר ניכוי שטח ברוטו
792,260,315		62,476		סה"כ לקרקע למסחר, תעסוקה, מגורים
280,400,000		(בעיגול)		ערך הנוכחי לאחר הפחתת עלויות ודחיה
סיכום:				
609,000,000				שווי הזכויות שלבים א + ב' בע.גנ.
216,167,019				ההשקעות שבוצעו-לפי החברה
825,167,019				שווי הזכויות בחלופה זו

חלופה שנייה-לביקורת שווי קרקע על רקע הסכמי קבלנים				
חלק א' - הכנסות מזכויות לשימוש בהסכם קובלן ראשי	ב- ש. לא מע"נ	שווילם"	שטח לשיזוק	שווילם"
שווילשטיין מושדים בוגמר משובח	999,480,210	17,000	58,793	
שטווי מסחר נ"ל	194,503,611	32,500	5,985	
ס"ל' הכנסות ממיר שטחים בגיןים	1,193,983,821		64,778	
מחנכים במרתף (לטובת חניות/מושדים-על בסיס הגרםושקה)	4,947,963	8,125	609	
שטח אסנה שאושר בהיתר (חוות שרתיים)	54,039,781	11,375	4,751	
חניות במרתף (חלק יחס' לשטחים בהיתר)	77,878,112	125,000	623	
סה"כ שווי תת קרקע' חניה, חוות שרתיים ואסנה	136,865,856			
סה"כ שווי כבינוי בוגמר משובח בהתאם להסכם קובלן	1,330,849,677			
עלות בניה ייחס'ת חלק א' ע"פ הסכם (בניטROL מרתפים עדפים השיכילשלב ב')	738,000,000			
עדף הכנסות על הוצאות	592,849,677			
הפחיתה רוח זמני על ההשקעה	173,589,088	15%		
יתרה לקרקע	419,260,589			
ערך ניכוי לקרקע לאחר הפחתת עלויות ודחיה	266,838,272			
贛יות בניה נוספת בסשלב א' (ר' לעיל)	35,289,555			
ערך ניכוי לאחר הפחתת עלויות ודחיה	287,000,000	(בעיגול)		
חלק ב' - פוטנציאלי עתידי (ראה לעיל)				
תזרמת פוטנציאלי החלופה זו בע"ג.	280,400,000			
שווי הזכויות חלקיים א + ב' בע"ג.	567,400,000			
השיעורות משביחות שbowtzu לפי החברה	216,167,019			
שווי הזכויות בחלופה זו	783,567,019			

שווי ממוצע החלופות כ- 3.804 מיליון ש"ח כולל השקעות

בדיקות רגישות והבהרות לשינויי משומות קודמות:

.13

שומה קודמת-

בשומתנו הקודמת שנערכה למועד קובלן של יוני 2023 נקבע שווי של כ- 722.5 מיליון ש"ח.

בניטROL העליה בהשקעות שווי הזכויות דומה.

מהד עודכנו כלפי מטה ערכי שווי אך במקביל צמצמו מקדמי דחיה וסיכון לאור מתן תוקף לתכניות המתארית.

בדיקות רגישות- סטייה בשווי למ"ר מבונה תעסוקה

שינויי בשווי למ"ר מבונה קרקע לɵתסוקה בגבולות של כ- 5% משנה את השווי כדלהלן :

במקסימום	כ- 845 מיליון ש"ח + מע"מ
במינימום	כ- 765 מיליון ש"ח + מע"מ

שינויי בשווי למ"ר מבונה קרקע לɵתסוקה בגבולות של כ- 10% משנה את השווי כדלהלן :

במקסימום	כ- 885 מיליון ש"ח + מע"מ
במינימום	כ- 725 מיליון ש"ח + מע"מ



.14 השומה :

לאור האמור לעיל הגעתו לכל דעה כי שווי זכויות ה חכירה | המלאה בנכס שבנדון (100%) הוא **804.3 מיליון ₪** (שמונה מאות וארבעה מיליון ושלוש מאות אלף ₪) לא כולל **מע"מ**.

היטל השבחה ותשלומים לרמ"י –

לפרויקט ניתנו היתריה בינוי כחוק וזאת על בסיס תב"ע בתוקף.

בעת חישוב זכויות הבניה העתידיות גולמו בתחשב הפחחות לתשלומים לרמ"י ולועדה המקומית.

הדו"ח הוכן ע"פ **תקנות שטחי המקראין (אטיקה מקצועית)**, התשכ"ו – 1966 ועל פי **תקנים המקצועיים של הוועדה לתקינה שטאית** (לרובות תקן שטאים 1.17).



ולראיה באתי על החתום,

ארז אvieron
שטיי מקראין



דור אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023



דור אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ
דווחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023

תוכן העניינים

עמוד

1	דו"ח רואה החשבון המבקר בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי
2	דו"ח רואה החשבון המבקר
3	מכתב הסכמה מרראש ההכללה בהצעת מdry על פי תשקיף מdry
	דו"חות הכספיים המאוחדים:
4-5	דו"חות כספיים מאוחדים על המצב הכספי
6	דו"חות כספיים מאוחדים על רווח או הפסד
7	דו"חות כספיים מאוחדים על הרווח הכלול
8	דו"חות כספיים מאוחדים על השינויים בהון
9-11	דו"חות כספיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
12-65	ביורים לדוחות הכספיים המאוחדים

**דו"ח רואה החשבון המבקר
לבעלי המניות של
דור-אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ**

**בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי
בהתאם לסעיף 9ב (ג) בתקנות ניירות ערך
(דו"חות תקופתיים ומיזדיים), התש"ל-1970**

ביקרנו רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של דור-אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ וחברות בנות (להלן: "החברה") ליום 31 בדצמבר 2023. רכיבי בקרה אלה נקבעו כמפורט להלן. הדירקטוריון וה הנהלה של החברה אחראים לקיום בקרה פנימית אפקטיבית על דיווח כספי ולהערכתם את האפקטיביות של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי המצורפת לדוח התקופתי לתאריך הנ"ל. אחריותנו היא להוכיח דעתם על רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה בהתבסס על ביקורתנו.

רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי שבוקרו נקבעו בהתאם לתקון ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי" (להלן: "תקון ביקורת (ישראל) 911"). רכיבים אלה הינם: (1) בקרות ברמת הארגון, לרבות בקרות על תהליכי העריכה והסירה של דיווח כספי ובקרות כליליות של מערכות מידע; (2) בקרות על תהליכי הಹנסות; (3) בקרות על תהליכי הרוכש הקבוע, נדל"ן להשקעה והחכירות (כל אלה יחד מכונים להלן: "**רכיבי הבקרה המבוקרים**").

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקון ביקורת (ישראל) 911. על פי תקון זה נדרש מנתנו לתקן את הביקורת ולבצעה במטרה לזהות את רכיבי הבקרה המבוקרים ולהציג מידיה סבירה של ביטחון אם רכיבי בקרה אלה קווימו באופן אפקטיבי מכל הבדיקות המהוותיות. ביקורתנו כללה השגת הבנה לגבי בקרה פנימית על דיווח כספי, וחויו רכיבי הבקרה המבוקרים, הערכת הסיכון שקיים חולשת מהותית ברכיבי הבקרה המבוקרים, וכן בחינה והערכתה של אפקטיבויות התכנון והפעול של אותם רכיבי בקרה בהתבסס על הסיכון שהוערך. ביקורתנו, לגבי אותם רכיבי בקרה, כללה גם ביצוע נהלים אחרים כאלה שחשבנו כנחותם בהתאם לנסיבות. ביקורתנו התייחסה רק לרכיבי הבקרה המבוקרים, להבדיל מבקרה פנימית על כלל התהליכים המהוותיים בקשר עם הדיווח הכספי, ולפיכך חוות דעתינו מתייחסת לרכיבי הבקרה המבוקרים בלבד. כמו כן, ביקורתנו לא תייחסה להשפעות הדדיות בין רכיבי הבקרה המבוקרים לבין כאלה שאינם מבוקרים ולפיכך, חוות דעתנו אינה מביאה בחשבון השפעות אפשריות כאלה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו בהקשר המתואר לעיל.

בשל מגבלות מוגנות, בקרה פנימית על דיווח כספי בכלל, ורכיבים מתוכה בפרט, עשויה שלא למנוע או לגלות הצגה מוטעית. כמו כן, הסקת מסקנות לגבי העתיד על בסיס הערכת אפקטיביות נוכחית כלשהי חשופה לסיכון שבקרה להפוכה לבתים מתחייבות בגלל שינויים בניסיבות או שמידת הקיום של המדיניות או הנהלים תשתנה לרעה.

לדעתנו, החברה קיימה באופן אפקטיבי, מכל הבדיקות המהוותיות, את רכיבי הבקרה המבוקרים ליום 31 בדצמבר 2023.

ביקרנו גם, בהתאם לתקוני ביקורת מקובלים בישראל, את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימיים 31 בדצמבר 2023 ו-2022 ו ככל אחת משולש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 והדוח שנלו מיום 28 במרץ 2024 כולל חוות דעת בלתי מסויימת על אותם דוחות כספיים.

זיו האפט
רואי חשבון

תל אביב, 28 במרץ 2024

דו"ח רואה החשבון המבקר לבניין המנויות של דור-אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המצורפים של דור-אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ (להלן: "החברה") לימי 31 בדצמבר 2023 ו-2022 ואת הדוחות המאוחדים על רווח או הפסד, הרוחם הכללי, השינויים בהן ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתירה ביום 31 בדצמבר 2023. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחות דעת על דוחות כספיים אלה בהתאם להתקבש על ביקורתנו.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (درיך פועלתו של רואה חשבון), התשל"ג-1973. על פי תקנים אלה נדרש מאייתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה במטרה להשיג מידת סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדומינית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בוחנה של כליל החשבונאות שיוושמו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשה על ידי הדירקטוריון והנהלה של החברה וכן הערכת נאותות הצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחות דעתנו.

לדענו, הדוחות הכספיים המאוחדים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבדיקות המהותיות, את המצב הכספי של החברה והחברות המאוחדות שלה לימי 31 בדצמבר 2023 ו-2022 ואת תוכאות פועלותיה, השינויים בהן ותזרימי המזומנים שהן לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתירה ביום 31 בדצמבר 2023 בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התשל"ע-2010.

ענייני מפתח בבדיקה

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

שווי הוגן של נדל"ן להשקעה

החברה עוסקת בין היתר בהקמה והשקרה של הנכסים המסויוגים כndl"n להשקעה. יתרת הנדל"ן להשקעה (לרבות הנדל"ן להשקעה בהקמה) ליום 31 בדצמבר 2023 הסתכמה לסך של כ-932,685 אלף ש"ח. ההכנסה (נתו, לפני מיסים) משערוך של נדל"ן להשקעה לשנה שהסתירה ביום 31 בדצמבר 2023 הסתכמה לסך של כ-3,838 אלף ש"ח. מדידת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה בדוחות הכספיים השנתיים מתבצעת על ידי מעריכי שווי חיצוניים ובלתי תלויים.

כמפורט בביורים 2.ח. 1-18 לדוחות הכספיים המאוחדים, נדל"ן להשקעה נמדד בשווי הוגן בהתאם לתקן דוח כספי בינלאומי מס' 13 - מדידת שווי הוגן. שינויים בשווי הוגן נזקפים לרוחם והפסד. קביעת השוויי הוגן של נדל"ן להשקעה הינו אומדן קרייטי, הכרוך באירועים ונסיבות והמתבסס על הערכות שוו, הכוללות הנחות שחלקו סובייקטיביות בהתחשב במסיבות ובמידע הטוב ביותר ביותר נכון ליום 31 בדצמבר 2023, ואשר נערך בסיווגם של שמאלי מוקריין חיצוניים. הנחות אלו כוללות עיקר את בחירת ההשוואה של נכסים דומים, את התאמות שיש לבצע לגביהן ביחס לנכסים של החברה, ואת קביעת שיעור התשואה הראי ביוטר. כאשר המידע אינו זמין, משתמשת החברה בשיטות הערכה חלופיות, כגון תחזיות תזרימי מזומנים מהוונים. הנחות בסיס אלו, כמו גם קביעת אומדן השוויי הוגן בכללו של הנדל"ן להשקעה של החברה, לרבות בחירת גישת השמאות המתאימה ביוטר, הן תוצאה של הפעלת שיקול דעת סובייקטיבי בסביבה של אי וודאות, לעתים משמעותית במיוחד, ועל כן שינויים בהנחות הבסיס האמורנות, עשויים להשפיע על שווי הוגן של הנדל"ן להשקעה, לעיתים באופן מהותי, וכן להשפיע גם על מצבה הכספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2023 ועל תוכאות פועלותיה לאותה שנה.

כפועל יוצא מכל האמור לעיל, שיקול הדעת של המבקר בבדיקה השווי של נדל"ן להשקעה הינה מאוגר, סובייקטיבי ומורכב במיוחד. לאור זאת ולאור העובדה כי הנדל"ן להשקעה הינו סעיף מהותי בדוחות הכספיים של החברה, זיהינו את האומדנים והנחות הנהלה המשמשים להערכת השווי הוגן של נדל"ן להשקעה כעניין מפתח בבדיקה.

נהלי הביקורת שבוצעו כمعנה לעניין המפתח בביקורת

כمعנה לאי הוגדאות הכרוכות בקביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה, ביצעו בעיקר את הנהלים הבאים:

1. השגת הבנה לגבי התהליכיים הקיימים בחברה בהתייחס לתהילך הערכת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה.
2. בחנו את התכנון, היישום והאפקטיביות התפעולית של בקרות רלוונטיות לביקורת בתהילך.
3. בוחנה וניתוח של מציג שווי הוגן, בעיקר הערכות שווי, שנערכו על ידי החברה ושמאים מטעה, על בסיס מדגמי המערב שיקולים כמוותיים ואיכותיים.
4. בוחנת הנחות בסיס שיוושמו בערכות השווי, שנבחרו על בסיס מדגמי, בדגש על בוחנת שיעורי התשואה, וכן רוחת תפעולי חזוי, מחيري שוק/מחירי השוואה ליחידת מ"ר שכירות/יחידת קרקע וגישת השמאות שננקטה.
5. סקירת הערכות שווי, על בסיס מדגמי, על ידי שמאים מומחה מטעהנו.
6. בוחנת נאותות הגליילים בדוחות הכספיים המאווחדים לגבי הנדל"ן להשקעה.

ביקרנו גם, בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי", רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ובוחנה שהם אובייקטיבים ובעלי כישורים המתאימים לביצוע העבודה.

זיו האפט

רואי חשבון

תל אביב, 28 במרץ 2024

28 במרץ 2024

לכבוד

הדיםתו של דור-אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ

פרק

יקום

**הנדון: מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף של דור-אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ
שהתפרש בחדש נובמבר 2022 (להלן: "תשקיף המדף")**

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפניה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן, בהצעות מדף אשר תפורסםנה על ידיכם לפי תשקיף המדף:

1. דוח רואה החשבון המבker מיום 28 במרץ 2024 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימיים 31 בדצמבר 2023 ו-2022 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתימה ביום 31 בדצמבר 2023.

2. דוח רואה החשבון המבker מיום 28 במרץ 2024 על ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2023.

3. דוח מיוחד של רואה החשבון המבker מיום 28 במרץ 2024 על מידע כספי נפרד של החברה בהתאם לתקנה 9ג לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידדיים), התש"ל-1970, לימיים 31 בדצמבר 2022 ו-2023 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתימה ביום 31 בדצמבר 2023.

בכבוד רב,

זיו האפט

רואי חשבון

31 בדצמבר

2022	2023	ביאור
125,995	46,541	5
35,291	33,828	6
410,385	398,176	7
22,120	9,478	8
12,743	14,373	
1,344,078	1,256,474	9
48,986	44,817	10
230,705	219,755	11
836,636	-	27
3,066,939	2,023,442	

נכסים

נכסים שוטפים:

مزומנים ושווי מזומנים
פיקדונות לזמן קצר
נכסים פיננסיים בשוויו הוגן דרך רוח או הפסד
מכשירים פיננסיים נגזרים
מסים לקבל
לקוחות
חייבים ויתרות חובה
מלאי
נכסים המיוחסים לפעילויות מופסקת

15,137	14,046	12
442,801	455,099	13
26,879	-	14
749	1,814	8
14,295	11,583	15
767,598	758,543	16
1,392,943	1,438,831	17
810,702	932,685	18
191,245	189,199	19
49,044	44,882	26'
3,711,393	3,846,682	
6,778,332	5,870,124	

נכסים שאינם שוטפים:

הלוואות לקבל, בגין חליות שוטפות
השקעות בחברות המטופלות בשיטת שווי מאוני
נכסים פיננסיים בשוויו הוגן דרך כולל אחר
מכשירים פיננסיים נגזרים
השקעות ויתרות חובה לזמן ארוך
רכוש קבוע
נכסים זכות שימוש
ndl"ן להשקעה
נכסים בלתי מוחשיים
מסים נדחים

סך הנכסים

תאריך אישור הדוחות הכספיים	28 במרץ, 2024
נתיב בוטבול סמןכ"ל כספיים	מוטי בן משה יוער דירקטוריון

הبيانות המצורפות מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

31 בדצמבר			ביקורת	התchiaיות והוועת השותפות: אשראי, הלואות לזמן קצר וחלויות שותפות של הלוואות לזמן ארוך חלויות שותפות של איגרות חוב חלויות שותפות של התchiaיות חכירה פיקדונות מלוקחות מכירים פיננסיים נזירים ספקים ונוטני שירותים זכאים ויתרות זכות מסים לשלם הפרשות התchiaיות המייחסות לפעילויות מופסקת
2022	2023			
1,377,601	1,011,986	22		
280,880	201,796	23		
142,502	122,592	17		
27,540	28,511	2יא'		
-	7,213	8		
854,464	628,272	20		
(*) 310,597	308,848	21		
4,611	5,142			
(*) 40,367	45,454	25		
97,601	-	27		
<u>3,136,163</u>	<u>2,359,814</u>			
התchiaיות שאינן שותפות:				
214,966	215,138	22		
738,552	541,322	23		
7,829	9,864	24		
1,215,306	1,308,007	17		
6,112	3,283			
86,934	88,696	2בב'		
<u>2,269,699</u>	<u>2,166,310</u>			
5,405,862	4,526,124			
סה"כ התchiaיות				
הוועת השותפות לבאים של החברה:				
26,638	26,638	29		
765,385	470,886			
573,839	840,008			
(15,245)	(15,245)			
<u>1,350,617</u>	<u>1,322,287</u>			
21,853	21,713			
<u>1,372,470</u>	<u>1,344,000</u>			
6,778,332	5,870,124			
סה"כ התchiaיות והוועת				

(*) סוג חדש.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר				
2021	2022	2023	ביאור	
4,738,103	8,164,538	7,444,596	30	הכנסות, נטו
3,678,290	7,081,724	6,366,851	31	עלות הכנסות
1,059,813	1,082,814	1,077,745		רווח גולמי
809,192	873,539	883,931	32	הוצאות מכירה ושיווק
50,462	50,800	56,949	33	הוצאות הנהלה וככליות
				חלק ברוחчи חברות המטפלות בשיטת שווי
43,383	36,851	37,949	13	מאזני, נטו
53,368	68,963	3,838	18	עלית ערך נדלין להשקעה
745	10,448	6,050	34	הכנסות אחרות
9,636	26,089	5,603	34	הוצאות אחרות
288,019	248,648	179,099		רווח מפעלות
97,107	13,575	73,764	35	הכנסות מימון
127,966	215,473	209,332	35	הוצאות מימון
30,859	201,898	135,568		הוצאות מימון, נטו
257,160	46,750	43,531		רווח לפני מיסים על הכנסה
51,131	3,140	1,886	26	מיסים על הכנסה
206,029	43,610	41,645		רווח מפעילות נמצחת
2,440	(17,189)	24,651	27	רווח (הפסד) מפעילות מופסקת
208,469	26,421	66,296		סעיף הרוח הנקי:
208,609	26,561	66,436		בעליים של החברה
(140)	(140)	(140)		בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
208,469	26,421	66,296		סה"כ
13.02	2.76	2.64		רווח נקי בסיסי למניה מפעילות נמצחת (ש"ח)
0.16	(1.09)	1.56		רווח (הפסד) נקי בסיסי למניה מפעילות מופסקת (ש"ח)
13.18	1.67	4.20		רווח נקי בסיסי למניה (ש"ח)
15,826,668	15,826,668	15,826,668		כמויות המניות ששימשה לחישוב הרוח הנקי למניה

הbijourim המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר				
2021	2022	2023	ביאור	
208,469	26,421	66,296		רווח נקי
3,374	2,992	595	24	רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת המס):
-	13,741	-		עסקים אשר לא יסווגו מחדש או הפסד:
6,310	7,006	4,639	14	mdiוזות מחדש של התcheinויות, נטו בשל סיום
9,684	23,739	5,234		יחס עובד-מעביד
53,387	81,620	-	27 ,16	רווח משערוך פרטני רכוש קבוע
63,071	105,359	5,234		רווח משערוך של נכסים פיננסיים בשווי
271,540	131,780	71,530		הונך דרךרווח כולל אחר
271,680	131,920	71,670		רווח כולל אחר מפעילות נמשכת
(140)	(140)	(140)		פרטני רכוש קבוע
271,540	131,780	71,530		סה"כ כולל
				יחס הרווח הכללי:
				בעליים של החברה
				בעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה
				סה"כ

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים



מייחס לבני המניות של החברה							
סה"כ ההון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ ההון המיוחס לבעליים של החברה	עדפים	עלות מנויות החברה המוחזקת בידי החברה	קרנות ההון ופרמייה	הון מנויות רגיליות	
1,119,150	22,133	1,097,017	476,730	(15,245)	608,894	26,638	
							יתרה ליום 1 בינואר 2021
208,469	(140)	208,609	208,609	-	-	-	תנועה במהלך 2021:
63,071	-	63,071	3,374	-	59,697	-	רווח (פסד) לשנה
271,540	(140)	271,680	211,983	-	59,697	-	רווח כולל אחר לשנה
-	-	-	3,588	-	(3,588)	-	סה"כ רווח (פסד) כולל
(100,000)	-	(100,000)	(100,000)	-	-	-	העברה מקרן הערך מחדש לחישוב לעודפים
1,290,690	21,993	1,268,697	592,301	(15,245)	665,003	26,638	דייבידנד ששולם
							יתרה ליום 31 בדצמבר 2021
26,421	(140)	26,561	26,561	-	-	-	תנועה במהלך 2022:
105,359	-	105,359	2,992	-	102,367	-	רווח (פסד) לשנה
131,780	(140)	131,920	29,553	-	102,367	-	רווח כולל אחר לשנה
-	-	-	1,985	-	(1,985)	-	סה"כ רווח (פסד) כולל
(50,000)	-	(50,000)	(50,000)	-	-	-	העברה מקרן הערך מחדש לחישוב לעודפים
1,372,470	21,853	1,350,617	573,839	(15,245)	765,385	26,638	דייבידנד ששולם
							יתרה ליום 31 בדצמבר 2022
66,296	(140)	66,436	66,436	-	-	-	תנועה במהלך 2023:
5,234	-	5,234	595	-	4,639	-	רווח (פסד) לשנה
71,530	(140)	71,670	67,031	-	4,639	-	רווח כולל אחר לשנה
-	-	-	(4,186)	-	4,186	-	סה"כ רווח (פסד) כולל
-	-	-	303,324	-	(303,324)	-	מיימוש נכס בשווי ההון דרך רווח כולל אחר
(100,000)	-	(100,000)	(100,000)	-	-	-	העברה מקרן הערך מחדש לחישוב לעודפים
1,344,000	21,713	1,322,287	840,008	(15,245)	470,886	26,638	דייבידנד ששולם
							יתרה ליום 31 בדצמבר 2023

הbijוראים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2021	2022	2023
288,891	353,434	352,223
(21,812)	(35,158)	(83,745)
267,079	318,276	268,478
(115,452)	(121,055)	(98,617)
(12,256)	(71,202)	(118,145)
(15)	-	-
1,141	591	528
(10,617)	(10,248)	(8,066)
-	(500)	(1,224)
-	-	848,334
(*) 368	(*) (3,404)	5,896
(*) 11,660	(*) 14,089	10,379
(*) (2,910)	(*) (1,126)	-
(73,500)	-	-
(3,000)	(3,000)	(3,000)
(1,544)	30,639	1,463
-	-	32,904
(79,987)	(43,160)	20,171
(5,373)	(1,600)	(5,582)
5,995	4,409	7,887
14,886	19,967	24,168
(270,604)	(185,600)	717,096
200,000	145,000	128,000
(121,576)	(136,567)	(154,229)
(448,975)	(455,767)	(122,433)
406,906	322,558	-
(214,316)	(240,242)	(283,065)
358,360	497,210	(367,135)
177	3,600	(3,875)
(100,000)	(50,000)	(100,000)
(62,318)	(**) (122,404)	(101,549)
(48,299)	(52,630)	(60,742)
(30,041)	(89,242)	(1,065,028)
(33,566)	43,434	(79,454)
116,127	82,561	125,995
82,561	125,995	46,541

תזרימי מזומנים מפעילות שותפת

מזומנים נטו שנבעו מ פעולות (נספח א')

מסי הכנסה שלו למו, נטו

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שותפת

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

רכישת רכוש קבוע

רכישת נדלין להשקעה

השקעה בתנתן כוח

תמורה ממימוש רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים

רכישת נכסים בלתי מוחשיים

תשולם מראש בגין חכירה

מיימוש עסקאות אקדמה

פירעון הלואות מהחברות המטופלות בשיטת שווי מאזני

מתן הלואות לחברות המטופלות בשיטת שווי מאזני

השקעה בחברה המטופלת בשיטת שווי מאזני

תשולם על חשבון רכישת חברה בת

פיקדונו לזמן קצר, נטו

תמורה ממימוש נכסים פיננסיים דרך כולל אחר

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך והפסד, נטו

מתן הלואות

פירעון הלואות שניתנו

ריבית שהתקבלה

מזומנים נטו שנבעו (שימוש) לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

קבלת הלואות לזמן ארוך

פירעון התחריביות חכירה

פירעון הלואות לזמן ארוך

תמורה מהנפקת איגרות חוב, בניכוי הוצאות הנפקה

פירעון איגרות חוב

קבלת (פירעון) של הלואות לזמן קצר, נטו

שינוי באשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאים

דיבידנד ששולם

ריבית ששולמה

ריבית ששולמה בגין התחריביות חכירה

מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון

גידול (קייטון) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

(*) סוג חדש.

(**) כולל עמלת פירעון מוקדם ששולמה בגין פירעון הלואאה שניטלה למימון הקמת תנתן הכוח. פרטים ראה ביאור 27.

הបיאורים המצורפים מהווים חלק נפרד מהדוחות הכספיים

נספח א' - מזומנים נטו שנבעו מפעولات
לשנה שהסתיים ביום 31 בדצמבר

2021	2022	2023
260,054	21,178	67,698
(43,383)	(36,851)	(37,949)
10,000	7,390	15,969
-	164	-
(*) 125,339	118,266	110,116
153,558	171,144	182,601
1,925	929	2,808
(740)	(1,904)	(777)
-	-	(18,056)
(53,368)	(68,963)	(3,838)
18,275	(52,117)	12,894
(85,688)	95,924	(7,962)
95,732	(**) 155,068	138,123
(1,708)	5,321	427
(1,025)	(1,580)	(180)
2,072	9,867	6,747
481,043	423,836	468,621
571	829	971
(435,209)	(351,945)	86,629
(1,713)	4,774	(1,290)
204,123	292,566	(215,973)
74,136	35,727	2,315
(34,060)	(52,353)	10,950
(192,152)	(70,402)	(116,398)
288,891	353,434	352,223

רווח לפני מסים על ההכנסה התאומות בגין : חלק ברוחчи חברות המטופלות בשיטת שווי AMAZON, נטו דיבידנד שהתקבל מ לחברות המטופלות בשיטת שווי AMAZON הפסד מהערכה מחדש בגין שיעורך פרטני רכוש קבוע פחות והפחותות פחות בגין נכסים זכות שימוש התהייבות בשל סיום יחסית עובד-מעביך, נטו רווח הון בגין מימוש רכוש קבוע רווח ממימוש פעילות מופסקת עליית ערך נדלין להשקעה הפסד (רווח) משינוי בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים נגזרים הפסד (רווח) משינוי בשווי הוגן של נכסים פיננסיים דרך רווח או הפסד הוצאות ריבית, נטו הוצאות (הכנסות) מימון בגין חכירה הפרשי הצמדה וסחריקה בגין קרן הלואות שניתנו לזמן ארוך הפרשי הצמדה והפחותת ניכוי ופרמייה בגין איגרות חוב, נטו שינויים בסעיפים רכוש והתחייבות : גידול בפיקודונות שהתקבלו מלוקחות קיטון (גידול) בלוקות קיטון (גידול) בחיבטים ויתרונות חובה : בעלי עניין ואחרים גידול (קיטון) בספקים ונוטני שירותים בעלי עניין, הפרשות ואחרים קיטון (גידול) במלאי מזומנים נטו שנבעו מפעولات, לפני תשלום מסים

(*) סוג חדש.

(**) כולל עמלת פירעון מוקדם ששולמה בגין פירעון הלואה שנittelה למימון הקמת תחנת הכוח. פרטים ראה ביאור 27.

נספח ב' - מידע בדבר פעילויות השקעה ומימון שאין כרוכות בתזרימי מזומנים

לשנה שהסתמימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
151,799	350,637	231,109
12,700	13,700	-

הכרה בנכסי זכות שימוש נגד התחריות חכירה
סוג לנדיין להשקעה מנכס זכות שימוש

נספח ג' - תמורה ממימוש השקעה בחברה שאוחדה בעבר

31 בדצמבר	2023
2,827	הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים)
822,908	רכוש קבוע
9,802	נכסים שימוש
(5,259)	מסים נדחים
18,056	רווח הון ממימוש ההשקעה
848,334	מזומנים שנבעו מ פעילות השקעה

ביאור 1 - כללי

דור אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ (להלן: "החברה" או "החברה האם") והתאגידים המאוחדים שלה (להלן: "החברה וההתאגידים המאוחדים" או "הקבוצה") עוסקת בפיתוח, הקמה ניהול ותפעול של מתחמי תדלוק ומסחר, חניות וمسעדות לממכר קמעוני של מוצרי מזון ומוצרי צריכה אחרים, שיווק ישיר של תזקיקי נפט ונוז טבי ללקוחות וכן בפיתוח הקמה ותפעול של שטחי מסחר ונכסים מקרקעין אשר לחברת יש זכויות בהם. בשנת 1991 החברה הוכרה כ"חברת נפט", ומazel מורשת לפועל בשוק הדלק הלאומי. באשר למידע לפי מגזרים ראה ביאור 38, באשר לפרטים בדבר תאגידים מוחזקים - ראה ביאור 39.

החברה נמצאת בשליטת אלון רבוע כחול - ישראל בע"מ (להלן: "רביע כחול") שהינה חברה בבעלות ובשליטה מלאה של אקסטרה אחזקות בישראל בע"מ (להלן: "אקסטרה אחזקות"), חברה בבעלות ובשליטה מלאה של מר מוטי בן משה.

החברה הינה חברה ציבורית בע"מ אשר התאגדה בישראל והינה תושבת בה. כתובת משרד הרשות של החברה הינה קיבוץ יקום. הבורסה בה נסחרים ניירות הערך של החברה היא הבורסה לנירות ערך בתל אביב בע"מ.

השפעת מלחמת "חרבות ברזל" על הפעולות העסקית של החברה

החל מיום 7 באוקטובר 2023, בעקבות מתקפת פטע של ארגון הטרור "חמאס" מרצועת עזה, מנהלת מדינת ישראל מלחמה ברצעת עזה ובגבול הצפון (להלן: "המלחמה הובליל" לגיוס מילואים נרחב, לשורה של הגבלות על הציבור, ולמצטום הפעולות העסקית במשק).

השפעות המלחמה באו לידי ביתוי, בעיקר ברבעון הרביעי לשנת 2023, בין היתר בתחוםים הבאים: צמצום הפעולות במשק, הגבלות תנואה באזרורים מסוימים, פינוי עשרות אלפי אנשים מבitemם באיזור עוטף עזה ובגבול הצפוני, ירידה בתירועי הנכנסת ובתיירות הפנים, ירידות שערם בבורסה, תנודתיות בשער השקל אל מול מטבעות זרים ועליה בתשואות של אגרות חוב קונצראניות, בשל עליה ברמות הסיכון ואי הוודאות.

החל מיום 7 באוקטובר 2023 הגיע שוק ההון בישראל בירידות מחיריים חדות ובתנודתיות רבה, שהתרטטנה עד תום שנת 2023. לאחר תקופת הדוח, בחודש פברואר 2024, פרסום חברת האשראי Moody's הודעה על החלטתה להוריד את דירוג האשראי של מדינת ישראל לרמה A2 (מרמה AA), וכן שינתה את אופק הדירוג לתחזית שלילית (מוחזקי יציבה).

למעט מקרים נקודתיים ביום הראשון למלחמה, מתחמי התדלוק, חניות הנוחות והפורמטים של חניות המכר הקמעוני המשיכו לפעול כסדרם בכפוף להתאמות נקודתיות של שעות הפעילות בהתאם לנדרש בכל מקום.

לאחר מועד הדוח, בשנת 2024 ועד סמוך למועד פרסום הדוח נרשמה עליה במדדים המרכזיים בשוק ההון, מעבר לرمמות קודם ל-7 באוקטובר 2023. בנוסף, לאחר תקופת הדוח, במהלך הרביעון הראשון לשנת 2024 ועד סמוך למועד פרסום הדוח, החל שחרור ממשמעות של חיללי המילואים שגוייסו, וכן ניכרת מגמת התאוששות במשק הנובעת בין היתר מצמצום המגבولات שהוטלו על האוכלוסייה בישראל בשל המלחמה.

ביאור 1 - כללי (המשך)

נכון למועד פרסום הדוח, ההשלכות העיקריות של המלחמה על תוצאות הפעולות של החברה הן:

א. מכירות מתחמי התדלוק והמסחר

מגבלות התנועה באזורי שונאים בארץ וגיוס המילואים הניכר, הביאו לצמצום תנועת הרכבים בשבועות הראשונים של המלחמה (במהלך הרביעי לשנת 2023). עקב לכך, עם פרוץ המלחמה חלה ירידת ניכרת במכירות הדלקים וחניות הנוחות במהלך חדש אוקטובר. ירידת זו התמתנה עם התקדמות המלחמה, כך שברביעון הרביעי נרשמה ירידת בשיעור של כ-11% במכירות הדלקים במהלך התדלוק, וכ-9% במהלך חניות הנוחות בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד. נכון לתקופה הסמוכה למועד פרסום הדוח, מכירות חניות הנוחות חזרו לרמתם טרום המלחמה, ושיעור הירידת במכירות הדלקים במהלך התדלוק הצטמצם לכ-3% לעומת התקופה המקבילה אשתקד (בעיקר בשל השפעת מתחמי התדלוק הממוקמים בצפון הארץ ובאזור עוטף עזה).

ב. פעילות קמעונאות המזון

בשבועות הראשונים של המלחמה – במהלך הרביעי לשנת 2023, חלה ירידת במכירות קמעונאות המזון (בעיקר ברשות am), אשר פגיעה מושפעת, בין היתר, מתיירות, מזדמנויות ומוחתנעה במרחב הציבורי). נכון לתקופה הסמוכה למועד פרסום הדוח, השפעות המלחמה אין ניכרות, כךSSI ששיעור מכירות פעילות קמעונאות המזון דומה לתקופה המקבילה אשתקד.

ג. מכירות דס"ל

הפסקת מרבית הטיסות היוצאות מישראל החל מתחילת המלחמה הביאה לקיטון ניכר במכירות הדס"ל. לירידת במכירות הדס"ל כאמור אין השפעה מהותית על תוצאות פעילות החברה.

ד. אספקת דלקים לרשות הפלסטינית

בהתאם להסכם עם הרשות הפלסטינית (להלן: "הרשות"), מרבית הדלקים אותם מספקת החברה לרשות מסופקים על ידי החברה אל מסופי דלקים באיזור יהודה ושומרון. במהלך הרביעי לשנת 2023, נרשמה ירידת בשיעור של כ-25% בהיקף הזמנות הדלקים לעומת התקופה המקבילה אשתקד, כך גם בתקופה הסמוכה למועד פרסום הדוח.

ככל ולמלחמות תהיינה השלכות שליליות על היחסים בין מדינת ישראל לרשות, עלולה להיות לכך השפעה על התקשרות החברה עם הרשות. למידע נוסף בדבר ההתקשרות עם הרשות ראה ביאור 28ג'.

נכון למועד פרסום הדוח, לא ניתן להעריך את אופן התפשטות המלחמה, לפיכך, קיים קושי לחזות את משך והיקף הפגיעה הכוללת בתוצאה מהמלחמה על פעילותה ותוצאתה של החברה. ככל שתתמשך הלחימה והיקף הירידות בפועל השוטפת המזוינת לעיל תימשך, ו/או הלחימה מתפתחת לזרות נוספות או שיוטלו מגבלות נוספות על ידי הרשות, עשוי הדבר להוביל לפגיעה מהותית בתוצאות הפעולות העסקיות של החברה, כך למשל, האטה כלכלית אשר עשויה להתפתח בעקבות המלחמה, עלולה לגרום לפגיעה בתיק ניירות הערך של החברה, לפגיעהVIC ביכולת החברה לגייס חוב בשוק ההון ובמערכות הבנקאית, ולהשפיע על יכולת עמידת לקוחות החברה בהתחייבותיהם.

החברה בוחנת באופן שוטף את ההשלכות האמורות וכן השלכות נוספות עתה אין מהותיות על פעילותה, נקטה ונקטת בצעדים למיתנו השפעות אלו הכוללים בין היתר:

א. התאמת היקף ההוצאות השוטפות להיקף הפעולות הנוכחיים, בין היתר באמצעות צמצום שעوت פעילות מתחמי התדלוק וחניות הקמעונאות, התאמות בדמי השכירות, הוצאה עובדים לחולית ועוד.

ב. ניהול הדוח וקפדי של מדיניות האשראי ללקוחות.

ג. שמירת הגמישות הפיננסית של החברה באמצעות, בין היתר, שמירה על יתרות נזילות גבוהות, לצורך על מסגרות אשראי פניות במערכות הבנקאית בהיקף ממשמעותי, ובchnerה שוטפת של תזרים המזומנים הנדרש לשם מימון הפעולות השוטפות ופירעון החובות העתידיים.

ביאור 1 - כללי (המשך)

נכון למועד פרסום הדוח, החברה מעירכה כי קיימת לה יכולת פיננסית טובה להתמודד עם ההשפעות עקב התמורות המלחמה וזאת בין היתר, לאור גיון תחומי פעילותה, היקף היתרונות הנזילות ומוסדות האשראי הפנויות שלה, נגשודה לאשראי בנקאי, לשוק ההון ונכסים שונים ברוי מימוש ו/או שימוש.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. השפעת תקני דיווח חדשניים ופרשניות שפורסמו

עדכונים לתקן IAS "הציג דוחות כספיים" (בדבר גילוי לגבי מדיניות חשבונאית):

העדכון מחליף את המונח "מדיניות חשבונאית משמעותית" ב"מידע מהותי לגבי מדיניות חשבונאית". מידע לגבי מדיניות חשבונאית הוא מהותי אם, כאשר הוא נחשב יחד עם מידע אחר הכלול בדוחות הכספיים של הישות כמידע אשר עלול להשפיע על החלטות המستخدمים העיקריים בדוחות כספיים.

בנוסף, התקון מביאו שמידע לגבי מדיניות חשבונאית המתיחס לעסקאות, אירועים או תנאים אחרים שאינם מהותיים, אינם מהותי ואין צורך לתת לגבי גילוי. מידע לגבי מדיניות חשבונאית העשויה להיות מהותי בגלל אופי העסקה, האירוע או תנאים אחרים הקשורים אליו, גם אם הסכומים אינם מהותיים מכך גילוי. עם זאת, לא כל מידע לגבי מדיניות החשבונאית הנוגע לעסקאות מהותיות, אירועים או תנאים אחרים הוא כלעצמו מהותי.

התיקון מושם באופן של מכאן ולהבא לתקופות דיווח שנתיות המתחילה ביום 1 בינוואר 2023 או לאחריו. החברה התואימה את ביאור המדיניות החשבונאית בדוחות כספיים אלה על מנת לעמוד בהוראות העדכון לתקן.

ב. ציות לתקני הדיווח הכספי הבינלאומיים

הדוחות הכספיים מצויתים להוראות תקני הדיווח הכספי הבינלאומיים (IFRS).

ג. עקרונות ערך דוחות כספיים

הדוחות הכספיים השנתיים ערוכים בהתאם להוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע - 2010.

המחזר התפעולי של החברה הינו 12 חודשים (כולל באמצעות חברות מוחזקות). הנכסים השוטפים וההת以為יות השוטפות כוללים פריטים המיועדים והצפויים להתמשח בתוך תקופת המחזזר התפעולי של כל תחום פעילות בחברה (כולל באמצעות חברות מוחזקות שלה).

המדיניות החשבונאית המוצגת בביור זה יושמה באופן עקבי בכל תקופות הדיווח המוצגת בדוחות הכספיים.

הדוחות הכספיים המאוחדים נערכו בהתאם למוסכמת הערות ההיסטורית, למעט שערוך נכסים יודעה לפיצויים, שערוך נדלין להשקעה וקובצת קרקע וمبرנים ברכוש הקבוע, נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך כולל אחר, נכסים פיננסיים והתהיכיביות פיננסיות (לרובות מכשירים נגזרים) בשווי הוגן דרך רוח או הפסד, המוצגים בשווי הוגן וההשקעות בחברות כוללן המטופלות לפי שיטת השווי המאזני.

הכנת הדוחות הכספיים של החברה בהתאם לתקני ה-IFRS, דורשת מהנהלת החברה לערוך שימוש באומדנים ולהניח הנחות המשפיקים על הסכומים המוצגים בדוחות הכספיים. אומדנים אלה מצריכים לעתים שיקול דעת בסביבה של אי ודאות וחינוך בעלי השפעה מהותית על הצגת הנתונים בדוחות הכספיים. בביור 3 ניתן גילוי ותיאור של הנחות המפתח בהסתמך באומדנים החשבונאיים המהותיים המשמשים בהכנות הדוחות הכספיים של החברה.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ד. שווי הוגן

(1) מדידת שווי הוגן

החברה מודדת שווי הוגן כמחיר שהיה מתקבל במכירת נכס או המחיר שהיה משולם להעברת התכויות בעסקה רגילה בין משתפים בשוק ביום עד המדייה.

כאשר מחיר לנכס זהה או להתחייבות זהה אין ניתן לצפיה (כלומר, אין מחיר מצוטט בשוק פועל), החברה מודדת שווי הוגן תוך שימוש בטכניקת הערכה שמתאימה לנסיבות וشكلים עבורה מספיק נתונים שניתנים להשגה כדי למ度ד שווי הוגן, תוך שימוש מקסימלי בתנאים רלוונטיים שניתנים לצפיה ומצעור השימוש בתנאים שאינם ניתנים לצפיה.

החברה מודדת שווי הוגן תחת ההנחה שהעסקה למכירת הנכס או להעברת התכויות מתרכחת בשוק העיקרי של הנכס או של התחייבות שלחברה יש גישה אליו; בהיעדר שוק עיקרי, בשוק הכספי ביותר עבור הנכס או התחייבות שלחברה יש גישה אליו.

במידה ששווי הוגן של נכס לא פיננסי (ndl'ין להשקעה וקבוצת קרקע ומבנים ברכוש קבוע), החברה מביאה בחשבון את יכולת של משתמש בשוק להפיק הטבות כלכליות באמצעות הנכס בשימוש המיטבי שלו או על ידי מכירתו למשתתף אחר בשוק שישתמש בנכס בשימוש המיטבי שלו.

שווייה הוגן של התכויות פיננסית עם מאפיין דרישת (לדוגמה, פיקדון לפי דרישת) אינו נמור מהסכום שישולם בעת הדרישת, מהוון מהמועד הראשוני שבו ניתן לדרש תשלום את הסכום.

(2) מדרג השווי הוגן

לצורך גילוי, החברה מסוגת מדידות שווי הוגן לאחר מהרמות במדד השווי הוגן המשקף את משמעותו הניתנים ששימושו בעת ביצוע המדיידה. מדרג השווי הוגן הינו. כאשר הנתונים ששימשו למדידת שווי הוגן מסווגים לרמות שונות במדד השווי הוגן, החברה מסוגת את מדידת השווי הוגן בכללותה לרמה הנמוכה ביותר של הנתון שהוא משמעותי למדידה בכללותה. החברה מפעילה שיקול דעת בהערכת המשמעותיות של נתון מסוים למדידה בכללותה תוקן הבאה בחשבון של גורמים ספציפיים לנכס או להתחייבות.

ה. דוחות כספיים מאוחדים

(1) חברות בנות

המדיניות החשבונאית המושמת בחברות הבנות הותאמת לפי הצורך, על מנת להבטיח עקריות עם המדיניות החשבונאית שאומצה על-ידי הקבוצה. הדוחות כספיים של החברה והחברות הבנות ערוכים לתאריכים ותקופות זמינים.

(2) הסדרים מסווגים

השקעות בהסדרים מסווגות כ פעילות מסווגות או עסקאות מסווגות. עסקאות מסווגות מטופלות לפי שיטת השווי המאזני (ראה סעיף 13 להלן).

(3) שיטת השווי המאזני

המדיניות החשבונאית של החברות הכלולות שונתה לפי הצורך, על-מנת להבטיח עקריות עם המדיניות החשבונאית שמיושמת על ידי הקבוצה.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ו. תרגום יתרות ועסקות במטבע חוץ

להלן השינויים שהחלו בתקופות המדווחות בשער החליפין של הדולר של ארה"ב (להלן: "הдолר") ובמדד המחרירים לצרכן (מדד בגין):

מדד המחרירים לצרכן	שער החליפין של ה долר	שער החליפין של ה долר %
3.0	(7.2)	שנה שהסתימה ביום 31 בדצמבר:
5.3	13.2	2023
2.8	(3.3)	2022

שער החליפין של הדולר ליום 31 בדצמבר 2023 הינו 3.627 ש"ח.

ז. רכוש קבוע

1) בתקופות שלאחר ההכרה לראשונה, הרכוש הקבוע מוצג לפי עלות בניכוי פרחת נצבר ובኒקוי הפסדים מירידת ערך שנცברו, אם קיימים, למעט קבוצות קרקע ומבנים (ראה להלן).

2) תקופת פרחת ושיטת פרחת

קרקע (למעט קרקע בחכירה) אינה מופחתת. הפרחת על נכסים אחרים מחושב לפי שיטת הקו ה ישיר, כדי להפחית את עלותם המלאה על פני אומדן אורך החיים השימושיים שלהם, כדלקמן:

	%	
(בעיקר 7%)	10-4	מבנים (בעיקר תחנות תדלוק)
	50-7	משאיות, מילאים וציוד אחר
(בעיקר 6%)	20-15	כלי רכב
	15-6	ריהוט וציוד משרדי
	15-33	ציוד מחשوب

SHIPORIM במושכר מופחתים לפי שיטת הקו ה ישיר, על פני תקופת חוזה השכירות או אורך החיים המשוער של השיפורים, לפי הקצר מבניהם.

נכסים החברה אינם כוללים ערכי שייר. אורך החיים השימושיים שלהם ושיטת הפרחת נסקרים לפחות בכל סוף שנה, ומועדכנים בהתאם לצורך ומטופלים כשיוני אומדן חשבונאי באופן של מכאן ולהבא.

ח. נדל"ן להשקעה

החברה מדזה נדל"ן להשקעה בעת ההכרה לראשונה לפי עלות בתוספת עלויות עסקה מיוחסות בМИשרין.

לאחר ההכרה לראשונה מודדת הקבוצה את הנדל"ן להשקעה שלה בהתאם לשוויו ההוגן, כנקבע על ידי מעורכי שווי היצוניים.

ndl"ן להשקעה בהקמה המיועד לשימוש עתידי לנדל"ן להשקעה נמדד אף הוא בשוויו ההוגן כאמור לעיל וזאת כאשר השווי ההוגן ניתן למדידה מהימנה.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ט. נכסים בלתי מוחשיים

לחברה מספר נכסים בלתי מוחשיים וביניהם מוניטין, דמי פינוי, תוכנות מחשב, רישיונות לשימוש בתוכנות מחשב או שדרוגים לתוכנות שנרכשו, מותג וקשרי לקוחות.

דמי פינוי

במסגרת התקשרות הקבוצה עם שוכרי חניות קיימים, משלמת הקבוצה לאותם שוכרים דמי פינוי בצדד שיפנו את החניות אותן מעוניינת הקבוצה לשכור. דמי הפינוי מהווים עבור השוכר הקיים פיצוי על התקופה בה לא ישמש בנכס. עלויות אלה מוצגות לפני עלות בינוי ה Fletcher שנכברה ומופחתים לפי שיטת הקו ישיר על פני תקופות המשקפות את תקופת הסכמי השכירות בהן התקשרה הקבוצה בחניות האמורות.

רישיונות לשימוש בתוכנות מחשב או שדרוגים לתוכנות שנרכשו מהוונים על בסיס העליות שנוצרו בגין רכישתה והכנתה לשימוש של התוכנה הספרטפית. עלויות אלו מופחתות על בסיס שיטת הקו ישיר על פני אורך חיים השימושיים שלתן (בעיקר שלוש שנים). עלויות הקשורות באחזקת תוכנות מחשב מוכרות כהוצאה עם התהווותן.

МОTAG
מותג שנרכש במסגרת רכישת פעילות מוכר בשוויו ההוגן במועד הרכישה. מותג הינו בעל אורך חיים שימושיים מוגדר, ומוצג בסכום שהוכר ברכישה בינוי ה Fletcher שנכברה. הה Fletcher מוחשבת על בסיס שיטת הקו ישיר על פני אורך חיים השימושיים הצפוי (כ-11 שנים).

קשרי לקוחות

קשרי לקוחות שנרכשו במסגרת רכישת פעילות מוכרים בשוויים ההוגן במועד הרכישה. קשרי הלוקחות הינם בעלי אורך חיים שימושיים מוגדר, ומוצגים בעלות בינוי ה Fletcher שנכברה. הה Fletcher מוחשבת על בסיס שיטת הקו ישיר על פני אורך חיים השימושיים הצפוי (כ-7 שנים).

. ירידת ערך של נכסים לא כספיים

לצורך בוחנת ירידת ערך, מוחלקים הנכסים לרמות הנמוכות ביותר, כגון קיימים תזרימי מזומנים מזוהים נפרדים (יחידות מניבות מזומניהם). נכסים לא כספיים, למעט מוניטין, אשר חלה ירידה בערכם, נבחנים לצורך זיהוי ביטול אפשרות של ירידת הערך שהוכרה בגין בכל תאריך דוח על המצב הכספי.

בתחומי הקמעונאות, חניות מסוימות מסווג (מזון בעicker) הממוקמות בסמיכות גיאוגרפית ואשר להערכת הקבוצה ממשותו את אותו ציבור לקוחות, נחותות כיחידה מניבת מזומנים אחת. מתחמי התדלוק נבחנים כיחידה מניבת מזומנים אחת, זאת בשל בינוי הלוקחות המשותף, והתלות העסקית הקיימת בין הכנסות התchanות.

יא. פיקדונות מלוקחות

במסגרת עיסוקה מקבלת חברה מאוחדת מלוקחותיה וממפעציו גז פיקדונות בגין גליילים וציוד מושאל אחר. הפיקדון יוחזר בזמן מזמן בהתאם למחיר הפיקדון כפי שנקבע בצו פיקוח על מחררי מרככים ושירותים (קביעת רמת פיקוח ומחירים מרביים לפיקדון بعد ציוד גז) תשע"ו-2015. מאוחר ששוויי הוגן של התcheinבות פיננסית עם מאפיין דרישת (לדוגמא פיקדון לפי דרישת) לא יהיה נמור מהחסכום שישולם על פי דרישת, מהוון מהמועד הראשון בו ניתן לדרש את הסכום, מוצגים הפיקדונות בערכם המלא. כמו כן, מאוחר ולהכרה המאוחדת אין זכות בלתי מותנית לדוחות את הסילוק של התcheinבות בוגין הפיקדונות לפחות לפחות 12 חודשים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, כך שלוקחות החברה המאוחדת זכאים לדרש החזר הפיקדון בכל עת. מוצגים הפיקדונות כהתcheinבות שוטפות.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**יב. נכסים פיננסיים****(1) הכרה ומדידה**

רכישות ומכירות רגילות של נכסים פיננסיים נרשומות בספר הקבוצה במועד סליקת העסקה, שהינו המועד בו הנכס נמסר לקבוצה או נמסר על ידי הקבוצה.

לאחר ההכרה לראשונה, מודדת הקבוצה את כל המכשירים ההונאים בשוויו הוגן. במקרים בהם הנהלת הקבוצהבחרה להציג רווחים ממושכים ורווחים שטרם מומשו הנבעים משינויים בשווי הוגן של מכשירים הונאים במסגרת הרווח הכלול الآخر, לא יבוצע סיווג מחדש, לאחר מכן, לרבות בעתימוש, של הרוחחים או ההפסדים האמורים משינויים בשווי הוגן לרוחח או הפסד.

(2) ירידת ערך נכסים פיננסיים וביטולה

הקבוצה מכירה בהפרשה לירידת ערך בגין הפסדי אשראי חוב בעלות מופחתת, על מכשירי חוב בשווי הוגן דרך כולל אחר ועל נכסים בגין חוותים עם לקוחות.

הקבוצה מעדכנת את ההפרשה לירידת ערך בסוף כל תקופת דיווח, והשינוי בהפרשה מוכר כרווית או הפסד מירידת ערך ברוח או הפסד.

יג. מלאי

עלות המלאי נקבעת על בסיס "נכns ראשן - יצא ראשן".

יד. הכרה בהכנסות**(1) הקבוצה מכירה בהכנסה על פי סיווג המוצרים הנמכרים, כדלהלן:**

(א) מכירות מוצרני נפט, שמייני סיכה, גז פחמימני מעובה (להלן: "גפ"מ") וגז טבעי (למעט ביתני) - מוכرات כהכנסה במועד אספקת המוצר ללקוח; בתננות התDSLוק - במועד התDSLוק.

(ב) מוצרים צרייה ואחרים - מכירות מוצרים צרייה מוכرات כהכנסה במועד העברת הסחורות ללקוח.

(ג) מכירות גפ"מ ביתי מוכرات כהכנסה בהתאם לכמויות שנוצרו בפועל בתקופות הדיווחות.

(2) הכנסות ריבית:

הכנסות ריבית מוכرات על בסיס תקופתי בהתאם לשיטת הריבית האפקטיבית. במקרה של ירידת ערך הנכסים הפיננסיים והחיבטים הנמדדים בעלות מופחתת, מפחיתה הקבוצה את הערך בספרים לסכום בר ההשבה, וממשיכה להפחית את הניכוי שנוצר כהכנסת ריבית.

ביאור 3 - אומדן חשבונאי מהותי

הקבוצה מגבשת אומדנים והנחהות בנוגע לעתיד, אשר בעת גיבושים נדרש הנהלת החברה להניח הנחות באשר לנسبות ולאיורים הכספיים באז וDAOות משמעותית. בשיקול דעתה בקביעת האומדנים, מتابסת הנהלת החברה על ניסיון העבר, על עובדות שונות, על גורמים חיצוניים ועל הנחות סבירות בהתאם לנسبות המתאימות לכל אומדן. מעצם טעם, התוצאות בפועלעשויות להיות שונות מהותית מהאומדנים והנחהות ששימשו את הנהלת הקבוצה.

ביאור 3 - אומדנים חשבונאיים מהותיים (המשך)

האומדנים וההנחות, שבגינם ישנו סיכון ממשוני לביצוע התאמות מהותיות בערכם בספרים של נכסים והתחייבויות במהלך שנת הכספיים הבאה, מפורטים להלן:

א. הפרשה להפסדי אשראי חזויים בגין נכסים פיננסיים

הפרשה להפסדי אשראי חזויים מבוססת על מספר הימים בפיגור לפי קבוצות של ChiBIM בעלות מאפיינים דומים של דפוסי הפסד שהחברה זיהתה על סמך סוג הלקרוח, המוצר הנמכר והביטחונות הקיימים ברשות החברה. בהערכתה הפרשה נעשו שימוש באומדנים מתוך נתונים היסטוריים וניסיון עבר של של גבייה וביצוע התאמות נדרשות לגבי אומדנים צופי פני עתיד לגבי תנאי שוק עתידיים העשויים להשפיע על הגבייה. קיימת רגשות של סכום ההפרשה שהוכרה לאומדנים כאמור הנדרשים להיבחן مدى תקופת דיווח בהתאם לשינויו בסביבות הממערכות ולהתבררותם בפועל.

ב. הפרשות לתביעות משפטיות

הפרשות בגין תביעות משפטיות מוכנות בספרים, בהתאם לשיקול הדעת של הנהלת הקבוצה המבוסס על הערכות יועציה המשפטיים, לגבי הסבירות לכך שתזרימי מזומנים אכן יופנו לסלוק ההתחייבויות, ועל בסיס האומדן שנקבע על ידי הנהלה בגין הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים, הצפויים כי יידרשו לסלוק המחויבויות הקיימות.

ג. אומדן ירידת ערך מוניטין

הקבוצה בוחנת על בסיס שנתי האם קיימת ירידת ערך של מוניטין, בהתאם למדייניות החשבונאית המוצגת בביורו 9וג'. בוחינת ירידת הערך מחיקבת אמידת סכום בר השבה של יחידת מניבת מזומנים אליה משוויך המוניטין. סכום בר השבה של יחידת מניבת מזומנים נקבע על בסיס חישובי שווי שימוש. תחשיב באשר לשווי השימוש של היחידה מניבת המזומנים נקבע בהתאם להנחות, תחזיות עתידיות ושימוש באומדנים.

ד. שוויים ההוגן של נגורים ומכשירים פיננסיים אחרים

שוויים ההוגן של נגורים (ראה ביורו 4א'ג'), שאינם נסחרים בשוק פעיל, נקבע באמצעות שימוש בשיטות מקובלות להערכת שווי. הקבוצה מפעילה שיקול דעת, לצורך בחירת שיטות הערכה שונות ולצורך הנחת הנחות, המבוססות בעיקר על תנאי השוק הקיימים בכל תאריך דוח על המצב הכספי.

ה. מסים נדחים

הקבוצה מכירה בנכסי מסים נדחים ובהתחייבויות מסים נדחים על בסיס ההפרשים בין הסכומים בספרים של הנכסים וההתחייבויות לבין סכום המובא בחשבון לצורכי מס. הקבוצה בוחנת באופן שוטף את יכולת ההשבה של נכסים הנדחים בחשבונותיה, על בסיס הכנסות חיבות היסטוריות, הכנסות חיבות חזיות ועיטוי היפוכם הצפוי של הפרשים זמינים.

ו. רכוש קבוע - מודל הערכה מחדש

הקבוצה בחרה ליישם את מודל הערכה מחדש בהתאם לרכוש קבוע בגין קרקע ומבנים בתנחות דלק אשר בבעלותה בהתאם לתקון חשבונאות בינלאומי מס' 16 - רכוש קבוע. הערכת השווי בוצעה על ידי מעריצי שווי חיצוניים מוסמכים ובלתי תלויים. הערכות אלו כוללות שימוש בשיטות מקובלות להערכת הarshalות הכוללות בין היתר, גישת ההשוואה וגישה היון אומדן תזרימי המזומנים הצפויים מהנכס. באמצעות השווי נלקח בחשבון הסיכוןים הגלומיים בפעולות הנכס.

ז. נדלין להשקעה

הndl'in להשקעה נמדד על פי השווי ההוגן המבוסס בעיקר על הערכות שווי של מעריצי שווי חיצוניים בלתי תלויים ובעלי כישוריים מקצועיים מתאימים או על בסיס עסקאות בשווי שוק. שווי הוגן נבחן לפחות פעם בשנה ובכל מועד בו קיימות אינדייקציות לשינוי מהותי בסיכון.

ביאור 4 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכוןים פיננסיים

א. ניהול סיכוןים פיננסיים

(1) גורמי סיכון פיננסיים

פעילות הקבוצה חושפת אותה למגוון סיכוןים פיננסיים: סיכון שוק (לרבוט סיכון מטבח חזק, סיכון ריבית, סיכון מدد מחירים לצרכן וסיכון מחיר), סיכון אשראי וסיכון נזילות. תוכניתה הכלכלת של הקבוצה לניהול סיכון מתקדמת בכך כי לא ניתן לצפות את התנהלות השוקים הפיננסיים ובניסיון למזער השפעות שליליות אפשריות על ביצועה הכספיים של הקבוצה. הקבוצה משתמשת במכשירים פיננסיים נגזרים על מנת להגן על עצמה בפני החשיפות לסיכוןים כאמור.

ניהול הסיכון בחברה מנוהל על ידי מחלקת הכספיים של הקבוצה על פי מדיניות שאושרה על ידי הנהלה הבכירה. מדיניות זאת מתיחסת לניהול סיכון שער החליפין, סיכון שיעור ריבית, סיכון אשראי וניהול מזומנים.

(a) סיכון שוק

(1) סיכון שער החליפין

החשיפה נובעת בעיקר מאשראי ספקים והזמןנות שמבצעת החברה בקשר עם רכש דלקים וגז טבעי, הצמוד לשער החליפין של הדולר וכן בגין חלק ממלאי הדלקים ותיק ניירות הערך. החברה מגדרת את החשיפה לשינויים בשער החליפין של הדולר באמצעות רכישת עסקאות אקדמה (Forward) על שער החליפין של הדולר. החברה מנהלת את החשיפה לשער החליפין של הדולר, באופן שהיקף החשיפה המksamלי לא יעלה על שני חודשי רכישה מספקי דלק וגז טבעי. נכון ליום 31 בדצמבר 2023, לחברה עומדות התחייבויות Dolarיות בסך של כ-90 מיליון דולר אשר החברה ביצעה עסקאות אקדמה בגין.

(2) סיכון מدد מחירים לצרכן

לקבוצה יתרות נכסים והת_hiיבויות הצמודות לממד המחרירים לצרכן בישראל. ליום 31 בדצמבר 2023 הסכום נטו של הת_hiיבויות בניכוי נכסים, שבಗינו קיימת קבועה חשיפה לשינויים בממד המחרירים לצרכן הינו כ-144 מיליון ש"ח (לעומת כ-170 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2022).

ליום 31 בדצמבר 2023 וליום 31 בדצמבר 2022 החברה לא ביצעה הגנה בגין יתרות הצמודות לממד המחרירים לצרכן.

שינוי של 2% בממד המחרירים לצרכן (בהנחה שתוrh המשתנים נשארו קבועים) היה מגדיל או מקטין את הרווח לפני מס בסכום של כ-3 מיליון ש"ח (בדומה לשנה קודמת)

(3) סיכון ריבית

אגרות חוב שהנפיקה החברה הנושאות ריבית קבועה בגין קיימת חשיפה לסיכון בשווי ההוגן של אגרות החוב כתוצאה משתני בשיעורי הריבית בשוק. הלואות הנושאות שינוי משתנה חושפות את הקבוצה לסיכון תזרימי בגין שינוי בשיעורי הריבית. ליום 31 בדצמבר 2023 החברה לא ביצעה הגנה בגין חשיפות אלו. ליום 31 בדצמבר 2023, היקף החוב הצמוד לריבית הפריים עומד על כ-1.2 מיליארד ש"ח (לעומת כ-1.6 מיליארד ש"ח ליום 31 בדצמבר 2022).

שינוי של 1% בשיעור הריבית המשתנה (בהנחה שתוrh המשתנים נשארו קבועים) היה מגדיל או מקטין את הרווח לפני מס לתקופה בסכום של כ- 13 מיליון ש"ח (שנה קודמת כ- 16 מיליון ש"ח).

(4) סיכון מחיר

ההשקעותה של הקבוצה במניות סחריות ובמניות שאינן סחריות וגישות לסיכון בשווי ההוגן הנובע מאי וודאיות לגבי השווי העתידי של השקעות אלה. הקבוצה מנהלת את סיכון המחיר על ידי גיון בתיק ההשקעות, על ידי הגבלת סך ההשקעה בחברה ספציפית בפרט, הגבלת סך ההשקעה במניות וביצוע הגנות על מזדי מניות בבורסה בתל אביב.

ביאור 4 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכון פיננסיים (המשך)**א. ניהול סיכון פיננסיים (המשך)****(1) גורמי סיכון פיננסיים (המשך)****א) סיכון שוק****(5) סיכון שנובעים משינויים במחירים מוצר הדלק**

لتנודתיות במחירים הדלקים השפעה ישירה על התוצאות הכספיות של החברה כתוצאה מרישום רווח/פסדי מלאי בגין יתרות מלאי הדלקים של החברה, וכך שعليיה במחירים הדלקים תורמת לרווח מלאי מחד, ומנגד, לגידול בהון החוזר, ברמות החוב הכלול, בהיקף הוצאות המימון ובהיקף החשיפה לאשראי לקוחות, ולהיפך במקרה של ירידת במחירים הדלקים. החברה פועלת לצמצום החשיפה בכמותות המלאי ומוסתת את כמותה המלאי בהתאם לתוצאות המכירות, וכן בוחנת החברה מעט לעת ביצוע עסקאות עתידיות לרכישת נפט גולמי ודלקים לסוגיהם השונים חלק מאסטרטגיית הגנה על מחירים הדלקים.

נכון ליום 31 בדצמבר 2023 וליום 31 בדצמבר 2022 החברה אינה מחזיקה בחזזים עתידיים לרכישת נפט גולמי.

ב) סיכון אשראי

סיכון האשראי מטופלים ברמת כל אחת מחברות הקבוצה בנפרד. סיכון אלו נובעים מחשיפות אשראי ביחס ללקוחות הקבוצה. הנהלת כל חברת סוקרט את אי-יכולת האשראי של הלוקוח, תוך התחשבות במצבו הפיננסי, ניסיון העבר עמו ומידע נוסף המתkeletal באמצעות שימוש במידע חיצוניים זמינים. מגבלות סיכון (risk limits) פרטניות נקבעות לכל לקוחות וлокוט, בהתאם על דירוגים פנים וחיצוניים, ובהתאם למגבלות שנקבעו על-ידי הנהלת כל חברת הקבוצה. השימוש במגבלות הסיכון נבחן באופן שוטף.

עדת האשראי של החברה המונה, בין היתר, את מנכ"ל החברה וסמנכ"ל הכספיים, מתכונסת אחת לשבעאים בכדי לדון באופן פרטני בסיכון אשראי של לקוחות החזזים בחברה. הקבוצה נהגת לקבל בטוחנות מסוימת בין חלק מהלקוחות לביןויה העסקים.

החברה מעדכנת את הפרשה לחובות מסופקים בספריה בהתאם לשיקול דעת הנהלה, המלצות ועדת האשראי וחווות דעת של יוועציה המשפטיים של החברה. כל מכירות הקבוצה נעשות לשוק העסקי ולשוק הקמעונאי הכלולים מספר רב של לקוחות. מכירות לקוחות השוק הקמעונאי מתבצעות באשראים של שוטף וمسئולות במזומנים או באמצעות כרטיסי אשראי. המכירות לקוחות השוק העסקי של החברה מתבצעות לרוב האשראי של עד שוטף+90 ימים וمسئולות לרוב בהוראות קבוע ואו העברות בנקאות ואו המחוות. מכירות לשוק העסקי כוללות מכירות לקוחות מסחריים, מוסדיים, חברות תעופה, הרשות הפלסטינית, בעלי עניין וחברות הקשורות.

באשר לחוב לקוחות עיקרי ראה גם ביאור 28ג'.

ג) סיכון נזילות

ניהול זהיר של סיכון נזילות מחייב קיום מספק של מזומנים ומסגרות אשראי זמינים למימון הפעילות. לאור אופיין הדינמי של פעילותה העסקייה, חברות הקבוצה שומרות על גמישות מימונית באמצעות הקפה על קיום מסגרות אשראי זמניות בהיקף ממשמעותי וכן באמצעות שמירה על נכסים פיננסיים נזילים.

הנהלת החברה בוחנת באופן שוטף את עדפי הנזילות שלה המורכבים מסגרות אשראי לא מנוצלות, מזומנים ושוויי מזומנים, פקודות זמן קצר ונכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רוח והפסד. הבדיקה מבוססת על תזרימי המזומנים הצפויים והיקף פרעונות החוב, ומתבצעת בדרך כלל ברמת כל חברת ובמהוחד, בהתאם להחלטים ולהגבלות שנקבעו על-ידי הנהלת החברה.

ביאור 4 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכון פיננסיים (המשך)
א. ניהול סיכון פיננסיים (המשך)
(1) גורמי סיכון פיננסיים (המשך)
ג) סיכון נזילות (המשך)

הטבלה שלහלו מציגה את התჩייבותה הפיננסית של הקבוצה (למעט התচייבות בגין חכירה המוצגת בביורו 17) כשהן מסווגות לקבוצות פירעון רלוונטיות, על-פי התקופה הנותרת למועד פירעון נכוון לתאריך הדוח על המצב הכספי. הסכומים המוצגים בטבלה הנם תזרימי מזומנים חוזיים (כולל אומדן תשומתי ריבית) בלתי מהווניים.

ס"כ הכל	טרם נקבע מועד פרעון	ליום 31 בדצמבר 2023				
		2028 ואילך	2027	2026	2025	2024
2,067,224	-	94,584	186,219	213,549	317,830	1,255,042
963,902	(*) 28,511	-	-	-	-	935,391
3,031,126	28,511	94,584	186,219	213,549	317,830	2,190,433

ס"כ הכל	טרם נקבע מועד פרעון	ליום 31 בדצמבר 2022				
		2027 ואילך	2026	2025	2024	2023
2,740,694	-	223,082	182,536	284,576	334,198	1,716,302
1,171,538	(*) 27,540	-	-	-	3,000	1,140,998
3,912,232	27,540	223,082	182,536	284,576	337,198	2,857,300

(*) בעיקר התჩייבות בגין פיקדונות מלוקחות המוצגות כהתচייבות שוטפות על בסיס ערך המלא. (ראה ביורו 2יא).

(2) מדיניות ניהול עודפי נזילות והשקעות

החברה משקיעה מעת לעת את עודפי המזומנים שברשותה באגרות חוב קונצראניות סחרירות ובמניות באמצעות מנהלי תיקים חיצוניים ובניהול עצמאי, בהתאם למידיניות שנקבעה על ידי דירקטוריון החברה ובכך חושפת את עצמה לתנודויות בהמיר אשר מובנה בשוק זה. מדיניות ההשקעות קבועה כללים והנחיות להנחלת החברה בדבר היקף הסכומים ואופן ההשקעה של סכומים אלו במטרה להשיג תשואה נאותה עליהם תוך מימון מתאים ביחס לשואה-סיכון. מדיניות ההשקעות שאושרה כוללת כללי פיזור ש מגבלים את חשיפות החברה, ובין היתר, מגבלות על חשיפה לענפים, לקבוצת תאגידים, למנפיק בודד, לנירوت ערך בודדים ולמטבע. כמו כן המדיניות קבועה שיעורי חשיפה מירביים, בין היתר, לאג"ח קונצראני בישראל ובחו"ל (לרובות חשיפה מוגבלת לאג"ח בDİRORG בטוווח "DİRORG השקעה" (Investment grade) ומטה), וכן שיעור חשיפה למניות בישראל ובמדדדים מובילים בחו"ל של עד 50% מסך מסגרת תיק כולל של עד 550 מיליון ש"ח (ב蒙וחי נכס בסיס) לרבות רכיב המזומנים.

ביאור 4 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכון פיננסיים (המשך)

א. ניהול סיכון פיננסיים (המשך)

2) מדיניות ניהול ועדפי נזילות והשקעות (המשך)

באשר להגנות שבוצעו בגין חשיפת החברה לשינויים בשווי תיק ההשקעות ראה ביאור 8.

3) אומדי שווי הוגן

להלן ניתוח של המכשירים הפיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד. לפי שיטות הערכה. הרמות השונות הוגדרו כדלקמן:

א. מחירים מצוטטים (בלתי-מותאמים) בשוקים פעילים בהם נסחרים נכסים או התחריביות זהים (רמה 1).

ב. נתונים שאינם מחירים מצוטטים, שנכללו ברמה 1, אשר ניתנים לצפיה לגבי הנכס או התחביבות, בין אם במישרין (כלומר כמחירים) ובין אם בעקיפין (כלומר נזירים מהמחירים) (רמה 2).

ג. נתונים לגבי הנכס או התחביבות שאינם מבוססים על מידע שוק ניתן לצפיה (נתונים שאינם ניתנים לצפיה) (unobservable inputs) (רמה 3).

הטבלה שלהלן מציגה את המכשירים הפיננסיים של הקבוצה הנמדדים בשווי הוגן
נכון ליום 31 בדצמבר 2023:

סך הכל	ירעה	רמה 2	רמה 1	נכסים
398,176		28,676	369,500	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
11,292		11,292	-	חוויי אקדמה על שער החליפין
409,468	409,468	39,968	369,500	סך הכל

סך הכל	ירעה	רמה 2	רמה 1	התחריביות
1,337		1,337	-	עסקאות הגנה על מדיינים
5,876		5,876	-	חוויי אקדמה על שער החליפין
7,213	7,213	7,213	-	סך הכל

הטבלה שלהלן מציגה את המכשירים הפיננסיים של הקבוצה הנמדדים בשווי הוגן
נכון ליום 31 בדצמבר 2022:

סך הכל	ירעה	רמה 2	רמה 1	נכסים
410,385		25,805	384,580	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
26,879		22,589	4,290	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר
6,338		6,338	-	עסקאות הגנה על מדיינים
16,531		16,531	-	חוויי אקדמה על שער החליפין
460,133	460,133	71,263	388,870	סך הכל

ביאור 4 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכון פיננסיים (המשך)

א. ניהול סיכון פיננסיים (המשך)

(3) אומדני שווי הוגן (המשך)

שוויים ההוגן של מכשירים פיננסיים הנוחרים בשוקים פעילים מבוסס על מחיר השוק הנוכחי לתאריך הדוח על המצב הכספי. שוק נחسب פעיל אם המחיר המוצוטים זמינים בנקול וمتעדכנים באופן סדיר על-ידי בורסה, סוחרים, ברוקרים, גופים ענפים, גופים המספקים שירות תמהור או רשות פיקוח ממשתלוות, ואם המחרירים בשוק זה נקבעים על בסיס עסקות בשוק המתבצעות בפועל ובאופן סדיר בין צדדים בלתי קשורים. מכשירים אלו נכללים ברמה 1. המכשירים שמחזיקה הקבוצה הנכללים ברמה 1 הם בעיקר ניירות ערך הנוחרים בבורסות בישראל ובארה"ב.

שוויים ההוגן של המכשירים הפיננסיים שאינם נוחרים בשוקים פעילים (לדוגמא, נגורים הנוחרים מעבר לדלקפ) נקבע באמצעות שיטות הערכת שווי. שיטות אלו מותבססות עד כמה שניתן על נתוני שוק נצפים, אם הם זמינים, ומסתכמות כמה שפחות על הערכות של היעילות עצמה. אם כל הנתונים המשמעותיים הנדרשים לביצוע הערכות שווי הוגן ניתנים לצפיה, המכשיר נכלל ברמה 2.

אם שווי המכשיר הפיני אין מושסס על נתונים שוק נצפים, המכשיר יכול ברמה 3.

שיטות המשמשות לחישוב שוויים של מכשירים פיננסיים כוללות:

- מחירי שוק מצוטטים או ציטוטי סוחרים של מכשירים דומים.
- שוויים ההוגן של חוות ההפחת שעורי ריבית, המוחשב כערך הנוכחי של תזרימי המזומנים הצפויים בעתיד בהתבסס על עקרונות תשואה נצפות.
- השווי ההוגן של חוות אקדמה על מטבע חוות נקבע תוך שימוש בשעריו החליפין של חוות אקדמה בתאריך הדוח על המצב הכספי, כאשר הערך שנקבע מהוון לערכו הנוכחי.
- שיטות אחרות, כגון ניתוח תזרימי מזומנים, משמשים לקבוע את שוויים ההוגן של יתר סוגים המכשירים הפיננסיים.

ב. מכשירים פיננסיים

מכשירים פיננסיים לפי קטגוריות:

31 בדצמבר

2022	2023
נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:	
6,338	-
16,531	11,292
66,162	58,935
344,223	339,241
433,254	409,468
סכום הכל	
26,879	-
460,133	409,468

נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:

נגורים בגין מכשירים הונאים (ראה ביאור 8)

מכשירים פיננסיים נגורים (ראה ביאור 8)

השקעה במכשירי חוב (ראה ביאור 7)

השקעה במכשירים הונאים (ראה ביאור 7)

סכום הכל

נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר:

השקעה במכשירים הונאים (ראה ביאור 14)

סכום הכל

התחייבות פיננסיות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח או

הפסד:

נגורים בגין מכשירים הונאים (ראה ביאור 8)

מכשירים פיננסיים נגורים (ראה ביאור 8)

סכום הכל

באשר למכシリים פיננסיים הנמדדים בעלות מופחתת ראה ביאורים 12, 22 ו-23 להלן.

ביאור 5 - מזומנים ושווי מזומנים

31 בדצמבר	
2022	2023
76,871	32,163
43,215	13,609
5,909	769
125,995	46,541

מזומנים בבנק וב קופפה בש"ח
פיקדונות בנקאים לזמן קצר בש"ח
מזומנים ושווי מזומנים במטבע חוץ
סך הכל

ביאור 6 - פיקדונות לזמן קצר

31 בדצמבר	
2022	2023
34,491	33,087
800	741
35,291	33,828

פיקדונות אצל ספקים (1)
פיקדונות אחרים
סך הכל

(1) הטעיף כולל פיקדונות אצל ספקים עיקריים של החברה, שהופקו כבתוחנות לרכישות שבוצעת החברה מספקים אלו. מרבית הפיקדונות צמודים לשער החליפין של הדולר ונושאים ריבית על בסיס SOFR (כ-5.31%).

מועד הפירעון של הפיקדונות לזמן קצר הינם קצר יחסית, ולפיכך שוויים ההוגן קרוב או זהה לערך בו הם מוצגים בספרים.

ביאור 7 - נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רוח או הפסד

31 בדצמבר	
2022	2023
344,223	339,241
652	993
65,510	57,942
410,385	398,176

השקעה במניות
השקעה באגרות חוב ממשלטיות סחריות
השקעה באגרות חוב קונצנזניות סחריות
סך הכל

באשר לעסקאות הגנה בקשר עם רכיב המניות בתיק, ראה ביאור 8.

ביאור 8 - מכשירים פיננסיים נגזרים

31 בדצמבר	
2022	2023
6,338	-
15,782	9,478
22,120	9,478
749	1,814
749	1,814
-	1,337
-	5,876
-	7,213

נכסים שוטפים
עסקאות הגנה על מדיינים מניות
חוויי אקדמה על שער החליפין
סך הכל

נכסים שאינם שוטפים
חוויי אקדמה על שער החליפין
סך הכל

התחריביות שוטפות
עסקאות הגנה על מדיינים מניות
חוויי אקדמה על שער החליפין
סך הכל

ביאור 8 - מכשירים פיננסיים נגזרים (המשך)

חוויי אקדמה על שער חליפין (forward)

נכון ליום 31 בדצמבר 2023 לחברה עסקאות אקדמה בגין התחריביות והזמנות רכש דלקים וגז טבעי לרכישת 191 מיליון דולר (מתוכם 182 מיליון דולר לתקופה של עד חודשיים) ועסקאות אקדמה למכירת 8 מיליון דולר (לתקופה של עד שלושה חודשים).

עסקאות הגנה על מדדי מנויות

הסכום הרעוני בגין חוות אקדמה על מדדי המניות ת"א 35 ות"א 90, הפתוחים ליום 31 בדצמבר 2023 לטווח של שנה עומד על כ- 121 מיליון ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2022 לטווח של עד שנה עמד על כ- 125 מיליון ש"ח).

ביאור 9 - לקוחות

31 בדצמבר

2022	2023
1,278,076	1,200,691
61,685	55,061
24,830	23,130
1,364,591	1,278,882
20,513	22,408
1,344,078	1,256,474

חוובות פתוחים (*)

כרטיסי אשראי

המחאות לגבייה

בנייה - הפרשה לחובות מסופקים

סך הכל

(*) באשר לחוב לקוחות עיקרי ראה ביאור 28ג'.

א. הפרשה לחובות מסופקים מתייחסת לחובות בפיגור, כדלקמן :

31 בדצמבר

2022	2023
1,911	1,983
928	3,095
28,895	27,621
31,734	32,699

פיגור של עד 3 חודשים

פיגור של 3 חודשים עד 12 חודשים

פיגור של 12 חודשים ואילך

סך הכל

ב. התנועה בהפרשה לחובות מסופקים שביצעה הקבוצה הנה כדלקמן :

2022

2023

25,692	20,513
1,079	2,503
(6,258)	(608)
20,513	22,408

יתרה לתחילת השנה

הפרשה לחובות מסופקים

יתרות לקוחות שנמתקו במהלך השנה בחובות

אבודים

יתרה לסוף השנה

ג. ליום 31 בדצמבר 2023, יתרות חובה בסך 11,027 אלפי ש"ח (2022 – 12,891 אלפי ש"ח) חורגות ממועד התשלומים החוזי והקבוצה לא ביצעה בגין הפרשה לחובות מסוימים. יתרות אלו הקשורות למספר לקוחות בלתי תלויים, ועל פי ניסיונה של הקבוצה מהשנים האחרונות, פרעו ל��וחות אלו את חובותיהם במלואם. באשר לביטחונות בגין יתרות אלו, וכן גילוי באשר לאופן בחינת סיכון אשראי של ל��וחות הקבוצה, ראה ביאור 4(ב).

ג'iol יתרת לקוחות אלו הנו כלהלן:

31 בדצמבר		
2022	2023	
11,624	10,051	עד 3 חודשים
1,250	961	3 חודשים עד 12 חודשים
17	15	12 חודשים ואילך
12,891	11,027	סה"כ

הנכסים הפיננסיים הכלולים במסגרת הלוקוחות הינם במהותם לתקופות קצרות יחסית ולפיכך שוויים ההווגן קרוב או זהה לערך בו הם מוצגים בספרים. החשיפה המרבית לשיכון אשראי לתאריך הדוח על המצב הכספי, בגין יתרות הלוקוחות, הנה היתרה בספרים של כל קבוצת הלוקוחות בניכוי היתירות הלא כספית. ליום 31 בדצמבר 2023, הנכסים הפיננסיים הכלולים במסגרת הלוקוחות כוללים סך של 27,253 אלפי ש"ח הצמודים לשער החליפין של הדולר (ליום 31 בדצמבר 2022 – 42,217 אלפי ש"ח). יתרת הסכומים הינם ללא הצמדה.

ביאור 10 - חייבים ויתרות חובה

31 בדצמבר		
2022	2023	
717	489	עובדים
4,535	2,076	מוסדות ממשתתפים
2,020	2,064	חוליות שוטפות של הלואות לזמן ארוך לקבל (ראא ביאור 12)
3,863	14,058	הכנסות לקבל
10,632	7,675	הוצאות מראש
12,323	10,809	מקדמות לספקים
276	120	בעלי עניין (ראא ביאור 37ב)
10,048	-	פיקדונו בקשר עם רכישת מנויות
4,572	7,526	אחרים
48,986	44,817	סה"כ

הנכסים הפיננסיים הכלולים במסגרת החייבים ויתרות החובה הינם במהותם לתקופות קצרות יחסית ולפיכך שוויים ההווגן קרוב או זהה לערך בו הם מוצגים בספרים.

ביאור 11 - מלאי

31 בדצמבר		
2022	2023	
143,617	137,962	מוצרי דלק ושמנים
80,896	75,371	מוצרי מזון ומוצרי צרכיה אחרים
6,192	6,422	חלקי חילוף וחומרי עזר
230,705	219,755	סה"כ

ביאור 12 - הלוואות לקבלת זמן ארוך

א. הרכיב:

31 בדצמבר		
2022	2023	
17,157	16,110	סך הכל הלוואות לקבלת בנייה - חליות שוטפות
2,020	2,064	
15,137	14,046	סך הכל

הלוואות לקבלת זמן ארוך כוללות בעיקר הלוואות לבעלי מתחמי תדלוק.

ב. מבחינת המטבעות, תנאי החזמה ושיעורי הריבית ניתן לסוג את סכומי הלוואות (לפניהם ניכוי חליות שוטפות), כדלקמן:

31 בדצמבר	2022	2023	שיעור הריבית
			השנתי
			המשקלל
			ליום 31 בדצמבר
			%
406	345	-	בחזמה לדולר -
8,052	8,454	3.4	בחזמה למדד -
585	-	-	בחזמה למחירי הדלקים ⁽¹⁾
8,114	7,311	2.7	לא חזמה ⁽²⁾
17,157	16,110		סך הכל

(1) הלוואות בגין מלאי דלקים ראשוני.

(2) מרבית הלוואות חשופות לשינויים בשיעור ריבית הפריים בהתאם להסכם הלוואות האמורות.

ג. הלוואות (לאחר ניכוי חליות שוטפות) עומדות לגבייה בשנים הבאות לאחר תאריך הדוחות על המצב הכספי:

31 בדצמבר 2023		
2,626		שנה שנייה
4,715		שנה שלישית
1,636		שנה רביעית
914		שנה חמישית
2,048		שנה ששית וAIL
2,107		לא תאריך פירעון מוגדר ⁽¹⁾
14,046		סך הכל

(1) היתרה מייחסת להלוואות שניתנו בקשר עם ייזום מתחמי תדלק חדשים. במועד הפעלת המתחמים יוגדרו תאריכי פירעון להלוואות אלו.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (באלפי ש"ח)
באיור 13 - השקעות חברות המטופלות בשיטת שווי מאźni

א. הרכב השקעות:

31 בדצמבר	
2022	2023
2,332	1,780
317,905	343,093
122,564	110,226
442,801	455,099

השקעה בחברות כלולות
השקעה בעסקאות משותפות
הלוואות לעסקאות משותפות ⁽¹⁾
סך הכל

(1) ההלוואות בתנאים שונים, חלקן צמודות מัด ובשיעור ריבית שונים.

ב. הסכומים שהוכרו ברווח או הפסד:

2021	2022	2023	
57	-	(84)	חברות כלולות
43,326	36,851	38,033	עסקאות משותפות ⁽¹⁾
43,383	36,851	37,949	סך הכל

(1) כולל הפחתת עודפי עלות בגין רכישת חברת בי.בי.בי מסעדות בע"מ בסך של כ-5.4 מיליון ש"ח בכל אחת מהשנים המוצגות.

ג. מידע נוסף על ההשקעות העיקריות בעסקאות משותפות:

הקבוצה פועלת באמצעות עסקאות משותפות בעיקר לצורך הפעלת מתחמי תזרוק וחניות נוחות, חניות ומסעדות לממכר מוצרים מזון ומוצרי צריכה אחרים. להלן מידע בדבר העסקאות המשותפות העיקריות של הקבוצה:

(1) עין שמר - אלון אחזקות בע"מ (להלן: "عين شمر אלון") - חברת בת בשליטה מלאה של החברה מחזיקה ב- 50% מהמניות של חברת עין שמר אלון העוסקת בהפעלת מתחם תזרוק הכלולchnerות נוחות, ומרכז מסחרי בהיקף של כ-14,000 מ"ר, הכולל חנות עצמאית בפורמט "סופר אלוני". סכום ההשקעה בעין שמר אלון ליום 31 בדצמבר 2023, מסתכם לסך של כ-128 מיליון ש"ח (כולל הלוואות בסך של כ- 6.7 מיליון ש"ח).

(2) משמר השרון - אלון אחזקות בע"מ (להלן: "משמר השרון אלון") - חברת בת בשליטה מלאה של החברה מחזיקה ב- 50% מהמניות של משמר השרון אלון העוסקת בהפעלת מתחם תזרוק הכלולchnerות נוחות, ומרכז מסחרי בהיקף של כ-3,000 מ"ר, הכולל חנות עצמאית בפורמט "סופר אלוני". סכום ההשקעה במשמר השרון אלון ליום 31 בדצמבר 2023, מסתכם לסך של כ-60 מיליון ש"ח (כולל הלוואות בסך של כ- 8.5 מיליון ש"ח).

(3) עינת - אלון אחזקות בע"מ (להלן: " unint אלון") - חברת בת בשליטה מלאה של החברה מחזיקה ב- 50% מהמניות של עינת אלון העוסקת בהפעלת מתחם תזרוק הכלולchnerות נוחות, ומרכז מסחרי בהיקף של כ- 1,000 מ"ר, הכולל חנות עצמאית בפורמט "סופר אלוני". סכום ההשקעה בעינת אלון ליום 31 בדצמבר 2023, מסתכם לסך של כ-38.5 מיליון ש"ח.

(ב) השקעות בחברות המטופלות בשיטת שווי מאזני (המשך)

ג. מידע נוסף על השקעות העיקריות בעסקאות משותפות (המשך)

בchodש מרס 2021 רכשה החברה 50% ממניות חברת בי.בי.בי מסעדות בע"מ (להלן: "בי.בי.בי"), בתמורה לסך של כ-73 מיליון ש"ח. הסכם הרכישה כלל מגנו ערך ליהMORE (להלן: "התמורה המותנית") בתום שלוש שנים בכפוף לעמידת בי.בי.בי ביעדי רווחיות שנקבעו בהסכם. בי.בי. פועלת בתחום ההסעדה, ומנהלת בזכינות מסעדות, תחת המותגים העיקריים: "BBB", "Burgerim" ו-"MOSES". למועד הרכישה האמריקאית החברה את סכום התמורה המותנית כניסה בשווי של כ-7 מיליון ש"ח אשר קוז מיתרת ההשקעה והוצאות במסגרת חיבים לזמן ארוך. במהלך שנת 2022 בהتابס על הערכת החברה לעמידת בי.בי. בי. ביעדי הרווחיות הופחת הנכס בסך של כ-7 מיליון ש"ח במלאו וノזקף לסייע הוצאות אחרות. במהלך שנת 2023 בעקבות עמידת בי.בי. בי. ביעדי הרווחיות רשות החברה הוצאה בסך של כ- 3 מיליון ש"ח לסייע הוצאות אחרות. סכום ההשקעה בי.בי. בי. ליום 31 בדצמבר 2023, מסתכם לסך של כ-71 מיליון ש"ח.

ד. פרטים בדבר ערכיוותה העמידה החברה לעסקאות משותפות ראה ביאור 28ב'.

ה. תמצית מידע פיננסי של חברת כלולה מהותית:

החברה מצryptה לדוחות הכספיים את דוחותיה הכספיים של חברת עין שמר – אלון החזקות בע"מ, אשר מוצגת לדוחות הכספיים לפי שיטת השווי המאזני. להלן מידע פיננסי מפורט (הנתונים הינם לפי 100%) מתוך הדוח על המצב הכספי ודוח על הרווח הכלול של חברת עין שמר אלון החזקות בע"מ לתקופות הדיווח:

נתונים מתוך דוח על המצב הכספי:
31 בדצמבר

2022	2023	
9,081 358,396	11,684 387,007	נכסים שוטפים נכסים לא שוטפים
25,962 139,776	28,668 132,285	התכתיibusות שוטפות התכתיibusות לא שוטפות
201,739 50% 100,870	237,738 50% 118,869	הו המוחץ לבניינים בחברה שיעור החזקה בחברה כלולה חלוקת החברה בהו הכלולה

נתונים מתוך דוח על הרווח הכלול:
לשנה שהסתירה ביום 31 בדצמבר

2021	2022	2023		
110,180 33,263	119,552 27,538	125,826 35,999	הכנסות רווח כולל	
50%	50%	50%	שיעור החזקה בחברה כלולה	
16,632	13,769	18,000	חלוקת החברה ברווחי החברה	הכלולה

באיור 14 - נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רוח כולל אחר

2022	2023	
17,780	26,879	יתרה לתחילת השנה
9,099	6,025	שינויים בשווי הוגן שנזקפו לרוח כולל אחר
-	(32,904)	מיימוש נכס בשווי הוגן דרך רוח כולל אחר
26,879	-	יתרה לסוף השנה

הנכסים בשווי הוגן דרך רוח כולל אחר מורכבים כדלהלן:

31 בדצמבר		
2022	2023	
4,290	-	השקעה במניות נסחרות בישראל ⁽¹⁾
22,589	-	השקעה בדור חיפושי גז - שותפות מוגבלת ⁽²⁾
26,879	-	סה"כ

(1) החזקה של כ-1% במניות חברת אלון חיפושי גז טבעי בע"מ.

(2) החזקה של כ-5% בזכויות דור חיפושי גז - שותפות מוגבלת, אשר הינה בעלי זכויות בשיעור של כ-4% מקידוחי "תמר" ו-"דלית". בעלי הזכויות הנוספים בשותפות, בשיעור של כ-95%, הינם אלון חיפושי גז טבעי בע"מ.

במהלך שנת 2023, מכירה הקבוצה את זכויותה במניות חברת אלון חיפושי גז טבעי ובשותפות דור חיפושי גז (שהוחזקו באמצעות החברה בתשליטה מלאה) בתמורה לסך של כ- 33 מיליון ש"ח.

באיור 15 - השקעות וייתרונות חובה לזמן ארוך

31 בדצמבר		
2022	2023	
5,636	3,645	معنىים מותנים לבני תחנות דלק ⁽¹⁾
5,333	4,294	דמי שכירות מראש וזכויות הפעלה מראש ⁽²⁾
3,326	3,644	השקעה בפרויקטים ואחרים
14,295	11,583	סה"כ

(1) כולל בעיקר מענקים מותנים לשילמה החברה במסגרת התקשרות עם בעלי מתחמי תדלק. הסכומים האמורים אותם העניקה החברה, ייחפכו למענקים עם תום תקופת ההתקשרות או במהלך, בהתאם לכך לחברו מתחמי התדלק יעדמו בהתחייבויותיהם, על פייהם תפעיל החברה את התקנה במשך תקופת ההסכם.

החברה בוחנת مدى תקופת דיווח את יכולתם של בעלי הקרן לעמוד בהתחייבויותיהם. לאור ניסיון העבר ועל פי הערכות החברה כי בעלי תחנות הדלק צפויים לעמוד בהתחייבויותיהם, המענקים המותנים האמורים נזקפים לפעילויות הפעילות, לסייע הוצאות מכירה ושיווק, של החברה על פני תקופת ההסכם.

(2) דמי שכירות מראש וזכויות הפעלה למתחמי תדלק ומסחר המופחתים על פני תקופת השכירות או הפעלה.

ביאור 16 - רכוש קבוע

א. הרכב הרכוש והפחת שנוצר בಗינו, לפי קבוצות עיקריות, והתנועה בהם בשנת 2023, הינם:

ס"כ הכל	ריהוט, ציוד משמעותי ומחשבים	כלי רכב	משאיות, ציוד אחר (ראה ה' להלן)	מכליים, גלילים מושכר (ראה ד' להלן)	שיירות בקראע ומבנים (ראה ג' להלן)	העלות:
2,144,371	188,030	28,606	878,342	905,722	143,671	יתריה לתחילת השנה תנועה במשך השנה:
90,012	5,327	997	46,942	35,746	1,000	רכישות
(2,072)	(15)	(1,044)	(1,013)	-	-	גไรעות
2,232,311	193,342	28,559	924,271	941,468	144,671	יתריה לסוף השנה פחת שנוצר:
1,376,773	151,065	23,689	559,704	626,529	15,786	יתריה לתחילת השנה תנועה במשך השנה:
98,644	6,657	2,612	46,004	42,454	917	פח
(1,649)	(15)	(658)	(976)	-	-	גריעות
1,473,768	157,707	25,643	604,732	668,983	16,703	יתריה לסוף השנה עלות מופחתת לסוף השנה
758,543	35,635	2,916	319,539	272,485	127,968	עלות מופחתת לתחילת השנה
767,598	36,965	4,917	318,638	279,193	127,885	

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (באלפי ש"ח)

ביאור 16 - רכוש קבוע (המשך)

ב. הרכב הרכוש והפחת שנוצר בಗינו, לפי קבוצות עיקריות, והתנוועה בהם בשנת 2022, הינם:

ס"מ הכל	ריהוט, ציוד משרדי ומחשבים	כלי רכב	השעיה בתchanת כח	машאות, מיילים, גלילים וציוד אחר (ראיה ד' להלן)	SHIPORIM במושב (ראיה ד' להלן)	קרקע ומבנים (ראיה ג' להלן)	העלות: יתרה לEndInitת השנה: תנוועה במשך השנה: רכישות גראיות הערכה מחדש ביטול פחת נוצר בגין הערכה מחדש פעילות מופסקת יתרה לסוף השנה: פחת שנוצר: יתרה לEndInitת השנה: תנוועה במשך השנה: פחת גראיות ביטול פחת נוצר בגין הערכה מחדש יתרה לסוף השנה: עלות מופחתת לסוף השנה עלות מופחתת לEndInitת השנה
2,718,407	167,190	27,305	703,559	816,806	869,668	133,879	
121,055	21,227	2,238	-	61,536	36,054	-	רכישות
(1,324)	(387)	(937)	-	-	-	-	גראיות
115,792	-	-	106,000	-	-	9,792	הערכה מחדש
(9,923)	-	-	(9,923)	-	-	-	ביטול פחת נוצר בגין הערכה מחדש
(799,636)	-	-	(799,636)	-	-	-	פעילות מופסקת
2,144,371	188,030	28,606	-	878,342	905,722	143,671	יתרה לסוף השנה
1,281,185	135,132	22,450	-	530,636	580,580	12,387	פחת שנוצר: יתרה לEndInitת השנה: תנוועה במשך השנה:
106,565	16,279	1,947	9,923	29,068	45,949	3,399	פחט
(1,054)	(346)	(708)	-	-	-	-	גראיות
(9,923)	-	-	(9,923)	-	-	-	ביטול פחת נוצר בגין הערכה מחדש
1,376,773	151,065	23,689	-	559,704	626,529	15,786	יתרה לסוף השנה
767,598	36,965	4,917	-	318,638	279,193	127,885	עלות מופחתת לסוף השנה
1,437,222	32,058	4,855	703,559	286,170	289,088	121,492	עלות מופחתת לEndInitת השנה

ביאור 16 - רכוש קבוע (המשך)**ג. קרקע ומבנים:**

1) הסעיף כולל זכויות הקבוצה בקרקעות בבעלות וכן מבנים בקרקעות אלו.

חלק מהנכסים טרם נרשמו על שם החברה וחברות הקבוצה בלשכת רישום המקרקעין, וזאת מאחר שטרם הוסדרו הזכויות במקרקעין באזור שבו נמצא חלק זה של הנכסים.

2) מודל הערכה מחדש:

א. הקבוצה יייטה את מודל הערכה מחדש שהתייחס לרכוש קבוע בגין תחנת הכוח, החל מיום 30 בספטמבר 2019. ביום 1 ביוני 2022 התקשרה החברה בהסכם למכירת אחזקותיה בתחנת הכוח ופעילות זו סוגה כ-"פעילות שהופסקה" בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים, פרטימinos ראה ביאור 27.

ב. החל מיום 31 בדצמבר 2016 החברה מיישמת את מודל הערכה מחדש על קבוצת קרקע ומבנים בבעלות, ובהתאם מציגה את הקרקע והמבנים בסכום משוערך, שהוא השווי ההוגן כפי שנמדד במועד השערון. בתקופות עוקבות ועד למועד השעריך הבא החברה מפחיתה את קבוצת הקרקע ומבנים לפי שיטת הקו ישיר.

השווי ההוגן של קבוצת קרקע ומבנים נמדד על ידי מעריצי שווי חיצוניים מוסמכים ובלתי תלויים החברים בלשכת שמאית מקרקעין בישראל, להם הקרן מקצועית לבנטונית מוכרת וניסיון לגבי קרקעות ומבנים במיקומים ובמאפיינים דומים של אלה שהערכו. השווי ההוגן של המבנים והקרקעין נמדד בהתאם על גישת היון ההכנסות בשילוב עם גישת ההשוואה הישירה.

נתונים משמעותיים שאינם ניתנים לצפייה ששימושם במידידת השווי ההוגן: במידידת השווי ההוגן כוללת שימוש נתונים שאינם ניתנים לצפייה, ביניהם שיעור היון, כמוות דלקים הנמכרות ואומדן שכ"ד חדש למטר. טווח שיעור ההיוון לפיו הוגנו ההכנסות בנכסים הרלוונטיים הינו 6.5%-8.5%.

ד. שיפורים במושכר:

הסעיף כולל בעיקר בניית ושיפורים בתחום תדלוק וחניות, המופעלות במסגרת חכירה, עמן קשרה החברה בהתקשרות לטוחים שונים.

ה. משאבות, מיכלים, גליים וציוד אחר:

חלק מהנכסים נמסרו בהשלה ללקוחות וזכיניהם מפעילי מתחמי תדלוק ומפעלי מתחמי תדלוק, כמפורט בענף, ללא תשלום ומרביתם ללא קבלת ביטחונות. בגין חלק מיתרת הגלילים התקבלו פיקדונות מלוקחות (ראה ביאור 2יא).

ו. שעבודים על נכסים - ראה ביאור 2א.**ביאור 17 - חכירות**

החברה חוכרת מבנים וקרקעות מצדדים שלישיים לתפעול מתחמי תדלוק וקמעונות תמורה תשלומי חכירה קבועים ותשלומי חכירה משתנים המבוססים על אחוז קבוע מחזקת המכירות השנתי של החברה.

חלק מחזוי החכירה של החברה כוללים תשלומי חכירה משתנים הצמודים למדדי המחירים לצרכן.

החברה חוכרת מקרקעין בחכירה מנהל מקרקעי ישראל במשך 49 שנים. חזוי חכירה אלו כוללים אופציה להארכת תקופה החכירה ב-49 שנים נוספות בתמורה לששלומי חכירה שנקבעים בהתאם על שווי הקרקע במועד מימוש האופציה.

ביאור 17 - חכירות (המשך)

א. מידע בדבר נכסים זכות שימוש – מבנים מקרקעין ואחרים :

לשנה שהסתימה ביום 31 בדצמבר	
2022	2023
171,144	182,601
1,392,943	1,438,831

פחות- לשנה שהסתימה ביום
יתרה ליום

סק התוספות לנכסים זכות שימוש בגין חכירות מבנים וקרקעות במהלך שנת 2023 הוא 232,333 אלף ש"ח (351,137 אלף ש"ח), כולל תוספות לנכסים זכות שימוש שאיןן כרכות בתזרים מזומנים בסך 231,109 אלף ש"ח (350,637 אלף ש"ח).
במהלך שנת 2022 סוג סך של 13.7 מיליון ש"ח מנכס זכות שימוש לנדלין להשקעה (ראה ביאור 18א').

ב. התchieיביות חכירה :

להלן ניתוח מועד הפירעון החוזיים של התchieיביות חכירה מהוונים לתאריך הדוח על המצב הכספי :

סק הכל	2028 ואילך	2027	2026	2025	2024	ליום 31 בדצמבר 2023	התchieיביות בגין חכירה
1,430,599	886,663	124,407	149,336	147,601	122,592		

מידע כמותי נוסף לגבי החכירות :

לשנה שהסתימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
48,299	52,630	60,742
169,875	189,697	216,195

הוצאות ריבית בגין התchieיביות
חכירה
סק תזרים המזומנים ששולם עבור
חכירות

ביאור 18 - נדלין להשקעה

א. הנדלין להשקעה של החברה כולל זכויות בקרקעין, מבנים ושטחי מסחר בבעלויות הקבוצה או המוחזק לצורך הפקת דמי שכירות.

2022	2023	יתרה לתחילת השנה
656,837	810,702	יתרה לתחילת השנה
71,202	118,145	עלויות הקמה
13,700	-	סוג לנדלין להשקעה מנכס זכות שימוש
68,963	3,838	עלית ערך נדלין להשקעה, נטו (ראה ב' להלן)
810,702	932,685	יתרה לסיום השנה (*)
770,434	889,155	(*) כולל קרקעות ונדלין להשקעה הנמצא בשלבי הקמה ותוכנונם בסך :

ביאור 18 - נדל"ן להשקעה (המשך)

ב. השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה

השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה נמדד על ידי מעריצי שווי חיצוניים מוסכמים ובלתי תלויים החברים בלשכתם שמאית מקרקעין בישראל, להם הכרה מקצועית רלבנטית מוכרת וניסיון לפחות נדל"ן להשקעה במקומות ובמאפיינים דומים של אלה שהוערכו. השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה נקבע לפחות פעמי שנה ונמדד בהתאם לרמה 3 בהיררכיית השווי ההוגן.

במהלך תקופת הדוח, עדכנה החברה את הערכות השווי של כלל הנכסים, הערכות השווי בוצעו על ידי מעריצי שווי חיצוניים ובלתי תלויים.

שווי הוגן נדל"ן מניב

השווי ההוגן בגין נכסים נמצאים/amד תוך שימוש בטכניקת היון הכנסות: מודל הערכת השווי מבוסס על הערך הנוכחי של אומדן NOI הצפוי לנבע מהנכס. הערכת שווי הנדל"ן מtabסת על תזרימי המזומנים השנתיים נטו, המהווים בשיעור היון המשקף את הסיכוןים הספציפיים הגלמים בהם. כאשר קיימים בפועל הסכמי שכירות, אשר התשלומיים בגנים שונים מדמי שכירות ראויים, מבוצעות התאמות בצד לשקל את תשלום השכירות בתום תקופת החוזה.

הערכות השווי מתחשבות בסוג השוכרים הנמצאים בפועל בנכס המושכר או האחראים למילוי התchiebioות השכירות ויתרת אורך החיים הכללי של הנכס, בהתאם למקום שבו שבחים פרמטרים אלו רלוונטיים.

שווי הוגן נדל"ן בהקמה

הndl"ן להשקעה בהקמה מוצג לפי שווי הוגן החל מהמועד בו השווי ההוגן ניתן למדידה באופן מהימן.

הערכת השווי מבוססת על אמידת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה לאחר השלמת הקמתו, בኒוכו הערך הנוכחי של אומדן עלויות ההקמה הצפויות לצורך השלמתו, בתוספת רוח יזמי, ו/או השוואה לעסקאות דומות בהתאמות הדרושות. עלות בנייה למ"ר משתנה בין פרויקטים השונים בהתאם לשימוש המועד, רמת הגמר וצדומה.

הערכת השווי של נדל"ן להשקעה בלבד נערcha לפי ממוצע בין שיטת החילוץ לשיטת ההשוואה. שיטת ההשוואה מבוססת על הערכת שווי השוק של הנכס בהסתמך על עסקאות שנערכו במקומות דומים אך בהתאמות הדרושות, ושיטת החילוץ מבוססת על אומדן שווי הפרויקט כבניו בשני שלבים וחילוץ היתרה לקרקע על ידי הפתחת רוח יזמי ועלויות הקמה ופיתוח.

קרקעות פניות

השווי ההוגן נמדד תוך שימוש בטכניקת ההשוואה, כאשר מודל הערכת השווי מבוסס על מחיר למטר רבוע של נכסיםMRI השוואה, הנובע מעסקאות נצפות בשוק פעיל לרבות התאמות שונות כגון גודל, מקום וצדומה.

בニアור 18 - נדל"ן להשקעה (המשך)

ג. מידע נוסף על נכסיו הנדל"ן להשקעה העיקריים של הקבוצה:

פרויקט אלוני ים

ביום 1 בינוואר 2018, התקשרה החברה בעסקה לפיה רכשה מהשותף 24% מהוון המניות המונפק והנפרע בחברת אלוני ים אחוזות בע"מ (להלן: "אלוני ים") בתמורה לכך כולל של 7 מיליון ש"ח, בנוסף, הוסכם כי החברה תעמיד לשותף מספר הלואות בהיקף כולל של 18 מיליון ש"ח שמקורו פירעונו הינו הזכיות של השותף בקשר עם אלוני ים בלבד, אשר ישועבדו לחברה (להלן: "העסקה"). ביום 30 בינוואר 2018 הושלמה העסקה, ולאחר רכישת המניות מחזיקה החברה במניות המהוות 74% מהוון המונפק והנפרע של אלוני ים. נכון ליום 31 בדצמבר 2023, מתוך סך הסכומים שסוכמו במסגרת העסקה האמורה שלומו כ-15 מיליון ש"ח. יתרת הסכום שטרם שולם מוצג בזכאים אחרים ושולם במרס 2024.

אלוני ים זכויות בקשר עם פרויקט הגולמיים בדרום אזור התעשייה של הרצליה לגבייהם אווארה תב"ע המאפשרת, בין היתר, הקמה של שירותי קרקע לתעסוקה ומסחר בהיקף של כ-70 אלף מ"ר שטחים עיקריים ושטחי שירות על קרקעיהם וכ-70 אלף מ"ר שטחי שירות תת קרקעיים, בעיקר לחניות (להלן: "הפרויקט"). ביום 29 במרס 2018, הוצאה היתר בניה להקמת 4 מבני תעסוקה חדשים בהיקף של כ-63 אלף מ"ר שטחים עיקריים ושטחי שירות על קרקעיהם ובהיקף של כ-47 אלף מ"ר שטחי שירות תת קרקעיתים, בעיקר לחניות.

ביום 2 באפריל 2023, התקשרה אלוני ים, בהסכם עם קובלן ראיי (להלן: "הקובלן") לביצוע עבודות בניה בקשר עם הפרויקט. בהתאם להוראות ההסכם, תקופת הקמת הפרויקט הינה 24 חודשים ממועד מסירת צו התחלת עבודה לקובלן. בגין העבודה, תשולם לקובלן תמורת בסך כולל של כ- 385 מיליון ש"ח, הצמודה למדד תשומות הבניה למסחר ולמשרדים ובתוספת מע"מ. מתוך סכום התמורה, סך של כ- 292 מיליון ש"ח הינו תמורת פאונשילט, וסך של כ- 93 מיליון ש"ח ישולם על פי כתוב כמפורטות, בהתאם לתנאים שנקבעו בהסכם. להבטחת קיומ התנאייזיטיו מכוח ההסכם, המציא הקובלן לחברת הבת ערבות ביצוע וימצא בהמשך ערבות בדק כמקובל בהסכם מסווג זה. נכון למועד הדוח עבדות של גברים של המרתפים נמצאות בעיצומן וצפויות להסתティים לקרה מלחצית 2024.

פרויקט אלוני ים מוצג בדוח הכספי כndl"ן להשקעה בשווי של כ- 804 מיליון ש"ח ו- 709 מיליון ש"ח לימיים 31 בדצמבר 2023 ו- 2022 בהתחאה (העלות – 502 מיליון ש"ח ו- 410 מיליון ש"ח לימיים 31 בדצמבר 2023 ו- 2022, בהתחאה).

הרוח שזקפה החברה בגין פרויקט אלוני ים לתוכאות פעילותה כتوزאה מעליית ערך הנדל"ן להשקעה בשנת 2023 הינו כ-2 מיליון ש"ח לפני מס (שנת 2022 כ-56 מיליון ש"ח לפני מס).

פרויקט אלוני כפר סבא

חברה זכויות חכירה לדירות במרקעין בכפר סבא, אשר על חלקו מפעילה החברה תחנת תדלק וחנות נוחות (להלן: "הפרויקט"). התב"ע החלה על המקרקעין מאפרשת הקמת שטחי מסחר, משרדים וחניות. החברה קיבלה היתר בנייה המאפשרים הקמת שטחי מסחר ומשרדים בהיקף של כ-7,000 מ"ר (שטחים עיקריים ושרות על קרקעיהם) ובנוסף כ-11,000 מ"ר שטחי שירות תת קרקעיים, בעיקר לחניות. נכון למועד הדוח, עבודות השדרה העילית נמצאות בעיצומן וצפויות להסתティים לקרה מלחצית 2024.

במהלך שנת 2023 החברה קידמה, בתיאום עם עיריית כפר סבא, תב"ע נקודתית מפורשת במרקעין אלו, הכוללת הגדלה משמעותית של היקף זכויות הבניה. ככל שתאושר התב"ע כאמור, יוביל הדבר להגדלה משמעותית של היקף זכויות הבניה בפרויקט.

פרויקט אלוני כפר סבא מוצג בדוח הכספי כndl"ן להשקעה בשווי של כ-85 מיליון ש"ח ו- 61 מיליון ש"ח לימיים 31 בדצמבר 2023 ו- 2022 בהתחאה.

הഫסד בו הכירה החברה בתוכאות פעילותה בגין פרויקט כפר סבא כتوزאה מירידת ערך הנדל"ן להשקעה בשנת 2023 הינו כ-1 מיליון ש"ח לפני מס (שנת 2022 רוח ש- 4 מיליון ש"ח לפני מס).

באיור 19 - נכסים בלתי מוחשיים

א. הרכב הנכסים הבלטי מוחשיים וההפחחות שנצברו בגיןם, לפי קבוצות עיקריות, והתנוועה בהם בשנת 2023, הינם :

יתרה 31 בדצמבר 2023	פחות					הלוות				יתרה ל一如既. השנה
	יתרה לגמר השנה	גריות	תוספות פחות מאשר השנה	יתרה ל一如既. השנה	רכישות	גריות	יתרה לגמר השנה	יתרה לגמר השנה		
9,573	7,573	-	1,205	6,372	17,146	-	-	-	17,146	
698	838	-	140	698	1,536	-	-	-	1,536	
158,269	-	-	-	-	158,269	-	-	-	158,269	
6,380	14,711	-	883	13,828	21,091	-	-	-	21,091	
14,279	66,945	-	8,688	58,253	81,224	-	8,870	-	72,354	
 189,199	 90,067	-	 10,916	 79,151	 279,266	-	 8,870	 270,396	 סך הכל	

ב. הרכב הנכסים הבלטי מוחשיים וההפחחות שנצברו בגיןם, לפי קבוצות עיקריות, והתנוועה בהם בשנת 2022, הינם :

יתרה 31 בדצמבר 2022	פחות					הלוות				יתרה ל一如既. השנה
	יתרה לגמר השנה	גריות	תוספות פחות מאשר השנה	יתרה ל一如既. השנה	רכישות	גריות	יתרה לגמר השנה	יתרה לגמר השנה		
10,774	6,372	-	1,202	5,170	17,146	-	-	-	17,146	
838	698	-	140	558	1,536	-	-	-	1,536	
158,269	-	-	-	-	158,269	-	-	-	158,269	
7,263	13,828	-	1,086	12,742	21,091	-	1,429	-	19,662	
14,101	58,253	-	8,009	50,244	72,354	-	8,817	-	63,537	
 191,245	 79,151	-	 10,437	 68,714	 270,396	-	 10,246	 260,150	 סך הכל	

(*) סוג חדש

בニアור 19 - נכסים בלתי מוחשיים (המשך)

ג. להלן תמצית נתוני הקצאת המוניטין על פי ייחidot מניבות המזומנים אליו הוא מיוחס :

31 בדצמבר 2023, 2022			
סך הכל	פעילות דור ג'	פעילות אמצעית	פעילות am:pm
158,269	1,300	13,122	143,847

סכום בר ההשבה של יחידה מניבת מזומנים מבוסס על חישובי שווי שימוש שנעשה על ידי החברה. שווי השימוש מחושב לפי אומדן תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים מיחידות מניבות מזומנים אלו, אשר נקבע בהתאם לתחזיות החברה לשנים הקרובות.

נכון ליום 31 בדצמבר 2023, סכום בר ההשבה של יחידות המניבות מזומנים של פעילותות דור ג' ואמצעית עולה על הערך הפנסני של יחידות אלה ובהתאם לא נרשמה ירידת ערך בגין מוניטין המשויך אליו.

הפרמטרים העיקריים ששימשו לחישוב שווי השימוש של פעילותות pm:am הינם שיעור היון של 11% ושיעור צמיחה של 2.2%. שיעורי הצמיחה ששימשו לחישוב שווי השימוש עקביהם עם תחזיות שהופיעו בדוחות שפורסמו ביחס לענף ובהתאם לניסיון העבר של החברה. שווי השימוש שהתקבל לפעילויות pm:am עולה על הערך הפנסני של הפעילויות ובהתאם לאנדרשה ירידת ערך בגין המוניטין.

בニアור 20 - ספקים ונOTTני שירותים

31 בדצמבר			
2022	2023	סה"כ	
849,372	626,948		חוות פותחים
5,092	1,324		שטרות והמחאות לפירעון
854,464	628,272		

ההתחייבויות הפיננסיות הכלולות במסגרת הספקים ונOTTני השירותים הינם לתקופות קצרות יחסית ולפייך שוין החוגן אינו שונה מהוותית מהערך בו הן מוצגות בספרים.

ליום 31 בדצמבר 2023, התחייבויות הפיננסיות הכלולות במסגרת הספקים ונOTTני שירותים כוללות סך של 363,442 אלף ש"ח הצמודים לשער החליפין של הדולר (ליום 31 בדצמבר 2022 - 457,400 אלף ש"ח) בעיקר מסחראי ספקים בקשר עם רכש דלקים וגז טבעי. החברה מגדרת את החשיפה לשינויים בשער החליפין של הדולר באמצעות רכישת עסקאות אקדמיה (Forward). על שער החליפין של הדולר, לעניין זה ראה גם בニアור 8. יתרת הסכומים הינם ללא הצמדה.

בニアור 21 - זכאים ויתרונות זכות

31 בדצמבר	
2022	2023
(*) 40,381	39,534
199,606	202,057
(*) 53,433	46,273
11,412	15,185
95	327
5,670	5,472
310,597	308,848

עובדים ומוסדות בגין
מוסדות
הוצאות שנცברו, כולל ריבית לשלם
מקומות מלוקחות
בעלי עניין (ראהニアור 37)
אחרים
סה"כ

(*) סוג חדש.

התchiafibiot הכספיות הכלולות במסגרת הזכאים ויתרונות הזכות הינם לתקופות קצרות יחסית ולפיכך שוויין ההוגן אינו שונה מהותית מהעריך בו הם מוצגים בספרים.

ニアור 22 - אשראי, הלוואות לזמן קצר והלוואות לזמן ארוך

א. הרכב האשראי והלוואות הינו כדלקמן :

31 בדצמבר		שיעורי ריבית שוקלים ליום ליום 31 בדצמבר	2023
2022	2023		2023
4,020	145	6.00%	
1,251,070	883,935	5.90%	
122,511	127,906		
1,377,601	1,011,986		
337,477	343,044	6.64%	
122,511	127,906		
214,966	215,138		
1,592,567	1,227,124		

התchiafibiot שוטפות:
משכית יתר מתאגידים
בנקאים - לא צמוד
הלוואות לזמן קצר מתאגידים
בנקאים

mobtachot - לא צמוד ⁽¹⁾
חלויות שוטפות של הלוואות
לזמן ארוך מתאגידים בנקאים

התchiafibiot שאינו שוטפות:

הלוואות לזמן ארוך מתאגידים
בנקאים mobtachot - לא צמוד ⁽²⁾

⁽³⁾

בנייה - חליות שוטפות

סה"כ אשראי והלוואות

ביאור 22 - אשראי, הלואות לזמן קצר והלואות לזמן ארוך (המשך)

א. הרכב האשראי וה haloאות הינו כדלקמן (המשך):

(1) מרבית סכומי האשראי שנטלה הקבוצה חסופים לשינויים בשיעור הריבית בהתאם לחוזי האשראי. הריבית משתנה בהתאם לריבית הפריים בתוספת/הפחטה של מרווה קבוע. שיעור הפריים ליום 31 בדצמבר 2023 הוא 6.25% (ליום 31 בדצמבר 2022 - 4.75%).

(2) היתרה כוללת haloאות לתקופות של עד 3 חודשים בסך כולל של 225 מיליון ש"ח, אשר נטלה החברה לצורך מימון חלק מההשקעה בפרויקט אלוניים. ההלואות מובטחות בשבוד שוטף על נכסיו החברה. פרטים נוספים בקשר עם פרויקט אלוניים ראה ביאור 18 כי.

(3) haloאות לזמן ארוך מתאגידים בנקאים שיתרתו ליום 31 בדצמבר 2023 היא כ-169 מיליון ש"ח, כוללות התchiaיות של החברה לקיום אמות מידע פיננסיות כדלקמן:

(א) הונן העצמי המתואם של החברה (כהגדרכו בהסכם) לא יפחט מ- 350 מיליון ש"ח.

(ב) היחס בין הונן העצמי המתואם של החברה לסך המאזן המתואם של החברה (כהגדרכו בהסכם), לא יפחט מ- 17%.

(ג) יחס חוב פיננסי נטו בניכוי הון חזר תפעולי-EBITDA מתואם בניכוי המכפלה של ריבית על ההון החזר התפעולי (כהגדרכו בהסכם), לא יעלה על 4.8.

אי עמידה במסות המידע הפיננסיות האמורות במשך 2 רביעונים קלנדיים עוקבים ורצופים מהוועה עליה להעמדת haloאות לפירעון מיידי. ליום 31 בדצמבר 2023, החברה עמדה בתנאים האמורים.

(4) haloאות שהתקבלו מתאגידים בנקאים וממוסדות פיננסים כוללות מנוגני cross default וכן עליה לפירעון מיידי במקרה של שינוי שליטה בחברה שלא בהסכם מראש של המלווה.

ב. ערך בספרים ושוויין ההווגן של haloאות לזמן ארוך הינו כדלקמן:

31 בדצמבר			
2022	2023	2022	2023
שווי ההווגן	ערך בספרים (*)	שווי ההווגן	ערך בספרים (*)
336,488	346,735	340,675	347,057

(*) ערך haloאות בספרים כולל ריבית לשלם.

שוויין ההווגן של ההתחייבויות השוטפות (למעט חליות שוטפות על haloאות לזמן ארוך) אינו שונה מהותית מערכן בספרים.

חשיבות השווי ההווגן מבוססים על תזרימי מזומנים מהווגנים לפי שיעור ממוצע של כ- 6.37% (5.3%- 2022). שיעורי הריבית מבוססים על ריביות חסרות סיכון (ה מבוססות על ריביות אגרות חוב ממשלתיות) לטוחים התואמים את מועד הפירעון של haloאות בתוספת פרמיית סיכון. מדידות השווי ההווגן של haloאות מסווגות ברמה 2 של מדרג השווי ההווגן.

בニアורים לדוחות הכספיים המאוחדים (באלפי ש"ח)

בニアור 22 - אשראי, הלואות לזמן קצר והלואות לזמן ארוך (המשך)

ג. הלואות (לאחר ניכויחוליות שוטפות), עומדות לפירעון בשנים הבאות לאחר תאריך הדוחות על המצב הכספי כדלקמן:

31 בדצמבר 2023		שנה שנייה שנה שלישית שנה רביעית שנה חמישית סה"כ הכל
	91,333	
	59,105	
	39,100	
	25,600	
	215,138	

בニアור 23 - איגרות חוב

א. איגרות חוב אשר הונפקו על ידי החברה וחברות מאוחדות:

שיעור ריבית נקובה ליום 31 בדצמבר 2022	2023	הפנייה 31 בדצמבר 2023	הפנייה			
			הנפקה	בהתוספת (ኒκוי) סכום הפרמייה (ኒκיוון) בㄣפקתו, לאחר הפחתה שנכברה בኒקי חלוויות שוטפות של איגרות ה חוב סה"כ הכל	(*) איגרות חוב לא צמודות מدد. (**) איגרות חוב צמודות מدد.	
58,492	-	4.55	ג' 1	איגרות חוב (סדרה ה') סחרירות (*) איגרות חוב (סדרה ו') סחרירות (*) איגרות חוב (סדרה ז') סחרירות (*) איגרות חוב (סדרה ח') סחרירות (**)		
179,808	119,872	2.95	ג' 2			
609,065	487,252	3.29	ג' 3			
181,995	143,828	0.6	ג' 4			
1,029,360	750,952					
(9,928)	(7,834)					
1,019,432	743,118					
280,880	201,796					
738,552	541,322					

ב. איגרות חוב (לאחר ניכויחוליות שוטפות), עומדות לפירעון בשנים הבאות לאחר תאריך הדוחות על המצב הכספי כדלקמן:

31 בדצמבר 2023		שנה שנייה שנה שלישית שנה רביעית שנה חמישית שנה ששית שנה שביעית ואילך
	201,664	
	139,515	
	139,515	
	-	
	-	
	66,382	
	547,076	

ג. **תנאי איגרות חוב:**

(1) ב-יולי 2023 איגרות חוב סדרה ה' נפרעו במלואן.

בニアור 23 - איגרות חוב (המשך)

ג. תנאי איגרות חוב (המשך):

(2) בחודש אפריל 2017 הנפקה החברה 232 מיליון ש"ח איגרות חוב (סדרה ו') בתמורה לכך של כ- 229 מיליון ש"ח (בኒוכי הוצאות הנפקה). איגרות החוב (סדרה ו') של החברה נרשמו למסחר בבורסה, והחלו להיסחר ביום 13 באפריל 2017.

בחודש פברואר 2019, השלים החברה הקצתה פרטית בסך של 90 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ו'). סך התמורה מההकצתה הפרטית הסתכמה בסך של 90.4 מיליון ש"ח. ש"ח.

בחודש יולי 2020, הנפקה החברה כ- 70 מיליון ש"ח איגרות חוב (סדרה ו') נוספות בדרך של הרחבת סדרה. סך התמורה מהנפקת איגרות חוב (סדרה ו'), הסתכמה בכ- 71 מיליון ש"ח.

נכון למועד הדוח סך הכל ע.ג. איגרות חוב (סדרה ו') שבמחזור מסתכם לכ- 120 מיליון ש"ח.

אגרות החוב אינן צמודות ונושאות ריבית שנתית בשיעור של 2.95% אשר תשולם בתשלומים חצי שנתיים, ביום 30 בנובמבר ו- 31 במאי של כל שנה קלנדרית. אגרות החוב עומדות לפירעון (קרן) בשבועת תשלום שנתיים שווים, החל מ- 31 במאי 2019 ועד ליום 31 במאי 2025.

אגרות החוב כוללות התcheinיביות של החברה לקיום אמות מידת פיננסיות הבאות: (1) הונן העצמי המתואם של החברה לא יפחת מ- 400 מיליון ש"ח (לענין זה, "הוּן עצמי מתואם" משמעו - הוּן עצמי לפי כללים חשבונאיים מקובלים, בתוספת זכויות מייעוט, שטר הוּן והלוואות בעלים). (2) היחס בין הונן העצמי המתואם של החברה לסך המזון המתואם של החברה, לא יפחת מ- 18% (לענין זה, "סך המזון המתואם" - סך מזון מאוחד, בניכוי הוּן חזור מתואם, לפי כללים חשבונאיים מקובלים. "הוּן חזור מתואם" משמעו - יתרת נכסים שוטפים בניכוי מזומנים ושווי מזומנים, פקדיונות לזמן קצר ונכסים פיננסיים בשווי הוּן דרך רווח והפסד, בקייזו התcheinיביות שוטפות, בניכוי אשראי לזמן קצר וחליות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך ואגרות חוב). אי עמידה באמות המידה הפיננסיות האמורות במס' 2 רבעוניים קלנדריים עוקבים ורצופים מהוועה עליה להעמדת אגרות החוב (סדרה ו') לפירעון מיד.

לימים 31 בדצמבר 2022-1, עמדה החברה בתנאים האמורים.

בנוסף, במסגרת שטר הנאמנות של אגרות החוב קבועות בין היתר מגבלות החלות על החברה ביחס לחלוקת דיבידנד ו/או רכישה עצמית של מנויות בכפוף לעמידה בהוראות חוק החברות ובכפוף לכך ש: (1) סך ההוּן העצמי המתואם של החברה לא יפחת מ- 550 מיליון ש"ח וזאת בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה שפורסמו למועד החלוקה. (2) סכום החלקה לא עלה על 60% מהרווח השנתי של החברה (לא רווחי שערוך נכס נדל"י) לכל שנה לפי דוחות הכספיים המאוחדים האחרונים. במקורה בו החברה לא תבצע חלוקה של 60% מהרווח השנתי שלא (לא רווחי שערוך נכס נדל"י) בשנה כלשהי, תהא רשאית לחלק מהרווח שלא חולק כאמור בשנים העוקבות, כאשר בנוסף תהא רשאית לבצע חלוקה בכל עת של סכום מצטבר השווה ל- 60% מהרווחים הרואויים לחולקה שננצבו עד ליום 30 ביוני 2015.

על אף האמור לעיל, בכל עת בה ההוּן העצמי המתואם של החברה יעמוד על סך של 700 מיליון ש"ח ומעלה, לא תחול כל מגבלה על החברה ביצוע חלוקה ובלבד ששך ההוּן העצמי המתואם של החברה לא יפחת מ- 700 מיליון ש"ח, בעקבות ביצוע החלוקת.

נכון ליום 31 בדצמבר 2023 מדורגות איגרות החוב בדירוג A. איגרות החוב (סדרה ו') אין מובטחות בבטוחות כלשהן.

בニアור 23 - איגרות חוב (המשך)**ג. תנאי איגרות חוב (המשך)**

(3) בחודש אפריל 2019 הנפקה החברה 300 מיליון ש"ח אגרות חוב (סדרה ז') בתמורה לסך של כ- 297 מיליון ש"ח (בinciוי הוצאות הנפקה). אגרות החוב (סדרה ז') של החברה נרשמו למסחר בבורסה, והחלו להיסחר ביום 28 באפריל 2019.

בחודש פברואר 2021, הנפקה החברה כ-200 מיליון ש"ח איגרות חוב (סדרה ז') נוספות בדרך של הרחבת סדרה. סך התמורה מהנפקת איגרות חוב (סדרה ז') הסתכמה בכ- 213 מיליון ש"ח.

בחודש ספטמבר 2022, הנפקה החברה כ- 336 מיליון ש"ח איגרות חוב (סדרה ז') נוספות בדרך של הרחבת סדרה. סך התמורה מהנפקת איגרות חוב (סדרה ז') הסתכמה בכ- 330 מיליון ש"ח.

נכון למועד הדוח סך הכל ע.נ. איגרות חוב (סדרה ז') שבמחזור מסתכם לכ- 487 מיליון ש"ח.

אגרות החוב אינן צמודות ונושאות ריבית שנתית בשיעור של 3.29% אשר תשולם בתשלומים חצי שנתיים, בימים 30 במרס ו- 30 בספטמבר של כל שנה קלנדרית. אגרות החוב עומדות לפירעון (קרן) בשבועה תשלומים שנתיים שוויים, החל מיום 30 בספטמבר 2020 ועד ליום 30 בספטמבר 2027.

אגרות החוב כוללות התcheinויות של החברה לקיום אמות המידה הפיננסיות הבאות: (1) הוניה העצמי המתואם של החברה לא יפתחת מ- 450 מיליון ש"ח (לענין זה, "הוּן עצמי מתואם" משמעו - הוּן עצמי לפי כללים חשבונאיים מקובלים, בתוספת זכויות מיעוט, שטר הוּן והלוואות בעליים). (2) היחס בין הוניה העצמי המתואם של החברה לסך המזון המתואם של החברה, לא יפתחת מ- 19% (לענין זה, "סך המזון המזון מתואם" - סך מזון מסוים, בניכוי הון חוזר מתואם, וכן בניכוי הלוואות, שהוועדו לחברת או לחברות מאוחדות של החברה, ללא יכולת חזרה ללולה (Non Recourse) לפי כללים חשבונאיים מקובלים. "הוּן חוזר מתואם" משמעו - יתרת נכסים שוטפים בניכוי מזומנים ושווי מזומנים, פקודות לזמן קצר ונכסים פיננסיים בשווי ההוגן דרכן רווח והפסד, בקייזו התcheinויות שוטפות, בניכוי אשראי לזמן קצר וחליות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך ואגרות חוב).

אי עמידה באמות המידה הפיננסיות האמורות במסך 2 רביעונים קלנדריים עוקבים ורוצפים מהוועה עליה להעמדת אגרות החוב (סדרה ז') לפירעון מיידי.

לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022, עמדת החברה בתנאים האמורים.

שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ז') ביחס לחייבת דיבידנד ו/או רכישה עצמית של מנויות זהות לאלו של אגרות חוב (סדרה ז') (ראוニアור 23 ג.ג(2)).

נכון ליום 31 בדצמבר 2023 מודרגות איגרות החוב בדירוג A2. איגרות החוב (סדרה ז') אינן מובטחות בבטוחות כלשהן.

(4) ביום 6 במאי 2021 הנפקה החברה 200 מיליון ש"ח אגרות חוב (סדרה ח') בתמורה לסך של כ- 198 מיליון ש"ח (בinciוי הוצאות הנפקה). אגרות החוב (סדרה ח') של החברה נרשמו למסחר בבורסה, והחלו להיסחר ביום 6 במאי 2021.

נכון למועד הדוח סך הכל ע.נ. איגרות חוב (סדרה ח') שבמחזור מסתכם לכ- 130 מיליון ש"ח.

ביאור 23 - איגרות חוב (המשך)
ג. תנאי איגרות חוב (המשך)

אגרות החוב עומדות לפירעון (קרן) בתשעת תשלומיים שאינם שווים, אשר ישולם ביום 31 בדצמבר של השנים : 2021-2022 (כולל), 2024-2027 (כולל), ו-2032-2030 (כולל). אגרות החוב צמודות לממד המחייבים לצרכן שפורסם בין חודש מרץ 2021 ונושאות ריבית שנתית בשיעור של 0.60% אשר תשלם בתשלומיים חצי שנתיים, בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר של כל שנה קלנדרית.

אגרות החוב כוללות התכתיויות של החברה לקיום אמות מידת פיננסיות הבאות: (1) הונח העצמי המתואם של החברה לא יפחט מ- 535 מיליון ש"ח (לענין זה, "הוּן עצמי מתואם" משמעו - הוּן עצמי לפי כללים חשבונאיים מקובלים, בתוספת זכויות מייעוט, שטר הוּן והלוואות בעלים). (2) היחס בין הונח העצמי המתואם של החברה לסך המazon המתואם של החברה, לא יפחט מ- 12% (לענין זה, "סך המazon המתואם" - סךamazon אחד, בניכוי הוּן חוזר מתואם, וכן בגין הלוואות, שהוועמדו לחברה או לחברות מאוחדות של החברה, ללא יכולת חזרה ללוואה (Non Recourse) לפי כללים חשבונאיים מקובלים. "הוּן חוזר מתואם" משמעו - יתרת נכסים שוטפים בגין מזומנים ושווי מזומנים, פקודות זמן קצר ונכסים פיננסיים בשווי הוּן דרך רווח והפסד, בקיוזו התכתיויות שוטפות, בגין אישראי לזמן קצר וחליות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך ואגרות חוב). אי עמידה באמות המידה הפיננסיות האמורות במשך 2 רביעונים קלנדריים עוקבים ורצופים מהוועדה עליה להעמדת אגרות החוב (סדרה ח') לפירעון מיידי.

לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022, עמדת החברה בתנאים האמורים.

בנוסף, במסגרת שטר הנאמנות של אגרות החוב קבועות בין היתר מגבלות החלות על החברה ביחס לחלוקת דיבידנד ו/או רכישה עצמית של מנויות בכפוף לעמידה בהוראות חוק החברות ובכפוף לכך ש: (1) סך ההוּן העצמי המתואם של החברה לא יפחט מסך של 630 מיליון ש"ח וזאת בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה שפורסמו למועד החלוקה. (2) סכום החלקה לא עלה על 60% מהרווח השנתי של החברה (לא רווחי שערך נכסי נדל"י) לכל שנה לפי דוחות הכספיים המאוחדים האחרונים. במקרה בו החברה לא תבצע חלוקה של 60% מהרווח השנתי שלה (לא רווחי שערך נכסי נדל"י) בשנה מסוימת, תהא רשאית לחלק מהרווח שלא חולק כאמור בשנים העוקבות. על אף האמור לעיל, בכל עת בה ההוּן העצמי המתואם של החברה עומד על סך של 700 מיליון ש"ח ומעלה, לא תחול כלל מגבלה על החברה ביצוע חלוקה וב└לבד שסך ההוּן העצמי המתואם של החברה לא יפחט מסך של 700 מיליון ש"ח, בעקבות ביצוע החלוקה.

נכון ליום 31 בדצמבר 2023 מודוגות איגרות החוב בדירוג A2. איגרות החוב (סדרה ח') אין מובטחות בטוחות כלשהן.

ד. ערך בספרים ושוויין ההוּן של איגרות חוב הננו כدلקמן :

31 בדצמבר			
2022	2023	2022	2023
שווי ההוּן		ערך בספרים (*)	
995,346	721,745	1,026,824	747,447

(*) כולל ריבית לשלים.

באשר לאיגרות חוב סחרירות השווי ההוּן נקבע על פי המחיר המצווט של איגרות חוב לימיים 31 בדצמבר 2023 ו-2022. מדידות השווי ההוּן של איגרות החוב סחרירות מסווגות ברמה 1 של מדריך השווי ההוּן.

באיורים לדוחות הכספיים המאוחדים (באלפי ש"ח)
באיור 24 - התchieיביות בשל סיום יחסית עובד-מעביד

א. בהתאם לחוקי העבודה ולהסכמי העבודה התקפים בישראל, חייבת החברה והתאגידיים המאוחדים בתשלום פיצויי פרישה ופנסיה לעובדים שיפוטרו או יפרשו מעובודתם בנסיבות מסוימות.

ב. לקבוצה התchieיבות להשלומי פיצויים לעובדים המהוות תוכניות הטבה מוגדרת. בגין התchieיבות זו קיימות ייעודות לפיצויים, וכן קופות לפיצויים בהם מפקידה הקבוצה כספים. סכום ההתקbieות לפיצויים, נטו, הכלול בדוח על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2023 משקף את הפער שבין התקbieות בגין פיצויי פרישה לבין נכס תוכנית הפיצויים כמפורט ב-ג' להלן. כמו כן, חלק מעובדי הקבוצה יש תוכניות להפקדה מוגדרת אשר כל עלייה סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין התשכ"ג 1963.

ג. התקbieות בגין פיצויי פרישה במסגרת תוכנית הטבה מוגדרת:
הסכוםים המוצגים בדוח על המצב הכספי נקבעו כדלקמן:

31 בדצמבר

2022	2023	
68,986	55,625	הערך הנוכחי של התקbieות הנובעת מתוכניות המומנות (במלואן או בחלוקת)
61,157	45,761	השווי ההווגן של נכס תוכנית יתרת התקbieות (נטו) בדוח על המצב הכספי
7,829	9,864	

התנוועה בהתקbieות בשל סיום יחסית עובד-מעביד המהוות תוכנית הטבה מוגדרת במהלך התקופות המוצגות הנה כדלקמן:

2021	2022	2023	
75,367	76,707	68,986	יתרה לתחילת השנה
-	-	(19,409)	שינויי מדיניות תשלים
11,909	9,857	11,244	עלות שירות שוטף
1,846	2,131	3,500	הוצאות ריבית
			מדדידות מחדש של התקbieות:
(610)	(6,546)	(766)	רווחים אקטואריים הנובעים משינויים בהנחות פיננסיות
(1,500)	(3,403)	3,817	רווחים (הפסדים) אקטואריים הנובעים מתייאומים בהתאם לניסיון סך הכל מדידות מחדש של התקbieות
(2,110)	(9,949)	3,051	
(10,305)	(9,760)	(11,747)	הטבות ששולםו
76,707	68,986	55,625	יתרה לסוף השנה

תנוועה בשוויים ההווגן של נכס תוכנית במהלך התקופות המוצגות הנה כדלקמן:

2021	2022	2023	
62,125	65,921	61,156	יתרה לתחילת השנה
-	-	(20,617)	שינויי מדיניות תשלים
1,514	1,835	3,128	הכנסות ריבית על נכס תוכנית
2,271	(6,062)	3,823	מדדידות מחדש של נכס תוכנית
8,538	7,601	8,253	הפקודות מעסיק
(8,455)	(8,102)	(9,730)	הטבות ששולםו
(72)	(36)	(252)	העברה לחשבון תגמולים של העובד
65,921	61,157	45,761	יתרה לגמר השנה

ביאור 24 - התחייבות בשל סיום יחסី עובד-מעביד (המשך)

ג. התחייבות בגין פיצויי פרישה במסגרת תוכנית הטבה מוגדרת (המשך)

הסכוםים שנזקפו בדוח רוח או הפסד לתקופות האמורות הנם כדלקמן :

לשנה שהסתימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
11,981	9,857	11,244
1,846	2,131	3,500
(1,514)	(1,835)	(3,128)
<u>12,313</u>	<u>10,153</u>	<u>11,616</u>

עלויות שירות שוטף
הוצאות ריבית בגין התחייבות
הכנסות ריבית על נכסיו התוכניות
סך הכל

ההוצאות נכללו בהוצאות השכר במסגרת הוצאות מכירה ושיווק והוצאות הנהלה וככליות.

להלן הנתונות האקטואריות העיקריות שהובאו בחשבון בגין תוכניות הטבה מוגדרת :

31 בדצמבר	
2022	2023
5.2%	5.8%
2.6%	2.8%
4%-57%	4%-57%
0%-5.7%	0%-5.7%

שיעור ההיוון המשוקלל
שיעור עליית המדי
שיעור פרישה צפוי
עלויות עתידיות בשכר

הנתונות ביחס לשיעורי תמורה עתידיים נקבעו בהתאם לסטטיסטיקות שפורסמו והניסיוני שנცבר בנושא זה בישראל.

נכסים התוכניות מורכבים ממגוון רחב של קופות פיזיות, קופות גמל וביטוחי מנהלים. הרכב הנכסים מייחס למכשירים הונאים ומכשרי חוב.

לגביה הוצאות בגין הטבות לעובדים, ראה ביאור 36.

באיורים לדוחות הכספיים המאוחדים (באלפי ש"ח)
באיור 25 - הפרשות
התנועה בהפרשות הנהן בדלקמן:

סך הכל	הוצאות (ב) לשלם (א)	תביעות משפטיות (א)	
35,795	28,125	7,670	יתרה ליום 1 בינואר 2022 (*)
			תנועה במהלך השנה שהסתירה ביום 31 בדצמבר 2022:
8,542	5,500	3,042	זקיפה לדוח רוח או הפסד: הפרשות חדשות (*)
(3,970)	-	(3,970)	סקומים ששולם/נוצלו במהלך השנה (*)
40,367	33,625	6,742	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022 (*)
			תנועה במהלך השנה שהסתירה ביום 31 בדצמבר 2023:
6,441	5,500	941	זקיפה לדוח רוח או הפסד: הפרשות חדשות (*)
(1,354)	-	(1,354)	סקומים ששולם/נוצלו במהלך השנה
45,454	39,125	6,329	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023

(א) תביעות משפטיות - ראה באיור 28.

(ב) דמי שימוש סימן מסחרי ראה באיור 37 א'.

(*) סוג חדש.

באיור 26 - מסים על ההכנסה
א. מיסוי החברות בישראל
(1) מדידת התוצאות לצורכי מס

החל משנת המס 2008 ואילך נמדדות תוצאותיהן של החברה והחברות הבנות שלה בישראל, לצורכי מס, בערכיהם נומינליים. עד לתום שנת המס 2007 נמדדו התוצאות לצורכי מס של החברה והחברות הבנות בהתחשב בשינויים במדד, בהתאם לחוק מס הכנסה (תיאומיים בשל אינפלציה), התשמ"ה- 1985 (להלן: "חוק התיאומיים"). כמו כן, תיאומיים המתאימים לרוח הון שונים לרבות שבח, ממשיכים לחול עד למועד המימוש. הפסדים מעוברים לצורכי מס, ניכוי בשל פחת והפסד ריאלי ממכירת נכס בר פחת או נייר ערך יתואמו למדד עד תום שנת המס 2007 והצמודתם הופסקה ממועד זה ואילך.

(2) שיעורי המס

שיעור המס החל על החברה היוו 23%.



בニアורים לדוחות הכספיים המאוחדים (באלפי ש"ח)

ביאור 26 - מסים על ההכנסה (המשך)

ב. מסים נדחים:

1) הרכב המסים הנדחים והתנווה בהם בכל אחת מהשנים המדוחאות, הימן:

ס"כ הכל	הפסדים להעברה	אחרים	הפרשות לזכויות עובדים	הפרשות לחותבות מוספקים	ההשקה בנכסים פיננסיים בשווי הוגן דרכו רווח כולל אחר	(783)	6,012	(45,065)	74,539	יתרה ליום 1 בינואר 2021
										יתרה ליום 1 בינואר 2021
(85,152)	7,240	9,505	6,299	6,179						יתרה ליום 1 בינואר 2021
(16,603)	(5,963)	(628)	(393)	579	-	133	(10,935)	604		שינויים בשנת 2021:
(1,885)	-	-	-	-	(1,885)	-	-	-		זקיפה לדוח רווח או הפסד זקיפה להרוח כולל אחר:
(1,008)	-	-	-	(1,008)	-	-	-	-		שיעור נכסים פיננסיים בשווי הוגן מדידות מחדש של התחריביות (נטו) בשל סיום
(15,817)	-	-	-	-	-	-	-	(15,817)		יחס עובד-מעביד
(120,465)	1,277	8,877	5,906	5,750	(2,668)	6,145	(56,000)	(89,752)		הערכתה מחדש של רכוש קבוע
										יתרה ליום 31 בדצמבר 2021
23,421	12,802	22,652	(1,187)	431	-	191	(10,034)	(1,434)		שינויים בשנת 2022:
(2,093)	-	-	-	-	(2,093)	-	-	-		זקיפה לדוח רווח או הפסד זקיפה להרוח כולל אחר:
(894)	-	-	-	(894)	-	-	-	-		שיעור נכסים פיננסיים בשווי הוגן מדידות מחדש של התחריביות (נטו) בשל סיום
90,473	-	-	-	-	-	-	-	90,473		יחס עובד-מעביד
(28,332)	-	-	-	-	-	-	-	(28,332)		סכום לפעילויות מופסקת (ראו ביאור 27)
(37,890)	14,079	31,529	4,719	5,287	(4,761)	6,336	(66,034)	(29,045)		הערכתה מחדש של רכוש קבוע
										יתרה ליום 31 בדצמבר 2022
(4,360)	(10,283)	(1,713)	435	433	6,147	222	1,860	(1,461)		שינויים בשנת 2023:
(1,386)	-	-	-	-	(1,386)	-	-	-		זקיפה לדוח רווח או הפסד זקיפה להרוח כולל אחר:
(178)	-	-	-	(178)	-	-	-	-		שיעור נכסים פיננסיים בשווי הוגן מדידות מחדש של התחריביות (נטו) בשל סיום
(43,814)	3,796	29,816	5,154	5,542	-	6,558	(64,174)	(30,506)		יחס עובד-מעביד
										יתרה ליום 31 בדצמבר 2023

ביאור 26 - מסים על ההכנסה המאוחדים (באלפי ש"ח)
ב. מסים נדחים (המשך)

(2) מסים נדחים המתייחסים למרכיבי הרווח הכלול לאחר הינט כדלקמן :

לשנה שהסתיים ביום 31 בדצמבר					
2021		2022		2023	
השעת המס	לפני מס	השעת המס	לפני מס	השעת המס	לפני מס
(1,885)	8,195	(2,093)	9,099	(1,386)	6,025
(1,008)	4,382	(894)	3,886	(178)	773
(15,817)	69,204	(28,332)	123,693	-	-
(18,710)	81,781	(31,319)	136,678	(1,564)	6,798

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך כובל אחר מדידות מחדר של התichenיות (נטו) בשל סיום יחסית עובד- מעבד הערכה מחדש של רכוש קבוע **סך הכל**

ג. מסים על ההכנסה הכלולים ברווח והפסד לתקופות המוצגות :

לשנה שהסתיים ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
30,081	26,325	21,057
4,447	236	(23,531)
16,603	(23,421)	4,360
51,131	3,140	1,886

מסים שוטפים בגין רווחי השנה המדווחת מסים בגין שנים קודמות יצירה והיפוך של מסים נדחים, נטו **הוצאות מסים על ההכנסה**

ד. התאמת המס התיאורטי:

להלן מובאת ההתאמה בין סכום המס ה"תיאורטי" שהיה חל אילו כל ההכנסות וההוצאות, הרווחים וההפסדים, היו מתיחסים במס לפי השיעור החל על חברות בישראל (ראה א' לעיל) לבין סכום המס שנזקף בדוחות רווח והפסד לשנים המדווחות :

לשנה שהסתיים ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
257,160	46,750	43,531
59,147	10,753	10,012
807	2,124	777
(9,341)	(7,942)	(8,728)
(3,995)	-	22,899
4,447	236	(23,531)
66	(2,031)	457
51,131	3,140	1,886

רווח לפני מסים על ההכנסה כמדדוח בדוחות רווח או הפסד
המס התיאורטי בגין רווח זה
הוצאות שאינן מוכרכות לצורכי מס
השעת המס בגין תוצאות חברות שמטופלות לפי שיטת
השווי המאזני הנכללות בדוח רווח והפסד נטו ממיסים
התאמת מסים נדחים בגין שנים קודמות
מסים בגין שנים קודמות
אחרות
מסים על ההכנסה

בニアור לדווחות הכספיים המאוחדים (באלפי ש"ח)
בニアור 26 - מסים על ההכנסה (המשך)

ה. הפסדים מועברים לצורכי מס

ליום 31 בדצמבר 2023 לקובוצה הפסדים שוטפים לצורכי מס המועברים לשנים הבאות בסך של כ-5.16 מיליון ש"ח אשר בגיןם הוכרו מסים נדחים (ליום 31 בדצמבר 2022 – 2.28 מיליון ש"ח).

ליום 31 בדצמבר 2023 לא קיימת יתרת הפסדי הון לצורכי מס המועברים לשנים הבאות (ליום 31 בדצמבר 2022 – 38.4 מיליון ש"ח).

ו. שומות מס

ככל, על פי הוראות הדין, שומות עצמאיות שהוגשו על ידי החברה והחברות הבנות עד שנת המס 2018 נחשבות כסופיות (בכפוף למועד הגשת הדוחות ותקופת ההתיישנות על פי דין).

בニアור 27 - פעילות שהופסקה

ביום 1 ביוני 2022, התקשרו החברה ודור אלון גז תחנות כח (ש.מ) (שותפות בשליטת החברה) בהסכם מכיר עם א.פ.י.ס. החזקות ישראל בע"מ למכירת: (1) מלא הזכויות בתאגידיים המוחזקים והפעילים את תחנת הכוח; ו-(2) מלא הזכויות לקבלת תשלום מהתאגידיים האמורים בגין הלואות ושטריה ההון שהועמדו להם על ידי החברה וטרם נפרעו.

בעקבות התקשרות החברה בהסכם מכיר לתחנת הכוח, ביצעה החברה פרעון מוקדם מלא של הלואה שהועמדה על ידי תאגיד בנקאי ומיסד פיננסי למימון הקמה והפעול של תחנת הכוח. פרעון הלואה בסך של כ- 364 מיליון ש"ח כלל את הריבית שנצברה עד למועד הפרעון וعملות שונות בקשר עם ביצוע הפרעון המוקדם.

ביום 30 במרץ 2023, לאחר התקיימות כל התנאים המתללים, הושלמה העסקה. במהלך שנת 2023, קיבלת החברה תמורתה כולל בסך של כ- 872 מיליון ש"ח (בכפוף להតאמות בסכומים שאינם מהותיים לחברה).

בעקבות מכירת פעילות תחנת הכוח, החל מהדווחות הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2022 מגור-ה-''חשמל'' אינו מהווה עוד תחום פעילות של החברה, ופעילויות זו מסובגת בדווחות הכספיים של החברה כ-''פעילויות שהופסקה'' בהתאם לכללי חשבונות מקובלים.

א. הרכב הנכסים וההתחייבויות של הפעולות שהופסקה:

31 בדצמבר
2022

<u>18,117</u>	לקוחות
<u>9,083</u>	חייבים ויתרות חובה
<u>799,636</u>	רכוש קבוע
<u>9,800</u>	נכסים זכות שימוש
<u>836,636</u>	סך הכל נכסים
<u>3,946</u>	ספקים ונוטני שירותים
<u>3,182</u>	זכאים ויתרות זכות
<u>90,473</u>	מסים נדחים
<u>97,601</u>	סך הכל התחייבויות

ביאור 27 - פעילות שהופסקה (המשך)

ב. ניתוח הרווח או הפסד מפעילויות שהופסקה:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
127,704	145,039	32,462
124,810	170,611	26,351
2,894	(25,572)	6,111
454	(8,383)	(484)
2,440	(17,189)	6,595
-	-	18,056
2,440	(17,189)	24,651
53,387	81,620	-
55,827	64,431	24,651

הכנסות
הוצאות
רווח (הפסד) לפני מסים על הכנסה
מסים על ההכנסה (הטבת מס)
רווח (הפסד) נקי מפעילויות מופסקת
רווח ממימוש פעילות מופסקת, נטו
סך רווח (הפסד) מפעילויות מופסקת

רווח כולל אחר (לאחר השפעת המס):
סעיפים אשר לא יסווgo מחדש לרווח
או הפסד:

רווח בגין שיעורך פריטי רכוש קבוע
סך הכל רווח כולל מפעילויות מופסקת

ד. ניתוח תזרימי המזומנים של הפעילויות שהופסקה:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
38,237	37,650	12,574
(3,195)	34,913	(7,698)
(23,126)	(19,278)	-
11,916	53,285	4,876

תזרימי מזומנים מפעילויות שוטפת
תזרימי מזומנים מפעילויות השקעה
תזרימי מזומנים מפעילויות מימון
סך הכל תזרימי מזומנים נטו

ביאור 28 - שעבודים, ערבות, התקשרות והתחייבויות תלויות

א. שעבודים

להבטחת התחייבויות החברה ותאגידים מאוחדים לתאגידים בנקאים ומוסדות פיננסים
שייתרתן ליום 31 בדצמבר 2023 כ-207 מיליון ש"ח (31 בדצמבר 2022 - כ-1,573 מיליון
ש"ח) רשמו החברה ותאגידים מואוחדים שעובדים שוטפים על כלל נכסיהם ושבוד קבע
על הון המניות והמונייטין שלהם.

ערבות

החברה והחברות הבנות שלה העמידו ערבות בנקאים בתיק של כ-21 מיליון ש"ח בקשר
עם מכרזים (לרבנות ערבות שהועמדדו מכוח זכייה במכרזים) ובקשר עם הליכים
משפטיים בהם היא מעורבת.

החברה ערכה להבטחת חוב של דור אלון מתחמים קמעונאים בע"מ, חברה
מאוחdetת (להלן: "דור אלון ניהול מתחמים") לספק חנויות הנוחות בסך של עד 85 מיליון
ש"ח.

החברה ערכה להבטחת חוב של עסקאות משותפות לפני תאגידים בנקאים בסך כולל של
כ-69 מיליון ש"ח.

ביאור 28 - שעבודים, ערבות, התקשרות והתחייבויות תלויות

ג. התקשרות

(1) הסכם אספקת דלקים וגפ"ם לרשות הפלסטינית

החל ממועד ינואר 2021, מספקת החברה תזקיקי נפט וגפ"ם לרשות הפלסטינית (להלן: "הרשות") בהתאם להסכם שנחתם עמה ביום 17 בדצמבר 2020 לאספקת דלקים וגז, אשר עיקריו יובאו להלן. ההסכם נכרת לתקופה של שנתיים, ביחס ל-50% מצירכת הדלקים והגפ"ם השנתית של הרשות.

ההסכם קובע את מחירי, דרכיו ומועד האספקה, תנאי התשלומים, אופן הניטוק וההובללה של תזקיקי הנפט והגפ"ם, סטנדרטים של תזקיקי הנפט והגפ"ם המסופקים לרשות ותנאים מסוימים נוספים. האחריות להובלת התזקיקים למרכזי הפצה של הרשות פ אלה על החברה, בעוד הובלת המוצרים ממרכזי הפצה האמורים לשתייה הרשי"פ ולקלוחות הקצה, מבוצעת על-ידי הרשי"פ ובאחריותה.

לצורך הבטחת התחייבויות מכוח ההסכם, המתחה הרשי"פ לחברת הזכות לגבות את התשלומים המגיע לה מכסי המיסים הקשורים לדלק, המוחזקים עבור הרשי"פ על-ידי ממשלת ישראל (להלן: "התשלומים"). צוין, כי אין ביכולתה של החברה להעניק את האפשרות ואת משך הזמן הדרוש לגבית התשלומים ממשלה ישראל, ככל שתידרש החברה לעשות זאת. צוין, כי מלבד זכות זו, לא הוועד לטובת החברה בטוחות נוספות במסגרת ההסכם.

כל צד רשאי להביא את ההסכם לידי סיום מוקדם בהודעה מראש בת 90 ימים למשנהו. הדיון החל על ההסכם הוא הדין האנגלי, וחילוקי דעתו שיתגלו בין הצדדים בקשר עם יישום ההסכם, אם יתגלו, יוכלו בבוררות אשר בהיעדר הסכמה אחרת תיערך בלונדון.

ביום 12 באפריל 2022, חתמו החברה והרשות הפלסטינית על תוספת להסכם אספקת הדלקים, במסגרת תקופת ההסכם בשלוש שנים נוספת, עד ליום 31 בדצמבר 2025.

ההכנסות הנובעות ממכירות הדלקים והגפ"ם מהותי בהכנסות מגזר השיווק היישר והכנסות החברה. מכירות הדלקים והגפ"ם לרשי"פ בשנת 2023 הסתכמו לסך של כ- 1,721 מיליון ש"ח (הכנסות בשנים 2022 ו-2021 הינם כ- 2,025 מיליון ש"ח וכ- 865 מיליון ש"ח בהתאמה).

נכון ליום 31 בדצמבר 2023, יתרת החוב של הרשי"פ עומדת על כ- 590 מיליון ש"ח.

החברה ביצעה אומדן להפרשה לירידת ערך חוב ללקוח בהתאם לתקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 9, באמצעות מעריך שווי בלתי תלוי שהתבסס על נתונים של אשראי של S&P ובהתבסס על ניסיון העבר של החברה. בהתאם העמידה את ההפרשה לירידת ערך על סך של כ- 4 מיליון ש"ח. הגדלת הפרשה בסך של 2.6 מיליון ש"ח נזקפה לסעיף הוצאות אחרות (שנה קודמת – הקטנת הפרשה בסך כ- 7 מיליון ש"ח).

(2) הסכם רכישת מוצר דלק מבתי הזיקוק

נכון למועד הדוח, מוצר הדלק של החברה נרכשים בעיקר מבז"ן ומפו בית זיקוק אשודוד בע"מ (להלן: "בתוי הזיקוק"), על פי הסכם שנתי שנחתם בין החברה ובין כל אחד מבתי הזיקוק (להלן: "הסכמי הרכש"). במסגרת הסכמי הרכש, רוכשת החברה מוצרים דלק על בסיס הזמנות חודשיות, כאשר ביחס לבנזין 95 וסולר קבועים הסכמי הרכש, כמוות שנתיות אותן מחזיבת החברה לרכוש במהלך הקרובות שנה על בסיס תחזיות רכישה המועברות מראש. צוין, כי החברה זכאית לסטות מתחזיות הרכישה האמורות בשיעוריים הקבועים בהסכמי הרכש.

הסכום הרכש כוללים, בין היתר, הוראות נוספות בדבר קביעת המחיריהם אותם תשלם החברה לבתי הזיקוק, תנאי התשלומים, בטיחנות של החברה להעמיד בגין ביצוע הרכישות וכדומה.

ביאור 28 - שעבודים, ערבות, התקשרות והתחייבויות תלויות (המשך)

ג. התקשרות (המשך)

(3) הסכם לרכישת גז טבעי

בחודש ספטמבר 2022 התקשרה חברת בת בבעלות מלאה של החברה בהסכם לרכישת גז טבעי עם חברת אופי. סי גז טבעי שותפות מוגבלת, לתקופה של 60 חודשים החל ממועד הפעלה המסחרית של מאגר "כרייש". ההסכם כולל התcheinויות לרכוש או לשלם (*Take or pay*) עבור כמות שנתית מינימלית של גז, בהיקף ובהתאם למנגנוןים שנקבעו בהסכם.

ד. התcheinויות תלויות

(1) תובענות ייצוגיות

א. בחודש ספטמבר 2019, התקבל במשרדי החברה כתוב תביעה בצירוף בקשה לאשר תובענה ייצוגית, אשר הוגשה כנגד דור אלון ניהול מתחמים קמעונאים בע"מ (להלן: "דור אלון ניהול מתחמים"), חברת בת בשליטה מלאה של החברה (להלן: "החברה הבת"), וכן 2 חברות דלק נוספות (להלן: "הנתבעות") בבדין האזרחי לעובדה בחיפה (להלן: "הבקשה"). עניינה של התביעה הוא בטענה כי החברה הבת הפרה את הוראות צו הרחבה בדבר פנסיית זקנה משלה (יסוד) משנת 1966 (להלן: "העליה הראשונית"), והוראות צו הרחבה בענף תחנות הדלק משנת 1979 (להלן: "העליה השנייה"), החלים ומחייבים אותה, לטענת התובע, ביחסית עם עובדיה. סכום התביעה הכלול הוערך על ידי התובע בסך של כ-141- מיליון ש"ח. ביום 7 ביולי 2021, ניתנה על ידי בית הדין האזרחי לעובדה בחיפה החלטה, לפיה הוא דוחה את התביעה שהוגשה כנגד הנتابעות בגין העילה הראשונה ומאשר את התביעה כנגד הנتابעות בגין העילה השנייה (להלן: "ההחליטה"). החברה הבת הגישה לבית הדין הארצי לעובדה בירושלים (להלן: "בית הדין הארצי") ערעור על ההחלטה לאשר את התביעה בגין העילה השנייה (להלן: "בקשת החברה"), וה不服 נגיש ערעור לבית הדין הארצי על ההחלטה לדחות את התביעה (להלן: "פסק הדין").

בימים 28 בדצמבר 2022, ניתן על ידי בית הדין הארצי פסק דין, במסגרתו הוחלט לדחות את ערעור המבקש בגין העילה הראשונה, ולאחר מכן ההחלטה בבית ביחס לעילה השנייה, ללא צו להוציאות, כך שהביקורת שהוגשה כנגד החברה הבת נדחתה במלואה (להלן: "פסק הדין").

בימים 26 בפברואר 2023, הגיע המבקש עתירה על פסק הדין לבית המשפט העליון בשבתו כבית משפט גבוה לצדק (להלן: "בג"ץ"), במסגרת ביקש לבטל את חלק פסק הדין בו הוחלט לדחות את התביעה בגין העילה השנייה (להלן: "העתירה"), ובימים 6 במרץ 2023, קבע בג"ץ כי על החברה הבת להגיש תגובה מקדמית לעתירה. בהתאם, ביום 11 במאי 2023, הגישה החברה הבת תגובה מקדמית לעתירה.

להערכת יועציה המשפטיים החיצוניים של החברה הבת, הסיכוי שבג"ץ ידחה את העתירה גבוהה מהסיכוי שהעתירה תתקבל.

ב. בחודש נובמבר 2020, התקבלה במשרדי החברה בקשה לאישור תובענה ייצוגית בצירוף כתוב תביעה, אשר הוגשה כנגד דור אלון ניהול מתחמים (להלן: "החברה הבת"), וחברות דלק נוספות (להלן: "בג"ץ"), במסגרתה לשערר מר בטל את צאב והמנכ"לים של חברות הדלק הנוספות, בבית המשפט המחויז בתל אביב (להלן: "הבקשה"). בבקשתו נטען כי החברה הבת מפרה את הוראות החוק למניעת העישון במקומות ציבוריים והחשיפה לעישון, התשמ"ג-1983, בכך שאינה אוסרת, כאמור, את העישון בשטחים החיצוניים ואזוריו היישיבה החיצוניים הצמודים לחנויות הנוחות שלה. במסגרת התביעה, העיריך המבקש את הנזק מדור אלון ניהול מתחמים בסך של כ-44 מיליון ש"ח לשנה, כשסכום זה מוכפל בתקופת ההתיישנות.

ביאור 28 - שעבודים, ערבות, התקשרות והתחייבויות תלויות (המשך)

ד. התחייבויות תלויות (המשך)

(1) תובענות יציגות (המשך)

ב. בין הצדדים נחתם הסכם פשרה בסכום שאינו מஹוט לחברה (להלן: "הסכם הפשרה"). הסכם הפשרה הוגש לאישור בית המשפט, פורסם בעיתונות ולא הוגש לו התנגדויות. בחודש פברואר 2023, הוגשה תגובה מטעם הייעץ המשפטי לממשלה (להלן: "הייעץ") בקשר להסכם הפשרה. בחודש Mai 2023 קבע בית המשפט כי על הצדדים להגיש תוכנית עבودה מפורטת ומתקנת לעניין יישום הסכם הפשרה (להלן: "תוכנית עבודה מעודכנת"). בחודש אוגוסט 2023 הגישה החברה לבית המשפט תוכנית עבודה מעודכנת. להערכת החברה, הסכם הפשרה (אשר תוכנית העבודה המעודכנת כלולה בתוכו) יאשר על ידי בית המשפט ויינתן לו תוקף של פסק דין.

ג. בחודש דצמבר 2020, התקבלה ממשדי החברה בקשה לאישור תובענה יציגות ביצירוף כתוב תביעה, אשר הוגשה נגד דור אלון ניהול מתחמים (להלן: "החברה הבת"), אשר הוגשה בבית המשפט המחויז בתל אביב (להלן: "הבקשה"). בבקשת נטען כי בחלק מהcheinיות המופעלות על ידי החברה בת, לא מוצג סימנו ביחס לחלק מחיחרי המוצרים המכירים למכירה (בעיקר ביחס למחררי פירות וירקות). במסגרת הבקשה, הערך המבקש את הנזק מהחברה בת בסך של כ-400 מיליון ש"ח. בחודש דצמבר 2021, הגישה החברה בת תגובה לבקשתה, במסגרת דוחה את הטענות שהועלו בבקשתה. בין הצדדים התנהל הליך גישור אשר הסתיים ללא תוצאות, והדין בבקשתה הוחזר לבית המשפט. בחודש נובמבר 2023 הגישה המבקשת לבית המשפט בקשה מתוקנת לאישור תובענה יציגות. לאחר תקופת הדוח, בחודש ינואר 2024 הגישה החברה תשובה לבקשתה המתוקנת. להערכת יועציה המשפטיים של החברה, לאור השלב המקדמי בו מצוי ההליך, לא ניתן להעניק את סיכויי ההצלחה בשלב זה.

(2) תביעות כספיות אחרות

ביום 19 ביולי 2023 הוגשה בקשה לאישור תביעה נגורת נגד רבו כחול (בעל השיליטה בחברה), מר מוטי בן משה (יו"ר דירקטוריון החברה ובעל השיליטה ברובו כחול), וכן נושא מירה בחברה בהווה וב吃过 בוגין השימוש שעשויה החברה בסימני המסחר "אלון" ו-"אלונית" (להלן: "התביעה הנגורת").

לאחר תקופת הדוח, ביום 1 בינואר 2024, הומצא לחברה כתוב תביעה אשר הוגש ע"י רבו כחול וע"י אקסטרה אחזקות (בעל השיליטה ברובו כחול), וボ, בין היתר דרישת להשלום דמי שימוש ראיים בסך כולל של כ-59.5 מיליון ש"ח, בין השימוש שעשתה החברה בסימני המסחר "אלון" ו-"אלונית" בין השנים 2017-2023, בנוסף במסגרת התביעה התקבש בית המשפט ליתן סעדי הצהרתי לפיו כל עוד עשויה החברה שימוש בסימני המסחר, עליה לשלם לרבו כחול דמי שימוש בסך של כ-2.1 מיליון ש"ח לרבעון (קרי, 8.4 מיליון ש"ח לשנה) (להלן: "תביעה בעלת השיליטה"). ביום 7 בינואר 2024, הומצאה לחברה בקשה לאישור הגנה נגורת אשר הוגשה על ידי המבקש בתביעה הנגורת, במסגרת התקבש בית המשפט להתייר לבקשתה להתגונן בשם החברה נגד תביעה בעלת השיליטה.

נכון למועד פרסום הדוח, מנהלים בין הצדדים ההליכים האמורים (התביעה הנגורת, ותביעה בעלת השיליטה). למידע נוסף בדבר השימוש בסימני מסחר ראה ביאור 37*א'2*.

רישיון עסק או בחריגת מהיתר, ובקשר להפרת הוראות הדין בקשר עם פעילות שיווק הגוף'ם.

ביאור 28 - שעבודים, ערבות, התקשרות והתחייבות תלויות (המשך)
ד. התחייבות תלויות (המשך)
(3) הליכים אחרים

כגンド החברה ותאגידים מאוחדים, ונושאי משרה בהם, תלויים ועומדים מספר כתבי אישום או גורי דין, בוגע, בין היתר, להפעלת תחנות תדלוק, או חניות נוחות ללא הערצת החברה, מעבר לכנסות בסכומים לא מהותיים, ו/או להוצאת צווי סגירה עד לקבלת רישיון עסק ואו עד להכשרת הבניה בהיתר וצדומה, אין לחברה חשיפה נוספת בהקשר זה. כמו כן, גם אם ייגרו אחת או יותר מתחנות התדלוק ו/או חניות הנוחות ו/או נקודות המכירה הקמעונאיות, לא תהיה לכך השפעה מהותית על תוכנותיה העסקיות של החברה.

ביאור 29 - הון, קרנות ועדפים
א. הון, קרנות ועדדים
(1) מרכיב ממניות רגילות, רשומות על שם, בנות 1 ש"ח, כדלקמן :

31 בדצמבר		2022	2023
מספר המניות באלפיים			
	60,000	60,000	
16,495		16,495	

רשום (כולל ממניות מוחזקות בידי החברה ובידי
חברה מאוחדות)
מוניין ונפרע (כולל ממניות מוחזקות בידי החברה
ובידי חברת מאוחדות)

(2) נכון למועד פרסום הדוח, מחזיקה החברה 668,210 ממניות רדומות, המהוות כ-4.05% מהון המניות המוניין והנפרע של החברה.

(3) להלן סכומי הדיבידנד ששולמו לבני מניות החברה, בש"ח למשנה, בשנים - 2021- 2023 :

סכום דיבידנד ששולם למשנה בש"ח	סכום הדיבידנד באלפי ש"ח	 שנה
6.32	100,000	2023
3.16	50,000	2022
6.32	100,000	2021

ב. הרכב קרנות ההון ופרמייה הינו כדלקמן :

31 בדצמבר		2022	2023
348,298	348,298		
(8,825)	-		
425,912	122,588		
765,385	470,886		

פרמייה על מניות
קרן הון משערוך נכסים פיננסיים בשווי הון דרך רווח
כולל אחר
קרן הון בגין הערכה מחדש של רכוש קבוע
סה"כ

בニアור 30 - הכנסות, נטו

לשנה שהסתיים ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
8,233,955	11,813,457	11,403,409
4,550,202	4,750,584	5,054,913
3,683,753	7,062,873	6,348,496
1,054,350	1,101,665	1,096,100
4,738,103	8,164,538	7,444,596
865,398	2,025,000	1,720,967

מכירות דלקים
בኒכוי - היטלים ממשלטיים
מכירות נטו
מכירת מוצרי צריכה ואחרים

כולל הכנסות ממינית דלקים ללקוח עיקרי, נטו

בニアור 31 - עלות ההכנסות

לשנה שהסתיים ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
3,005,205	6,380,506	5,683,442
673,085	701,218	683,409
3,678,290	7,081,724	6,366,851
1,802,837	4,208,000	3,768,205
1,051,748	1,966,000	1,670,586

עלות הדלק, הנז ומווצרים
עלות מוצרי צריכה ואחרים
סה"כ
כולל קניות מספקים עיקריים :
ספק א'
ספק ב'

בニアור 32 - הוצאות מכירה ושיווק

לשנה שהסתיים ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
257,462	278,528	282,819
53,123	49,988	41,344
131,019	140,587	140,159
66,560	80,498	82,072
12,659	13,039	13,012
5,500	5,500	5,500
4,611	6,649	5,376
252,894	277,454	290,876
25,364	21,296	22,773
809,192	873,539	883,931

משכורת והוצאות בקשר לעובדים
דמי שכירות תchanות תדלק וחניות נוחות
אחזקה מתחמים, משרדים וציוויל
הובלות
פרסום
דמי שימוש סימן מסחרי (ראהニアור 228(2))
عملות
פחת והפחחות
אחרות
סה"כ

ביאור 33 - הוצאות הנהלה וככליות

לשנה שהסתיים ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
28,492	26,751	31,393
5,122	6,655	6,006
11,450	11,838	11,269
1,983	1,079	2,044
1,849	1,781	1,841
1,566	2,696	4,396
50,462	50,800	56,949

משכורת והוצאות בקשר לעובדים
אחזקה משרדים ביטוח וציוויל
ייעוץ מקצועי
חוות מסופקים ואבודים
פחת והפחחות
אחרות
סך הכל

ביאור 34 - הכנסות והוצאות אחרות

לשנה שהסתיים ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
254	321	105
-	1,953	1,389
-	-	3,875
486	1,574	639
-	6,600	-
5	-	42
745	10,448	6,050

הכנסות אחרות :
روحו הון ממימוש רכוש קבוע
הכנסות מחלוקת רווחי שותפות דור חיפושי גז
הכנסות בגין הסכם פשרה
روحו הון בגין גריית נכס זכות שימוש
ביטול הפרשה לירידת ערך חוב לקוח עיקרי
אחרות
סך הכל

לשנה שהסתיים ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
1,130	2,730	-
-	16,157	-
8,000	-	2,587
-	7,000	3,000
506	202	16
9,636	26,089	5,603

הוצאות אחרות :
ירידת ערך נכסים
הוצאות בקשר עם פרוייקט נדלין בהקמה
הפרשה לירידת ערך חוב לקוח עיקרי
התאמות תמורה בגין רכישת חברה כלולה (ראיה
ביאור 13/4)
אחרות
סך הכל

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (באלפי ש"ח)
ביאור 35 - הוצאות מימון והכנסות מימון

לשנה שהסתיים ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
17,454	31,213	79,266
31,683	36,428	32,268
24,462	27,076	27,067
48,288	57,949	61,071
1,134	20,214	4,041
-	39,094	914
5,269	4,053	5,462
(324)	(554)	(757)
127,966	215,473	209,332

הוצאות מימון:
 ריבית בגין אשראי מתאגידים בנקאים
 ריבית בגין אגרות חוב (כולל הפחתת ניכוי)
 והוצאות הנפקה)
 عمالות כרטיסי אשראי
 הוצאות מימון בגין חכירה
 חוזים עתידיים על נפט והפרשי שער והצמדה
 בגין מכשירים פיננסיים, נטו
 הוצאות ריבית ושער נכסים פיננסיים
 אחר
 בניוי - עלויות אשראי שהונו לנכסים
סך הכל

לשנה שהסתיים ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
83,749	-	26,191
6,066	10,828	14,998
5,456	468	17,304
1,836	2,279	15,271
97,107	13,575	73,764
30,859	201,898	135,568

הכנסות מימון:
 הכנסות ריבית ושער נכסים פיננסיים
 הכנסות ריבית מהלואות שניתנו ומפקדונת
 הפרשי שער והצמדה בגין פריטים כספיים, נטו
 אחרות
סך הכל
הוצאות מימון, נטו

ביאור 36 - הוצאות בגין הטבות לעובדים

לשנה שהסתיים ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
265,380	286,114	292,335
8,593	9,272	11,381
11,981	9,893	10,496
285,954	305,279	314,212

שכר ומשכורת - עלות מעביד
 עלויות הוצאות פנסיה - תוכניות להפקדה
 מוגדרת
 הוצאות פיצויים - תוכניות להטבה מוגדרת
סך הכל

ביאור 37 - עסקאות ויתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

כמפורט בביאור 1 לעיל, בעלות השיטה בחברה הינה רבע כחול שהינה תאגיד מדווח בהגדתו בחוק החברות, התשנ"ט- 1999 ובחוק ניירות ערך, התשכ"ח- 1968.

מלוא הון המניות המונפק והנפרע של רבע כחול מוחזקות על ידי אקסטרה אחוזות, שהינה חברת בעלותו ובשליטתו של מר מרדי בן משה. רבע כחול מחזיקה נכון ליום 31 בדצמבר 2023 82.73% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה. בנוסף, אקסטרה אחוזות מחזיקה נכון ליום 31 בדצמבר 2023 2.17% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה.

"בעל עניין" - כהגדרת "בעל עניין" בתקנות ניירות ערך (דווחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

"צד קשור" - כהגדרת מונח זה ב-24 IAS - "גiliooms בהקשר לצד קשור".

אנשי המפתח ניהולם של החברה (Key management personnel) - הנכללים, יחד עם גורמים אחרים, בהגדרת "צד קשור" האמורה ב 24 (IAS) כוללים את: חברי הדירקטוריון ומנכ"ל החברה.

א. עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

הכנסות (הוצאות) :

לשנה שהסתיים ביום 31 בדצמבר

2021	2022	2023
749,136	867,818	861,820
5,580	5,860	4,568
5,500	5,500	5,500
4,939	4,558	5,778
3	2	2
1,072	1,295	1,339
8	7	7

מכירות דלקים וקמעונות עסקאות
משותפות ⁽¹⁾

הכנסות מימון מעסקות משותפות
דמי שימוש סימן מסחרי ⁽²⁾

בעלי עניין המעסיקים בחברה :

* ⁽³⁾⁽⁴⁾ שכר ונלוות

מספר האנשים עליהם מתיחס
ההטבות

בעלי עניין שאינם מעסיקים כאמור :

שכר דירקטוריים

מספר האנשים עליהם מתיחס
ההטבות

* לרבות מענק בגין אותה שנה

(1) סכומי העסקות המתיחסים להתקשרות שבין חברות הקבוצה לבין עסקאות
משותפות מתבצעות במהלך העסקים הרגיל, בהתאם למחירי שוק ובתנאי אשראי
מקובלים.

ביאור 37 - עסקאות ויתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)**א. עסקות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)**

(2) לחברה ניתנה זכות שימוש בשם מוצר "אלון" ו-"אלונית" (להלן: "סימני המוצר"), לצורך פעילות הדלק בישראל, במסגרת הסכם שירות ניהול שנחתם בין החברה ובין אלון חברת הדלק לישראל בע"מ (להלן: "אלון") בשנת 2005, אשר אושר מחדש בחודש מרץ 2014.

חלק מהעברת השיטה באلون רבוע כחול, מאלוון לידי אקסטרה אחזקות, הומו כבל זכויות אלון בסימני המוצר "אלון" ו-"אלונית" לידי אקסטרה אחזקות. ביום 30 בספטמבר 2020, הומחו כל זכויות אקסטרה אחזקות בסימני המוצר לידי אלון רבוע כחול.

נכון למועד הדוח, טרם אושרה התקשרות כלשהי בין החברה ובין אלון רבוע כחול בגין זכויות השימוש בסימני המוצר, והחברה מוצעת הפרשה לדוחות הכספיים בגין התקשרות זו, בהתאם לטיוות חוות דעת שנמסרה לוועדת הביקורת של החברה.

בהתאם, החברה כללה בדוחות הכספיים הפרשה עבור השנים 2017 עד 2023 בסך כולל (מצטבר) של כ-39 מיליון ש"ח, כאשר סכום הפרשה השנתי, נכון למועד הדוח, עומד על סך של כ-5.5 מיליון ש"ח לשנה.

לענין בקשה לאישור תביעה נגזרת שהוגשה נגד בעלת השיטה בגין השימוש שעשויה החברה בסימני המוצר ולענין תביעה שהגישה בעלת השיטה כנגד החברה לקבלת דמי שימוש בגין השימוש שעשויה החברה בסימני המוצר וכן לקבלת סעד הצהרתי לפיו כל עוד עושה החברה שימוש בסימני המוצר עליה לשלם לבעלת השיטה סך של כ-8.4-8.5 מיליון ש"ח לשנה, ראה ביאור 28 ד'.

(3) תנאי כהונתו של מר עוזד גולן מנכ"ל החברה

בחודש אוקטובר 2021 אישרה האסיפה הכלכלית של בעלי המניות את התקשרות החברה באשר לתנאי כהונתו והעסקתו של מנכ"ל החברה מר עוזד גולן. שירותיו המנכ"ל מוענקים לחברה על ידי מר עוזד גולן בהיקף של משרה מלאה באמצעות חברות בעלותו המלאה, בתמורה לתגמול חדשני בסך של כ-135 אש"ח בתוספת מע"מ כדי וכנגד המצאת חשבונית (להלן: "התגמול החודשי") (סכום זה כולל את כל מרכזיים העולות כולל פיצויים, הפרשות לגמל, רכב מגולים וכו'). סכום זה אינו כולל הוצאות דלק שיחובו ויישולמו בנפרד). התגמול החודשי צמוד למדד המחרירים לצרכו. התקשרות החברה עם מר גולן הינה לתקופה בלתי קצובה, עם זכות לכל צד להביאה לKİצה בהודעה מוקדמת של 6 חודשים.

מר גולן יהיה זכאי למענק הסטגלות בסך של 6-3 פעמים התגמול החודשי כתלות בכך עבודתו בחברה.

(4) תנאי כהונתו של יויר הדירקטוריון היוצא מר ישראל יניב

מר ישראל יניב שימוש כיויר דירקטוריון החברה עד ליום 31 בדצמבר 2023. על פי תנאי העסקתו היה זכאי מר ישראל יניב לשכר חדשוני בסך של כ-118 אלף ש"ח ברוטו לחודש (לפי 100% משרה), ובנוספ', גילום שוויי רכב, הפרשות בגין תנאים סוציאליים, לרבות ביטוח מנהלים ופיקודי פיטורין, קרן השתלמות, חופשה שנתית, טלפון והוצאות נלוות שאינן חרוגות מהמקובל. בנוסף, זכאי מר ישראל יניב למענק שנתי בהתאם למדייניות התגמול של החברה ול-6 חודשים הסטגלות (שכר מלא לרבות הפרשות סוציאליות ורכב).

ביאור 37 - עסקאות ויתרונות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

- א. עסקות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)**
- (5) נוהל מסחר מרוכז בנירות ערך

בחודש ספטמבר 2017, אישרו ועדת הביקורת וديرקטוריון החברה, נוהל מסחר מרוכז בנירות ערך, בחברה, ברובו כחול וברבו כחול נדל"ן (להלן: "הנוהל" ו- "הקבוצה", בהתאם), נוהל אשר עודכן בחודש נובמבר 2021. הנוהל נועד ליצור תשתיית לביצוע פעולות מסחר בニアירות ערך בקבוצה וכן במקרים בהם בעלת השיטה ברובו כחול, אקסטרה אחיזות, או חברות אחרות בשליטתה, יבצעו עסקאות באוטםニアירות ערך, بد בבד עם ביצוע העסקאות של חברות הקבוצה.

בהתאם לנוהל, השקעת היתרונות הנזילות של חברות הקבוצה בהתאם למדיניות השקעות של כל אחת מחברות הקבוצה, תיעשה באמצעות תיק השקעות סחир שינוהל על ידי גורם מקצועי אחד (להלן: "האחראי על המסחר"), המכון כנוואת משרה ברובו כחול, ובהתאם להסדרים שנקבעו בנהל הכללים בין היתר הוראות אלה: (1) עסקה מתבצעת לאור החלטה המבוססת על שיקולים מקצועיים של האחראי על המסחר, וקיבלה אישור מ לחברות הקבוצה; (2) עסקה מתבצעת במחריר זהה ובכמויות פרו-רטה להיקף התיק המנוח של כל חברה (לא מתבצע עסקה עבור חברה שלא אישרה את העסקה); (3) היקף העסקה לא יהיה מוגבל לפחות מ לחברות הקבוצה ותבוצע בתנאי שוק ובמהלך העסקים הרגילים של חברות הקבוצה.

- ב. יתרונות עם בעלי עניין וצדדים קשורים**
- (1) בעלי עניין וצדדים קשורים:

31 בדצמבר

2022	2023	נכסים
276	120	במסגרת סעיף חייבים ויתרונות חובה
245	270	היתרונות הגבוהה ביותר במשך השנה
95	327	התחייבות
33,625	39,125	במסגרת סעיף זכאים ויתרונות זכאות במסגרת סעיף הפרשות (ראה א (2) לעיל)

- (2) צדדים קשורים שאינם בעלי עניין:

31 בדצמבר

2022	2023	נכסים
33,434	41,472	במסגרת סעיף לקוחות
98	50	התחייבות
1,866	2,774	במסגרת סעיף ספקים במסגרת סעיף זכאים אחרים

יתרונות ההלואות לחברות כלולות מוצגות בסעיף השקעה לחברות המטופלות בשווי המאזני (ראה גם ביאור 39).

ביאור 38 - מגורי פעילות

א. כללי

(1) **מגוררי פעילות**

הקבוצה פועלת בשלושה מגוררי פעילות עיקריים :

א. מגורי מתחמי תדلك ומסחר - הפעילות ב{}{
 margin-left: 2em;
}מתחמי תדلك ושתחי מסחר הצמודים להם, ותפועל של תחנות תדלק ציבorioות תחת המותג "דור אלון", רשות חניות נוחות הצמודות להן, תחת המותגים "אלונית" ו-"מייני סופר אלונית" (להלן : "אלונית"), ורשות בת קפה תחת המותג "Si". הפעולות בתחום זה כוללת גם שיווק ואספקה של דלקים לתחנות תדלק ציבorioות המופעלות על ידי גורמים שלישיים וلتחנות תדלק פנימיות, הכנסתה מטעינת רכבים חמליים במתחמי התדלק וכן הכנסתה שטחי מסחר לצדדים שלישיים.

ב. מגורי שיווק ישיר - הפעולות בתחום זה כוללת שיווק, הפצה ואספקה של מוצרים דלק, ג'פ"ם, גז טבעי, שמנים, תומספים ואוריה, ישירות לשימוש הסופי ולמפיקים, כולל לרשות הפלסטינית (להלן : "הרשות"), ללקוחות מוסדיים, תעשייתיים ופרטיטים, וכן שיווק של מוצרים גז וקמפניג עיקרי תחת המותג "אמוגית". תחום זה כולל גם שיווק דלק סילוני (להלן : "דס"ל") ומטען שירותי תדלק לחברות תעופה אזרחיות מקומיות ובינלאומיות.

ג. מגורי Kmונאות מזון - הפעולות ב{}{
 margin-left: 2em;
}מגירה של מזון ומוצריו צריכה אחרים, הפעולות תחת המותגים : "am:pm", "אקסטרה מרקט", "אלונית בקייז", "אלונית במושב", "סופר אלונית" ו- "הזרקן", וכן את פעילות רשת בי.בי מסעדות בע"מ (להלן : "בי.בי.בי"), המנהלת באופן ישיר ו בזכיותן מסעדות תחת המותגים העיקריים : "BBB", "Burgerim" ו- "Moses".

(2) מנכ"ל החברה שהינו מקבל החלטות התפעוליות הראשי של הקבוצה, סוקר את הדיווחים הפנימיים של החברה לשם הערכת鄙יעים והקצאת משאבim. הנהלת הקבוצה קבעה את מגורי הפעולות בהתבסס על דיווחים אלו. מקבל החלטות התפעוליות הראשי בוחן את鄙יעי מגורי הפעולות על בסיס מדידת הרוח התפעולי. נתוני הכנסתות ורווחי המgor בಗן "עסקות מסוות מסוות" כוללים במסגרת ההכנסות ורווחי המgor בהתאם לשיטת האיחוד היחסי, בעוד שבבדיקות הרווחות והפסד של החברה הינים כוללים במסגרת "חלוקתกำไร" ברווחי חברות המתופות בשיטת השווי המאזני". כמו כן, בסיס המדידה המgor אינומושפע מהוצאות (הכנסות) חד-פעמיות, כגון ירידות ערך נכסים ושינויים בשווי נדלין להשקה וכן הוא מושג בנטרול תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 16. התאמות אלו נכללות במסגרת "התאמות לאיחוד" הוצאות הנהלה וככלויות של פעילות המטה והכנסות והוצאות מימון אין נכללות בתוצאות כל אחד מגורי הפעולות.

כמו כן, לא הוצג מידע על נכסים והתchiaיות המgorים כיון שפריטים אלו אינם מנוטחים על ידי מקבל החלטות התפעוליות הראשי בפילוח המgor.

באיור 38 - מגורי פעילות (המשך)

ב. מידע בקשר למגורים עסקיים

א) שנה שהסתiyaמה ביום 31 בדצמבר 2023 :

ס"כ הכל	התאמות לאיחוד	מגורים מזון	מגורים שיווק ישיר	מגורים מתחמי תפעול ומסחר	
7,444,596	(258,862)	710,809	3,378,159	3,614,490	הכנסות המגורר, נטו
292,717	162,331	26,924	24,462	79,000	פחת והפחנות
222,961	34,202	11,025	57,805	119,929	רווחי מגורר
43,862					הוצאות כלליות משותפות שלא יוחסו בין המגוררים, נטו
135,568					הוצאות מימון, נטו
43,531					רווח לפני מסים על הכנסה

ב) שנה שהסתiyaמה ביום 31 בדצמבר 2022 :

ס"כ הכל	התאמות לאיחוד	מגורים מזון	מגורים שיווק ישיר	מגורים מתחמי תפעול ומסחר	
8,164,538	(254,822)	718,743	3,833,064	3,867,553	הכנסות המגורר, נטו
279,249	150,181	26,365	23,122	79,581	פחת והפחנות
295,722	68,983	11,402	73,455	141,882	רווחי מגורר
47,074					הוצאות כלליות משותפות שלא יוחסו בין המגוררים, נטו
201,898					הוצאות מימון, נטו
46,750					רווח לפני מסים על הכנסה

ג) שנה שהסתiyaמה ביום 31 בדצמבר 2021 :

ס"כ הכל	התאמות לאיחוד	מגורים מזון	מגורים שיווק ישיר	מגורים מתחמי תפעול ומסחר	
4,738,103	(233,465)	698,666	1,648,001	2,624,901	הכנסות המגורר, נטו
254,740	132,238	24,977	21,956	75,569	פחת והפחנות
327,154	75,262	23,968	67,107	160,817	רווחי מגורר
39,135					הוצאות כלליות משותפות שלא יוחסו בין המגוררים, נטו
30,859					הוצאות מימון, נטו
257,160					רווח לפני מסים על הכנסה

בニアורים לדוחות הכספיים המאוחדים (באלפי ש"ח)

בニアור 39 - פרטיים על תאגידים המוחזקים ישירות על ידי החברה ליום 31 בדצמבר 2023

שם חברה / קשרורה	שיעור זויות בתאגיד מוחזק	שיעור זויות בהו	שיעור זכויות הצבעה בתאגיד מוחזק	שיעור זכויות החברה בסמכות למנות דירקטוריום בתאגיד מוחזק	שיעור זכויות החברה בתאגיד מוחזק	שיעור זכויות החברה בתאגיד מוחזק	הלוואות לתאגידים מוחזקים (באלפי ש"ח)	ערבותות לתאגידים מוחזקים (באלפי ש"ח)	דיבידנד שנטקל או שההתאגיד זכאי לקבלו מתאגידים מוחזקים (באלפי ש"ח)
תאגידים מאוחדים:									
-	101,444	31,196	158,282	100	100	100	دور אלון טכנולוגיות גז בע"מ		
20,000	85,250	-	208,586	100	100	100	دور אלון ניהול מתחמים קמעונאים בע"מ		
10,000	-	-	28,928	100	100	100	אלון דלק ניהול ותפעול רשותות (1999) בע"מ		
-	-	-	197	100	100	100	דור חדש הובלה בע"מ (1995) בע"מ		
-	-	-	3,103	100	100	100	كونספצייה השקעות ונכסיים בע"מ		
-	-	8,095	(10,404)	100	100	100	דור אנרגיה סחר מזון (שותפות מוגבלת)		
-	-	64,784	14,782	100	100	100	דור נכסים ותדלוק תחנות דלק בע"מ 1992		
-	-	23,115	328,236	100	100	100	דור אנרגיה אחזקות בע"מ (2004)		
-	-	8,000	212	100	100	100	נחשו - אלון מסעדה בע"מ		
1,762	-	-	26,285	50	50	50	דור אנרגיה מודיעין (2004) בע"מ (*)		
-	-	-	7,821	100	100	100	דור אלון שמנים בע"מ		
-	-	-	1,248	100	100	100	דור יוזם תעופה בע"מ		
-	-	-	3,085	100	100	100	דור אלון פיננסים בע"מ		
-	-	-	24	100	100	100	מעלה צפת בע"מ		
-	-	1,682	2,150	100	100	100	אלוניים אחיזות בע"מ		
-	-	536,811	213,112	74	74	74			
עסקאות משותפות:									
-	2,481	1,000	2,699	50	50	50	ישראל - אלון אחיזות בע"מ		
3,000	32,892	-	11,023	50	50	50	אברך אלון גי. אס בע"מ		
-	-	-	2,007	50	50	50	דור העמק בע"מ		
-	-	3,116	-	50	50	50	אלון - הרוע אחיזות בע"מ		
-	-	5,281	(2,016)	50	50	49	קדרים - אלון אחיזות בע"מ		
-	-	-	-	25	25	25	מודיעון לקרחות ורבע כחול - דור אלון (שותפות רשותה)		
-	-	-	-	50	50	50	דור עבד אלקדר - שפרעם (שותפות כללית)		
7,500	-	-	(**) 71,363	50	50	50	בי.בי.בי מסעדות בע"מ (**)		
חברות בולטות:									
469	-	-	1,780	31.25	31.25	31.25	מרקורי תעופה ישראל (בע"מ)		

(*) בין החברה ובין צד י' המוחזק עמה במשותף בדור אנרגיה מודיעין (2004) בע"מ סוכם כי מלאה הזכיות מכוח תקנון החברה וחוק החברות יהיו בידי החברה, וזאת עד ליום 30.04.2037.

(**) ראהニアור 13 ג'.



דור אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ

מיידע בספי נפרד ליום 31 בדצמבר 2023

לפי תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970



דור אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ

מידע בספי נפרד ליום 31 בדצמבר 2023

לפי תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דווחות תקופתיים ומידדים), התש"ל-1970

תוכן העניינים

עמוד

1	דו"ח רואה החשבון המבקר נתוניים כספיים בשקלים חדשים (ש"ח):
2-3	נכסים, התחייבויות והון הכלולים בדווחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה : הכנסות והוצאות הכלולות בדווחות הכספיים המאוחדים המיוחסות לחברה עצמה :
4	רווח או הפסד
5	רווח כולל אחר
6-7	תזרימי מזומנים הכלולים בדווחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה
8-15	ביורים ומידע נוסף לנתוניים הכספיים

**דו"ח מיוחד של רואי החשבון המבקר לבעלי המניות של דור-אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ על מידע
כספי נפרד לפי תקנה 9ג לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970**

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9ג לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של דור-אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ (להלן: "החברה") לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתימה ביום 31 בדצמבר 2023. המידע הכספי הנפרד הינו 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 לתכנן את הביקורת ולבצעה במטרה להשיג במידה סבירה של ביטחון שאין במידע הכספי הנפרד הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדומנית של ראיות התומכות בסכומים ובפרטים הכלולים במידע הכספי הנפרד. ביקורת כוללת גם בחינה של הכללים החשבונאים שיושמו בעריכת המידע הכספי הנפרד ושל האומדן המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וה הנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההציג של המידע הכספי הנפרד. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, המידע הכספי הנפרד עורך, מכל הבדיקות מהותיות, בהתאם להוראות תקנה 9ג לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

זיו האפט
רואי חשבון

תל אביב, 28 במרץ 2024



31 בדצמבר

2022 2023 ביאור

נכסים

נכסים שוטפים:

5,501	1,238	2	مزומנים ושווי מזומנים
19,378	19,970		פיקודנות לזמן קצר
389,627	375,409		נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רוח או הפסד
22,120	9,478	5	נכסים פיננסיים נגזרים
1,094,191	1,035,613		ליקוחות
			חייבים ויתרות חובה:
23,443	21,853		אחרים
65,859	71,853		בעלי עניין ותאגידיים מוחזקים
106,030	100,162		מלאי
799,930	-		השקעה בפעילויות מופסקת
<u>2,526,079</u>	<u>1,635,576</u>		

נכסים שאינם שוטפים:

15,116	14,043		להלןות לקבלת, בניכוי חלוויות שוטפות
749	1,814	5	נכסים פיננסיים נגזרים
9,604	6,876		השקעות ויתרות חובה לזמן ארוך
299,621	303,028		רכוש קבוע
1,759	2,748		נכסים בלתי מוחשיים
947,651	943,061		נכסים זכות שימוש
95,367	120,755		ndl'ין להשקעה
18,508	4,032	6	מסים נדחים
<u>1,388,375</u>	<u>1,396,357</u>		

1,038,298	1,070,370		השקעות בתאגידיים מוחזקים
<u>592,723</u>	<u>686,339</u>		להלןות לתאגידיים מוחזקים
1,631,021	1,756,709		
3,019,396	3,153,066		
<u>5,545,475</u>	<u>4,788,642</u>		

סה"כ נכסים המוחכר לחברה עצמה

28 במרץ, 2024	תאריך אישור הדוחות	הכספיים
נתיב בוטברול	מוטי בן משה	
סמןכ"ל כספים	יו"ר דירקטוריון	
יעודד גולן		

הביאורים והמידע הנוסף המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהמידע הכספי הנפרד



31 בדצמבר

2022	2023	ביאור	
1,283,743	946,209	4א'	התchiafibiot ווּהוּ
280,880	201,796	4א'	התchiafibiot שוטפות:
-	7,213	5	אשראי, הלואות לזמן קצר וחליות שוטפות של הלואות
108,630	100,259		זמן ארוך
2,297	3,961		חלויות שוטפות של איגרות חוב
505,334	386,803	4ב'	מכשירים פיננסיים נזרים
(*) 210,054	194,347	4ג'	חלויות שוטפות של התchiafibiot חכירה
57,100	20,380		מסים לשלם
(*) 37,509	42,386		ספקים ונותני שירותים
<u>2,485,547</u>	<u>1,903,354</u>		זכאים ויתרות זכות:
			אחרים
			בעלי עניין ותאגידיים מוחזקים
			הפרשות

התchiafibiot שאינן שוטפות:

146,966	179,471	4א'	הלואות לזמן ארוך, בניכוי חליות שוטפות
738,552	541,322	4א'	איגרות חוב, בניכוי חליות שוטפות
1,558	2,446		התchiafibiot בשל סיום יחס עובד-מעביד, נטו
819,244	839,762		התchiafibiot חכירה בניכוי חליות שוטפות
2,991	-		זכאים אחרים לזמן ארוך
<u>1,709,311</u>	<u>1,563,001</u>		
<u>4,194,858</u>	<u>3,466,355</u>		

סך הכל התchiafibot המוחסנות לחברה עצמה

<u>1,350,617</u>	<u>1,322,287</u>	הוּעָצְמֵי המוחסן לבאים של החברה
<u>5,545,475</u>	<u>4,788,642</u>	סך התchiafibot ווּהוּ

(*) סוג חדש

הبيانים וה מידע הנוסף המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מה מידע הכספי הנפרד



לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	ביקורת
3,032,209	5,487,254	4,917,877	הכנסות
2,606,810	5,041,238	4,473,883	עלות ההכנסות
425,399	446,016	443,994	רווח גולמי
313,749	345,784	352,994	הוצאות מכירה ושיווק
40,684	41,609	46,326	הוצאות הנהלה וככלויות
10,795	12,480	1,030	עלית ערך נדלין להשקעה
79	6,757	4,527	הכנסות אחרות
8,152	7,169	5,587	הוצאות אחרות
73,688	70,691	44,644	רווח מפעولات
102,453	23,658	88,045	הכנסות מימון
84,369	158,225	146,425	הוצאות מימון
(18,084)	134,567	58,380	הוצאות (הכנסות) מימון, נטו
91,772	(63,876)	(13,736)	רווח (הפסד) לפני מסים על הכנסה
22,212	(22,908)	(9,189)	6 מסים על הכנסה (הטבת מס)
69,560	(40,968)	(4,547)	רווח (הפסד) לשנה המיויחס לחברת עצמה
136,609	84,718	46,332	חלוקת רווחי תאגידים מוחזקים
206,169	43,750	41,785	רווח מפעילות נמשכת
2,440	(17,189)	24,651	רווח (הפסד) מפעילות מופסקת
208,609	26,561	66,436	סה"כ רווח לתקופה המיויחס לבאים של החברה

הبيانים והמידע הנוסף המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהמידע הכספי הנפרד



לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2021	2022	2023
208,609	26,561	66,436
279	302	103
9,405	23,437	5,131
9,684	23,739	5,234
53,387	81,620	-
271,680	131,920	71,670

רווח נקי המיויחס לבעים של החברה

רווח כולל אחר (לאחר השפעת מס) המיויחס לחברת:
מודיעות מחדר של התchiaיות (נטו) בשל סיום יחס
עובד- מעביר חלק החברה ברווח כולל אחר, נטו, המיויחס לתאגידים
מוחזקים חלק החברה ברווח כולל אחר, נטו, המיויחס לפעילויות
נסכנת חלק החברה ברווח כולל אחר, נטו, המיויחס לפעילויות
מושקנת סך הכל רווח כולל לתקופה, המיויחס לבעים של החברה



לשנה שהסתiyaמה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023

54,790	129,222	162,772
1,016	(7,313)	(60,245)
58,694	38,078	42,731
114,500	159,987	145,258

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ראה ספקה א להלן)
 מסי הכנסה שהתקבלו (ששולמו), נטו
 דיבידנד שהתקבל והחורי השקעה מתאגידים מוחזקים
 מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

(*) (42,957)	(*) (46,017)	(43,165)
(*) (1,139)	(*) (1,149)	(1,906)
(*) (1,587)	(*) (18,664)	(24,439)
377	248	125
(*) 368	(*) (3,404)	5,896
-	-	381,528
-	(500)	-
8,228	(2,705)	(592)
(80,784)	(42,474)	20,333
(5,373)	(1,600)	(5,181)
5,977	4,391	7,869
(3,000)	(3,000)	(3,000)
(73,500)	-	-
9,785	14,315	16,709
(*) (13,592)	(*) (433,565)	(93,632)
(*) 31,119	(*) 27,365	528,154
(166,078)	(506,759)	788,699

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
רכישת רכוש קבוע
רכישת נכסים בלתי מוחשיים
רכישת נדלין להשקעה
תמורה ממימוש רכוש קבוע
מיימוש עסקאות אקדמיה
תמורה ממימוש השקעה בחברה מוחזקת
תשלום מראש בגין חכירה
פיקדוו לזמן קצר, נטו
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך והפסד, נטו
מתן הלואות
פירעון הלואות שניתנו
השקעה במניות חברות בת
השקעה בתאגיד מוחזק
ריבית שהתקבלה
מתן הלואות לתאגידים מוחזקים
גביית הלואות לתאגידים מוחזקים
מזומנים נטו שנבעו (שימוש) לפעילות השקעה

(100,000)	(50,000)	(100,000)
180,000	105,000	128,000
(404,798)	(101,975)	(86,100)
(92,359)	(107,516)	(116,067)
406,906	322,558	-
(214,317)	(240,242)	(283,065)
316,000	496,334	(346,729)
139	(123)	(200)
(47,997)	(56,070)	(94,108)
(34,675)	(37,478)	(39,951)
8,899	330,488	(938,220)
(42,679)	(16,284)	(4,263)
64,464	21,785	5,501
21,785	5,501	1,238

תזרימי מזומנים מפעילות מימון
דיבידנד ששולם
קבלת הלואות לזמן ארוך
פירעון הלואות לזמן ארוך
פירעון התחריביות חכירה
הנפקת איגרות חוב
פירעון איגרות חוב
קבלה (פירעון) של הלואות לזמן קצר, נטו
שינוי באשראי לזמן קצר מהתאגידים בנקיים
ריבית ששולמה
ריבית בגין התחריביות חכירה
מזומנים נטו שנבעו (שימוש) לפעילות מימון
קייטון במזומנים ושווי מזומנים
 יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
 יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

(*) סוג חדש.

הបיאורים וה מידע הנוסף המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהמידע הכספי הנפרד

נספח א - מזומנים נטו שנבעו מפעולות המיויחסים לחברת עצמה

לשנה שהסתיים ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023

91,772	(63,876)	(13,736)	רווח (הפסד) המיויחס לחברת עצמה כחברה אם לפני מסים על הכנסה התואמות בגין :
41,448	42,038	41,225	פחת והפרחות בגין :
114,928	130,356	133,118	פחת בגין נכס זכות שימוש
124	27	1,022	התchiaיות בשל סיום יחס עובד-מעביד, נטו
72	(162)	(651)	הפסד (רווח) הינו בגין רכוש קבוע
(10,795)	(12,480)	(1,030)	שערון לשווי הוגן של נדלין להשקעה
-	164	-	רווח מהערכה מחדש בגין שיעור פרטני רכוש קבוע
18,275	(52,117)	12,894	הפסד (רווח) משינוי בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים נגזרים
(83,295)	93,560	(6,115)	הפסד (רווח) משינוי בשווי הוגן של נכסים פיננסיים דרך רווח או הפסד
72,898	79,233	117,350	הווצאות מימון, נטו
(1,344)	(1,411)	(1,482)	ריבית שיצברה בגין שטר הון
(11,950)	(11,718)	(21,072)	הפרשי הצמדה ושותפה בגין קרע הלואות שניתנו לזמן ארוך
(1,110)	3,483	329	הווצאות (הכנסות) מימון בגין חכירה
2,072	9,867	6,747	הפרשי הצמדה והפרחות ניכוי ורמייה בגין איגרות חוב, נטו
<u>233,095</u>	<u>216,964</u>	<u>268,599</u>	שינויים בסעיפים רכוש והתחיהיות תעופליים :
(421,536)	(312,950)	58,578	קייטון (אידול) בליךות
29,561	7,954	(4,204)	קייטון (אידול) בחיבטים ויתרונות חובה :
150,634	194,227	(118,531)	בעלי עניין ואחרים
87,413	57,639	(47,538)	גידול (קייטון) בספקים ונוטני שירותים
(24,377)	(34,612)	5,868	גידול (קייטון) בזכאים ויתרונות זכות :
<u>(178,305)</u>	<u>(87,742)</u>	<u>(105,827)</u>	בעלי עניין, הפרשות ואחרים
<u>54,790</u>	<u>129,222</u>	<u>162,772</u>	קייטון (אידול) במלאי
مزומנים נטו שנבעו מפעולות המיויחסים לחברת עצמה כחברה אם			מצויים

נספח ב - מידע בדבר פעילות השקעה שאינה ברוכיה בתזרימי מזומנים

לשנה שהסתיים ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
97,335	212,844	129,581
-	13,700	-

חברה בנכסי זכות שימוש נגד התchiaיות חכירה
סוג לנדלין השקעה מנכס זכות שימוש



ביאור 1 - אופן ערכת המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970

א. הגדרות

"החברה" - דור אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ.

"תאגידיים מוחזקים" - ישויות בנות, כלולות או עסקות משותפות.

ב. להלן עיקרי אופן ערכת המידע הכספי הנפרד

הomidur hakispi hanperet, nurek bethatas letkenna 9g' letkנות niyrot urk (dohotot takopatiim vomeidiim) hashshil 1970 (lehan: "takna 9g") lerobos haferutim haamorim batossaf hausiriut letkנות haamorot (lehan: "hatosfet"), vekapo' lechbarot haamorot ba'havera boker um doh caspi nperet shel ha'tagid" shporisma ba'atir rishot niyrot urk b-24 binyanar 2010 ha'mtiyachst la'opan yi'som ha'takna v ha'tosfet haamorot (lehan: "havera sagel hareshot").

הomidur hakispi hanperet ainu mohovo dohota caspiim, lerobos dohota caspiim, haurokim vemozgim bethatas letkni diyoh caspi binלאומיim (lehan: "takni-h IFRS") be'khol, vhoravot takn chshbonaiot binלאומי 27 - "dohot caspiim ma'ochidis v nperd" bperfet. Um zat, ha'mdiyot chshbonaiot shporstra baviaor 2 ledohota haamochidis, b'daber uikri ha'mdiyot chshbonaiot, va'opan bo sovgo ha'tananim hakispiim b'misgarta ha'dohot haamochidis, yoshmo l'zorch hzgat homidur hakispi hanperet, zoat b'shinyoim ha'mtachiyibim mahamor lehan.

b'misgarta ha'biorim shiobao lehan nchlilim b'nosf, gilyoim b'nogeu l'midur mohoti nosf, bethatas l'driyot ha'giloi haamorot b'takna 9g v cmprut batossaf vekapo' lehavera sagel ha'reshot, ckel shmidur camor la nchlil ha'dohot haamochidis ba'opan ha'mtiyach b'mpofesh lehavera uzma ha'chavera am.

לפרטים אודות סיוג מחדש עקב פעילות מופסקת, ראה ביאור 27 לדוחות הכספיים ha'mochidis.

ביאור 2 - מזומנים ושווי מזומנים הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברת עצמה

31 בדצמבר

2022	2023
2,076	75
(*) 1,758	531
(*) 1,667	632
5,501	1,238

מזומנים בנק ובקופה
מזומנים ושווי מזומנים במטבע חוץ
פיקדונות בנקאים לזמן קצר

(*) סוג חדש.



ביאור 3 - גילוי אודות סיכון הנזילות ותנאי הצמדה לגבי התchiיביות הפיננסיות המיוחסות לחברת עצמה

א. סיכון נזילות

ניהול זהיר של סיכון נזילות מחייב קיום מספק של מזומנים וمسגרות אשראי זמינות למימון הפעולות. לאור אופיה הדינמי של פעילותה העסקית של החברה, החברה שומרת על גמישות מימוןית באמצעות שפירעה על קיומם מסגרות אשראי זמינות בהיקף ממשמעותי.

החברה בוחנת באופן שוטף את עודפי הנזילות שלה המורכבים ממסגרות אשראי לא מנוצלות, מזומנים ושווי מזומנים, פרקיון קצר ונכיסים פיננסיים בשווי הוגן דרך והפסד. הבדיקה מבוססת על תזרימי המזומנים הכספיים והיקף פרעונות החוב, ומתבצעת בדרך כלל, בהתאם לנוהלים ולהגבלות שנקבעו על-ידי הנהלת החברה.

הטבלה להלן מציגה את התchiיביות הפיננסיות של החברה כשהן מסוגות לקבוצות פרעון ולוונטיות, על פי התקופה הנותרת למועד פירעון החוזי נכון לימי 31 בדצמבר 2023 ו- 2022. הסכומים המוצגים בטבלה הינם תזרימי מזומנים חוזיים (כולל אומדן נשולם ריבית) בלתי מהווים.

סה"כ	2028						ליום 31 בדצמבר 2023 אשראי הלוואות ואייגרות חוב ספקים ויתירות זכות אחרות
	ואילך	2027	2026	2025	2024		
1,958,954	94,584	177,884	201,582	299,279	1,185,625		
603,250	-	-	-	-	-	603,250	
2,562,204	94,584	177,884	201,582	299,279	1,185,625	1,788,875	

סה"כ	2027						ליום 31 בדצמבר 2022 אשראי הלוואות ואייגרות חוב ספקים ויתירות זכות אחרות
	ואילך	2026	2025	2024	2023		
2,569,295	214,827	170,809	266,495	299,137	1,618,027		
762,767	-	-	-	3,000	759,767		
3,332,062	214,827	170,809	266,495	302,137	2,377,794		

ב. מדיניות ניהול עודפי נזילות והשעות

החברה משקיעה מעט לעת עודפי המזומנים שברשותה באגרות חוב קונצראניות סחרירות ובמניות באמצעות מנהלי תיקים חיצוניים ובניהול עצמאי, בהתאם למדייניות שנקבעה על ידי דירקטוריון החברה. מדיניות ההשקעות קבועת כללים ונוחיות להנחלת החברה בדבר היקף הסכומים ואופן ההשקעה של סכומים אלו במטרה להשגת תשואה נאותה עליהם תוך מינון מתאים ביחס תשואה-סיכון. מדיניות ההשקעות שאושרה כוללת כללי פיזור ש מגבלים את חשיפות החברה, ובין היתר, במגבליות על חשיפה לענפים, לקבוצות תאגידים, למנפיק בודד, לנירות ערך בודדים ולמטבע. כמו כן המדיניות קבועת שיעורי חשיפה מירביים, בין היתר, לאג"ח קונצראני בישראל ובחול"ל (לרבבות חשיפה מוגבלת לאג"ח בדירוג בטוחה "דירוג השקעה" (Investment grade), וכן שיעור חשיפה למניות בישראל ובמקומות מוביילים בחו"ל. באשר להגנות שבוצעו בגין חשיפות החברה לשינויים בשווי תיק ההשקעות ראה ביאור 5.



בニアור 3 - גילוי אודות סיכון הנזילות ותנאי הצמדה לגבי התחייבויות הפיננסיות המיוחסות לחברת עצמה (המשך)

ג. תנאי הצמדה של התחייבויות פיננסיות

2023 בדצמבר 31

סה"כ	לא צמוד	הצמדה למדד הmarkerים לऋיכן	צמוד ל דולר או נקוב בдолר
850,636	850,636	-	-
7,213	-	-	7,213
386,803	43,181	-	343,622
187,259	184,259	3,000	-
20,380	20,380	-	-
42,386	42,386	-	-
1,494,677	1,140,842	3,000	350,835

התחייבויות שותפות:

אשראי והלוואות לזמן קצר

מכשירים פיננסיים נזירים

ספקים ונוטני שירותים

זאים ויתירות זכות:

זאים אחרים

בעלי עניין ותאגידים מוחזקים

הפרשנות בגין התחייבויות אחרות

התחייבויות שאינן שותפות:

הלוואות לזמן ארוך, כולל חליות שותפות

איגרות חוב, כולל חליות שותפות

275,044	275,044	-	-
743,118	600,653	142,465	-
1,018,162	875,697	142,465	-
2,512,839	2,016,539	145,465	350,835



ביורו 3 - גילוי אודות סיכון הנזילות ותנאי הצמדה לגבי הת�ייבות הכספיות המיוחסות לחברת עצמה (המשך)

ג. תנאי הצמדה של הת�ייבות הכספיות (המשך)

31 בדצמבר 2022

סה"כ	לא צמוד	הצמדה למדד המחירים לצריכן	צמוד לדולר או נקוב בדולר
1,197,565	1,197,565	-	-
505,334	53,913	-	451,421
203,411	(*) 200,411	3,000	-
57,100	57,100	-	-
37,509	37,509	-	-
2,000,919	1,546,498	3,000	451,421

הת�ייבות שוטפות:

אשראי והלוואות לזמן קצר

ספקים ונותני שירותים

זכאים ויתרות זכות:

זכאים אחרים

בעלי עניין ותאגידיים מוחזקים

הפרשנות בגין הת�ייבות אחרות

הת�ייבות שאינן שוטפות:

הלוואות לזמן ארוך, כולל חליות שוטפות

ארגוני חוב, כולל חליות שוטפות

זכאים אחרים לזמן ארוך

233,144	233,144	-	-
1,019,432	838,948	180,484	-
2,991	-	2,991	-
1,255,567	1,072,092	183,475	-
3,256,486	2,618,590	186,475	451,421

(*) סוג חדש.



ביאור 4 - הרכב התchiaיביות פיננסיות הכלולות בדוחות המאוחדים המיוחסות לחברת עצמה

א. אשראי, הלוואות והתחייבויות אחרות

הרכב אשראי, הלוואות והתחייבויות אחרות:

31 בדצמבר		
2022	2023	
231	31	התחייבויות שותפות: משיכת יתר
86,178	95,573	חלויות שותפות של הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאים
1,197,334	850,605	halooots לזמן קצר מתאגידים בנקאים
1,283,743	946,209	חלויות שותפות בגין איגרות חוב
280,880	201,796	
1,564,623	1,148,005	
		התחייבויות לזמן ארוך:
146,966	179,471	halooots לזמן ארוך מתאגידים בנקאים (1)
738,552	541,322	איגרות חוב (2)
885,518	720,793	
2,450,141	1,868,798	
		סך הכל אשראי, הלוואות והתחייבויות אחרות

- (1) באשר לאות מידה פיננסיות בקשר עם הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאים ראה ביאור 22 לדוחות הכספיים המאוחדים.
- (2) באשר לפרטים בדבר איגרות חוב ראה ביאור 23 לדוחות הכספיים המאוחדים.

ב. ספקים ונוטני שירותים

הרכב ספקים ונוטני שירותים:

31 בדצמבר		
2022	2023	
502,300	386,713	חוובות פתחים
3,034	90	שטרות והמחאות לפירעון
505,334	386,803	סך הכל

ג. זכאים ויתרונות זכות

הרכב אחרים:

31 בדצמבר		
2022	2023	
(*) 7,113	7,183	עובדים ומוסדות בניין
160,561	151,705	מוסדות
(*) 32,646	25,310	הוצאות שנצברו, כולל ריבית לשלים
9,734	10,149	אחרים
210,054	194,347	סך הכל

(*) סוג חדש.

**ביאור 5 - מכשירים פיננסיים נזירים הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברת עצמה**

		31 בדצמבר	
	2022	2023	
	6,338	-	נכסים שוטפים
	15,782	9,478	עסקאות הגנה על מדדי מנויות חויזי אקדמה על שער חליפין
	<u>22,120</u>	<u>9,478</u>	
	<hr/> 749	<hr/> 1,814	נכסים שאינם שוטפים חויזי אקדמה על שער חליפין
	<hr/> -	<hr/> 1,337	התחביביות שוטפות
	<hr/> -	<hr/> 5,876	עסקאות הגנה על מדדי מנויות חויזי אקדמה על שער חליפין
	<hr/> -	<hr/> <u>7,213</u>	סה"כ

חויזי אקדמה על שער חליפין (forward)

נכון ליום 31 בדצמבר 2023 לחברת עסקאות אקדמה לרכישת 191 מיליון דולר (מתוכם 182 מיליון דולר לתקופה של עד חודשים) ועסקאות אקדמה למכירת 8 מיליון דולר (לתקופה של עד שלושה חודשים).

חויזי האקדמה האמורים בוצעו בעיקר כנגד רכש הדלקים והגז הטבעי.

עסקאות הגנה על מדדי מנויות

הסכום הר舅舅ני בגין חוות אקדמה על מדדי המניות ת"א 35 ות"א 90, הפזורים ליום 31 בדצמבר 2023 לטווח של עד שנה עומד על כ- 121 מיליון ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2022 לטווח של עד שנה עמד על כ- 125 מיליון ש"ח).

ביאור 6 - מסים על ההכנסה**א. מסוי החברה בישראל, שיעורי המס, ושותמות מס של החברה**

באשר לפירוטים בדבר אופן מדידת תוכאות החברה בישראל לצרכי מס ובדבר שיעורי המס החלים על הכנסתה, וכן בדבר שותמות מס של החברה, ראה ביאור 26 לדוחות המאוחדים.

שיעור המס החל על החברה היוו 23%.

ב. שותמות מס

ככלל, על פי הוראות הדין, שותמות עצמאיות שהוגשו על ידי החברה עד שנת המס 2018 נחשבות כסופיות (בכפוף למועד הגשת הדוחות ותקופת ההתיישנות על פי דין).



בニアור 6 - מסים על ההכנסה (המשך)

ג. מסי הכנסה נדחים הכלולים בדוחות המאוחדים והמיוחסים לחברת עצמה

הרכב המסים הנדחים הכלולים בדוחות המאוחדים לתאריכי הדוחות על המצב הכספי והמיוחסים לחברת עצמה והתנוועה בהם באותה שנים הינם כדלקמן:

ס"כ הכל	אחרים	הפסדים להעברת זיכויים עבורדים	הפרש להובות מסופקים	נדליין להשקעה	רכוש קבוע בר פחת		
8,941	6,936	4,930	1,192	4,788	(2,031)	(6,874)	יתרה ליום 1 בינואר 2021 : שינויים בשנת 2021 : זקיפה לדוח רוח והפסד
(12,708)	(4,450)	(4,930)	75	(351)	(2,502)	(550)	זקיפה לרוחם כולל אחר : mdiots מחדש של התchiaibiot (נטו) בשל סיום יחסית עובד - מעביר
(83)	-	-	(83)	-	-	-	יתרה ליום 31 בדצמבר 2021 : שינויים בשנת 2022 : זקיפה לדוח רוח והפסד
(3,850)	2,486	-	1,184	4,437	(4,533)	(7,424)	זקיפה לרוחם כולל אחר : mdiots מחדש של התchiaibiot (נטו) בשל סיום יחסית עובד - מעביר
24,376	19,913	8,827	18	(1,142)	(2,889)	(351)	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022 : שינויים בשנת 2023 : זקיפה לדוח רוח והפסד
(1,928)	-	-	-	-	-	(1,928)	זקיפה לרוחם כולל אחר : mdiots מחדש של התchiaibiot (נטו) בשל סיום יחסית עובד - מעביר
(90)	-	-	(90)	-	-	-	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022 : שינויים בשנת 2023 : זקיפה לדוח רוח והפסד
18,508	22,399	8,827	1,112	3,295	(7,422)	(9,703)	זקיפה לרוחם כולל אחר : mdiots מחדש של התchiaibiot (נטו) בשל סיום יחסית עובד - מעביר
(14,445)	(4,735)	(8,827)	(45)	258	(237)	(859)	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023 : שינויים בשנת 2023 : זקיפה לרוחם כולל אחר : mdiots מחדש של התchiaibiot (נטו) בשל סיום יחסית עובד - מעביר
(31)	-	-	(31)	-	-	-	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023 : שינויים שנת 2023 : זקיפה לרוחם כולל אחר : mdiots מחדש של התchiaibiot (נטו) בשל סיום יחסית עובד - מעביר
4,032	17,664	-	1,036	3,553	(7,659)	(10,562)	

ד. מסים על ההכנסה הכלולים בדוחות רוח והפסד והמיוחסים לחברת עצמה לתקופות המוצגות

לשנה שהסתיים ביום 31 בדצמבר

2021	2022	2023
8,240	1,468	-
1,264	-	(23,634)
12,708	(24,376)	14,445
22,212	(22,908)	(9,189)

מסים שוטפים
מסים בגין שנים קודמות
יצירה והיוףוק של מסים נדחים
התבטה מס (הוצאת מסים על ההכנסה)

ה. הפסדים מועברים לצורכי מס של החברה עצמה
ליום 31 בדצמבר 2023 לחברה אין הפסדים שוטפים מועברים לצורכי מס.

**ביאור 7 - קשרים, התקשרויות, הלואות, השקעות ועסקאות מהותיות בין החברה לחברות מוחזקות שלה****א. השקעות ושיעורי החזקה בחברות מוחזקות**

באשר לפרטים על תאגידים מוחזקים ליום 31 בדצמבר 2023 ראה ביאור 39 לדוחות הכספיים המאוחדים.

ב. התקשרויות מהותיות עם תאגידים מוחזקים

(1) לחברה הסכם עם דור אלון ניהול מתחמים קמעונאים בע"מ, תאגיד מוחזק (להלן: "ניהול מתחמים"), למtan שירותי תפעול למתחמי התדלוק והמסחר בראשת דור אלון (הכוללים תחנות תדלוק וחניינות נוחות הצמודות אליו). ההתקשרות כוללת בין היתר: תנאי מכירת הדלקים והשמנים מהחברה לניהול מתחמים, דמי השכירות שישולם לחברה בגין שכירות מתחמי התדלוק והמסחר, חלקת תשוממי החוצאות השוטפות בגין הפעלת המתחמים הניל' וכיום'ב. בנוסף, קבוע ההסכם כי החברה תשכיר לניהול מתחמים שטחים למשרדים והכל בתמורה הנקובות בהסכם.

להבטחת התacyjיביות ניהול מתחמים מכוח ההסכם הניל', תבצע ניהול מתחמים הסבה של כל התקבולים המגיעים לה בהערכה ישירה לחברה כפי שתורה החברה. ניהול מתחמים התחייבה בהסכם כי כל עוד ההסכם יעמוד בתקפו היא לא תתקשר עם צד ג' אחר בהסכם דומה.

(2) החברה רוכשת מדור אלון טכנולוגיות גז בע"מ, תאגיד מוחזק (להלן: "דור גז"), גפ"מ לצורך אספקה לתחנות תדלוק ולרשויות הפלסטינית.

(3) החברה מנהלת עסקאות מכירה וקנייה עם תאגידים מוחזקים. העסקאות מתבצעות בדרך העסקים הרגילה ובהתאם למחירים ותנאי אשראי שאינם חריגים מ אלו המקובלים בשוק.

ג. הלואות ושטרי הון לתאגידים מוחזקים

באשר לפרטים בדבר הלואות לתאגידים מוחזקים ראה טבלה להלן:

31 בדצמבר		שיעור הריבית השנתית המשוקלל ליום 31 בדצמבר 2023		בהתמדה למדד לא הצמדה
2022	2023			
52,725	33,187	4.16%		
539,998	653,152	(*) 4.05%		
<u>592,723</u>	<u>686,339</u>			

اللوואות אלה אינן נשואות תאריך פרעון מוגדר.

(*) ריבית משקללת לוקחת בחשבון שטרי הון ללא ריבית והצמדה.

عين شمر - ألومنيوم החזקות בע"מ

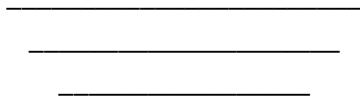
דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2023

עין שמר - אלון החזקות בע"מ
דווחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2023

תוכן העניינים

עמוד

2	דו"ח רואה חשבון המבקר
4	מכتب הסכמה בקשר לתשייף מדף של דור-אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ
5	דווחות על המצב הכספי
6	דווחות על הרווח הכלול
7	דווחות על השינויים בהון העצמי
8-9	דווחות על תזרימי המזומנים
10-23	ביורים לדוחות הכספיים





דו"ח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של עין שמר - אלון החזקות בע"מ

ביקרנו את הדוחות על המצב הכספי המצוירפים של עין שמר - אלון החזקות בע"מ (להלן: "החברה") לימיים 31 בדצמבר 2023 ו- 2022 ו寥ום 1 בינואר 2022 ואת הדוחות על רווח או הפסד, ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת מהשנתיים בתקופה שהסתימה ביום 31 בדצמבר 2023. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעת על דוחות כספיים אלה בהתאם על ביקורתנו.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פועלתו של רואה חשבון), התשל"ג-1973. על פי תקנים אלה נדרש מאייתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה במטרה להשיג מידיה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בינה של כללי החשבונות שיושמו ושל האומדן המשמעותי שנעשה על ידי הדירקטוריון והנהלה של החברה וכן הערכת נאותה ההציג בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתי, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבדיקות המהותיות, את המצב הכספי של החברה לימיים 31 בדצמבר 2023 ו寥ום 1 בינואר 2022 ואת תוצאות פעולתה, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלא כל אחת מהשנתיים בתקופה שהסתימה ביום 31 בדצמבר 2023 בהתאם לדיוח כספי בינלאומיים (IFRS).

ענייני מפתח ב ביקורת

ענייני מפתח ב ביקורת המפורטים להלן הם העניינים אשר תוקשרו, או שנדרש היה לתקשרם, לדירקטוריון החברה ואשר, לפי שיקול דעתנו המڪוני, היו משמעותיים ביותר ב ביקורת הדוחות הכספיים לתקופה השוטפת. עניינים אלה כוללים, בין היתר, כל עניין אשר: (1) מתייחס, או עשוי להתייחס, לסייעים או לגילויים מהותיים בדוחות הכספיים וכן (2) שיקול דעתנו לגבי היה מתגר, סובייקטיבי או מורכב במיוחד. לעניינים אלה ניתן מענה במסגרת ביקורתנו וגיבוש חוות דעתנו על הדוחות הכספיים בכללותם. התקשור של עניינים אלה להלן אינו משנה את חוות דעתנו על הדוחות הכספיים בכללותם ואין אנו נתונים באמצעות חוות דעת נפרדת על עניינים אלה או על הסעיפים או הגילויים שאלהם הם מתייחסים.

שווי הוגן של נדל"ן להשקעה

החברה עוסקת בין היתר בהשכרתו של נכס למסחר המסוווג כndl"n להשקעה. יתרת הנדל"ן להשקעה ליום 31 בדצמבר 2023 הסתכמה לסך של כ- 365,680 אלף ש"ח. ההכנסה (נטו, לפני מיסים) משערוך של נדל"ן להשקעה לשנה שהסתימה ביום 31 בדצמבר 2023 הסתכמה לסך של כ- 27,681 אלף ש"ח. מדידת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה בדוחות הכספיים השנתיים מתבצעת על ידי מעריכי שווי חיצוניים ובלתי תלויים.



כמפורט בביורים 1.0 ו-9 לדוחות הכספיים, נדלין להשקעה נמדד בשווי ההוגן בהתאם לתקון דוח כימי בינלאומי מס' 13 - מדידת שווי ההוגן. שינוי בשווי ההוגן נזקפים לרוח או הפסד. קביעת השווי ההוגן של נדלין להשקעה הינו אומדן קריטי, הכרוך באירועים והמתבסס על הערכות שווים, הכוללות הנחות שחלקן סובייקטיביות בהתחשב בנסיבות ובמידע הטוב ביותר נכון ליום 31 בדצמבר 2023, ואשר נערכו בסיווג של שמי מקרקעין חיצוניים. הנחות אלו כוללות בעיקר את בחירת עסקאות ההשוואה של נכסים דומים, את התאמות שיש לבצע לגבין ביחס לנכס של החברה, ואת קביעת שיעור התשואה הרואי ביותר. כאשר המידע אינו זמין, משתמש החברה בשיטות הערכה חלופיות, כגון תחזיות תזרימי מזומנים מהוונים. הנחות בסיס אלו, כמו גם קביעת אומדן השווי ההוגן בכללותו של הנדלין להשקעה של החברה, לרבות בחירת גישת השמות המתאימה ביותר, הן תוכאה של הפעלת שיקול דעת סובייקטיבי בסביבה של אי-ודאות, לעיתים משמעותית במיוחד, ועל כן שינויים בהנחות הבסיס האמורים, עשויים להשפיע לשינויים בשווי ההוגן של הנדלין להשקעה, לעיתים באופן מהותי, וכן להשפיע גם על מצבה הכספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2023 ועל תוכאות פולותיה לאותה שנה.

כפועל יוצא מכל האמור לעיל, שיקול הדעת של המבקר בביטחון השווי ההוגן של נדלין להשקעה היה מתגרר, סובייקטיבי ומורכב במיוחד. לאור זאת ולאור העובדה כי הנדלין להשקעה הינו סעיף מהותי לדוחות הכספיים של החברה, זההינו את האומדנים והנחות הנהלה המשמשים להערכת השווי ההוגן של נדלין להשקעה כעניין מפתח בביטחון.

נהלי הביקורת שבוצעו כمعנה למפתח בביטחון

כمعנה לאי-הודאות הכרוכות בקביעת השווי ההוגן של הנדלין להשקעה של החברה, ביצעו בעיקר הנהלים הבאים:

1. השגת הבנה לגבי התהליכיים הקיימים בחברה בתיאחיס לתהיליך הערכת השווי ההוגן של הנדלין להשקעה. בחנו את התכנון, היישום והאפקטיביות התפעולית של בקרים ורלוונטיות בטהיליך.
2. בchina וניתוח של מגש השווי ההוגן, שנערך על ידי החברה ושמאים מטעה.
3. בוחנת הנחות בסיס שישמו בהערכת השווי, בדגש על בוחנת שיעורי התשואה, וכן רוחת תפעולי חזוי, מחيري שוק/מחירי השוואה ליחידת מ"ר שכירות/יחידת קרקע וגישת השמות שננקטה.
4. סקירת הערכת שווי על ידי שמי מומחה מטעה.
5. תקשורת מול השמאים מטעם החברה ובחינה שהם אובייקטיביים ובעלי כישורים המתאימים לביצוע העבודה.
6. בוחנת נאותות הגילויים לדוחות הכספיים לגבי הנדלין להשקעה.

זיו האפט

רוזי חשבון

תל-אביב, 7 במרץ 2024



7 במרץ 2024

לכבוד

הדירקטוריון של עין שמר – אלון החזקות בע"מ (להלן: "החברה")

פרק Green Work

יקום

**הندון: מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף של דור-אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ
שהתפרסם בחודש נובמבר 2022 (להלן: "תשקיף המדף")**

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרובות בדרך של הפניה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן בהצעות מדף אשר תפורסםנה על ידי דור-אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ לפי תשקיף המדף:

1. דוח סקירה של רואה החשבון המבker מיום 23 בנובמבר 2023 על מידע כספי תמציתי של החברה ליום 30 בספטמבר 2023 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.
2. דוח רואה החשבון המבker מיום 7 במרץ 2024 על הדוחות הכספיים של החברה לימי 31 בדצמבר 2023 ו-2022 וליום 1 בינואר 2022 וכל אחת מהשנתיים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023.

בכבוד רב,

זיו האפט

רואי חשבון

עין שמר - אלון החזקות בע"מ
דוחות על המצב הכספי (באלפי ש"ח)

01.01.2022	31.12.2022	31.12.2023	ביורו	
902	1,746	1,887	4	
3,561	3,830	4,387	5	
1,163	1,293	2,934	6	
1,874	2,212	2,476	7	
7,500	9,081	11,684		
				נכסים שותפים:
77	-	-		毛泽ומנים ושווי毛泽ומנים
20,059	20,662	21,327	8	ליךות
317,678	337,734	365,680	9	חייבים ויתירות-חוובה
337,814	358,396	387,007		מלאי
345,314	367,477	398,691		
				נכסים לא שותפים:
10,733	8,733	8,433	10	הלוואות שניתנו
12,141	12,663	15,811	11	רכוש קבוע
3,172	4,145	3,802	12	ndl'ן להשקעה
326	421	622		
26,372	25,962	28,668		
				התchiaיות והו:
				התchiaיות שותפות:
22,554	17,554	11,200	13	אשראי מתאגידים בנקאים
74,863	68,378	58,910	14	ספקים ונוהני שירותים
47,184	53,664	61,928	21	זכאים ויתירות-זכות
140	180	247		מס הכנסה לשלם
144,741	139,776	132,285		
				התchiaיות לא שותפות:
22,554	17,554	11,200	13	הלוואות מבוטלים מנויות
74,863	68,378	58,910	14	הלוואות ממתאגיד בנקאי
47,184	53,664	61,928	21	מיסים נדחים
140	180	247		התchiaיות בגין הטבות לעובדים, נטו
144,741	139,776	132,285		
				הו עצמי:
2	2	2	15	הו מנויות
1,373	1,373	1,373		פרימה על מנויות
1,128	1,128	1,128	15	שטרוי הו
171,698	199,236	235,235		עודפים
174,201	201,739	237,738		
345,314	367,477	398,691		

マー דני ביאללה	マー עוזד גולן	סמכיל כספים	יו"ר הדירקטוריון	תאריך אישור הדוחות
マー מאור הרשקביץ				7 במרץ, 2024

הبيانים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

עין שמר - אלון החזקות בע"מ
דוחות על הרווח הכללי (באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיממה ביום		
31.12.2022	31.12.2023	ביאור
מבוקר		
119,552	125,826	16
<u>73,289</u>	<u>77,747</u>	17
46,263	48,079	
16,484	17,965	18
6,791	7,578	19
25	1,800	(3(אי))
<u>19,454</u>	<u>27,681</u>	9
<u>42,467</u>	<u>52,017</u>	
<u>6,642</u>	<u>5,249</u>	20
35,825	46,768	
<u>8,287</u>	<u>10,769</u>	21
<u>27,538</u>	<u>35,999</u>	

הביורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

עינו שמר - אלון החזקות בע"מ
דוחות על השינויים בהון העצמי (באלפי ש"ח)

ס"ה-הכל	עדפים	שטרי הון	פרמייה על מניות	הון מניות	
174,201	171,698	1,128	1,373	2	יתרה ליום 1 בינואר 2022
					שינויים במהלך שנת 2022:
<u>27,538</u>	<u>27,538</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	רווח כולל לשנה
<u>201,739</u>	<u>199,236</u>	<u>1,128</u>	<u>1,373</u>	<u>2</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022
					שינויים במהלך שנת 2023:
<u>35,999</u>	<u>35,999</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	רווח כולל לשנה
<u>237,738</u>	<u>235,235</u>	<u>1,128</u>	<u>1,373</u>	<u>2</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023

הبيانים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדווחות הכספיים.

עינו שמר - אלון החזקות בע"מ
דוחות על תזרימי המזומנים (באלפי ש"ח)

לשנה שהסתירה ביום	
31.12.2022	31.12.2023
մերկ	մերկ

27,538	35,999
(9,561)	(16,399)
<u>17,977</u>	<u>19,600</u>

תזרימי מזומנים מפעילות שותפת:

רווח כולל לשנה

התאמות הדורשות להציג מזומנים ושווי מזומנים מפעילות
שותפת (נספח א')

מזומנים, נטו, שנבעו מפעילות שותפת

(602)	(265)
25	-
(2,330)	(2,690)
90	-
<u>(2,817)</u>	<u>(2,955)</u>

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:

רכישת נדל"ן להשקעה

תמורה ממושך רכוש קבוע

רכישת רכוש קבוע

גבילת חובות לזמן ארוך

מזומנים, נטו, שימושו לפעילויות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון:

שינוי באשראי מתאגידים בנקאים ומנותני אשראי אחרים

פרעון הלוואות לזמן ארוך מבצעי מנויות

פרעון הלוואות לזמן ארוך מבנקים

מזומנים, נטו, שימושו לפעילויות מימון

שינויים במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים לתחילת השנה

יתרת מזומנים לסוף השנה

הביקורת המצורפת מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

עין שמר - אלון החזקות בע"מ
דוחות על תזרימי המזומנים (באלפי ש"ח)

נספח א' - התאמות הדרושים להציג מזומנים ושווי מזומנים מפעילות שוטפת:

לשנה שהסתירה ביום	
31.12.2022	31.12.2023
 מבוקר	 מבוקר

הכנסות והוצאות שאינן כרכות בתזרים מזומנים:

(19,454)	(27,681)
1,727	2,025
(25)	-
6,480	8,264
831	382
40	67
(10,401)	(16,943)

שינויים בסעיפים רכוש והתחייבות:

(269)	(557)
(143)	(1,641)
(338)	(264)
522	3,148
1,068	(142)
840	544
(9,561)	(16,399)

סך-הכל

לשנה שהסתירה ביום	
31.12.2022	31.12.2023
3,435	3,958
1,875	2,537
5,310	6,495

מזומנים ששולם במהלך השנה בגין :

ריבית
МИיסים
סך-הכל שולמו במהלך השנה

לשנה שהסתירה ביום	
31.12.2022	31.12.2023
-	132
58	-
58	132

מזומנים שהתקבלו במהלך השנה בגין :

ריבית
МИיסים
סך-הכל התקבלו במהלך השנה

הביקורת המצורפת מהווים חלק בלתי נפרד מהדווחות הכספיים.

عين شمر - אלון החזקות בע"מ

באיורים לזכות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023

(הנתוניים באלפי ₪)

בайור 1 - כללי:

- א. חברת עין שמר - אלון החזקות בע"מ (להלן - "החברה") הוקמה בישראל בתאריך 31 באוגוסט 1992. החברה מוגדרת כתושבת ישראל וככובת המשרד הרשות של החברה הינה קיבוץ עין שמר 3881600. החברה בעלת זכויות במרכז מסחרי בהיקף של כ-14 אלפי מ"ר (מתוך "אלון עין שמר") בסמוך לכיביש 65, צומת מנשה. בנוסף החברה מנהלת ומפעלת תחנת תדלוק ציבורית וסופרמרקット במתחם אלון עין שמר.
- ב. החל מיום 7 באוקטובר 2023, בעקבות מתקפת פטע של ארגון הטרור "חמאס" מרצעת עזה, מנהלת מדינת ישראל מלחמה ברצעת עזה ובגבול הצפון (להלן: "המלחמה"). המלחמה הובילה לגירוש מילואים נרחב, לשורה של הגבלות על הציבור, ולמצוצם הפעילות העסקית במשק.
- השפעות המלחמה ומגבלות התנועה באזוריים שונים בארץ, הביאו לירידה בתנועת המבקרים במתחם אלון עין שמר, בעיקר בשבועות הראשונים למלחמה. עם חלוף הזמן נרשמה התאוששות בהיקף המבקרים ונכוון למועד פרסום הדוח לא מניכרות השפעות בגין המלחמה. לירידה בהיקף המבקרים השפעה על פדיונות השוכרים במתחם ועל דמי השכירות אשר כוללים מרכיב של אחוז מהפדיון.
- נכון למועד פרסום הדוח, לא ניתן להעריך את המשך אופיה של המלחמה, לפיכך לא ניתן להעריך את היקף השפעתה העתידית של המלחמה על הפעילות העסקית בישראל בכלל ועל פעילות החברה בפרט.

באיור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית:

א. ציות לתקני הדיווח הכספי הבינלאומיים:

אימוץ לראשונה של תקני דיווח כספי בינלאומיים: בדוחות כספיים אלה יושמו הוראות 1 IFRS "אימוץ לראשונה של תקני דיווח כספי בינלאומיים" (להלן: "IFRS 1"), הקובע את הוראות המעבר לדיווח לראשונה לפי תקני IFRS. בהתאם להוראות 1 IFRS, מועד המעבר החברה לדיווח לפי תקני IFRS, כהגדרתו ב-1 IFRS הינו יום 1 בינואר 2022 (להלן: "מועד המעבר") והamazon לאותו מועד הינוamazon הפתיחה לפי תקני IFRS (להלן: "amazon הפתיחה").

לפני אימוץ תקני ה- IFRS ערכה החברה את דוחותיה הכספיים לפי כללי חשבונאים מקובלים בישראל (Israeli GAAP).

לא קיימים הבדלים משמעותיים בין דיווח לפי תקני IFRS לדיווח לפי כללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP), ככל שRELBNTI לחברה.

ב. עקרונות ערכית הדוחות הכספיים:

בסיס המדידה ששימש להכנות הדוחות הכספיים הינו עלות, למעט נדירות להשקעה שנמדד בהתאם לשווי ההוגן.

המחזור התפעולי של החברה הינו 12 חודשים. הנכסים השוטפים וההתחייבות השוטפות כוללים פריטים המיועדים והצפויים להתמכש בתוך תקופה המחוור התפעולי של כל תחום פעילות בחברה. פריטים הנכללים בדוחות הכספיים של החברה נמדדים במטבע של הסביבה הכלכלית העיקרית בה פועלת החברה (להלן - מטבע הפעולות). הדוחות הכספיים מוצגים בשקלים חדשים, שהוא מטבע הפעולות של החברה.

עין שמר - אלון החזקות בע"מ

באיורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023 (הנתונים באלפי ₪)

בайור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

ג. הנחות מפתח בהסתירות באומדנים מהותיים:

הנתן הדוחות הכספיים של החברה בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים דורשת מהנהלת החברה לערך אומדנים ולהניח הנחות המש妣ים על הסכומים המוצגים בדוחות הכספיים. אומדנים אלה מצריכים לעתים שיקול דעת בסביבה של אי ודאות והינם בעלי השפעה מהותית על הצגת הנתונים בדוחות הכספיים. להלן תיאור של הנחות מפתח בהסתירות באומדנים החשבונאים מהותיים המשמשים בהנתן הדוחות הכספיים של החברה, אשר בעת גיבושים נדרש הנהלת החברה להניח הנחות באשר לניסיבות ואירועים הכרוכיםabei ודעות משמעותית. בשיקול דעתה בקביעת האומדנים, מtabסת הנהלת החברה על ניסיון העבר, עובדות שונות, גורמים חיצוניים והנחות סבירות בהתאם לניסיבות המתאימות לכל אומדן. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מאומדני הנהלה.

נדין להשקעה - הנדלין להשקעה נמדד על פי השווי ההוגן המבוסס בעיקר על הערכות שווי של מעריצי שווי חיצוניים בלתי תלויים ובבעלי כישוריים מקצועיים מתאימים או על בסיס עסקאות בשווי שוק. שווי ההוגן נבחן לפחות פעם בשנה ובכל מועד בו קיימות אינדייקציות לשינוי מהותי בשווי.

מסים על הכנסה - המסים הנדחים מחושבים לפי שיעורי המס הצפויים במועד מימושם של הפרשים הזמינים. שינויים בהנחה אלו עשויים להשיבא לשינויים מהותיים בערכם בספרים של המסים הנדחים ובהוצאות המס.

ג. מלאי:

מלאי נמדד לפי העלות, העלות נקבעת על בסיס "נכנס ראשון - יצא ראשון".

ד. הכרה בהכנסה:

החברה מכירה בהכנסה מחזים עם לקוחות במועד העברת השליטה על סחורה או על שירות לקוחות ומדדה את ההכנסה בסכום המייצג את התמורה שהחברה מצפה להיות זכאית לה עבור אותה סחורה או אותו שירות. כאשר החברה שולטת על הסחורה או על השירות המוגדרים לפני שהם מועברים ללקוח היא פועלת כספק עיקרי ומכירה בהכנסות בסכום ברוטו (מהות ההבטחה של החברה ללקוח היא מחייבת ביצוע לספק את הסחורות או השירותים המוגדרים בחוזה).

החברה מכירה בהכנסה בכפוף לתנאים האמורים לעיל כדלהלן:

- 1) הכנסות ממכירת סחורות הוכרו במועד העברת הסיכוןים והטיבות המשמעותיים על הסחורה שמתקיימים עם מסירת הסחורה ללקוח.
- 2) הכנסות משירותים וMSCירות נזקפות באופן יחסית לתקופת הסכם השירות או השירות.

unin שמר - אלון החזקות בע"מ

**בайורם לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023
(הנתונים באלפי ₪)**

בайור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

ה. רכוש קבוע:

תקופת פחת ושיטת פחת :

קרקע אינה מופחתת. הפחת על נכסים אחרים מחושב לפי שיטת הקו ישיר, כדי להפחית את עלותם עד ערך השירע על פני אומדן אורך החיים השימושיים שלהם, כדלקמן :

	%
מבנים	4
מכונות וציוד	20-7
כלי רכב	15
ריהוט וציוד משרדי	33

אורך החיים השימושיים שלהם ושיטת הפחת נסקרים לפחות בכל סוף שנה, ומעודכנים בהתאם לצורך ומטופלים כ שינוי אומדן חשבונאי באופן של מכאן ולהבא.

ו. נדל"ן להשקעה:

ndl"ן להשקעה מוחזק לצורך הפקת דמי שכירות ו/או לשם עליית ערך, ואינו משמש את החברה בייצור או הספקת שירותים או שירותי ניהול או לשם מכירה במהלך העסקי הרגיל. החברה מזדההndl"ן להשקעה בעת ההכרה לראשהה לפיה עלות בתוספת עלויות עסקה מיוחדת במישרין. לאחר ההכרה לראשונה מודדת החברה אתndl"ן להשקעה שלה בהתאם לשווי ההוגן, נקבע על ידי מעריצי שווי חיצוניים. השווי ההוגן מבוסס על המחרירים בעסקאות, המותאמים, במידה הצורך, בגין הבדלים במהלך, במיקום או במצב הנכס המקורי. כאשר המידע אינו זמין, משתמש החברה בשיטות הערכה חולפות, כגון תחזיות תזרימי מזומנים מהווינים. הערכות אלה נבחנות مدى תקופת על ידי מעריך השווי. רווח או הפסד הנובעים משינויים בשווי ההוגן שלndl"ן להשקעה מוכרים ברוח או הפסד לתקופה בה הם נבעו במסגרת סעיף "עלית ערךndl"ן להשקעה".

ז. תקני דיווח כספי חדש ופרשניות שפורסמו ותיקונים לתקנים:

תיקון 1 IAS "הציג דוחות כספיים" (בדבר גילוי לגבי מדיניות חשבונאית):

התיקון מחליף את המונח "מדיניות חשבונאית שימושית" ב"מידע מהותי לגבי מדיניות חשבונאית". מידע לגבי מדיניות חשבונאית הוא מהותי אם, כאשר הוא נחשב יחד עם מידע אחר הכלול בדוחות הכספיים של ישות, ניתן לצפות כי ישפייע באופן סביר על החלטות שהמשתמשים העיקריים בדוחות כספיים למטרות כלילות מקבלים על בסיס אותם דוחות כספיים.

בנוסף, התיקון מבהיר שמידע לגבי מדיניות חשבונאית המתייחס לעסקאות, אירועים או תנאים אחרים שאינם מהותיים, אינם מהותי ואין צורך לתת לגביו גילוי. מידע לגבי מדיניות חשבונאית עשוי להיות מהותי בלבד אופי העסקאות, האירועים או התנאים האחרים הקשורים אליו, גם אם הסכומים אינם מהותיים. עם זאת, לא כל מידע לגבי המדיניות החשבונאית הנוגע לעסקאות מהותיות, אירועים או תנאים אחרים הוא שלעצמם מהותי. התיקון מיושם באופן של מכאן ולהבא לתקופות דיווח שנתיות המתחילה ביום 1 בינואר 2023 או לאחריו. החברה התאימה את ביאור המדיניות החשבונאית בדוחות כספיים אלה על מנת לעמוד בהוראות התקיקון.

عين شمر - אלון החזקות בע"מ**ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023**
(הנתונים באלפי ₪)**ביאור 3 - אירועים ועסקאות משמעותיים במהלך התקופה:**

א. ביום 10 באוגוסט 2023 התקבלה החלטת ועדת הערד על אישור השומה המיעצת בגין הפגיעה במרקעי החברה עקב אישור תת"ל 38. בשומה זו נפקו לטובת החברה פיצויים בסך 1,800 אלף ש"ח (כולל ריבית והצמדה נכון לתאריך החתך). החברה רשמה הכנסות לקבל לדוחות הכספיים בגין הסכום הנ"ל. סכום זה טרם הועבר לחברה ליום אישור הדוחות הכספיים.

ב. במהלך הרבעון השלישי של שנת 2023 החברה קיבלה אישור הפקדת תוכנית הרחבת של המתחם המסחרי. התוכנית כוללת תוספת של 3 קומות לשימוש מעורב (משרדים ומשחר), בניית מבנה מסחרי כולל 2 קומות ובניית חניון כולל 3 קומות. עפ"י הנחיית רשות התכנון אישור התוכנית צפוי להתקבל עד חודש יוני 2024. בעקבות כך, ביצעה החברה בתקופה הדוח הערצת שווי לנדלין להשקעה שבוצעה על ידי מעיריך שווי חיצוני בלתי תלוי ובהתאם רשמה החברה רווח מעליית ערך נדלין להשקעה בסך של כ-28 מיליון ש"ח.

ביאור 4 - מזומנים ושוויי מזומנים:

<u>01.01.2022</u>	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2023</u>	
92	139	137	קופות
810	1,607	1,750	בנקים
<u>902</u>	<u>1,746</u>	<u>1,887</u>	סך-הכל

ביאור 5 - לקוחות:

<u>01.01.2022</u>	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2023</u>	
1,989	2,651	2,846	כרטיסי אשראי
1,664	1,050	1,525	חובות פתוחים
215	149	36	המחאות לקבלת
3,868	3,850	4,407	בניכוי הפרשה לחובות מסופקים
(307)	(20)	(20)	
<u>3,561</u>	<u>3,830</u>	<u>4,387</u>	סך-הכל

ביאור 6 - חייבים וייתרות-חובה:

<u>01.01.2022</u>	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2023</u>	
164	199	139	הוצאות מראש
819	853	830	הכנסות לקבלת
-	-	1,800	פיצוי לקבלת (ראיה ביאור 3 א')
180	241	165	אחרים
<u>1,163</u>	<u>1,293</u>	<u>2,934</u>	סך-הכל

عين شمر - אלון החזקות בע"מ

ביורו 7 - מלאי:
בニアורים לזכות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023
(הנתונים באלפי ₪)

01.01.2022	31.12.2022	31.12.2023
135	108	141
<u>1,739</u>	<u>2,104</u>	<u>2,335</u>
<u>1,874</u>	<u>2,212</u>	<u>2,476</u>

בニアור 7 - מלאי:

מוצררי דלק
מוצררי מכולת
סך-הכל

בニアור 8 - רכוש קבוע:

1. הרכב ותנוועה במהלך שנת 2023:

סך-הכל	ריהוט וציוד משרדי	כלי רכב	מכונות ומציוד	קרקע ומבנים (*)	עלות:
36,193	1,531	255	11,421	22,986	ליום 1 בינוואר
<u>2,690</u>	<u>16</u>	<u>-</u>	<u>607</u>	<u>2,067</u>	רכישות
<u>38,883</u>	<u>1,547</u>	<u>255</u>	<u>12,028</u>	<u>25,053</u>	ליום 31 בדצמבר
					פחת נפטר:
15,531	1,255	255	4,908	9,113	ליום 1 בינוואר
<u>2,025</u>	<u>83</u>	<u>-</u>	<u>931</u>	<u>1,011</u>	פחת
<u>17,556</u>	<u>1,338</u>	<u>255</u>	<u>5,839</u>	<u>10,124</u>	ליום 31 בדצמבר
<u>21,327</u>	<u>209</u>	<u>-</u>	<u>6,189</u>	<u>14,929</u>	יתרה מופחתת ליום 31 בדצמבר
	<u>33</u>	<u>15</u>	<u>7-20</u>	<u>4</u>	שיעור הפחת ששימוש (ב- %)

عين شمر - אלון החזקות בע"מ

ביורים לזכות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023
(הנתונים באלפי ₪)

בайור 8 - רכוש קבוע (המשך):

a. הרכב ותנוועה במהלך שנת 2022:

ס"ץ-הכל	ריהוט וציוד משרדי	כלי רכב	מכונות ומיכון	קרקע ומבנים (*)	עלות:
33,963	1,510	355	10,302	21,796	ליום 1 בינוואר
2,330	21	-	1,119	1,190	רכישות
(100)	-	(100)	-	-	גРИעות
<u>36,193</u>	<u>1,531</u>	<u>255</u>	<u>11,421</u>	<u>22,986</u>	ליום 31 בדצמבר
פחת נציג:					
13,904	1,201	301	4,118	8,284	ליום 1 בינוואר
1,727	54	54	790	829	פחת
(100)	-	(100)	-	-	גРИעות
<u>15,531</u>	<u>1,255</u>	<u>255</u>	<u>4,908</u>	<u>9,113</u>	ליום 31 בדצמבר
 יתרה מופחתת ליום 31 בדצמבר					
<u>20,662</u>	<u>276</u>	<u>-</u>	<u>6,513</u>	<u>13,873</u>	
	33	15	7-20	4	שיעור הפחת ששימושו (ב- %)
(*) הסעיף כולל קרקע בסכום של כ- 5 מיליון ש"ח נכון ל- 31/12/2023 נכון ל- 31/12/2022 בהתאם, קרקע אינה מופחתת.					

באיור 9 - נדל"ן להשקעה:

a. הרכב בדוח על המצב הכספי:

01.01.2022	31.12.2022	31.12.2023	שווי הוגן לectlinitה השנה
286,608	317,678	337,734	

תוספות במהלך השנה:

642	602	265	רכישות
<u>30,428</u>	<u>19,454</u>	<u>27,681</u>	עלית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה
<u>31,070</u>	<u>20,056</u>	<u>27,946</u>	סה"כ תוספות השנה
<u>317,678</u>	<u>337,734</u>	<u>365,680</u>	

יתרת סגירה:

عين شمر - אלון החזקות בע"מ**באיורים לזכות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023****(הנתונים באלפי ₪)****באיור 9 - נדל"ן להשקעה (המשך):****ב. מדידת השווי ההוגן:**

ndl"ן להשקעה נמדד על בסיס השווי ההוגן כפי שנקבע בהערכת שווי שבוצעה על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי שהוא בעל כישורים מקצועיים מוכרים וניסיון רב בנוגע למיקום וסוג הנדל"ן שהוערך. השווי ההוגן נקבע בשומה בין היתר בהתאם לכללי תקן SMAIS 17 ותקני חשבונאות בינלאומיים 40 בדבר נדל"ן להשקעה ו-13 בדבר מדידת שווי הוגן, בהתאם על עסקאות השוואה שנערכו לאחרונה לנכסים דומים תוך התאמות לפרופיל הנכסים שבבעלות החברה, וכן בהתאם על הייעון דמי השירותים שצפוי להניב הנכס לטוח אורך, נכון למועד הקובלע.

שיעור ההיוון שנעשה בו שימוש מגלה את רמת הסיכון ואי הוודאות לחלי הנכס ובשים לב לתשואה המקובלת בשוק לנכסים דומים תוך התאמאה למאפיינים הספרטניים של הנכס ורמת הסיכון של ההכנסות הצפויות ממנו לרבות אי התפוצה פחת וריבית אלטרנטיבית. הערכת השווי התייחסה למתחם מסחרי דו קומתי בסגנון "שדרת קניות פתוחה" בשטח בניה כולל של 21,082 מ"ר בצומת כרכור.

הערכת השווי התייחסה לשני מפלסים: מפלס עליון של חניות ומפלס תחתון הכלול חניון, חנות סופרמרקטים וחניות נוספות. שיעור ההיוון שנלקח הינו כ- 6.7 ריאלי לשנה בממוצע.

באיור 10 - אשראי מתאגיד בנקאי:

01.01.2022	31.12.2022	31.12.2023
2,000	-	-
8,733	8,733	8,433
<u>10,733</u>	<u>8,733</u>	<u>8,433</u>

להלן לזמן קצר מבנק
חלויות שוטפות של הלואות בזמן אורך
סך-הכל

באיור 11 - ספקים ונוטני שירותים:

01.01.2022	31.12.2022	31.12.2023
3,591	4,265	4,434
8,550	8,398	11,377
<u>12,141</u>	<u>12,663</u>	<u>15,811</u>

חוות פתוחים
ספקים בעלי עניין
סך-הכל

באיור 12 - זכאים וייתרות-זכאים:

01.01.2022	31.12.2022	31.12.2023
601	588	409
833	904	1,006
643	1,420	1,281
490	511	576
212	379	319
393	343	211
<u>3,172</u>	<u>4,145</u>	<u>3,802</u>

צדדים קשורים
עובדים ומוסדות בגין ניכויים
הוצאות לשלם
 הפרשה לחופשה והבראה
מוסדות ממשתתים
מקומות מלוקחות
סך-הכל

עין שמר - אלון החזקות בע"מ

באיורים לזכות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023
(הנתונים באלפי ₪)

בайור 13 - הלוואות מבuali מניות:

ה haloואות נושאות ריבית שנתית בשיעור 5.75% והין צמודות למדד המחרירים לצרכן. מועד פירעון טרם נקבע והן נפרעות על בסיס התזרים הפנוי של החברה ובכפוף להסכםות הצדדים.

באיור 14 - הלוואות מתאגיד בנקאי:

א. הרכב:

01.01.2022	31.12.2022	31.12.2023	שיעור ריבית נקובה ליום 31.12.2023	
18,530	17,695	16,410	2.8%	haloואה מבנק בשקלים צמודה למדד
65,066	59,416	50,933	5.75% - 2.35%	haloואות מבנק בשקלים לא צמודות למדד
83,596	77,111	67,343		
8,733	8,733	8,433		בניכוי - חליות שוטפות
74,863	68,378	58,910		סה"כ

ב. פרטיים:

haloואות שהתקבלו מתאגיד בנקאי וכוללות התchiaיות של החברה לעמידה באמצעות מידת פיננסיות של הון עצמי מינימלי, דמי שכירות שנתיים מינימליים ויחס כיסוי חوب. נכון למועד הדוח הכספי החברה עומדת באמצעות מידת הפיננסיות שנקבעו.

להבטחת התchiaיות לתאגיד הבנקאי, רשות החברה שעובדים כלהלן:

1. שעבוד על כל הזכויות והכספיים העומדים ושיעמדו לזכות פיקדונות וחסכנות או לזכות חשבונות שיבאו במקומם וכן את כל התמורות, הפירות, ההכנסות והזכויות הנבעים ו/או שניבאו מהחשבון ו/או פיקדונו ו/או הכספיים הניל, לטובת התאגיד הבנקאי.
2. משכו ראשון בדרגה והמחאה על דרך השעבוד של זכויות המשכךנים כלפי חייבים שונים בקשר עם הסכמי שכירות כמפורט בהמשך, כולל בטוחות וערבותות שניתנו לטובת התאגיד הבנקאי.
3. שעבוד שוטף על כל הזכויות במרקען לרבות כל הבניינים הקיימים בעת או שיוקמו בעתיד על המקרקעין וכן כל פירות הפרויקט לרבות דמי השכירות, דמי החכירה, דמי ניהול, זכויות הביטוח והניהול, זכויות לקבלת כספים מרווחי ו/או שוכרי ייחודי בפרויקט וכן זכויות בחשבון המשמש לניהול ענייניו הכספיים של הפרויקט לרבות הפיקדונות לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ.

עין שמר - אלון החזקות בע"מ

באיורים לזכות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023
(הנתונים באלפי ₪)

בайור 14 - הלואות מתאגיד בנקאי (המשך):
ג. מועד פירעון לתאריך הדוחות הכספיים:

01.01.2022	31.12.2022	31.12.2023	
8,733	8,733	8,433	שנה ראשונה (חלויות שוטפות)
8,733	8,433	7,583	שנה שנייה
8,433	7,583	7,333	שנה שלישית
7,583	7,333	7,333	שנה רביעית
50,114	45,029	36,661	שנה חמישית ואילך
83,596	77,111	67,343	סה"כ

בайור 15 - הון:

1. הרכיב בערכים נומינליים:

لיום 31 בדצמבר	
2022-1-1 בינוואר 2023-1-1	
מונפק ונפרע	רשום
שקל חדש	שקל חדש
100	9,994
6	6
106	10,000

מניות רגילות בנות 1 שקל חדש ע.ג. כל אחת
 מניות הנהלה בנות 1 שקל חדש ע.ג. כל אחת
סה"כ

2. ביום 1 בינווני 2020 הומרו הלואות בעליים ל - 2 שטרי הון בסכום כולל של 1,128 אלף ש"ח לטובת דור
 אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ. שטר ההון לא נושא הפרשי הצמדה למัดד ו/או ריבית. סכום שטר
 ההון יפרע ע"י החברה במוקדם מבין : (א') מועד פירוק החברה, מרצון או שלא מרצון, או : (ב') במועד
 בו תתקבל החלטת דירקטוריון החברה לפירעון סכום שטר ההון, אך ככל מקרה לא לפני חלוף 5 שנים
 ממועד חתימת שטר הון זה. שטר ההון יהיה נחות לכל התcheinויות החברה כלפי צדדים שלישיים
 כלשהם, בין קיימות ובין עתידיות, ואיינו מובטח בשעבוד או בבטוחה כלשהו.

בайור 16 - הבנסות:

לשנה שהסתיממה ביום	
31.12.2022	31.12.2023
24,551	23,645
66,936	73,320
7,530	8,324
20,535	20,537
119,552	125,826

מכירות מוצר דלק
 מכירות מוצרים מכולת
 הבנסות מדמי ניהול וחשמל
 הבנסות מדמי שכירות
סה"כ

عين شمر - אלון החזקות בע"מ

ביאורים לזכות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023
(הנתונים באלפי ₪)

ביאור 17 - עלות ההכנסות:

לשנה שהסתiyaמה ביום	
31.12.2022	31.12.2023
22,393	21,605
46,357	51,437
(338)	(263)
4,877	4,968
<u>73,289</u>	<u>77,747</u>

קניות מוצרי דלק
קניות מוצרים מכלולת
שינויי מלאי, נטו
הוצאות אחזקת מבנים להשכלה
סה"כ

במהלך השנים 2023 ו-2022 ביצעה החברה רכישות משני ספקים עיקריים של מוצרים דלק ומוצרים מכלולת, שהרכישות מכל אחד מהם עלות על 10% מסך כל רכישות החברה. ספק הדלק הינו בעל מנויות בחברה.

ביאור 18 - הוצאות מכירה ושיווק:

לשנה שהסתiyaמה ביום	
31.12.2022	31.12.2023
661	764
2,546	2,876
11,507	12,653
1,770	1,672
<u>16,484</u>	<u>17,965</u>

עמליה לדoor אלון ניהול מתחמים קמעונאים בע"מ - צד קשור (*)
אחריות
שכר ונלוות
פרסום וקידום מכירות
סה"כ

(*) ראה ביאור 22 ג.ג.

ביאור 19 - הוצאות הנהלה וככלויות:

לשנה שהסתiyaמה ביום	
31.12.2022	31.12.2023
848	795
1,087	1,093
192	200
(144)	88
1,727	2,025
<u>3,081</u>	<u>3,377</u>
<u>6,791</u>	<u>7,578</u>

שירותים מקצועיים
שכר ונלוות
הוצאות אחזקה
חוובות מסופקים, אבודים וביטולי יתרות
פחית
אחריות
סה"כ

عين شمر - אלון החזקות בע"מ

bijorim לזכות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023
(הנתונים באלפי ₪)

bijor 20 - חיצאות מימון:

לשנה שהסתiyaמה ביום
31.12.2022 31.12.2023

567	528
4,961	3,751
1,114	970
<u>6,642</u>	<u>5,249</u>

عملות כרטיסי אשראי
 ריבית, عملות בנקים והפרשי הצמדה
 ריבית הלוואות בעליים
סך-הכל

bijor 21 - מיסים על ההכנסה:

(1) שיעור מס:

שיעוריו המס שהלו על החברה הינם : החל משנת 2018- 23%.

(2) מיסים על ההכנסה הכלולים בדוח על הרווח הכלול:

לשנה שהסתiyaמה ביום
31.12.2022 31.12.2023

3	17
1,804	2,488
6,480	8,264
<u>8,287</u>	<u>10,769</u>

מיסים בגין שנים קודמות
 מיסים שוטפים על הכנסה
 מיסים נדחים, נטו
סך-הכל

(3) מיסים נדחים, נטו:

רכוש קבוע ונדלין עובדות להשקעה	הפרש לזכויות מוספקים	הפרש לחובות אחר	סה"כ
(47,184)	882	71	145
(6,480)	(147)	(66)	14
<u>(53,664)</u>	<u>735</u>	<u>5</u>	<u>159</u>
<u>(8,264)</u>	<u>(147)</u>	<u>-</u>	<u>30</u>
<u>(61,928)</u>	<u>588</u>	<u>5</u>	<u>189</u>

יתרה ל- 1.1.2022 :
 שינויים בשנת 2022 :
 תנעות שוטפות
31.12.2022
יתרה ל- 31.12.2023 :
 שינויים בשנת 2023 :
 תנעות שוטפות
31.12.2023

עין שמר - אלון החזקות בע"מ

בайורים לזכות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023
(הנתוניים באלפי ₪)

ביאור 21 - מיסים על הכנסה (המשך):

4) התאמת המס התיאורתי:

להלן מובאת ההתאמה בין סכום המס "תיאורטי" שהיה חל אילו כל הכנסות וההוצאות, הרווחים והפסדים, היו מתחייבים במס לפי השיעור החל על חברות בישראל לבין סכום המס שנזקף בדוחות רווח והפסד לשנים המדווחות:

לשנה שהסתמימה ביום		
31.12.2022	31.12.2023	
35,825	46,768	רווח לפני מסים על הכנסה כמדד בדוחות רווח והפסד
8,240	10,757	המס התיאורטי בגין רווח זה
3	17	מסים בגין שנים קודמות
44	(5)	אחרות
<u>8,287</u>	<u>10,769</u>	הוצאות מיסים על הכנסה

5) שומות מס:

לחברה שומות סופיות שלטון מס הכנסה עד וככל שנת המס 2018.

ביאור 22 - בעלי עניין:

א. עסקים עם בעלי עניין:

לשנה שהסתמימה ביום		
31.12.2022	31.12.2023	
68,412	72,779	קניות
4,440	3,550	הוצאות מכירה ושיווק
2,688	2,917	הוצאות הנהלה וכליות
3,155	970	הוצאות מימון

عين شمر - אלון החזקות בע"מ

ביאורים לזכות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023
(הנתונים באלפי ₪)

ביאור 22 - בעלי עניין (המשך):

ב. יתרות בעלי עניין:

31.12.2022	31.12.2023	
		(1) התחריביות שוטפות :
1,450	1,136	דור-אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ
589	409	קיובץ עין שמר
6,947	10,241	דור אלון ניהול מתחמים קמעונאים בע"מ
<u>8,986</u>	<u>11,786</u>	
		(2) התחריביות לא שוטפות :
8,777	5,600	דור-אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ
8,777	5,600	דור אלון ניהול מתחמים קמעונאים בע"מ
<u>17,554</u>	<u>11,200</u>	
<u>26,540</u>	<u>22,986</u>	סה"כ התחריביות

ג. החברה מקבלת שירותי קניינות מדור אלון ניהול מתחמים קמעונאים בע"מ תמורת עמלה בסך 1.75% מסך הקניות ושירותי חשבות המסתכנים לשך של 20 אלף ש"ח לחודש.

ביאור 23 – שינויים בתחריביות הנובעת מפעולות מימון:

הלוואות מבעלי amines	הלוואות מהתאגיד בנקאי	
22,554	85,596	יתרה ליום 1 בינואר 2022
(5,000)	(9,316)	פרעון הלואאה
-	831	שעריך הלואאה
<u>17,554</u>	<u>77,111</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022
(6,354)	(10,150)	פרעון הלואאה
-	382	שעריך הלואאה
<u>11,200</u>	<u>67,343</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023

עין שמר - אלון החזקות בע"מ

באיורים לזכות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023

(הנתונים באלפי ₪)

בайור 24 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכוןים פיננסיים:

ניהול סיכוןים פיננסיים:

פעילותם החברה החשפות אותה למגוון סיכוןים פיננסיים: סיכון שוק וסיכון נזילות.

ניהול הסיכוןים בחברה מנוהל על ידי מחלקת הכספיים על פי מדיניות שאושרה על ידי הנהלה. מדיניות זאת מתיחסת לניהול סיכון שוק (סיכום מודד מחירים לצרכן) וסיכום נזילות.

א. סיכון שוק :

סיכום מודד מחירים לצרכן:

חברה יתרות נכסים והתchiaיבויות הצמודות למודד המחיר לצרכן בישראל. ליום 31 בדצמבר 2023 הסכום של התchiaיבויות שבגינו קיימת לחברת חשיפה לשינויים במודד המחיר לצרכן הינו כ-28 מיליון ש"ח (לעומת כ- 35 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2022).

- ליום 31 בדצמבר 2023 וליום 31 בדצמבר 2022 החברה לא ביצעה הגנה בגין יתרות הצמודות למודד המחיר לצרכן.
- ליום 31 בדצמבר 2023 אילו עליה/ירד מודד המחיר לצרכן ב-2% ואילו כל יתר המשתנים נותרו קבועים, היה הרוחות לאחר המס לשנה קטן בכ- 425 אלפי ש"ח (2022 - הרוחות לאחר המס לשנה קטנה/גדל בכ- 550 אלפי ש"ח).

ב. סיכון נזילות :

ניהול זהירות של סיכון נזילות מהייב קיומ מספק של מזומנים ומסגרות אשראי זמניות למימון הפעולות. החברה שומרות על גמישות מימונית באמצעות הקפדה על קיומ מסגרות אשראי זמניות וכן הנהלת החברה בוחנת באופן שוטף את עדפי הנזילות של המרכיבים ממסגרות אשראי לא מנצלות, מזומנים ושווי מזומנים. הבדיקה מבוססת על תזרימי המזומנים הצפויים והיקף פרעונות החוב.

פרק ד' | פרטיים נוספים על התאגיד

תוכן עניינים

עמוד	תיאור	תקנה
2	תמצית דוחות על הרווח הכלול לכל אחד מהרביעונים בשנת הדיווח	תקנה 10א'
3	שימוש בתמורת ניירות הערך	תקנה 10ג'
4	רשימת השקעות בחברות בת ובחברות כלולות	תקנה 11
6	פרטים בדבר שינוי בהשקעות בחברות בת ובחברות כלולות	תקנה 12
6	הכנסות של חברות בת ובחברות כלולות והכנסות החברה מהן	תקנה 13
8	רישום למסחר והפסוק מסחר בבורסה לניריות ערך בתל אביב בע"מ	תקנה 20
9	תגמולים לבני עניין ולנושאי משרה בכירה	תקנה 21
15	השליטה בחברה	תקנה 21א'
15	עסקאות עם בעל שליטה או שלבעל שליטה יש עניין אישי בהן	תקנה 22
25	החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה	תקנה 24
25	הון רשום, הון מונפק וניריות ערך המירים	תקנה 24א'
25	מרשם בעלי המניות של החברה	תקנה 24ב'
25	מען רשום	תקנה 25א'
26	הדיקטורים של החברה	תקנה 26
30	נושאי משרה בכירה נוספים (שאים דיקטורים)	תקנה 26א'
33	מורשי חתימה עצמאיים של החברה	תקנה 26ב'
33	רואה החשבון המבקר של החברה	תקנה 27
33	שינויים בתזכיר או בתקנון	תקנה 28
34	המלצות והחלטות הדיקטורים	תקנה 29(א)
34	החלטות אסיפה כללית שנתקבלו שלא בהתאם להמלצות הדיקטורים	תקנה 29(ב)
34	החלטות אסיפה כללית מיוחדת	תקנה 29(ג)
36	החלטות החברה	תקנה 29א'

למונחים בפרק זה אשר לא הוגדרו במפורש, תהא המשמעות שניתנה להם בפרק א' לדוח זה, לפי ההקשר והענין.

1. **תקנה 10א': תמצית דוחות על הרווח/הפסד הכללי לכל אחד מהבעליונים**

בשנת הדיווח, במתכונת של דוחות כספיים בגיןים (ב מיליון ש"ח)

שנת 2023	רביעון IV	רביעון III	רביעון II	רביעון I	
7,445	1,669	2,123	1,817	1,836	הכנסות - נטו
1,078	224	324	276	254	רווח גולמי
941	221	253	236	232	הוצאות מכירה, הנהלה וככליות
38	7	17	7	7	חלק ברווחי חברות המטופלות בשיטת שווי מאזני, נטו
5	3	(1)	2	1	הוצאות (הכנסות) אחרות
179	14	87	49	29	רווח מפעولات
136	38	17	30	51	הוצאות מימון (нетו)
44	(23)	70	18	(21)	רווח לפני מיסים על הכנסה
2	(11)	15	2	(4)	מיסים על הכנסה
42	(12)	55	16	(17)	רווח נקי לתקופה מפעילות נמשנת
25	-	-	-	25	רווח (הפסד) מפעילות מופסקת
66	(13)	55	16	8	סה"כרווח נקי
-	-	-	-	-	זכויות מיטוט
66	(13)	55	16	8	סה"כרווח נקי המייחס לבבעלים של החברה
457	90	151	118	97	EBITDA



2. **תקנה 10ג: שימוש בתמורה ניירות ערך**

החברה לא הנפיקה ניירות ערך במהלך תקופת הדוח.

צוין כי ביום 6 בנובמבר 2022, תמה התקופה להצעת ניירות ערך על פי תשקיף המדף הקודם של החברה, וביום 29 בנובמבר 2022, פרסמה החברה תשקיף חדש הנושא תאריך 30 בנובמבר 2022 ("תשקיף המדף").¹ לפרטים נוספים ראו סעיף 15.10 לפרק א'.

¹ מס' מסמכתא: 2022-01-115245

תקנה 11: רשימת השקעות בחברות בנות ובחברות כלולות² לתאריך הדוח על המצב הכספי בהתאם לתקנות 11(1)(א).

(3)11-1 (2)11

שם החברה המוחזקת											МОוחזקות	סוג נייר (מניה)	מחיר נייר	הערך (בנ"מ)	כמות נייר (מספר)	סה"כ ערך נקי בש"ח (המוחזק על-ידי החברה)	ערכם בדוח הנפרד של החברה (באלפי ש"ח) על המצב הכספי	שיעור ההחזקה (%) לתאריך הדוח על המצב הכספי	פירוט בדבר יתרות איגרות החוב והלוואות בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח), עיקר תנאייה ובכלל זה: שנות הפדיון, תנאי הא贌ה, של קרן או ריבית בסיס הצמדה, ופרטיהם נוספים לפי העניין				
ערוביות (באלפי ש"ח)	תאריך פירעון ההלוואה	תנאי ההלוואה	ערך הלוואות לחברות הבת ליום 31.12.2023 (באלפי ש"ח)	בסיס הצמדה ולמוניות דירותורים	בסמכות ההצבעה	בכהן המוחזק	בהון המוחזק	לטאריך המוחזק הכספי	לטאריך המוחזק הכספי														
101,444	ינואר 2029	לא צמוד	31,197	100	100	100	158,282	3,000,000	3,000,000	רגילה	דור אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ ("דור אלון")	דור אלון טכנולוגיות גז בע"מ	רגילה	דור אלון	1,072	1,072	-	100	100	208,586	100	100	85,250
32,892	-	-	-	50	50	50	11,023	100	100	רגילה	דור אלון	דור אלון ניהול מחתרמים קמעונאים בע"מ	רגילה	דור אלון	100	100	-	100	100	23,115	100	100	-
-	-	-	-	100	100	100	28,928	100	100	רגילה	דור אלון	אלון דלק ניהול ותפעול רשותות (1999) בע"מ	רגילה	דור אלון	100	100	-	100	100	328,236	100	100	23,115
-	לא מוגדר	צמוד מדוד 4%	23,115	100	100	100	328,236	100	100	רגילה	דור אלון	דור אלון אחזקות אנג'ינニアינג בע"מ (2004)	רגילה	דור אלון	100	100	-	100	100	328,236	100	100	328,236

² הנתונים בטבלה לעיל, ניתנים רק לגבי חברות מהוות או חברות בעלות פעילות עסקית ממשמעותית.



-	-	-	-	-	100	100	100	1,248	100	100	רגילה	דור אלון	דור אלון תועפה בע"מ
-	לא מוגדר	ריבית 3% ועלויות הירבית של החברה	536,811	74	74	74	213,112	7,400	10,000	רגילה	דור אלון	אלוניים אחזקות בע"מ	
-	לא מוגדר	לא צמוד, ריבית 5%	64,784	100	100	100	14,782	99,999	100,000	רגילה	דור אלון	דור נכסים ותחנות דלק (1992) בע"מ	
-	-	-	-	50	50	50	71,363	1	600	רגילה	דור אלון	בי.בי.בי. מסעדות בע"מ	
-	-	-	-	50	50	50	-	50	100	רגילה	דור אלון ניהול מתמחים קמעוניים בע"מ	אלון אינטראיך בתיקפה בע"מ	
-	-	-	-	50	50	50	-	שותפות			דור אלון ניהול מתמחים קמעוניים בע"מ	דוכן גן שמואל החדש, שותפות מוגבלת	
38,556	-	צמוד מוד 5.5%+	1,128	50	50	49	-	49	100	רגילה	דור אנרגיה אחזקות (2004) בע"מ	ein shmar - אלון החזקות בע"מ	
-	-	-	-	50	50	49	-	3	6	נהלה	דור אנרגיה אחזקות (2004) בע"מ	משמר השרון - אלון החזקות בע"מ	
-	-	-	-	50	50	49	-	50	100	רגילה	דור אנרגיה אחזקות (2004) בע"מ	einit - אלון החזקות בע"מ	

4. **תקנה 12: פרטיים בדבר שינויי ההשקעות בת ובחברות כלולות לשנת 2023**

ביום 1 ביוני 2022, התקשרו החברה ודור אלון גז תחנות נס (ש.מ) (שותפות בשליטה החברה) בהסכם מכיר עם א.ו.פ.י.ס.י. החזקות ישראל בע"מ למכירת: (1) מלא הזכיות בתאגידיים המחזיקים והפעילים את תחנת הכוח; ו-(2) מלא הזכיות לקבלת תשלום מתאגידים האמורים בגין הלוואות ושטרני ההון שהועמדו להם על ידי החברה וטרם נפרעו (להלן בסעיף זה: "העסקה"). ביום 30 במרץ 2023, לאחר התקיימות כל התנאים המתלימים, הושלמה העסקה. בעקבות השלמת העסקה, קיבלת החברה תמורתה כוללת בסך של כ-872 מיליון ש"ח – כ-572 מיליון ש"ח במועד השלמת העסקה, וכ-300 מיליון ש"ח ביום 31 בדצמבר 2023.³

(לפרטים ראו סעיף 1.4.4 לפרק א' וביאור 27 לדוחות הכספיים).

5. **תקנה 13: הכנסות לשנת 2023 של חברות בנות ובחברות כלולות והכנסות החברה מהן (באלפי ש"ח)**

להלן נתוני הרווח הכלול של חברות הבת ושל חברות כלולות מהותיות לחברה⁴ לתקופה של 12 חודשים שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023, וכן נתונים בדבר דיבידנד, דמי ניהול וריבית שקיבלה החברה או זכאיות לקבל מכל חברת כאמור להלן עבור שנת 2023:

³ בכפוף להתאמות בסכומים שאינם מהותיים לחברה, בהתאם להוראות הסכם המכנה. לפרטים נוספים ראו ביאור 27 לדוחות הכספיים.

⁴ נתונים החברות המפורטים בתקנה זו כוללים רווחים/הפסדים של חברות המוחזקות על ידי.



שם חברת הבת/כלולה	רווח (苻ס'ד) לשנת 2023	דייבידנד	דמי ניהול*	ריבית שנת קבלה או שהחברה הייתה זכאית לקבל ⁵	דור אלון טכנולוגיות גז בע"מ
שם חברת הבת/כלולה	רווח נקי (苻ס'ד)	רווח נקי (כולל אחר)	דמי ניהול	ריבית שנת קבלה או שהחברה הייתה זכאית לקבל, בין 31.12.2023 ו-31.12.2023 או שהחברה זכאית לקבל, בין 31.12.2023 ו-31.12.2023	דור אלון ניהול מתחמים קמעונאים בע"מ
דולן דלק ניהול ותפעול רשותות (1999) בע"מ	-	7,452	-	-	-
דור אלון אחזקות (2004) בע"מ	31,368	-	-	2,687	-
דולן דלק תעופה בע"מ	(466)	-	-	-	-
אלוניים אחזקות בע"מ	(13,603)	-	-	19,515	-
דולן נכסים ותchnות דלק (1992) בע"מ	1,258	-	-	2,383	-

⁵ לעניין ריבית ומדי ניהול לאחר יום 31 בדצמבר 2023, יצוין כי מיידי ובווען ובמהלך העסקים הרגילים החברה מחייבת / מזכה חברות בת וחברות הקשורות בריבית ובmdi ניהול.

6. תקנה 20: רישום למסחר והפקות מסחר בבורסה לנירות ערך בתל אביב בע"מ

בשנת הדיווח, לא נרשם למסחר בבורסה ניירות ערך חדשים שהנפיקה החברה. כמו כן, בשנת הדיווח, לא הופסק המסחר בנירות ערך של החברה בבורסה, למעט בקשר עם פדיון סופי של אגרות החוב (סדרה ה'). לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 2 ביולי 2023 (מספר אסמכתא: 073380-2023-01).

7. תקנה 21: תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה

7.1 להלן פירוט התגמולים שניתנו בשנת 2023, כפי שהוכרו בדוחות הכספיים לשנת 2023, לכל אחד ממחמת בעליך התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה או בתאגיד בשליטתה, אם התגמולים ניתנו לו בקשר עם כהונתו בחברה או בתאגיד בשליטתה, בין אם התגמולים ניתנו על ידי החברה, ובו אם ניתנו על ידי אחר (באלפי ש"ח):

סה"כ	תגמולים אחרים				תגמולים ¹ בעבר שירותים							פרטי מקבל התגמולים			
	אחר	דמי שכירות	ריבית	אחר	דמי ייעוץ	דמי ניהול	דמי מנויות	תשולם מבוסס מענק ²	שכר	שיעור החזקה בהון	היקף משרה	תפקיד	שם		
3,684	-	-	-	4955	-	-	-	700	2,029	100%	יו"ר דירקטוריון	ישראל יניב ³			
2,094	-	-	-	-	-	-	-	469	1,625	100%	מנכ"ל	עוז גולן			
1,181	-	-	-	-	-	-	-	110	1,071	100%	מנכ"ל דורגא	ליאור דגון			
1,024	-	-	-	-	-	-	-	180	844	100%	סמנכ"ל כלכלה, בקרה ומכירות	אורית חמו			
968	-	-	-	-	-	-	-	180	788	100%	סמנכ"ל סחר	רועי הכהן			

(1) סכומי התגמול יובאו במונחי עלות על בסיס שנתי לחברה.

(2) סכומי המענק המופיעים בטבלה ה"ג" נקבעו בזאת, כפי שהוכרו בדו"חות החברה לשנת 2023. סכומי המענקים אושרו על ידי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה ביום 28 במרץ 2024, והואלו מכך לאחר תקופת הדוח. פרטים נוספים הרכב המענק השנתי ביחס לנושאי המשרה ראו להלן.

(3) כוונתו של מר ייבג כיו"ר דירקטוריון החברה הסתיימה ב-31 בדצמבר 2023. לאחר תקופת הדוח, ביום 18 בינואר 2024, החל מר ייבג להכהן כדירקטור ונגיד בחברה.

(4) תשולם בגין הסתגלותם בהתאם לאישור האסיפה הכלכלית מיום 18 בינוואר 2024. לפחות יומיים 8 בינוואר 2024 (מתוך) מיום ראיון דיווח מידי (2024-01-004443).

7.2. **תוספות והבהרות לעניין ההתקשרות עם נושאי המשרה וב בעלי העניין דלעיל:**

7.2.1. תנאי כהונת יו"ר דירקטוריון החברה – מר יניב כהן

מר יניב כהן כיו"ר דירקטוריון החברה עד ליום 31 בדצמבר 2023, והחל מיום 18 בינואר 2024 (לאחר תקופת הדוח), מכנה כדירקטוריון רגיל בחברה.

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 לממד המחיירים לצרכן.

על פי תנאי העסקתו, מר יניב היה זכאי לשכר בעלות שנתית כמפורט בטבלה לעיל, להזוז הוצאות נלוות שאין חורגות מהמקובל, רכב צמוד וגילום שווי הרכב, הפרשות בגין תנאים סוציאליים כאמור בחברה לעובדים בכיריהם, קרן השתלמות וחופשה שנתית.

לאחר תקופת הדוח, ביום 18 בינואר 2024, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, לאחר אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, עדכון בתנאי כהונתו והעסקתו של מר יניב כיו"ר דירקטוריון החברה כך שאף אם ימונה כדירקטוריון בחברה /או בחברות בנות שלה – במקרה של פיטורות או התפטרות, יהיה זכאי מר יניב ל-6 חודשים הסタルות (שכר מלא לרבות הפרשות סוציאליות ורכב), בנוסף לתמורה תקופת הודעה המוקדמת.

לפרטים נוספים תנאי כהונתו והעסקתו של יו"ר הדירקטוריון, ראו דיווחים מיידים של החברה מימים 20 בפברואר 2020, 6 בספטמבר 2021 ו-8 בינואר 2024 (מספרי אסמכתאות: 2020-01-015325, 2021-01-077155, 2024-01-004443), אשר האמור בהם נכלל בדוח זה על דרך הפניה.

ביום 22 במרץ 2023, אישר דירקטוריון החברה לאחר אישור ועדת התגמול, תשלום מענק שנתי למר 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 את מתן המענק השנתי והמענק המיוחד. לפרטים נוספים האסיפה הכללית, ראו דוח הזימון שפרסמה החברה ביום 5 במאי 2023 (מספר אסמכתא: 2023-01-048435), ודווח מיידי בדבר תוכאות האסיפה הכללית שפרסמה החברה ביום 18 ביוני 2023 (מספר אסמכתא: 2023-01-056710), הנכללים בדוח זה על דרך הפניה.

ביום 28 במרץ 2024, אישר דירקטוריון החברה לאחר אישור ועדת התגמול, תשלום מענק שנתי למר יניב בגין שנת 2023 בסך של 614 אלפי ש"ח (מתוכו, סך של כ-354 אלפי ש"ח על בסיס קרייטריונים שאינם ניתנים למדידה), ומענק מיוחד בסך של כ-86 אלפי ש"ח.

תשלום חלק המענק השנתי שנייתן על בסיס קритריונים שאינם ניתנים למדידה, ותשלום המענק המוחד כפופים לאישור האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה. בכוונת החברה לפרסום זימון לאסיפה כללית מיוחדת שעל סדר יומה, בין היתר, אישור המענקים האמורים.

7.2.2 תנאי כהונת מנכ"ל החברה – מר עודד גולן

מר גולן מכהן כמנכ"ל החברה, החל מיום 15 באוגוסט 2021. עד ליום 31 במרץ 2020, כיהן מר גולן כמנכ"ל דורגא, חברה בת בשליטתה המלאה של החברה, וכנוושא משרה בחברה. ביום 11 באוקטובר 2021, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, לאחר אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, את התקשרות החברה באשר לתנאי כהונתו והעסקתו של מנכ"ל החברה (החל מיום 15 באוגוסט 2021). לפרטים ראו סעיף 1.8 לדוח זימון האסיפה (מתקן) שפורסמה החברה ביום 5 בספטמבר 2021 (מספר אסמנטה: 2021-01-077155), וכן דיווח מיידי בדבר תוכאות האסיפה הכללית כאמור מיום 12 באוקטובר 2021 (מספר אסמנטה 2021-01-086968), אשר האמור בהם נכלל כאן על דרך הפניה.

שירותי המנכ"ל מוענקים לחברה על ידי מר גולן בהיקף של משרה מלאה באמצעות חברות בעלותו המלאה (להלן בסעיף זה: "חברות ניהול"), בתמורה לתגמול חודשי בסך של 124 אלף ש"ח, בתוספת מע"מ כדי וכנגד המצאת חשבונית, צמוד למدد המחייבים לצרkan ("התגמול החדש"). מר גולן זכאי למענק שנתי ולענק מיוחד בהתאם להוראות מדיניות התגמול של החברה. ההתקשרות עם מר גולן הינה לתקופה בלתי קצובה, ולכל אחד מהצדדים הזכות להביאה לקיצה בהודעה מוקדמת של 6 חודשים. במקרה של פיטורים או התפטרות, למעט במקרים חריגיים, יהיה זכאי מר גולן ל-3-6 חודשים הסתגלות (שכר מלא לרבות הפרשות סוציאליות ורכב), וזאת כתלות בכך עבודתו בחברה, ובנוסף לתמורה תקופת ההודעה המוקדמת.

ביום 22 במרץ 2023, אישר דירקטוריון החברה 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 הכללית. ביום 15 ביוני 2023, אישרה האסיפה הכללית את מתן המענק המוחד. לפרטים נוספים האסיפה הכללית, ראו דוח הזימון שפורסמה החברה ביום 5 במאי 2023 (מספר אסמנטה: 2023-01-048435), וכן דיווח מיידי בדבר תוכאות האסיפה הכללית שפורסמה החברה ביום 18 ביוני 2023 (מספר אסמנטה: 2023-01-056710), הנכללים בדוח זה על דרך הפניה.

ביום 28 במרץ 2024, אישר דירקטוריון החברה לאחר אישור ועדת התגמול, תשלום מענק שנתי למර גולן בגין שנת 2023 בסך של 468 אלף ש"ח (מתוכו, סך של כ-239 אלף ש"ח על בסיס קритריונים שאינם ניתנים למדידה).

7.2.3. תנאי כהונת מנכ"ל דורוג, מר ליאור דגול

מר דגול מכהן כמנכ"ל דורוג החל מיום 1 בינואר 2021. על פי תנאי העסקתו זכאי מר דגול לשכר בעלות שנתית כמפורט בטבלה לעיל, להחזיר הוצאות נלוות שאינן חורגות מהמקובל, רכב צמוד וגילום שווי הרכב, הפרשות בגין תנאים סוציאליים כמקובל בחברה לעובדים בכירים, קרן השתלמות וחופשה שנתית.

התשרות בין החברה למאר דגול הינה לתקופה בלתי קצובה, ולכל אחד מהצדדים זכות להביאה לקיצה בהודעה מוקדמת של 90 יום.

ביום 28 במרץ 2024, אישר דירקטוריון החברה לאחר אישור ועדת התגמול, תשלום מענק שנתי למאר דגול בגין שנת 2023 בסך כולל של 110 אלף ש"ח.

7.2.4. תנאי כהונת סמנכ"ל כלכלה, בקרה ומכירות, מר אורי חמו

מר חמו מכהן כסמנכ"ל כלכלה ובקרה של החברה החל מיום 1 באפריל 2008, והחל מיום 1 באפריל 2022 מכהן בנוסף כסמנכ"ל מכירות. על פי תנאי העסקתו זכאי מר חמו לשכר בעלות שנתית כמפורט בטבלה לעיל, להחזיר הוצאות נלוות שאינן חורגות מהמקובל, רכב צמוד, הפרשות בגין תנאים סוציאליים כמקובל בחברה לעובדים בכירים, קרן השתלמות וחופשה שנתית.

ביום 28 במרץ 2024, אישר דירקטוריון החברה לאחר אישור ועדת התגמול, תשלום מענק שנתי למאר חמו בגין שנת 2023 בסך כולל של 180 אלף ש"ח.

7.2.1. תנאי כהונת סמנכ"ל סחר, מר רועי הוכבי

מר הוכבי מכהן כסמנכ"ל סחר של החברה החל מיום 1 באפריל 2022, על פי תנאי העסקתו זכאי מר הוכבי לשכר בעלות שנתית כמפורט בטבלה לעיל, להחזיר הוצאות נלוות שאינן חורגות מהמקובל, רכב צמוד, הפרשות בגין תנאים סוציאליים כמקובל בחברה לעובדים בכירים, קרן השתלמות וחופשה שנתית.

ביום 28 במרץ 2024, אישר דירקטוריון החברה לאחר אישור ועדת התגמול, תשלום מענק שנתי למאר הוכבי בגין שנת 2023 בסך כולל של 180 אלף ש"ח.

7.2.2. מדיניותות תגמול

ביום 11 באוקטובר 2021, אישרה האסיפה הכללית המיווחדת של בעלי המניות של החברה מדיניות תגמול לנושאי המשרה בחברה לתקופה של שלוש שנים ("מדיניותות התגמול"). מדיניות התגמול צורפה לדיווח מיידי שפורסםה החברה ביום 6 בספטמבר 2021 (מספר אסמכתא: 2021-01-077155), אשר האמור בו נכלל כאן על דרך הפניה.

7.2.3. תקנה 21(א)(3): תגמול לבעלי עניין

אין בחברה בעלי עניין המקבלים תגמולים שאינם מפורטים לעיל, למעט הדירקטוריים בחברה, כמפורט להלן: במהלך תקופת הדוח, כלל הדירקטוריים בחברה (מלבד יו"ר הדירקטוריון לשעבר מר יישראלי יניב)⁶, היו זכאים בגין כהונתם לגמול שנתי וgemäß השתתפות בגובה הסכום המירבי, כמפורט בתוספת השנייה והשלישית לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטורי חיצוני) התש"ס-2000 ("תקנות הגמול"), בהתאם לדרגתה של החברה. הדירקטוריים אשר סוגו על ידי החברה כ"דירקטוריים מומחים" (ה"ה עודד שמייר, שרה גאני, יניב רוג, עודד נגר ואלכס סורז'ק)⁷, היו זכאים בגין כהונתם לגמול שנתי וgemäß השתתפות בגובה הסכום המירבי-ל-"דירקטורי חיצוני מומחה" כמפורט בתוספת הריבועית לתקנות הגמול, בהתאם לדרגתה של החברה.

החל מיום 18 בינואר 2024, זכאים הדירקטוריים בחברה בגין כהונתם לגמול שנתי וgemäß השתתפות בגובה הסכומים השווים לסכום הקבוע, כמפורט בתוספת השנייה והשלישית לתקנות הגמול, בהתאם לדרגתה של החברה כפי שתאה מעת לעת. על אף האמור לעיל, הדירקטוריים אשר סוגו על ידי החברה כ"דירקטוריים מומחים" (ה"ה שאל שניידר, איריס פנסו, יניב רוג, עודד נגר ואלכס סורז'ק)⁸, זכאים בגין כהונתם לגמול שנתי שהינו בין הסכום הקבוע לסכום המרבי על פי התוספת השנייה לתקנות הגמול בהתאם לדרגתה של החברה, כפי שתאה מעת לעת.

כאמור לעיל, מר בן משה הוא בעל השליטה בחברה (בשותור סופי), מר יניב רוג מכהן כדירקטור בלבד רבע כחול (ראו סעיף 14.1 להלן), ומראלCES סורז'ק מכהן כסמןכ"ל בלבד רבע כחול (ראו סעיף 14.1 להלן). תנאי כהונתם והעסקתם של הדירקטוריים האמורים אושרו על-ידי ועדת התגמול ועל-ידי הדירקטוריון בהתאם לתקנות החקלאות, במועדים הבאים: מר בן-משה – אושר על-ידי ועדת התגמול והדירקטוריון ביום 2 בנובמבר

⁶ כהונתו של מר יישראלי יניב כיו"ר דירקטוריון החברה הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023.

⁷ כהונתם של ה"ה עודד שמייר ושרה גאני כדירקטוריים חיצוניים בחברה, הסתיימה ביום 20 בינואר 2024.

⁸ כהונתם של ה"ה שאל שניידר ואיריס פנסו כדירקטוריים חיצוניים בחברה החלה ביום 21 בינואר 2024.

2016; מר רוג – אושר על-ידי ועדת התגמול והדיקטוריון ביום 17 בספטמבר 2017; ומර סורז'קו – אושר על-ידי ועדת התגמול והדיקטוריון ביום 23 בדצמבר 2020.

למייט ידיעת החברה וכפי שנמסר לה, ה"ה מרדיין בן משה ואלכס סורז'קו ממחים את הגמול לו הם זכאים בקשר לכהונתם כדירקטוריון בחברה לאлон רבו כחול. הגמול ששולם בעבור כהונתם של נושאי המשרה של אלון רבו כחול כדירקטוריון בחברה בשנת 2023 הסתכם לכ- 341 אלפי ש"ח.

בהתאם לתנאי העסקתו בחברה המפורטים בסעיף 7.2.1 לעיל, יו"ר הדיקטוריון לשעבר, מר ישראל יניב, לא היה זכאי לגמול דירקטוריון במהלך שנת 2023.

הגמול אשר ניתן לכל הדירקטוריון למעט יו"ר הדיקטוריון לשעבר, כאמור לעיל, הסתכם בשנת 2023 לסך של כ- 1,303 אלפי ש"ח.

לפרטים בדבר הסדרי הביטוח, השיפוי והפטור לנושאי המשרה והדיקטוריון בחברה, ראו סעיפים 9 ו- 22 להלן.

8. **תקנה 21א': השליטה בחברה**

נכון למועד פרסום הדוח, בעלות השליטה בחברה הינה ובע כחול, המחזיקה בכ- 82.73% מהון המניות המונפק ומצויות הרצבעה בחברה. למיטב ידיעת החברה, בעל השליטה ברובע כחול הינו מר מוטי בן משה, אשר מחזיק במלוא הון המניות של רבוע כחול באמצעות אקסטרה, שהינה חברה בעלותו ובשליטתו המלאה. בנוסף, אקסטרה מחזיקה בכ- 2.17% מהון המניות המונפק ומצויות הרצבעה בחברה בהחזקה ישירה. סך שיעור ההחזקה של כלל בעלי השליטה בחברה, עומד על כ- 84.90% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה.

9. **תקנה 22: עסקאות עם בעל שליטה או שלבעל שליטה יש עניין אישי**

ב herein

להלן יפורטו, לפי מיטב ידיעת החברה, עסקאות עם בעל שליטה בחברה או שלבעל שליטה עניין אישי באישורן, אשר החברה התקשרה בהן במהלך שנת 2023 או במועד מאוחר לסוף שנת 2023 ועד סמוך למועד פרסום הדוח, או שעודן בתוקף סמוך למועד פרסום הדוח.

9.1. עסקאות על-פי סעיף 270(4) לחוק החברות:

9.1.1. תשלום גמול לדירקטוריים שהינם דירקטורים ונושאי משרה באلون ובע כחול או בעלי שליטה בחברה – לפרטם אוזמת גמול דירקטורים לבעל השליטה בחברה ולנושאי משרה באalon ובע כחול המכהנים כדיםטרורים בחברה או שכיהנו כדיםטררים בחברה במהלך שנת 2023 ראו סעיף 7.2.3 לעיל.

9.1.2. לחברה ניתנה זכות שימוש בשם המסחר "אלון" ו-"אלונית" ("**סימני המסחר**"), לצורך פעילות הדלק בישראל, במסגרת הסכם שירות ניהול שנחתם בין החברה ובין אלון חברת הדלק לישראל בע"מ ("אלון") בשנת 2005, אשר אושר מחדש בחודש מרץ 2014.

חלק מההעברת השליטה באalon ובע כחול, מאلون לידי אקסטרה אחזקות, הומחו כל זכויות אלון בסימני המסחר "אלון" ו-"אלונית" לידי אקסטרה אחזקות. ביום 30 בספטמבר 2020, הומחו ככל זכויות אקסטרה אחזקות בסימני המסחר לידי אלון ובע כחול.

נכון למועד הדוח, טרם אושרה התקשרות כלשהי בין החברה ובין אלון רבוע כחול ביחס לזכות השימוש בסימני המסחר, והחברה מבצעת הפרשה בדוחותיה הכספיים בגין התקשרות זו, בהתאם לטיעות חוות דעת שנמסרה לוועדת הביקורת של החברה.

טרם פтиחת ההליכים המשפטיים (כמפורט להלן), קיימה ועדת הביקורת של החברה פגישהresa משא ומתן ראשוני עם נציגי בעלת השיליטה בהשתתפות עברייני השווי של הצדדים ביחס לגובה דמי השימוש בסימני המסחר. עסקה בין החברה ובין בעלת השיליטה ביחס לסימני המסחר, ותשולם מכוח עסקה כאמור כפופים לאישור ועדת הביקורת, דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, בכפוף לכל דין.

ביום 19 ביולי 2023 הוגשה בקשה לאישור תביעה נגזרת כנגד רבוע כחול, מר מוטי בן משה (יו"ר דירקטוריון החברה ובעל השיליטה ברבוע כחול), ונגזר נושא משרה בחברה בהוועה ובעבר בגין השימוש שעשוה החברה בסימני המסחר "אלון" ו-"אלונית". לפרטים ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 20 ביולי 2023 (מספר אסמכתא: 2023-01-068365) הנכלל בדוח זה על דרך הפניה ("התביעה הנגזרת").

לאחר תקופת הדוח, ביום 1 בינואר 2024, הומצא לחברה כתוב תביעה אשר הוגש ע"י רבוע כחול וע"י אקסטרה אחזקות, ובו, בין היתר דרישת תשלום דמי שימוש ראוים בסך כולל של כ-5.5 מיליון ש"ח, בגין השימוש שעשוה החברה בסימני המסחר "אלון" ו-"אלונית" בין השנים 2017-2023. בנוסף, במסגרת התביעה התבקש בית המשפט ליתן סעד הצהרתי לפיו כל עוד עשוה החברה שימוש בסימני המסחר, עליה לשלם לרבוע כחול דמי שימוש בסך של כ-2.1 מיליון ש"ח לרבעון (קרי, 8.4 מיליון ש"ח לשנה). לפרטים ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 2 בינואר 2024 (מספר אסמכתא: 2024-01-000670), הנכלל בדוח זה על דרך הפניה, וביאור 28ד' לדוחות הכספיים ("תביעה בעלת השיליטה").

לאחר תקופת הדוח, ביום 7 בינואר 2024, הומצאה לחברה בקשה לאישור הגנה נגזרת אשר הוגשה על ידי המבקש בתביעה הנגזרת, במסגרת התביעה בתיק בית המשפט להתייר למבקש להתגונן בשם החברה כנגד תביעת בעלת השיליטה. לפרטים ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 8 בינואר 2024 (מספר אסמכתא: 2024-01-003963), הנכלל בדוח זה על דרך הפניה וביאור 28ד' לדוחות הכספיים.

נכון למועד פרסום הדוח, מתחנהל בין הצדדים להליכים האמורים (התביעה הנגזרת, ותביעת בעלת השליטה) הлик' גישור.

החברה כללה בדוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023 הפרשה עבור השנים 2017 עד 2023 בסך כולל (מצטבר) של כ-39 מיליון ש"ח, כאשר נכון למועד הדוח, סכום ההפרשה השנתי עומד על סך של כ-5.5 מיליון ש"ח לשנה.

להערכת הנהלת החברה, כל עוד לא הגיעו החבורה להסכמות עם בעלת השליטה ביחס לשימוש בסימני המסחר, עלולה בעלת השליטה להודיע לחברה כי עליה להפסיק את השימוש בסימני המסחר.

יובהר, כי הערכת החברה כאמור, מהוות מידע צופה פנוי עתידי נגזרתו בחוק ניירות ערך אשר מבוססת, בין היתר, על הנתונים שבידי הנהלת החברה נכון למועד זה, ועשוייה שלא להתmesh או להתמשח באופן שונה, לרבות באופן שונה מהותית מהצפוי, בין היתר כתוצאה מתורחשותם של גורמים שונים אשר אינם מצויים בשליטת החברה בלבד.

9.1.3. ביום 15 ביוני 2023, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, לאחר אישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, את התקשרות החברה בהסכם שאלות עובדים עם רבע כחול נדל"ן כעסקה חריגה עם בעל השליטה בחברה (להלן בסעיף זה: "ההסכם"). במסגרת ההסכם רבע כחול נדל"ן משאליה לחברה עובדים למטרת ניהול קידום של פרויקטים בתחום הנדל"ן (פרויקט "אלוני ים" ופרויקט "אלוני כפר סבא"). לפרטים נוספים ראו דוח_זמן האסיפה שפורסמה החברה ביום 4 במאי 2023 (מספר אסמכתא: 2023-01-048435), הנכלל בדוח זה על דרך הפניה, וסעיף 1.3.9 לדוח הדירקטוריון.

9.1.4. ביום 29 במאי 2022, אישור דירקטוריון החברה, למען הזהירות, לאחר שהתקבל לכך אישור ועדת הביקורת מיום 24 באפריל 2022, עסקה בין החברה ובין אקסטרה, שאין בה אלא כדי לזכות את החברה. במסגרת העסקה, אקסטרה התחייבת כלפי החברה (לרבנות חברות בנות שלה) כי לא תהיה לה (או לחברות בשליטתה) כל טענה, דרישת או תביעה כלפי החברה מכל סיבה שהיא, לקבלת תשלום בגין השימוש בשם המסחרי "אקסטרה מרקט" / "Extra Market" עבור רשות סופרמרקטים המוקמת על ידי דור אלון ניהול מתחמים, שהינה חברת פרטנית בעלות מלאה של החברה. למען הזהירות, סוגה התחייבת אקסטרה עסקה חריגה של חברה ציבורית עם בעל

שליטה כאמור בסעיף 270(4) לחוק החברות, ואושרה כעסקה שאין בה אלא כדי לזכות את החברה כאמור בתקנה 1(2) לתקנות החקלאות, ועל כן אינה טעונה אישור האסיפה הכלכלית. לפרטים ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 30 במאי 2022 (מספר אסמכתא: 2022-01-066691), הנכלל בדוח זה על דרך הפניה.

9.1.5. התקשרות בפוליסות ביטוח נושאי משרה

(א) ביום 4 בפברואר 2018, לאחר אישור ועדת הביקורת אישור ועדת התגמול, אישר דירקטוריון החברה, בהתאם לתקנות החקלאות, את התקשרות החברה בפוליסת ביטוח חבות דירקטורים ונושאי משרה מסוג off Run (לרובות מנכ"ל החברה, דירקטורים נושאי משרה שהנים בעלי שליטה בחברה או שלבעלי השיטה יש עניין אישי בתנאי כהונתם והעסקתם) כפי שהיו מעת לעת בחברה ובחברות הבת המוחזקותโดย ישירין ו/או בעקביפין על ידי החברה. פוליסת ה- Off Run היא פוליסת ביטוח משותפת לחברה, לאלו רבען כחול ולרבען נדל"ן – ("**החברות המשתתפות**") לתקופה של שש שנים שהסתירה ביום 31 בדצמבר 2023,⁹ בגבול אחריות של 50 מיליון דולר, לתביעה ובמצטרב. הפרימה ששילמה החברה בגין פוליסת ביטוח off Run הינה בסך של 54.2 אלף דולר ארה"ב (תשולם חד פעמי). לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 5 בפברואר 2018 (מספר אסמכתא: 2018-01-010233).

(ב) ביום 29 במאי 2022, אישר דירקטוריון החברה, לאחר שהתקבל לכך אישור ועדת הביקורת (ביושבה גם כועדת התגמול של החברה), את התקשרות החברה בשתי פוליסות ביטוח חבות דירקטורים ונושאי משרה (לרובות עבורו מנכ"ל החברה, דירקטורים נושאי משרה שהנים בעלי שליטה בחברה או שלבעלי השיטה בחברה יש עניין אישי בתנאי כהונתן והעסקתם), כפי שהיו מעת לעת בחברה ובחברות הבת המוחזקותโดย ישירין ו/או בעקביפין על ידי החברה: פוליסת ביטוח שוטפת, ופוליסת ביטוח קבוצתית עודפת (פוליסת ביטוח מטריה) לחברות המשתתפות ולה חברות פרטיות נוספות בשליטת רבען כחול (להלן ייחד: "**חברות הקבוצה**"), שתיהן לתקופה של שנה, החל מיום 1 ביוני 2021, ועד יום 31 במאי 2023 (כולל).

⁹ יצוין, כי תוקפה של פוליסת ה- Off Run הוארך עד ליום 30 במאי 2024, תמורת תשלום פרימה בסך של כ-1,500 דולר.

(ג) ביום 23 במאי 2023, אישר דירקטוריון החברה, לאחר שהתקבל לכך אישור ועדת הביקורת (ביוושה גם כועדת התגמול של החברה), את התקשרות החברה בשתי פוליסות ביטוח חבות דירקטורים ונושאי משרה (לרבות עברו מנכ"ל החברה, דירקטורים ונושאי משרה שהנים בעלי שליטה בחברה או שלבעלי השליטה יש עניין אישי בתנאי כהונתם והעסקתם), כפי שיינו מעת לעת בחברה ובחברות הבת המוחזקות במישרין ו/או בעקיפין על ידי החברה: פוליסט ביטוח שוטפת, ופוליסט ביטוח קבוצתית עודפת (פוליסט ביטוח מטריה) לחברות הקבוצה, שתיהן לתקופה של שנה, החל מיום 1 ביוני 2023, ועד יום 31 במאי 2024 (כולל).

(ד) תנאי פוליסות הביטוח הנוכחיות והכיסוי הביטוחי מכוון (מלבד גובה דמי הביטוח), נותרו ללא שינוי בהשווואה לפוליסות הביטוח הקודמות של החברה, אשר תקופת הביטוח בגין הסתיימה ביום 31 במאי 2023.

(ה) תנאי פוליסט הביטוח השוטפת הימם נדלקמן:

א. המבוטחים על-פי הפוליס השוטפת הם כלל הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה (לרבות בחברות בנות). כל נושא המשרה בחברה מבוטחים על-פי הפוליס השוטפת בתנאים זהים. הפוליס השוטפת כוללת הרחבה לביטוח חבות החברה עצמה מפני תביעות לפי דיני ניירות ערך שיוגשנו נגדה, כהגדרתן בפוליסת השוטפת (Entity insurance cover) בין אם תביעות אלה יוגשו נגד החברה בלבד ובין אם יוגשו גם נגד נושא המשרה.

ב. הפוליס השוטפת מקנה כיסוי ביטוח מפני תביעות שיוגשנו לראשונה (נכל שיוגשנו) ממשך תקופת הביטוח. בשל מעשים שלא כדין אשר בוצעו לאחר יום 11 בספטמבר 2016.¹⁰

ג. הפוליס השוטפת היא בגבול אחריות בסך של 20 מיליון דולר ארה"ב ("долר") לתביעה ובמצטבר, בתוספת הוצאות התגובה סבירות נוספת מעבר לגבול האחריות האמור. הפוליס השוטפת (כמו גם כל אחת מהפוליסות השוטפות של יתר חברות הקבוצה) קובעת תנאי לפיו

¹⁰ ביום 11 בספטמבר 2016 השלים אקסטרה, את רכישת מלא השליטה והבעלות ברבווע כחול.

אחריות המבטח ביחס לתביעה המשותפת לשתיים או יותר מהפוליסות כאמור לא עליה על 20 מיליון דולר.

ד. דמי הביטוח שמשולמים על-ידי החברה בגין הpolloisa השותפת לתקופת הביטוח הם בסך של כ-110 אלף דולר. דמי הביטוח ששולמו על-ידי החברה בגין הpolloisa השותפת לתקופת הביטוח שהסתיים ביום 31 במאי 2023 היו בסך של כ-148 אלף דולר.

(1) תנאי פוליסת ביטוח המטריה הינה נדלקמן:

polloisa המטריה היא פוליסת משותפת לחברות הקבוצה.

למעט האמור בסעיף זה להלן, תנאי פוליסת המטריה והכיסוי הביטוחי על פיה תואימים לתנאי הpolloisa השותפת.

א. המבוטחים על-פי פוליסת המטריה הם כלל הדירקטוריים ונושאי המשרה של החברה, המבוטחים על-פי הpolloisa בתנאים זהים זה להזה. פוליסת המטריה הינה בגבול אחריות של 30 מיליון דולר לתביעה ובמצטבר בתוספת הוצאות התגוננות סבירות נוספות מעבר לגבול האחריות האמור, ובנוסף מעבר לגבול האחריות של הpolloisa השותפת כאמור לעיל. פוליסת המטריה וגבול האחריות לפיה משותפים הן לחברה והן לרבען כחול ולרבען נדל"ן.

ב. דמי הביטוח הכלולים שמשולמים בגין פוליסת המטריה בתקופת הביטוח הם בסך של כ-106 אלף דולר, כאשר כל אחת מהחברות שאישרה את פוליסת המטריה (מבין חברות הקבוצה) נשאת בחלוקת היחסית בפרמיה, בהתאם לחלוקת היחסית בפרמיות המשולמות בגין הpolloises השותפות שרכשו חברות הקבוצה במועד זה. דמי הביטוח הכלולים ששולמו בגין פוליסת המטריה בתקופה הביטוח שהסתיים ביום 31 במאי 2023 היו בסך של כ-140 אלף דולר, כאשר כל אחת מהחברות שאישרה את פוליסת המטריה (מבין חברות הקבוצה) נשאה בחלוקת היחסית בפרמיה, בהתאם לחלוקת היחסית בפרמיות המשולמות בגין הpolloises השותפות שרכשו חברות הקבוצה בתקופה הביטוח שהסתיים.

ג. מכיוון שההתקשרות בpolloisat המטריה הנוכחית אושירה על-ידי כל חברות הקבוצה, משלמת החברה את חלקה היחסית בדמי הביטוח בסך

של כ-26 אלפי דולר (חלק החברה בדמי ביטוח המטריה הינו בשיעור של כ-25%). ההתקשרות בפוליסת המטריה ביחס לתקופת הביטוח שהסתימה ביום 31 במאי 2023 אושרה על-ידי כל חברות הקבוצה, ולכן שילמה החברה את חלקה היחסי בדמי הביטוח בסך של כ-35 אלפי דולר (חלק החברה בדמי ביטוח המטריה בתקופת הביטוח שהסתימה היה בשיעור של כ-25%).

לפרטים נוספים הפלישה השוטפת ופוליסת הביטוח הקבוצתית הנ"ל, לרבות אודות אופן אישורן ראו דיווחים מיידיים שפורסמה החברה בימים 31 במאי 2022 ו-24-1 במאי 2023 (מספרי אסמכתאות: 2022-01-055470 ו-2023-01-047719).

9.1.6 אישור הארכת תוקפו של כתוב שיפוי לבעל השכלה בחברה

ביום 9 במרץ 2017, אישרה האסיפה הכללית המיוחדת של החברה כי תנאי הכהונה והעסקה של נושא משרה בחברה, לרבות בעל השכלה בחברה ו/או קרובו ו/או למין שלבעל השכלה עשוי להיות עניין אישי בתנאי כהונתו והעסקתו, ייכללו התcheinבות לשיפוי על-פי כתוב שיפוי בנוסח אשר צורף לדוח זימון האסיפה ("**כתב השיפוי**").¹¹

בחודש מרץ 2023, חלפו שלוש שנים ממועד הארכת כתוב השיפוי, ועל כן ביום 15 ביוני 2023 אישרה האסיפה הכללית המיוחדת של החברה הארכה נוספת של כתוב השיפוי למර בן-משה, באופן רטראקטיבי החל מיום 8 במרץ 2023, בנוסח זהה לנוסח כתוב השיפוי שהוענק ומוענק לנושא המשרה בחברה.

לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים שפורסמה החברה בימים 28 בפברואר 2017 ו-4 במאי 2023 (מספרי אסמכתאות: 2021-01-077155 ו-2023-01-048435) בהתאם), אשר האמור בהם נכלל בדוח זה על דרך ההפנייה.

9.2. עסקאות שאינן עסקאות על-פי סעיף 270(4) לחוק החברות ושאיןן עסקאות זינוח

9.2.1 אישור התקשרות עם קבלן חיצוני ועם יועץ טכני ויועצים משפטיים בקשר עם פרויקט להקמת גגות סולאריות

ביום 24 בנובמבר 2019, אישרה ועדת הביקורת של החברה את התקשרות החברה, יחד עם אלון רביע כחול ורבוע נדל"ן (להלן בסעיף זה: "**חברות המתקשרות**") עם קבלן, יועץ

¹¹ תוקפו של כתוב השיפוי לבעל השכלה בחברה ו/או קרובו הוורע על ידי האסיפה הכללית ב-3 שנים נוספות עד ליום 7 במרץ 2023.

טכנולוגיים ויעודיים משפטיים חיצוניים לצורך פרויקט הקמת גגות סולאריים על גגות נכסים בבעלות החברה, עסקה שאינה חריגה אשר לבעל השיליטה יש בה עניין אישי. העניין האישי של בעל השיליטה נובע מכך שהחברות המתקשרות, מתקשרות בלבד בבד באותו תנאי עם אותם קבלנים חיצוניים, ייעודים טכניים ויעודיים משפטיים לשם ביצוע פרויקט הגגות הסולאריים. סך כל העליות המעורכות של הקמת הפרויקט הין בסכומים שאינם מהותיים לחברה.

9.2.2. אישור הסכם לשכירת שטח מסחר בקניון TLZ בתל אביב, למטרת הפעלת סניף "אקסטרה מרקט"

ביום 26 בדצמבר 2021, אישרה עדת הביקורת של החברה את התקשרות החברה בת בבעלות מלאה של החברה (להלן בסעיף זה: "החברה הבת") עם חברת קניון העיר תל אביב בע"מ (חברה בת בבעלות מלאה של רבוע כחול נדל"ן), לשכירת שטח מסחר בקניון TLZ בתל אביב, למטרת הפעלת סניף "אקסטרה מרקט" על ידי החברה הבת. החברה הבת שוכרת שטח מסחר בהיקף של כ- 1,500 מ"ר, לתקופה של 5 שנים, עם שתי אופציות להארכה בנות 5 שנים כל אחת.¹² התמורה שתשלם על ידי החברה הבת הינה בסכום שאינו מהותי לחברה.

9.2.3. אישור התקשרות החברה בת בהסכם לרכישת גז טבעי

ביום 25 באפריל 2022, אישרה ועדת הביקורת של החברה את התקשרות החברה בת בבעלות מלאה של החברה (להלן בסעיף זה: "החברה הבת") עם חברת אי. פי. אם. באר טובייה בע"מ, חברה פרטיט המוחזקת בשיעור של כ- 29.34% (במי Shirin ובעקיין) על ידי אלון רבוע כחול ("אי.פי.אם."), עסקה לרכישת עודפי גז טבעי. במסגרת ההסכם, תונכל החברה הבת לרכוש עודפי גז טבעי-אי.פי.אם. במשך תקופה של 20 חודשים החל ממועד אישור ההסכם, בהתאם לתנאים האמורים בהסכם. התמורה שתשלם על ידי החברה הבת הינה בסכום שאינו מהותי לחברה.

9.2.4. מכירת דלקים לחברת אקסטרה תחבורה

בחודש פברואר 2023 ובchodש אוגוסט 2023, אישרה עדת הביקורת של החברה את התקשרות החברה בעסקאות למכירת דלקים עבור צי האוטובוסים של אקסטרה תחבורה ציבורית בע"מ, ואקסטרה תחבורה ציבורית - ירושלים בע"מ, חברות בשליטת אלון רבוע

¹² ביום 14 באוגוסט 2022 אישרה ועדת הביקורת נוספת להסכם השכירות, במסגרתה תשוךו החברה הבת שלושה מקומות חניה בקניון TLZ, לשימוש סופר "אקסטרה מרקט" בקניון.

כחול – בעלת השליטה בחברה ("אקסטרה תחבורה"). ה-transform שתשולם על ידי אקסטרה תחבורה בגין העסקאות הינה בסכום שאינו מהותי לחברת.

עסקאות זניות

במהלך תקופה הדוח אישרה ועדת הביקורת של החברה עסקאות אחרות עם בעל שליטה או שלבעל שליטה יש עניין אישי בהן, שעוניין בין היתר, מכירת דלקים; שכירות נכסים למטרת הפעלת תחנת דלק ו/או נקודות מכירה קמעונאיות; התקשרות עם חברה בשליטת מר מרדכי בן משה (בעל השליטה בחברה), כמפורט בהמשך וכרזת הנפקות; עסקאות רכישה ו/או אספקה של מוצרים ו/או שירותים ו/או שובי הטבות עם חברות שונות בקבוצת אלון רבוע כחול. העסקאות הנ"ל סוגן ע"י ועדת ביקורת עסקאות זניות.

בchodש ינואר 2020, אימצה ועדת הביקורת, אמות מידת וככללים מנחים לסייעת של עסקה של החברה ו/או תאגיד בשליטתה¹³, עם בעל שליטה בחברה ו/או שלבעל השליטה יש בה עניין אישי (להלן בסעיף זה: "עסקה עם בעל שליטה"), עסקה זנית בהתאם להוראות סעיף 117(2)(א) לחוק החברות וככובע בתקנה 41(א3) לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010 ("הכללים המנחים").

הכללים המנחים משמשים לצורך בחינת היקף היגיון בדוחות תקופתיים ובתשķיפים של החברה (לרבות בדוחות הצעת מדף) לגבי עסקה עם בעל שליטה, כקובע בתקנה 22 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידניים), התש"ל-1970 ("תקנות הדוחות") ובתקנה 54 לתקנות ניירות ערך (פרטי התשķיף וטיזות התשķיף-מבנה וצורה), התשכ"ט-1969; לבחינת הצורך במסירת דיווח מיידי בגין עסקה זו, כקובע בתקנה 36 לתקנות הדוחות; ולקביעת אופן אישורן של עסקאות עם בעל שליטה שהינן זניות.

במסגרת זו, קבע דירקטוריון החברה, כי בהיעדר שיקולים אינטלקטואליים מיוחדים העולים מכלל נסיבות העניין, עסקה עם בעל שליטה (שאינה עסקה חריגה¹⁴) תיחשב כ-"עסקה זנית" אם יתקיימו בה כל התנאים הבאים: (1) העסקה מבוצעת במהלך העסקים הרגילים של החברה; (2) העסקה מתבצעת בתנאי שוק. תנאי השוק ייבחנו בהתאם לנוהל "הליך תחרותי" אשר אושר על ידי ועדת הביקורת של החברה בהתאם להוראות סעיף 117(1ב) לחוק החברות, ובין היתר, ביחס לעסקאות דומות ככל האפשר מאותו סוג שהחברה מתקשרת בהן שאינן עסקאות עם בעל שליטה;

¹³ "שליטה" – כמשמעות המונח בסעיף 1 חוק ניירות ערך.
¹⁴ "עסקה חריגה" – כמשמעותה בחוק החברות.

(3) היקף העסקה אינו עולה על סך של 2.5 מיליון ש"ח (סכום זה יותאם לפי שיעור העלייה מעת לעת במדד המחרירים לצרכן בהשוואה למדד הידען במועד בו אישרה ועדת ביקורת של החברה את הכללים המנחים).

כאשר מדובר בעסקאות עם בעל שליטה שהinan רב שנתיות, בדיקת זניחות העסקה תיירך על בסיס שנתי. ככלומר, הסכום שיובא בחשבון לצורך בדיקת העמידה באמצעות המידה הרלוונטייה יהיה סכום העסקה המctrבר לשנה במעט עלי-פני תקופת ההתקשרות. כאשר מדובר בעסקאות נפרדות עם בעל שליטה אשר מתקיימת בגיןן תלות, כך שבפועל הין חלק מאותה התקשרות (לדוגמא ניהול מסא ומתן מרכז לגבי מכלול העסקאות), ייבחנו עסקאות אלו כעסקה אחת.

על אף האמור, בחינת השיקולים האיכוטיים של עסקה עם בעל שליטה עשויה להוביל לשיווג העסקה כעסקה שאינה זניחה (גם אם העסקה עומדת בפרמטרים האמורים לעיל). כך למשל, ולשם הדוגמא בלבד, עסקה עם בעל שליטה לא תיחסב בדרך כלל כזניחה, אם היא נתפסת כאירוע ממשמעותי על-ידי הנהלת החברה ומשמשת כבסיס לקבלת החלטות ניהוליות. כמו כן, אם למשל מדובר בעסקה עם התcheinבות ארוכת טווח (15 שנים) גם אם התשלום המוצע השנתי שלה נמוך מהמחיר הנוכחי לעיל (עסקת שכירות נכס בגיןו משולם מדי שנה 2 מיליון ש"ח אולם במצטבר- 30 מיליון ש"ח).

ועדיון הביקורת רשאית מעת לעת ועל פי שיקול דעתה, לשנות את הכללים המנחים המפורטים לעיל. שינוי כאמור ידועה כנדרש על פי דין.

10. **תקנה 24: החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה**

לפרטים אודות מצבת החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה ליום 31 בדצמבר 2023, ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 7 בינואר 2024 (מספר אסמנטה: 2024-01-002992), אשר האמור בו נכלל בדוח זה על דרך הפניה.

11. **תקנה 24א': הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המירים**

הון המניות רשום של החברה לתאריך הדוח הינו 60,000,000 ש"ח מחולק ל-60,000,000 מננות רגילות, רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א.

הון המניות המונפק והנפטר של החברה לתאריך הדוח הינו 16,494,878 מננות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א.¹⁵

12. **תקנה 24ב': מרשם בעלי המניות של החברה**

שם בעל המניות	סוג זיהוי ומס' זיהוי	מען בעל המניות	כמות וסוג המניות	האם מוחזקות בנאמנות
החברה לרשומים של הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ	מס' חברה ברשם החברות 51-573681-7	רחוב אחות בית 2, תל-אביב	16,494,878 מניות רגילות	לא

13. **תקנה 25א': מען רשום**

כתובת: פארק GreenWork, בניין B (צՐפָת), יקום, 6097200.

כתובת:

amir.listwand@doralon.co.il

כתובת דואר אלקטרוני:

.09-9618600

טלפון:

¹⁵ מתוך 668,210 מננות רזרומות המוחזקות על ידי החברה.

14. תקנה 26: הדירקטוריים של החברה

14.1. להלן יובאו פרטי הדירקטוריים המכהנים בדירקטוריון החברה נכון ליום 31 בדצמבר 2023, ולמועד פרסום הדוח:

שם הדירקטור:	ישראל יניב	שאלות שניות	אריס פנסו
מספר ת.ז.:	077056836	014145940	056704968
תאריך לידה:	09.11.1946	17.08.1968	01.02.1961
מען להמצאתת בתבי דין:	אנגל 35, כפר סבא	לזר 10, רעננה	יצחק ובן 18, קריית אונו ישראלית ישראלית
נתינות:	ישראלית	חברה בוועדת הביקורת, תגמול ומאזן, ועדת השקעות	חברה בוועדת הביקורת, תגמול ומאזן
חברות בוועדות דירקטוריון:	-	דирקטור	דירקטוריית חיצונית
תפקיד:	לא	מומחית חשבונאית פיננסית	מומחית חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית:
UESD של התאגיד, חברה בת שלו, חברה קשריה שלו או בעל עניין בו:	לא	לא	לא
מועד תחילת כהונת:	18.01.2024	21.01.2024	21.01.2024
השכלה:	B.A במדעי המדינה, האוניברסיטה העברית הנדסה כימית, הטכניון (MSc). MBA, אוניברסיטת מנצ'סטר. אוניברסיטת אביב.	תואר ראשון במשפטים LLB, אוניברסיטת תל בוגר הנדסה כימית (BSc), הטכניון; מוסמך הנדסה כימית, הטכניון (MSc).	תואר ראשון במשפטים LLB, אוניברסיטת תל אביב.
עיסוקים בחמש השנים האחרונות:	ו"ר דירקטוריון החברה (עד ליום 31.12.2023) מכ"ל אלון רבוע בחו"ל (עד ליום 06.06.2021) עורכת דין דירקטור בחברות פרטיות וציבורות.	ירוקטור בחברות פרטיות וציבורות. Namal Ashdod בע"מ, קרדן אנווי, אנקרוז הזדמנויות לימיטד, אינטראנט גולד – קווי זהב בע"מ, דשר ייעוץ כלכלי וניהול בע"מ, אמרפייר פרטנס בע"מ, אמ.די.ג'. ריאל אסטייט גלובל לימייד, ג'י.אף.ס'	ו"ר דירקטוריון החברה (עד ליום 06.06.2021) గראן פילדס קפיטל בע"מ.
תאגידים נוספים בהם מכיהן כديرקטור:	ديرקטור בחברה בת של החברה Namal Ashdod בע"מ, קרדן אנווי, אנקרוז הזדמנויות ylimited, אינטראנט גולד – קווי זהב בע"מ, דשר ייעוץ כלכלי וניהול בע"מ, אמרפייר פרטנס בע"מ, אמ.די.ג'. ריאל אסטייט גלובל לימייד, ג'י.אף.ס'	DIRKUTOR BACHOBRA BAT SHL HACHOBRA NAMAL ASHDOD BEU'M, KARDEN ANOVI, ANKEROZ HAZDMONIOT LIMITED, INTERRANET GOLD - KOVI ZAHAV BEU'M, DSHAR YIUUCH CALCHELI VENIOL BEU'M, AMERPIYER FRETANS BEU'M, AM.DI.G'. RIAL ASTEIT GLOBEL LIMIYID, GI.YAF.S'	-
בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה:	לא	לא	לא

שם הדיקטורה:				
מספר ת.ז.:				
תאריך לידה:				
מען להמצאת כתבי ב"ד:	דרך בגין 132 מרכז עזריאלי 1 (הבניין העגול, קומה 18)	ברקע 26, מבשתת ציון ישראלית	14.10.1974	
נתינות:				
חברות בוועדות דירקטוריון:	חבר בועדת הביקורת, תגמול, ומאזן	חבר בועדת השקעות		
תפקיד:	לא	דירקטור	דירקטור	
מוכחות חשבונאות פיננסית:	מומחית חשבונאית פיננסית	מומחית חשבונאית פיננסית		
עובד של התאגיד, חברה בת שלו, חברה קשורה שלו או בעל עניין בו:	סגן מנהל כללי באלון רביע בחול	לא	לא	
תחלתכהונה:	01.01.2021	11.09.2016	17.09.2017	
השכלה:	בוגר כלכלה ומנהל עסקים, אוניברסיטת בן גוריון; מוסמך מנהל עסקים וימון, אוניברסיטה בן גוריון.	תואר ראשון בכלכלה וחשבונאות BA, האוניברסיטה העברית;תואר MBA במנהל עסקים, התמחות במימון, בנקאות ומערכות מידע, האוניברסיטה העברית.	תואר ראשון במשפטים, חשבונאות ומנהל עסקים, המכללה למנהל.	
עיסוקים בחמש השנים האחרונות:	סגן מנהל כללי באלון רביע בחול ישראלי בע"מ (2017-היום); מנכ"ל אקסטרה מימון נדל"ן (א.מ.) בע"מ (2023- עד היום).	מנכ"ל אי.בי.ס.-יעוז עסק מתקדם בע"מ (2003-היום); General Director Israel, Karp Energy Group דירקטור מנהל חברת שותם ח.ב השקעות ונכסים בע"מ; דירקטור אקס טראם בע"מ, דירקטור ביפורמסטיילס בע"מ.	בעליה של יביב רוג חברת עו"ד בע"מ (2015- היום); בעליים ודירקטורי יביב רוג "יעוז והשקעות בע"מ וחברות בנות בה; בעל ניסיון באבטחת מידע וסיבר.	
תאגידים נוספים בהם מכיהן כדירקטור:	רביע בחול נדל"ן בע"מ; אקסטרה ריטיל גרופ בע"מ; רביע בחול גנרטציה הקמה תעופול ותחזקה בע"מ; רביע בחול גנרטציה לוד בע"מ; רביע בחול גנרטציה יסבה בע"מ; רביע בחול גנרטציה גט"י 1 בע"מ; אקסטרה קredit ופקטורינג בע"מ; אקסטרה פלוס בע"מ; רביע בחול גנרטציה בע"מ; אקסטרה מימון נדל"ן (א.מ.) בע"מ; אקסטרה (א.ק) קפיטל בע"מ; דירקטור חולף בחברות בנות և קשורות של חברת רביע בחול נדל"ן בע"מ.	אלון רביע בחול ישראל בע"מ וחברות בנות שלה; אי.בי.ס.-יעוז עסק מתקדם בע"מ; רביע בחול ndl"n בע"מ; אלון רביע בחול בע"מ; שהם ח.ב. ההשקעות ונכסים בע"מ; INC USA BSRE; Tamar Investment 2 Shoham AT GmbH; Limited	אלון רביע בחול ישראל בע"מ וחברות בנות שלה; אי.בי.ס.-יעוז עסק מתקדם בע"מ; רביע בחול ndl"n בע"מ וחברות בנות שלה;	
בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה:	לא	לא	לא	



שם הדירקטוריון	מספר ת.ז.:
מרדי בן-משה – י"ר הדירקטוריון 032140121 09.04.1975 פארק Work Green, בניין B, קומ ישראלית חבר בועדת השקעות דירקטור (יו"ר)	תאריך לידיה:
לא	מען להמצאת כתבי ביד:
מנהל עסקים ודירקטורי באקסטרא אחזקות ישראל בע"מ, בעלי השיטה בחברה 11.09.2016 לימודי כלכלה וריאית חשבון, אוניברסיטת בר-אילן (לא השלמת תואר).	נתינות:
מנהל עסקים ראשי בקבוצת ExtraHolding GmbH וב-H-Holding GmbH (2009-היום); דירקטורי ומנהל עסקים אקסטרא אחזקות ישראל בע"מ (2013-היום); יו"ר דירקטוריון אלון רבוע חולן ישראל בע"מ (בעל השיטה בחברה) (2016-היום) ומנכ"ל (2022-היום); יו"ר דירקטוריון רבוע חולן נדל"ן בע"מ.	חברות בוועדות דירקטוריון:
יו"ר דירקטוריון אלון רבוע חולן ישראל בע"מ (בעל השיטה בחברה); אקסטרא אחזקות ישראל בע"מ; אקסטרא מייל חיתום (אי. אר. ג. אס) בע"מ; ג'נסיס ח.א.ב. יזמים בע"מ; אקסטרא ריבוע בע"מ; א.ת.ה. מ.ב.מ. אקסטרא אחזקות בע"מ; ד.ת. המשקיע בהסדר בע"מ; אקסטרא אנרגיה מתחדשת בע"מ; טריפל-מ תחנות כוח בע"מ; אי.פי.אמ.obar טוביה בע"מ; אקסטרא תחבורה ציבורית בע"מ; אקסטרא תחבורה ציבורית ירושלים; אקסטרא א.ר.צ. טריד סחר וליסינג בע"מ; אקסטרא פלום בע"מ; רבוע חולן גנרטציה בע"מ; ברako החזקות בע"מ; אקסטרא קredit ופקטורינג בע"מ; אקסטרא לוג'יסטיקס (א.ל.) 2004 בע"מ; אקסטרא ליבינג בע"מ; רבוע חולן אנרגיה בע"מ; רבוע חולן נדל"ן בע"מ וחברות בתן שלחה; רבוע תקשורת בע"מ; אלון רבוע תלkom בע"מ; רבוע חולן גנרטיה הקמה תפעול ותחזוקה בע"מ; אקסטרא קפיטל (א.ק) בע"מ; אקסטרא Extra ; Extra Energy Holdings (Cyprus) Ltd.; ExtraHolding GmbH, ExtraEnergie GmbH, ExtraEnergy Europe Limited	毛主席ת בהונגה: השכלה: עיסוקים בחמש השנים האחרונות:
לא	תאגידים נוספים בהם מכהן כדירקטורי:
	בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה:

דיקטורים שחדרו לכהן בתקופת הדוח

14.2.1. ביום 31 בדצמבר 2023, הסתיימה כהונתו של מר ישראל יניב כיו"ר דיקטוריון החברה, וביום 18 בינואר 2024 מונה כדיקטור רגיל בחברה. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי שפורסםה החברה בימים 23 באוגוסט 2023 ו-21 בינואר 2023, אשר האמור בהם נכלל כאן על דרך הפניה (מספרי אסמכתאות: 2023-01-079105 ו-2024-01-007036, בהתאם).

14.2.2. ביום 20 בינואר 2024, הסתיימה כהונתם של גברת שרה גאני ומර עודד שמיר כדיקטורים חיצוניים בחברה בתום 9 שנים כהונה (מספרי אסמכתאות: 2024-01-007024 ו-2024-01-007012, בהתאם).

15. תקנה 26א': נושאי משרה בכירה נוספים (שאים דירקטוריים)

להלן יובאו פרטי נושאי המשרה הבכירה המכהנים בחברה ליום 31 בדצמבר 2023, ולמועד פרסום הדוח, שפרטיהם לא הובאו במסגרת תקנה 26 לעיל:

שם:	תאריך:	שם:	תאריך:	שם:	תאריך:
מספר ת.ז.:		תאריך לידה:		תפקיד בהונאה:	
סמכ"ל בלכלה בקרה ומניות	נטי בוטוביל סמכ"ל כספים	עד גולן מנכ"ל			
אורן חמו 059645317	034140889	037218682			
22.07.1965	17.05.1977	22.11.1979			
01.04.2008	10.10.2023	בתפקיד מנכ"ל החברה החל מיום 01.09.2021			
סמכ"ל בלכלה בקרה ומניות וכן דירקטורי בחברות בנויות ומשותפות; מנכ"ל דור אלון תעופה בע"מ.	סמכ"ל כספים בחברה ובחברות בנויות, וכן דירקטורי בחברות בנויות ומשותפות.	עד ליום 31.03.2020, כיהן כמנכ"ל דור-אלון טכנולוגיות גז בע"מ, חברת בת בשליטתה המלאה של החברה, וככושטא משרה בחברה.		תפקיד בחברה, בחברה בת, בחברה קשורה או בבעל עניין בחברה:	
לא	לא	לא		האם בעל עניין בחברה:	
לא	לא	לא		האם הינו בן משפחחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בחברה:	
(Bsc) מוסמך למדעים כלכלה וניהול – הטכניון ח'ח מוסמך, בוגר כלכלה וחשבונאות, אוניברסיטת בר אילן. חיפה.	מוסמך למשפטים, אוניברסיטת בר אילן; בוגר משפטים, מכללת נתניה; בוגר כלכלה ומנהל עסקים, המכילה למנהל.			השכלה:	
סמכ"ל סחר מרובה – מוצר בע"מ (-2020 בസפים בלבד) – מנכ"ל דור אלון טכנולוגיות גז בע"מ (2015-2021); סמכ"ל בלכלה ובקרה בחברה (2008- היום). סמכ"ל בלכלה בקרה בחברה (2019- היום).	סמכ"ל כספים בחברה (2023-היום); סמכ"ל בספים בלבד (2017-2020).			עיסוק ב-5 שנים האחרונות:	



שם:	סמכ"ל נדלין	אסף פארן	סמכ"ל לוגיסטיקה, בגין ורישי	ายידק וורצל	סמכ"ל, הייעץ המשפטי הראשי	אמיר ליסטוד
מספר ת.ז.:	024440844	23.09.1969	18.08.2019	01.01.2005	18.09.1951	24.02.1970
תאריך לידה:	024918690	50886464	בתפקיד סמכ"ל נדלין החל מיום 18.08.2019	סממכ"ל לוגיסטיקה, בגין ורישי	ายידק וורצל	סמכ"ל, הייעץ המשפטי הראשי
תחילת בהונגה:	סממכ"ל נדלין בחברה וديرקטורי בחברות בניו ומשותפות.	סממכ"ל לוגיסטיקה, בגין ורישי	סממכ"ל לוגיסטיקה, בגין ורישי	ายידק וורצל	ายידק וורצל	ายידק וורצל
תפקיד בחברה, בחברה בת, בחברה קשורה או בעלה עניין בחברה:	לא	לא	לא	לא	לא	לא
האם בעל עניין בחברה:	לא	לא	לא	לא	לא	לא
האם הינו בן משפחה של נשיא מושה בכירה אחר או של בעל עניין בחברה:	תואר ראשון במשפטים LLB, אוניברסיטת בר-אילן; חבר לשכת עורכי הדין בישראל.	תואר ראשון בהיסטוריה, אוניברסיטת תל-אביב.	תואר ראשון במשפטים LLB, המכללה למנהל.	תואר ראשון במשפטים LLB, אוניברסיטת בר-אילן; חבר לשכת עורכי דין בישראל.	תואר ראשון בהיסטוריה, אוניברסיטת תל-אביב.	תואר ראשון במשפטים LLB, אוניברסיטת בר-אילן; חבר לשכת עורכי דין בישראל.
הscal לה:	סממכ"ל ייזום – בחברה (2017 – 2019); סממכ"ל נדלין (2019 – היום).	סממכ"ל לוגיסטיקה בחברה (2005 – היום).	סממכ"ל לוגיסטיקה בחברה (2005 – היום).	סממכ"ל לוגיסטיקה בחברה (2005 – היום).	סממכ"ל ייזום – בחברה (2017 – 2019); סממכ"ל נדלין (2019 – היום).	סממכ"ל ייזום – בחברה (2005 – היום).
עיסוק ב-5 שנים האחרונות:						

שם:	סמכ"ל מערכות מידע	קובי קרן	רועי הוכבי סחר	סמכ"ל ניהול מתחמים	דוד אליהו סמכ"ל ניהול מתחמים
מספר ת.ז.:	027789346	23.06.1970	14.04.1978	032952814	058287459
תאריך לידה:	17.03.2020	01.04.2022	01.04.2022	03.01.1964	18.08.2019
תחילת בהונגה:	סממכ"ל ניהול מתחמים וديرקטורי בחברות משותפות	סממכ"ל ניהול מתחמים וديرקטורי בחברות משותפות	סממכ"ל סחר	סממכ"ל סחר ודרקטורי בחברות משותפות	סממכ"ל ניהול מתחמים ודרקטורי בחברות משותפות
תפקיד בחברה, בחברה בת, בחברה קשורה או בעלה עניין בחברה:	לא	לא	לא	לא	לא
האם בעל עניין בחברה:	הנדסה תעשייה וניהול, אוניברסיטת בן גוריון; MBA מנהל עסקים ותקשורות, האוניברסיטה הפתוחה.	గוריון; MBA מנהל עסקים, אוניברסיטת בן גוריון; בעל ניסיון באבטחת מידע וסיבר.	A.B. מנהל עסקים ותקשורות, האוניברסיטה הפתוחה.	-	-
הscal לה:	סממכ"ל מערכות מידע – יוניון מוטורס (2016 – 2020).	סממכ"ל מניות – יוניון מוטורס (2016 – 2020).	סממכ"ל מניות – יוניון מוטורס (2016 – 2020).	סמכ"ל מניות בחברה (2017-2020); מנהל שוק מאורגן – אסם נסטליה (2017-2019).	סמכ"ל מניות בחברה (2017-2020); מנהל רשות מתחמי התדלוק והמסחר בחברה (2017-2017).
עיסוק ב-5 שנים האחרונות:					

שם:	لיאור דגל מנכ"ל חברת בת	DOIIM אלהזוב חשב	דניאל שפירא מבקר פנימי ¹⁶
מספר ת.ז.:	057672693	321146516	052755998
תאריך לידה:	25.06.1962	21.08.1990	21.07.1954
תחילת בהונגה:	01.01.2021	13.06.2023	01.01.2000
תפקיד בחברה, בחברה בת, בחברה קשורה או בעל עניין בחברה:	מנכ"ל דור אלון טכנולוגיות גז בע"מ	חשב	מבקר פנימי ¹⁷
האם בעל עניין בחברה:	לא	לא	לא
האם הינו בן משפחחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בחברה:	לא	לא	לא
השכלה:	A.B. מנהל עסקים, המכללה למנהל; MA מנהל ציבורי, אוניברסיטת תל אביב.	המכללה האקדמית עמק יזרעאל.	ר' ח' מוסマー, A.B. בכלכלה ובחשבונאות, אוניברסיטה בר-אילן.
עיסוק ב-5 שנים האחרונות:	סמנכ"ל מסחרי – אמיישראג; מנכ"ל בחברת התעשייהות – אשטרום. סמנכ"ל פרטיזן לבנות בחברה (2023); עדות חשב בחברות הבנות בחברה (2021-2023) ; ר' ח' – R.H Electronics – (2021-2023) ; סמנכ"ל משרד חואן זיו האפט (BDO) (-2019- 2021).	מנכ"ל משרד פיתוח תזריביות הנסחרות בארץ וב בחו"ל. מבקר פנימי גם בחברות הבנות וקשורות של החברה.	מבקר פנימי בחברות ציבוריות הנסחרות בארץ בועל משרד פרטיזן לבנות בחברה (2023); עדות חשב בחברות הבנות בחברה (2021-2023) ; ר' ח' – R.H Electronics – (2021-2023) ; סמנכ"ל משרד חואן זיו האפט (BDO) (-2019- 2021).

שם:	סמנכ"לית שיווק יפעת סטאל	מזכיר החברה ומנהל תחום שוק ההון אלעד שפט	מזכיר החברה ומנהל תחום שוק ההון אלעד שפט
מספר ת.ז.:	027175355	021978994	021978994
תאריך לידה:	13.06.74	11.07.1986	11.07.1986
תחילת בהונגה:	28.03.2024	28.03.2024	28.03.2024
תפקיד בחברה, בחברה בת, בחברה קשורה או בעל עניין בחברה:	סמנכ"לית שיווק	מזכיר החברה ומנהל תחום שוק ההון	מזכיר החברה ומנהל תחום שוק ההון
האם הינו בן משפחחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בחברה:	לא	לא	לא
השכלה:	A.B. בתקשורת ומינהל עסקים, המסלול הקדמי המכללה למינהל העברית; חבל לשכת עורכי הדין בישראל.	תואר ראשון במפעטיים LLB, האוניברסיטה מנחתת אגף שיווק בחברה (החל מ-2022); מנהלת תחומי מוצריות בחברה (החל מ- 2020); מנהלת שיווק דור אלון (2019-2020); מנהל שיווק רשות המקומות (2011-2019). ושות' (2015-2020).	תואר ראשון במפעטיים LLB, האוניברסיטה מנחתת אגף שיווק בחברה (החל מ-2022); מנהלת תחומי מוצריות בחברה (החל מ- 2020); מנהלת שיווק רשות המקומות (2011-2019). ושות' (2015-2020).
עיסוק ב-5 שנים האחרונות:	סמנכ"ל מסחרי – אמיישראג; מנכ"ל בחברת התעשייהות – אשטרום. סמנכ"ל פרטיזן לבנות בחברה (2023); עדות חשב בחברות הבנות בחברה (2021-2023) ; ר' ח' – R.H Electronics – (2021-2023) ; סמנכ"ל משרד חואן זיו האפט (BDO) (-2019- 2021).	מזכיר החברה ומנהל תחום שוק ההון אלעד שפט	מזכיר החברה ומנהל תחום שוק ההון אלעד שפט

¹⁶ מר שפירא אינו עובד בחברה.

¹⁷ למיטב ידיעת החברה, מר שפירא משתמש גם כמבקר הפנימי של חברות קשורות של החברה: אלון רבוע כחול ישראל בע"מ, אלון רבוע כחול נדל"ן בע"מ, אקסטרה ריטיל גروف בע"מ, וכן של חברות בנות של החברה: דור אלון טכנולוגיות גז בע"מ ודור אלון ניהול מתמחים קמעוניים בע"מ.

16. **תקנה 26ב': מורשי חתימה עצמאיים של החברה**

למועד הדוח, בהתאם להחלטת דירקטוריון החברה בעניין סמכיות חתימה ובהתאם לנוהל החברה בעניין זה, אין בחברה "מורשי חתימה עצמאיים", כהגדרתם בחוק ניירות ערך.

17. **תקנה 27: רואה החשבון המבקר של החברה**

משרד זיו-האפט (BDO) רואי חשבון, מרחוב דרך מנחם בגין 48, תל אביב, מכון כרוי' המבקר של החברה.

18. **תקנה 28: שינוי בתזכיר או בתקנון**

בתקופת הדוח לא חלו שינויים או תיקונים בתזכיר או בתקנון החברה.

19. **תקנה 29(א): המלצות והחלטות הדירקטוריים**

19.1.1. תשלום דיבידנד או ביצוע חלוקה, כהגדרתה בחוק החברות:

ביום 20 באפריל 2023, החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך כולל של 100 מיליון ש"ח. לפרטים רואודיווח מידי של החברה מיום 23 באפריל 2023 (מספר אסמכתא: 2023-01-037882).

19.1.2. שינוי ההון הרשום או המונפק של התאגיד – אין.

19.1.3. שינוי תזכיר או תקנון של התאגיד – אין.

19.1.4. פדיון ניירות ערך בני פדיון, כמשמעותם בסעיף 312 לחוק החברות – אין.

19.1.5. פדיון מוקדם של איגרות חוב – אין.

19.1.6. עסקה שאינה בהתאם לתנאי השוק, בין התאגיד ובעל ענן בו, למעט עסקה של התאגיד עם חברת-בת שלא-אין.

20. **תקנה 29(ב): החלטות האסיפה הכללית שלא בהתאם להמלצות הדירקטוריים**

במהלך תקופת הדוח לא נתקבלו החלטות אסיפה שלא בהתאם להמלצות הדירקטוריים.

21. **תקנה 29(ג): החלטות אסיפה כללית מיוחדת**

21.1. ביום 15 ביוני 2023, התקיימה אסיפה כללית מיוחדת של בעלי המניות בחברה, במסגרתה התקבלו, בין היתר, החלטות הבאות:

(1) לאשר את הארכת תוקפו של כתוב השיפוט שהוענק לבעל השליטה, מר מוטי בן-משה, המכהן כديرקטור בחברה, לתקופה של 3 שנים, החל מיום 8 במרץ 2023, בносח זהה לנוסח כתוב השיפוט המוענק לנושאי המשרה בחברה; (2) לאשר מענק שנתי בסך של 345 אלף ש"ח לי"ר הדירקטוריון לשעבר, מר ישראל יניב, בגין שנת 2022, כאמור בסעיף 7.2.1 לעיל; (3) לאשר מענק מיוחד בסך של 217 אלף ש"ח לי"ר הדירקטוריון, מר ישראל יניב, בגין שנת 2022, כאמור בסעיף 7.2.1 לעיל; (4) לאשר מענק מיוחד בסך של 192 אלף ש"ח למנכ"ל החברה, מר עודד גולן, בגין שנת 2022, כאמור בסעיף

7.2.2 לעיל ; ו-(5) לאשר את התקשרות החברה עם רבוע כחול נדל"ן בע"מ בהסכם שאלת עובדים כאמור בסעיף 9.1.3 לעיל.

לפרטים נוספים האסיפה הכללית, ראו דוח מיידי בדבר זימון האסיפה הכללית שפורסמה החברה ביום 4 במאי 2023 (מספר אסמכתא: 2023-01-048435), ודיווח מיידי בדבר תוצאות האסיפה הכללית שפורסמה החברה ביום 18 ביוני 2023 (מספר אסמכתא: 2023-01-056710), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

21.2. לאחר תקופת הדוח, ביום 18 בינואר 2024, התקיימה אסיפה כללית שנתית מיוחדת של בעלי המניות בחברה, במסגרת התקבלו, בין היתר, החלטות הבאות:

(1) לאשר מינוי חדש של חברי דירקטוריון החברה; (2) לאשר את מינויו של מרישראל יניב כדирקטור בחברה; (3) לאשר את מינויו של מר שאל שנידר ובג' איריס פנסו כדיקטורים חיצוניים בחברה; ו-(4) לאשר עדכון בתנאי כהונתו והעסקתו של מרישראל יניב, יו"ר הדירקטוריון היוצא של החברה.

לפרטים נוספים האסיפה הכללית, ראו דוח מיידי בדבר זימון האסיפה הכללית שפורסמה החברה ביום 8 בינואר 2024 (מספר אסמכתא: 2024-01-004443), ודיווח מיידי בדבר תוצאות האסיפה הכללית שפורסמה החברה ביום 21 בינואר 2024 (מספר אסמכתא: 2024-01-006934), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

22. **תקנה 29א': החלטות החברה**

22.1. עסקאות הטענות אישורים מיוחדים לפי סעיף 270(1) לחוק החברות, ובclud שהמדובר

בעסקה חריגה, כהגדרתה בחוק החברות: לא בוצעו עסקאות הטענות אישורים מיוחדים

משמעות אלה בתקופת הדוח.

22.2. פטור, ביטוח או התחייבות לשיפוי לנושאי משרה, שבתווך בתאריך הדוח:

א. התחייבות לשיפוי

ביום 9 במרץ 2017, אישרה האסיפה הכללית המיוחדת כי תנאי הכהונה והעסקה של

נושאי משרה בחברה, לרבות בעל שליטה ו/או קרובו ו/או מי שלבעל השליטה עשו

להיות עניין אישי בתנאי כהונתו והעסקתו, ייכללו התחייבות לשיפוי על-פי כתוב שיפוי

מתוקן. לפרטים רואו סעיף 9.1.6 לעיל.

ב. ביטוח

לפרטים בגין ביטוח נושאי משרה רואו סעיף 9.1.5 לעיל.

* * *

דור-אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ

פרק ה' | דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 9ב(א):

מצורף בזאת דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 9ב(א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידניים), התש"ל-1970 ("תקנות הדוחות"):

הנהלה, בפיקוח direktoriون של דור-אלון אנרגיה בישראל (1988) בעמ' (להלן: "התאגיד"), אחראית לקביעתה והתקיומה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד.

לענין זה, חברי הנהלה הם:

oved golon – מנהל כללי;

neti botevol – סמנכ"ל כספים;

avri chmo – סמנכ"ל כלכלה בקרה ומכירות;

amir lisztvend – סמנכ"ל היוזץ המשפטי הראשי.

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקרות ונHALIM הקיימים בתאגיד, אשר תוכננו בידי המנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספי או תחת פיקוחם, או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח direktoriון התאגיד, אשר נועדו לספק מידע סבירה של ביטחון בהתיחס למהימנות הדיווח הכספי ולהבנת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי במידע שההתאגיד נדרש לגלוות בדוחות שהוא מפורסם על פי הוראות הדין נאסר, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין.

הביקורת הפנימית כוללת, בין השאר, בקרות ונHALIM שתוכננו להבטיח כי במידע שההתאגיד נדרש לגלוותו כאמור, נצבר וMOVUR להנהלת התאגיד, לרבות למנהל הכללי ולנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספי או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתיחס לדרישת הגילוי.

בשל המוגבלות המבניות שלה, בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אינה מיועדת לספק ביטחון מוחלט שהצגה מוטעית או השמטת מידע בדוחות תימנע או תהגלה.

הנהלה, בפיקוח direktoriון, 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 direktoriון כלליה: מיפוי ותיעוד הבקרות ותהליכי המעטפת (תהליכי סיגור דוחות כספים), בקרות ברמת הארגון (ELC) ובקרות כלליות על מערכות המידע (ITGC), וכן תהליכי מהותיים אשר הינם תהליך הכנסתות ותהליכי רכוש הקבוע, נדל"ן להשקעה וחכירות. בתהליכי אלו החברה מיפה ותיעדה את הבקרות, בchnerה פערים ובמידה ונתגלו תיקנה אותן, וכן ביצעה בדיקת אפקטיביות לבקרות באמצעות טסטים.

בהבוס על הערכת האפקטיביות שבייצה הנהלה בפיקוח direktoriון כמפורט לעיל, direktoriון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה, כי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד ליום 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 9ב(ד)(1):

הצהרת מנהל כללי

אני, עודד גולן, מצהיר כי:

1. בבחנתי את הדוח התקופתי של דור-אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ (להלן: "התאגיד"), לשנת 2023 (להלן: "הדווחות").
 2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל ממצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם ממצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
 3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדווחות משקפים באופן נאות, מכל הבדיקות המהוות, את המצב הכספי, תוכנות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליים מתייחסים הדוחות;
 4. גיליתי לרווח החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהוויות בקביעתה או בהפעלה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העולמים באופן סביר להשဖיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאוסף, לפחות, לסכם או לדוח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק בנסיבות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין;
וכן –
 - (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבדיקה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
 5. אני, בלבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - (א) קבעתי בקרות ונHALIM, או יידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונHALIM תחת פיקוחי, המיעדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדתן בתקנות ניירות ערך (דווחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות,פרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות;
וכן –
 - (ב) קבעתי בקרות ונHALIM, או יידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונHALIM תחת פיקוחי, המיעדים להבטיח באופן סביר אתircircumstances המהוויות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - (ג) הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, והציגתי בדוח זה את מסקנות הדירקטוריון וה הנהלה לגבי האפקטיביות של הבקרה הפנימית כאמור למועד הדוחות.
- אין באמור לעיל כדי לגרועו מאחריות או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

28 במרץ 2024

עודד גולן
מנכ"ל

תאריך

(ב) הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספי לפי תקנה 9ב(ד)(2):**הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספי**

אני, נתן בוטבול, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של דור-אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ (להלן: "התאגיד"), לשנת 2023 (להלן: "הדוחות");
 2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי 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 שבן נכללו אותם מציגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
 3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאלייהם מתיחסים הדוחות;
 4. גיליתי לראה החשבון המבקר של התאגיד, לדיוקטוריו ולעובדת הביקורת של דיוקטוריו התאגיד, בהतבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעتها או בהפעלה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ככל שהוא מתיחס לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות, העולמים באופן סביר להשဖע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדוח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות 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 ממשוני בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
 5. אני, בלבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - (א) קבעתי בקרות ונחיים, או יידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונחיים תחת פיקוחי, המיעדים להבטיח שמידע מהותי המתיחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים سنתיים), התש"ע-2010, ככל שהוא רלוונטי לדוחות הכספיים ולמידע כספי אחר הכלול בדוחות, מובא לידי עיטוי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
 - (ב) קבעתי בקרות ונחיים, או יידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונחיים תחת פיקוחנו, המיעדים 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 הגילוי, ככל שהיא מתיחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות למועד הדוחות; מסקנותיי לגבי הערכתי כאמור הובאו לפני הדיוקטורין והנהלה ומשולבות בדוח זה.

אין באמור לעיל כדי לגורען אחריות או אחריותם של אדם אחר, על פי כל דין.

28 במרץ 2024

נתן בוטבול
סמנכ"ל כספים

תאריך