

**י.ח.ק להשקעות – שותפות מוגבלת**  
**דיווח שנתי**  
**לשנת 2023**

## י.ח.ק להשקעות - שותפות מוגבלת – דיווח שנתי לשנת 2023

### 1. הגדרות:

- "השותפות" – י.ח.ק להשקעות – שותפות מוגבלת.
- "אגרות החוב" – אגרות החוב (סדרה ב') שהונפקו על ידי השותפות.
- "אקויטל" – אקויטל בע"מ.
- "יונייטד" – United Kingsway Ltd, שותף מוגבל בשותפות<sup>1</sup>.
- "כרמן ניהול" – כרמן ניהול נכסים (1997) בע"מ, שותף מוגבל בשותפות<sup>2</sup>.
- "הנאמנות" – Line Trust Corporation Limited as trustees of the Gate Settlement<sup>3</sup>.
- "הנאמן" – שטראוס, לזר חברה לנאמנות (1992) בע"מ, הנאמן למחזיקי אגרות החוב.
- "שטר הנאמנות" – שטר הנאמנות בין השותפות לנאמן למחזיקי אגרות החוב שנערך ונחתם ביום 10 בנובמבר 2021.
- "חשבון הנאמנות" – חשבון על-שם הנאמן בנאמנות עבור מחזיקי אגרות החוב, ובו מניות אקויטל המשועבדות.
- "חשבון השותפות" – חשבון על-שם השותפות, ובו מופקדות כל מניות אקויטל שבעלות השותפות, למעט המניות המשועבדות.
- "תקנות דוחות כספיים שנתיים" – תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.
- "תקנות הדוחות" – תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

### 2. כללי

השותפות הינה שותפות רשומה שהוקמה ביום 25 בפברואר 1997 במטרה להחזיק במניות אקויטל. אקויטל התאגדה בשנת 1977 כחברה ציבורית בישראל על פי פקודת החברות. בחודש ינואר 1987 נרשמו לראשונה ניירות הערך של אקויטל למסחר בבורסה.

<sup>1</sup> חברה פרטית בבעלות ובשליטה של מר חיים צוף.

<sup>2</sup> למיטב ידיעת השותפות, כרמן ניהול הינה חברה פרטית, המוחזקת על ידי בני משפחת לבנת (באמצעות חברות פרטיות בבעלותם) (כ-80% מהחון ומזכויות ההצבעה בכרמן ניהול) ויורשיו של מר בנימין גאון ז"ל (באמצעות חברה פרטית בבעלות מלאה) (כ-20% מהחון ומזכויות ההצבעה בכרמן ניהול).

<sup>3</sup> למיטב ידיעת השותפות, הנאמנות הוקמה על ידי מר יעקב מימון לטובת שלושת בניו: 1. אורי מימון; 2. ניר מימון; ו-3. דן מימון. כפי שנמסר לשותפות, עד לחודש מאי 2022 הנאמן שניהל את הנאמנות היה Line Trust Corporation Limited, חברת נאמנות המוחזקת על ידי משרד עורכי דין בג'יברלטר - Hassans International Law Firm Limitd, אשר הינו צד ג' לא קשור ופועל באופן עצמאי. החל מחודש מאי 2022 מונה נאמן חלופי לניהול הנאמנות, Gate Holding Limited, אשר מאוגדת בג'יברלטר ובשליטת מר יעקב מימון.

השותפים המוגבלים בשותפות ליום 31 בדצמבר 2023 הינם יונייטד (57.27% בהון השותפות), כרמן ניהול (20.12% בהון השותפות), הנאמנות (22.59% בהון השותפות) והשותף הכללי בה הינו י.ח.ק מנהלים כלליים בע"מ (0.02% בהון השותפות).

השותף הכללי בשותפות, י.ח.ק. מנהלים כלליים בע"מ, הינו חברה פרטית המוחזקת על ידי יונייטד (כ-57.28%), כרמן ניהול (כ-20.12%), הנאמנות (כ-22.6%).

למיטב ידיעת השותפות, בעל השליטה בשותפות במועד זה הינו מר חיים צוף (להלן: "**בעל השליטה**"), מכוח אחזקותיו בכל הון המניות של יונייטד.

בחודש נובמבר 2021 ביצעה השותפות הנפקה למשקיעים מוסדיים של אגרות החוב בהיקף של 160,048,000 ערך נקוב. דיווח זה כולל את כל המידע הנדרש והאישורים הנדרשים לצורך הדיווח השנתי, כמפורט בסעיף 19.1 לשטר נאמנות של אגרות החוב.

### **3. הצהרה על עמידה בתנאי אגרות החוב**

בתום שנת הדיווח ובמהלכה עמדה השותפות בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות ולא התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי או למימוש בטוחות שניתנו להבטחת התשלום למחזיקי אגרות החוב.

### **4. הדוחות הכספיים**

4.1. הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים המבוקרים של השותפות לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 (להלן: "**הדוחות הכספיים**") מצורפים **כנספת א'** לדיווח שנתי זה.

4.2. דוחות כספיים נפרדים ליום 31 בדצמבר 2023 לפי תקנה 9' לתקנות הדוחות מצורפים **כנספת ב'** לדיווח שנתי זה.

4.3. בהתאם לדוחות הכספיים של השותפות ליום ה-31 בדצמבר 2023, לא מתקיימים בשותפות סימני אזהרה, כהגדרתם בתקנה 10(ב)(14) לתקנות הדוחות.

## 5. עסקאות עם בעל השליטה

5.1. לפרטים אודות הלוואות שניתנו לשותפות על-ידי השותפים, לרבות בעל השליטה, ראו סעיף 7.3 להלן.

5.2. לפרטים אודות עסקאות שלבעל השליטה יש עניין אישי באישורן, אשר אקויטל, חברות בשליטה וחברות קשורות שלה, התקשרו בהן בשנת 2023 או במועד מאוחר לכך ועד מועד פרסום הדוחות הכספיים או שהן עדיין בתוקף במועד זה, ראו פירוט לפי תקנה 22 בפרק ד' (פרטים נוספים על החברה) בדוח התקופתי של אקויטל ליום ה-31 בדצמבר 2023 שפורסם ביום 31.3.2024 במערכת המא"י"ה (מס' אסמכתא: 2024-01-036627) (להלן: "הדוח התקופתי של אקויטל").

## 6. גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב (סדרה ב')

האם הסדרה מהותית? <sup>4</sup>	כן
מועד ההנפקה	14 בנובמבר 2021
סך ערך נקוב במועד ההנפקה	160,048,000
יתרת ערך נקוב ליום 31 בדצמבר 2023	114,320,014
שווי נקוב מוערך מחדש לפי תנאי ההצמדה	לא רלוונטי, אגרות החוב אינן צמודות (קרן וריבית) לבסיס הצמדה כלשהו
סכום הריבית שנצברה בספרים ליום 31 בדצמבר 2023	0 ש"ח
ערך בספרים של יתרת אגרות החוב (כולל ריבית צבורה) ליום 31 בדצמבר 2023	113,895,362
השווי הבורסאי ליום 31 בדצמבר 2023	לא רלוונטי, אגרות החוב אינן רשומות למסחר בבורסה
יתרת ערך נקוב למועד הדוח	114,320,014
סוג הריבית ושיעורה	ריבית קבועה בשיעור שנתי של 2.86%. יצוין, כי בשטר הנאמנות בגין אגרות החוב (סדרה ב'), נקבעו מספר מנגנונים להתאמה של שיעור הריבית השנתית בגין אגרות החוב, וזאת כתוצאה משינויים מסוימים בהון העצמי של השותפות על פי דוחותיה הכספיים (סולו), ו/או ביחס הון עצמי למאזן ו/או כתוצאה משינויים מסוימים בדירוג אגרות החוב והפסקת דירוג. בהתאם למנגנוני ההתאמה האמורים (במצטבר), תוספת שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב לא תעלה בכל מקרה על שיעור שנתי של 3.36% (למעט במקרה שקמה זכאות לריבית פיגורים). לפרטים ראה נספח א' לשטר הנאמנות.
מועדי תשלום הקרן	שבעה (7) תשלומים שנתיים ביום 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים 2022 עד 2028 (כולל). פרעון ששת התשלומים הראשונים יהיה בשיעור של 14.28571% מסכום הקרן והתשלום השביעי יהיה בשיעור של 14.28574% מסכום הקרן.
מועדי תשלום הריבית	הריבית על היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב (סדרה ב') תשולם בתשלומים שנתיים, ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2022 עד 2028 (כולל), בגין תקופה של 12 חודשים שקדמה למועד תשלום הריבית, פרט לתשלום בגין תקופת הריבית הראשונה אשר ישולם ביום 31 בדצמבר 2022, עבור התקופה המתחילה ביום המסחר הראשון שלאחר יום המכרז על אגרות החוב והמסתיימת ביום האחרון שלפני תשלום הריבית הראשון, היינו ביום 31 בדצמבר 2022, מחושבת על בסיס 365 ימים בשנה, לפי מספר הימים בתקופה זו.
תנאי הצמדה	אגרות החוב אינן צמודות (קרן וריבית) לבסיס הצמדה כלשהו.

<sup>4</sup> סדרה תחשב מהותית אם סך התחייבויות התאגיד על-פיה לתום שנת הדיווח, כפי שהן מוצגות במסגרת הנתונים לפי תקנה 9, מהוות חמישה אחוזים או יותר מסך התחייבויות התאגיד, כפי שהן מוצגות במסגרת הנתונים האמורים.

לא	האם האג"ח ניתנות להמרה?
השותפות רשאית, בכל עת, החל ממועד רישומן של אגרות החוב למסחר במערכת רצף מוסדיים לפי שיקול דעתה הבלעדי, לבצע פדיון מוקדם לאגרות החוב, מלא או חלקי, והכל בהתאם להוראות סעיף 8.16.1 לשטר הנאמנות.	זכות השותפות לבצע פדיון מוקדם
אין	ערבות שניתנה בגין האג"ח
דירוג שנקבע למועד הדוח: ilA, על-ידי Standard & Poor's Maalot (להלן: "מעלות") (דירוג שנקבע למועד ההנפקה על ידי מעלות ilA).	דירוג
לפרטים אודות דוח הדירוג העדכני לאגרות החוב של השותפות, ראו דיווח מידי שפרסמה מעלות ביום 6 במרץ 2024 (אסמכתא 2024-15-022977), אשר האמור בו נכלל בדוח זה בדרך של הפניה.	
שטראוס, לזר חברה לנאמנות (1992) בע"מ, רחוב יגאל אלון 94 תל-אביב. אחראי על איגרות החוב בחברת הנאמנות: אורי לזר. כתובת דוא"ל: ori@slcpa.co.il טלפון: 03-6237777.	הנאמן
שעבוד קבוע, יחיד, ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום, לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב, של מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת של אקויטל אשר תופקדה בחשבון הנאמנות, כאשר כל זכויות השותפות בחשבון הנאמנות לרבות הכספים, הפיקדונות וניירות הערך שיופקדו בחשבון מעת לעת, לרבות מניות אקויטל ככל שיהיו בחשבון מעת לעת, ישועבדו בשעבוד קבוע, יחיד, ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום, לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב.	בטוחות
כמות המניות המשועבדות כאמור לעיל לא תקנה זכויות הצבעה באקויטל בשיעור העולה על 24.5%. יתרת המניות שמחזיקה השותפות באקויטל מופקדות בחשבון השותפות. המניות המופקדות והמניות החופשיות בחשבון השותפות תקנינה זכויות הצבעה בשיעור הגבוה ביותר מבין המחזיקים במניות אקויטל, ולפחות 5% יותר מבעל המניות השני בגודלו (המחזיק בעצמו או ביחד עם אחרים) ובכל מקרה לא יפחתו כמות המניות המופקדות והחופשיות מכמות המקנה שיעור של 25% מזכויות ההצבעה באקויטל. אם יפחת סך המניות המופקדות והמניות החופשיות יחדיו מהכמות המזערית, יועברו מניות משועבדות מחשבון הנאמנות לחשבון השותפות בכמות המינימלית שלאחריה תושג הכמות המזערית, והכל בהתאם להוראות סעיף 7 לשטר הנאמנות.	
השותפות תהיה זכאית, מעת לעת, להחליף את השעבוד על המניות המשועבדות, כולן או חלקן, באחד או יותר מהנכסים הבאים: (א) מזומן ו/או פקדונות כספיים בבנק ישראלי ו/או ניירות ערך ממשלתיים של מדינת ישראל ו/או מלווים קצרי מועד של מדינת ישראל אשר יופקדו בחשבון הנאמנות; (ב) ערבות בנקאית, והכל בהתאם להוראות שנקבעו בסעיף 7.10 לשטר הנאמנות.	
נכון למועד פרסום הדוח, השעבודים שהשותפות התחייבה להם תקפים על פי כל דין ומסמכי ההתאגדות.	
3,784,695 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת של אקויטל המופקדות בחשבון הנאמנות. לפרטים נוספים אודות זכויות השותפות במניות המשועבדות ראו סעיף 7.8 לשטר הנאמנות. להצהרות השותפות בקשר עם המניות המשועבדות, ראו סעיף 2 לנספח ה' לשטר הנאמנות.	המניות המשועבדות
כל עוד תהיינה אגרות חוב קיימות במחזור (דהיינו, כל עוד אגרות החוב לא נפרעו או סולקו במלואן בכל דרך שהיא, לרבות בדרך של רכישה עצמית ו/או פדיון מוקדם), השותפות מתחייבת כי לא תשעבד, תמשכן, תמחה על דרך השעבוד, או תעמיד כבטוחה אחרת מסוג כלשהו בכל דרגה שהיא או כערובה אחרת לחיוב כלשהו, שלה או של אחרים, לטובת צד שלישי כלשהו, את המניות המופקדות או נכסים אחרים ככל שיהיו לה ללא הסכמה מראש של מחזיקי אגרות החוב בהחלטה מיוחדת, והכל בהתאם להוראות סעיף 8.10 לשטר הנאמנות.	הגבלה שחלה על השותפות בקשר עם יצירת שעבודים נוספים על נכסיה או בקשר לסמכותה להנפיק אגרות חוב נוספות
השותפות לא תגייס חוב נוסף למעט כדלקמן: (א) על דרך של הרחבת סדרה בהתאם להוראות סעיף 2.4.4 לשטר הנאמנות; או (ב) בדרך של הנפקת סדרה חדשה של אגרות חוב אשר לגביה יחולו המגבלות הקבועות לגבי הרחבת סדרה כאמור בסעיף 2.4.4 לשטר הנאמנות, ואשר תמורתה תשמש לפירעון מוקדם של מלוא אגרות החוב או (ג) גיוס חוב (לרבות חוב בנקאי), אשר תמורתו תשמש לפירעון מוקדם של מלוא אגרות החוב; או (ד) נטילת אשראי בנקאי בהיקף של עד 1 מיליון ש"ח בשנה, על בסיס מצטבר, לפעילות שוטפת.	
השותפות תהא רשאית לבצע שחרור ו/או החלפה ו/או מכירה של הנכסים המשועבדים, וזאת בכפוף ובהתאם להוראות הקבועות בשטר הנאמנות בסעיפים 7.9 עד 7.11, בהתאמה.	
לא	התקיימות תנאים המקימים עילה להעמדת הסדרה לפירעון מידי/מימוש בטוחות

לא	הודעת נאמן כי השותפות אינה עומדת בתנאים ובהתחייבויות לפי שטר הנאמנות או שהתקיימה עילה לפירעון מיידי/מימוש בטוחות
לא	דרישת הנאמן לבצע פעולות שונות ובכלל זה לכנס את מחזיקי האג"ח
לא	שינוי או הצעה לשינוי תנאי אגרות החוב

מגבלות עיקריות החלות על השותפות מכוח שטר הנאמנות	
<b>מגבלה על ביצוע חלוקה</b>	השותפות תהא רשאית לחלק מרווחיה או לפרוע הלוואות בעלים, בתנאי שתמציא לנאמן אישור חתום על ידי דירקטור בשותף הכללי, עובר לביצוע החלוקה, לפי: (א) ההון העצמי של השותפות בעקבות החלוקה לא יפחת מ- 750 מיליוני ש"ח. הבחינה תיעשה בהתאם לדוחות הכספיים (סולו) האחרונים שפורסמו לפני מועד אישור החלוקה; (ב) יחס הון עצמי למאזן בעקבות החלוקה לא יפחת מ- 60%. הבחינה תיעשה בהתאם לדוחות הכספיים (סולו) האחרונים שנחתמו לפני מועד אישור החלוקה; (ג) לא מתקיימת עילה להעמדה לפירעון מיידי כאמור בסעיף 9.1 לשטר הנאמנות; (ד) יחס חוב לבטוחה לאחר החלוקה לא יעלה על יחס חוב לבטוחה לביצוע פעולות.
<b>התחייבויות פיננסיות</b>	(א) ההון העצמי של השותפות לא יפחת, במשך שני רבעונים עוקבים, מסך של 650 מיליון ש"ח על-פי דוחותיה הכספיים (סולו) המבוקרים או הסקורים האחרונים, לפי העניין, של השותפות. ליום 31 בדצמבר 2023 עמד ההון העצמי של השותפות כאמור על כ-1,714 מיליוני ש"ח. (ב) יחס הון עצמי למאזן לא יפחת, במשך שני רבעונים עוקבים, משיעור של 50% (על פי דוחות כספיים סולו האחרונים של השותפות). ליום 31 בדצמבר 2023 עמד יחס ההון כאמור על כ-89%. (ג) יחס חוב לבטוחה לא יעלה על 45%. יחס זה נבחן אחת לחודש, בכל יום א' הראשון שלאחר ה-1 החודש. שטר הנאמנות קובע מספר פעולות אסורות לביצוע כאשר יחס חוב לבטוחה כאמור עולה על 40%. עילה לפירעון מיידי תתקיים רק כאשר יחס חוב לבטוחה יהיה גבוה מ-45% ולא ננקטו צעדים בתוך 14 ימי עסקים ממועד הבדיקה על מנת לרפא את ההפרה. אולם, אם יחס חוב לבטוחה יהיה גבוה מ-65% תקופת הריפוי תצטמצם לשלושה ימי עסקים. ליום 31 בדצמבר 2023 וסמוך למועד הדוח עמד יחס זה על כ-9%.
<b>פעילות השותפות</b>	כל זמן שאגרות החוב טרם נפרעו במלואן, השותפות התחייבה שלא לבצע פעילות עסקית כלשהי פרט לאחזקתה במניות אקויטל, רכישתן ומכירתן מעת לעת וגיוס מימון באופן המותר על-פי שטר הנאמנות (לרבות כל הפעולות הנלוות לצורך פעולות אלו). לפרטים נוספים ראו סעיף 8.15 לשטר הנאמנות.
<b>עסקאות בעלי שליטה</b>	בהתאם להוראות סעיף 8.14 לשטר הנאמנות, השותפות התחייבה, כי לא תבצע עסקאות חריגות של השותפות (כהגדרתן בחוק החברות), עם בעל השליטה בה, או עסקאות חריגות של השותפות עם אדם אחר שלבעל השליטה יש בהן עניין אישי (להלן: "עסקאות מיוחדות"), אלא אם העסקה (או העסקאות) נועדו לשם ריפוי אי-עמידתה של השותפות באחת או יותר מאמות המידה הפיננסיות המפורטות לעיל. יחד עם זאת, עסקאות בעל שליטה המפורטות להלן לא תיחשבנה "עסקאות מיוחדות" ולא תהיינה כפופות לאמור לעיל (להלן: "העסקאות הפטורות"): (א) העסקאות המפורטות במזכר ההנפקה; (ב) כל עסקה וכן כל שינוי של עסקה קיימת, בהתאם לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי ענין), תש"ס-2000; (ג) רכישת מניות אקויטל מידי אקויטל על-ידי מחזיק קשור.

<sup>5</sup> "הון עצמי" - הון השותפות, לפי דוח הסולו של השותפות, ובתוספת הלוואות בעלים הנחותות לזכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'). לעניין סעיף זה, הלוואת בעלים תיחשב נחותה לאגרות החוב רק אם לפי תנאיה - היא תיפרע רק לאחר פירעון המלא של אגרות החוב. דרישת ההון מעודכנת לאחר תשלומי קרן אגרות החוב שכבר נעשו.

<sup>6</sup> היחס בין היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב והריבית שנצברה בגין יתרה זו עד למועד הבדיקה בניכוי שווי המזומנים לבין שווי המניות המופקדות והמשועבדות.

## **7. מימון (סולו ומאוחד)**

**7.1.** לפרטים בדבר אגרות החוב (סדרה ב') אשר הנפיקה השותפות ראו ביאור 1.23.ב.1) לדוחות הכספיים המאוחדים.

**7.2.** בחודש מרס 2020 העמידה יונייטד הלוואה לשותפות בסך של כ- 2,085 אלפי ש"ח. ההלוואה אינה צמודה ואינה נושאת ריבית לפירעון בתשלום אחד ביום 31 בדצמבר 2020. בחודש אפריל 2020, העמידו יונייטד וכרמן הלוואות לשותפות בסך של כ- 29,280 אלפי ש"ח וכ- 11,020 אלפי ש"ח, בהתאמה, ובחודש יולי 2020 העמידה הנאמנות הלוואה לשותפות בסך של כ- 4,709 אלפי ש"ח. ההלוואות, בסך כולל של כ- 47,094 אלפי ש"ח, הועמדו על ידי השותפים לפי חלקם היחסי בבעלות בשותפות. ההלוואות אינן צמודות ואינן נושאות ריבית ואמורות היו להיפרע בתשלום אחד ביום 31 בדצמבר 2020. בחודש דצמבר 2020, החליטו השותפים על דחיית מועד הפירעון של ההלוואות הנ"ל ליום 31 בדצמבר 2022. בחודש דצמבר 2022, החליטו השותפים על דחיית מועד הפירעון של ההלוואות הנ"ל ליום 31 בדצמבר 2024.

בחודש דצמבר 2022, העמידו יונייטד, הנאמנות וכרמן, הלוואות לשותפות בסך של 14,325 אלפי ש"ח, 5,650 אלפי ש"ח ו- 5,025 אלפי ש"ח, בהתאמה. ההלוואות, בסך כולל של 25,000 אלפי ש"ח, הועמדו על ידי השותפים לפי חלקם היחסי בבעלות בשותפות. ההלוואות אינן צמודות ואינן נושאות ריבית ותפרענה בתשלום אחד ביום 31 בדצמבר 2024. השותפים רשאים לדון בתנאי ההלוואה לעיל היה ויידרש.

ההלוואות האמורות נמדדו במועד הנפקתן או דחיית מועד פירעון לפי שווין ההוגן וזאת בהתבסס על ריבית שוק בשיעור של 8%. בשנת 2022 ההפרש בין השווי ההוגן לבין סכומי ההלוואות שהועמדו על ידי השותפים המוגבלים נזקף להון בסעיף קרן הון בגין עסקאות עם השותפים בסך 10,285 אלפי ש"ח.

נכון ליום 31 בדצמבר 2023, מוצגות ההלוואות האמורות לפי עלותן המופחתת ובתוספת הריבית שנצברה בגין עד לאותו תאריך על סך של כ- 66,754 אלפי ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2022 – כ- 61,809 אלפי ש"ח).

נכון ליום 31 בדצמבר 2023, יתרת ההלוואות מיונייטד, כרמן והנאמנות הסתכמו לסך של כ- 42,306 אלפי ש"ח, כ- 14,856 אלפי ש"ח וכ- 9,592 אלפי ש"ח, בהתאמה (ליום 31 בדצמבר 2022 - כ- 39,172 אלפי ש"ח, כ- 13,756 אלפי ש"ח וכ- 8,881 אלפי ש"ח, בהתאמה).

**7.3.** ביום 22 בדצמבר 2023 העמידה הנאמנות, באמצעות מר יעקב מימון, הלוואה לשותפות בסך של 25,000 אלפי ש"ח. ההלוואה צמודה למדד המחירים לצרכן, נושאת ריבית שנתית בשיעור של 4% ותפרע בארבעה תשלומים רצופים ושווים אשר הראשון שבהם יהיה ביום 31 בדצמבר 2029. ההלוואה שימשה לצורכי התשלום השני של אגרות החוב (קרן וריבית) ביום 31 בדצמבר 2023.

7.4. ליום 31 בדצמבר 2023, יתרת שטרי ההון הצמיתים שהעמידו יונייטד, כרמן והנאמנות לשותפות הסתכמו לסך של כ- 79,493 אלפי ש"ח, 27,898 אלפי ש"ח ו- 39,024 אלפי ש"ח, בהתאמה. שטרי ההון הצמיתים אינם צמודים, אינם נושאים ריבית, ניתנים לפירעון בהתאם להחלטת השותפות בלבד לאחר 5 שנים ממועד הנפקתם או יפרעו בעת פרוק השותפות והן נחותות ביחס לכל התחייבות אחרת של השותפות. בהתאם לכך, שטרי ההון הצמיתים הוצגו במסגרת הון השותפות.

7.5. מעבר לאמור לעיל, קיימות התחייבויות אחרות לצד קשור בסך של כ- 709 אלפי ש"ח.

7.6. לפרטים אודות היבטי המימון של קבוצת אקויטל, ראו סעיף 14 בחלק הרביעי - עניינים הנוגעים לפעילות הקבוצה בכללותה - לפרק א' לדוח התקופתי של אקויטל.

## **8. מקרקעין ורכוש קבוע (סולו)**

נכון ליום 31 בדצמבר 2023, לשותפות אין מקרקעין או רכוש קבוע מהותיים.

## **9. הסכמים של השותפות**

לפרטים בדבר הסכמים מהותיים של חברות הקבוצה, ראו ביאור 38 לדוחות הכספיים.

## **10. התחייבויות וערבויות השותפות**

10.1. נכון ליום ה-31 בדצמבר 2023, השותפות אינה ערבה לחובות כלשהם. לפרטים בדבר ערבויות של שאר חברות הקבוצה, ראו ביאור 38 לדוחות הכספיים.

10.2. לפרטים בדבר התחייבויות השותפות, ראו ביאור 7 למידע הכספי הנפרד של השותפות ליום 31 בדצמבר 2023 (סולו). לפרטים בדבר התחייבויות השותפות, במיוחד עם קבוצת אקויטל, ראו ביאור 40 לדוחות הכספיים.

## **11. שעבודים ובטוחות**

11.1. להבטחת הקיום המלא והמדויק של מלוא התחייבויות השותפות לרבות פירעון כל תשלומי הקרן והריבית (לרבות ריבית פיגורים) של אגרות החוב בהתאם להוראות שטר הנאמנות, השותפות שעבדה בשעבוד קבוע, יחיד, ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום, לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב:

- (א) 3,784,695 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת של אקויטל שבבעלות השותפות, שהופקדו בחשבון הנאמנות; ו-
- (ב) כל זכויות השותפות בחשבון הנאמנות (כהגדרתו בשטר), לרבות הכספים, הפקדונות וניירות הערך שיופקדו בחשבון מעת לעת, לרבות מניות אקויטל ככל שיהיו בחשבון מעת לעת, בהתאם להוראות הסכם השעבוד המצורף לשטר.



לתיאור הנכסים המשועבדים, פרטים בדבר זכויות השותפות במניות המשועבדות, וכן התנאים שנקבעו לשחרור, החלפת או מכירת הנכסים המשועבדים, וכן זכויות הנאמן בקשר עם המניות המופקדות (כמשמעותן בשטר) ראו סעיף 7 לשטר הנאמנות.

**11.2.** פרטים בדבר שעבודים ובטוחות של שאר חברות הקבוצה, ראו ביאור 38 לדוחות הכספיים.

## **12. ייעוד תמורת ניירות ערך**

**12.1.** במהלך חודש נובמבר 2021 הנפיקה השותפות את אגרות החוב, בתמורה לסך של כ- 159 מיליון ש"ח (לאחר הוצאות הנפקה). תמורת ההנפקה נטו של אגרות החוב יועדה לשמש את השותפות לצורך פירעון אגרות החוב (סדרה א') שהנפיקה השותפות.

**12.2.** ב-31 בדצמבר 2021 פרעה השותפות בהתאם ללוח הסילוקין, את יתרת קרן איגרות החוב (סדרה א'), בתמורה לסכום של כ- 162 מיליון ש"ח. יתר סכום הפירעון מומן באמצעות שחרור פיקדונות מוגבלים שהוחזקו על ידי הנאמן.

**תאריך:** 6 במאי 2024

---

**י.ח.ק מנהלים כלליים בע"מ**

**השותף הכללי י.ח.ק להשקעות - שותפות מוגבלת**

ע"י חיים צוף, יו"ר דירקטוריון

בועז סימונס, דירקטור

## **נספח א' – דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023**

**י.ח.ק להשקעות - שותפות מוגבלת**

**דוחות כספיים  
לשנה שהסתיימה ביום  
31 בדצמבר 2023**

תוכן העניינים

עמוד	
2	דוחות רואי החשבון המבקרים
4	דוחות על המצב הכספי מאוחדים
6	דוחות על רווח והפסד מאוחדים
7	דוחות על הרווח הכולל מאוחדים
8	דוחות על השינויים בהון מאוחדים
11	דוחות על תזרימי המזומנים מאוחדים
13	באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

סומך חייקין  
מגדל המילניום KPMG  
רחוב הארבעה 17, תא דואר 609  
תל אביב 6100601  
03 684 8000

## **דוח רואי החשבון המבקרים לשותפים בשותפות של י.ח.ק. להשקעות - שותפות מוגבלת**

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המצורפים של י.ח.ק. להשקעות - שותפות מוגבלת (להלן - השותפות) לימים 31 בדצמבר 2022 ו-2023 ואת הדוחות המאוחדים על רווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023. דוחות כספיים אלה הינם באחריות דירקטוריון השותף הכללי. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברות בנות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-0.16% וכ-0.13% מכלל הנכסים המאוחדים לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022, בהתאמה, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-1.22%, כ-1.29% וכ-3.82% מכלל ההכנסות המאוחדות לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2023, 2022 ו-2021, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותן חברות בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג - 1973. על פי תקנים אלה, נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שיושמו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון השותף הכללי וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו ודוחות רואי החשבון האחרים מספקים בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון אחרים, הדוחות הכספיים המאוחדים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של השותפות והחברות המאוחדות שלה לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS).

### **ענייני מפתח בביקורת**

ענייני מפתח בביקורת המפורטים להלן הם העניינים אשר תוקשרו, או שנדרש היה לתקשרם, לדירקטוריון השותף הכללי ואשר, לפי שיקול דעתנו המקצועי, היו המשמעותיים ביותר בביקורת הדוחות הכספיים המאוחדים לתקופה השוטפת. עניינים אלה כוללים, בין היתר, כל עניין אשר: (1) מתייחס, או עשוי להתייחס, לסעיפים או לגילויים מהותיים בדוחות הכספיים המאוחדים וכן (2) שיקול דעתנו לגביהם היה מאתגר, סובייקטיבי או מורכב במיוחד. לעניינים אלה ניתן מענה במסגרת ביקורתנו וגיבוש חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם. התקשור של עניינים אלה להלן אינו משנה את חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם ואין אנו נותנים באמצעות חוות דעת נפרדת על עניינים אלה או על הסעיפים או הגילויים שאליהם הם מתייחסים.

### **עלותם המופחתת של נכסי הנפט והגז במאגר תמר**

#### **מדוע העניין נקבע כעניין מפתח בביקורת**

בהתאם לדוח על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2023, העלות המופחתת של נכסי הנפט והגז במאגר תמר ליום 31 בדצמבר 2023 מסתכמת לסך של כ-3,726 מיליוני ש"ח המהווה כ-15.16% מסך נכסי השותפות לאותו תאריך. כאמור בבאור 3.טו.1. לדוחות הכספיים, נכסי נפט וגז כוללים את עלויות הקידוחים בשלב החיפוש וההערכה וכן עלויות שנצברו בגין פיתוח תשתית המאגרים המוכחים הדרושה להפקת הנפט והגז



סומך חייקין  
מגדל המילניום KPMG  
רחוב הארבעה 17, תא דואר 609  
תל אביב 6100601  
03 684 8000

מהמאגר ועלויות הקמת המערך המשמש להולכת הגז. עלויות אלה מוצגות בדוח על המצב הכספי, לפי העלות, ומופחתות במסגרת הדוח על הרווח הכולל החל ממועד ההפקה כמתואר להלן.

כאמור בביאור 3.טו.ג. לדוחות הכספיים, נכסי נפט וגז במאגר תמר מופחתים על בסיס שיטת יחידות הייצור וזאת ביחס לכמות הגז המופקת במהלך התקופה ביחס לאומדן העתודות המוכחות והצפויות (Proved and Probable Reserves). לצורך אומדן העתודות המוכחות והצפויות מקבלת השותפות דוח אשר הוכן על-פי כללי המערכת לניהול משאבי פטרולים (PRMS) מחברת Netherland Sewell and Associates Inc (להלן - NSAI) שהינה מעריכת עתודות ומשאבים מוסמכת, מומחית ובלתי תלויה. סכום ההפחתה התקופתי מבוסס על אומדן זה, מחושב ביחס לעלות נכסי נפט וגז בספרים בתוספת אומדן סכום ההשקעות העתידיות הנדרשות להפקת העתודות המוכחות והצפויות. אומדן סכום ההשקעות העתידיות מוערך ע"י ההנהלה על בסיס אומדן ביצוע פרויקטים עתידיים אשר ידרשו לטובת שימור ו/או שיפור יכולת ההפקה מהמאגר.

השיקולים העיקריים לקביעתנו כי מדידת העלות המופחתת של נכסי הנפט והגז במאגר תמר הינה עניין מפתח בביקורת כוללים, בין היתר, שיקול הדעת המשמעותי של ההנהלה לקביעת העתודות המוערכות במאגר תמר ואומדן ההשקעות העתידיות הנדרשות להפקת העתודות המוכחות והצפויות ושיקול הדעת המבקר בביצוע נהלי ביקורת הנוגעים להנחות המשמשות לקביעת אומדנים אלו דבר הדורש ידע וניסיון בתחום.

#### **המענה שניתן לעניין המפתח בביקורת**

ביצענו נהלים מבססים לבדיקת העלות המופחתת של נכסי הנפט וגז במאגר תמר וכן בחינת אפקטיביות הבקרה הפנימית של התהליך אשר כללו, בין היתר, את הנהלים הבאים:

- השגת הבנה של הבקורות של השותפות על תהליך נכסי הנפט והגז, הערכת תכנון ויישום של הבקורות ובדיקת האפקטיביות התפעולית שלהן.
- בחינת סבירות ההנחות ששימשו בקביעת האומדנים האמורים.
- בחינת ההכשרה והאובייקטיביות של מומחים שהועסקו מטעם ההנהלה בקביעת אומדן העתודות.
- הערכת השלמות והדיוק של הנתונים בהם השתמשה ההנהלה לאומדן העתודות על ידי השוואתם עם מידע היסטורי ומסמכים אחרים.
- ניתוח השינויים המרכזיים באומדני העתודות המוכחות והצפויות בהשוואה לשנים קודמות.

#### **שווי הוגן של נדל"ן להשקעה**

#### **מדוע העניין נקבע כעניין מפתח בביקורת**

בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023, מדדה השותפות את הנדל"ן להשקעה שלה לפי שוויים ההוגן אשר הסתכם ליום 31 בדצמבר 2023 לסך של כ-14,611 מיליון ש"ח בדוח על המצב הכספי המאוחד המהווה כ- 59.45% מנכסי השותפות וכן הכירה השותפות בהפסד מירידה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה אשר הסתכם בשנת 2023 לסך של כ-142 מיליון ש"ח.

כמתואר בביאורים 2, 3, 5 ו-16 לדוחות הכספיים המאוחדים, נדל"ן להשקעה נמדד לראשונה לפי עלות ובתקופות עוקבות לפי שווי הוגן, כשהשינויים בשווי ההוגן נזקפים לדוח רווח והפסד. מדידת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה מבוססת בעיקר על הערכות שווי של מעריכי שווי חיצוניים בעלי כישורים מקצועיים מתאימים וניסיון עדכני באשר למיקום ולסוג הנדל"ן לגביו נעשית ההערכה.

סומך חייקין  
מגדל המילניום KPMG  
רחוב הארבעה 17, תא דואר 609  
תל אביב 6100601  
03 684 8000

השווי ההוגן של נכסים להשכרה שבמסגרת הנדל"ן להשקעה נאמד תוך שימוש בטכניקת היוון הכנסות אשר מתבססת על תזרימי המזומנים השנתיים הצפויים נטו, המהווים בשיעור היוון המשקף את הסיכונים הספציפיים הגלומים בהם וכמקובל בנכסים ברי השוואה. השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה מבוסס על אמידת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה לאחר השלמת הקמתו בהתבסס על הרווח התפעולי הנקי הצפוי להתקבל מהנכס בשיעור היוון ראוי, בניכוי הערך הנוכחי של אומדן עלויות ההקמה הצפויות לנבוע לצורך השלמתו ובניכוי רווח יזמי סביר, תוך דחייה והפחתת מקדמי סיכון והשווי ההוגן של קרקעות נאמד תוך שימוש בטכניקת ההשוואה לערכי קרקע בנכסים דומים בסמוך תוך התאמות רלוונטיות.

קביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה נקבע על ידי השותפות כאומדן קריטי, הכרוך באי וודאויות והמתבסס על הערכות שווי, הכוללות הנחות שחלקן סובייקטיביות בדבר נתונים שאינם ניתנים לצפייה (רמה 3) בהתחשב בנסיבות ובמידע הטוב ביותר נכון ליום 31 בדצמבר 2023, ואשר נערכו בסיועם של מעריכי שווי חיצוניים. הנחות אלו כוללות בעיקר את שיעור התשואה, את הרווח התפעולי הנקי הצפוי של הנכסים ואת מחירי השוק ליחידות השוואה רלבנטיות. שינויים בהנחות בסיס אלו, לרבות בחירת גישת השמאות המתאימה ביותר, עשויים להביא לשינויים בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה, לעיתים באופן מהותי, ולכן להשפיע גם על מצבה הכספי של השותפות ליום 31 בדצמבר 2023 ועל תוצאות פעולותיה לאותה שנה.

ביקורת על השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה דורשת שיקול דעת של המבקר על מנת לבחון כיצד ביססה ההנהלה את נאותות ההנחות והאומדנים ששימשו במדידת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה. בשל האמור לעיל, ולאור מידת שיקול הדעת הנדרש בקביעת ההנחות העיקריות בהן נעשה שימוש, ורגישות השווי ההוגן של הנכסים להנחות אלו, קבענו כי בחינת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה הינו עניין מפתח בביקורת.

#### **המענה שניתן לעניין המפתח בביקורת**

להלן הנהלים העיקריים שביצענו בקשר עם עניין מפתח זה במסגרת ביקורתנו :  
בחנו את תהליך ההערכה לחישוב שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ואת התכנון, היישום והאפקטיביות התפעולית של בקורות פנימיות מסוימות הקשורות לקביעת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה.  
ביצענו נהלים מבססים לבדיקת האומדנים וההנחות ששימשו למדידת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה על בסיס מצגים פנימיים וחיצוניים שקיבלנו.  
נהלים אלו כללו, בין היתר :

- הערכת הכשירות ואי התלות של מעריכי השווי אשר מעסיקה השותפות.
- בדיקה של שלמות ודיוק המידע והנתונים המשמשים במודל לקביעת שווי ההוגן.
- סקירת המתודולוגיה שנבחרה לקביעת השווי ההוגן ובדיקה כי היא תואמת למאפייני הנכס ובחינת סבירות האומדנים וההנחות שנבחרו על ידי ההנהלה בהתאם לפרקטיקה ולנתוני השוק, תוך התחשבות בעסקאות שוטפות בשוק ובסקרים ענפיים. לצורך ביצוע נהלים אלו נעזרנו, בין היתר, על בסיס מדגמי במעריך שווי מומחה מטעמנו.
- בדיקת יישום נאות של ההנחות בחישוב השווי ההוגן ובדיקת החישובים האריתמטיים.

סומך חייקין  
רואי חשבון

6 במאי 2024

2022 אלפי ש"ח	2023 אלפי ש"ח	באור	
			<b>נכסים שוטפים</b>
1,935,764	1,797,943	6	מזומנים ושווי מזומנים
35,521	158,239		פקדונות לזמן קצר
476,144	341,144	7	ניירות ערך מוחזקים למסחר
140,606	77,628	8	פקדונות מוגבלים לזמן קצר
386,750	436,579	א.9	לקוחות
97,768	80,330		נכסי מסים שוטפים
228,729	282,459	10	חייבים ויתרות חובה
244	14,312	ב.9	הכנסות לקבל מרוכשי דירות
17,248	-		נכס לא שוטף מוחזק למכירה
711,453	536,052	א.11 (1)	מלאי בניינים למכירה
4,030,227	3,724,686		<b>סך הכל נכסים שוטפים</b>
			<b>נכסים שאינם שוטפים</b>
903,811	1,125,882	א.11 (2)	מלאי בניינים למכירה לזמן ארוך
258,981	269,113	12	מקרקעין לבנייה
23,406	20,146	13	השקעה בחברות כלולות
534,441	605,647	14	השקעות, חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
3,570,546	3,812,180	15	השקעה בנכסי נפט וגז, נטו
14,576,375	14,610,964	16	נדל"ן להשקעה
2,175	6,307		מיסים נדחים
382,017	404,694	17	רכוש קבוע
20,251,752	20,854,933		<b>סך הכל נכסים שאינם שוטפים</b>
<u>24,281,979</u>	<u>24,579,619</u>		<b>סך הכל נכסים</b>



2022 אלפי ש"ח	2023 אלפי ש"ח	באור	
1,929,582	1,328,112	18	<b>התחייבויות שוטפות</b>
92,919	111,751	19	אשראי לזמן קצר וחלויות שוטפות של הלוואות ואגרות חוב
352,030	434,372	20	ספקים ונותני שירותים
20,605	-	13.1.1.1	זכאים ויתרות זכות
88,597	109,433	35	התחייבות לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
132,390	197,649	21	התחייבויות מסים שוטפים
58,494	17,532	9.1	הפרשות
90,375	70,475	11.5.1	מקדמות מרוכשי דירות
6,692	6,634	24	התחייבויות למתן שירותי בנייה ולעסקת קומבינציה
			התחייבות לרכישת זכויות שאינן מקנות שליטה בחברות מאוחדות
2,771,684	2,275,958		<b>סך הכל התחייבויות שוטפות</b>
334,134	290,160	22	<b>התחייבויות שאינן שוטפות</b>
6,547,231	6,707,479	23	הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
2,347	2,417	25	אגרות חוב
243,573	265,694	21	הטבות לעובדים
2,467,032	2,503,306	35.1	הפרשות
104,954	144,383	26	מסים נדחים
			התחייבויות אחרות לזמן ארוך
9,699,271	9,913,439		<b>סך הכל התחייבויות שאינן שוטפות</b>
12,470,955	12,189,397		<b>סך הכל התחייבויות</b>
		27	<b>הון</b>
142,784	142,784		הון השותפות
146,414	146,414		שטרי הון צמיחים
110,439	110,439		קרן הון בגין עסקאות עם השותפים
(42,526)	(26,855)		קרן הון מהפרשי תרגום
-	26		קרנות הון בגין עסקאות גידור
1,388	1,388		קרן הון הערכה מחדש
(294,233)	(292,023)		קרן הון בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה
695	695		קרנות הון
1,545,051	1,629,482		יתרת עודפים
1,610,012	1,712,350		<b>סך הכל הון המיוחס לשותפים בשותפות</b>
10,201,012	10,677,872		<b>זכויות שאינן מקנות שליטה</b>
11,811,024	12,390,222		<b>סך הכל הון</b>
24,281,979	24,579,619		<b>סך הכל התחייבויות והון</b>

בועז סימונס  
חבר דירקטוריון  
השותף הכללי

חיים צוף  
יו"ר דירקטוריון  
השותף הכללי

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 6 במאי 2024

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

**דוחות על רווח והפסד מאוחדים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר**

2021 אלפי ש"ח	2022 אלפי ש"ח	2023 אלפי ש"ח	באור	
<b>הכנסות</b>				
1,221,266	1,616,146	1,624,631	א.28	ממכירת נפט, גז וקונדנסט בניכוי תמלוגים
28,848	38,679	40,699	ד.38	מתמלוגים מצד שלישי
103,887	172,713	342,819		מדמי מפעיל, דמי ניהול, שיווק נפט ומתן שירותים
785,330	898,645	998,380	1.ב.28	מהשכרה, תפעול נכסים וניהולם
52,178	42,930	84,863	2.ב.28	מכירת דירות
<u>2,191,509</u>	<u>2,769,113</u>	<u>3,091,392</u>		סך הכל הכנסות
<b>הוצאות</b>				
150,845	191,726	254,990	29	עלות הפקת נפט, גז וקונדנסט (ללא פחת והפחתות)
164,807	206,943	208,439		הוצאות פחת והפחתות
82,940	139,738	326,369		עלות מתן שירותים נלווים בתחום הנפט והגז
2,479	740	692	30	הוצאות חיפושי נפט וגז
175,764	192,594	196,614	31	עלות השכרה, תפעול נכסים וניהולם
41,211	43,971	67,046		עלות דירות שנמכרו
<u>618,046</u>	<u>775,712</u>	<u>1,054,150</u>		סך הכל הוצאות
<u>1,573,463</u>	<u>1,993,401</u>	<u>2,037,242</u>		<b>רווח גולמי</b>
1,358,758	512,070	(141,940)	16	עליה (ירידה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
26,132	13,792	(15,903)	1.א.15	(ירידת ערך) ביטול הפסד מירידת ערך נכסי נפט וגז
(22,757)	-	-	17	ירידת ערך רכוש קבוע
(99,004)	(125,532)	(129,360)	32	הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות
98,572	16,617	9,697	א.33	הכנסות אחרות
(18,285)	(20,671)	(32,660)	ב.33	הוצאות אחרות
<u>2,916,879</u>	<u>2,389,677</u>	<u>1,727,076</u>		<b>רווח תפעולי לפני היטל רווחי נפט וגז</b>
(237,485)	(386,775)	(394,951)		היטל רווחי נפט וגז
<u>2,679,394</u>	<u>2,002,902</u>	<u>1,332,125</u>		<b>רווח תפעולי אחרי היטל רווחי נפט וגז</b>
(364,254)	(538,347)	(429,706)		הוצאות מימון
187,929	150,469	196,315		הכנסות מימון
<u>(176,325)</u>	<u>(387,878)</u>	<u>(233,391)</u>	34	הוצאות מימון, נטו
(10,295)	(3,339)	(4,610)	13	חלק בהפסדי חברות מוחזקות, נטו
<u>2,492,774</u>	<u>1,611,685</u>	<u>1,094,126</u>		<b>רווח לפני מסים על ההכנסה</b>
(992,953)	(308,598)	(279,521)	35	הוצאות מסים על ההכנסה
<u>1,499,821</u>	<u>1,303,087</u>	<u>814,603</u>		<b>רווח לשנה</b>
<b>רווח מיוחס ל:</b>				
324,491	171,472	84,431		שותפים בשותפות
1,175,330	1,131,615	730,172		זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>1,499,821</u>	<u>1,303,087</u>	<u>814,603</u>		

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

דוחות על הרווח הכולל מאוחדים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2021 אלפי ש"ח	2022 אלפי ש"ח	2023 אלפי ש"ח	
1,499,821	1,303,087	814,603	רווח לשנה
			פריטי רווח (הפסד) כולל אחר שלאחר ההכרה לראשונה בהפסד הכולל הועברו או יועברו לרווח והפסד
(132,502)	235,075	117,961	הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילויות חוץ החלק האפקטיבי של השינוי נטו בשווי הוגן של גידור תזרימי מזומנים
-	-	(509)	שינוי נטו בשווי ההוגן של מכשירים המשמשים לגידור תזרימי מזומנים שהועבר לרווח והפסד
-	-	1,266	מסים בגין פריטי רווח כולל אחר
-	-	(175)	
(132,502)	235,075	118,543	רווח (הפסד) כולל אחר לשנה, נטו ממס
1,367,319	1,538,162	933,146	סך הכל רווח כולל לשנה
			מיוחס ל:
303,529	194,615	100,177	שותפים בשותפות
1,063,790	1,343,547	832,969	זכויות שאינן מקנות שליטה
1,367,319	1,538,162	933,146	סך הכל רווח כולל לשנה

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

**תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים**

סך הכל הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	הון המיוחס לשותפים בשותפות									
		קרן הון בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה					קרן הון בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה				
		סך הכל	יתרת עודפים	קרנות הון	קרן הון בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן הון מהערכה מחדש	קרן הון בגין עסקאות גידור	קרן הון מהפרשי תרגום	קרן הון בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן הון בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן הון בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה
(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
<b>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023</b>											
11,811,024	10,201,012	1,610,012	1,545,051	695	(294,233)	1,388	-	(42,526)	110,439	146,414	142,784
<b>יתרה ליום 1 בינואר 2023</b>											
<b>סך הכל רווח כולל לשנה:</b>											
814,603	730,172	84,431	84,431	-	-	-	-	-	-	-	-
117,961	102,241	15,720	-	-	-	-	-	15,720	-	-	-
582	556	26	-	-	-	-	26	-	-	-	-
<b>עסקאות עם בעלים שנזקפו ישירות להון:</b>											
6,535	6,535	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(24,968)	(27,092)	2,124	-	-	2,173	-	-	(49)	-	-	-
(94)	(131)	37	-	-	37	-	-	-	-	-	-
(335,421)	(335,421)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
12,390,222	10,677,872	1,712,350	1,629,482	695	(292,023)	1,388	26	(26,855)	110,439	146,414	142,784
<b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2023</b>											

(\*) ראו ביאור 22.ג.

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

סך הכל הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	הון המיוחס לשותפים בשותפות								
		קרן הון בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה			קרן הון בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה			קרן הון בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה		
		קרנות הון			קרנות הון			קרנות הון		
		סך הכל	יתרת עודפים	קרנות הון	סך הכל	יתרת עודפים	קרנות הון	סך הכל	יתרת עודפים	קרנות הון
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
10,287,887	8,798,841	1,489,046	1,373,579	731	(207,893)	1,461	(68,184)	100,154	146,414	142,784
1,303,087	1,131,615	171,472	171,472	-	-	-	-	-	-	-
235,075	211,932	23,143	-	-	-	-	23,143	-	-	-
10,285	-	10,285	-	-	-	-	-	10,285	-	-
9,953	9,953	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(14,320)	(15,074)	754	-	-	802	-	(48)	-	-	-
(20,943)	84,688	(84,688)	-	(36)	(87,142)	(73)	2,563	-	-	-
11,811,024	10,201,012	1,610,012	1,545,051	695	(294,233)	1,388	(42,526)	110,439	146,414	142,784

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022

יתרה ליום 1 בינואר 2022

סך הכל רווח כולל לשנה:

רווח לשנה

הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילויות חוץ

עסקאות עם בעלים שנוקפו ישירות להון:

הלוואות מהשותפים - רכיב הוני (\*)

תשלום מבוסס מניות בחברה מאוחדת

עלייה בשיעור החזקה עקב רכישת מניות

באוצר בחברה מאוחדת

חלוקת מניות אקזיטל על ידי חברה מאוחדת

חלוקת דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

יתרה ליום 31 בדצמבר 2022

(\*) ראו ביאור 22.ג.

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

סך הכל הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	הון המיוחס לשותפים בשותפות								
		קרן הון בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה			קרן הון בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה			קרן הון בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה		
		קרנות הון			קרנות הון			קרנות הון		
		סך הכל	יתרת עודפים	קרנות הון	סך הכל	יתרת עודפים	קרנות הון	סך הכל	יתרת עודפים	קרנות הון
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
9,201,005	8,015,488	1,185,517	1,049,088	731	(207,893)	1,461	(47,222)	100,154	146,414	142,784
1,499,821	1,175,330	324,491	324,491	-	-	-	-	-	-	-
(132,502)	(111,540)	(20,962)	-	-	-	-	(20,962)	-	-	-
1,336	1,336	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(89,184)	(89,184)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(101,101)	(101,101)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(91,488)	(91,488)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
10,287,887	8,798,841	1,489,046	1,373,579	731	(207,893)	1,461	(68,184)	100,154	146,414	142,784

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021

יתרה ליום 1 בינואר 2021

סך הכל רווח כולל לשנה:

רווח לשנה

הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילויות חוץ

עסקאות עם בעלים שנוקפו ישירות להון:

תשלום מבוסס מניות

תשלומי איזון ותשלומי מס לבעלי זכויות

שאינן מקנות שליטה

חלוקת רווחים ודיבידנדים לבעלי זכויות שאינן

מקנות שליטה

מסים עבור בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

יתרה ליום 31 בדצמבר 2021

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

## דוחות על תזרימי המזומנים מאוחדים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2021 אלפי ש"ח	2022 אלפי ש"ח	2023 אלפי ש"ח	
1,499,821	1,303,087	814,603	<b>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</b>
			רווח לשנה
			התאמות:
172,438	213,982	214,886	פחת והפחתות
10,295	3,339	4,610	חלק בהפסדי חברות מוחזקות
(1,358,758)	(512,070)	141,940	ירידה (עליה) בשווי הוגן של נדליין להשקעה, נטו
(26,132)	(13,792)	15,903	הפסד (ביטול הפסד) מירידת ערך נכסי נפט וגז
22,757	-	-	ירידת ערך רכוש קבוע
325,206	288,644	254,460	הוצאות ריבית, הפרשי הצמדה והפרשי שער, נטו
-	(223)	53	הפסד (רווח) מממוש רכוש קבוע
(2,365)	-	1,266	הפסד (רווח) ממכשירים פיננסיים נגזרים, נטו
(147,997)	85,928	20,617	הפסד (רווח) שערך ניירות ערך למסחר
-	(1,775)	7,246	הפסד מירידת ערך החברה כלולה
-	-	-	רווח מממוש השקעה בחברה כלולה
992,953	308,598	279,521	מסים על ההכנסה
4,197	6,840	6,535	תשלומים מבוססי מניות ויחידות השתתפות
1,492,415	1,682,558	1,761,640	
90	(35,890)	9,271	שינוי במפעיל עסקת תמר
97,171	4,858	(14,068)	שינוי בהכנסות לקבל מרוכשי דירות
(19,858)	(88,976)	(37,860)	שינוי בלקוחות
(64,965)	(77,762)	(32,325)	שינוי בחייבים ויתרות חובה
20,531	(14,429)	10,894	שינוי בספקים ונותני שירותים
34,587	83,350	10,357	שינוי בזכאים, יתרות זכות והתחייבויות אחרות לזמן ארוך
(73,738)	(40,252)	(122)	שינוי במלאי בניינים למכירה
13,410	42,679	(40,962)	שינוי במקדמות מרוכשי דירות
9,272	(2,589)	15,945	שינוי בהפרשות ובהטבות לעובדים
1,508,915	1,553,547	1,682,770	
(194,450)	(332,577)	(246,949)	מס הכנסה ששולם
1,314,465	1,220,970	1,435,821	<b>מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת</b>

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

**דוחות על תזרימי המזומנים מאוחדים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר**

2021 אלפי ש"ח	2022 אלפי ש"ח	2023 אלפי ש"ח	
<b>תזרימי מזומנים לפעילות השקעה</b>			
(14,283)	(39,985)	(254,480)	השקעה בנכסי נפט וגז
(45,945)	(7,248)	(15,168)	רכישת רכוש קבוע
(393,811)	(233,280)	(113,457)	השקעה בנדל"ן להשקעה
(68,153)	(69,751)	(30,391)	רכישת ניירות ערך מוחזקים למסחר
195,325	141,827	144,148	מכירת ניירות ערך מוחזקים למסחר
(40,087)	(34,062)	(150,876)	שינוי בפיקדונות וחייבים אחרים, נטו
(25,285)	24,325	(2,578)	מסים עבור רכישת נכסים
-	512	-	תמורה ממכירת רכוש קבוע
-	4,757	17,294	תמורה ממכירת נדל"ן להשקעה
(186,430)	-	-	רכישת מקרקעין לבנייה
-	3,472	-	תמורה מממוש חברה כלולה
1,658	-	-	כניסה לאחד של חברה כלולה
-	-	(8,595)	השקעה בחברה כלולה
(204,135)	(49,621)	31,834	גביית (מתן) הלוואות לזמן ארוך
-	(26,189)	25,068	מזומנים ששוחררו מהגבלה, נטו
35,723	33,584	73,475	ריבית ודיבידנדים שהתקבלו
(745,423)	(251,659)	(283,726)	<b>מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה</b>
<b>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</b>			
-	(14,320)	(24,968)	רכישת מניות באוצר בחברות מאוחדות
8,973	-	-	קבלת הלוואה לזמן ארוך
769,634	1,436,113	1,213,666	הנפקת אגרות חוב בחברות מאוחדות, נטו
(177,153)	(89,183)	-	תשלומי איזון ותשלומי מס לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
(275,958)	(250)	(354,617)	חלוקת רווחים ודיבידנדים לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
-	(32,687)	-	תשלומי איזון לתאגידים בגין שנים 2013-2016 שהועברו לטאמן
(1,325,393)	(1,220,537)	(1,524,645)	פרעון התחייבויות לזמן ארוך
(172,770)	(169,239)	(437,660)	אשראי מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים, נטו
-	25,000	-	קבלת הלוואות מהשותפים המוגבלים בשותפות
-	-	25,000	קבלת הלוואה מצד קשור לשותפות
(37,064)	(22)	(93)	עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה, נטו
(88,332)	(4,293)	-	מקדמות מס ששולמו עבור בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
(212,560)	(200,173)	(198,840)	ריבית ששולמה
(1,510,623)	(269,591)	(1,302,157)	<b>מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון</b>
(941,581)	699,720	(150,062)	<b>עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים</b>
(23,024)	45,867	12,241	<b>השפעת תנודות בשער החליפין על יתרות מזומנים ושווי מזומנים</b>
2,154,782	1,190,177	1,935,764	<b>מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה</b>
1,190,177	1,935,764	1,797,943	<b>מזומנים ושווי מזומנים לסוף שנה</b>

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.



## באור 1 - כללי

### א. הישות המדווחת ופעילותה

י.ח.ק להשקעות - שותפות מוגבלת (להלן - השותפות), הינה שותפות רשומה שהוקמה ביום 25 בפברואר 1997, במטרה להחזיק במניות חברת אקויטל בע"מ (להלן - אקויטל), חברה ציבורית שניירות הערך שלה נסחרים בבורסה לניירות ערך בתל אביב (להלן - הבורסה). המען הרשמי של השותפות הינו רחוב גרניט 8, פתח תקווה. לשותפות שליטה באקויטל. בעל השליטה הסופי בשותפות ובשותף הכללי בשותפות הינו מר חיים צוף.

הרכב השותפים בשותפות ליום 31 בדצמבר 2023 ו- 2022:	
השותף הכללי:	י.ח.ק. מנהלים כלליים בע"מ
השותפים המוגבלים:	UNITED KINGSWAY LTD. (להלן - יונייטד)
	קרמן ניהול ונכסים (1997) בע"מ (להלן - קרמן)
	The Gate Settlement (להלן - הנאמנות) (*)
0.02%	
57.27%	
20.12%	
22.59%	

(\*) הנאמנות הוקמה על ידי יעקב מימון לטובת שלושת בניו: אורי מימון, ניר מימון ודן מימון. הנאמן, Line Trust Corporation Limited (להלן - הנאמן), הינו חברת נאמנות המוחזקת על ידי משרד עורכי דין בגיברלטר Hassans International Law Firm Limited, אשר הינו צד ג' לא קשור ופועל באופן עצמאי. ביום 3 במאי 2022, הודיע הנאמן לשותפות, כי מינה את חברת Gate Limited Holdings, המאוגדת בגיברלטר, בשליטת מר יעקב מימון, כנאמן במקומו לניהול הנאמנות.

### ב. מלחמת "חרבות ברזל"

ביום 7 באוקטובר 2023, פרצה מלחמת "חרבות ברזל" (להלן - המלחמה), בעקבות מתקפת פתע של ארגון הטרור חמאס. במקביל, בגבול הצפוני של ישראל יזם ארגון הטרור חיזבאללה פעולות לחימה כנגד ישראל, אשר הובילו לעימות צבאי נגדו. בעקבות האמור, גויסו מאות אלפי אנשי מילואים ויישובים בדרום הארץ ובצפונה פונו מתושביהם.

בעקבות המלחמה, בחודש אוקטובר 2023 הודיעו חברות דירוג האשראי Moody's ו-Fitch כי דירוג האשראי של מדינת ישראל נמצא בבחינה להורדת דירוג. כמו כן, חברת דירוג האשראי S&P הודיעה על הורדת תחזית דירוג האשראי של מדינת ישראל מיציבה לשלילית, תוך הותרת דירוג האשראי הקיים ללא שינוי. לאחר מועד הדיווח, בחודש פברואר 2024, על רקע השלכות המלחמה, הודיעה חברת דירוג האשראי Moody's על הורדת דירוג האשראי של ישראל מרמה של A1 לרמה של A2 ובנוסף העמידה תחזית דירוג שלילית העלולה לגרום בעתיד להורדה אפשרית נוספת בדירוג.

#### תחום הנדל"ן:

בעקבות המלחמה חלה ירידה בפעילות העסקית במשק, ברם נכון למועד אישור הדוחות הכספיים חלה התמתנות ניכרת בהשפעות האמורות וניכרת השפעה בעיקר על הפעילות העסקית של שוכרי שטחים מסחריים בצפון הארץ. בשלב זה הקבוצה העניקה הקלות תזרימיות (דחיית ו/או פריסת תשלומי דמי שכירות וניהול) לחלק משוכריה שפעילותם הושפעה מהמלחמה. להערכת השותפות, נכון למועד אישור הדוחות הכספיים לא קיימת השפעה מהותית של המלחמה על הפעילות העסקית השוטפת של השותפות בתחום הנדל"ן.

לקבוצה מספר פרויקטים בהקמה בישראל בהיקפים משמעותיים המבוצעים בעיקר באמצעות קבלני ביצוע. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, הבנייה בפרויקטים אלו נמשכת, אולם המחסור בכוח אדם אצל הקבלנים המבצעים עלול לגרום לעיכוב בלוחות הזמנים להשלמת הפרויקטים. כמו כן לגבי ביצוע עבודות שבגינן טרם נחתמו חוזים, יתכנו עיכובים בלוחות זמנים עקב מחסור בכוח אדם ועיכובים באספקת חומרי הבניה וכן גידול בעלויות הביצוע עקב התייקרות במחירי ההובלה. להערכת השותפות, נכון למועד אישור הדוחות הכספיים אין באמור לעיל בכדי להשפיע באופן מהותי על מועדי השלמתם ועלותם של פרויקטים אלו. יחד עם זאת, לאור אי הוודאות ביחס להתפתחות המלחמה והשפעותיה, אין ביכולת השותפות לאמוד באופן סופי את היקף ההשפעה על לוחות הזמנים ועל עלותם של הפרויקטים האמורים.

יצוין, כי לעלייה בשיעורי הריבית בישראל, ככל שתהיה, לרבות עקב הורדת דירוג האשראי של מדינת ישראל כאמור לעיל, עשויה להיות השפעה הן על עלות מחזור חוב של אשראי קיים והן על השווי ההוגן של נכסי הנדל"ן להשקעה של הקבוצה בישראל לאור שינוי אפשרי בשיעורי ההיוון של נכסים אלו.

#### תחום הנפט והגז:

עם פרוץ המלחמה מפעילת פרויקט תמר, Chevron Mediterranean Limited (להלן - המפעילה), קיבלה הודעה ממשרד האנרגיה, כי לאור המצב הבטחוני בישראל כתוצאה מהמלחמה, היא נדרשת לעצור את פעילות ההפקה ממאגר תמר, ובהתאם ביום 7 באוקטובר 2023 הופסקה ההפקה ממאגר תמר. ביום 9 בנובמבר 2023 קיבלה המפעילה הודעה ממשרד האנרגיה, לפיה ניתן לחדש את ההפקה ממאגר תמר. ביום 13 בנובמבר 2023 חזרה אסדת תמר להפקה סדירה.

להערכת השותפות, בהתבסס על יועציה המשפטיים של ישראל מקו נגב 2 - שותפות מוגבלת (להלן - ישראל מקו נגב 2), לא קיימת חשיפה בגין אי אספקת גז ללקוחותיה של ישראל מקו נגב 2 בתקופה האמורה, זאת לאור סעיף "כח עליון" אשר מצוי בהסכמים עם לקוחות. הודעה על הפעלת סעיף "כח עליון" נמסרה ללקוחות תמר.

## באור 1 - כללי (המשך)

### ב. מלחמת "חרבות ברזל" (המשך)

בהתבסס על צפי ההפקה לרבעון הרביעי לשנת 2023, הפסקת ההפקה ממאגר תמר בתקופה האמורה מסתכמת באובדן הכנסות לשותפות (ממכירת נפט, גז טבעי וקונדנסט בניכוי תמלוגים וכן מתמלוגים מצד שלישי) בסך כולל של כ- 185 מיליון ש"ח (כ- 48 מיליון דולר), אשר הקטין את הרווח הנקי המיוחס לשותפים בשותפות בסכום כולל של כ- 6 מיליון ש"ח (כ- 2 מיליון דולר).

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

באשר לפרויקט ההרחבה, כמפורט בבאור 1.ג.15, נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, ההשקעות שאושרו בפרויקט ההרחבה, ממשיכות כסדרן. יחד עם זאת, לאור חוסר הודאות בקשר להתפתחות המלחמה ומשכה, עלולים לחול דחייה בלוחות הזמנים שנקבעו וגידול בעלויות השלב הראשון של פרויקט ההרחבה לעומת אומדן העלויות נכון למועד אישור הדוחות הכספיים המסתכם בכ- 617 מיליון דולר (100% מהפרויקט).

באשר לפרויקט אשדוד-אשקלון, כמפורט בבאור 5.ד.1.38, ביום 10 באוקטובר 2023 קיבלה המפעילה מנתג"ז הודעה שבעקבות המלחמה הופסקו העבודות בפרויקט אשדוד-אשקלון, וכי הצפי למועד תחילת ההזרמה הינו לפחות ארבעה חודשים ממועד חידוש העבודות. לאחר מועד הדיווח, בחודש פברואר 2024 הודיע הקבלן המבצע של העבודות לנתג"ז, כי הוא עובר לאתר אחר וכי הוא צפוי לחזור לאזור לקראת אוגוסט-ספטמבר 2024 על מנת להשלים את התחייבויותיו בפרויקט. חידוש העבודות מותנה באישורים רגולטורים החלים על הקבלן האמור. לאור האמור קיימת אי ודאות לגבי מועד הסיום המשוער של הפרויקט האמור ועלותו הסופית.

בעקבות המלחמה, בחודש נובמבר 2023 בחנה מעלות את דירוג ישראלמקו נגב 2 ואגרות החוב שלה (סדרות א', ב', ו-ג') והורידה את תחזית הדירוג שלה מיציבה לשלילית, תוך הותרת הדירוג הקיים (ilAA) על כנו.

לפרטים בדבר העברת זכויות למפעיל מיועד בחזקת שמשון והגשת בקשה לקבלת אורכה בלוח הזמנים בתוכנית העבודה לאור המלחמה, ראו באור 3.א.30.

נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, פרט לאובדן ההכנסות כתוצאה מהפסקת ההפקה ממאגר תמר כאמור לעיל, למלחמה לא הייתה השפעה מהותית על השותפות, כמו כן, השותפות אינה צופה השפעה מהותית של המלחמה על איתנותה הפיננסית ועל יכולתה לפרוע את התחייבויותיה בתקופה הנראית לעין זאת, בין היתר, לאור יתרות מזומנים, פיקדונות ותיק ניירות ערך סחירים העומדים לרשותה וניתנים למימוש מהיר. יחד עם זאת, קיים חוסר וודאות בקשר להתפתחות המלחמה, היקפה, משכה והשלכותיה, ולפיכך, לא ניתן בשלב זה להעריך את היקף ההשפעה המלא של המלחמה על פעילות השותפות ושווי נכסיה.

### ג. שינוי בעקומי הריבית וציפיות האינפלציה

החל משנת 2021 חלה עליה בשיעורי האינפלציה בישראל ובעולם - בשנת 2021 עלה מדד המחירים לצרכן בישראל, עליה אשר המשיכה גם לשנת 2023. לצד עליית המחירים העולמית החליטו בנקים מרכזיים בעולם להעלות את הריבית במטרה לבלום את עליות המחירים. לשינויי הריביות ולעלייה בשיעורי האינפלציה הייתה השפעה משמעותית על פריטים בדוחות הכספיים אשר ההתייחסות לגביהם כלולה בבאור 16 בדבר נדל"ן להשקעה, לעניין שינויים בשווי ההון, בבאור 21.ב בדבר התחייבות לסילוק נכסים ובבאור 40 בדבר מכשירים פיננסיים, לעניין סיכון מדד, מטבע חוץ וריבית.

### ד. סיום מו"מ למיזוג עם נפטא חברה ישראלית לנפט בע"מ (להלן - נפטא)

ביום 17 באוקטובר 2021 החליט דירקטוריון אקויטל לפנות לנפטא, חברה ציבורית בשליטת השותפות, בהצעה לניהול משא ומתן בקשר לעסקת מיזוג (לרבות מיזוג משולש הופכל), במסגרתו יקבלו כל בעלי מניות נפטא (למעט י.ו.א.ל. - ירושלים אויל אקספלוריישן בע"מ (להלן - יואל)), בתמורה להחזקתם במניות נפטא, תמורה במניות אקויטל ו/או במזומן. במסגרת המשא ומתן עם נפטא, העבירה אקויטל לנפטא מספר הצעות לביצוע עסקת המיזוג, ונפטא נתנה הצעה נגדית. ביום 19 בינואר 2023, הודיעה אקויטל לנפטא כי לאור הפערים בין החברות, החליט דירקטוריון אקויטל לסיים את המשא ומתן לעסקת מיזוג.

**באור 1 - כללי (המשך)**

ה. הגדרות	
בדוחות כספיים אלה:	
חברות מאוחדות -	חברות לרבות שותפות או מיזם משותף, שדוחותיהן מאוחדים באופן מלא, במישרין או בעקיפין, עם דוחות השותפות.
חברות כלולות -	חברות, אשר לשותפות השפעה מהותית בהן למעט חברות מאוחדות והסדרים משותפים ואשר השקעת השותפות בהן כלולה בדוחות הכספיים על בסיס השווי המאזני.
חברות מוחזקות -	חברות מאוחדות, הסדרים משותפים או חברות כלולות.
הסדרים משותפים -	הסדרים בהם לקבוצה שליטה משותפת אשר הושגה על ידי הסכם חוזי הדורש הסכמה פה אחד לגבי הפעולות שמשיפעות באופן משמעותי על התשואות של ההסדר.
הקבוצה -	השותפות וחברות מאוחדות שלה.
צד קשור -	כמשמעותו בתקן חשבונאות בינלאומי (2009) 24 בדבר צדדים קשורים.
בעלי עניין -	כמשמעותם בפסקה (1) להגדרת "בעל עניין" בתאגיד בסעיף 1 לחוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968.

**באור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים**

א. הצהרה על עמידה בתקני דיווח כספי בינלאומיים	
הדוחות הכספיים המאוחדים נערכו על ידי הקבוצה בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן - IFRS). דוחות כספיים אלו נערכו גם בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע - 2010.	
הדוחות הכספיים המאוחדים אושרו לפרסום על ידי דירקטוריון השותף הכללי ביום 6 במאי 2024.	
ב. מטבע פעילות ומטבע הצגה	
הדוחות הכספיים המאוחדים מוצגים בשקל חדש, שהינו מטבע הפעילות של השותפות, ומעוגלים לאלף הקרוב, למעט אם צוין אחרת. השקל החדש הינו המטבע שמייצג את הסביבה הכלכלית העיקרית בה פועלת השותפות. לשותפות מספר חברות בנות באירופה להן מטבע פעילות אירו, ומספר חברות בנות להן מטבע פעילות דולר.	
ג. בסיס המדידה	
הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה נערכו על בסיס העלות ההיסטורית למעט הנכסים וההתחייבויות הבאים: מכשירים פיננסיים, תשלום מבוסס מניות, התחייבות לסילוק נכסים, נגזרים ואחרים אשר נמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד, נדליין להשקעה הנמדד לפי שווי הוגן דרך רווח והפסד, הפרשות, נכסי והתחייבויות מסים נדחים, נכסים והתחייבויות בגין הטבות לעובדים והשקעות בחברות כלולות ועסקאות משותפות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני. למידע נוסף בדבר אופן המדידה של נכסים והתחייבויות אלו ראו באור 3, בדבר מדיניות חשבונאית מהותית.	
ד. תקופת המחזור התפעולי	
לקבוצה שני מחזורים תפעוליים. בהתייחס להקמת בניינים למכירה והתחדשות עירונית, המחזור התפעולי של הקבוצה עולה על שנה ונמשך כשלוש עד ארבע שנים. בהתייחס ליתר הפעילויות של הקבוצה, המחזור התפעולי הינו שנה. עקב כך, כוללים הרכוש השוטף וההתחייבויות השוטפות גם פריטים המיועדים והצפויים להתממש במהלך המחזור התפעולי של פעילויות אלו הנמשך כשלוש עד ארבע שנים.	
ה. שימוש באומדנים ושיקול דעת	
בעריכת הדוחות הכספיים בהתאם ל-IFRS, נדרשת דירקטוריון השותף הכללי להשתמש בשיקול דעת, בהערכות, אומדנים והנחות אשר משפיעים על יישום המדיניות החשבונאית ועל הסכומים של נכסים והתחייבויות, הכנסות והוצאות. יובהר שהתוצאות בפועל עלולות להיות שונות מאומדנים אלה.	

## באור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים (המשך)

### ה. שימוש באומדנים ושיקול דעת (המשך)

בעת גיבושם של אומדנים חשבונאיים המשמשים בעריכת הדוחות הכספיים של השותפות, נדרש דירקטוריון השותף הכללי להניח הנחות באשר לנסיבות ואירועים הכרוכים באי וודאות משמעותית. בשיקול דעתה בקביעת האומדנים, מתבסס דירקטוריון השותף הכללי על ניסיון העבר, עובדות שונות, גורמים חיצוניים ועל הנחות סבירות בהתאם לנסיבות המתאימות לכל אומדן.

ההערכות, האומדנים וההנחות המשמשים בעריכת הדוחות הכספיים נסקרים באופן שוטף על ידי דירקטוריון השותף הכללי. שינויים באומדנים חשבונאיים מוכרים בתקופה שבה תוקנו האומדנים ובכל תקופה עתידית מושפעת.

אומדנים קריטיים להלן מידע בדבר אומדנים קריטיים, שנערכו תוך יישום המדיניות החשבונאית והם בעלי השפעה מהותית על הדוחות הכספיים המאוחדים:

1. **ירידת ערך השקעות בנכסי נפט וגז**  
נכסי נפט וגז נבחנים לירידת ערך כאשר עובדות ונסיבות עשויות להעיד על כך שערכם בספרים עולה על סכום בר ההשבה המיוחס להם.  
קביעת סכום בר השבה של השקעה בנכסי נפט וגז, אשר נעשית באמצעות היותן תזרימי מזומנים חזויים, כוללת הנחות ואומדנים שונים לגבי מחירי המכירה הצפויים, כמות הבארות ששימשו להפקה, עלויות ההפקה, מסים וקביעת שיעור ההיוון. שינוי בהנחות ואומדנים כאמור עשוי להשפיע על סכום בר השבה של נכסי נפט וגז ובכך להשפיע על ההפסד מירידת ערך.
2. **אומדן עתודות הנפט והגז** - משמשות בקביעת שיעור הפחתת הנכסים המפיקים אשר משמשים את הפעילות במהלך התקופה המדווחת. הפחתת השקעות הקשורות לגילוי והפקה של רוזרבות נפט וגז נעשית בהתאם לשיטת האזילה. כמות הנפט והגז המוערכת במאגרים בתקופה המדווחת נקבעת מדי שנה, על פי חוות דעת מומחים חיצוניים להערכת עתודות של מאגרי נפט וגז. הערכה של עתודות הנפט והגז הינה תהליך סובייקטיבי והערכות של מומחים שונים עשויות לעיתים להיות שונות באופן מהותי. לאור המהותיות של נכסי נפט וגז ושל הוצאות ההפחתה לשינויים בהערכת העתודות האמורות לעיל, עשויה להיות השפעה מהותית על תוצאות הפעילות והמצב הכספי של הקבוצה. למידע נוסף בדבר הערכה עדכנית של עתודות הגז הטבעי בשדה הגז תמר ראו באור 4.ב.15.
3. **מחויבות בגין סילוק נכסים** - הקבוצה מכירה בנכס (במסגרת סעיף השקעה בנכסי נפט וגז) ובמקביל בהתחייבות בגין מחויבותה לסילוק נכסי נפט וגז בתום השימוש בהם. עיתוי וסכום המשאבים הכלכליים הדרושים לסילוק המחויבות מבוססים בחלק מהמקרים על הערכת השותפות ובחלק על הערכות מומחים חיצוניים. שינויים בהערכות האמורות עשויים להשפיע גם על גובה הוצאות ההפחתה המתייחסות לנכס האמור.
4. **התחייבויות תלויות** - בהערכות סיכויי התביעות המשפטיות שהוגשו כנגד השותפות וחברות מוחזקות שלה וכן מחלוקות אשר לא הגיעו לכלל תביעה, הסתמכו החברות, בין היתר, על חוות דעת יועציהן המשפטיות. הערכות אלה של היועצים המשפטיים מתבססות על מיטב שיפוטם המקצועי, בהתחשב בשלב בו מצויים ההליכים, וכן על הנסיון המשפטי שנצבר בנושאים השונים. מאחר שתוצאות התביעות תקבענה בבתי המשפט, עלולות תוצאות אלה להיות שונות מהערכות היועצים המשפטיים.  
למידע נוסף בדבר חשיפת הקבוצה לתביעות ראו באור 3.א.
5. **היטל רווחי נפט** - כאמור בבאור 3.טז הקבוצה מכירה בהוצאה בגין ההיטל במועד בו קמה לה המחויבות לשלמו. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, מתבררות מספר מחלוקות פרשניות מול רשות המסים ביחס ליישום חוק מיסוי רווחים ממשאבי טבע, התשע"א-2011 (להלן בבאור זה - החוק) בדיווחי ההיטל של מיזם תמר, במסגרת ערעורים המתנהלים בבית המשפט המחוזי בת"א. הסוגיות מושא מחלוקות אלו טרם נידונו בבתי-המשפט בישראל.
- לאור חדשנות החוק ומורכבות נוסחאות החישוב והמנגנונים השונים המוגדרים בו, אין כל בטחון כי פרשנות זו של אופן חישוב ההיטל תהיה זהה לזו שתאמצנה רשויות המס ואזו זהה לפרשנות החוק על-ידי בית המשפט. לפרטים נוספים ראו גם באור 3.א.35.
6. **קביעת מחיר העסקה** - בעסקאות מול לקוחות הכוללות תמורה משתנה בוחנת הקבוצה האם צפוי ברמה גבוהה (highly probable) שביטול משמעותי בסכום ההכנסות שהוכרו לא יתרחש כאשר אי הודאות הקשורה להשתנות התמורה תתברר. בסוף כל תקופת דיווח מעדכנת הקבוצה במידת הצורך את אומדן סכום התמורה המשתנה שנכלל בתמורת העסקה. ביום 24 בינואר 2022 נחתם תיקון להסכם חח"י (להלן - התיקון להסכם). אשר נכנס לתוקף ביום 22 ביולי 2022 עם התקיימות כל התנאים המתלים, וחל רטרואקטיבית על גז שסופק החל מיום 1 ביולי 2021. התיקון להסכם כולל בין היתר, הארכת תקופת ההסכם, שינויים במחירים ובכמויות הגז שחברת החשמל מחויבת לרכוש.

**באור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים (המשך)****ה. שימוש באומדנים ושיקול דעת (המשך)****6. קביעת מחיר העסקה (המשך)**

התמורה כוללת תמורה משתנה. לאור האמור סכום ההכנסה שמוכר מהתיקון להסכם בגין כמויות שנמכרו מתבסס על אומדן המחיר המשוקלל הצפוי ליחידת גז (MMbtu) בגין מלוא הכמות המינימאלית לחיוב וכמות ההתחייבות התפעולית (כהגדרת מונחים אלו בבאור 1.א.1.38 של גז טבעי אותן התחייבה חברת החשמל לרכוש (כמפורט בבאור 1.ב.1.38) עד סוף תקופת ההסכם. סכום ההכנסה שמוכר בדוחות הכספיים עלול להשתנות כתוצאה משינוי אומדן המחיר המשוקלל, בעיקר משינויים אפשריים בהערכות בקשר עם התאמת המחיר במועדים הרלוונטיים וכן מעדכון מדד המחירים לצרכן האמריקאי (כמפורט בבאור 1.ב.1.38).

**7. מדידת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה** - בהתאם ל-IFRS ובהתאם לבחירת מדיניות הקבוצה, נמדד הנדל"ן להשקעה על פי השווי ההוגן המבוסס בעיקר על הערכות שווי של מעריכי שווי חיצוניים ובעלי כישורים מקצועיים מתאימים. השווי ההוגן של עיקרי הנדל"ן להשקעה נבחן לפחות פעם בשנה ובכל מועד בו קיימות אינדיקציות לשינוי מהותי בשווי. שינויים בשווי ההוגן נזקפים לדוח רווח והפסד ובשל כך עשויים להשפיע בצורה מהותית על תוצאותיה של הקבוצה. (ראו גם באור 5 בדבר קביעת שווי הוגן ובאור 16 בדבר נדל"ן להשקעה).

**8. ירידת ערך של מלאי מקרקעין ומלאי בניינים למכירה** - ירידת ערך של מלאי בניינים למכירה ומלאי מקרקעין, נבחנת בהתבסס על מחירי המכירה הצפויים במהלך העסקים הרגיל, בניכוי אומדן עלויות ההשלמה הנדרשות, עלויות אשראי ועלויות מכירה הנדרשות למכירת המלאי. ראו באור 11 בדבר מלאי בניינים למכירה ובאור 12 בדבר מלאי מקרקעין.

**9. שיטה למדידת התקדמות** - הקבוצה מודדת את התקדמות הביצוע באמצעות שיטה המבוססת על התשומות שהושקעו למדידת התקדמות הביצוע, בהתאם לאומדן סך העלויות הדרושות להשלמת מחויבות הביצוע. הקבוצה בדעה כי שימוש בשיטה זו מייצג בצורה הנאותה ביותר את אופן העברת השליטה ללקוח. שינוי בשיטת המדידה כאמור עלול לגרום לשינוי בסכומי ההכנסות והרווח הגולמי שיוכרו בגין פרויקט לבניה.

**10. נכסי מיסים נדחים** - נכסי מיסים נדחים מוכרים בגין הפסדים מועברים לצורכי מס ובגין הפרשים זמניים ניתנים לניכוי, שטרם נוצלו, במידה שצפוי שתהיה הכנסה חייבת עתידית שכנגדה ניתן יהיה לנצלם. נדרש אומדן של ההנהלה על מנת לקבוע את סכום נכס המסים הנדחים שניתן להכיר בו בהתבסס על העיתוי, סכום ההכנסה החייבת במס הצפויה, מקורה ואסטרטגיית תכנון המס. בהתאם לשינויים בהנחות אלו, הקבוצה תיצור או תבטל הכרה בנכס מס נדחה.

**ו. קביעת שווי הוגן**

לצורך עריכת הדוחות הכספיים, נדרשת הקבוצה לקבוע את השווי ההוגן של נכסים והתחייבויות מסוימים. מידע נוסף אודות ההנחות ששימשו בקביעת שווי הוגן נכלל בבאור 16 בדבר נדל"ן להשקעה, בבאור 40.ה בדבר מכשירים פיננסיים, ובבאור 37.א בדבר הטבות לבעלי עניין וצדדים קשורים. בקביעת השווי ההוגן של נכס או התחייבות, משתמשת הקבוצה בנתונים נצפים מהשוק ככל שניתן. מדידות שווי הוגן מחולקות לשלוש רמות במידרג השווי ההוגן בהתבסס על הנתונים ששימשו בהערכה, כדלקמן:

- רמה 1: מחירים מצוטטים (לא מתואמים) בשוק פעיל לנכסים או התחייבויות זהים.
- רמה 2: נתונים נצפים מהשוק, במישרין או בעקיפין, שאינם כלולים ברמה 1 לעיל.
- רמה 3: נתונים שאינם מבוססים על נתוני שוק נצפים.

**באור 3 - מדיניות חשבונאית מהותית**

כללי המדיניות החשבונאית המפורטת להלן יושמו בעקביות לכל התקופות המוצגות בדוחות כספיים מאוחדים אלה על ידי חברות הקבוצה.

**א. בסיס האיחוד****1. חברות בנות**

חברות בנות הינן ישויות הנשלטות על ידי הקבוצה. השותפות שולטת בחברה או שותפות אחרת כאשר היא חשופה או יש לה זכות לתשואות משתנות ממעורבותה בחברה או בשותפות האחרת, ויש לה את היכולת להשפיע על תשואות משתנות אלו באמצעות כוח ההשפעה שלה על החברה או השותפות. לשותפות שליטה אפקטיבית בישראל מקו נגב 2 לאור שליטתה בשותף הכללי של השותפות ביחד עם שעורי החזקה המשמעותיים ביחידות ההשתתפות שלה. לפרטים נוספים ראו באור 13.ב.

**באור 3 - מדיניות חשבונאית מהותית (המשך)****א. בסיס האיחוד (המשך)****2. חברות כלולות**

חברות כלולות הינן ישויות בהן יש לשותפות השפעה מהותית על המדיניות הכספית והתפעולית, אך לא הושגה שליטה או שליטה משותפת. חברות כלולות מטופלות בהתאם לשיטת השווי המאזני מהיום שבו מתקיימת ההשפעה המהותית ועד ליום שבו לא מתקיימת עוד השפעה מהותית.

**3. פעילות משותפת**

לקבוצה זכויות בנכסים ומחויבויות להתחייבויות המיוחסות להסדרים משותפים לפרטים נוספים ראו באור 5.ב.11 ו-12.ג). במקרים אלו היא מכירה בנכסים, התחייבויות, הכנסות והוצאות של הפעילות המשותפת בהתאם לזכויותה בפרטים אלו, כולל חלקה בפרטים המוחזקים או שהתהוו במשותף. רווחים או הפסדים מעסקאות עם פעילויות משותפות מוכרות רק בגובה חלקם של הצדדים האחרים בפעילות המשותפת. כאשר עסקאות אלה מספקות ראיה לירידת ערך, של אותם נכסים, הפסדים אלה מוכרים במלואם על ידי הקבוצה.

**4. הסדרים משותפים (פעילויות משותפות)**

הקבוצה צד להסדרים משותפים להשקעה בתחום הנפט והגז (ראו באורים 15 ו-30), בהם כל צד משתמש בנכסים שבבעלותו לצורך הפעילות המשותפת. ההסדרים המשותפים שהקבוצה צד להם אינם נכללים בתחולת IFRS 11 מכיוון שלא מתקיימת לגביהם שליטה משותפת. הסדרים אלו מטופלים באופן שבו הקבוצה מכירה בחלקה בנכסים, בהתחייבויות להן היא חשופה, בהכנסות ובהוצאות בהן היא נושאת בהקשר להסדר המשותף.

**ב. מטבע חוץ****1. עסקאות במטבע חוץ**

עסקאות במטבע חוץ מתורגמות למטבע הפעילות של השותפות לפי שער החליפין שבתוקף בתאריכי העסקאות. נכסים והתחייבויות כספיים הנקובים במטבע חוץ במועד הדיווח, מתורגמים למטבע הפעילות לפי שער החליפין שבתוקף לאותו יום. הפרשי שער בגין הפריטים הכספיים הינם ההפרש שבין העלות המופחתת במטבע הפעילות לתחילת השנה, כשהיא מתואמת לריבית האפקטיבית ולתשלומים במשך השנה לבין העלות המופחתת במטבע חוץ מתורגמת לפי שער החליפין לסוף השנה.

נכסים והתחייבויות לא כספיים הנקובים במטבעות חוץ הנמדדים לפי שווי הוגן, מתורגמים למטבע הפעילות לפי שער החליפין שבתוקף ביום בו נקבע השווי ההוגן. פריטים לא כספיים הנקובים במטבע חוץ והנמדדים לפי עלות היסטורית, מתורגמים לפי שער החליפין שבתוקף למועד העסקה. הפרשי שער הנובעים מתרגום למטבע הפעילות מוכרים ברווח והפסד.

**2. פעילות חוץ**

לשותפות השקעה בפעילויות חוץ, ובפרט שותפות וחברה בתחום הנפט והגז אשר מטבע הפעילות שלהן הוא דולר, וחברות שתחום פעילותן הוא השכרת נדל"ן והפעלת בתי מלון באירופה, אשר מטבע הפעילות שלהן הוא אירו. הנכסים וההתחייבויות של פעילויות חוץ, תורגמו לש"ח לפי שער החליפין שבתוקף למועד הדיווח. ההכנסות וההוצאות של פעילויות החוץ, תורגמו לש"ח לפי שער חליפין ממוצעים לתקופה. הפרשי השער בגין התרגום מוכרים ברווח כולל אחר ומוצגים בהון ב"קרן הון מהפרשי תרגום" (להלן - קרן תרגום). כאשר פעילות חוץ הינה חברה בת שאינה בבעלות מלאה של הקבוצה, החלק היחסי של הפרשי השער בגין פעילות החוץ מוקצה לזכויות שאינן מקנות שליטה.

ככלל, הפרשי שער בגין הלוואות שנתקבלו או הועמדו לפעילויות חוץ, לרבות פעילויות חוץ שהינן חברות מאוחדות, מוכרים ברווח והפסד בדוחות המאוחדים.

כאשר סילוקן של הלוואות שנתקבלו או שהועמדו לפעילות חוץ אינו מתוכנן ואינו צפוי בעתיד הנראה לעין, רווחים והפסדים מהפרשי שער הנובעים מפריטים כספיים אלה נכללים כחלק מההשקעה בפעילות החוץ, נטו, מוכרים ברווח כולל אחר ומוצגים בהון כחלק מקרן תרגום.

**באור 3 - מדיניות חשבונאית מהותית (המשך)****ג. מכשירים פיננסיים****1. נכסים פיננסיים שאינם נגזרים**

הקבוצה מחזיקה בשני תיקים עיקריים של נכסים פיננסיים:

**מזומנים ושווי מזומנים, פיקדונות, ויתרות לקוחות**

תזרימי המזומנים מנכסים פיננסיים אלו הינם קרן וריבית בלבד, והם מוחזקים במודל עסקי שמטרתו החזקה על מנת לגבות את תזרימי המזומנים. בהתאם לכך נכסים אלו נמדדים בעלות מופחתת, בשיטת הריבית האפקטיבית. הקבוצה מכירה בהפרשה להפסדי אשראי חזויים בגין נכסים פיננסיים הנמדדים בעלות המופחתת. הקבוצה בחרה למדוד את ההפרשה להפסדי אשראי חזויים בגין לקוחות בסכום השווה להפסדי האשראי החזויים לאורך כל חייה

המכשיר. הקבוצה בוחנת כל יתרת לקוח מהותית בנפרד לקביעת ההפרשה להפסדי אשראי חזויים. ההפרשה להפסדי האשראי מבוססת על ניסיון הגבייה ההיסטורי של הקבוצה, תוך שהוא מותאם לתנאים נוכחיים והערכה של מגמות חזויות, בהתאם לנסיבותיו של הלקוח או הלווה.

**ניירות ערך למסחר והשקעות אחרות**

נכסים פיננסיים אלו מוחזקים במודל עסקי שמטרתו מכירת הנכסים הפיננסיים. על כן נכסים פיננסיים אלו נמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד.

**2. התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים**

התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים כוללות: משיכות יתר מבנקים, הלוואות ואשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים, מכשירי חוב סחירים, התחייבות לרכישת זכויות שאינן מקנות שליטה, ספקים וזכאים אחרים. לפרטים נוספים בדבר החוב הפיננסי של השותפות ראו באורים 18, 22 ו-23.

התחייבויות הפיננסיות של הקבוצה מוכרות לראשונה בשווי הוגן בניכוי כל עלויות העסקה הניתנות לייחוס. לאחר ההכרה לראשונה, התחייבויות פיננסיות נמדדות בעלות מופחתת בהתאם לשיטת הריבית האפקטיבית.

**3. נכסים והתחייבויות צמודי מדד שאינם נמדדים לפי שווי הוגן**

ערכם של נכסים והתחייבויות פיננסיים צמודי מדד, שאינם נמדדים לפי שווי הוגן, משוערך בכל תקופה בהתאם לשעור עליית או ירידת המדד בפועל.

**4. מניות באוצר**

כאשר הון מניות שהוכר בהון נרכש מחדש על ידי הקבוצה, סכום התמורה ששולם, הכולל עלויות ישירות בניכוי השפעת המס, מנוכה מההון. המניות שנרכשו מחדש מסווגות כמניות באוצר. כאשר מניות באוצר נמכרות או מונפקות מחדש, סכום התמורה שהתקבלה מוכר כגידול בהון והעודף שנובע מהעסקה נזקף ליתרת הפרמיה, ואילו חוסר שנובע מהעסקה מוקטן מיתרת העודפים.

**5. חשבונאות גידור**

במועד יצירת יחסי הגידור הקבוצה מתעדת את מטרת ניהול הסיכונים והאסטרטגיה שלה לביצוע הגידור. בעת יצירת הגידור ובתקופות עוקבות, הקבוצה מעריכה, האם קיים קשר כלכלי בין הפריט המגודר לבין המכשיר המגדר, האם ההשפעה של סיכון האשראי אינה דומיננטית ביחס לשינויי השווי הנובעים מהקשר הכלכלי הזה, וכן את נאותות יחס (ratio) הגידור בין המכשיר המגודר לבין המכשיר המגדר.

**גידור תזרים מזומנים**

ישראל מקו נגב 2 בחרה ליישם חשבונאות גידור על הגנתה על חשיפה לשער החליפין והריבית בגין אגרות חוב (סדרה ג') שהנפיקה. לפרטים נוספים ראו באור 4.23.

כאשר מכשיר נגזר מיועד כמכשיר מגדר בגידור תזרים מזומנים, החלק האפקטיבי של השינויים בשווי ההון של הנגזר נזקף לרווח כולל אחר, ישירות לקרן גידור. החלק האפקטיבי של השינויים בשווי ההון של נגזר, אשר נזקף לרווח כולל אחר, מוגבל לשינוי המצטבר בשווי ההון של הפריט המגודר (לפי ערך נוכחי), ממועד יצירת הגידור. בגין החלק שאינו אפקטיבי, נזקף השינוי בשווי ההון לרווח והפסד באופן מיידי. הסכומים בקרן הגידור מסווגים מחדש לרווח והפסד באותה תקופה שבמהלכן תזרימי המזומנים העתידיים החזויים משפיעים על הרווח והפסד.

**באור 3 - מדיניות חשבונאית מהותית (המשך)****5. חשבונאות גידור (המשך)**

הקבוצה בחרה לנטרל את מרווח הבסיס של מטבע חוץ (spread basis currency foreign) מיעוד של מכשיר פיננסי כמכשיר מגדר, ובהתאם היא מכירה בשינוי בשווי ההוגן של המכשיר המתייחס למרכיב זה ברווח כולל אחר שנצבר כרכיב בהון (עלות גידור) אשר מופחת על בסיס שיטתי ורציונאלי כתיאומים בגין העברה מרווח כולל אחר לרווח והפסד.

**ד. רכוש קבוע****1. הכרה ומדידה**

פריטי רכוש קבוע, נמדדים לפי העלות בניכוי פחת שנצבר והפסדים מצטברים מירידת ערך. העלות כוללת יציאות הניתנות לייחוס במישרין לרכישת הנכס. עלות נכסים שהוקמו באופן עצמי כוללת את עלות החומרים ושכר עבודה ישיר, וכן כל עלות נוספת שניתן לייחס במישרין להבאת הנכס למיקום ולמצב הדרושים לכך שהוא יוכל לפעול באופן שהתכוונה ההנהלה. רווח או הפסד מגריעת רכוש קבוע נקבעים לפי השוואת התמורה נטו מגריעת הנכס לערך בספרים, ומוכרים נטו בסעיף הכנסות אחרות או הוצאות אחרות, לפי העניין, בדוח רווח והפסד.

**2. פחת**

הקבוצה מפחיתה את פריטי הרכוש הקבוע שלה ככלל בשיטת הקו הישר. אומדן אורך החיים השימושי של פריטים אלו לתקופה השוטפת ולתקופות ההשוואה הינו כדלקמן:

	%
כלי רכב	15
מכונות וציוד	10
מחשבים	33
מבנים (בתי מלון)	4-15
ריהוט וציוד משרדי	6-33
ציוד ומתקני הפקה	6-20

**ה. נדל"ן להשקעה**

הקבוצה משקיעה בקרקעות פנויות ונכסים להשקעה בארץ ובחו"ל המוחזקים על ידה (כבעלים או בחכירה) לצורך הפקת הכנסות שכירות או לשם עליית ערך הונית או שניהם. נדל"ן להשקעה נמדד לראשונה לפי עלות. העלות כוללת הוצאות שניתן לייחס במישרין לרכישת הנדל"ן להשקעה. עלויות נדל"ן להשקעה בהקמה עצמית כוללות עלות חומרים, עבודה ישירה ועלויות אחרות שניתן לייחס במישרין להבאת הנכס למצב הדרוש לכך שיוכל לפעול באופן שהתכוונה ההנהלה. בתקופות עוקבות הנדל"ן להשקעה נמדד לפי שווי הוגן, כשהשינויים בשווי ההוגן נקפים לדוח רווח והפסד תחת סעיף שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו. נדל"ן בהקמה שעתיד לשמש כנדל"ן להשקעה נמדד לפי שווי הוגן, כאשר ניתן לאמוד באופן מהימן את שווי. עלויות אשראי לא מהוות נדל"ן להשקעה בהקמה הנמדד לפי שווי הוגן. התחייבות לתשלום היטל השבחה בגין נדל"ן להשקעה מוכרת במועד מימוש הזכויות כמשמעותן בהוראות החוק. בהתאם, במסגרת מדידת שווי ההוגן של נדל"ן להשקעה טרם ההכרה בהתחייבות לתשלום היטל השבחה, נכללים תזרימי המזומנים השלילים המתייחסים להיטל. רווח או הפסד מגריעת נדל"ן להשקעה נקבעים לפי השוואת התמורה מגריעת הנכס לערכו בספרים ומוכרים בסעיף הכנסות אחרות או הוצאות אחרות, לפי העניין, בדוח רווח והפסד. למידע נוסף ראו גם באור 4 בדבר קביעת שווי הוגן ובאור 16 בדבר נדל"ן להשקעה.

**ו. מלאי מקרקעין ודירות למגורים****מלאי בניינים לזמן קצר**

מלאי בניינים לזמן קצר כולל בעיקר מקרקעין ודירות למגורים. מלאי זה נמדד כנמוך מבין העלות וערך המימוש נטו. עלות המלאי כוללת את העלויות לרכישת המלאי (לרבות דמי חכירה ששולמו מראש) ולהבאתו למקומו ולמצבו הקיימים. במקרה של מלאי בתהליך בנייה ומלאי בניינים גמורים, כוללת העלות את החלק המיוחס של תקורות הבנייה. ערך המימוש נטו הוא אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל, בניכוי אומדן העלות להשלמה ואומדן העלויות הדרושות לביצוע המכירה. בתקופות עוקבות, עבור דירות שנמכרו, מלאי מקרקעין ודירות למגורים נזקף לעלות המכר בהתאם לשיעור ההתקדמות.



**באור 3 - מדיניות חשבונאית מהותית (המשך)****ו. מלאי מקרקעין ודירות למגורים (המשך)**

עלות מלאי מקרקעין הנרכש על ידי הקבוצה בעסקת קומבינציה בתמורה למתן שירותי בנייה למוכר המקרקעין, כולל את מחיר המכירה הנפרד של שירותי הבנייה והוצאות קשורות אחרות, ובמקביל מכירה השותפות בהתחייבות למתן שירותי בנייה. התחייבות למתן שירותי הבנייה ומלאי המקרקעין נזקפים להכנסות ועלות המכר בהתאמה, בהתאם לשיעור ההתקדמות של הבניין בכללותו.

אופן הקצאת עלויות למלאי דירות בתחום הנדל"ן היזמי

הקבוצה מייחסת את העלויות לכל חוזה מכר בנפרד, כמתואר להלן:

- עלויות ישירות שניתנות לזיהוי, מוקצות באופן ספציפי לכל בניין או מספר בניינים
- עלויות קרקע (לרבות אגרות, היטלים ומימון בגין קרקע) מיוחסות לכל חוזה בהתאם למחיר מכירה ביחס למחיר של כלל הדירות בבניין.
- יתר עלויות הבנייה המשותפות שלא ניתנות לזיהוי עם דירה ספציפית, מוקצות בהתאם לשטח הדירה ועלות הבנייה למ"ר ביחס לבניין בכללותו.

**יתרות מלאי שאינן שוטפות**

יתרות מלאי שאינן שוטפות של הקבוצה כוללות מקרקעין לבנייה, בגינם טרם החלה הקבוצה בעבודת הפיתוח, לפרטים נוספים ראו באור 12. בנוסף, הן כוללות מלאי בניינים אשר יועד להשכרה לתקופה של כחמש שנים במסגרת חוק עידוד השקעות הון, אשר בכוונת הקבוצה למכור בתום תקופה זו, והקבוצה אינה צופה ברמה גבוהה שתמכור אותן בשנה הקרובה. לפרטים נוספים ראו באור 1.11, 2.11 ו-4.11.

**ז. חכירות**

הקבוצה מיישמת את תקן דיווח כספי בינלאומי 16 עבור חכירותיה, שהינן בעיקר מקרקעין בחכירה.

באשר לחוזים בהם מתקשרת מפעילת פרויקט תמר, Chevron Mediterranean LTD (לשעבר Noble Energy Mediterranean Ltd, להלן - המפעילה או שברון), הקבוצה הגיעה למסקנה כי לאור אופי התקשרות המפעילה עם משכירים והסכם התפעול המשותף שנחתם בקשר עם החזקות, החוזים כאמור אינם עונים להגדרת חכירה בהתאם להנחיות התקן בראי הקבוצה.

**הסכמים בהם הקבוצה היא החוכרת**

הקבוצה מחזיקה בנכסים בחכירה, בעיקר מקרקעין בחכירת מנהל. נכסים אלו מסווגים כמלאי מקרקעין ונדל"ן להשקעה לפרטים נוספים ראו באורים 12 ו-16.

**הסכמים בהם השותפות היא המחכירה**

במרבית חכירותיה של הקבוצה, היא אינה מעבירה למעשה את כל הסיכונים וההטבות הנלווים לבעלות על נכס הבסיס לדייר, ולכן הן מסווגות כחכירות תפעוליות.

הקבוצה מכירה בתשלומי חכירה מחכירות תפעוליות כהכנסה על בסיס קו ישר לאורך תקופת החכירה, תוך התחשבות בתמריצי חכירה הניתנים לדייר. דמי חכירה משתנים מוכרים כהכנסה במועד התהוותם.

עלויות ישירות ראשוניות שהתהוו בהשגת חכירות תפעוליות מתווספות לערך בספרים של נכס הבסיס, ומוכרות כהוצאה לאורך תקופת החכירה לפי אותו בסיס כמו ההכנסה מהחכירה.

**ח. היוון עלויות אשראי**

נכס כשיר הינו נכס אשר נדרש פרק זמן מהותי כדי להכינו לשימוש המיועד לו או למכירתו. עלויות אשראי ספציפי ולא ספציפי מהוונות לנכסים כשירים במהלך התקופה הנדרשת להשלמה והקמה עד למועד בו הם מוכנים לשימוש המיועד או למכירתם. עלויות אשראי אחרות נזקפות עם התהוותן להוצאות מימון ברווח או הפסד.

**ט. ירידת ערך של נכסים שאינם פיננסיים**

הערך בספרים של הנכסים הלא פיננסיים של הקבוצה שאינם נדל"ן להשקעה ונכסי מס נדחים, נבדק בכל מועד דיווח כדי לקבוע האם קיימים סימנים המצביעים על ירידת ערך. באם קיימים סימנים, כאמור, מחושב אומדן סכום בר ההשבה של הנכס.

באשר לירידת ערך של נכסי חיפוש והערכה ושל נכסי נפט וגז, ראו באור 3.טו.

**באור 3 - מדיניות חשבונאית מהותית (המשך)****י. ירידת ערך של השקעות בחברות כלולות**

השקעה בחברה כלולה נבחנת לירידת ערך, כאשר קיימת ראייה אובייקטיבית המצביעה על ירידת ערך.

במידה וקיימת ראייה אובייקטיבית המצביעה על כך שיתכן שנפגם ערכה של ההשקעה, הקבוצה מבצעת הערכה של סכום בר ההשבה של ההשקעה שהינו הגבוה מבין שווי השימוש ומחיר המכירה נטו שלה.

בקביעת שווי שימוש של השקעה בחברה כלולה, הקבוצה אומדת את חלקה בערך הנוכחי של אומדן תזרימי המזומנים העתידיים, אשר חזוי שיופקו על ידי החברה הכלולה, כולל תזרימי המזומנים מהפעילויות של החברה הכלולה והתמורה ממממשה הסופי של ההשקעה, אומדת הקבוצה את הערך הנוכחי של אומדן תזרימי המזומנים העתידיים אשר חזוי כי ינבעו מדיבידנדים שיתקבלו ומהמימוש הסופי.

הפסד מירידת ערך מוכר כאשר הערך בספרים של ההשקעה, לאחר יישום שיטת השווי המאזני, עולה על הסכום בר ההשבה, ונוקף לסעיף הוצאות אחרות בדוח רווח והפסד.

הפסד מירידת ערך אינו מוקצה לנכס כלשהו, לרבות למוניטין המהווה חלק מחשבון ההשקעה בחברה כלולה.

הפסד מירידת ערך יבוטל אם ורק אם חלו שינויים באומדנים ששימשו בקביעת הסכום בר ההשבה של ההשקעה מהמועד בו הוכר לאחרונה ההפסד מירידת ערך. הערך בספרים של ההשקעה, אחרי ביטול ההפסד מירידת ערך, לא יעלה על הערך בספרים של ההשקעה שהיה נקבע לפי שיטת השווי המאזני אילולא הוכר הפסד מירידת ערך.

**יא. הפרשות**

הפרשה מוכרת כאשר לקבוצה יש מחויבות נוכחית, משפטית או משתמעת, כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, הניתנת לאמידה באופן מהימן, וכאשר צפוי כי יידרש תזרים שלילי של הטבות כלכליות לסילוק המחויבות.

**1. התחייבות לסילוק נכסים**

הקבוצה מכירה בהתחייבות ובמקביל בנכס בגין התחייבות לפינוי ושיקום האתר בו ממוקם הנכס. ההפרשות נקבעות על ידי היוון תזרימי המזומנים העתידיים בשיעור ריבית לפני מס, המשקף את הערכות השוק השוטפות לערך הזמן של הכסף ואת הסיכונים הספציפיים להתחייבות, ללא שקלול סיכון האשראי של השותפות. הערך בספרים של ההפרשה מותאם בכל תקופה על מנת לשקף את חלוף הזמן. סכום התיאום מוכר כהוצאות מימון. שינויים במחויבות לפירוק ופינוי פריטים ושיקום האתר בו הם ממוקמים, למעט שינויים הנובעים מחלוף הזמן, מתווספים או מנוכים מעלות הנכס בתקופה בה מתרחשים.

**2. תביעות משפטיות ומוסדות**

הפרשה בגין תביעות מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחויבות משפטית בהווה או מחויבות משתמעת כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, יותר סביר מאשר לא (more likely than not) כי הקבוצה תידרש למשאביה הכלכליים לסילוק המחויבות וניתן לאמוד אותה באופן מהימן.

**3. שיקום אתר**

בהתאם למדיניות המוצהרת של הקבוצה לשימור הסביבה ובהתאם לדרישות החוק, מוכרת הפרשה לשיקום אתר בו נמצאת קרקע מזוהמת וההוצאה המתמייחסת, במועד בו מזוהמת הקרקע.

**יב. הכנסות****זיהוי מחויבויות ביצוע**

בתחום הנדל"ן היזמי, במסגרת חוזים עם לקוחות למכירת דירות, זיהתה הקבוצה מחויבויות ביצוע אחת בכל חוזה, שהיא מכירה של דירת למגורים.

בתחום הנדל"ן להשכרה, זיהתה הקבוצה מחויבויות ביצוע אחת עיקרית בתחולת IFRS 15 לאספקת שירותי תחזוקה לדירה.

**קביעת מחיר העסקה****תמורה משתנה**

בתחום הנדל"ן היזמי, הקבוצה כוללת במחיר העסקה התאמות צפויות, כגון בגין קנסות איחורים.

בתחום הנדל"ן להשכרה כוללת הקבוצה בעיקר הנחות וויתורים צפויים לדייר.

הקבוצה אומדת את סכום התמורה המשתנה באמצעות אמידת הסכום הסביר ביותר שיתקבל מאחר ושיטה זו מתארת בצורה הטובה ביותר את סכום התמורה שהיא תהיה זכאית לו.

**באור 3 - מדיניות חשבונאית מהותית (המשך)****יב. הכנסות (המשך)****תמורה שאינה במזומן**

בעסקאות קומבינציה בעין, מלאי מקרקעין המתקבל בתמורה למתן שירותי בנייה על ידי הקבוצה, מוכר לפי שווי ההון במועד ההתקשרות בהסכם. במצבים בהם לא ניתן למדוד באופן מהימן את שווי הקרקע, אומדת הקבוצה את השווי ההון של שירותי הבנייה הניתנים לבעל הקרקע.

**קיומו של רכיב מימון משמעותי**

במקרים בהם הפער בין מועד קבלת התשלום לבין מועד העברת הסחורה או השירות ללקוח הינו שנה או פחות, הקבוצה מיישמת את ההקלה הפרקטית הקבועה בתקן ואינה מפרידה רכיב מימון משמעותי.

בתחום הנדל"ן היזמי, התמורה מהלקוחות מתקבלת כמקובל בענף. בחלק מחוזי המכר של הקבוצה, לוח התשלומים החוזי אינו חופף לקצב התקדמות העבודה, כגון: בחוזים בהם משולמת מקדמה משמעותית או כאשר חלק מהתמורה נדחה לתום הפרויקט. במקרים אלו, הקבוצה בוחנת את קיומו של רכיב מימון משמעותי. ברוב החוזים עם לקוחותיה, הגיעה הקבוצה למסקנה כי רכיב המימון הקיים בחוזה אינו משמעותי.

**קיום מחויבויות ביצוע**

בתחום הנדל"ן היזמי, הקבוצה מעבירה שליטה לאורך זמן ולפיכך מכירה בהכנסות לאורך זמן מאחר ובהתאם לחוזים של הקבוצה עם לקוחותיה והוראות הדין הרלוונטיות, ובהתבסס על חוות דעת משפטית שהתקבלה מיועציה המשפטיים, קבעה הקבוצה כי במסגרת החוזים למכירת דירות, יש לקבוצה זכות לתשלום הניתנת לאכיפה עבור ביצועים שהושלמו עד לאותו מועד (לאור העובדה שביכולתה לאכוף את קיום החוזה), וכן לא נוצר נכס עם שימוש אלטרנטיבי לקבוצה.

בתחום הנדל"ן להשכרה, מכירה הקבוצה בהכנסה משירותי אחזקה לאורך זמן, על פני תקופת חוזה השירות הצפויה.

**מדידת התקדמות בקיום מחויבות ביצוע**

בתחום הנדל"ן היזמי, הקבוצה מודדת את ההתקדמות באמצעות שיטה המבוססת על תשומות. בהתאם לשיטה זו, שיעור ההשלמה נקבע בהתבסס על אומדן סך העלויות הדרושות להשלמת מחויבות הביצוע. אומדן זה כולל את העלויות הישירות וכן עלויות עקיפות המתייחסות במישרין לקיום מחויבות הביצוע ומוקצות על בסיס מפתח העמסה סביר. הקבוצה בדעה כי שימוש בשיטת העלויות מייצג בצורה הנאותה ביותר את אופן העברת השליטה ללקוח.

בפרויקטים של נדל"ן יזמי עבור מכירה הקבוצה בהכנסה על פני זמן מאחר ולא ניתן לבצע מסירה של דירה ספציפית בטרם הסתיימה הבניה של הבניין בכללותו, הקבוצה קובעת את שיעור ההתקדמות בגין כל חוזה מכר בהתאם לשיעור ההתקדמות של הבניין או מגרש בכללותו.

ביישום גישה המבוססת על תשומות, הקבוצה אינה כוללת את ההשפעות של תשומות כלשהן אשר אינן משקפות את ביצועי הקבוצה בהעברת השליטה על הסחורות או השירותים ללקוח. בהתאם לכך, בתחום הנדל"ן היזמי עלויות כגון: עלות קרקע, אגרות והיטלים ועלויות אשראי, אשר אינן תורמות להתקדמות בקיום מחויבות הביצוע, אינן נכללות במדידת שיעור ההשלמה.

**הכרה בהכנסה בגין חוזים שנחתמו לאחר התקדמות בביצוע**

כאשר נחתם חוזה מחייב עם לקוח למכירת סחורות לאחר שהקבוצה החלה בהקמת הפרויקט, בעת חתימה על החוזה, ההכנסות מוכרות על בסיס מצטבר ("catch-up"), בהתאם לשיעור ההשלמה של מחויבות הביצוע נכון למועד חתימת החוזה.

במסגרת חוזים מול לקוחות, הקבוצה מספקת שירותי אחריות ללקוחות בהתאם לחוזה, הוראות החוק או לפי המקובל בענף. שירותי האחריות ניתנים על מנת להבטיח את טיב העבודה ועמידה במפרט שהוסכם בין הצדדים ואינם מהווים שירות נוסף שניתן ללקוח. לפיכך, הקבוצה לא מזהה את האחריות כמחויבות ביצוע נפרדת אלא מטפלת בה בהתאם להוראות IAS 37 ומכירה בהפרשה לאחריות לפי אומדן עלות השירותים האמורים. הקבוצה מכירה בנכס שיפוי כנגד ההפרשה לאחריות ככל שוודאי למעשה שתקבל פיצוי מהקבלן המבצע.

**קיצוץ נכס חוזה והתחייבות חוזה**

נכס והתחייבות בגין אותו חוזה מוצגים בנטו בדוח על המצב הכספי. נכסי חוזה מוצגים בדוחות אלו בסעיף הכנסות לקבל מרוכשי דירות והתחייבויות חוזה מוצגות בסעיף מקדמות מרוכשי דירות.

**הכנסות ממכירת נפט, גז וקונדנסט**

חוזה למכירת גז וקונדנסט כולל סדרה של סחורות מובחנות שהן למעשה זהות ויש להן אותו דפוס העברה ללקוח ולכן מזוהה בו מחויבות ביצוע אחת.

**באור 3 - מדיניות חשבונאית מהותית (המשך)****יב. הכנסות (המשך)**

הכרה בהכנסה ממכירת גז וקונדנסט מוכרת לאורך תקופת החוזה הואיל והלקוח הסופי מקבל וצורך את הגז המסופק בו זמנית.

ההכנסה נמדדת לפי סכום התמורה לו הקבוצה מצפה להיות זכאית בתמורה להעברת סחורות שהובטחו ללקוח, מלבד סכומים שנגבו לטובת צדדים שלישיים כגון, זכאות המדינה ובעלי עניין אחרים לקבלת תמלוגים כאחוז מסוים מתגלית הגז.

כאמור בבאור 2.ה.6, לקבוצה מנגנוני התאמת מחיר בהסכמים למכירת גז (לפרטים נוספים ראו באור 38.ב.1). מחיר העסקה כולל סכומים קבועים וסכומים שעשויים להשתנות כתוצאה מהנחות, החזרים, זיכויים, ויתורים על מחיר, תמריצים, בונוסים בגין ביצועים, קנסות, תביעות ומחלוקות וכן שינויים בחוזה שהתמורה בגינם טרם הוסכמה על ידי הצדדים. הקבוצה כוללת במחיר העסקה את סכום התמורה המשתנה, או את חלקו, רק כאשר צפוי ברמה גבוהה כי ביטול משמעותי של סכום ההכנסות המצטברות שהוכרו לא יתרחש כאשר אי הודאות הקשורה לתמורה המשתנה תתברר לאחר מכן. בסוף כל תקופת דיווח, מעדכנת הקבוצה במידת הצורך את אומדן סכום התמורה המשתנה שנכלל בתמורת העסקה.

בהתאם להסכמי הקבוצה עם הלקוחות, במועד ההתקשרות בהסכמים, הפער הצפוי בין מועד התשלום לבין מועד העברת הסחורה ללקוח הינו שנה או פחות. לפיכך מיישמת הקבוצה את ההקלה הפרקטית הקבועה בתקן דיווח כספי בינלאומי 15 - "הכנסות מחוזים עם לקוחות" ואינה מפרידה רכיב מימון משמעותי.

**הכנסות מדמי מפעיל, דמי ניהול ומתן שירותים**

הכנסות משירותים שהוענקו נזקפות לרווח והפסד על פני זמן בקצב מתן השירותים.

**יג. מענקי ממשלה**

מענקי ממשלה מוכרים לראשונה בשווי הוגן כאשר קיים ביטחון סביר שהם יתקבלו ושהקבוצה תעמוד בתנאים המזכים בקבלתם. הקבוצה בוחנת מדי תקופה את ההסתברות לעמידה בתנאי המענקים וקיום התנאים להכרתם.

**יד. הכנסות והוצאות מימון**

בדוחות על תזרימי מזומנים, ריבית שהתקבלה ודיבידנדים שהתקבלו מוצגים במסגרת תזרימי מזומנים מפעילות השקעה. ריביות ששולמו ודיבידנדים ששולמו מוצגים במסגרת תזרימי מזומנים מפעילות מימון בהתאם, עלויות אשראי שהונוו לנכסים כשירים, מוצגות יחד עם הריבית ששולמה במסגרת תזרימי מזומנים מפעילות מימון. רווחים והפסדים מהפרשי שער בגין נכסים והתחייבויות פיננסיים, מדווחים בנטו כהכנסות מימון או הוצאות מימון, כתלות בתנודות שער החליפין, וכתלות בפוזיציה שלהן (רווח או הפסד בנטו).

**טו. הוצאות חיפוש נפט וגז ופיתוח מאגרים מוכחים**

1. הקבוצה מיישמת את שיטת "המאמצים המוצלחים" (The Successful efforts method) לגבי הטיפול החשבונאי בוקיפת הוצאות חיפוש נפט וגז לפיה:

א. הוצאות השתתפות בביצוע מבדקים וסקרים גיאולוגיים וסיסמיים אשר התהוו בשלבים מקדמיים טרם שלב החיפוש והערכה של המשאב, ובכללם: ביצוע ניתוח ראשוני של נתונים גיאולוגיים וגיאופיזיים קיימים לבחירת אזורים בהם יש פוטנציאל לחיפוש נפט וגז; ביצוע סקרים סיסמיים המסייעים לאיתור מבנים גיאולוגיים העשויים להכיל נפט ו/או גז; עיבוד ופענוח הנתונים; בחינת המבנים הגיאולוגיים והכנת פרוספקטים ראויים לקידוחי אקספלורציה, נזקפות מיד לדוח על הרווח והפסד בעת היווצרותן.

ב. השקעות בנכסי נפט וגז בשלבי החיפוש והערכה של המשאב והמתייחסות למאגרים שטרם הוכח לגביהם באם מפיקים נפט או גז או שטרם נקבעו כבלתי מסחריים, מוצגות בדוח על המצב הכספי לפי עלות, כנכסי חיפוש והערכה המסווגים כנכסים מוחשיים או בלתי מוחשיים בהתאם למהות הנכס. השקעות אלו כוללות בין היתר עלויות ביצוע מחקרים, עלויות קידוחים ופעילויות בקשר להערכת ההיתכנות הטכנית ליכולת קיום מסחרית של הפקת המשאבים.

ג. השקעות בנכסי נפט וגז אשר קיימת לגביהם היתכנות טכנית ויכולת קיום מסחרית של הפקת המשאב, מסווגות מחדש לסעיף נכסי נפט וגז, לפני הסיווג מחדש יבחנו נכסי נפט וגז לירידת ערך, באם ייווצר הפסד כלשהו יוכר בדוח על הרווח הכולל לפני הסיווג מחדש. ההשקעות בנכסי נפט וגז מופחתות בשיטת האזילה (דהיינו על בסיס כמות ההפקה).

**באור 3 - מדיניות חשבונאית מהותית (המשך)****טו. הוצאות חיפוי נפט וגז ופיתוח מאגרים מוכחים (המשך)****1. (המשך)****ג. (המשך)**

החל מהרבעון הראשון של שנת 2021 הפחתת נכסי הנפט והגז במאגר תמר על בסיס שיטת האזילה מתבססת על שיעור כמות הגז המופקת במהלך התקופה ביחס לאומדן העתודות המוכחות והצפויות (Proved + Probable Reserves; להלן - 2P). סכום ההפחתה התקופתי המבוסס על אומדן זה, מחושב ביחס לעלות נכסי נפט וגז בספרים (הן עלות הקידוחים והן עלות הרכיבים הנוספים) בתוספת אומדן סכום ההשקעות העתידיות הנדרשות להפקת העתודות ברמת 2P (בערכים לא מהוונים).

ד. נכסי חיפוש והערכה יבחנו לצורך ירידת ערך כאשר עובדות ונסיבות עשויות להעיד על כך שערכם בספרים עולה על סכום בר ההשבה המיוחס להם. עובדות ונסיבות כאמור עשויות לכלול בין היתר: פקיעת זכויות החיפוש באזור מסוים או שצפוי שיפקעו זכויות אלה בעתיד הקרוב וחידושן אינו צפוי, חיפוי נפט וגז באזור מסוים והערכתם לא הובילו לגילוי של כמויות מסחריות מוכחות של רוברות נפט וגז או אף הוכחו כיבשים וננטשו. באם קיימים סימנים לירידת ערך כאמור, מחושב אומדן סכום בר ההשבה של הנכס בהתאם ל-36 IAS.

2. סעיף "השקעות בנכסי נפט וגז" בדוח על המצב הכספי כולל גם את העלויות שנצברו בגין פיתוח תשתית המאגרים המוכחים הדרושה להפקת הנפט והגז מהמאגר ואת הקמת המערך המשמש להולכת הגז. עלויות אלה כוללות, בין היתר, תכנון הנדסי, קידוחי פיתוח, רכישת והקמה של מתקני הפקה וצנרת להולכת הגז עד לנקודת החוף והקמת תחנת קבלה. בנוסף, עלויות אלה יכולות לכלול עלויות מטה הניתנות לייחוס ישיר הקשורות להקמת הנכסים ותקורות ישירות אחרות. עלויות אלה מוצגות בדוח על המצב הכספי, לפי העלות, ומופחתות במסגרת הדוח על הרווח והפסד על בסיס כמות ההפקה ביחס לסך הרזרבות המוכחות כפי שהוערכו על ידי מומחה, כאמור בבאור 3.טו.1.ג. לעיל.

3. בהשקעות בנכסי נפט וגז אשר הוכח לגביהן היתכנות טכנית נבדק בכל מועד דיווח האם קיימים סימנים המצביעים על ירידת ערך. באם קיימים סימנים, כאמור, מחושב אומדן סכום בר ההשבה של הנכס בהתאם ל-36 IAS.

סכום בר ההשבה של נכסי חיפוש והערכה ונכסי נפט וגז הינו הגבוה מבין שווי השימוש ומחיר המכירה נטו (שווי הוגן, בניכוי הוצאות מכירה). הפסדים מירידת ערך מוכרים כאשר הערך בספרים של הנכס עולה על הסכום בר ההשבה, ונזקים לדוח על הרווח הכולל.

**טז. היטל רווחי נפט וגז**

הקבוצה כוללת הוצאות בגין החבות בתשלום היטל על פי חוק מיסוי רווחים ממשאבי טבע, התשע"א-2011 (להלן - ההיטל). ההיטל מחושב לכל מיזם בנפרד (תמר / דלית). ההיטל מטופל בהתאם לפרשנות מספר 21 של הוועדה לפרשנויות של דיווח כספי בינלאומי "היטלים". לפיכך, הקבוצה הכירה בהוצאה בגין ההיטל רק במועד בו קמה לה המחויבות לשלם. להערכת השותפות, ובהתבסס, בין היתר, על יועציה המשפטית, המחויבות לתשלום ההיטל קמה לקבוצה רק החל מתחילת שנת 2021. לפרטים ראו באור 3.א.35.ט.

**יז. מסים על הכנסה**

מסים על הכנסה כוללים מסים שוטפים ונדחים. מסים שוטפים ונדחים נזקפים לדוח רווח והפסד אלא אם המס נובע מצירוף עסקים או נזקים ישירות להון או לרווח כולל אחר במידה ונובעים מפריטים אשר מוכרים ישירות בהון או ברווח כולל אחר.

המס השוטף הינו סכום המס הצפוי להשתלם (או להתקבל) על ההכנסה החייבת במס לשנה, כשהוא מחושב לפי שיעורי המס החלים לפי החוקים שנחקקו או נחקקו למעשה למועד הדיווח. מסים שוטפים כוללים גם מסים משנים קודמות.

הקבוצה מקזזת נכסי והתחייבויות מסים שוטפים במידה וקיימת זכות משפטית ניתנת לאכיפה לקיזוז נכסי והתחייבויות מסים שוטפים, וכן קיימת כוונה לסלק נכסי והתחייבויות מסים שוטפים על בסיס נטו או שנכסי והתחייבויות המסים השוטפים מיושבים בו זמנית.

הפרשה בגין עמדות מס לא וודאיות, לרבות הוצאות מס וריבית נוספות, מוכרת כאשר יותר צפוי מאשר לא כי הקבוצה תידרש למשאביה הכלכליים לסילוק המחויבות.

**באור 3 - מדיניות חשבונאית מהותית (המשך)****יז. מסים על הכנסה (המשך)**

ההכרה במסים נדחים הינה בהתאם לשיטה המאזנית, בהתייחס להפרשים זמניים בין הערך בספרים של נכסים והתחייבויות לצורך דיווח כספי לבין ערכם לצרכי מסים. הקבוצה לא מכירה במסים נדחים לגבי הפרשים זמניים הנובעים מהשקעה בחברות מאוחדות, בהסדרים משותפים ובחברות כלולות במידה והקבוצה שולטת במועד היפוך ההפרשים וכן צפוי שהם לא יתהפכו בעתיד הנראה לעין בין אם בדרך של מימוש השקעה ובין אם בדרך חלוקת דיבידנדים בגין השקעה.

המדידה של מסים נדחים משקפת את השלכות המס שינבעו מהאופן בו הקבוצה צופה, בתום תקופת הדיווח, להשיב או לסלק את הערך בספרים של נכסים והתחייבויות.

המסים הנדחים נמדדים לפי שיעורי המס הצפויים לחול על ההפרשים הזמניים במועד בו ימומשו, בהתבסס על החוקים שנחקקו או שנחקקו למעשה למועד הדיווח.

נכס מס נדחה מוכר בספרים בגין הפסדים מועברים, הטבות מס והפרשים זמניים הניתנים לניכוי כאשר צפוי שבעתיד תהיה הכנסה חייבת, שכנגדה ניתן יהיה לנצל אותם. נכסי המסים הנדחים נבדקים בכל מועד דיווח, ובמידה ולא צפוי כי הטבות המס המתחייבות תתממשנה, הם מופחתים.

הקבוצה פועלת באמצעות מספר חברות הנישומות בנפרד לצרכי מס, ובמספר טריטוריות מס. הקבוצה מקזזת נכסי והתחייבות מסים נדחים במידה וקיימת זכות משפטית הניתנת לאכיפה לקיזוז נכסי והתחייבויות מסים שוטפים, והם מיוחסים לאותה הכנסה חייבת במס הממוסה על ידי אותה רשות מס באותה חברה נישומה, או בחברות שונות, אשר כוונתן לסלק נכסי והתחייבות מסים שוטפים על בסיס נטו או שנכסי והתחייבויות המסים מיושבים בו זמנית.

מס נדחה בגין עסקאות בין חברתיות בדוח המאוחד נרשם לפי שיעור המס החל על החברה הרוכשת.

**יח. חלוקת דיבידנדים, רווחים, תשלומי איזון ותשלומי מס**

חלוקת דיבידנדים וחלוקת רווחים בקבוצה מוכרת כהתחייבות בדוח על המצב הכספי של הקבוצה בתקופה בה אושרה החלוקה על ידי הדירקטוריון.

**יח. חלוקת דיבידנדים, רווחים, תשלומי איזון ותשלומי מס (המשך)**

עד ליום 31 בדצמבר 2021 (טרם כניסתן לתוקף של תקנות מס הכנסה כאמור בבאור 4.נ.35) חלוקות רווחים וכן תשלומי איזון ומס (לפרטים ראו באור 3.נ.35) ששולמו על ידי ישראלמקו נגב 2 (בניכוי חלקה של הקבוצה בישראלמקו נגב 2), נוקפו כנגד סעיף זכויות שאינן מקנות שליטה בהון השותפות.

**יט. עסקאות תשלום מבוסס מניות ויחידות השתתפות**

השווי ההוגן במועד ההענקה של מענקי תשלום מבוסס מניות לעובדים נזקף כהוצאת שכר כנגד העודפים על פני התקופה בה מושגת זכאות בלתי מותנית למענקים. הסכום שנוקף כהוצאה בגין מענקי תשלום מבוסס מניות, המותנים בתנאי הבשלה שהינם תנאי שירות או תנאי ביצוע שאינם תנאי שוק, מותאם על מנת לשקף את מספר המענקים אשר צפויים להבשיל.

השווי ההוגן של הסכום המגיע לעובדים בגין זכויות לעליית ערך יחידות השתתפות המסולקות במזומן, נזקף כהוצאה, כנגד גידול מקביל בהתחייבות, על פני התקופה בה מושגת זכאות בלתי מותנית לתשלום. ההתחייבות נמדדת מחדש בכל מועד דיווח, עד מועד הסילוק. כל שינוי בשווי ההוגן של ההתחייבות נזקף כהוצאות שכר ברווח והפסד.

**באור 4 - יישום לראשונה של תקנים חדשים, תיקונים לתקנים ופרשנויות****תיקון ל- IAS 1 - הצגת דוחות כספיים: גילוי על מדיניות חשבונאית**

בהתאם לתיקון, חברות נדרשות לתת גילוי למדיניות החשבונאית המהותית שלהן חלף הדרישה להצגת המדיניות החשבונאית המשמעותית שלהן. בהתאם לתיקון, מידע על המדיניות החשבונאית הינו מהותי אם, כאשר הוא נלקח בחשבון יחד עם מידע אחר הניתן בדוחות הכספיים, ניתן לצפות באופן סביר כי הוא ישפיע על החלטות משתמשי הדוחות הכספיים מקבלים בהתבסס על אותם דוחות. התיקון ל- IAS 1 אף מבהיר שמידע על המדיניות החשבונאית עשוי להיות מהותי אם בלעדיו, תימנע ממשתמשי הדוחות הכספיים האפשרות להבין מידע מהותי אחר בדוחות הכספיים. בנוסף, התיקון מבהיר כי אין צורך בגילוי מידע על מדיניות חשבונאית שאינה מהותית. בעקבות יישום התיקון, ביצעה השותפות התאמות לבאור המדיניות החשבונאית לעיל.

**באור 4 - יישום לראשונה של תקנים חדשים, תיקונים לתקנים ופרשנויות****תקנים חדשים, תיקונים לתקנים ופרשנויות שטרם אומצו****תיקון ל- IAS 1 - הצגת דוחות כספיים: סיווג התחייבות שוטפת או בלתי שוטפת**

התיקון, יחד עם התיקון העוקב ל- IAS 1 (ראו להלן), מחליף דרישת סיווג מסוימות של התחייבויות כשוטפות או בלתי שוטפות.

על פי התיקון, התחייבות תסווג כבלתי שוטפת כאשר לישות יש זכות לדחות את התשלום לתקופה של לפחות 12 חודשים לאחר תקופת הדיווח, אשר הינה "בעלת מהות" (Substance) ואשר קיימת לסוף תקופת הדיווח.

התיקון העוקב, כפי שפורסם באוקטובר 2022, קבע, כי אמות מידה פיננסיות אשר בהן נדרשת ישות לעמוד אחרי מועד הדיווח, לא ישפיעו על סיווג התחייבות כשוטפת או לא שוטפת. כמו כן, התיקון העוקב הוסיף דרישות גילוי עבור התחייבויות הכפופות לבחינת אמות מידה פיננסיות בתוך 12 חודשים לאחר מועד הדיווח, כגון גילוי בדבר אופיין של אמות המידה הפיננסיות, המועד בו נדרש לעמוד בהן וכן עובדות ונסיבות המצביעות על כך שישות תתקשה לעמוד באמות המידה.

התיקון והתיקון העוקב ייושמו בתקופות דיווח המתחילות ב- 1 בינואר 2024, עם אפשרות ליישום מוקדם. התיקון והתיקון העוקב ייושמו למפרע, לרבות תיקון מספרי השוואה. השותפות בוחנת את השלכות התיקון על הדוחות הכספיים.

**באור 5 - קביעת שווי הוגן**

כחלק מכללי המדיניות החשבונאית ודרישות הגילוי, נדרשת הקבוצה לקבוע את השווי ההוגן של נכסים והתחייבויות פיננסיים ושאיןם פיננסיים. ערכי השווי ההוגן נקבעו לצרכי מדידה ו/או גילוי על בסיס השיטות המתוארות להלן. מידע נוסף לגבי ההנחות ששימושו בקביעת ערכי השווי ההוגן ניתן בבאורים המתייחסים לאותו נכס או התחייבות.

**א. נדל"ן להשקעה (לרבות נדל"ן להשקעה בהקמה)**

הקבוצה אומדת את השווי של הנדל"ן להשקעה העיקריים אחת לשנה באמצעות שמאים חיצוניים, אשר הינם בעלי כישורים מקצועיים מתאימים וניסיון בתחום. ערכי השווי ההוגן מבוססים על ערכי שוק.

שווי השוק של נדל"ן להשקעה הינו אומדן הסכום שבו ניתן היה למכור את הנדל"ן להשקעה ביום ביצוע ההערכה, בעסקה בין קונה מרצון למוכר מרצון, הפועלים בצורה מושכלת בעסקה שאינה מושפעת מיחסים מיוחדים בין הצדדים. מדידת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, בעיקר נדל"ן להשקעה בשימוש ביניים, מביאה בחשבון את היכולת של משתתף בשוק להפיק הטבות כלכליות ממנו באמצעות השימוש המיטבי שלו. שימוש מיטבי לוקח בחשבון שינוי ייעוד וזכויות בניה שהינם אפשריים מבחינה פיסית, מותרים מבחינה משפטית, ובני-ביצוע מבחינה פיננסית. למידע נוסף ראו באור 16 בדבר נדל"ן להשקעה.

**ב. התחייבויות פיננסיות שאיןם נגזרים**

השווי ההוגן, אשר נמדד לצורך מתן גילוי, נקבע תוך התייחסות למחיר הרכישה המצוטט שלהן (Quoted closing asking price) בסגירת המסחר, למועד הדיווח. במידה ולא קיים מחיר מצוטט, השווי ההוגן נמדד תוך התחשבות מירבית בנתונים נצפים בשוק (כגון שימוש בעקום ריבית), ובאמצעות טכניקת הערכה הכוללת את שיטת היוון תזרימי המזומנים העתידיים בגין מרכיב הקרן והריבית, המהווים על פי שיעור ריבית השוק למועד הדיווח.

**ג. הלוואות שניתנו**

השווי ההוגן של הלוואות שניתנו נקבע על בסיס הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים העתידיים, המהווים על פי שיעור ריבית השוק למועד המדידה. השווי ההוגן של הלוואות נקבע במועד ההכרה הראשוני. בתקופות עוקבות למועד ההכרה הראשוני, מחושב השווי ההוגן לצורך מתן גילוי בלבד.

**ד. השקעות במניות ובמכשירי חוב**

השווי ההוגן של נכסים פיננסיים הנמדדים לפי שווי הוגן דרך רווח והפסד, נקבע תוך התייחסות למחיר המכירה המצוטט שלהם (Quoted closing bid price) בסגירת המסחר, למועד המדידה. במידה ולא קיים מחיר מצוטט, השווי ההוגן נמדד תוך התחשבות מירבית בנתונים נצפים בשוק (כגון שימוש בעקום ריבית), ובאמצעות טכניקת הערכה הכוללת את שיטת היוון תזרימי המזומנים, תוך שימוש בתזרימי מזומנים עתידיים חזויים ושיעור היוון המקובל בשוק. למידע נוסף לגבי היררכיית שווי הוגן ראו באור 40. בדבר מכשירים פיננסיים.

## באור 6 - מזומנים ושווי מזומנים

31 בדצמבר 2022 אלפי ש"ח	31 בדצמבר 2023 אלפי ש"ח	מזומנים פקדונות לזמן קצר
834,007	1,659,182	
1,101,757	138,761	
<u>1,935,764</u>	<u>1,797,943</u>	

לפרטים בדבר סיכון אשראי ושיעורי ריבית, ראו באור 40 בדבר מכשירים פיננסיים.

## באור 7 - ניירות ערך מוחזקים למסחר

31 בדצמבר 2022 אלפי ש"ח	31 בדצמבר 2023 אלפי ש"ח	אגרות חוב קונצרניות הניתנות להמרה קרנות נאמנות מניות וכתבי אופציה אגרות חוב קונצרניות
5,186	1,275	
21,282	-	
300,917	252,963	
148,759	86,906	
<u>476,144</u>	<u>341,144</u>	

## באור 8 - פקדונות מוגבלים לזמן קצר

31 בדצמבר 2022 אלפי ש"ח	31 בדצמבר 2023 אלפי ש"ח	מזומנים ופקדונות מוגבלים בחשבונות הנאמנות (1) מזומנים ופקדונות מוגבלים אחרים (2) (3)
44,906	50,104	
95,700	27,524	
<u>140,606</u>	<u>77,628</u>	

1. מזומנים ופקדונות בחשבון הנאמנות של נפטא עבור חלקה של הקבוצה בשותפויות המוגבלות לשעבר חנ"ל ים המלח ונפטא חיפושים (לפרטים בדבר ההחזקה בנאמנות ראו באור 4.ב.37).

2. בעיקר פקדונות אשר הופקדו על ידי ישראל מקו נגב 2 בגין ערבויות בנקאיות לטובת נתג"ז (ראו באור 1.ז.38).

3. נכון ליום 31 בדצמבר 2023 היתרה כוללת סך של כ- 2,469 אלפי ש"ח (כ-50,903 אלפי ש"ח בשנת 2022) בגין פרויקט בניה למגורים, לפרטים נוספים ראו באור 5.ב.11.

## באור 9 - לקוחות והכנסות לקבל מרוכשי דירות

31 בדצמבר 2022 אלפי ש"ח	31 בדצמבר 2023 אלפי ש"ח	א. לקוחות
392,546	450,172	חובות פתוחים
19,258	18,044	הכנסות לקבל
4,245	4,402	המחאות לגביה וכרטיסי אשראי
416,049	472,618	
(29,299)	(36,039)	בניכוי - הפרשה להפסדי אשראי חזויים
<u>386,750</u>	<u>436,579</u>	

לפרטים בדבר בסיסי הצמדה וסיכון אשראי של יתרות הלקוחות, ראו באור 40 בדבר מכשירים פיננסיים.



**באור 9 - לקוחות והכנסות לקבל מרוכשי דירות (המשך)****ב. הכנסות לקבל מרוכשי דירות ומקדמות מרוכשי דירות**

31 בדצמבר 2022 אלפי ש"ח	31 בדצמבר 2023 אלפי ש"ח
244	14,312
58,494	17,532

הכנסות לקבל מרוכשי דירות

מקדמות מרוכשי דירות

**באור 10 - חייבים ויתרות חובה**

31 בדצמבר 2022 אלפי ש"ח	31 בדצמבר 2023 אלפי ש"ח
8,663	1,902
-	59,602
30,271	38,637
36,226	72,653
16,349	27,805
30,700	32,707
47,880	23,242
58,640	25,911
228,729	282,459

מוסדות

משרד האנרגיה בגין תמלוגים (ראו באור 1.ד.38)

חייבים בגין ארנונה (1)

מקדמות לספקים (2)

הוצאות מראש

חייבים בגין היטל השבחה (3)

מפעילת פרויקט תמר

חייבים אחרים

- (1) לפרטים ראו באור 1.א.38.  
 (2) כולל בעיקר מקדמות בסך של כ- 41 מיליון ש"ח להתקשרויות בפרויקט מלון המושבה הגרמנית בחיפה.  
 (3) היטל השבחה ששולם תחת מחאה ראו באור 5.ב.11.

**באור 11 - מלאי בניינים למכירה****א(1). נכסים שוטפים**

31 בדצמבר 2022 אלפי ש"ח	31 בדצמבר 2023 אלפי ש"ח
450,828	222,442
3,020	3,020
42,115	42,115
60,443	113,924
289	289
154,758	154,262
711,453	536,052

שער הים, נתניה (ראו באור 1.ב.11)

נצבא סיטי, ראש העין (ראו באור 2.ב.11)

מבשרת הקטנה, מבשרת ציון (ראו באור 3.ב.11)

נצבא פארק, הרצליה (ראו באור 4.ב.11)

סנטרל צרפתי, ראשון לציון

פרויקט "רובע איילון", בת ים (ראו באור 5.ב.11)

## באור 11 - מלאי בניינים למכירה (המשך)

### א(2). נכסים בלתי שוטפים

31 בדצמבר 2022 אלפי ש"ח	31 בדצמבר 2023 אלפי ש"ח
735,703	733,155
-	276,448
168,108	116,279
903,811	1,125,882

נצבא סיטי, ראש העין (ראו באור 11.ב.2)  
שער הים, נתניה (ראו באור 11.ב.1)  
נצבא פארק, הרצליה (ראו באור 11.ב.4)

### ב. מידע נוסף

#### 1. פרויקט שער הים בנתניה

הפרויקט כולל שטח של כ-6.4 דונם על חוף ימה של נתניה. התב"ע החלה על הפרויקט (להלן - התב"ע שבתוקף) מאפשרת הקמת בניין בן 36 קומות הכולל עד 200 יחידות דיור וכן כ-2,000 מ"ר למסחר, 70 יחידות מלונאיות וחניות. על פי התב"ע שבתוקף קיימת דרישה לביצוע מטלות ציבוריות המוערכות על ידי החברה המאוחדת בסך של כ-15 מיליון ש"ח ואשר בגין נחתם הסכם מטלות בין העירייה לחברה המאוחדת. בדוחות הכספיים כלולה הפרשה בגין התחייבות זאת.

בשנת 2014 התקבל היתר בניה להקמת שטח של כ-35 אלפי מ"ר במתחם הכולל כ-3.7 אלפי מ"ר שטח עיקרי המיועד למלונאות, כ-1.5 אלפי מ"ר המיועדים למסחר והיתרה כוללת שטחי שירות, המיועדים בעיקר לחניה. בשנת 2016 התקבל היתר בניה להקמת 108 דירות (שחלקן דירות דופלקס). בשנת 2019 הגישה החברה המאוחדת בקשה לשינויים בהיתר הבנייה שיאפשרו הקמת בניין בן 32 קומות הכולל 168 דירות, על בסיס התב"ע שבתוקף. בחודש אוקטובר 2020 התקבל היתר לבניית הדירות כאמור.

בחודש מאי 2023 החליט דירקטוריון איירפורט סיטי כי לפחות 50% מפרויקט "שער הים" (כ-84 יחידות דיור) ייועדו להשכרה במסגרת חוק עידוד השקעות הון, תשי"ט-1959 (להלן - חוק העידוד), לתקופה של לפחות 5 שנים מתוך 7 שנים שלאחר סיום הבניה. בכוונת החברה המאוחדת, למכור את יחידות הדיור שיועדו להשכרה כאמור לאחר תקופה זו. יצוין כי בגין יחידות הדיור שתושכרנה במסגרת החוק, החברה המאוחדת תהיה זכאית, בין היתר, לפחת מואץ בתקופה האמורה של 20%, שיעור מס חברות של 11% (חלף 23%) בגין מלוא הפרויקט (כולל בגין הדירות למכירה) ופטור ממע"מ בגין מכירת יחידות הדיור שתושכרנה כאמור, לכשתימכרנה. ביום 19 ביולי 2023 פנתה החברה המאוחדת לרשות להשקעות במשרד הכלכלה והתעשייה לקבלת אישור להשכרה לטווח ארוך בהתאם לחוק העידוד במתכונתו הנוכחית. לאחר מועד הדיווח, ביום 11 בינואר 2024, התקבל כתב האישור האמור. נכון ליום 31 בדצמבר 2023 סיווגה החברה המאוחדת את עלותם בספרים של אותן יחידות דיור המיועדות להשכרה כאמור מסעיף מלאי בניינים למכירה המוצג בנכסים שוטפים לסעיף מלאי בניינים למכירה המוצג בנכסים בלתי שוטפים.

נכון למועד אישור הדוחות הכספיים הסתיימו עבודות הקמת המלונות וכן הקמת שלד בניין המגורים, ועם קבלת האישור להשכרת דירות בבניין בהתאם לחוק העידוד, החברה המאוחדת פועלת להשלמת הקמתו. כמו כן החברה המאוחדת פועלת להשלמת עבודות הפיתוח וביצוע המטלות הציבוריות בפרויקט זה.

#### 2. נצבא סיטי - ראש העין

בחודש פברואר 2009, זכתה חברה מאוחדת, מפעלי תחנות בע"מ (להלן - מפעלי תחנות) במכרז שפרסם מנהל מקרקעי ישראל (כיום - רשות מקרקעי ישראל, להלן - רמ"י), לחתימת חוזה פיתוח ביחס למקרקעין להקמת שכונת מגורים הכוללת 1,072 יחידות דיור (להלן - מתחם המגורים) וכן כ-210,000 מ"ר לתעסוקה (להלן - מתחם התעסוקה) בראש העין, בסמיכות לצומת קסם ולכבישים 5 ו-6 (להלן ביחד - פרויקט "נצבא סיטי").

בתמורה לזכויות בפרויקט "נצבא סיטי" שילמה מפעלי תחנות לרמ"י, סכום של 137 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. הסכום האמור מהווה תשלום דמי חכירה שנתיים מראש ל-98 שנה בגין מתחם המגורים ול-49 שנה בגין מתחם התעסוקה.

בהתאם להערכת שווי שקיבלה מפעלי תחנות ממעריך חיצוני ייחסה מפעלי תחנות כ-44% מעלות הרכישה למתחם התעסוקה אשר סווג לנדל"ן להשקעה וכ-56% למתחם המגורים אשר סווג כמקרקעין לבנייה. בחודש יולי 2009, נחתמו חוזה הפיתוח בגין מקרקעי פרויקט "נצבא סיטי" לתקופה של 7 שנים ועם השלמת ההתחייבויות על פיהם, ייחתמו חוזה חכירה בגינם. בשנת 2016 האריכה רמ"י את תקופת הפיתוח עד ליום 1 במרץ 2019, ובחודש דצמבר 2020 הוארך הסכם הפיתוח עד ליום 1 בינואר 2025. במסגרת רכישת פרויקט "נצבא סיטי" התחייבה מפעלי תחנות לשלם לעיריית ראש העין (להלן - העירייה) אגרות, היטלי פיתוח ותשלומי חובה בסכום שלא יפחת מ-191.7 מיליון ש"ח בגין מרכיבי הקרקע והבניה.

**באור 11 - מלאי בניינים למכירה (המשך)****ב. מידע נוסף (המשך)****2. נצבא סיטי - ראש העין (המשך)**

בשנת 2009, שילמה מפעלי תחנות לעירייה סכום של כ- 4.2 מיליון ש"ח בגין הוצאות תכנון ומקדמה על חשבון אגרות היטלי הפיתוח בגין מרכיב הקרקע בסך של 20 מיליון ש"ח. יתרת האגרות והיטלי הפיתוח בגין מרכיב הקרקע בסך של כ- 62.8 מיליון ש"ח היו אמורים להיות משולמים ב- 60 תשלומים חודשיים שווים החל מחודש פברואר 2012.

בשנת 2014 חתמו מפעלי תחנות והעירייה על הסכם לביצוע עבודות הפיתוח על ידי מפעלי תחנות חלף תשלום אגרות היטלים (אשר אושר על ידי משרד הפנים), ובהתאם לא שילמה מפעלי תחנות, תשלום כלשהו מ-60 התשלומים האמורים. נכון למועד הדיווח השלימה מפעלי תחנות את מרבית עבודות הפיתוח. בשנת 2014 נחתם הסכם בין מפעלי תחנות לבין תאגיד המים על פיו על מפעלי תחנות לשלם לתאגיד המים היטלים בגין מתחם המגורים ומתחם התעסוקה בסך של כ- 64 מיליון ש"ח (כאשר הסכום האמור הינו אומדן בלבד). הוסכם כי מהסכום כאמור יקוזזו עלויות עבודות מים וביוב אשר מפעלי תחנות תבצע בעצמה.

להלן תיאור תמציתי של הזכויות בפרויקט "נצבא סיטי":

מתחם התעסוקה (בשטח של כ- 318 דונם) כולל זכויות בניה בשטח עילי כולל של כ- 286 אלפי מ"ר (עיקרי ושירות) לייעודים של משרדים, מסחר ועוד וכן שטחי שירות תת קרקעיים בשטח של כ- 330 אלפי מ"ר. התב"ע החלה על מתחם זה כוללת שני שלבי ביצוע, בכפוף לתנאים שונים שנקבעו בה. במתחם זה כלול שטח (כ- 117 דונם) המיועד "לתכנון בעתיד", כאשר התכליות והשימושים המותרים בו ייקבעו על פי תוכנית מפורטת שתוכן בעתיד על ידי מפעלי תחנות (ללא כל תשלום נוסף לרמ"י). מתחם המגורים (בשטח של כ- 86 דונם) כולל זכויות בניה להקמת 1,270 יחידות דיור (לאחר אישור תב"ע מקומית). בנוסף, במתחם המגורים זכויות בניה לשטחי מסחר בהיקף של כ- 9 אלפי מ"ר.

יצוין, כי במידה וישופרו בעתיד תנאי תוכניות בניין עיר החלות על מקרקעי פרויקט "נצבא סיטי", לא תשלם מפעלי תחנות סכומים נוספים לרמ"י בגין כך.

מפעלי תחנות קיבלה היתר בניה להקמת 1,232 יחידות דיור (לאחר שינוי תב"ע שכלל ניוד זכויות). בשנת 2013 התקשרה מפעלי תחנות בהסכם עם קבלן מבצע, להקמת יחידות הדיור האמורות בשני שלבים - שלב ראשון הכולל 628 יחידות דיור והשלב השני הכולל את יתרת יחידות הדיור, בתמורה כוללת של כ- 784 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ ובתוספת הפרשי הצמדה למדד תשומות הבניה. הקמת שלב א' החלה בשנת 2015 והושלמה בשנת 2019 והקמת שלב ב' החלה בחודש מרס 2016 והושלמה בשנת 2020.

עד לתום שנת 2020 נמכרו 615 יחידות דיור בתמורה כוללת של כ- 816 מיליון ש"ח כל יחידות הדיור שנמכרו כאמור נמסרו לרוכשים.

בחודש אוגוסט 2018 החליט דירקטוריון איירפורט סיטי כי 50% מפרויקט המגורים "נצבא סיטי" (כ- 617 יחידות דיור) ייועדו להשכרה במסגרת חוק עידוד השקעות הון, תשי"ט-1959 (להלן - חוק העידוד), לתקופה של 5 שנים מתוך 7 שנים שלאחר סיום הבניה. בכוונת מפעלי תחנות למכור את יחידות הדיור שיועדו להשכרה כאמור לאחר תום התקופה המינימאלית להשכרתן ומפעלי תחנות בוחנת את העיתוי המיטבי לצורך כך. בגין יחידות הדיור המושכרות במסגרת חוק העידוד, מפעלי תחנות זכאית, בין היתר, לפחת מואץ בתקופה האמורה של 20%, שיעור מס חברות של 11% (חלף 23%) בגין מלוא הפרויקט (כולל בגין הדירות למכירה) ופטור ממע"מ בגין מכירת יחידות הדיור האמורות, לכשתימכרנה. לפרטים בדבר שעבוד יחידות הדיור שיועדו להשכרה כאמור להבטחת מסגרת אשראי (שטרם נוצלה) ראו באור 7.ב.38 ובאור 1.38.

**3. פרויקט "מבשרת הקטנה" - מבשרת ציון**

בשנת 2013 זכתה חברה מאוחדת במכרז שפרסם רמ"י בקשר למגרש בשטח של כ- 18 דונם לבניית 66 יחידות דיור בפרויקט "מבשרת הקטנה" במבשרת ציון שבירושלים (להלן - פרויקט "מבשרת הקטנה") בתמורה לסך של כ- 43 מיליון ש"ח. בשנת 2016 נחתם הסכם בין החברה המאוחדת לקבלן מבצע, להקמת כל יחידות הדיור האמורות, בתמורה לסכום של כ- 66 מיליון ש"ח. נכון למועד הדיווח נמכרו 55 יחידות דיור בתמורה כוללת של כ- 155 מיליון ש"ח. בגין כל יחידות הדיור האמורות התקבל אישור אכלוס (טופס 4) ויחידות הדיור שנמכרו נמסרו לרוכשיהן.

בשנת 2019 הגישה החברה המאוחדת תב"ע בסמכות ועדה מקומית לפיצול של 9 יחידות דיור בפרויקט, כך שסך יחידות הדיור בפרויקט יהיה 75 יחידות דיור. נכון למועד הדיווח בוחנת החברה המאוחדת אפשרויות שונות לטיפול בנושא החניות על מנת לעמוד בדרישות החניה המחמירות שנקבעו על ידי הועדה המקומית לצורך הפיצול.

## באור 11 - מלאי בניינים למכירה (המשך)

### ב. מידע נוסף (המשך)

### 4. נצבא פארק - הרצליה

מאוחדת יזמה הקמת פרויקט מגורים במתחם התחנה המרכזית לשעבר בהרצליה בשני שלבים. בחודש דצמבר 2017, התקבל היתר בניה להקמת 150 יחידות דיור (שלב א') במתחם ובחודש ינואר 2019, החלה החברה המאוחדת לשווק 150 יחידות דיור בפרויקט "נצבא פארק", בהרצליה (שלב א' ושלב ב' ביחד עתידים לכלול כ-400 יחידות דיור וכ-1,400 מ"ר מסחר). החברה המאוחדת התקשרה עם בנק להעמדת ערבויות לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974. בתמורה שיעבדה החברה המאוחדת את הקרקע האמורה. נכון למועד הדיווח נמכרו 90 יחידות דיור בתמורה לכ-213 מיליון ש"ח. כל יחידות הדיור שנמכרו כאמור נמסרו לרוכשיהן.

בשנת 2020, החליט דירקטוריון אקוויטל כי 50% מיתרת הדירות שטרם נמכרו עד אותו מועד (113 יחידות דיור) בפרויקט המגורים "נצבא פארק" בהרצליה (57 יחידות דיור), שבעלות חברה מאוחדת, ייועדו להשכרה במסגרת חוק העידוד, לתקופה של 5 שנים מתוך 7 שנים שלאחר סיום הבניה. בכוונת החברה המאוחדת למכור את יחידות הדיור שיועדו להשכרה כאמור לאחר תום התקופה המינימאלית להשכרתן, החברה המאוחדת תבחן את העיתוי המיטבי למכירתן. בגין יחידות הדיור המושכרות במסגרת חוק העידוד, החברה המאוחדת תהיה זכאית, בין היתר, לפחת מואץ בתקופה האמורה של 20%, שיעור מס חברות של 11% (חלף 23%) בגין מלוא הפרויקט (כולל בגין הדירות למכירה) ופטור ממע"מ בגין השכרת ומכירת יחידות הדיור האמורות, לכשתימכרנה. בחודש אוגוסט 2020 קיבלה החברה המאוחדת כתב אישור לבניין להשכרה למגורים לפי חוק העידוד כאמור.

בחודש יולי 2022 הגיעו החברה המאוחדת ורשות המסים להחלטה בהסכמה על פיה תאריך שינוי הייעוד מרכוש קבוע למלאי עסקי של המקרקעין בהרצליה, בשטח התחנה המרכזית הישנה (להלן - המקרקעין), חל ביום 10 במאי 2015. במסגרת ההסכמה האמורה עם רשות המסים, תקבל החברה המאוחדת פטור ממס שבח בגין 113 יחידות הדיור הכלולות בשלב א' כאמור ויראו את עלות המלאי העסקי כיתרת עלות הרכישה המקורית. ביחס ל-258 יחידות הדיור הכלולות בשלב ב', בכוונת החברה המאוחדת להגיש בקשה לאישור לבניין להשכרה למגורים לפי חוק העידוד, בדומה ל-113 יחידות הדיור של שלב א', וזאת בכפוף לקבלת החלטת ועדה מקומית לתכנון ובניה הרצליה עד סוף חודש מרץ 2024 וקבלת היתר בניה לשלב ב' עד סוף חודש יוני 2024. הואיל ואין וודאות כי יתקבל האישור כאמור, סווגה השותפות את עלות הקרקע המיוחסת לשלב ב' למלאי בניינים למכירה מנכסים בלתי שוטפים לנכסים שוטפים ובהתאם עדכנה השותפות את יתרות המסים הנדחים וההפרשה למס בסך של כ-34 מיליון ש"ח, מתוכם נרשם כ-19 מיליון ש"ח כנגד סעיף הוצאות מימון, ראו באור 34.

### 5. פרויקט יוספטל רובע איילון (פינוי-בינוי) - בת ים

בחודש דצמבר 2019, התקשרה חברה מאוחדת עם מצלאוי חברה לבנין בע"מ (להלן - מצלאוי) בהסכם לשיתוף פעולה על פיו יפעלו הצדדים במתכונת של עסקה משותפת לצורך קידום, ביצוע ושיווק של פרויקט "פינוי-בינוי" ו-"בינוי-פינוי" בבת-ים (להלן - הפרויקט), כאשר חלקו של כל צד בעסקה המשותפת יהיה 50% (להלן - העסקה המשותפת).

הפרויקט כולל הריסה של 240 יחידות דיור והקמת כ-1,078 יחידות דיור חדשות וכן שטחי מסחר, תעסוקה ומבני ציבור בשטח כולל של כ-38,000 מ"ר, בשני שלבי ביצוע: שלב א' הכולל הריסת 2 בנייני מגורים הכוללים 96 יחידות דיור והקמת 3 בנייני מגורים הכוללים 576 יחידות דיור וכן שטחי תעסוקה ומסחר ושלב ב' הכולל הריסת 3 בנייני מגורים הכוללים 144 יחידות דיור והקמת 3 בנייני מגורים הכוללים 502 יחידות דיור ושטחי תעסוקה ומסחר.

מצלאוי חתמה עם כל בעלי הזכויות ביחידות הקיימות הכלולות בשלב א' על הסכמי פינוי-בינוי הכוללים תנאים מתלים שונים. בשנת 2021 כל הבניינים הכוללים בשלב א' פונו ונהרסו. בהתאם להסכם האמור, ניהול הפרויקט יבוצע על ידי מצלאוי. ממועד תחילת עבודות הבניה מצלאוי תהיה זכאית לקבל מהעסקה המשותפת דמי ניהול בשיעור של 1.5% מסך עלויות ההקמה של הפרויקט בתוספת מע"מ. החברה המאוחדת תהיה זכאית לקבל מהעסקה המשותפת דמי ניהול בשיעור של 0.5% מסך העלויות האמורות, בתוספת מע"מ. לצורך ביצוע עבודות הבניה בכל אחד משלבי הפרויקט, הצדדים יתקשרו עם מצלאוי בהסכם קבלן מבצע על בסיס פאושלי, בנוסח המוסכם בין הצדדים והכולל תנאים מקובלים בפרויקטים בסדר גודל דומה. במקרה של הפרת הסכם הקבלן המבצע על ידי מצלאוי, החלטה על ביטולו ועל החלפת מצלאוי קבלן מבצע, תתקבל על ידי החברה המאוחדת בלבד. החברה המאוחדת תעמיד לעסקה המשותפת את ההון העצמי הדרוש לביצועו של כל שלב בסכום שלא יעלה על 100 מיליון ש"ח. המימון ביחס לשלב א' יועמד בריבית שנתית בשיעור של 4% (במנגנון התאמות שנקבע בהסכם). המימון ביחס לשלב ב' יועמד בריבית שנתית השווה לשיעור ריבית בנק ישראל (ולא פחות מ-0.25%) בתוספת 3.75%.

החברה המאוחדת תהיה רשאית להעמיד הלוואות לגבי כל שלב בפרויקט, כאשר סכום המימון לגבי שלב א' יישא ריבית שנתית בשיעור 3.5% (במנגנון שינויים שנקבע בין הצדדים) ולגבי שלב ב', ריבית בנק ישראל בתוספת 3.25%, ובכפוף להעמדת בטחונות על ידי מצלאוי לחברה המאוחדת.

נכון למועד הדיווח העמידה החברה המאוחדת לעסקה המשותפת הלוואות בסך של כ-141 מיליון ש"ח, מתוכם 100 מיליון ש"ח בגין הון עצמי לפרויקט וכ-41 מיליון ש"ח לצורך מימון הפרויקט. נכון למועד הדיווח נצברה בגין ההלוואות האמורות ריבית בסך של כ-16.2 מיליון ש"ח. ההלוואות האמורות הועמדו עבור שלב א' בלבד. בהתאם להסכם, העבירה החברה המאוחדת למצלאוי סך של 5 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כהחזר חלקי של הוצאות שונות.

## באור 11 - מלאי בניינים למכירה (המשך)

### ב. מידע נוסף (המשך)

#### 5. פרויקט יוספטל רובע איילון (פינוי-בינוי) - בת ים (המשך)

החברה המאוחדת תהיה זכאית לתשואה מובטחת לגבי כל שלב בפרויקט, בסכום שיהיה שווה ל: ההון העצמי שהעמידה; כפול תקופת הפירעון הממוצעת המשוקללת של ההון העצמי האמור (מח"מ); כפול 8%. ככל שהתשואה מהפרויקט תהיה נמוכה מהתשואה המובטחת האמורה, מצלאוי תשלם לחברה המאוחדת את ההפרש. להבטחת החזר ההון העצמי שהעמידה כאמור החברה המאוחדת (לרבות התשואה המובטחת), פירעון ההלוואות והסכום שייקבע בהסכם הקבלן המבצע כערבות ביצוע, מצלאוי שיעבדה לטובת החברה המאוחדת את כל זכויותיה ביחס לשלב הרלוונטי בפרויקט.

בחודש ספטמבר 2020 התקשרו החברה המאוחדת ומצלאוי (להלן - החברות) עם תאגיד בנקאי בהסכם ליווי פיננסי לשלב א' של הפרויקט (להלן - ההסכם), על פיו יעמיד התאגיד הבנקאי מסגרת מימון לפרויקט בהיקף של 1,058 מיליון ש"ח לצורך העמדת ערבויות לרוכשי דירות על פי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974 וערבויות שונות נוספות וכן סך של 100 מיליון ש"ח כאשראי פיננסי למימון ההקמה, אשר יפרע עד לא יאוחר מאמצע שנת 2025. העמדת המימון האמור כפופה לתנאים מקובלים בהסכמים מסוג זה ובכללם שעבוד זכויות החברות ובעלי הקרקע במקרקעי הפרויקט, מכירת יחידות במכירה מוקדמת בהיקפים שנקבעו בהסכם, העמדת הון עצמי על ידי החברות בסך של עד 129 מיליון ש"ח (אשר יכול שיופחת עד לסך 85 מיליון ש"ח, בהתאם לעמידה ביעדי מכירות כקבוע בהסכם). ההסכם כולל עילות מקובלות להעמדה לפירעון מיידי. איירפורט סיטי ערבה להתחייבויות החברה המאוחדת על פי ההסכם.

ברבעון השני של שנת 2021, התקבל היתר לחפירה ודיפון. בעקבות קבלת ההיתר האמור, כללה העסקה המשותפת התחייבות שוטפת למתן שירותי בנייה כנגד סעיף מלאי בניינים למכירה עבור בעלי הדירות הנוכחיים בפרויקט. ביום 30 ביוני 2022 התקבל היתר בניה לשלב א' של הפרויקט.

ביום 7 ביוני 2022 התקבלה הודעת שומה עבור חיוב היטל השבחה לשלב א' של הפרויקט בסך של כ-99 מיליון ש"ח (חלקה של חברה מאוחדת הינו 50%), הגבוה משמעותית מהסכום שהוערך על ידי החברה המאוחדת ומצלאוי המבוסס על הערכת שמאי נגדית. בחודש יוני 2022 שולם מלוא היטל השבחה על ידי החברה המאוחדת ומצלאוי וזאת תחת מחאה על מנת לקבל את היתר הבנייה. החברה המאוחדת ומצלאוי הגישו ערר על הודעת השומה האמורה לוועדת ערר לפיצויים והיטל השבחה במחוז תל אביב. להערכת הנהלת החברה המאוחדת, סכום חיוב ההיטל הצפוי לשלב א לא יעלה על 40 מיליון ש"ח (חלק החברה המאוחדת כ-20 מיליון ש"ח) ועל כן צפוי כי יוחזר סך כ-60 מיליון ש"ח אשר שולם ביתר (חלקה של החברה המאוחדת כ-30 מיליון ש"ח).

נכון למועד הדיווח נמכרו 350 דירות בפרויקט (מתוך 449 דירות למכירה בפרויקט) בתמורה כוללת (100%) של כ-722 מיליון ש"ח (לאחר מועד הדיווח ועד סמוך לאישור הדוחות הכספיים נמכרו 2 דירות נוספות). כמו כן, נכון למועד הדיווח הגיע שיעור ההשלמה בפרויקט לכ-28% ושיעור המכירות לכ-61%. בהתאם הכירה השותפות בהכנסות מהפרויקט בסך של כ-85 מיליון ש"ח ובעלויות בסך של כ-67 מיליון ש"ח (בשנת 2022 - הכנסות בסך של כ-43 מיליון ש"ח ועלויות בסך כ-35 מיליון ש"ח).

## באור 12 - מקרקעין לבנייה

31 בדצמבר 2022 אלפי ש"ח	31 בדצמבר 2023 אלפי ש"ח	
21,560	21,878	ראשון לציון - מתחם מגורים (א)
39,485	39,485	חדרה - מתחם מגורים (ב)
197,936	207,750	תל אביב-חניון כיכר אתרים (ג)
258,981	269,113	

א. בשנת 2009 רכשה חברה מאוחדת קרקע בצפון מזרח ראשון לציון בשטח כולל של כ-102.7 דונם, אשר יעודה הנוכחי הוא קרקע חקלאית. החברה המאוחדת מתעתדת לפעול לשינוי הייעוד של הקרקע למגורים, במטרה להקים עליה דירות מגורים.

ב. קרקע בשטח של כ-31.5 דונם בחדרה, המיועדת לבניה של יחידות מגורים צמודות קרקע.

ג. ביום 11 באוגוסט 2021, התקשרה חברה מאוחדת בהסכם עם א.פ.צ. השקעות בע"מ חברה לא קשורה (להלן - המוכרת), על פיו רכשה החברה המאוחדת מהמוכרת 50% מזכויות המוכרת במקרקעין בתל אביב המהווים חניון (חניון ככר אתרים) בתמורה לסך של כ-175.6 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ ובנוסף שילמה מס רכישה בסך של כ-10 מיליון ש"ח.

## באור 12 - מקרקעין לבנייה (המשך)

ג. (המשך)

כמו כן נחתם באותו מועד בין הצדדים הסכם עסקה משותפת לצורך תפעול החניון וכן קידום, תכנון, הקמה ושיווק של זכויות על פי תוכניות עתידיות, ככל שיאושרו במקרקעין. במסגרת ההסכם האמור העמידה החברה המאוחדת למוכרת הלוואה בסך של כ-185.8 מיליון ש"ח לתקופה של חמש שנים, הנושאת ריבית שנתית בשיעור של 1.8%, כאשר קרן הלוואה והריבית צמודים למדד המחירים לצרכן. הריבית וחלק מקרן הלוואה יוחזרו בתשלומים רבעוניים, כאשר עיקר קרן הלוואה תוחזר בתום תקופת הלוואה. (ראו גם באור 14(4)).

נכון למועד הדיווח הופקדה תוכנית שעיקרה הינו למגורים אשר ייחסה לחניון כ-23.5% מסך זכויות הבנייה בכיכר אתרים. בגין הפקדה זו הוגשו על ידי החברה המאוחדת, המוכרת ואחרים התנגדויות שהדיונים בגינם טרם החלו. בין החברה המאוחדת ובין המוכרת התגלעו חילוקי דעות וסכסוכים שונים אשר בגינם הוגשו תביעות הדדיות להכרעת בורר מוסכם. בדבר התביעות ההדדיות שהוגשו ופסק הבוררות שניתן ראו באור 38.א.19.

## באור 13 - השקעה בחברות מוחזקות

א. חברות כלולות ועסקאות משותפות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

(1) הרכב

31 בדצמבר 2022 אלפי ש"ח	31 בדצמבר 2023 אלפי ש"ח	
45,570 (5,656) (17,300)	54,166 (10,266) (24,546)	עלות המניות חלק הקבוצה ברווחים (הפסדים) ממועד הרכישה הפרשה לירידת ערך
22,614	19,354	
792	792	הלוואות לחברה כלולה ולעסקה משותפת
23,406	20,146	

(2) תנועה בהשקעות

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 אלפי ש"ח	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 אלפי ש"ח	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 אלפי ש"ח	
27,151	28,442	23,406	יתרה לתחילת שנה
(10,295) 28,442	(3,339) -	(4,610) 8,596 (7,246)	חלק הקבוצה ברווחי (הפסדי) חברות כלולות ועסקאות משותפות, נטו השקעות בחברות כלולות (ראו באור 38.ב.11) ירידת ערך השקעה בחברה כלולה
(15,068) (1,788)	(1,697)	-	כניסה לאיחוד/שינויים בשעורי ההחזקה בחברה כלולה שינוי בהלוואות, נטו
28,442	23,406	20,146	יתרה לסוף שנה

ב. פרטים נוספים בדבר חברות מאוחדות מהותיות ליום 31 בדצמבר 2023 וליום 31 בדצמבר 2022

מדינת התאגדות	החזקה אפקטיבית בהון החברה/שותפות
אקוויטל בע"מ	35.70%
י.ו.א.ל. ירושלים אויל אקספלוריישן בע"מ	35.70%
איירפורט סיטי בע"מ	17.09% (ליום 31 בדצמבר 2022 17.02%)
נפטא חברה ישראלית לנפט בע"מ	24.01%
ישראל נגב 2, שותפות מוגבלת	5.80%

\* לפרטים בדבר שיעבודים ומגבלות בקשר לחברות מאוחדות ראו באור 38.ו.

## באור 13 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

ג. מידע בדבר זכויות שאינן מקנות שליטה

אקויטל בע"מ		
31 בדצמבר 2022 אלפי ש"ח	31 בדצמבר 2023 אלפי ש"ח	
4,027,366	3,723,869	נכסים שוטפים
20,251,752	20,854,933	נכסים שאינם שוטפים
2,748,004	2,185,532	התחייבויות שוטפות
9,523,731	9,797,408	התחייבויות שאינן שוטפות
12,007,383	12,595,862	סה"כ נכסים נטו
10,201,012	10,677,872	הערך בספרים של הזכויות שאינן מקנות שליטה
2,769,113	3,091,392	סך הכל הכנסות
1,308,345	823,884	רווח נקי לשנה
235,075	118,543	רווח (הפסד) כולל אחר
1,543,420	942,427	סה"כ רווח כולל
1,343,547	832,969	רווח (הפסד) שמוקצה לזכויות שאינן מקנות שליטה
1,221,631	1,436,180	תזרים מזומנים מפעילות שוטפת
(251,662)	(283,812)	תזרים מזומנים לפעילות השקעה
(266,543)	(1,300,350)	תזרים מזומנים לפעילות מימון
45,867	12,241	השפעת תנודות בשער החליפין על תזרים המזומנים
749,293	(135,741)	גידול (קיטון) במזומנים ושווי מזומנים

## ד. הגבלות על חלוקת רווחים

1. ישראל מקו נגב 2  
א. בחודש יוני 2015 תוקנו הסכמי השותפות והנאמנות של ישראל מקו נגב 2 בנוגע לחלוקת רווחים. להלן עיקרי מנגנון חלוקת הרווחים בישראל מקו נגב 2:  
במהלך חודש מאי שבכל שנה קלנדרית, תכריז ישראל מקו נגב 2 על חלוקת רווחים, וזאת בכפוף לעמידה במבחני החלוקה קבועים בדין ובכפוף למגבלות מכוח הסכמי המימון של ישראל מקו נגב 2 שיהיו בתוקף במועד החלוקה, בגובה הסכום הנמוך מבין (1) מלוא הנכסים הפיננסיים הפנויים שבידה במועד הכרזת החלוקה (2) הרווחים הראויים לחלוקה כמשמעותם בחוק החברות, כאשר מהסכום האמור תנוכה קרן רזרבה בסכום מקסימאלי של 75 מיליון דולר שתשמש את ישראל מקו נגב 2 למימון פעילותה השוטפת. השותף הכללי יהיה רשאי, לפי שיקול דעתו, להכריז על חלוקה/ות רווחים נוספת/ות במהלך שנה קלנדרית מסוימת.  
חישוב הרווחים ייעשה תמיד לשנה המסתיימת ביום 31 בדצמבר. לא יחולקו רווחים אם קבלתם על ידי השותף המוגבל תחשב למשיכה של השקעתו או חלק ממנה כמשמעות הדבר בסעיף 63(ב) לפקודת השותפויות (נוסח חדש) התשל"ה - 1975.
- ב. בחודש ינואר 2020 אימץ דירקטוריון השותף הכללי בישראל מקו נגב 2 להאריך עד לשנת 2022 את מדיניות חלוקת הרווחים שאומצה בחודש אפריל 2017 לשנים 2017-2019, ואשר לפיה ישראל מקו נגב 2 תפעל לחלק את מלוא הרווחים הראויים לחלוקה שייצברו בכל אחת מהשנים האמורות, כאשר החלוקות תבוצענה פעמיים בשנה (הכרזות החלוקה יבוצעו במהלך החודשים דצמבר ומאי). יודגש כי יישום המדיניות האמורה ובכלל זה חלוקות רווחים בפועל, תבוצע על פי החלטות דירקטוריון השותף הכללי בישראל מקו נגב 2 בכפוף להערכתו בדבר עמידת ישראל מקו נגב 2 בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות ובשים לב לתזרים המזומנים הצפוי שלה, תוכניותיה, צרכי המימון שלה, מצבה הכספי, מגבלות ותניות פיננסיות שיחולו עליה מעת לעת, תוכניות ההשקעות שלה ויכולתה לממן כל חלוקה כאמור ובכפוף להוראות כל דין.

## באור 13 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

### ד. הגבלות על חלוקת רווחים (המשך)

#### 2. ישראלמקו נגב 2 (המשך)

ג. יצוין כי על פי תנאי שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה א') של ישראלמקו נגב 2 קיימת עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי במקרה של חלוקה שהיא אחד מאלה: (א) חלוקה המנוגדת להוראות פקודת השותפויות וחוק החברות; (ב) חלוקה של רווחי שיערוך, כאשר לענין זה "שיערוך" משמעו - התאמת ערכו החשבונאי של נכס נפט וגז הרשום בספרי ישראלמקו נגב 2 לשווי ההון; (ג) חלוקה שלאחריה ההון הכלכלי המזערי יפחת מ-800 מיליון דולר ו-(ד) חלוקה שלאחריה היחס חוב ל-EBITDA יעלה על 400% (פי ארבע). כמו כן על פי תנאי שטרי הנאמנות של אגרות החוב (סדרות ב' ו-ג') של ישראלמקו נגב 2 קיימת עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי במקרה של חלוקה שהיא אחד מאלה: (א) חלוקה המנוגדת להוראות פקודת השותפויות וחוק החברות; (ב) חלוקה של רווחי שיערוך, כאשר לענין זה "שיערוך" משמעו - התאמת ערכו החשבונאי של נכס נפט וגז הרשום בספרי ישראלמקו נגב 2 לשווי ההון; (ג) חלוקה שלאחריה ההון הכלכלי המזערי יפחת מ-800 מיליון דולר; (ד) חלוקה שלאחריה היחס חוב ל-EBITDA יעלה על 400% (פי ארבע); ו-(ה) יחס LTV יפחת משיעור של 60%.

ד. בחודש מאי 2023 הכריזה ישראלמקו נגב 2 על חלוקת רווחים בסך של כ-181.95 מיליוני ש"ח. בחודש דצמבר 2023 הכריזה ישראלמקו נגב 2 על חלוקת רווחים למחזיקי יחידות ההשתתפות בסכום של כ-109 מיליון ש"ח (כ-30 מיליון דולר). (בשנת 2022: כ-26 מיליוני ש"ח). חלק הזכויות שאינן מקנות שליטה בחלוקה בשנת הדוח מסתכם לסך של כ-226 מיליוני ש"ח (שנת 2022: כ-22 מיליוני ש"ח).

#### 3. איירפורט סיטי

על פי שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ה') של איירפורט סיטי קיימות מגבלות לביצוע חלוקת דיבידנד, אם: לאחר החלוקה יפחת ההון העצמי של איירפורט סיטי (לא כולל זכויות מיעוט) מתחת ל-1.5 מיליארד ש"ח, היחס בין ההון העצמי למאזן נטו של איירפורט סיטי (כהגדרתו בשטר הנאמנות) יפחת מ-30%, איירפורט סיטי חורגת או תחרוג עקב החלוקה מאמות המידה הפיננסיות כמפורט בשטר הנאמנות. כמו כן איירפורט סיטי התחייבה שלא לבצע חלוקה של רווחים הנובעים משערוך נכסים שנוצרו לאחר מועד חתימת שטר הנאמנות. על פי שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ט') של איירפורט סיטי קיימות מגבלות לביצוע חלוקת דיבידנד, אם: לאחר החלוקה יפחת ההון העצמי של איירפורט סיטי (לא כולל זכויות מיעוט) מתחת ל-2.5 מיליארד ש"ח, והיחס בין ההון העצמי למאזן נטו של איירפורט סיטי (כהגדרתו בשטר הנאמנות) יפחת מ-32%, איירפורט סיטי חורגת או תחרוג עקב החלוקה מאמות המידה הפיננסיות כמפורט בשטר הנאמנות, עקב החלוקה תקום עילה לפרעון מיידי כמפורט בשטר הנאמנות, קיים חשש סביר שהחלוקה תמנע מאיירפורט סיטי את היכולת לעמוד בחבוייתה לפרעון אגרות החוב או אם איירפורט סיטי אינה עומדת באיזו מהתחייבויותיה המהותיות למחזיקי אגרות החוב בהתאם להוראות שטר הנאמנות.

על פי שטרי הנאמנות של אגרות החוב (סדרה י') ואגרות החוב (סדרה יא') קיימות מגבלות לביצוע חלוקת דיבידנד אם: לאחר החלוקה יפחת ההון העצמי (לא כולל זכויות מיעוט) מתחת ל-3.4 מיליארד ש"ח, היחס בין ההון העצמי למאזן נטו (כהגדרתו בשטר הנאמנות) יפחת מ-38%, איירפורט סיטי חורגת או תחרוג עקב החלוקה מאמות המידה הפיננסיות כמפורט בשטרי הנאמנות אשר הפרתן מהווה עילה לפרעון מיידי, עקב החלוקה תקום עילה לפרעון מיידי כמפורט בשטרי הנאמנות, לא קיים מתקיים אחד או יותר מסימני האזהרה הקבועים בתקנות ניירות ערך דוחות תקופתיים ומדידים תש"ל-1970 או אם איירפורט סיטי אינה עומדת באיזו מהתחייבויותיה המהותיות למחזיקי אגרות החוב בהתאם להוראות שטרי הנאמנות.

#### 4. נפטא

על פי שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ח') של נפטא קיימות מגבלות לביצוע חלוקת דיבידנד, אם: הון נפטא לאחר ניכוי סכום החלוקה, על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים הסקורים או המבוקרים, לפי העניין, שפורסמו לאחרונה לפני מועד הבדיקה יהיה נמוך מ-2 מיליארד ש"ח, יחס החוב הפיננסי נטו ל-EBITDA (כהגדרתם בשטר הנאמנות) לא יעלה על 3.3 בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים או הרבעוניים שפורסמו לאחרונה לפני מועד הבדיקה, היחס שבין החוב פיננסי נטו של נפטא (סולו מורחב) לבין שווי נכסיה (סולו מורחב) (כהגדרתם בשטר הנאמנות) לא יעלה על 50%, נפטא חורגת או ביצוע החלוקה יביא לחריגה מאילו מאמות המידה הפיננסיות המנויות בשטר הנאמנות וזאת על סמך הדוחות הכספיים האחרונים של נפטא, נפטא הפרה איזו מהתחייבויותיה המהותיות כלפי מחזיקי אגרות החוב על פי שטר הנאמנות, קמה עקב ביצוע החלוקה עילה לפרעון מיידי בהתאם לשטר הנאמנות, קיים חשש סביר שהחלוקה תמנע מנפטא את היכולת לעמוד בחבוייתה לפרעון אגרות החוב.

ביום 4 ביולי 2022 הכריזה נפטא על חלוקה של דיבידנד בעין של כל מניות אקויטל שהחזיקה באמצעות חנ"ל (אשר היוו כ-13.27% ממניות אקויטל). החלוקה בפועל בוצעה ביום 13 ביולי 2022. בהחלטת המיסוי שהתקבלה מרשות המיסים נקבע, בין היתר, כי בעת חלוקת הדיבידנד בעין לבעלי מניותיה של נפטא, יראו בכל מניות אקויטל המחולקות כנמכרות על ידי נפטא ויחולו הוראות פקודת מס הכנסה והתקנות הרלוונטיות מכוחה. בהתאם, במהלך השנים 2021 ו-2022 שילמה נפטא את המס בהתאם להחלטות המיסוי כאמור, בחודש פברואר 2023 חילקה נפטא דיבידנד בסך של כ-330 מיליון ש"ח כאשר חלק השותפות הסתכם בכ-79 מיליון ש"ח.



**באור 13 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)****ה. שליטה אפקטיבית**

השותפות מחזיקה ב-35.70% מזכויות ההצבעה באקויטל. להערכת דירקטוריון השותף הכללי, שיעור ההחזקה בזכויות ההצבעה המשמעותי באקויטל וניסיון העבר בקשר לדפוסי ההצבעה של בעלי המניות באקויטל מקנה לשותפות שליטה אפקטיבית באקויטל.

השותפות (באמצעות חברות בנות) מחזיקה במלוא זכויות הבעלות והשליטה בשותף הכללי של השותפות המוגבלת ישראלמקו נגב 2. כמו כן השותפות מחזיקה (באמצעות חברות מוחזקות) בכ- 22.26% מיחידות ההשתתפות של ישראלמקו נגב 2.

להערכת דירקטוריון השותף הכללי, השליטה בשותף הכללי בישראלמקו נגב 2 ביחד עם שעורי ההחזקה המשמעותיים ביחידות ההשתתפות של ישראלמקו נגב 2, ניסיון העבר בקשר לדפוסי ההצבעה של מחזיקי יחידות ההשתתפות וחשיפת השותפות לתשואות משתנות מישראלמקו נגב 2, מקנות לשותפות שליטה אפקטיבית בישראלמקו נגב 2.

**ו. רכישות עצמיות בחברות מאוחדות**

ביום 18 באוגוסט 2021, אישר דירקטוריון איירפורט סיטי תוכנית רכישה עצמית למניות איירפורט סיטי בסכום של עד 100 מיליון ש"ח, לתקופה של 12 חודשים החל מיום 22 באוגוסט 2021. בשנת 2022 ביצעה איירפורט סיטי רכישה עצמית של 254,701 מניות 1 ש"ח ע.נ כ"א בסך כולל של כ-14 מיליון ש"ח. כתוצאה מהרכישה האמורה, ובהתחשב בירידה בשיעור ההחזקה באקויטל, ירד שיעור ההחזקה של השותפות (באמצעות אקויטל) באיירפורט סיטי לשיעור של 17.02%.

ביום 28 באוגוסט 2022, אישר דירקטוריון איירפורט סיטי תוכנית רכישה עצמית חדשה למניות איירפורט סיטי בסכום של עד 100 מיליון ש"ח, לתקופה של 12 חודשים החל מיום 29 באוגוסט 2022.

ביום 27 באוגוסט 2023 אישר דירקטוריון איירפורט סיטי תוכנית רכישה עצמית למניות איירפורט סיטי בסך של עד 100 מיליון ש"ח לתקופה של 12 חודשים מיום 29 באוגוסט 2023 ואילך. בחודש אוקטובר 2023, ביצעה איירפורט סיטי רכישה עצמית של 476,320 מניות רגילות של איירפורט סיטי, בתמורה כוללת של כ-25 מיליון ש"ח. לפרטים אודות אישור תוכנית רכישה עצמית חדשה למניות איירפורט סיטי וביצוע רכישות עצמיות לאחר תקופת הדיווח ראו ביאור 43ט.

## באור 14 - השקעות, חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך

## הרכב

31 בדצמבר 2022 אלפי ש"ח	31 בדצמבר 2023 אלפי ש"ח	
28,316	1,121	חייבים בגין הסדר נושים (1)
23,280	20,565	הכנסות לקבל (2)
68,723	23,960	משרד האנרגיה (באור 1.ד.38)
-	95,030	היטל רווחי נפט בגין שנת המס 2020
6,750	6,975	חייבים בגין מימוש נדל"ן להשקעה
106,126	132,211	השקעות בקשר עם יצוא למצרים (באור 2.ד.1.38) *
-	5,654	פקדון מוגבל לזמן ארוך
-	2,844	נגזר פיננסי
71,923	78,693	הלוואה לשותף בפרויקט בנייה (3)
184,601	186,410	הלוואה לשותף בנכס (4)
8,328	7,482	השקעות בחברות טכנולוגיה (ראו באור 11.ב.38)
36,394	44,702	אחרים (5)
534,441	605,647	

\* יתרה מופחתת בסך של כ- 59,791 אלפי ש"ח (כ- 51,501 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2022) אשר הינה מופחתת על פני תקופת ההסכם; ההפחתה לשנת 2023 הסתכמה בכ- 7,058 אלפי ש"ח (שנת 2022 בכ- 4,202 אלפי ש"ח). יתרת ההשקעות בסך של כ- 72,420 אלפי ש"ח (כ- 54,625 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2022) הינה בגין השקעות בתשתיות הולכה (מקטע מערכת ההולכה הימית אשדוד-אשקלון ושדרוג מערכות ההולכה לייצוא) אשר יופחתו החל ממועד תחילת השימוש. לפרטים ראו באור 5.ד.1.38.

(1) בעקבות קשיים תזרימיים אליהם נקלעה התחנה המרכזית החדשה בתל-אביב בע"מ (להלן - תמח"ת), ניתן בחודש ינואר 2012, נגד התמח"ת וחברת בת שלה צו הקפאת הליכים לתקופה שהוארכה מעת לעת וכן מונו להן נאמנים לתקופת הקפאת ההליכים (להלן - הנאמנים).

בחודש ינואר 2016 אישר בית המשפט את הסדר הנושים לתמח"ת וחברת הניהול שלה (להלן - חברות התמח"ת) אשר בעקבותיו מחזיקה החברה המאוחדת ב- 100% ממניות התמח"ת.

במסגרת הסדר הנושים שילמה החברה המאוחדת לנאמנים סך של 320 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ). חברות מאוחדות הגישו לנאמנים תביעות חוב בסך כולל של כ- 285 מיליון ש"ח. בשנת 2014 הגישו הנאמנים את הכרעתם בתביעות החוב האמורות, על פיה יש לאשר לחברה מאוחדת חוב מובטח בסך של כ- 124 מיליון ש"ח (נכון ליום 12 בינואר 2012, לא כולל ריבית שנצברה בתקופת הקפאת ההליכים) וחוב במעמד רגיל בסך של כ- 6.6 מיליון ש"ח. יתרת הסכומים, בסך של כ- 155 מיליון ש"ח, הינם במעמד של חוב נדחה. על החלטת האמורה של הנאמנים הוגשו לבית המשפט המחוזי ערעורים על ידי החברה המאוחדת (לגבי הדחיית חלק מהחוב ואי הכרה בריבית) ועל ידי אגד ודן בטענה כי יש לדחות חלק מהחוב שהנאמנים קבעו כי הינו במעמד של חוב נדחה. בפסק דין שניתן בחודש אוגוסט 2017 בערעורים האמורים, נקבע מעמד החובות השונים ושיעור הריבית בגינם. בעקבות הקביעות בפסק הדין האמור, ובהתאם להערכת החברה המאוחדת, הפחיתה החברה המאוחדת את סכום החייבים בגין הסדר הנושים בסכום של כ- 8 מיליון ש"ח.

החברות המאוחדות וכן אגד ודן, הגישו ערעור על פסק הדין האמור לבית המשפט העליון. בחודש דצמבר 2019 ניתן פסק דין בערעור לפיו אושר הסכם פשרה בין חברות מאוחדות לבין אגד ודן, במסגרתו תקבלנה אגד ודן סך של כ- 7 מיליון ש"ח ולאגד, דן ונצבא לא תהיינה טענות ודרישות נוספות. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים שולם לחברות המאוחדות על ידי הנאמנים סכום כולל של כ- 213 מיליון ש"ח.

בחודש ספטמבר 2020 הגישו הנאמנים לבית המשפט בקשה לאישור שכר טרחה סופי, על פיה התבקש בית המשפט לאשר לנאמנים שכר טרחה בסך של כ- 42 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ, או לחילופין שכר טרחה בסך של כ- 33 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ, וכן אגרת השגחה לכונס הנכסים הרשמי בשיעור 20%.

בחודש יולי 2022 התקבל פסק דין על ידי בית המשפט המחוזי לפיו שכר הטרחה הסופי של הנאמנים יעמוד על כ- 18.4 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ (בניכוי סכומים ששולמו בסך של כ- 14.3 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ) ובנוסף תשולם לכונס הנכסים הרשמי אגרת השגחה בסך של כ- 3.7 מיליון ש"ח. כמו כן קבע בית המשפט כי על הנאמנים להגיש בקשה נפרדת בקשר עם חלוקת הכספים שיוותרו בקופה לאחר תשלום שכר טרחתם כאמור. בחודש אוגוסט 2022 הגישה החברה המאוחדת בקשה להורות לנאמנים על ביצוע חלוקת יתרת הכספים בניכוי שכר הטרחה שנפסק לנאמנים כאמור. הנאמנים התנגדו לבקשה והודיעו כי הם מתכוונים להגיש ערעור על החלטת בית המשפט בעניין שכר טרחתם. ביום 23 באוקטובר 2022, הגישו הנאמנים ערעור לבית המשפט העליון על פסק הדין בעניין פסיקת שכר טרחתם.

**באור 14 - השקעות, חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך (המשך)**

(1) (המשך)

- ביום 2 בינואר 2023, הגישו הצדדים לבית המשפט בקשה מוסכמת במסגרתה התבקש בית המשפט לאשר את ההסכמות אליהן הגיעו הצדדים ואשר על פיהן בשלב זה יחולק לחברה המאוחדת סך של כ-28 מיליוני ש"ח מתוך סכום של כ-45 מיליוני ש"ח המצויים בקופת הנאמנים. ביום 16 במאי 2023, לאחר קבלת אישור בית המשפט להסכמות אליהן הגיעו הצדדים, העבירו הנאמנים לחברה המאוחדת סך של כ-27 מיליון ש"ח מתוך סכום של כ-45 מיליון ש"ח המצויים בקופת הנאמנים. החברה המאוחדת חתמה על כתב שיפוי לנאמנים על פיו ככל שבמסגרת הערעור אותו הגישו הנאמנים ייקבע כי הנאמנים זכאים לשכ"ט בסכום העולה על הסכום שיוותר בקופת הנאמנים, בתוך 7 ימים ממועד מתן פסה"ד בערעור, החברה המאוחדת תשיב לקופת הנאמנים את הסכום החסר לצורך תשלום שכ"ט הנאמנים עד לגובה הסכום שהועבר כאמור לחברה המאוחדת על ידי הנאמנים.
- (2) הכנסות לקבל מיוחסות לתקופת חסד (גרייס) שניתנו לשוכרים במסגרת הסכמי השכירות.
- (3) הלוואה לשותף בפרויקט בניה (ראו באור 5.11.ב).
- (4) הלוואה לשותף בנכס לאחר ניכוי חלות שוטפת בסך של 5,909 אלפי ש"ח (ראו באור 12.ג). מאחר וטרם נרשמה משכנתא ולהבטחת ההלוואה האמורה כללה השותפות בשנת 2022 הפרשה להפסד אשראי חזוי לאורך חיי ההלוואה בסך של כ-4 מיליון ש"ח. לפרטים בדבר פסק בורר בבוררות שהתקיימה בין איירפורט סיטי לשותף בנכס, בקשר עם רישום המשכנתא, ראו באור 19.א.38.
- (5) כולל מוניטין בסך של כ-20,853 אלפי ש"ח.

**באור 15 - השקעה בנכסי נפט וגז, נטו****הרכב**

31 בדצמבר 2022 אלפי ש"ח	31 בדצמבר 2023 אלפי ש"ח
96,621	86,051
3,473,925	3,726,129
3,570,546	3,812,180

נכסי נפט וגז - בארות בארצות הברית (א)  
נכסי נפט וגז - השקעות בפרויקט "תמר" (ב-ג)

**תנועה בהשקעה נכסי נפט וגז**

31 בדצמבר 2022 אלפי ש"ח	31 בדצמבר 2023 אלפי ש"ח
5,256,526	5,939,509
65,705	329,006
-	3,717
(71,729)	2,575
689,007	175,480
5,939,509	6,450,287
1,933,174	2,368,963
187,184	183,869
(13,792)	15,903
262,397	69,372
2,368,963	2,638,107
3,570,546	3,812,180

**עלות**

יתרה לתחילת שנה  
השקעה בפיתוח\*  
תוספת הון בגין עלויות מימון  
תנועה בעלות לסילוק נכסים לזמן ארוך  
הפרשי תרגום

יתרה לסוף שנה

**פחת והפחתות שנצברו**

יתרה לתחילת שנה  
זקיפת פחת והפחתות  
הפסד (ביטול הפסד) מירידת ערך נכסי נפט וגז (א.1)  
הפרשי תרגום

יתרה לסוף שנה

**יתרה מופחתת**

(\*) סך של כ-91 מיליון ש"ח נרשם בשנת החשבון כנגד הוצאות לשלם בגין השקעות בנכסי נפט וגז (כ-32 מיליון ש"ח בשנת 2022).

## באור 15 - השקעה בנכסי נפט וגז, נטו (המשך)

## א. נכסי נפט וגז - בארות בארצות הברית

1. לחברה מאוחדת, ישראלמקו אינק., זכויות בנכסי נפט וגז בארה"ב הכוללים זכויות השתתפות בשיעורים שונים בכ- 1,300 בארות נפט וגז מפיקות, הנמצאות בעיקר בטקסס, ניו-מקסיקו ואוקלהומה. לאור ירידת מחירי הנפט והגז בשנת 2023 וכן מחירי הנפט והגז העתידיים בהתאם לבורסת הסחורות בניו יורק (NYMEX) בחנה ישראלמקו אינק. ברבעון הרביעי לשנת 2023 את הסכום בר ההשבה של נכסי הנפט והגז שלה ליום 31 בדצמבר 2023. בהתאם לבחינה שבוצעה, כללה ישראלמקו אינק. הפסד מירידת ערך של נכסי הנפט והגז, נטו, בסך של כ-16 מיליון ש"ח (במהלך שנת 2022 הכירה ישראלמקו אינק. ברווח מביטול חלקי של הפסדים מירידת ערך, נטו, בסך של כ-14 מיליון ש"ח). הבחינה נעשתה לפי מודל תזרים מזומנים מהוון הצפוי מנכסי הנפט והגז בשיעור של 10%, בהתבסס, בין היתר על תחזית הכנסות בהתאם לדוח מהנדסי מאגרים כמפורט בסעיף 2 להלן בניכוי מיסים מקומיים ועלויות חזויות בקשר עם הפעלת הבארות.
  2. בשנת 2023 הפיקה ישראלמקו אינק. מהבארות בארה"ב כ- 798 מיליון רגל מעוקב של גז טבעי וכ- 227 אלף חביות של נפט ומוצרי נפט נלווים (בשנת 2022 כ- 813 מיליון רגל מעוקב של גז טבעי וכ- 195 אלף חביות של נפט ומוצרי נפט נלווים ובשנת 2021 כ- 782 מיליון רגל מעוקב של גז טבעי וכ- 183 אלף חביות של נפט ומוצרי נפט נלווים). על פי חוות דעת של מהנדסי מאגרים בארה"ב, נכון ליום 31 בדצמבר 2023, אומדן רזרבות הגז והנפט המוכחות מפותחות ומפיקות מהמאגרים בארה"ב מסתכמות בכ- 1,500 אלפי חביות נפט, כ- 256 אלפי חביות גז נוזלי וכ- 4,580 מיליון רגל מעוקב של גז טבעי (ליום 31 בדצמבר 2022 הסתכם אומדן רזרבות הגז והנפט המוכחות מפותחות ומפיקות מהמאגרים בארה"ב בכ- 1,463 אלפי חביות נפט, כ- 328 אלפי חביות גז נוזלי וכ- 7,065 מיליון רגל מעוקב של גז טבעי). אומדן רזרבות הנפט והגז מתבסס, בין היתר, על מחירים עתידיים של הנפט והגז ועלויות הפקה צפויות (בהתבסס על העלויות בשנים 2023 ו- 2022). חוות הדעת האמורה מציינת כי הכמויות האמורות הינן בגדר אומדן בלבד וכי אין וודאות כי כמויות אלו תהיינה ניתנות להפקה (במלואן או בחלקן).
  3. לפרטים בדבר התחייבות בגין סילוק נכסים ראו באור 21.ב.
- ב. חזקת "תמר"**
1. **קידוחי "תמר 1" ו- "תמר 2"**  
ישראלמקו נגב 2 מחזיקה בזכויות השתתפות בשיעור של 28.75% בחזקת "תמר". החזקה כוללת את תגלית הגז הטבעי תמר, שהתגלתה בשנת 2009, בעקבות ביצועם של קידוחי "תמר 1" ו"תמר 2".
  2. בעקבות אישור הממונה על ענייני הנפט במשרד האנרגיה (להלן - הממונה על הנפט) כי תגלית תמר הינה תגלית מסחרית, העניק הממונה על הנפט ביום 2 בדצמבר 2009 לבעלי הזכויות ברישיון "מתן" שטר חזקה 1/12 "תמר". החזקה הינה בשטח של 250 אלף דונם והיא כוללת את שדה הגז "תמר". בשטר החזקה נקבעו, בין היתר, הוראות לעניין לוחות זמנים לפיתוח החזקה, הוראות לעניין הקמה והפעלה של המתקנים שבחזקה, עריכת בדיקות, דיווחים, אחריות, ביטוח ועוד. שטר החזקה ניתן בכפוף לחוק הנפט והוא מקנה לשותפים בחזקה זכות ייחודית להפיק נפט וגז טבעי בשטחי החזקה לתקופה של 30 שנה עם זכות להאריך ב-20 שנים נוספות, בהתאם ובכפוף להוראות חוק הנפט.
  3. **קידוח "תמר SW"**  
בחודש אוקטובר 2013 החל ביצוע קידוח ניסיון (אקספלורציה) בפרוספקט "תמר South-West" (להלן - תמר SW). ביום 4 בדצמבר 2013 דיווחה ישראלמקו נגב 2 על ממצא (תגלית) גז טבעי בקידוח תמר SW (להלן - מאגר תמר SW).
  4. **הערכת עתודות הגז הטבעי בשדה הגז "תמר"**  
לאחר מועד הדיווח, בחודש פברואר 2024, קיבלה ישראלמקו נגב 2 מחברת Netherland Sewell and Associates Inc. (להלן - NSAI) שהינה מעריכת עתודות ומשאבים מוסמכת, מומחית ובלתי תלויה) דוח אשר הוכן על-פי כללי המערכת לניהול משאבי פטרולים, (2007) SPE - Petroleum Resources Management System (להלן - SPE) (להלן - SPE-PRMS). על פי הדוח האמור, עתודות הגז הטבעי והקונדנסט בחזקת "תמר" (הכולל את מאגרי תמר ותמר SW) נכון ליום 31 בדצמבר 2023 הינן כדלקמן: אומדן העתודות המוכחות 1P (Proved Reserves) של גז טבעי הוא כ- 7,685.9 BCF ושל קונדנסט כ- 10 מיליון חביות, אומדן העתודות המוכחות והצפויות 2P (Proved+Probable) של גז טבעי הוא כ- 10,292.6 BCF ושל קונדנסט - כ- 13.4 מיליון חביות, אומדן העתודות המוכחות, צפויות ואפשריות 3P (Proved+Probable+Possible Reserves) של גז טבעי הוא כ- 12,464.3 BCF ושל קונדנסט - כ- 16.2 מיליון חביות.

## באור 15 - השקעה בנכסי נפט וגז, נטו (המשך)

ב. חזקת "תמר" (המשך)

4. הערכת עתודות הגז הטבעי בשדה הגז "תמר" (המשך)

ההערכות הנ"ל הינן בגדר הערכות והשערות מקצועיות של NSAI, אשר לגביהן לא קיימת כל וודאות. ההערכות בגין כמויות הגז הטבעי והקונדנסט שיופקו בפועל, עשויות להיות שונות מההערכות וההשערות הנ"ל, בין היתר, כתוצאה מתנאים תפעוליים וטכניים ו/או משינויים רגולטורים ו/או מתנאי היצע וביקוש בשוק הגז הטבעי ו/או הקונדנסט ו/או מהתנאים המסחריים ו/או מהביצועים בפועל של המאגר. ההערכות וההשערות הנ"ל עשויות להתעדכן ככל שיצטבר מידע נוסף ו/או כתוצאה ממכלול של גורמים הקשורים בפרויקטים של חיפושים והפקה של נפט וגז טבעי לרבות כתוצאה מהמשך הפקה מפרויקט תמר.

חלק מהמשאבים שבמאגר תמר SW גולשים לשטח רישיון 353/ערן. פירוט העתודות לעיל אינו כולל את המשאבים שהוכחו על-ידי קידוח תמר SW כחלק ממאגר תמר SW אך גולשים לרישיון ערן. לפרטים בדבר פיתוח מאגר תמר SW ראו באור 3.ג.15.

ג. פיתוח מאגר "תמר"

1. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים מערכת ההפקה של פרויקט תמר כוללת 7 בארות הפקה תת ימיות (כולל באר תמר SW - לפרטים ראו באור 3.ג.15). מערך הפקה תת ימי המקשר בין בארות ההפקה ופלטפורמת הטיפול וההפקה (להלן - פלטפורמת תמר), בה נערך עיקר הטיפול בגז הטבעי, מערך הולכת גז וקונדנסט מהפלטפורמה אל החוף, ומתקן הקבלה של הגז הטבעי באשדוד, בו נעשה הטיפול הסופי בגז הטבעי, וממנו הגז הטבעי מוזרם למערכת ההולכה הארצית של נתיבי הגז הטבעי בישראל בע"מ (להלן - נתג"ז), והקונדנסט מוזרם בצינור ייעודי לבית זיקוק אשדוד הסמוך.

יכולת אספקת הגז המירבית מפרויקט תמר (הכולל את מתקני פרויקט תמר ומערכות ההולכה והטיפול של פרויקט ים תטיס ששודרגו והותאמו לשימוש בפרויקט תמר) למערכת ההולכה של נתג"ז, עומדת, נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, על כ- BCF 1.1 ליום בהינתן הפקה מקסימאלית של גז ממאגר תמר.

ביום 7 בדצמבר 2022 קיבלו שותפי תמר החלטת השקעה סופית (Final Investment Decision - FID) בשלב הראשון של פרויקט דו שלבי לשימור, פיתוח והרחבת יכולת ההפקה של פרויקט תמר ולשדרוג מערכות ההולכה לייצוא (להלן - פרויקט ההרחבה ו- השלב הראשון של פרויקט ההרחבה). השלב הראשון של פרויקט ההרחבה כולל השקעה בצינור הולכה שלישי מהבארות לפלטפורמת הטיפול וההפקה (להלן - האסדה), בתשתיות הימיות, באסדה ובמתקן הקבלה באשדוד. אומדן העלויות המעודכן של המפעילה לסיום השלב הראשון של פרויקט ההרחבה נכון למועד אישור הדוחות הכספיים הינו כ- 617 מיליון דולר (100% מהפרויקט, חלק ישראל מקו נגב 2 כ- 177 מיליון דולר) (התקציב שאושר במסגרת החלטת ההשקעה הסופית היה כ- 673 מיליון דולר (100% מהפרויקט, חלק ישראל מקו נגב 2 כ- 193 מיליון דולר)), אומדן העלויות המעודכן של המפעילה הינו עקב תהליך חסכון והתייעלות. סך ההשקעות בשלב הראשון של פרויקט ההרחבה עד ליום 31 בדצמבר 2023 הסתכמו בכ- 209 מיליון דולר (100% מהפרויקט, חלק ישראל מקו נגב 2 כ- 60 מיליון דולר).

נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, השלב הראשון של פרויקט ההרחבה ממשיך כשדרו, יחד עם זאת, לאור חוסר הודאות בקשר להתפתחות המלחמה ומשכה, עלולים לחול דחייה בלוחות הזמנים שנקבעו וגידול בעלויות השלב הראשון של פרויקט ההרחבה.

לאחר מועד הדיווח, ביום 16 בפברואר 2024 קיבלו שותפי תמר החלטת השקעה נוספת לשדרוג המדחסים במתקן הקבלה באשדוד (להלן - שדרוג המדחסים), בסכום כולל של כ- 24 מיליון דולר (100% מהפרויקט, חלק ישראל מקו נגב 2 כ- 7 מיליון דולר) אשר מטרתם יחד עם השלב הראשון של פרויקט ההרחבה להגדיל את יכולת ההפקה היומית לעד כ- BCF 1.6 ליום.

לצורך ייצוא כמויות גז נוספות, נדרש שדרוג של מערכות ההולכה לייצוא, אשר יכול להתבצע באמצעות השתתפות במימון ושימוש בקיבולות מערכות ההולכה הבאות (להלן - שדרוג מערכות ההולכה לייצוא): (א) תחנת דחיסה בירדן (הקמה ותפעול על ידי חברת הולכת הגז בירדן FAJR) (להלן - פרויקט FAJR+). (ב) תחנת דחיסה באזור רמת חובב יחד עם הנחת צינור יבשתי מתחנה זו עד בסמוך למעבר ניצנה (הקמה ותפעול על ידי חברת נתג"ז) (להלן - פרויקט ניצנה).

בהקשר זה יצוין, כי במהלך שנת 2023 אישרו שותפי תמר תקציבים להבטחת רכישה מראש של פריטים שזמן אספקתם ארוך (Long Lead Items) לשם שימור מועדי אספקה, עוד בטרם קבלת החלטות השקעות סופיות (FID), הכוללים השקעות בפרויקט FAJR+ בסך של עד כ- 37.5 מיליון דולר (100%, חלק ישראל מקו נגב 2 כ- 11 מיליון דולר), והשקעות בפרויקט ניצנה בסך של עד כ- 14.5 מיליון דולר (100%, חלק ישראל מקו נגב 2 כ- 4 מיליון דולר). היקף ועיתוי ההזרמה בכל אחת ממערכות ההולכה האמורות, יושפע מאישורים רגולטוריים הניתנים על-ידי המדינה ומהחלטות של יצואני גז אחרים בנוגע להשתתפותם בהשקעות במערכות ההולכה. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, פועלים שותפי תמר לקבלת החלטת השקעה סופית (FID) בפרויקט FAJR+ וניצנה.

## באור 15 - השקעה בנכסי נפט וגז, נטו (המשך)

## ג. פיתוח מאגר "תמר"

## 1. (המשך)

יובהר כי קבלת החלטת השקעה סופית כפופה להגעה להסדרים מסחריים עם צדדים שלישיים בקשר עם הולכת הגז לייצוא.

בחודש אוגוסט 2023 התקבל אישור הממונה לייצוא כמויות גז נוספות מפרויקט תמר למצרים לחברת BOE, אשר עודכן בחודש דצמבר 2023. לאחר מועד הדיווח, בחודש פברואר 2024, התקשרו שותפי תמר עם BOE בתיקון להסכם הייצוא מיום 19.2.2018 כפי שתוקן מעת לעת, לייצוא כמויות גז נוספות למצרים. לפרטים ראו באור 2.1.1.38.

2. בחודש אפריל 2013, נכנס לתוקפו הסכם שנחתם בין השותפים בחזקת אשקלון ובחזקת נועה (להלן - פרויקט ים תטיס וקבוצת ים תטיס, בהתאמה) וים תטיס בע"מ מצד אחד לבין ישראל מקו נגב 2 ביחד עם יתר השותפים בחזקת תמר ודלית (להלן - פרויקט תמר וקבוצת תמר, בהתאמה), לפיו קבוצת ים תטיס תעניק לקבוצת תמר זכויות שימוש במתקנים הקיימים בפרויקט ים תטיס לרבות הבארות, פלטפורמת מרי-B, מערכת הדחיסה, הצנרת ומתקן הקבלה באשדוד (להלן - מתקני ים תטיס) וכן ניתנה לקבוצת תמר הזכות לשדרג ו/או להקים מתקנים לצורך הובלה ואחסון של גז טבעי מפרויקט תמר. זכויות השימוש במתקנים כפופות לשמירת קיבולת לגז המופק מפרויקט ים תטיס בצנרת ובמתקן הקבלה כפי שנקבע בהסכם (להלן - הסכם השימוש). תקופת הסכם השימוש תסתיים במועד המוקדם מבין: (1) פקיעה או סיום של חזקת תמר ובמקרה בו יפותח שדה דלית באופן שיעשה שימוש במתקני ים תטיס, אזי פקיעה או סיום של חזקת דלית; (2) מתן הודעה על-ידי קבוצת תמר על הפסקה קבועה בהפקה מסחרית של גז מפרויקט תמר; (3) נטישת פרויקט תמר. יצוין, כי הבעלות על מתקני ים תטיס המשודרגים תישאר בידי קבוצת ים תטיס ובהסכם נקבע מנגנון התחשבות בנוגע לערך המתקנים האמורים בתום תקופת ההפקה מפרויקט תמר. תמורת השימוש במתקני ים תטיס בסך כולל של 380 מיליון דולר (מתוכו חלקה של ישראל מקו נגב 2 כ- 109 מיליון דולר) שולמה במלואה על ידי שותפי תמר לקבוצת ים תטיס.

3. על פי תוכנית הפיתוח של מאגר תמר SW, אשר אושרה על ידי הממונה בחודש ינואר 2019, וזאת בשים לב להוראות מתווה הגז, פיתוח מאגר תמר SW בוצע על ידי הסבת קידוח התגלית לקידוח מפיק וחיבורו למתקנים התת ימיים של פרויקט תמר. יצוין כי חלק מהעתודות במאגר תמר SW גולשות לשטח רישיון 353/ערן, אשר פקע ביום 14 ביוני 2013. במסגרת הליך גישור שנערך בין שותפי רישיון ערן לבין הממונה על הנפט בקשר עם פקיעת הרישיון, פנו שותפי רישיון ערן לשותפי תמר בבקשה לקבלת הסכמתם לחלוקת מאגר תמר SW ביחס של 78% לחזקת תמר ו-22% לרישיון ערן. בחודש מרס 2019, נתנו שותפי תמר את הסכמתם לחלוקה האמורה וזאת בהתבסס על הערכות המפעילה, NSAI ומעריך העתודות של משרד האנרגיה. בחודש אפריל 2019 ניתן תוקף של פסק דין להסדר גישור האמור. בחודש יולי 2023 הושלמו עבודות הפיתוח של מאגר תמר SW והוא חובר למערכת ההפקה של מאגר תמר. במהלך שנת 2023 הופקו כמויות גז לא מהותיות ממאגר תמר SW, והחל מחודש פברואר 2024 מתבצעת ממנו הפקה סדירה.

בהחלטת ממשלה מיום 16 באוגוסט 2015 (כפי שעודכנה ביום 22 במאי 2016), נקבע, בין היתר, כי תוקף אישור תכנית הפיתוח של מאגר תמר SW יוגבל להפקת כמות של גז טבעי שמכירתה תניב הכנסות בסך שלא יעלה על 575 מיליון דולר (עלויות הפקת הגז כפי שיבוקרו על-ידי החשבת הכללית באוצר, כאשר בעלי החזקה חויבו להעמיד לעיונה את כל המידע בקשר לכל ההוצאות הכרוכות בפעילות הפיתוח לרבות מימון). ההכנסות האמורות יחושבו על פי הכמות היוצאת ממאגר זה שתוכפל במחיר הממוצע של הגז בשנת המכירה. כן נקבע כי המגבלה האמורה תבוטל לאחר שתושג הסכמה בין המדינה לבין שותפי תמר בקשר עם הזכויות במאגר תמר SW.

נכון למועד אישור הדוחות הכספיים שותפי תמר והמדינה מקיימים מגעים להסכמה בדבר אופן הסדרת הזכויות הכלכליות/מסחריות במאגר תמר SW ואין כל ודאות כי בין הצדדים תושג הסכמה כאמור. לעמדת ישראל מקו נגב 2, מאחר ושותפי תמר נשאו לבדם בכל העלויות בקשר עם מאגר תמר SW וכן הינם בעלי הזכויות בכל מתקני ונכסי ההפקה אליהם מתחבר מאגר תמר SW, הרי שכל עוד לא הוסדר אופן מימוש הזכויות של שותפי ערן לשעבר, כל הגז המופק ממאגר תמר SW הינו מחלקם של שותפי תמר במאגר בהתחשב במגבלה כאמור לעיל. בהתאם, כוללת השותפות את חלקה במלוא ההכנסות מהפקת הגז ממאגר תמר SW.

## ד. חזקת "דלית"

1. ישראל מקו נגב 2 מחזיקה בזכויות בשיעור של 28.75% בחזקת "דלית". שטח החזקה כולל את תגלית הגז הטבעי דלית, אשר התגלתה בשנת 2009, בעקבות ביצועו של קידוח החיפוש "דלית 1". בשטר החזקה שניתן על-ידי הממונה על הנפט בדצמבר 2009 נקבעו, בין היתר, הוראות לעניין לוחות זמנים לפיתוח החזקה, הוראות לעניין הקמה והפעלה של המתקנים שבחזקה, עריכת בדיקות, דיווחים, אחריות, ביטוח וכיו"ב. שטר החזקה ניתן בכפוף לחוק הנפט והוא מקנה לשותפים בחזקה זכות ייחודית להפיק נפט וגז טבעי בשטח החזקה לתקופה של 30 שנה עם זכות להאריך ב-20 שנים נוספות, בהתאם ובכפוף להוראות חוק הנפט.

## באור 15 - השקעה בנכסי נפט וגז, נטו (המשך)

## ד. חזקת "דלית" (המשך)

2. בחודש מרס 2022, קיבלה ישראל מקו נגב 2 דוח שהוכן ע"י NSAI על פי כללי PRE-PRMS, על פי הדוח האמור כמות המשאבים המותנים בחזקת "דלית" המסווגים בשלב הצדקת פיתוח בבחינה (Development Pending) נכון ליום 31 בדצמבר 2021, נעה בין כ- BCF 216.9 (האומדן הנמוך) לכ- BCF 334.8 (האומדן הגבוה). בדוח המשאבים מצוין כי המשאבים המותנים מותנים באישור פרויקט, הכולל תוכנית פיתוח מאושרת וצפי סביר למכירת גז טבעי. תוכנית הפיתוח של מאגר תמר, אשר הוגשה לממונה על הנפט על ידי המפעילה בשם שותפי חזקות תמר ודלית כללה, בין היתר, התייחסות לפיתוח חזקת דלית. ההערכות הנ"ל בדבר עתודות הגז הטבעי, קונדנסט ומשאבים מותנים, מבוססות, בין היתר על מידע גיאולוגי, גיאופיזי, הנדסי ואחר שנתקבל מהקידוחים ומאת המפעילה בחזקה הנ"ל. נכון ליום 31 בדצמבר 2023 לא חל שינוי בפרטים הנ"ל.

ההערכות הנ"ל הינן בגדר הערכות והשערות מקצועיות של NSAI, אשר לגביהם לא קיימת כל וודאות. ההערכות בגין כמויות הגז הטבעי והקונדנסט שיופקו בפועל, עשויות להיות שונות מההערכות וההשערות הנ"ל, בין היתר, כתוצאה מתנאים תפעוליים וטכניים ו/או משינויים רגולטורים ו/או מתנאי היצע וביקוש בשוק הגז הטבעי ו/או הקונדנסט ו/או מהתנאים המסחריים ו/או מהביצועים בפועל של המאגר. ההערכות וההשערות הנ"ל עשויות להתעדכן ככל שיצטבר מידע נוסף ו/או כתוצאה ממכלול של גורמים הקשורים בפרויקטים של חיפושים והפקה של נפט וגז טבעי לרבות כתוצאה מהמשך הפקה מפרויקט תמר.

## באור 16 - נדל"ן להשקעה

## א. התנועה בנדל"ן להשקעה:

קרקעות פנויות אלפי ש"ח	נכסים להשכרה אלפי ש"ח	נדל"ן בהקמה אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח	
1,957,518 (*)	10,368,393 (*)	1,412,000	13,737,911	יתרה ליום 1 בינואר 2022
76,460 (*)	47,939 (*)	148,624	273,023	תוספות (ב.2)
(3,578)	(155,084) (*)	(*) 158,662	-	סיווגים
448	9,536	-	9,984	עדכון התחייבויות חכירה לזמן ארוך, המוצגות בשווי הוגן
-	-	(17,248)	(17,248)	סיווג לנדל"ן להשקעה מוחזק למכירה
194,601 (*)	436,549 (*)	(*) (119,080)	512,070	עליה (ירידה) בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, נטו (ב.3)
13,231 (*)	47,404 (*)	-	60,635	הפרשי תרגום בגין פעילות חוץ
2,238,680	10,754,737	1,582,958	14,576,375	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022
11,986	80,480	44,968	137,434	תוספות (ב.1)
-	(29,361)	-	(29,361)	גריעות
64,415	(64,415)	(6,592)	(6,592)	סיווגים
-	385	-	385	עדכון התחייבויות חכירה לזמן ארוך, המוצגות בשווי הוגן
(43,978)	26,473	(124,435)	(141,940)	עליה (ירידה) בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, נטו (ב.3)
18,582	56,081	-	74,663	הפרשי תרגום בגין פעילות חוץ
2,289,685	10,824,380	1,496,899	14,610,964	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023

(\*) סווג מחדש

## באור 16 - נדל"ן להשקעה (המשך)

## ב. פרטים נוספים

(1) תוספות בשנת 2023 :

- א. עיקר התוספות בנכסים להשכרה הינן בגין רכישת מניות בחברת הדס בי בע"מ הזכאית לחלק מתקבולי דמי שכירות בנכס שחברה מאוחדת אחרת מחזיקה בו, לפרטים ראו באור 13.ב.38.
- ב. עיקר התוספות בנדל"ן בהקמה הינן בגין השקעות במלונות "שרונה" בתל-אביב, הלאום בירושלים, והנסיכה באילת, וכן בבניין משרדים בראש העין.
- ג. עיקר התוספות בקרקעות הפנויות הינן בגין מטלות ציבור בפרויקט קסם בראש העין.

(2) תוספות בשנת 2022 :

- עיקר התוספות בנדל"ן להשקעה להשכרה הינן בגין רכישת נכס בהולנד בסך של כ- 47 מיליון ש"ח.
- עיקר התוספות בנדל"ן להשקעה בהקמה כוללות השקעות במלון "שרונה" בתל - אביב בסך של כ- 47 מיליון ש"ח, השקעות במלון הלאום בירושלים בסך של כ- 22 מיליון ש"ח והשקעות בהקמת בניין משרדים בראש העין בסך של כ- 80 מיליון ש"ח (בנוסף ראו גם באור 2.ב.11).

(3) שינויים בשווי ההוגן

- בתקופת החשבון רשמה השותפות ירידת ערך בשווי נכסי הנדל"ן להשקעה שלה בסך נטו של כ-149 מיליון ש"ח :
- סך ירידת הערך בגין נכסי השותפות באירופה הסתכמה בכ- 103 מיליון ש"ח הנובעת מעלייה בשיעורי ההיוון והרעה בשוק המשרדים בעיקר בצרפת.
- סך ירידת הערך נטו בגין נכסי השותפות בישראל הסתכמה בכ 46 מיליון ש"ח מתוכם כ- 185 מיליון ש"ח עקב עדכון תקציבים ולוחות הזמנים בנכסים בהקמה של הקבוצה וכן כתוצאה מירידה בשווי הזכויות בקרקעות מחוץ לאזורי הביקוש. הירידה האמורה קוזה על ידי עליית ערך בשווי הנדל"ן המניב בישראל שנבעה בעיקר מעלייה בדמי השכירות עקב עלייה במדד המחירים לצרכן.

## ג. הסכומים שהוכרו בדוח רווח והפסד לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר :

2021 אלפי ש"ח	2022 אלפי ש"ח	2023 אלפי ש"ח
779,448	870,016	947,399
(165,113)	(172,616)	(165,165)
614,335	697,400	782,234

הכנסות שכירות וניהול מנדל"ן  
הוצאות תפעוליות ישירות הנובעות מנדל"ן  
להשקעה שהפיק הכנסות שכירות

## ד. תיאור הזכויות במקרקעין

2022 אלפי ש"ח	2023 אלפי ש"ח
7,513,791	7,468,575
6,860,876	6,931,214
142,172	146,427
59,536	64,748
14,576,375	14,610,964
2,618,644	2,618,644

מקרקעין בבעלות  
מקרקעין בחכירה מהוונת (1), (2)  
מקרקעין בחכירה מהוונת בהיוון חלקי (1)  
מקרקעין בחכירה שאינה מהוונת (1)

מתוכם מקרקעין שטרם נרשמו על שם הבעלים בלשכת רישום מקרקעין,  
בעיקר מטעמים טכניים

- (1) זכויות החכירה הינן לתקופות שונות (ברובן לתקופה של 49 שנה), המסתיימות בעיקר בין השנים 2042 ל- 2059.
- (2) כולל זכויות על פי הסכמי פיתוח עם רמ"י על פיהם, בכפוף לקיום תנאי הסכמי הפיתוח, יחתמו חוזי חכירה מהוונת. לפרטים נוספים ראו באור 8.ב.38.



## באור 16 - נדל"ן להשקעה (המשך)

## ה. דמי חכירה לשלם

דמי החכירה המינימליים העתידיים להיות משולמים בגין חוזי חכירה שאינם ניתנים לביטול:

ליום 31 בדצמבר 2022 ערך נוכחי של דמי חכירה מינימליים אלפי ש"ח	ליום 31 בדצמבר 2022 מרכיב ריבית אלפי ש"ח	ליום 31 בדצמבר 2022 דמי חכירה מינימליים עתידיים אלפי ש"ח	ליום 31 בדצמבר 2023 ערך נוכחי של דמי חכירה מינימליים אלפי ש"ח	ליום 31 בדצמבר 2023 מרכיב ריבית אלפי ש"ח	ליום 31 בדצמבר 2023 דמי חכירה מינימליים עתידיים אלפי ש"ח	
158	12	170	171	13	184	פחות משנה
7,204	401	7,605	7,253	407	7,660	משנה עד חמש שנים
16,537	1,221	17,758	16,763	1,093	17,857	יותר מחמש שנים
23,899	1,634	25,533	24,187	1,513	25,701	

## ו. דמי חכירה לקבל

חידוש החוזים בתום התקופה כפוף להסכמת הקבוצה והסכמת החוכרים. להלן דמי ההשכרה המינימאליים העתידיים להתקבל בגין חוזי שכירות (לא כולל דמי שכירות בגין אופציות הארכת חוזים):

31 בדצמבר 2022 אלפי ש"ח	31 בדצמבר 2023 אלפי ש"ח	
627,985	563,758	עד שנה
1,180,763	983,146	משנה ועד ארבע שנים
576,153	513,033	מעל ארבע שנים
2,384,901	2,059,937	

## ז. היררכיית שווי הוגן

נכסי הנדל"ן בשותפות נמדדים בשווי הוגן ברמה 3 בהיררכיית השווי ההוגן. בדבר היררכיית שווי הוגן ראו באור 40.ה.

ערך ממוצע		ערך מינימום		ערך מקסימום		שימושים
שיעור היוון %	דמי שכירות למ"ר בש"ח	שיעור היוון %	דמי שכירות למ"ר בש"ח	שיעור היוון %	דמי שכירות למ"ר בש"ח	
7.05%	69	8.50%	13	6.00%	174	משרדים
6.79%	42	9.25%	7	6.00%	86	תעשייה ואחסנה
7.38%	163	10.00%	17	6.25%	936	מסחר
7.65%	18	8.50%	3	7.25%	55	חניונים
7.31%	227	11.00%	6	5.50%	1,173	תחנות מרכזיות
7.93%	118	8.75%	112	7.00%	127	תחנות דלק

## ח. טכניקות הערכה לקביעת השווי ההוגן

השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה נקבע מדי תקופה על ידי מעריכי שווי חיצוניים, בעלי כישורים מקצועיים מתאימים וניסיון בתחום. הערכות שווי חיצוניות, אשר מפוקחות על ידי מחלקת הכספים של הקבוצה, מבוצעות בתקופות שונות עבור נכסים שונים בתיק הנדל"ן להשקעה. בשאר תקופות הדיווח מתבצעת בחינת סממנים לשינוי בשווי ההוגן על ידי הקבוצה במטרה לוודא כי לא חל שינוי מהותי בשווי הנכס.

## באור 16 - נדל"ן להשקעה (המשך)

## ח. טכניקות הערכה לקביעת השווי ההוגן (המשך)

## (1) מסחר, משרדים, תעשייה, תחנות מרכזיות, חניונים ותחנות דלק

גישת היוון הכנסות

השווי ההוגן נאמד תוך שימוש בטכניקת היוון הכנסות, מודל הערכת השווי מבוסס על הערך הנוכחי של אומדן ה- NOI (Net Operating Income) הנובע מהנכס. הערכת שווי מתבססת על תזרימי המזומנים השנתיים נטו, המהוונים בשיעור היוון המשקף את הסיכונים הספציפיים הגלומים בהם וכמקובל בנכסים ברי השוואה. כאשר קיימים בפועל הסכמי שכירות, אשר התשלומים בגינם שונים מדמי שכירות ראויים, מבוצעות התאמות בכדי לשקף את תשלומי השכירות בפועל בתקופת החוזה.

הערכות השווי מתחשבות בסוג הדיירים הנמצאים בפועל בנכס המושכר או אלה העשויים להיות במושכר לאחר השכרת מושכר פנוי, חלוקת האחזיות בין הקבוצה והשוכר לגבי אחזקת וביטוח הנכס ויתרת אורך החיים הכלכלי של הנכס, באותם מקומות שבהם פרמטרים אלו רלוונטיים. ה- NOI נבחן באופן אובייקטיבי על ידי השוואה ישירה לדמי שכירות בנכסים סמוכים דומים בהתאמות נדרשות. שיעור ההיוון נקבע על ידי מעריך השווי בשים לב, לפרמטרים שמאיים כלכליים לכל נכס בהתאם למאפייניו ובהתאם לשוכריו. לצורך בקרה נבדקים מחירי מכירה לנכסים דומים בסביבה תוך התאמות שנדרשות.

נתונים משמעותיים שאינם ניתנים לצפייה:

- א. שיעור תשואה על נדל"ן להשקעה, המבוסס על פרסומים מקצועיים בשווקים הרלוונטיים והשוואה לעסקאות דומות. שיעור ההיוון של תזרימי המזומנים במרבית נכסי הקבוצה נע לרוב בין 6% לבין 11%.
- ב. דמי שכירות ראויים (market rent) המבוסס על פרסומים מקצועיים בשווקים הרלוונטיים והשוואה לעסקאות דומות. שווי שוק של תשלומי השכירות העיקריים למ"ר הינן כמפורט בטבלה לעיל.

## (2) נדל"ן בהקמה ומגרשים פנויים

גישת היוון הכנסות משולב גישת עלויות

הערכת השווי מבוססת על אמידת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה לאחר השלמת הקמתו בהתבסס על ה- NOI הצפוי להתקבל מהנכס המהוון בשיעור היוון ראוי, בניכוי הערך הנוכחי של אומדן עלויות ההקמה הצפויות לנבוע לצורך השלמתו ובניכוי רווח יזמי סביר, תוך דחייה והפחתת מקדמי סיכון.

גישת השוואה ישירה

אומדן שווי קרקע על בסיס השוואה לערכי קרקע בנכסים דומים בסמוך תוך התאמות רלוונטיות. נתונים משמעותיים שאינם ניתנים לצפייה:

- א. שולי רווח יזמי, המבוססים על ממוצע משוקלל של רווח יזמי של חברות בנות השוואה באזורים הרלוונטיים. שולי רווח יזמי הינו עד כ- 20%, תלוי בשלב הפרויקט.
- ב. עלויות בנייה למטר רבוע המבוססות על סקרי שוק שמבצע מעריך השווי ובחינת העלויות המקובלות בשוק. עלויות בנייה למטר רבוע נעות לרוב בין 7.5 אלפי ש"ח למ"ר (תעסוקה ומסחר), 9 אלפי ש"ח למ"ר (מגורים) לבין 14 אלפי ש"ח למ"ר (בתי מלון).
- ג. שיעור תשואה על נדל"ן להשקעה, המבוסס על פרסומים מקצועיים בשווקים הרלוונטיים והשוואה לעסקאות דומות. שיעור ההיוון של תזרימי המזומנים נע לרוב בין 6% לבין 11%.

## באור 17 - רכוש קבוע

א. הרכב ותנועה

קרקע ומבנים אלפי ש"ח	ציוד ומשאיות (*) אלפי ש"ח	אחר אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח	
<b>עלות</b>				
306,373	254,469	70,358	631,200	יתרה ליום 1 בינואר 2022
998	5,666	673	7,337	תוספות במשך השנה
-	(302)	(182)	(484)	גריעות
20,546	33,886	1,001	55,433	הפרשי תרגום
327,917	293,719	71,850	693,486	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022
10,360	14,556	971	25,887	תוספות במשך השנה
-	(151)	-	(151)	גריעות
19,850	8,865	895	29,610	הפרשי תרגום
358,127	316,989	73,716	748,832	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023
<b>פחת שנצבר</b>				
29,616	**171,988	61,134	262,738	יתרה ליום 1 בינואר 2022
5,591	15,367	1,447	22,405	פחת השנה
-	(60)	(134)	(194)	גריעות
1,962	23,665	893	26,520	הפרשי תרגום
37,169	210,960	63,340	311,469	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022
5,045	17,297	1,403	23,745	פחת השנה
-	(100)	-	(100)	גריעות
1,998	6,274	752	9,024	הפרשי תרגום
44,212	234,431	65,495	344,138	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023
290,748	82,759	8,510	382,017	<b>עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2022</b>
313,915	82,558	8,221	404,694	<b>עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2023</b>

\* ציוד ומשאיות המשמשים במתן שירותים נלווים בתחום הנפט וגז  
 \*\* במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2023 בחנה ישראל מקו אינק. את סכום בר ההשבה של נכסי פעילות השירותים הנלווים, המהווה יחידת מניבת מזומנים נפרדת, זאת לאור האטה בפעילות השירותים הנלווים ומעבר להפסד תפעולי בחציון השני של שנת 2023. סכום בר ההשבה נאמד בהתאם למודל תזרים מזומנים מהוון בשיעור של כ-11.5% הלוקח בחשבון את תחזית ההכנסות וההוצאות של ישראל מקו אינק. מפעילות השירותים הנלווים בשנים הבאות. בהתאם לבחינה זו עלה כי לא נדרש עדכון ההפרשה לירידת ערך שבוצעה במהלך שנת 2021.

## באור 18 - אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים

באור זה מספק מידע בדבר התנאים החוזיים של הלוואות ואשראי נושאי ריבית של הקבוצה, הנמדדים בעלות מופחתת. מידע נוסף בדבר חשיפה של הקבוצה לסיכונים ריבית, מטבע חוץ ונזילות, ניתן בבאור 40, בדבר מכשירים פיננסיים.

## הרכב

31 בדצמבר 2022 אלפי ש"ח	31 בדצמבר 2023 אלפי ש"ח	
-	66,754	הלוואות משותפים מוגבלים (1)
440,231	12,609	אשראי שקלי לא צמוד (2) (3)
113	47	אשראי צמוד מט"ח
9,112	-	אשראי באירו (4)
42	-	משיכת יתר וכרטיסי אשראי
449,498	79,410	
1,480,084	1,248,702	חלויות שוטפות של התחייבויות לזמן ארוך
1,929,582	1,328,112	

(1) בחודש מרס 2020 העמידה יונייטד הלוואה לשותפות בסך של כ- 2,085 אלפי ש"ח. ההלוואה אינה צמודה ואינה נושאת ריבית ומועד פרעונה ביום 31 בדצמבר 2020. בחודש אפריל 2020, העמידו יונייטד וכרמן הלוואות לשותפות בסך של כ- 29,280 אלפי ש"ח וכ- 11,020 אלפי ש"ח, בהתאמה, ובחודש יולי 2020 העמידה הנאמנות הלוואה לשותפות בסך של כ- 4,709 אלפי ש"ח. ההלוואות המסתכמות לסך כולל של כ- 47,094 אלפי ש"ח, הועמדו על ידי השותפים לפי חלקם היחסי בבעלות בשותפות. ההלוואות אינן צמודות ואינן נושאות ריבית ומועד פרעון נקבע ליום 31 בדצמבר 2020. בחודש דצמבר 2020, החליטו השותפים על דחיית מועד הפירעון של ההלוואות הנ"ל ליום 31 בדצמבר 2022. בחודש דצמבר 2022, החליטו השותפים על דחיית מועד הפירעון של ההלוואות הנ"ל ליום 31 בדצמבר 2024. בחודש דצמבר 2022, העמידו יונייטד, הנאמנות וכרמן, הלוואות לשותפות בסך של 14,325 אלפי ש"ח, 5,650 אלפי ש"ח ו- 5,025 אלפי ש"ח, בהתאמה. ההלוואות המסתכמות לסך כולל של 25,000 אלפי ש"ח, הועמדו על ידי השותפים לפי חלקם היחסי בבעלות בשותפות. ההלוואות אינן צמודות ואינן נושאות ריבית ומועד פרעון ביום 31 בדצמבר 2024.

ההלוואות האמורות נמדדו במועד הנפקתן או דחיית מועדן פירעון לפי שווי ההון וזאת בהתבסס על ריבית שוק בשיעור של 8%. בשנת 2022 ההפרש בין השווי ההון לבין סכומי ההלוואות שהועמדו על ידי השותפים המוגבלים נוקף להון בסעיף קרן הון בגין עסקאות עם השותפים בסך 10,285 אלפי ש"ח. נכון ליום 31 בדצמבר 2023, מוצגות ההלוואות האמורות לפי עלותן המופחתת ובתוספת הריבית שנצברה בגין עד לאותו תאריך על סך של כ- 66,754 אלפי ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2022 - כ- 61,809 אלפי ש"ח). נכון ליום 31 בדצמבר 2023, יתרת ההלוואות מיונייטד, כרמן והנאמנות הסתכמו לסך של כ- 42,306 אלפי ש"ח, כ- 14,856 אלפי ש"ח וכ- 9,592 אלפי ש"ח, בהתאמה (ליום 31 בדצמבר 2022 - כ- 39,172 אלפי ש"ח, כ- 13,756 אלפי ש"ח וכ- 8,881 אלפי ש"ח, בהתאמה).

(2) במהלך השנים 2019-2021, הנפיקה איירפורט סיטי למספר משקיעים מסווגים ניירות ערך מסחריים (סדרה ח'), לא סחירים (להלן - נעמ"ס), בהיקף של כ- 775.6 מיליון ש"ח, מתוכם נפרע עד וכולל שנת 2022 סך כולל של 335.4 מיליון ש"ח. נעמ"ס נושאים ריבית שנתית בשיעור ריבית בנק ישראל בתוספת 0.5%. נעמ"ס הינו לתקופה של 90 יום ולאירפורט סיטי האפשרות לבקש להאריך את התקופה ל- 90 יום נוספים, כל פעם, עד לתקופה מקסימלית של 60 חודשים. כל אחד מהצדדים זכאי לבקש את פרעון נעמ"ס בכל עת, בהודעה של 7 ימים מראש. ביום 7 בספטמבר 2023 הודיעה איירפורט סיטי, כי אין בכוונתה לחדש את נעמ"ס, ובהתאם פרעה איירפורט סיטי בחודשים אוגוסט וספטמבר 2023 את יתרת נעמ"ס, בסך של 440.2 מיליון ש"ח.

(3) במהלך דצמבר 2023 העמיד הבנק המלווה לעסקה המשותפת רובע איילון בבת ים סך של כ- 25 מיליון ש"ח (חלק איירפורט סיטי - 12.5 מיליון ש"ח) מתוך מסגרת אשראי של 100 מיליון ש"ח (חלק איירפורט סיטי - 50 מיליון ש"ח). האשראי נושא ריבית משתנה אשר למועד הדוח עומדת על 6.75%.

(4) האשראי ביורו נושא ריבית בשיעור של כ- 1% לשנה. בשנת 2023 נפרע האשראי.

## באור 19 - ספקים ונותני שירותים

31 בדצמבר 2022 אלפי ש"ח	31 בדצמבר 2023 אלפי ש"ח
69,487	78,767
23,432	32,984
92,919	111,751

חובות פתוחים  
הוצאות לשלם והמחאות לפרעון

## באור 20 - זכאים ויתרות זכות

31 בדצמבר 2022 אלפי ש"ח	31 בדצמבר 2023 אלפי ש"ח
72,327	71,252
24,038	75,315
50,635	111,941
-	8,132
3,571	3,461
5,908	4,641
86,915	83,235
1,648	1,548
17,050	18,973
47,947	42,002
2,003	-
5,491	-
-	1,701
34,497	12,171
352,030	434,372

התחייבות לתשלום היטל, נטו  
מוסדות  
הוצאות לשלם בגין השקעות בנכסי נפט וגז  
הוצאות לשלם בגין השקעות בנכסים אחרים לזמן ארוך  
התחייבויות לעובדים בשל שכר ומשכורת  
הכנסות מראש  
הוצאות ריבית לשלם בגין הלוואות ואגרות חוב  
מקדמות משוכרים  
תמלוגים לשלם למשרד האנרגיה  
הוצאות לשלם  
התחייבות בגין הכנסות ממקבץ דיור  
מקדמה בגין מכירת נכס  
נגזר פיננסי  
זכאים אחרים

## באור 21 – הפרשות

## א. מוסדות ורשויות, תביעות משפטיות ואחרים

סך הכל אלפי ש"ח	אחרים אלפי ש"ח	תביעות משפטיות אלפי ש"ח	מוסדות ורשויות אלפי ש"ח
170,066	38,097	20,647	111,322
84,485	-	10,092	74,393
(962)	-	(938)	(24)
(8,706)	(63)	(4,014)	(4,629)
(10,066)	-	(2,667)	(7,399)
234,817	38,034	23,120	173,663
197,649	1,228	23,071	173,350
37,168	36,806	49	313
234,817	38,034	23,120	173,663

## יתרה ליום 1 בינואר 2023

הפרשות שנוצרו במהלך התקופה  
הפרשות שסווגו במהלך התקופה  
הפרשות שמומשו במהלך התקופה  
הפרשות שבוטלו במהלך התקופה

## יתרה ליום 31 בדצמבר 2023

מוצג:  
בהתחייבות שוטפות  
בהתחייבויות בלתי שוטפות

**באור 21 – הפרשות (המשך)****1. מוסדות ורשויות**

כנגד חברות הקבוצה מוגשות, במהלך העסקים הרגיל, תביעות ודרישות שונות מרשויות ומוסדות. לדעת הנהלות חברות הקבוצה, המתבססת בין היתר, על חוות דעת יועציהן המשפטיים ועל ניסיון עבר, נכללו בדוחות הכספיים הפרשות נאותות בסך של כ- 174 מיליון ש"ח לכיסוי החשיפה האפשרית מתביעות ודרישות אלו.

**2. תביעות משפטיות**

כנגד חברות הקבוצה מוגשות, במהלך העסקים הרגיל, תביעות משפטיות שונות. להערכת הנהלות חברות הקבוצה, המתבססת בין היתר, על חוות דעת יועציהן המשפטיים באשר לסיכוי התביעות, נכללו בדוחות הכספיים הפרשות נאותות בסך של כ- 23 מיליון ש"ח לכיסוי החשיפה האפשרית כתוצאה מהתביעות כאמור. לפרטים נוספים ראו באור 38.א.

**ב. התחייבות לסילוק נכסים**

1. חברה מאוחדת - ישראלמקו אינק. מכירה בהתחייבות לסילוק, פינוי ושיקום האתרים בהם ממוקמים נכסי הנפט והגז שלה. ההתחייבות האמורה מוצגת בדוחות הכספיים בערכה המהוון לפי שיעור ההיוון ממוצע של כ- 5.56%. ליום 31 בדצמבר 2023 כלולה התחייבות לסילוק נכסים בגין האמור בסכום של כ- 92 מיליוני ש"ח.

2. שותפות מאוחדת - ישראלמקו נגב 2 מכירה בהתחייבות ובמקביל בנכס בגין מחויבות לסילוק נכסים בגין חלקה במאגר תמר. שיעור ההיוון ששימש לחישוב ההתחייבות לסילוק נכסים ליום 31 בדצמבר 2023 הינו כ- 7.1% (31 בדצמבר 2022 כ- 6.73%). ליום 31 בדצמבר 2023 כלולה התחייבות לסילוק נכסים בגין האמור בסכום של כ- 137 מיליוני ש"ח.

**להלן התנועה בהפרשה לסילוק נכסים**

2022 אלפי ש"ח	2023 אלפי ש"ח	
240,639	205,897	יתרה לתחילת שנה
(72,326)	5,276	תוספות, נטו (כולל עדכון שיעור ההיוון)
9,859	12,127	השפעת חלוף הזמן
27,725	5,226	הפרשי תרגום
205,897	228,526	יתרה לסוף השנה

**באור 22 - הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ומאחרים**

באור זה מספק מידע בדבר התנאים החוזיים של הלוואות ואשראי נושאי ריבית של הקבוצה, הנמדדים בעלות מופחתת. מידע נוסף בדבר חשיפה של הקבוצה לסיכונים ריבית, מטבע חוץ ונזילות, ניתן בבאור 40, בדבר מכשירים פיננסיים.

**א. הרכב**

שיעור ריבית ממוצעת משוקלל למועד הדיווח %	31 בדצמבר 2023 אלפי ש"ח	31 בדצמבר 2022 אלפי ש"ח
---	-------------------------------	-------------------------------

**מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים**

בשקלים צמודים למדד (ב.2)	1.88	259,369	265,740
בדולר	1.00	6,079	8,551
באירו	2.03	9,175	9,164
		274,623	283,455
		(21,970)	(23,895)
		252,653	259,560

בניכוי - חלויות שוטפות

## באור 22 - הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ומאחרים (המשך)

שיעור ריבית ממוצעת משוקלל למועד הדיווח %	31 בדצמבר 2023 אלפי ש"ח	31 בדצמבר 2022 אלפי ש"ח
4	25,000	61,809
1.65	12,507	12,765
	290,160	334,134

משותפים מוגבלים ומאחרים  
משותפים מוגבלים וצד קשור (ג)  
בשקלים (1.ב)

## ב. פרטים נוספים בקשר עם הלוואות

1. התחייבויות בסך של כ-13 מיליון ש"ח הינן ללא מועד פירעון, מתוכן, התחייבויות בסך של כ-7 מיליון ש"ח נושאות ריבית שנתית בשיעור של 2.9%, ויתרתן אינן נושאות ריבית.

2. חברה מאוחדת התקשרה בהסכם הלוואה עם גופים הנמנים על קבוצה מוסדית (להלן - המלווה), על פיו, העמידה המלווה ביום 28 במאי 2015 לחברה המאוחדת הלוואה של 340 מיליון ש"ח (שיתרתה נכון ליום 31 בדצמבר 2023 עומדת על סך של כ-259 מיליון ש"ח), לתקופה של 13 שנה, בריבית שנתית בשיעור של 1.88% (להלן - ההלוואה). קרן ההלוואה תפרע ב-11 תשלומים שנתיים שווים בשיעור של 4% מההלוואה בכל אחת מ-11 השנים הראשונות של תקופת ההלוואה ו-2 תשלומים שנתיים שווים בשיעור של 28% בשנים ה-12 וה-13. הריבית תשולם בתשלומים רבעוניים בכל אחת משנות ההלוואה. ההלוואה מובטחת בשעבוד מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, של כל זכויות החברה המאוחדת במתחם הסינמה סיטי ברמת השרון (להלן - המקרקעין המשועבדים). אמות מידה פיננסיות להלוואה:

אמות מידה נדרשות	היחס נכון למועד הדוח
ההון העצמי המיוחס לבעלי המניות של חברה מאוחדת ע"פ הדוחות הכספיים המאוחדים לא יפחת מ-1.2 מיליארד ש"ח.	7.3 מיליארד ש"ח
היחס בין יתרת סכום ההלוואה לשווי המקרקעין המשועבדים (LTV) לא יעלה על 72%.	58%
יחס הון למאזן (כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מ-25%.	56%
"יחס כיסוי" גבוה מ-1.2 (*)	יחס כסוי אחורה 1.62 יחס כסוי קדימה 1.62

(\*) היחס בין ה-NOI בתקופה של 12 חודשים לבין סך פירעון קרן וריבית באותה תקופה. יחס הכיסוי יבחן בכל רבעון ביחס ל-12 החודשים שקדמו (יחס כסוי אחורה) למועד הבדיקה וכן ביחס ל-12 החודשים העוקבים (יחס כסוי קדימה). בשנים ה-12 וה-13 של תקופת ההלוואה, החברה המאוחדת לא תידרש לעמוד ביחס זה. כמו כן, קיימות מגבלות לביצוע חלוקת דיבידנד, על פיהן ההון העצמי לא יפחת מ-1.3 מיליארד ש"ח ויחס הכיסוי כאמור לעיל יעלה על 1.3.

הסכם ההלוואה כולל עילות שונות לפירעון מוקדם לרבות: אי עמידה באמות מידה פיננסיות במשך שני רבעונים רצופים, אם נצבא תחדל להיות מדורגת (כל עוד הינה תאגיד מדווח) או אם, בהיותה מדורגת, דירוגה יהיה נמוך מ-BBB, אם איירפורט סיטי תחדל מלהיות בעלת השליטה בנצבא או אם יהיה שינוי בבעלי השליטה באיירפורט סיטי באופן הפוגע בדירוגה.

לאור אי הוודאות בדבר השפעות המלחמה על הפעילות במתחם הסינמה סיטי, בתחילת תקופה המלחמה החברה המאוחדת ביקשה וקיבלה מהמלווים בחודש דצמבר 2023 ויתור זמני לגבי הצורך בעמידה באמת המידה של "יחס כיסוי" כמפורט לעיל וזאת בתקופה שהחל מתום הרבעון הרביעי של שנת 2023 ועד לתום הרבעון השלישי של שנת 2024.

נכון למועד הדיווח, החברה המאוחדת עומדת באמות המידה הפיננסיות כאמור לעיל.

## ג. לפרטים אודות הלוואות משותפים מוגבלים, ראו באור 18(1) לעיל.

ביום 22 בדצמבר 2023 העמידה הנאמנות (באמצעות מר יעקב מימון), הלוואה לשותפות בסך של 25 מיליון ש"ח. ההלוואה צמודה למדד המחירים לצרכן, נושאת ריבית שנתית בשיעור 4% ותפרע בארבעה תשלומים רצופים ושווים אשר הראשון שבהם יהיה ביום 31 בדצמבר 2029. ההלוואה שימשה לצורכי התשלום השני של אגרות החוב (קרן וריבית) ביום 31 בדצמבר 2023.

## ד. לפרטים בדבר שעבדים, ראו באור 38.1.

## באור 23 - אגרות חוב

### א. הרכב:

שיעור ריבית שנתית אפקטיבית ממוצעת משוקלל למועד הדיווח %	31 בדצמבר 2023 אלפי ש"ח	31 בדצמבר 2022 אלפי ש"ח
אגרות חוב	7,934,210	8,003,419
בניכוי - חלויות שוטפות	1,226,731	1,456,188
	<b>6,707,479</b>	<b>6,547,231</b>

### ב. פרטים נוספים

#### 1. אגרות חוב של השותפות

א) ביום 14 בנובמבר 2021 ביצעה השותפות הנפקה למשקיעים מוסדיים של אגרות חוב (סדרה ב') (להלן - אגרות החוב) בהיקף של 160,048,000 ש"ח ערך נקוב. קרן אגרות החוב תיפרע בשבעה (7) תשלומים שנתיים שווים, אשר ישולמו ביום 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים 2022 עד 2028 (כולל).

אגרות החוב נושאות ריבית שנתית בשיעור של 2.86% אשר תשולם ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2022 עד 2028 (כולל). קרן אגרות החוב והריבית בגין אינן צמודות למדד ו/או למטבע כלשהו. התמורה, נטו (בניכוי הוצאות הנפקה בסך של כ-0.8 מיליון ש"ח) שהתקבלה מהנפקת אגרות החוב האמורות הסתכמה לסך של כ-159.2 מיליון ש"ח. אגרות החוב הונפקו בריבית שנתית אפקטיבית בשיעור של כ-3%. במועד ההנפקה אגרות החוב דורגו על ידי מעלות החברה הישראלית לדירוג ניירות ערך בע"מ בדירוג ilA.

אגרות החוב (סדרה ב') מובטחות בשעבוד קבוע, יחיד, ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום, של מניות אקויטל אשר מקנות זכויות הצבעה באקויטל בשיעור של עד 24.5% (להלן - מניות משועבדות). יתרת מניות אקויטל המוחזקות על ידי השותפות בחשבונות השותפות (להלן - מניות מופקדות) תקנה זכויות הצבעה בשיעור הגבוה ביותר מבין המחזיקים במניות אקויטל, תקנה זכויות הצבעה בשיעור גבוה ב-5% לפחות מבעל המניות השני בגודלו ובכל מקרה לא תפחת מכמות המקנה שיעור של 25% מזכויות ההצבעה באקויטל. ככל שתנאים אלה ייחס למניות המופקדות לא יתקיימו, קיימת לשותפות הזכות להעביר חלק מהמניות המשועבדות למניות מופקדות, על מנת שהשותפות תעמוד בתנאים אלה. כמו כן, השותפות התחייבה לא ליצור שעבוד על המניות המופקדות (שעבוד שלילי). נכון ליום 31 בדצמבר 2022, המניות המשועבדות והמניות המופקדות מקנות זכויות הצבעה בשיעור של כ-11.94% וכ-23.75% ממניות אקויטל, בהתאמה.

בהתאם לשטר הנאמנות של אגרות החוב, קיימת עילה לפירעון מיידי אם השותפות לא תעמוד באמות מידה פיננסיות הנבחנות אחת לרבעון, כדלקמן:

- הון עצמי מינימלי: ההון העצמי (כהגדרתו בשטר הנאמנות) של השותפות לא יפחת, במשך שני רבעונים עוקבים, מסך של 650 מיליון ש"ח על-פי דוחותיה הכספיים (סולו) המבוקרים או הסקורים האחרונים, לפי העניין, של השותפות.
- הון עצמי למאזן: יחס הון עצמי (כהגדרתו בשטר הנאמנות) למאזן לא יפחת, במשך שני רבעונים עוקבים, משיעור של 50% על-פי דוחותיה הכספיים (סולו) המבוקרים או הסקורים האחרונים, לפי העניין, של השותפות.

השותפות גם תבחן על בסיס חודשי יחס חוב לבטוחה (LTV), היחס בין היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב והריבית שנצברה בגינה בניכוי שווי המזומנים לבין שווי המניות המופקדות והמשועבדות, כאשר יחס זה לא יעלה על 40% על מנת לבצע פעולות מסוימות כגון הנפקת אגרות חוב נוספות, רכישה או ניצול זכויות לרכישת מניות אקויטל, החלפת נכסים משועבדים ומכירת מניות משועבדות.

כמו כן, קיימות בשטר הנאמנות מגבלות נוספות על פעילות השותפות, כדוגמת מגבלות על חלוקת דיבידנד, ביצוע פירעון של הלוואות בעלים, העברת כספים לטובת צדדים קשורים (למעט כמפורט בשטר הנאמנות) ולקיחת חוב נוסף (למעט כמפורט בשטר הנאמנות).



**באור 23 - אגרות חוב (המשך)****ב. פרטים נוספים (המשך)****1. אגרות חוב של השותפות (המשך)**

שטר הנאמנות כולל עילות נוספות לפירעון מיידי לרבות: הפרת התחייבות בקשר עם העמדת בטוחות, אי עמידה באמות מידה פיננסיות במשך שני רבעונים, יחס חוב לבטוחה גבוה מ-45% שלא תוקן למעלה מ-14 ימי עסקים, יחס חוב לבטוחה גבוה מ-65% שלא תוקן למעלה מ-3 ימי עסקים, הפרת התחייבות בקשר עם חלוקה ונטילת חוב נוסף, יצירת שעבוד על המניות המופקדות, אם אגרות החוב של השותפות תפסקנה להיות מדורגות או אם, בהיותה מדורגת, דירוגה יהיה נמוך מ-ILBBB, אם אחזקתו של בעל השליטה בשותפות במישרין או ביחד עם מר יעקב מימון ו/או הנאמנות תרד משיעור של 50.01% מזכויות ההצבעה בשותף הכללי ועוד.

בתום שנת הדיווח ובמהלכה עמדה השותפות בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות ולא התקיימו תנאים המקיימים עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי או למימוש בטוחות שניתנו להבטחת התשלום למחזיקי אגרות החוב.

**2. אגרות חוב של אקויטל****סדרה 2**

ביום 21 בפברואר 2019 ביצעה אקויטל הנפקה לציבור של כ-550 מיליוני ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה 2) רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת. העומדות לפירעון בשמונה תשלומים, כדלקמן: בכל אחד מהימים 25 בינואר ו-25 ביולי של כל אחת מהשנים 2020, 2021 ו-2022 ישולם 6.67% מהקרן, אגרות החוב (סדרה 2) נושאות ריבית שנתית קבועה בשיעור של 1.91% אשר תשולם פעמיים בשנה, ביום 25 ביולי של כל אחת מהשנים 2019 עד 2023 וביום 25 בינואר של כל אחת מהשנים 2020 עד 2023. התמורה, נטו (בניכוי הוצאות הנפקה בסך של כ-3 מיליון ש"ח) שקיבלה אקויטל בגין הנפקת אגרות החוב האמורות הסתכמה בכ-547 מיליון ש"ח. הריבית האפקטיבית הגלומה בהנפקת אגרות החוב האמורות הינה כ-2.1% לשנה.

כבטחון למילוי כל תנאי אגרות החוב (סדרה 2) ושטר הנאמנות, רשמה ביום 1 במאי 2019 יואל לטובת הנאמן לאגרות החוב שעבוד יחיד, קבוע, ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום, על 17,572,267 מניות של איירפורט סיטי בע"מ והזכויות הנלוות ו/או שינבעו מהן. כמות זו שיקפה, נכון למועד ההנפקה, יחס בין קרן אגרות החוב לבין שווי המניות המשועבדות של 65%. בנוסף, רשמו אקויטל ויואל לטובת הנאמן שעבוד יחיד, קבוע ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום, על זכויותיהן בחשבון בנק בו הופקדו המניות האמורות וכן על כל זכויותיהן בכספים ובניירות ערך שיופקדו מעת לעת בחשבון האמור. אקויטל התחייבה כי במקרה בו היחס בין יתרת קרן אגרות החוב לבין שווי המניות המשועבדות יעלה על 75% תשועבדנה מניות נוספות (או שווה כסף) כך שיעמידו את היחס האמור על 65%.

בחדש יולי 2023 פרעה אקויטל את אגרות חוב (סדרה 2) במלואן.

**סדרה 3**

ביום 15 באוקטובר 2020 ביצעה אקויטל הנפקה לציבור של כ-227 מיליוני ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה 3) רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת. העומדות לפירעון בארבעה עשר תשלומים שנתיים, לא שווים החל מיום 25 ביולי 2021 ועד ליום 25 ביולי 2034 (כאשר כל אחד משלושת התשלומים הראשונים מהווה 5% מהקרן, כל אחד משלושת התשלומים הבאים מהווה 20% מהקרן, כל אחד משבעת התשלומים הבאים מהווה 3% מהקרן, והתשלום האחרון מהווה 4% מהקרן). אגרות החוב (סדרה 3) נושאות ריבית שנתית בשיעור של 1.64% אשר תשולם בתשלומים חצי-שנתיים, בימים 25 בינואר ו-25 ביולי של כל אחת מהשנים 2021 עד 2034, כאשר התשלום הראשון ייעשה ביום 25 בינואר 2021 והתשלום האחרון ישולם ביום 25 ביולי 2034. התמורה, נטו (בניכוי הוצאות הנפקה בסך של כ-1.5 מיליון ש"ח) שקיבלה אקויטל בגין הנפקת אגרות החוב האמורות הסתכמה בכ-226 מיליון ש"ח. הריבית האפקטיבית הגלומה בהנפקת אגרות החוב האמורות הינה כ-1.77% לשנה.

כבטחון למילוי כל תנאי אגרות החוב (סדרה 3) ושטר הנאמנות, רשמה ביום 25 באוקטובר 2020 יואל לטובת הנאמן לאגרות החוב שעבוד יחיד, קבוע, ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום, על 9,632,000 מניות של איירפורט סיטי בע"מ והזכויות הנלוות ו/או שינבעו מהן. כמות זו שיקפה, נכון למועד ההנפקה, יחס בין קרן אגרות החוב לבין שווי המניות המשועבדות של 65%. בנוסף, רשמו אקויטל ויואל לטובת הנאמן שעבוד יחיד, קבוע ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום, על זכויותיהן בחשבון בנק בו הופקדו המניות האמורות וכן על כל זכויותיהן בכספים ובניירות ערך שיופקדו מעת לעת בחשבון האמור. אקויטל התחייבה כי במקרה בו היחס בין יתרת קרן אגרות החוב לבין שווי המניות המשועבדות יעלה על 75% תשועבדנה מניות נוספות (או שווה כסף) כך שיעמידו את היחס האמור על 65%.

בהתאם לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה 3), קיימות אמות מידה פיננסיות כדלקמן: (1) היחס בין ההון העצמי של אקויטל לבין ההון העצמי של אקויטל בתוספת החוב הפיננסי נטו (סולו מורחב) (כהגדרתם בשטר הנאמנות), לא יפחת משיעור של 45%; (2) ההון העצמי של אקויטל (כהגדרתו בשטר הנאמנות), לא יפחת מ-1 מיליארד ש"ח; (3) היחס בין החוב הפיננסי נטו (סולו מורחב) לבין שווי נכסי אקויטל (סולו מורחב) (כהגדרתם בשטר הנאמנות), לא יעלה על 55%. היחסים הפיננסיים האמורים יבחנו אחת לרבעון. נכון ליום 31 בדצמבר 2023 אקויטל עומדת באמות המידה האמורות.

**באור 23 - אגרות חוב (המשך)****ב. פרטים נוספים (המשך)****2. אגרות חוב של אקויטל (המשך)****סדרה 4**

בחדש יולי 2023 ביצעה אקויטל הנפקה לציבור של כ- 162 מיליוני ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה 4) רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת. העומדות לפירעון בעשרה תשלומים שנתיים, לא שווים החל מיום 25 ביולי 2027 ועד ליום 25 ביולי 2036 (כאשר כל אחד מששת התשלומים הראשונים מהווה 8% מהקרן, כל אחד משלושת התשלומים הבאים מהווה 20% מהקרן, כל אחד משבעת התשלומים הבאים מהווה 3% מהקרן, וארבעת התשלומים האחרונים מהווים 13% מהקרן). אגרות החוב (סדרה 4) נושאות ריבית שנתית בשיעור של 5.31% אשר תשולם בתשלומים חצי-שנתיים, בימים 25 ביולי של כל אחת מהשנים 2024 עד 2036, וביום 25 בינואר של כל אחת מהשנים 2024 ועד 2036, כאשר התשלום הראשון ייעשה ביום 25 בינואר 2024 והתשלום האחרון ישולם ביום 25 ביולי 2036. התמורה, נטו (בניכוי הוצאות הנפקה בסך של כ- 1.5 מיליון ש"ח) שקיבלה אקויטל בגין הנפקת אגרות החוב האמורות הסתכמה בכ- 160 מיליון ש"ח. הריבית האפקטיבית הגלומה בהנפקת אגרות החוב האמורות הינה כ- 5.5% לשנה.

בבטחון למילוי כל תנאי אגרות החוב (סדרה 4) ושטר הנאמנות, רשמה יואל לטובת הנאמן לאגרות החוב שעבוד יחיד, קבוע, ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום, על 6,000,000 מניות של איירפורט סיטי בע"מ והזכויות הנלוות ו/או שינבעו מהן. נכון למועד ההנפקה, היחס בין קרן אגרות החוב לבין שווי המניות המשוועדות הינו נמוך מ- 65% אשר נדרש במועד ההנפקה על פי שטר הנאמנות בנוסף, רשמו אקויטל ויואל לטובת הנאמן שעבוד יחיד, קבוע ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום, על זכויותיהן בחשבון בנק בו הופקדו המניות האמורות וכן על כל זכויותיהן בכספים ובניירות ערך שיופקדו מעת לעת בחשבון האמור. אקויטל התחייבה כי במקרה בו היחס בין יתרת קרן אגרות החוב לבין שווי המניות המשוועדות יעלה על 75% תשוועבדנה מניות נוספות (או שווה כסף) כך שיעמידו את היחס האמור על 65%.

בהתאם לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה 4), קיימות אמות מידה פיננסיות כדלקמן: (1) היחס בין ההון העצמי של אקויטל לבין ההון העצמי של אקויטל בתוספת החוב הפיננסי נטו (סולו מורחב) (כהגדרתם בשטר הנאמנות), לא יפחת משיעור של 45% למשך תקופה של שני רבעונים רצופים; (2) ההון העצמי של אקויטל (כהגדרתו בשטר הנאמנות), לא יפחת מ- 2.2 מיליארד ש"ח למשך תקופה של שני רבעונים רצופים; (3) היחס בין החוב הפיננסי נטו (סולו מורחב) לבין שווי נכסי אקויטל (סולו מורחב) (כהגדרתם בשטר הנאמנות), לא יעלה על 55% לתקופה של שני רבעונים רצופים. היחסים הפיננסיים האמורים יבחנו אחת לרבעון. נכון ליום 31 בדצמבר 2023 אקויטל עומדת באמות המידה האמורות.

אקויטל ואגרות החוב שלה מדורגות על ידי מעלות בדירוג של ilAA.

**באור 23 - אגרות חוב (המשך)**

**ב. פרטים נוספים (המשך)**

**3. אגרות חוב של איירפורט סיטי**

סדרה	יתרה בספרים באלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2023	יתרת ערך נקוב באלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2023	ריבית נקובה	מועדי פרעון קרן האג"ח	מועדי תשלום ריבית	מדד המחירים לצרכן
ה'	3,002,870	2,589,002	2.34%	הסדרה נפרעת בארבעה עשר תשלומים. חמישה תשלומים ראשונים בשיעור של 3% בחודש פברואר של כל אחת מהשנים 2017-2015, 2019 ו-2020. תשלום אחד בשיעור 11% בחודש פברואר 2021. חמישה תשלומים בשיעור של 10% בחודש פברואר של כל אחת מהשנים 2022-2026, ושלושה תשלומים בשיעור של 8% בחודש פברואר של כל אחת מהשנים 2027-2029.	משולמת פעם בשנה בחודש פברואר	בגין חודש אוגוסט 2014 (מנגנון הגנה)
ט'	2,298,945	2,134,691	0.65%	תשלום אחד בשיעור של 5%, אשר ייפרע ביום 30 באוגוסט 2020; ארבעה תשלומים בשיעור של 6% כל אחד, אשר ייפרעו ביום 30 באוגוסט של השנים 2022 עד 2025; תשלום אחד בשיעור של 9% אשר ייפרע ביום 30 באוגוסט 2026; שלושה תשלומים בשיעור של 7% כל אחד, אשר ייפרעו ביום 30 באוגוסט של השנים 2027 עד 2029; שני תשלומים בשיעור של 8% כל אחד, אשר ייפרעו ביום 30 באוגוסט של השנים 2030 עד 2031; תשלום אחד בשיעור של 7%, אשר ייפרע ביום 30 באוגוסט 2032; ושלושה תשלומים בשיעור של 6% כל אחד, אשר ייפרעו ביום 30 באוגוסט של השנים 2033 עד 2035.	משולמת פעמיים בשנה בחודשים פברואר ואוגוסט	בגין חודש ספטמבר 2019 (מנגנון הגנה)
י'	401,186	400,000	5%	הסדרה נפרעת בחמישה תשלומים. שני תשלומים ראשונים בשיעור של 12.5% בחודש אפריל של כל אחת מהשנים 2025-2026. שלושה תשלומים בשיעור של 25% בחודש אפריל של כל אחת מהשנים 2027-2029.	משולמת פעמיים אפריל ואוקטובר	סדרת האג"ח איננה צמודה
י"א	303,261	300,000	2.64%	הסדרה נפרעת בארבעה עשר תשלומים. ארבעה תשלומים ראשונים בשיעור של 5% בחודש אפריל של כל אחת מהשנים 2026-2029. ארבעה תשלומים בשיעור של 6% בחודש אפריל של כל אחת מהשנים 2030-2033. ארבעה תשלומים בשיעור של 7% בחודש אפריל של כל אחת מהשנים 2034-2037. שני תשלומים בשיעור של 14% בחודש אפריל של כל אחת מהשנים 2038-2039.	משולמת פעמיים בשנה בחודשים אפריל ואוקטובר	בגין חודש מרץ 2023 (מנגנון הגנה)

**באור 23 - אגרות חוב (המשך)****ב. פרטים נוספים (המשך)****2. אגרות חוב של איירפורט סיטי****אגרות חוב - סדרה ה'**

בחודש אפריל 2021, ביצעה איירפורט סיטי הנפקה לציבור של 52,609,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ה') בדרך של הרחבת סדרה. התמורה שהתקבלה מהרחבת סדרה ה' הסתכמה לסך של כ-58.4 מיליון ש"ח (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה בסך של כ-0.1 מיליון ש"ח), בריבית שנתית אפקטיבית שלילית צמודה למדד בשיעור של 0.0933%.

בחודש ינואר 2022, ביצעה איירפורט סיטי הנפקה לציבור של 266,314,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ה') בדרך של הרחבת סדרה. התמורה שהתקבלה מהרחבת סדרה ה' הסתכמה לסך של כ-310.8 מיליון ש"ח (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה בסך של כ-1.3 מיליון ש"ח), בריבית שנתית אפקטיבית שלילית צמודה למדד בשיעור של 1.01%.

**אגרות חוב - סדרה ט'**

בחודש אפריל 2021 ביצעה איירפורט סיטי הנפקה לציבור של 175,089,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ט') בדרך של הרחבת סדרה. התמורה שהתקבלה מהרחבת סדרה ט' הסתכמה לסך של כ-174.3 מיליון ש"ח (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה בסך של כ-0.2 מיליון ש"ח), בריבית שנתית אפקטיבית צמודה למדד בשיעור של 0.7347%.

בחודש ספטמבר 2021, ביצעה איירפורט סיטי הנפקה לציבור של 360,635,000 ש"ח ע.ג. בדרך של הרחבת סדרה. התמורה שהתקבלה מהרחבת סדרה ט' הסתכמה לסך של כ-377.7 מיליון ש"ח (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה בסך של כ-3.2 מיליון ש"ח), בריבית שנתית אפקטיבית צמודה למדד בשיעור של 0.1968%.

בחודש ינואר 2022, ביצעה איירפורט סיטי הנפקה לציבור של 427,054,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ט') בדרך של הרחבת סדרה.

התמורה שהתקבלה מהרחבת סדרה ט' הסתכמה לסך של כ-457.5 מיליון ש"ח (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה בסך של כ-3.8 מיליון ש"ח), בריבית שנתית אפקטיבית צמודה למדד בשיעור של כ-0%.

בחודש דצמבר 2022, ביצעה איירפורט סיטי הנפקה לציבור של 712,033,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ט') בדרך של הרחבת סדרה. התמורה שהתקבלה מהרחבת סדרה ט' הסתכמה לסך של כ-667.9 מיליון ש"ח (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה בסך של כ-5.6 מיליון ש"ח), בריבית שנתית אפקטיבית צמודה למדד בשיעור של כ-2.7956%.

לאחר מועד הדיווח, בחודש ינואר 2024 ביצעה איירפורט סיטי הנפקה לציבור של 300,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ט') בדרך של הרחבת סדרה. התמורה שהתקבלה מהרחבת סדרה ט' הסתכמה לסך של כ-288.3 מיליון ש"ח (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה בסך של כ-2.1 מיליון ש"ח), בריבית שנתית אפקטיבית צמודה למדד בשיעור של כ-3.23%.

**אגרות חוב - סדרה י'**

בחודש מאי 2023, ביצעה איירפורט סיטי הנפקה לציבור של 400,000,000 ש"ח ע.ג. של אגרות חוב (סדרה י') רשומות על שם. התמורה שהתקבלה מהנפקת סדרה י' הסתכמה לסך של כ-397.6 מיליון ש"ח, נטו (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה בסך של כ-2.4 מיליון ש"ח). אגרות החוב (סדרה י') הונפקו בריבית שנתית אפקטיבית של כ-5.23%.

**אגרות חוב - סדרה י"א**

בחודש מאי 2023, ביצעה איירפורט סיטי הנפקה לציבור של 300,000,000 ש"ח ע.ג. של אגרות חוב (סדרה י"א) רשומות על שם.

התמורה שהתקבלה מהנפקת אגרות חוב (סדרה י"א) הסתכמה לסך של כ-296.2 מיליון ש"ח, נטו (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה בסך של כ-3.8 מיליון ש"ח). אגרות החוב (סדרה י"א) הונפקו בריבית שנתית אפקטיבית של כ-2.8%. תמורת ההנפקה הופקדה אצל נאמן עד להשלמת רישום השעבודים הנדרשים בגין אגרות חוב (סדרה י"א) וביום 20 ביולי 2023 הועברה תמורת ההנפקה לידי איירפורט סיטי.

להבטחת פרעון של אגרות החוב (סדרה י"א) שעבדה איירפורט סיטי שמונה נכסי נדל"ן בשווי כולל של כ-478 מיליון ש"ח (נכון למועד הדוח).

איירפורט סיטי ואגרות החוב שלה (סדרות ה', ט', י' ו-יא') מדורגות על ידי מעלות בדירוג של ilAA.

## באור 23 - אגרות חוב (המשך)

## ב. פרטים נוספים (המשך)

## 2. אגרות חוב של איירפורט סיטי (המשך)

אגרות חוב - סדרה יא' (המשך)

## אמות מידה:

היחס נכון למועד הדוח	אמות מידה נדרשות - אג"ח סדרה ה'
58.0%	היחס בין ההון העצמי של איירפורט סיטי לבין סך המאזן נטו של איירפורט סיטי, על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, לפי העניין, לא יפחת משיעור של 25% למשך תקופה העולה על שני רבעונים רצופים. לעניין זה "מאזן נטו" - סך המאזן בניכוי מזומנים ושווי מזומנים, ניירות ערך מוחזקים למסחר, השקעות לזמן קצר ופקדונות על פי הדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים. "הון עצמי" - הון החברה המאוחדת על פי הדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים.
5.98	היחס בין החוב הפיננסי נטו לבין ה- NOI המתוקן של איירפורט סיטי בגין נכסים מניבים לא יעלה על 15 במשך תקופה של שני רבעונים רצופים. לעניין זה "חוב פיננסי נטו" - הלוואות ואגרות חוב בניכוי מזומנים ושווי מזומנים, ניירות ערך מוחזקים למסחר, השקעות והלוואות לזמן קצר על פי הדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים. "NOI מתוקן" - נתוני הרווח המתקבלים מסך ההכנסות מהשכרת נכסים וניהולם בניכוי עלות ההשכרה, תפעול נכסים וניהולם, המתייחסים לארבעת הרבעונים שקדמו למועד הבדיקה והמסתיימים במועד הדוח הכספי הרבעוני או השנתי האחרון של החברה המאוחדת לפני מועד החישוב.
9.7 מיליארד ש"ח	ההון המיוחס לבעלי המניות באירפורט סיטי (לא כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מסך של 1.2 מיליארד ש"ח במשך תקופה של שני רבעונים רצופים.

היחס נכון למועד הדוח	אמות מידה נדרשות - אג"ח סדרה ט'
58.0%	היחס בין ההון העצמי של איירפורט סיטי לבין סך המאזן נטו של איירפורט סיטי, על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, לפי העניין, לא יפחת משיעור של 25% למשך תקופה העולה על שני רבעונים רצופים. לעניין זה "מאזן נטו" - סך המאזן בניכוי מזומנים ושווי מזומנים, ניירות ערך מוחזקים למסחר, השקעות לזמן קצר ופקדונות על פי הדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים. "הון עצמי" - הון איירפורט סיטי על פי הדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים.
5.98	היחס בין החוב הפיננסי נטו לבין ה- NOI המתוקן של איירפורט סיטי בגין נכסים מניבים לא יעלה על 15 במשך תקופה של שני רבעונים רצופים. לעניין זה "חוב פיננסי נטו" - הלוואות ואגרות חוב בניכוי מזומנים ושווי מזומנים, ניירות ערך מוחזקים למסחר, השקעות והלוואות לזמן קצר על פי הדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים. "NOI מתוקן" - נתוני הרווח המתקבלים מסך ההכנסות מהשכרת נכסים וניהולם בניכוי עלות ההשכרה, תפעול נכסים וניהולם, המתייחסים לארבעת הרבעונים שקדמו למועד הבדיקה והמסתיימים במועד הדוח הכספי הרבעוני או השנתי האחרון של איירפורט סיטי לפני מועד החישוב.
9.7 מיליארד ש"ח	ההון המיוחס לבעלי המניות באירפורט סיטי (לא כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מסך של 1.8 מיליארד ש"ח במשך תקופה של שני רבעונים רצופים.

## באור 23 - אגרות חוב (המשך)

## ב. פרטים נוספים (המשך)

## 2. אגרות חוב של איירפורט סיטי (המשך)

אמות מידה נדרשות - אג'ח סדרות י' ויא'	היחס נכון למועד הדוח
היחס בין ההון העצמי של איירפורט סיטי לבין המאזן נטו של איירפורט סיטי, לפי הדוחות הכספיים המאוחדים של איירפורט סיטי, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לפי העניין, לא יפחת משיעור של 30%/32%, בהתאמה, במשך תקופה של שני רבעונים רצופים. לעניין זה "הון עצמי" - הון איירפורט סיטי כולל זכויות מיעוט ובתוספת התחייבויות מיסים נדחים נטו, והכל על פי הדוחות הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים האחרונים שפורסמו. "מאזן נטו" - סך המאזן בניכוי מזומנים ושווי מזומנים, לא מוגבלים, בטוחות סחירות, ניירות ערך מוחזקים למסחר המסווגים בדוחות הכספיים כנכסים שוטפים, השקעות לזמן קצר ופיקדונות שאינם מוגבלים, על פי הדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים.	68.5%
ההון העצמי של איירפורט סיטי לא יפחת מסך של 3/2.7 מיליארד ש"ח, בהתאמה במשך תקופה של שני רבעונים רצופים. בסעיף זה "הון עצמי" - הינו ההון המיוחס לבעלי המניות באירפורט סיטי (לא כולל זכויות המיעוט) ובתוספת התחייבויות מיסים נדחים נטו והכל על פי הדוחות הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים האחרונים.	6.23
היחס בין החוב הפיננסי נטו ל-NOI המתוקנן של איירפורט סיטי בגין נכסים מניבים, לא יעלה על 15 במשך תקופה של שני רבעונים רצופים. לעניין זה "חוב פיננסי נטו" - הלוואות ואגרות חוב (בתוספת ריבית לשלם) בניכוי מזומנים ושווה מזומנים (למעט פיקדונות מוגבלים ובכלל זה מזומנים ושווה מזומנים מוגבלים), נכסים פיננסיים המסווגים בדוחות הכספיים כנכסים שוטפים, ני"ע מוחזקים למסחר המסווגים בדוחות הכספיים כנכסים שוטפים והשקעות לזמן קצר ופיקדונות וחשבונות בנק מיועדים על פי הדוחות הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים האחרונים. לעניין זה "פיקדונות וחשבונות מיועדים" - פיקדונות וחשבונות בנק המשמשים את איירפורט סיטי בפרויקטים הנמצאים תחת ליווי בנקאי, פיקדונות המיועדים לטובת רשות מקרקעי ישראל וכן חשבונות המיועדים לטובת מחזיקי אגרות החוב של איירפורט סיטי בלבד כפי שיהיו מעת לעת. לעניין זה "NOI מתוקנן" - לגבי מועד חישוב מסוים - נתוני הרווח המתקבלים מסך ההכנסות מהשכרת נכסים וניהולם בניכוי עלות ההשכרה, תפעול אותם נכסים מושכרים וניהולם הישיר, המתייחסים לארבעת הרבעונים שקדמו למועד הבדיקה והמסתיימים במועד הדוח הכספי הרבעוני או השנתי האחרון של איירפורט סיטי לפני מועד החישוב. למען הסר ספק, יובהר כי חישוב ה-NOI המתוקנן בגין נכסים אשר נרכשו ו/או החלו להניב במהלך ארבעת הרבעונים האחרונים, יבוצע על בסיס גילום שנתי.	11.5 מיליארד ש"ח

נכון למועד הדיווח, איירפורט סיטי עומדת באמות המידה הפיננסיות כאמור לעיל.

**מגבלות על חלוקת דיבידנדים**

על פי שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ה') קיימות מגבלות לביצוע חלוקת דיבידנד, אם: לאחר החלוקה יפחת ההון העצמי של איירפורט סיטי (לא כולל זכויות מיעוט) מתחת ל-1.5 מיליארד ש"ח, היחס בין ההון העצמי למאזן נטו (כהגדרתו בשטר הנאמנות) יפחת מ-30%, איירפורט סיטי חורגת או תחרוג עקב החלוקה מאמות המידה הפיננסיות כמפורט בשטר הנאמנות. כמו כן איירפורט סיטי התחייבה שלא לבצע חלוקה של רווחים הנובעים משערוך נכסים שנוצרו לאחר מועד חתימת שטר הנאמנות.

על פי שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ט') קיימות מגבלות לביצוע חלוקת דיבידנד, אם: לאחר החלוקה יפחת ההון העצמי של איירפורט סיטי (לא כולל זכויות מיעוט) מתחת ל-2.5 מיליארד ש"ח, והיחס בין ההון העצמי למאזן נטו (כהגדרתו בשטר הנאמנות) יפחת מ-32%, איירפורט סיטי חורגת או תחרוג עקב החלוקה מאמות המידה הפיננסיות כמפורט בשטר הנאמנות, עקב החלוקה תקום עילה לפרעון מיידי כמפורט בשטר הנאמנות, קיים חשש סביר שהחלוקה תמנע מאירפורט סיטי את היכולת לעמוד בחביותיה לפרעון אגרות החוב או אם איירפורט סיטי אינה עומדת באיזו מהתחייבויותיה המהותיות למחזיק אגרות החוב בהתאם להוראות שטר הנאמנות.

על פי שטרי הנאמנות של אגרות החוב (סדרה י') ואגרות החוב (סדרה יא') קיימות מגבלות לביצוע חלוקת דיבידנד אם: לאחר החלוקה יפחת ההון העצמי (לא כולל זכויות מיעוט) מתחת ל-3.4 מיליארד ש"ח, היחס בין ההון העצמי למאזן נטו (כהגדרתו בשטר הנאמנות) יפחת מ-38%, איירפורט סיטי חורגת או תחרוג עקב החלוקה מאמות המידה הפיננסיות כמפורט בשטרי הנאמנות אשר הפרתן מהווה עילה לפרעון מיידי, עקב החלוקה תקום עילה לפרעון מיידי כמפורט בשטרי הנאמנות, לא קיים מתקיים אחד או יותר מסימני האזהרה הקבועים בתקנות ניירות ערך דוחות תקופתיים ומידיים תש"ל-1970 או אם איירפורט סיטי אינה עומדת באיזו מהתחייבויותיה המהותיות למחזיקי אגרות החוב בהתאם להוראות שטרי הנאמנות.

## באור 23 - אגרות חוב (המשך)

### ב. פרטים נוספים (המשך)

#### 4. אגרות חוב (סדרה ח') נפטא

ביום 3 בינואר 2019 הנפיקה נפטא 420 מיליוני ש"ח ע.ג. של אגרות חוב (סדרה ח'), רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת ועומדות לפירעון בשנים עשר תשלומים, כדלקמן: בכל אחד מהימים 25 ביולי 2019 ו- 25 בינואר 2020 ישולם 12.5% מהקרן, בכל אחד מהימים 25 ביולי 2020 ו- 25 בינואר 2021 ישולם 7.5% מהקרן, בכל אחד מהימים 25 ביולי 2021 ו- 25 בינואר 2022 ישולם 10% מהקרן, בכל אחד מהימים 25 ביולי 2022 ו- 25 בינואר 2023 ישולם 6.25% מהקרן ובכל אחד מהימים 25 ביולי 2023 ו- 25 בינואר 2024 ישולם 2.36% אשר תשולם פעמיים בשנה, ביום 25 ביולי מהקרן. אגרות החוב (סדרה ח') נושאות ריבית שנתית בשיעור של 2.36% אשר תשולם פעמיים בשנה, ביום 25 ביולי של כל אחת מהשנים 2019-2024 וביום 25 בינואר של כל אחת מהשנים 2020-2025. התמורה, נטו (בניכוי הוצאות הנפקה בסך של כ- 3 מיליון ש"ח) שקיבלה נפטא בגין הנפקת אגרות החוב האמורות הסתכמה בכ- 417 מיליון ש"ח. הריבית האפקטיבית בגין אגרות החוב האמורות הינה כ-2.6% לשנה.

נפטא ואגרות החוב שלה (סדרה ח') מדורגות על ידי מעלות בדירוג של iLAA. ביום 21 בנובמבר 2023 אישררה מעלות את הדירוג של נפטא והותירה את תחזית הדירוג היציבה שלה על כנה.

בהתאם לטטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ח'), קיימות אמות מידה פיננסיות כדלקמן: (1) היחס בין החוב הפיננסי נטו ל- CAP (כהגדרתם בטר הנאמנות) לא יעלה על 70% (2) הון נפטא (כהגדרתו בטר הנאמנות) לא יפחת מסך של 1.4 מיליארד ש"ח (3) היחס שבין החוב הפיננסי נטו ל- EBITDA (כהגדרתם בטר הנאמנות) לא יעלה על 400% (4) היחס בין החוב הפיננסי נטו (סולו מורחב) לבין שווי נכסי נפטא (סולו מורחב) (כהגדרתם בטר הנאמנות) לא יעלה על 65%. היחסים הפיננסיים האמורים יבחנו אחת לרבעון. נכון ליום 31 בדצמבר 2023 נפטא עומדת באמות המידה האמורות.

#### 5. אגרות חוב של ישראלמקו נגב 2

##### סדרה א'

בחודש מאי 2017 ביצעה ישראלמקו נגב 2 הנפקה לציבור של 1,575,827,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה א'), רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת. קרן אגרות החוב (סדרה א') תיפרע בשישה-עשר (16) תשלומים חצי שנתיים לא שווים (כאשר כל אחד מארבעת התשלומים הראשונים מהווה כ-2.5% מהקרן וכל תשלום מיתרת התשלומים מהווה כ-7.5% מיתרת הקרן), אשר ישולמו ביום 10 באפריל ו- 10 באוקטובר בכל אחת מהשנים 2018 עד 2025 (כולל), באופן שהתשלום הראשון של הקרן ישולם ביום 10 באפריל 2018 והתשלום האחרון של הקרן ישולם ביום 10 באוקטובר 2025. אגרות החוב (סדרה א') נושאות ריבית שנתית בשיעור של 3.49% אשר תשולם בתשלומים חצי-שנתיים, באופן שהתשלום הראשון של הריבית ישולם ביום 10 באוקטובר 2017 (באופן יחסי לתקופה שהחלה ממועד ההנפקה) ובימים 10 באפריל ו- 10 באוקטובר של כל אחת מהשנים 2018 ועד 2025 (כולל). קרן אגרות החוב (סדרה א') והריבית בגין צמודות לשער החליפין של הדולר.

התמורה, נטו (בניכוי הוצאות הנפקה בסך של כ- 11 מיליון ש"ח) שהתקבלה מהנפקת אגרות החוב האמורות הסתכמה לסך של כ- 1,565 מיליון ש"ח. אגרות החוב הונפקו בריבית שנתית אפקטיבית בשיעור של כ-3.66%. בחודש אפריל 2018 ביצעה ישראלמקו נגב 2 הנפקה לציבור של 646,460 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה א') בדרך של הרחבת סדרה. תמורת ההנפקה, נטו (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה בסך של כ- 3 מיליון ש"ח) הסתכמה לסך של כ- 604 מיליון ש"ח (כ- 168 מיליון דולר). ההנפקה האמורה בוצעה לפי ריבית שנתית אפקטיבית בשיעור של כ-5.1%. בהתאם לטטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה א'), קיימות אמות מידה פיננסיות כדלקמן: ההון הכלכלי של ישראלמקו נגב 2 (כהגדרתו בטר הנאמנות) לא יפחת מסך של 600 מיליון דולר במשך 2 רבעונים רצופים והיחס שבין החוב הפיננסי נטו ל- EBITDA (כהגדרתם בטר הנאמנות) לא יעלה על 450% במשך 2 רבעונים רצופים. היחסים הפיננסיים האמורים יבחנו אחת לרבעון. נכון ליום 31 בדצמבר 2023 ישראלמקו נגב 2 עומדת באמות המידה האמורות.

##### סדרה ב'

ביום 3 בנובמבר 2020 ביצעה ישראלמקו נגב 2 הנפקה לציבור של 141,148,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ב'), רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת. קרן אגרות החוב (סדרה ב') תיפרע בעשרים (20) תשלומים חצי שנתיים לא שווים (כאשר כל אחד משנים עשר התשלומים הראשונים מהווה כ-3.5% מהקרן וכל תשלום מיתרת התשלומים מהווה כ-7.25% מיתרת הקרן), אשר ישולמו ביום 10 באפריל ו- 10 באוקטובר בכל אחת מהשנים 2021 עד 2030 (כולל), באופן שהתשלום הראשון של הקרן ישולם ביום 10 באפריל 2021 והתשלום האחרון של הקרן ישולם ביום 10 באוקטובר 2030. אגרות החוב (סדרה ב') נושאות ריבית שנתית בשיעור של 3.77% אשר תשולם בתשלומים חצי-שנתיים, אשר ישולמו ביום 10 באפריל ו- 10 באוקטובר בכל אחת מהשנים 2021 עד 2030 (כולל), באופן שהתשלום הראשון של הריבית ישולם ביום 10 באפריל 2021 (באופן יחסי לתקופה שהחלה ממועד ההנפקה) והתשלום האחרון של הריבית ישולם ביום 10 באוקטובר 2030. קרן אגרות החוב (סדרה ב') והריבית בגין צמודות לשער החליפין של הדולר.

התמורה, נטו (בניכוי הוצאות הנפקה בסך של כ- 1 מיליון ש"ח) שהתקבלה מהנפקת אגרות החוב האמורות הסתכמה לסך של כ- 140 מיליון ש"ח (כ- 41 מיליון דולר). אגרות החוב (סדרה ב') הונפקו בריבית שנתית אפקטיבית בשיעור של כ-3.93%.

## באור 23 - אגרות חוב (המשך)

### ב. פרטים נוספים (המשך)

#### 5. אגרות חוב של ישראלמקו נגב 2 (המשך)

##### סדרה ג'

ביום 3 בנובמבר 2020 ביצעה ישראלמקו נגב 2 הנפקה לציבור של 383,852,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ג'), רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת. קרן אגרות החוב (סדרה ג') תיפרע בעשרים (20) תשלומים חצי שנתיים לא שווים (כאשר כל אחד משנים עשר התשלומים הראשונים מהווה כ-3.5% מהקרן וכל תשלום מיתרת התשלומים מהווה כ-7.25% מיתרת הקרן), אשר ישולמו ביום 10 באפריל ו-10 באוקטובר בכל אחת מהשנים 2021 עד 2030 (כולל), באופן שהתשלום הראשון של הקרן ישולם ביום 10 באפריל ו-10 באוקטובר בכל אחת מהשנים 2021 עד 2030 (כולל), באופן שהתשלום הראשון של הריבית ישולם ביום 10 באפריל ו-10 באוקטובר בכל אחת מהשנים 2021 עד 2030 (כולל), והתשלום האחרון של הריבית ישולם ביום 10 באוקטובר 2030. קרן אגרות החוב (סדרה ג') והריבית בגין אינן צמודות.

התמורה, נטו (בניכוי הוצאות הנפקה בסך של כ-2.5 מיליון ש"ח) שהתקבלה מהנפקת אגרות החוב האמורות הסתכמה לסך של כ-381 מיליון ש"ח (כ-112 מיליון דולר). אגרות החוב (סדרה ג') הונפקו בריבית שנתית אפקטיבית בשיעור של כ-2.37%.

ביום 4 במאי 2023, ביצעה ישראלמקו נגב 2 הנפקה לציבור, בדרך של הרחבת סדרות ב' ו-ג', של 74,646,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ב') ושל 325,354,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ג').

התמורה נטו (בניכוי הוצאות הנפקה בסך של כ-0.7 מיליון ש"ח) שהתקבלה מהנפקת אגרות החוב (סדרה ב') שהינה צמודה לשער החליפין של הדולר הסתכמה לסך של כ-72 מיליון ש"ח (כ-20 מיליון דולר) והן הונפקו בריבית שנתית אפקטיבית בשיעור של כ-6.5%.

התמורה נטו (בניכוי הוצאות הנפקה בסך של כ-1.7 מיליון ש"ח) שהתקבלה מהנפקת אגרות החוב (סדרה ג') שהינה שקלית ואינה צמודה הסתכמה לסך של כ-288 מיליון ש"ח (כ-79 מיליון דולר) והן הונפקו בריבית שנתית אפקטיבית בשיעור של כ-5.2%.

בהתאם לשטרי הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ב' וסדרה ג'), קיימת חובה לעמידה באמות מידה פיננסיות כדלקמן: (1) ההון הכלכלי של ישראלמקו נגב 2 (כהגדרתו בשטר הנאמנות) לא יפחת מסך של 675 מיליון דולר במשך 2 רבעונים רצופים; (2) יחס LTV (כהגדרתו בשטר הנאמנות) לא יעלה על 75% במשך 2 רבעונים רצופים; (3) היחס שבין החוב הפיננסי נטו ל-EBITDA (כהגדרתו בשטר הנאמנות) לא יעלה על 450% למשך שני רבעונים רצופים. נכון ליום 31 בדצמבר 2023 ישראלמקו נגב 2 עומדת באמות המידה האמורות.

בהתאם לשטר הנאמנות, להבטחת התחייבויות ישראלמקו נגב 2 כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב' וסדרה ג'), שיעבדה ישראלמקו נגב 2 לטובת הנאמן, בשעבוד יחיד קבוע ראשון בדרגה וללא הגבלה, חלק מזכויות ההשתתפות של ישראלמקו נגב 2 בחזקת תמר וכן חלק מזכויותיה ביחס ל: אישור ההפעלה של תמר, פוליסות ביטוח רכוש של חזקת תמר, בהסכמי תמר, באישורים לייצוא גז טבעי מחזקת תמר, בהסכם התפעול המשותף, בזכויות בציוד המשותף ובמערכת ההפקה של מאגר תמר ובהסכם השימוש במתקנים, והכל בשיעור הזהה לשיעור הזכויות המשוועדות. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים רשומים שעבודים בשיעור של 15% בגין אגרות החוב (סדרה ב') ו-35% בגין אגרות החוב (סדרה ג').

ישראלמקו נגב 2 ואגרות החוב שלה (סדרות א', ב', ו-ג') מדורגות על ידי מעלות החברה הישראלית לדירוג ניירות ערך בע"מ בדירוג של ilAA. בעקבות המלחמה, בחודש נובמבר 2023, בחנה מעלות את דירוג ישראלמקו נגב 2 ואגרות החוב שלה (סדרות א', ב', ו-ג') והורידה את תחזית הדירוג שלה מיציבה לשלילית, תוך הותרת הדירוג הקיים (ilAA) על כנו.

ביום 17 במאי 2023 התקשרה ישראלמקו נגב 2 עם תאגיד בנקאי בהסכם לגידור החשיפה לשער החליפין והריבית בגין אגרות החוב (סדרה ג') בסך כולל של 200 מיליון ש"ח (כ-55 מיליון דולר) בתמורה לתשלום קרן וריבית דולרית קבועה (3.295%). לאורך חיי ההסכם תידרש ישראלמקו נגב 2 להעמיד כבטחון עבור התאגיד הבנקאי, פיקדון בגובה 1.5 מיליון דולר. ישראלמקו נגב 2 ייעדה לראשונה את עסקת ההגנה לחשבונאות גידור תזרים מזומנים של סיכון שער החליפין הנובע מהרחבת אגרת החוב סדרה ג'.



**באור 24 - התחייבות לרכישת זכויות שאינן מקנות שליטה בחברות מאוחדות**

- א. התחייבות לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה מאוחדת, בית אגד בע"מ (להלן - בית אגד), אשר להם אופציית מכר למכירת מניותיהם בבית אגד, לחברה מאוחדת שהינה חברת האם של בית אגד, בהתאם למנגנון שנקבע בתקנון בית אגד והתמורה שנקבעה בהתאם לפסק דין שניתן על ידי בית המשפט.
- נכון למועד הדיווח מחזיקים אותם בעלי זכויות בכ- 1.4% ממניות בית אגד, בגינם כלולה התחייבות בסך של כ-7 מיליון ש"ח.
- ב. איירפורט סיטי התחייבה לרכוש את מניותיהם של בעלי מניות נצבא התנחלות אשר טרם מכרו את מניותיהם ויבקשו בכתב למכור לה אותן וזאת במשך תקופה שמיום 10 בדצמבר 2023 ועד ליום 9 ביוני 2024, בתמורה לסך של 5,831 ש"ח לכל מניה בצרוף הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן מיום 30 בספטמבר 2013 ועד לתשלום בפועל, בניכוי מס כדין

**באור 25 - הטבות לעובדים**

התחייבויות הקבוצה בשל סיום יחסי עובד מעביד מחושבות על בסיס שכרם האחרון של העובדים ליום הדוח על המצב הכספי ובהתאם לחוק פיצויי פיטורין ומכוסות בחלקן על ידי תשלומים שוטפים לחברות ביטוח בגין פוליסות ביטוח מנהלים, קרנות פנסיה וקופות גמל.

היעודה המופקדת בקופות פיצויים כוללת רווחים שנצברו עד לתאריך הדוח על המצב הכספי. הכספים שהופקדו ניתנים למשיכה אך ורק לאחר שימולאו ההתחייבויות על פי חוק פיצויי פיטורין או הסכמי עבודה.

**הרכב**

31 בדצמבר 2022 אלפי ש"ח	31 בדצמבר 2023 אלפי ש"ח
9,588 (7,241)	10,223 (7,806)
2,347	2,417

התחייבויות בשל הטבות לעובדים  
בניכוי - שווי הוגן של נכסי התכנית

**באור 26 - התחייבויות אחרות לזמן ארוך**

31 בדצמבר 2022 אלפי ש"ח	31 בדצמבר 2023 אלפי ש"ח
10,322 8,787 44,875 40,970	40,561 18,774 45,078 39,970
104,954	144,383

הכנסות מראש ממכירת גז (ראו באור 6.ה.2)  
פקדונות משוכרים  
התחייבות לרשות מקרקעי ישראל  
אחרות (2)

- (1) פיקדונות משוכרים המשמשים כבטחונות עבור תשלום דמי השכירות. בתום תקופת חוזה השכירות, הפיקדונות מושבים לשוכרים.

**באור 27 - הון וקרנות****א. זכויות השותפים בהון השותפות**

בדבר הרכב השותפים בשותפות – ראו ביאור 1.ב.

הסכם השותפות ותקנון השותף הכללי קובע בו כי כל 10% בהון המניות המונפק של השותף הכללי מקנים זכות למינוי דירקטור בשותף הכללי (להלן - המפתח). השותפות התחייבה כי כל עוד יהיה שותף מוגבל אחד המחזיק למעלה מ-50% מהזכויות בהון המניות של השותף הכללי, היא תפעיל כוחה בתאגידים הנשלטים על ידיה כדי למנות דירקטור אחד מטעם כל אחד מהשותפים המוגבלים האחרים כל עוד הוא מחזיק 10% או יותר בהון המניות המונפק של השותף הכללי. ככל שלא יהיה בשותפות שותף מוגבל אחד שיחזיק למעלה מ-50% בהון המניות של השותף הכללי, יפעיל השותף הכללי את כוחו בתאגידים הנשלטים על ידו על מנת לגרום לכך שהדירקטורים (למעט הדח"צים) ימונו על פי המפתח.

**ב. שטרי הון צמיתים**

לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022, יתרת שטרי ההון הצמיתים שהעמידו יונייטד, כרמן והנאמנות לשותפות הסתכמו לסך של כ- 79,493 אלפי ש"ח, 27,898 אלפי ש"ח וכ- 39,023 אלפי ש"ח, בהתאמה. שטרי ההון הצמיתים אינם צמודים, אינם נושאים ריבית, ניתנים לפירעון בהתאם להחלטת השותפות בלבד לאחר 5 שנים ממועד הנפקתם או יפרעו בעת פרוק השותפות והן נחותות ביחס לכל התחייבות אחרת של השותפות. בהתאם לכך, שטרי ההון הצמיתים הוצגו במסגרת הון השותפות.

**ג. קרן מהפרשי תרגום של פעילות חוץ**

קרן מהפרשי תרגום כוללת את כל הפרשי מטבע החוץ הנובעים מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ.

**ד. קרן הון מעסקאות עם השותפים**

בשנת 1997 העבירו השותפים בשותפות את אחזקותיהם במניות אקויטל וכן המחזיק הלוואה מבנק לשותפות ללא תמורה. בהתאם, רשמה השותפות בספריה את ההשקעה במניות אקויטל (בניכוי יתרת הלוואה מבנק) בהתאם לעלות בספרי השותפים כנגד קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה.

בנוסף, כאמור בביאור 18(1) לעיל, הפרש בסך 10,285 אלפי ש"ח בין השווי ההוגן לבין סכומי הלוואות שהועמדו על ידי השותפים המוגבלים נזקף להון בסעיף קרן הון בגין עסקאות עם השותפים.

**ה. קרן הערכה מחדש**

קרן הערכה מחדש כוללת צירוף עסקים שבוצע ברכישה בשלבים בשל הצגה לפי שווי הוגן של כל הנכסים וההתחייבויות המזוהים של החברה הנרכשת.

**ו. קרן הון בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה**

קרן ההון בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה כוללת את ההפרש בין השווי המאזני שנרכש או השווי המאזני שנמכר, לשינוי בשיעור ההחזקה בחברות מאוחדות לבין התמורה.

**באור 28 - הכנסות****א. הכנסות ממכירת נפט, גז וקונדנסט בניכוי תמלוגים**

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 אלפי ש"ח	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 אלפי ש"ח	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 אלפי ש"ח
1,299,387	1,705,270	1,720,131
22,566	37,121	30,216
(144,710)	(194,590)	(192,249)
1,177,243	1,547,801	1,558,098

מאגר תמר:

מכירת גז (1-3)  
מכירת קונדנסט  
בניכוי תמלוגים למשרד האנרגיה (4)

## באור 28 – הכנסות (המשך)

## א. הכנסות ממכירת נפט, גז וקונדנסט בניכוי תמלוגים (המשך)

בארות יבשתיים (5):

10,543	16,647	8,110	מכירת גז
29,396	46,695	53,678	מכירת נפט
4,084	5,003	4,745	מכירת מוצרים נלווים
44,023	68,345	66,533	
1,221,266	1,616,146	1,624,631	סה"כ הכנסות בניכוי תמלוגים

1. כמות הגז הטבעי שנמכרה (עבור כל שותפי תמר) בשנת 2023 הסתכמה בכ- BCM 9.12, בשנת 2022 בכ- BCM 10.25 ובשנת 2021 בכ- BCM 8.66. כמות הקונדנסט שנמכרה (עבור כל שותפי תמר) הסתכמה בשנת 2023 בכ- 421 אלפי חביות, בשנת 2022 בכ- 467 אלפי חביות ובשנת 2021 בכ- 403 אלפי חביות.
2. כמות הגז הטבעי הכוללת שנמכרה לשוק המקומי וליצוא (עבור כל שותפי תמר) בשנת 2023 הסתכמה בכ- BCM 6.57 וכ- BCM 2.55, בהתאמה. בשנת 2022 - לשוק המקומי וליצוא: כ- BCM 8.70 וכ- BCM 1.55, בהתאמה ובשנת 2021 - לשוק המקומי וליצוא: כ- BCM 7.71 וכ- BCM 0.95, בהתאמה.
3. עיקר אספקת הגז הטבעי ממאגר "תמר" בשנת 2023, נובעת ממכירות לחברת החשמל לישראל בע"מ (כ- 40% מההכנסות) (לפרטים ראו באור 1.38 ב.1), בגין מכירות ללקוח במצרים (BOE) (כ- 32% מההכנסות) ולדליה אנרגיות כוח בע"מ (כ- 9% מההכנסות). לפרטים בדבר הסכמים למכירת גז טבעי על ידי שותפי תמר, לפרטים בדבר הסכמים למכירת גז טבעי על ידי שותפי תמר, ראו באור 1.38 ב.1.
4. לפרטים בדבר מחויבות לתשלום תמלוגים, ראו באור 1.38 ד.
5. בארות נפט וגז בארה"ב, לפרטים ראו באור 1.15 א.

## ב. הכנסות מהשכרה, תפעול נכסים וניהולם וממכירת דירות

## 1. הכנסות מהשכרת נכסים וניהולם

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 אלפי ש"ח	לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 אלפי ש"ח	לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 אלפי ש"ח	
94,672	89,894	78,702	מאגד (ראו באור 1.38 ב.6)
903,708	808,751	706,628	מאחרים
998,380	898,645	785,330	

## 2. הכנסות ממכירת דירות

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 אלפי ש"ח	לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 אלפי ש"ח	לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 אלפי ש"ח	
-	-	9,574	פרויקט "מבשרת הקטנה"
84,863	42,930	-	פרויקט "רובע איילון"
-	-	42,604	פרויקט "נצבא פארק"
84,863	42,930	52,178	

## באור 29 - עלות הפקת נפט, גז וקונדנסט

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 אלפי ש"ח	לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 אלפי ש"ח	לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 אלפי ש"ח
125,618	158,183	205,867
25,227	33,543	49,123
150,845	191,726	254,990

עלות הפקת הגז והקונדנסט ממאגר תמר  
עלות הפקת נפט וגז מבארות יבשתיים

## באור 30 - הוצאות חיפושי נפט וגז

הוצאות בחיפושי נפט וגז והשתתפות בביצוע מבדקים, סקרים גיאולוגיים וסייסמים שנקפו לדוח רווח והפסד היו כדלקמן:

## הרכב

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 אלפי ש"ח	לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 אלפי ש"ח	לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 אלפי ש"ח
2,479	740	692
2,479	740	692

חזקת שמשון

## א. חזקת שמשון

## 1. תגלית "שמשון 1"

בשנת 2012 דיווחה הקבוצה על תגלית גז טבעי בקידוח "שמשון 1", שבוצע ברישיון הימי "שמשון", כ- 92 ק"מ מערבית לאשקלון.

בחודש דצמבר 2014 הגישו השותפים לרישיון "שמשון" לממונה על הנפט בקשה לקבלת חזקה חלק רישיון "שמשון". ביום 14 ביוני 2015 נרשמו השותפים לרישיון "שמשון" בפנקס הנפט כבעלי הזכויות בחזקת "שמשון" (להלן - חזקת שמשון). ביום 13 בינואר 2021 נשלח לשותפים בחזקת שמשון, שטר חזקה חתום על ידי הממונה על הנפט. לפרטים בקשר עם שטר חזקת שמשון ראו באור 30.א.3.

בחודש מרס 2023 קיבלו השותפים בשמשון מ- NSAI, דוח הערכת משאבים מותנים (Contingent) שנערך על-פי כללי המערכת לניהול משאבי פטרוליום - SPE-PRMS, על פיו המשאבים המותנים בשכבת מיוקן בתגלית שמשון, נכון ליום 31 בדצמבר 2022 הינם כמפורט להלן (סה"כ בנכס הנפט (Gross)): אומדן הכמויות הנמוך (1C-Low Estimate) הוא 105.0 BCF, האומדן הטוב ביותר (2C-Best Estimate) הוא 181.7 BCF והאומדן הגבוה (3C-High Estimate) הוא 298.8 BCF.

בדוח צוין כי סיווגם של המשאבים המותנים בשכבת מיוקן הינו - development not viable (פיתוח שאינו בר קיימא). כמו כן צוין כי חלק מן המשאבים המותנים בדוח עשוי להיות מסווג כעתודות (Reserves) במידה ותוכן ותאושר תכנית פיתוח ובכך שיהיה צפי סביר למכירות הגז. אין וודאות לכך שהפקת המשאבים המותנים או חלקם תהיה כלכלית. נכון ליום 31 בדצמבר 2023 לא חל שינוי בהערכת המשאבים המותנים האמורה.

## 2. פרוספקט דקר

במהלך שנת 2019 בוצע בשטח חזקת שמשון ניתוח ומיפוי של נתונים סייסמיים תלת מימדיים בעומק רב, בשכבות עמוקות מהמטרות שנבדקו בעבר, אשר בעקבותיו התגלה ומופה בעומק רב מבנה מסוג קמר (להלן - פרוספקט דקר).

## 3. שטר החזקה ותכנית העבודה בחזקת שמשון

ביום 13 בינואר 2021 נשלח לשותפים בחזקת שמשון, שטר חזקה חתום על ידי הממונה (הכולל גם את שינוי גבולות החזקה כפי שהתבקש על ידי שותפי שמשון בשנת 2020 בעקבות כך כי חלקו של פרוספקט דקר גולש מעבר לתחומי חזקת שמשון). שטח החזקה הינו 250 קמ"ר (250,000 דונם) כמפורט במפת החזקה שצורפה לשטר החזקה. החזקה אינה מוגבלת בכל שטחה במרחב התת קרקעי והיא כוללת את כל שכבות תת הקרקע. בהתאם לסעיף 29 לחוק הנפט, התשי"ב-1952 (להלן - חוק הנפט), תקופת החזקה היא 30 שנים, מיום 14 ביוני 2013 עד יום 13 ביוני 2043. תקופת החזקה ניתנת להארכה בהתאם להוראות סעיף 29 לחוק הנפט.

**באור 30 - הוצאות חיפוי נפט וגז (המשך)****א. חזקת שמשון (המשך)****3. שטר החזקה ותכנית העבודה בחזקת שמשון (המשך)**

בשטר החזקה צוין כי ידוע לבעלי החזקה כי קווי תיחום האזור הכלכלי הבלעדי של מדינת ישראל, לרבות באזורים הרלוונטיים לשטח החזקה, טרם נקבעו סופית, וכי שטח החזקה סמוך לקצה תחום האזור הכלכלי הבלעדי כפי שהוא ידוע כיום. לפיכך, יתכן כי לעובדה זו תהיה השפעה על המשך הפעילות העתידית בשטח החזקה, וכי בעל החזקה לא יישמע בכל טענה או תביעה בקשר לכך. מבלי לגרוע מכלליות האמור, היה ובתקופת החזקה ייגרעו שטח או שטחים משטח החזקה בקשר עם האמור לעיל, לא יינתן פיצוי כלשהו לבעל החזקה.

תוכנית העבודה המעודכנת שאושרה ע"י הממונה בחודש מרס 2022 הינה כדלקמן (להלן - תוכנית העבודה הנוכחית): הגשת תוצאות סקר רקע סביבתי: עד ליום 30 ביוני 2022. בשנת 2022 הגישו השותפים בחזקת שמשון למשרד האנרגיה את תוצאות סקר הרקע הסביבתי בקשר עם פרוספקט דקר. ביצוע פענוח סיסמי והערכת המשאבים החדשה לשדה "שמשון": עד ליום 15 בספטמבר 2022. בשנת 2022 הודיעו השותפים בחזקת שמשון למשרד האנרגיה כי אין שינוי בהערכת המשאבים הקיימת לשדה "שמשון". הגשת בקשה בהתאם לסעיף 76 לחוק הנפט, להעברת זכויות כך שיוכנס מפעיל, כנדרש בתקנות הנפט (עקרונות פעולה לחיפוי נפט והפקתו בים), תשע"ז-2016 (להלן בבאור זה - התקנות), וקבלת אישור הממונה: עד ליום 31 בדצמבר 2023. נכון למועד אישור הדוח נמצאים שותפי שמשון במגעים מתקדמים עם חברה זרה לצורך הכנסתה כמפעיל בחזקה במקום המפעיל הנוכחי, PSH, וזאת בכפוף לאישור הממונה. חתימת חוזה עם קבלן קדיחה לביצוע קידוח בפרוספקט דקר: עד ליום 30 ביוני 2024. הגשת מסמך סביבתי על פי הנחיות הממונה: עד ליום 31 באוגוסט 2024. תחילת ביצוע קידוח: עד ליום 31 בדצמבר 2024.

במענה לפנייה לממונה לקבלת אישור מקדמי לאישורה של חברה זרה כמפעיל החזקה וכניסתה לחזקה בשיעור של 25% מזכויות ההשתתפות בחזקה (להלן - המפעיל המיועד), ביום 27 באפריל 2023 העביר הממונה לשותפים בחזקה אישור עקרוני, לפיו, ביחס לחזקה, המפעיל המיועד עומד בתבחינים המקצועיים והפיננסיים הנדרשים ממפעיל (להלן - האישור העקרוני). למיטב ידיעת השותפות, המפעיל המיועד הינו חברה פרטית זרה, בעל ניסיון משמעותי בהפעלת נכסי נפט יבשתיים ובאזור הים התיכון, אשר אינו פועל כיום בישראל. לאור האישור העקרוני, נתקבלה החלטה על ידי השותפים בחזקה לפעול לקידום המשא ומתן המסחרי עם המפעיל המיועד לצורך כניסתו לחזקה ומינויו כמפעיל בחזקה.

נכון למועד אישור הדוחות הכספיים טרם הושלם המשא ומתן עם המפעיל המיועד. ככל שייחתם הסכם התקשרות כאמור, ההסכם יהיה כפוף, בין היתר, לאישור האסיפה הכללית של מחזיקי יחידות ההשתתפות של ישראל מקו נגב 2, לאישור הממונה להעברת זכויות למפעיל המיועד ומינויו כמפעיל החזקה.

יובהר, כי אין ודאות כי ייחתם הסכם התקשרות כאמור, וזאת, בין היתר, לאור המלחמה שפרצה ביום 7 באוקטובר 2023.

ביום 18 בדצמבר 2023 הוגשה לממונה בקשה לעדכון תוכנית העבודה הנוכחית (להלן - הבקשה) כמפורט להלן: (א) הגשת בקשה בהתאם לסעיף 76 לחוק הנפט, להעברת זכויות כך שיוצור מפעיל, כנדרש בתקנות הנפט (עקרונות פעולה לחיפוי נפט והפקתו בים), תשע"ז-2016, וקבלת אישור הממונה: עד ליום 31 בדצמבר 2024; (ב) חתימת חוזה עם קבלן קדיחה לביצוע קידוח: עד ליום 30 ביוני 2025; (ג) תחילת ביצוע קידוח: עד ליום 31 בדצמבר 2025. בבקשה צוין, בין היתר, כי טרם פרוץ מלחמת חרבות ברזל השותפים בחזקה היו מצויים בשלבים מתקדמים לקראת חתימת הסכם מול המפעיל המיועד, אולם, בעקבות המלחמה המפעיל המיועד ביקש אורכה טרם חתימה על ההסכם וזאת, בין היתר, עקב המצב הגיאופוליטי העדין השורר באזור. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים טרם התקבל אישור הממונה לבקשה.

היה ותוכר תגלית בקידוח "דקר" אשר תאפשר פיתוח משותף של תגליות "שמשון-1" ו"דקר", יגישו השותפים בחזקה מסמך תמיהל ים יבשה (להלן - התמיהל) - לא יאוחר מחודשיים מיום ההכרה בתגלית בפרוספקט דקר. הממונה יעביר את התמיהל למועצה הארצית לתכנון ולבניה. בנוסף, תוגש תוכנית פיתוח קונספטואלית לפיתוח משותף כאמור, בפרק זמן שייקבע על ידי הממונה, ולא יאוחר מ-8 חודשים מיום ההכרה בתגלית בפרוספקט דקר.

**4. משאבים מנובאים בפרוספקט דקר**

ביום 31 בדצמבר 2021 קיבלו השותפים בחזקת שמשון דוח הערכת משאבים מנובאים (פרוספקטיביים) נכון ליום 31 בדצמבר 2021 לגבי 4 מטרות אפשריות בפרוספקט "דקר", אשר הוכן על ידי חברת NSAI ונערך על-פי כללי המערכת לניהול משאבי פטרולים-SPE-PRMS.

בהיעדר מידע מלא משטחים סמוכים על אופיין של שכבות הסלע הרלוונטיות בפרוספקט דקר ועל תנאי הטמפרטורות והלחצים השוררים בעומקי המטרות (שהינן מטרות עמוקות מאוד), התבקשה NSAI ליתן אומדן משאבים מנובאים לגבי שני תרחישים - תרחיש בסיס בו ככל ותהיה תגלית היא תכלול הידרוקרבונים מסוג גז טבעי (להלן - תרחיש גז) ותרחיש חלופי לפיו התגלית תכלול הידרוקרבונים מסוג נפט (להלן - תרחיש נפט).

**באור 30 - הוצאות חיפוי נפט וגז (המשך)****א. חזקת שמשון (המשך)****4. משאבים מנובאים בפרוספקט דקר (המשך)**

על פי הדוח האמור, המשאבים המנובאים הינם כמפורט להלן:  
 תרחיש גז (סה"כ (100%) בנכס הנפט (Gross); מיליארד רגל מעוקב, BCF):

- מטרת EMS-10: אומדן הכמויות הנמוך (Low Estimate) BCF - 53.6; האומדן הטוב ביותר (Best Estimate) BCF - 498.1; והאומדן הגבוה (High Estimate) BCF - 4,470.1.
- מטרת EMS-20: אומדן הכמויות הנמוך (Low Estimate) BCF - 1,306.1; האומדן הטוב ביותר (Best Estimate) BCF - 4,433.5; והאומדן הגבוה (High Estimate) BCF - 17,380.
- מטרת EMS-25: אומדן הכמויות הנמוך (Low Estimate) BCF - 562.6; האומדן הטוב ביותר (Best Estimate) BCF - 2,217.9; והאומדן הגבוה (High Estimate) BCF - 10,032.1.
- מטרת EMS-30: אומדן הכמויות הנמוך (Low Estimate) BCF - 822.1; האומדן הטוב ביותר (Best Estimate) BCF - 2,893.3; והאומדן הגבוה (High Estimate) BCF - 11,627.8.

תרחיש נפט (סה"כ (100%) בנכס הנפט (Gross); מיליוני חביות (Millions of Barrels):

- מטרת EMS-10: אומדן הכמויות הנמוך (Low Estimate) MMBBL - 6.2; האומדן הטוב ביותר (Best Estimate) MMBBL - 59.9; והאומדן הגבוה (High Estimate) MMBBL - 579.6.
- מטרת EMS-20: אומדן הכמויות הנמוך (Low Estimate) MMBBL - 143.9; האומדן הטוב ביותר (Best Estimate) MMBBL - 545.7; והאומדן הגבוה (High Estimate) MMBBL - 2,290.5.
- מטרת EMS-25: אומדן הכמויות הנמוך (Low Estimate) MMBBL - 62.9; האומדן הטוב ביותר (Best Estimate) MMBBL - 270.3; והאומדן הגבוה (High Estimate) MMBBL - 1,312.3.
- מטרת EMS-30: אומדן הכמויות הנמוך (Low Estimate) MMBBL - 91.5; האומדן הטוב ביותר (Best Estimate) MMBBL - 354.4; והאומדן הגבוה (High Estimate) MMBBL - 1,512.6.

יצוין כי כל אחת מהמטרות, מטרת EMS-10, מטרת EMS-20, מטרת EMS-25 ו- מטרת EMS-30 נמצאת בעומק שונה.

נכון ליום 31 בדצמבר 2023 אין שינוי במשאבים המנובאים בפרוספקט דקר.

להערכת השותפות, חלקים מפרוספקט דקר גולשים ככל הנראה מעבר למים הכלכליים של ישראל, לשטחי מצרים ועזה. יצוין כי אומדן המשאבים המנובאים לעיל הינו רק בגין המשאבים המצויים בחזקה בשטח המים הכלכליים של מדינת ישראל.

ההערכות הנ"ל לגבי המשאבים המנובאים הינן הערכות אשר לגביהן עדיין לא קיימת כל וודאות והן עשויות להתעדכן ככל שיצטבר מידע נוסף ו/או כתוצאה ממכלול של גורמים הקשורים בפרויקטים של חיפוי והפקה של נפט וגז, לרבות כתוצאה מהמשך ניתוח ממצאי הסקר הסייסמי.

**5. מכירת זכויות בחזקת שמשון ליוניבין**

בחודש ינואר 2021 התקשרה נפטא, כנאמן (לפרטים בדבר הנאמנות ראו באור 37 ב.4) עם חברת יוניבין ישראל בע"מ (להלן - יוניבין), בהסכם מותנה (להלן - ההסכם) לפיו נפטא תעביר ליוניבין 21.122% (מתוך 100%) מחזקת שמשון המוחזקים על ידה בנאמנות (להלן - הזכויות המועברות ליוניבין), בתמורה כדלקמן:  
 בעת השלמת ההסכם - החזר הוצאות עבר בקשר עם פרוספקט דקר ותשלומים עבור עיכוב מועד ההשלמה, בסכום של כ- 1.2 מיליון דולר ארה"ב; וכן-

יוניבין תעניק לנפטא תמלוג-על בשיעור של 5.5% מהזכויות המועברות ליוניבין (המהווה 1.16171% מתוך 100% מהזכויות בחזקה) בהכנסות מנפט ו/או מגז משטחי חזקת שמשון. במידה והמפעיל בחזקה יוחלף בהתאם לתנאים המפורטים בהסכם, גובה התמלוג האמור ירד לשיעור של 4% מהזכויות המועברות ליוניבין (המהווה 0.84488% מתוך 100% מהזכויות בחזקה);  
 תמורה עתידית כדלקמן:

יוניבין תשלם לנפטא תשלום השווה ל-2.1122% מתוך 100% מההוצאות (call cash) שיאושרו לצורך פעולות קידוח והוצאות נלוות בהתאם לתכנית העבודה בחזקה והסכם התפעול (להלן - הוצאות הקידוח). גובה התשלום האמור ירד לשיעור של 1.0561% מתוך 100% מההוצאות הקידוח, ככל שמפעיל החזקה יוחלף בהתאם לתנאים המפורטים בהסכם; וכן-

יוניבין תשלם לנפטא תוך שישה חודשים מהיום בו יתקבל אישור הממונה על הנפט (ככל ויתקבל) כי נמצאה תגלית בשטח החזקה (ככל שתימצא), תשלום נוסף בגובה השווה לשיעור של 2.1122% (מתוך 100%) מההוצאות הקידוח, או: 1.0561% (מתוך 100% מההוצאות הקידוח) במידה והמפעיל בחזקה יוחלף בהתאם לתנאים המפורטים בהסכם.  
 בחודש דצמבר 2021 העסקה הושלמה לאחר התקיימות התנאים המתלים.

**באור 30 - הוצאות חיפושי נפט וגז (המשך)****א. חזקת שמשון (המשך)****5. מכירת זכויות בחזקת שמשון ליוניבין (המשך)**

שיעור ההחזקות בחזקת שמשון הינו כדלקמן:

ישראלמקו נגב 2 - 52.77%

יוניבין ישראל בע"מ - 21.122%

מודיעין אנרגיה, שותפות מוגבלת - 10.554%

חנ"ל - חברת הנפט לישראל בע"מ - 10.554%

Petroleum Services Holding AS (PSH) מפעילת העסקה) - 5%

**באור 31 - עלות השכרה, תפעול נכסים וניהולם**

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 אלפי ש"ח	לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 אלפי ש"ח	לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 אלפי ש"ח	
34,330	42,845	45,256	חשמל
45,075	35,697	30,775	שמירה
22,576	18,965	17,184	ניקיון
30,099	40,833	35,940	אגרות ומסים
8,405	10,614	13,256	שכר ונלוות
23,002	26,035	30,613	הוצאות תפעול ואחזקת אתר
12,277	17,605	23,590	אחרות
<u>175,764</u>	<u>192,594</u>	<u>196,614</u>	

**באור 32 - הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות**

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 אלפי ש"ח	לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 אלפי ש"ח	לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 אלפי ש"ח	
33,342	37,783	43,731	שכר עבודה ונלוות
15,538	22,150	22,060	הוצאות המפעיל בגין חזקות תמר ודלית
27,528	35,127	32,129	שרותים מקצועיים
2,026	1,892	1,020	פחת והפחתות
2,768	7,861	9,896	חובות מסופקים ואבודים
17,802	20,719	20,524	אחרות
<u>99,004</u>	<u>125,532</u>	<u>129,360</u>	

## באור 33 - הכנסות והוצאות אחרות

## א. הכנסות אחרות

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 אלפי ש"ח	לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 אלפי ש"ח	לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 אלפי ש"ח	
992	7,544	-	ביטול הפרשות ומשפטיות אחרות
52,058	-	-	פיצוי בגין שנים קודמות
18,537	-	-	פיצוי בגין הפקעה (1)
-	1,998	243	רווח הון
6,331	1,459	-	מענקי קורונה בגין הפעילות המלונאית באירופה
20,654	5,616	9,454	אחרות
98,572	16,617	9,697	

(1) בחודש אוגוסט 2021, הגיעה חברה מאוחדת זרה להסכם פשרה עם הרשות המקומית בקשר לפיצוי בגין הפקעת שטח של נכס בחו"ל, על פיה קיבלה החברה המאוחדת פיצוי בסך של כ- 4.7 מיליון אירו (סך של כ- 18.5 מיליון ש"ח).

## ב. הוצאות אחרות

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 אלפי ש"ח	לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 אלפי ש"ח	לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 אלפי ש"ח	
15,663	-	-	תשלום פיצוי בהתאם לפסק בורר
987	10,499	4,381	הוצאות בגין תביעות
-	-	15,527	הוצאות ארנונה בגין שנים קודמות
1,635	10,172	12,752	אחרות
18,285	20,671	32,660	



## באור 34 - הוצאות והכנסות מימון

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 אלפי ש"ח	לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 אלפי ש"ח	לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 אלפי ש"ח
158	-	-
219	-	-
963	13,360	101,194
33,116	22,124	22,589
147,997	-	1,546
-	52,673	15,438
-	46,069	33,624
-	14,398	13,484
5,476	1,845	8,440
187,929	150,469	196,315
272,568	421,333	385,634
8,230	9,859	12,129
-	85,928	22,162
21,072	-	-
-	9,274	2,874
-	-	-
49,121	-	-
109	-	1,266
13,154	23,459	19,172
364,254	549,853	443,237
-	(11,506)	(13,531)
364,254	538,347	429,706
176,325	387,878	233,391

## הכנסות מימון

ריבית בגין הלוואות לצדדים קשורים  
עליית ערך נכס פיננסי  
הכנסות ריבית מהשקעות ומפקדונות בתאגידים בנקאיים  
ואחרים  
הכנסות דיבידנד וריבית מניירות ערך למסחר  
שינוי בשווי הוגן של ניירות ערך המוחזקים למסחר, נטו  
רווח נטו משינוי בשערי חליפין  
הפרשי שער בגין הלוואות ושטרי הון לצדדים קשורים  
ריבית ושערך מהלוואות לשותפים בפרויקטים  
אחרים

## הכנסות מימון שנזקפו לרווח והפסד

## הוצאות מימון

הוצאות ריבית ושיערוך לתאגידים בנקאיים ואחרים  
הוצאות מימון בגין התחייבות לסילוק נכסים  
שינוי בשווי הוגן של ניירות ערך המוחזקים למסחר, נטו  
הפסד נטו משינוי בשערי חליפין  
הפחתת נכס פיננסי  
הפסד מפדיון מוקדם של אגרות חוב  
הפרשי שער בגין הלוואות ושטרי הון לצדדים קשורים  
שינוי נטו בשווי ההוגן של מכשירים המשמשים לגידור  
שהועבר לרווח והפסד  
אחרים

## סך הוצאות מימון

בניכוי עלויות אשראי שהונו לנכסים כשירים  
הוצאות מימון שנזקפו לרווח והפסד

## הוצאות מימון נטו שנזקפו לרווח והפסד

## באור 35 - מסים על ההכנסה

## א. פרטים בדבר סביבת המס בהן פועלות חברות הקבוצה

## 1. כללי

ביום 24 בספטמבר 1995, עובר למועד הקמת חברה מאוחדת, העבירה נצבא חברה להתנחלות בע"מ (להלן - התנחלות) לחברה המאוחדת חלק מנכסיה בתמורה להקצאת מניות בתוקף מיום 1 בינואר 1996. כמו כן, הומחו התקשרויותיה וזכויותיה של התנחלות על פי הסכמים מסויימים לחברה המאוחדת. העברת הנכסים כאמור לעיל בוצעה לפי הוראות סעיף 104א' לפקודה, בדחיית מס ולפיכך על מכירת נכסים אלה בעתיד, על ידי החברה המאוחדת, תחול החבות במס, כאשר בחישוב המס יראו את שווי ומועד הרכישה של נכסים אלה לפי השווי והמועד שהיו נקבעים אילו התנחלות היתה מוכרת אותם. הנכסים המועברים נכללו בספרי החברה המאוחדת בעת העברתם לפי ערכם הפקסני בספרי התנחלות ליום 31 בדצמבר 1995.

## 2. שיעורי מס חברות

שיעור מס החברות הרלבנטי לאקויטל בשנים 2021-2023 הינו 23%. לעניין הטבות מתוקף חוק עידוד השקעות הון, תשי"ט-1959 בקשר עם יעוד דירות להשכרה על פי החוק האמור ראו באור 2.ב.11 ובאור 4.ב.11.

## 3. חוק מיסוי רווחים ממשאבי טבע התשע"א - 2011

בחודש אפריל 2011 פורסם ברשומות חוק מיסוי רווחים ממשאבי טבע התשע"א-2011 (להלן - החוק), שעיקריו הינם כדלקמן:

- א. השארת שיעור התמלוגים למדינה ללא שינוי;
- ב. ביטול ניכוי האזילה;
- ג. הנחת הטלת רווחי נפט וגז:

בשיעור שיקבע כאמור להלן. שיעור ההיטל יחושב לפי מנגנון מוצע מסוג R פקטור, על פי היחס בין ההכנסות המצטברות נטו מהפרויקט לבין ההשקעות המצטברות כפי שהוגדרו בחוק. היטל מינימאלי של 20% ייגבה החל בשלב שבו יחס R פקטור יגיע ל-1.5, וכשיעלה היחס יגדל ההיטל בצורה פרוגרסיבית עד לשיעור המקסימאלי, עם הגעת יחס ה-R פקטור ל-2.3, המחושב לפי 50% בניכוי המכפלה של 0.64 בהפרש בין שיעור מס החברות הקבוע בסעיף 126 לפקודת מס הכנסה לגבי כל שנת מס לבין שיעור המס 18%. לאור הפחתת שיעור מס החברות החל משנת 2018 ואילך ל-23%, השיעור המקסימאלי של ההיטל יעמוד על 46.8%. בנוסף נקבעו הוראות נוספות לעניין ההיטל, בין היתר, ההיטל יוכר כהוצאה לצורך חישוב מס הכנסה; ההיטל יחושב ויוטל ביחס לכל מאגר בנפרד (ring fencing); במקרים של תשלום נגזר (תשלום על ידי בעל זכות נפט המחושב כשיעור מהנפט המופק או מתקבולי המיזם או מרווחיו) (להלן - תשלום נגזר), יהיה חייב מקבל התשלום הנגזר בתשלום ההיטל בגינו אשר יחושב כמכפלה של התשלום הנגזר שקיבל בשיעור ההיטל של המיזם לאותה שנת מס (להלן - סכום ההשתתפות). סכום ההשתתפות שבו חייב מקבל התשלום הנגזר כאמור יופחת מסכום ההיטל שבו חב בעל זכות הנפט.

ההוראות בדבר הטלת היטל רווחי נפט וגז הינן בתחולה מיום 10 באפריל 2011. ייתכן פחת מואץ על נכסים ברי ניכוי, עם אפשרות בחירה בין שיעור פחת קבוע (עד 10%) לבין שיעור פחת משתנה לגבי כל נכס ונכס (סך הניכוי לגבי כל נכס ונכס לא יעלה על 10% מעלות הנכס וסך הניכוי הכולל לא יעלה על ההכנסה החייבת).

ה. בחוק נקבעו הוראות לגבי אופן חישוב ודיווח על רווחי השותפים בשותפויות העוסקות בחיפוש נפט, לרבות אופן חישוב ותשלום המס הנובע מרווחים אלה. יצוין כי תחולת ההוראות בדבר מיסוי שותפות נפט הינה משנת המס 2011 (לפרטים בדבר שינוי משטר המס של ישראל מקום נגב 2 החל משנת המס 2022, ראו באור 4.נ.35).

ו. בחוק נקבעו כללים לאיחוד או להפרדה של מיזמי נפט לעניין החוק.

ז. נקבעו מספר הוראות מעבר הכוללות בין היתר את ההוראות כדלקמן:

א. על מיזם שמועד תחילת ההפקה המסחרית שלו החלה בתקופה שמיום התחילה ועד יום 1 בינואר 2014 יחול, בין היתר, הוראות אלה:

א. בחישוב מקדם ההיטל היחסי, טווח מקדם ההיטל היחסי יהיה בין שיעור 2 ל-2.8 במקום בין שיעור 1.5 ל-2.3.

ב. שיעור הפחת המקסימאלי על נכסים ברי ניכוי שנרכשו מיום 1 בינואר 2011 ועד ליום 31 בדצמבר 2013 יהיה 15% במקום 10%.

מאגר תמור הינו בתחולת הוראות מעבר אלה.

## באור 35 - מסים על ההכנסה (המשך)

א. פרטים בדבר סביבת המס בהן פועלות חברות הקבוצה (המשך)

3. חוק מיסוי רווחים ממשאבי טבע התשע"א - 2011 (המשך)

ח. בחודש נובמבר 2021, פורסם ברשומות תיקון מס' 3 לחוק מיסוי רווחים ממשאבי טבע, התשפ"ב-2021 המתקן את החוק בעיקר בנושאים של אכיפה וגביה. התיקון מאפשר, בין השאר, הקדמת תשלום של 75% מהיטל שנוי במחלוקת למועד החלטת פקיד השומה בהשגה שהוגשה לו על שומה לפי מיטב השפיטה (ובהתאם, הגשת ערעור לבית המשפט על החלטת פקיד השומה בהשגה לא תדחה את מועד החיוב בתשלום).

ט. בין רשויות המס לבעלות הזכויות בתמר נתגלעו מחלוקות ביחס לדוחות היטל רווחי נפט וגז (להלן - ההיטל) של מיזם תמר לשנים 2013-2020. המחלוקות האמורות כוללות, בעיקר, מחלוקות בקשר עם מכירת גז ממאגר תמר ללקוחות מאגר ים תטיס, כאשר לעמדת רשות המסים יש לייחס למיזם תמר תקבולים רעיוניים שנבעו לניו-מד אנרגי ושרון בגין אספקת גז טבעי ממאגר תמר לצרכני גז טבעי של מאגר ים תטיס (להלן - התקבולים הרעיוניים) ולא לפי התמורה שהתקבלה בפועל.

יתרת המחלוקות נוגעות בעיקרן לאופן הכרה וסיווג השקעות חיפוש והקמה במאגר תמר SW והכרה בתשלומים שונים בהם נשאו בעלות הזכויות במיזם לרבות על מנת לאפשר ייצוא גז טבעי למצרים. המחלוקות ביחס לדוחות ההיטל לשנים 2013-2020 נדונות בין הצדדים במסגרת הליכי ערעור המתנהלים בבית המשפט המחוזי בתל אביב.

בשנת 2021 הקבוצה רשמה לראשונה הוצאות היטל מאחר ולהערכת השותפות, בהתבסס, בין היתר, על חוות דעת יועציה המשפטיים, הגיע מיזם תמר בתחילת שנת 2021 למקדם היטל של 2, אשר ממנו נדרשת הקבוצה להתחיל לשלם את ההיטל.

בחודש מאי 2022 התקבלה מרשות המיסים שומה לפי מיטב השפיטה בגין שנת 2020, שהינה בעיקרה בגין אותן המחלוקות האמורות. בהתאם לשומה האמורה ולעמדתה של רשות המסים, על הקבוצה לשלם היטל בסך של כ-108 מיליון ש"ח (לפני ריבית והצמדה) בגין שנת 2020 בחודש יולי 2022, בעלות הזכויות בתמר הגישו השגה לשומה האמורה.

בחודש ינואר 2023 דחה פקיד השומה את ההשגה שהוגשה לו ובהתאם הוציא למיזם תמר שומת היטל רווחי נפט בצו לשנת המס 2020 (להלן - הצו) כאשר על הקבוצה לשלם כ-108 מיליון ש"ח בתוספת ריבית והצמדה של כ-19 מיליון ש"ח. בחודש פברואר 2023 הגישו בעלות הזכויות בתמר הודעת ערעור לבית המשפט המחוזי בת"א וכן שילמו 75% מסכום ההיטל שבמחלוקת בגין שנת 2020, כאשר חלקה של הקבוצה הסתכם לסך של כ-95 מיליון ש"ח (הסכום כולל ריבית והצמדה), ונכלל בדוח על המצב הכספי במסגרת סעיף השקעות, חיבים ויתרות חובה לזמן ארוך.

ככל שייקבע בהליך סופי ומחייב כי עמדת רשויות המס במחלוקות בגין השנים 2013-2020 תתקבל במלואה, עלולה להיווצר לקבוצה ליום 31 בדצמבר 2023 הוצאה נוספת בגין ההיטל לשנים 2020-2023 (מעבר להפרשה שנרשמה בספרים בגין הליכים אלו), הנאמדת בכ- 292 מיליון ש"ח לפני ריבית והצמדה.

ביום 14 בנובמבר 2022, דיווחה ניו-מד אנרגי כי תביעה כנגד המדינה שהגישו ניו-מד אנרגי ושרון בבית המשפט המחוזי בירושלים להשבת תמלוגים ששולמו על ידן (מכוח חוק הנפט) בגין הכנסות רעיוניות מאספקת גז טבעי ללקוחות ים תטיס, נדחתה על ידי בית המשפט.

להערכת הנהלת השותפות, בהתבסס על חוות דעת יועציה המשפטיים בקשר עם ההוצאה הנוספת, הסיכוי שעמדת בעלות הזכויות בתמר ביחס למחלוקות האמורות עם רשות המסים תתקבל, עולה על הסיכוי כי תידחה וזאת גם בהתחשב בפסה"ד האמור שעניינו קביעת הכנסות לצורך תשלום תמלוגים מכוח חוק הנפט ולא קביעת תקבולים לצורך תשלום היטל מכוח חוק מיסוי רווחים ממשאבי טבע התשע"א - 2011.

לאור חדשנות החוק ומורכבות נוסחאות החישוב והמנגנונים השונים המוגדרים בו, אין כל בטחון כי פרשנות זו של אופן חישוב ההיטל תהיה זהה לזו שתאמצנה רשויות המס ואז זהה לפרשנות החוק על ידי בית המשפט.

**באור 35 - מסים על ההכנסה (המשך)****ב. מיסוי חברות מאוחדות מחוץ לישראל**

החברות המאוחדות שמקום איגודן מחוץ לישראל נישומות לפי חוקי המס בארצות מושבן. שיעורי המס העיקריים החלים על החברות המאוחדות מחוץ לישראל הינם:

שיעור מס של 9%	חברה המאוגדת בהונגריה -
שיעור מס של 19%	חברה המאוגדת בצ'כיה -
שיעור מס של 15%-25%	חברות המאוגדות בהולנד -
שיעור מס של 29%	חברות המאוגדות בצרפת -
שיעור מס של 15.825% - 30.175%	חברה המאוגדת בגרמניה -
שיעור מס של כ- 25%	חברות המאוגדות בלוקסמבורג -
שיעור מס של 25%	חברות המאוגדות בספרד -
שיעור מס פדרלי של 21% בתוספת מס מדינה בשיעור שנע בין 8% - 0%	חברה המאוגדת בארה"ב -

**ג. שומות מס**

אקויטל קיבלה שומות סופיות עד וכולל לשנת המס 2017. חלק מהחברות המאוחדות קיבלו שומות סופיות לתקופות שונות. לאירפורט שומות סופיות עד וכולל שנת המס 2021. לנצבא ולנפטא שומות סופיות עד וכולל שנת המס 2020. לחני"ל וישראלמקו נגב 2 שומות סופיות עד וכולל שנת המס 2018. חלק מהחברות המאוחדות קיבלו שומות סופיות לתקופות שונות. יחד עם זאת, חלק מהשומות עד לשנת המס 2018 נחשבות כסופיות (בכפוף לסייגים שנקבעו בפקודת מס הכנסה).

**ד. הכנסות (הוצאות) מסים על ההכנסה הכלולים בדוחות רווח והפסד**

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 אלפי ש"ח	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 אלפי ש"ח	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 אלפי ש"ח	
(193,961)	(272,929)	(254,507)	מסים שוטפים
(796,987)	(59,858)	(13,770)	מסים נדחים
(990,948)	(332,787)	(268,277)	
74	11,891	(18,867)	מסים בגין שנים קודמות:
(2,079)	12,298	7,623	מסים שוטפים
(2,005)	24,189	(11,244)	מיסים נדחים
(992,953)	(308,598)	(279,521)	

## באור 35 - מסים על ההכנסה (המשך)

## ה. המס התאורטי

להלן מובאת התאמה בין המס התאורטי על הרווח לפני מסים על ההכנסה לבין הוצאות המסים :

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 אלפי ש"ח	לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 אלפי ש"ח	לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 אלפי ש"ח	
2,492,774	1,611,685	1,094,124	רווח לפני מסים על ההכנסה
23%	23%	23%	שיעור המס הסטטוטורי
(573,338)	(370,688)	(251,649)	מס מחושב לפי שיעור המס הסטטוטורי
			ירידה (עליה) בחבות המס בשל :
(14,221)	(5,957)	(4,618)	הוצאות שאינן מותרות בניכוי
6,906	6,207	2,889	הוצאות מוכרות לצרכי מס והכנסות פטורות
7,985	44,560	364	הפרשים בבסיס המדידה*
8,708	4,927	(5,943)	מיסים המחושבים לפי שיעור מס שונה מהמס התאורטי
(2,368)	(768)	(1,061)	חלק בהפסדי חברות כלולות
		(2,038)	ניצול הפסדים משנים קודמות (הפסדים לצורך מס
(6,546)	(7,439)	(11,244)	מהשנה) בגינם לא נרשמו מיסים נדחים
(2,005)	24,189	(5,232)	מסים בגין שנים קודמות
(27,159)	(529)	-	הפרשים זמניים בגינם לא נוצרו מיסים נדחים או שנוצרו לראשונה
(439,761)	-	-	שינוי במשטר המס של שותפות מאוחדת (ראו באור 4.ח.35)
52,249	229	(997)	מס בגין חלק בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה ברווחי
(3,403)	(3,329)	8	שותפות מאוחדת
			אחרים
(992,953)	(308,598)	(279,521)	

(\*) כולל בין היתר את השפעת בסיס המדידה השונה בישראל נגב 2 (ישראל נגב 2 ממוסה בשקל בעוד שמטבע הפעילות שלה הינו הדולר) גורם לתנודתיות בחבות המס שלה הנובעת בעיקרה מהשינויים בשער החליפין של השקל ביחס לדולר.

## באור 35 - מסים על ההכנסה (המשך)

## ו. מסים נדחים

נכסים לא כספיים בעיקר מקרקעין אלפי ש"ח	הפסדים לצרכי מס אלפי ש"ח	אחרים אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח
יתרה ליום 1 בינואר 2022	133,582	*(26,399)	(2,338,442)
שינויים אשר נזקפו לדוח רווח והפסד	59,774	66,471	(47,560)
הפרשי תרגום	1,032	4,101	(78,855)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2022	194,388	44,173	(2,464,857)
שינויים אשר נזקפו לדוח רווח והפסד	6,586	(16,883)	(6,147)
עתודה למס מול הון	-	(175)	(175)
הפרשי תרגום	637	703	(25,820)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2023	201,611	27,818	(2,496,999)

\*סווג מחדש

## המסים הנדחים מוצגים בדוח על המצב הכספי כדלקמן:

נכסים שאינם שוטפים	31 בדצמבר 2022 אלפי ש"ח	31 בדצמבר 2023 אלפי ש"ח
התחייבויות שאינן שוטפות	2,175	6,307
	(2,467,032)	(2,503,306)
	(2,464,857)	(2,496,999)

## ז. הפסדים מועברים

לחברות מאוחדות הפסדים מועברים בסך של כ- 1,670 מיליון ש"ח, בשיעורי מס שונים הנעים בטווח שבין 11% ל- 30%, בגין סך של 1052 מיליון ש"ח נוצרו מסים נדחים מאחר ולהערכת הקבוצה צפויה הכנסה חייבת בעתיד הנראה לעין שכגדה ינוצלו הפסדים אלו. בגין הסכומים שלא נוצרו מסים נדחים הקבוצה לא צופה הכנסה חייבת בעתיד הנראה לעין.

## באור 35 - מסים על ההכנסה (המשך)

## ח. מיסוי בגין החזקת יחידות השתתפות של ישראלמקו נגב 2

1. בחודש יולי 2019 התקבל פסק דינו של בית המשפט העליון הדוחה ערעור שהגישה ישראלמקו נגב 2 על פסק דינו של בית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו (מחודש דצמבר 2017) בעניין פרשנותו ואופן יישומו של סעיף 19 לחוק מיסוי רווחים ממשאבי טבע, התשע"א-2011 (להלן - סעיף 19), על פיו נקבע כי בתעודה למחזיק זכאי תהיה אבחנה בין יחיד לחבר בני אדם. בית המשפט העליון אימץ את פסק דינו של בית המשפט המחוזי וקבע, בין היתר, כי הסדר שבמסגרתו תישא ישראלמקו נגב 2 במלואו שיעור המס של השותפים, יחידים כחברות, כמתחייב מסעיף 19, ולצד זאת או בהמשך לכך, תבצע תשלומי איזון לשותפים שהם תאגידים, אינו בבחינת "חלוקה" כהגדרתה בדין, אלא תוצאה המתחייבת מכך ששולמו מהרווחים תשלומים על חשבון המס. עם זאת, בית המשפט העליון הבהיר, כי אינו מתיימר להמליץ או לקבוע מסמרות לגבי הטכניקה של תשלומי האיזון. לפרטים בדבר תשלומי איזון בגין השנים 2017-2021 ראו באור 35.ח.
2. הואיל והייתה קיימת אי-בהירות בנוגע להסדרי האיזון שעל ישראלמקו נגב 2 ליישם, הן בגין שנות המס 2013-2016 בהן לא ביצעה ישראלמקו נגב 2 תשלומי איזון (להלן - תקופות העבר) והן בגין הפער בין אומדן ההכנסה החייבת של ישראלמקו נגב 2 לבין השומה הסופית לשנים 2017 ועד לשנת 2021 (להלן - הפרשי שומות), בחודש מרס 2020 הגישו ישראלמקו נגב 2, השותף הכללי, השותף המוגבל והמפקח של ישראלמקו נגב 2, לבית המשפט המחוזי בתל אביב המרצת פתיחה על פיה התבקש בית המשפט לקבוע מהו ההסדר הראוי בין המחזיקים ביחידות ההשתתפות של ישראלמקו נגב 2, לנוכח תשלומי מס שהיא משלמת בהתאם לסעיף 19 ובכלל זאת: (א) תשלומי מס בגין הפרשי שומות; ו- (ב) תשלומי מס שבוצעו בגין תקופות העבר. ביום 28 ביוני 2021 קבע בית המשפט בפסק הדין כי: (א) באשר לתשלומי מס שבוצעו בגין תקופות העבר (שנות המס 2013 עד 2016) - על ישראלמקו נגב 2 לשלם למחזיקים-תאגידים בשנים האמורות תשלומי איזון רק על תשלום הסכום "העודף" ששולם עבור המחזיקים היחידים; (ב) באשר לשנים 2017 ואילך (עד לשנת 2022 אשר החל ממנה יחול על ישראלמקו נגב 2 משטר המס החל על חברות) - ישראלמקו נגב 2 היא שתישא בתשלום הפרשי שומות המס, ככל שיהיו, אך לא יבוצעו תשלומי איזון בגינם. באשר לתשלומי המס והאיזון בעתיד, תמשיך ישראלמקו נגב 2 לפעול בהתאם להסדר על-פיו פעלה החל משנת המס 2017. כן קבע בית המשפט כי לתשלום כאמור יתווספו הפרשי הצמדה וריבית כחוק, בהתאם להוראות חוק פסיקת ריבית והצמדה, התשכ"א-1961. ביום 1 באוגוסט 2022 העבירה ישראלמקו נגב 2 תשלומי איזון (כולל ריבית והצמדה) בסך של כ-48 מיליון ש"ח לנאמן שמונה ע"י בית המשפט כאחראי על ביצוע התשלום בהתאם למתווה שנקבע ע"י בית המשפט עבור תשלום לתאגידים שהינם מחזיקים זכאים בכל אחת מהשנים 2013-2016. בחודש ספטמבר 2023 בוצעה החלוקה ע"י הנאמן. יחד עם זאת, עקב קשיים מצד הנאמן לאיתור חלק מהמחזיקים הזכאים אישר בית המשפט לנאמן להאריך את מועד הגשת דו"ח מסכם אודות ביצוע החלוקה ליום 16 בינואר 2024. הקבוצה קיבלה את חלקה בתקבולים מהנאמן אשר הסתכם בסך של כ-13.7 מיליון ש"ח.
3. הואיל ועל פי החלטת בית המשפט העליון בעניין סעיף 19, תשלומי המס בגין ההכנסה החייבת של ישראלמקו נגב 2 וכן תשלומי איזון המשולמים למחזיקים שהם חבר בני אדם, אינם בבחינת "חלוקה" כהגדרתה בדין, ומאחר ששיעורי המס החלים על מחזיק שהוא יחיד גבוהים משיעורי המס שחלים על חבר בני אדם, ישראלמקו נגב 2 ביצעה עד וכולל שנת המס 2021 תשלומי איזון למחזיקים שהם חבר בני אדם, כך שבגין כל יחידת השתתפות שולם סכום קבוע ואחיד כתשלום מס עבור מחזיק שהינו יחיד וכתשלום איזון עבור מחזיק שהוא חבר בני אדם (להלן ביחד - התשלומים). התשלומים כאמור חושבו על בסיס אומדן ההכנסה החייבת וההפרש בין שיעור המס המירבי החל על מחזיק שהוא יחיד למחזיק שהוא חבר בני אדם. לגבי מחזיק שהוא חבר בני אדם לא בוצע כל ניכוי מס (תשלום איזון) ולגבי מחזיק שהוא יחיד - בוצע ניכוי מס בשיעור של כ-100% (תשלום מס). תשלום זה בוצע בפעם האחרונה בגין שנת 2021 וזאת בעקבות שינוי משטר המס של ישראלמקו נגב 2 לחברה החל משנת 2022. חלק הזכויות שאינן מקנות שליטה בתשלומים האמורים מסתכם לסך של כ-89 מיליון ש"ח בשנת 2021. סכומים אלו בגין שנת 2021 מוצגים בדוחות על השינויים בהון בסעיף תשלומי איזון לתאגידים ותשלומי מס ליחידים.
4. בחודש ספטמבר 2021 פורסמו ברשומות תקנות מס הכנסה (כללים לחישוב המס בשל החזקה ומכירה של יחידות השתתפות בשותפות לחיפוי נפט) (תיקון), התשפ"ב-2021. בהתאם לתקנות האמורות, החל משנת המס 2022, ישראלמקו נגב 2 ממוסה כחברה (דהיינו בשיטה דו-שלבית). בשנת 2021 רשמה ישראלמקו נגב 2 הוצאות מסים נדחים בסך של כ-575 מיליון ש"ח בגין הפרשים זמניים (בעיקר בגין ההשקעה בנכסי נפט וגז). החל משנת 2022 ואילך תרשום ישראלמקו נגב 2 הוצאות מיסים שוטפים בגין הכנסתה החייבת וכן מיסים נדחים בגין הפרשים זמניים. מאחר ובתקופות שקדמו לפרסום התקנות, הכירה השותפות בהתחייבויות למיסים נדחים בגין חלקה בהפרשים הזמניים החייבים במס של ישראלמקו נגב 2, הסתכמה השפעת פרסום התקנות ברשומות על הדוח המאוחד של השותפות לשנת 2021 בגידול בהוצאות מיסים נדחים בסך של כ-440 מיליון ש"ח המיוחסות לזכויות שאינן מקנות שליטה.

## באור 36 - חלוקת הרווח בין השותפים

ייחוס הרווח הנקי לשותפים לפי שיעור החזקתם בשותפות בכל שנה

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
185,835	98,202	48,353	יונייטד
73,303	38,736	19,073	הנאמנות
65,288	34,500	16,988	כרמן
65	34	17	יחק מנהלים

## באור 37 - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

## 1. יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

יתרות עם צדדים קשורים ובעלי עניין נכללו במסגרת הבאורים לדוחות הכספיים בסעיפים מתאימים.

## 2. הטבות לאנשי מפתח ניהוליים (לרבות דירקטורים)

## א. הטבות לבעלי עניין וצדדים קשורים

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
7,904	10,744	10,724	סך הטבות בגין אנשי מפתח ניהוליים שמועסקים בקבוצה (4 אנשים) *
293	372	385	סך הטבות בגין דירקטורים שאינם מועסקים בתאגיד (3 אנשים)
3,188	3,137	3,460	סך הטבות בגין אנשי מפתח ניהוליים שאינם מועסקים בתאגיד (1 אנשים)

\* כולל הוצאות בגין אופציות - לפרטים ראו באורים 1.א.37, 2.א.37 ו- 3.א.37.

בחלק משנת 2023 יו"ר דירקטוריון איירפורט סיטי כיהן גם כמנכ"ל שלה. בתקופה החל מיום 2 ביולי 2023 ועד ליום 30 בנובמבר 2023 כיהן מר יאיר פינס כמנכ"ל איירפורט סיטי, כאשר משכורתו עמדה על סך של 80,000 ש"ח לחודש ברוטו ותנאים נלווים כמקובל. כמו כן הוענקו למר פינס אופציות אשר התבטלו עם פרישתו מתפקידו.

## 1. אופציות למנכ"ל נפטא (המכהן גם כמנכ"ל אקויטל)

ביום 15 ביוני 2020 אישרה האסיפה הכללית של נפטא (לאחר אישור ועדת התגמול ודירקטוריון נפטא) את התקשרות נפטא בהסכם העסקה עם מנכ"ל נפטא (המכהן גם כמנכ"ל אקויטל), מר ערן לנדנר. הסכם ההעסקה הינו בתוקף מיום 1 בינואר 2020 למשך תקופה של 3 שנים. כל צד רשאי להביא את הסכם הניהול לסיומו, בהודעה מוקדמת בכתב של שלושה חודשים. מר לנדנר יהיה זכאי לשכר חודשי בסכום של 50 אלפי ש"ח, ברוטו ולתנאים נלווים שאינם חורגים מהמקובל. מר לנדנר יהיה זכאי למענק שנתי בהתאם למדיניות התגמול של נפטא וכן לביטוח, שיפוי, ופטור מאחריות בהתאם למקובל בנפטא לגבי דירקטורים ונושאי משרה. ביום 29 בדצמבר 2022 אישר דירקטוריון אקויטל (לאחר אישור ועדת הביקורת והתגמול) את הארכת תנאי כהונתו והעסקתו לתקופה של 3 שנים נוספות, החל מיום 1 בינואר 2023, ללא שינוי בתנאים הקיימים.

כמו כן כוללים תנאי הכהונה וההעסקה של מר לנדנר גם תגמול הוני בדרך של הקצאת 934,111 כתבי אופציה לא סחירים הניתנים למימוש ל-934,111 מניות יסוד של נפטא בנות 2 ש"ח ע.נ. (להלן - כתבי האופציה).



**באור 37 - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)**

2. הטבות לאנשי מפתח ניהוליים (לרבות דירקטורים) (המשך)

א. הטבות לבעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

הקצאת כתבי האופציה למר לנדנר (להלן - הניצע) תיעשה בהתאם להוראות סעיף 102 לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש), תשכ"א - 1961 (להלן - הפקודה), אשר במסגרתה ובהתאם להוראות הפקודה, מונה נאמן אשר יחזיק בעבור הניצע את כתבי האופציה והמניות אשר ימומשו, ככל שימומשו על ידי הניצע, לתקופה הקבועה בפקודה.

כתבי האופציה יהיו ניתנים למימוש בארבע מנות שוות, אשר מועדי ההבשלה שלהם יהיו כדלקמן: המנה הראשונה - החל מיום 31 בדצמבר 2023, המנה השנייה - החל מיום 31 בדצמבר 2024, המנה השלישית - החל מיום 31 בדצמבר 2025 והמנה הרביעית - החל מיום 31 בדצמבר 2026. מועד הפקיעה הסופי של כל כתב אופציה בכל מנה, יהיו בחלוף 12 חודשים ממועד ההבשלה של אותה מנה כאמור לעיל.

מחיר המימוש של כל אופציה נקבע בהתאם לשער הסגירה של מניית נפטא בבורסה לניירות ערך בתל אביב במועד אישור דירקטוריון נפטא להענקת האופציות בתוספת 5% ועמד על 18.6 ש"ח.

שווים ההוגן של כתבי האופציה במועד הענקת (כפי שהוערך על ידי מעריך שווי חיצוני ובלתי תלוי), בהתאם למודל הבינומי, יהיו כ- 5 מיליון ש"ח. סכום זה יזקף לדוח רווח והפסד כנגד זכויות שאינן מקנות שליטה על פני תקופת ההבשלה (vesting) של כתבי האופציה. בתקופת הדוח נזקפה הוצאה בדוח על הרווח הכולל בסכום של כ-1,002 אלפי ש"ח, וזאת בהתחשב בחלק היחסי של תקופת ההבשלה שחלפה מאז מועד ההענקת.

הפרמטרים אשר שימשו ביישום המודל במועד ההענקת הינם, כדלקמן:

מחיר מניה (בש"ח) בתום יום המסחר שקדם ליום החלטת	17.71
הדירקטוריון על הענקת	
מחיר מימוש (בש"ח)	18.60
אורך חיי כתבי האופציה	4.7-7.7 שנים ממועד הענקת האופציות
סטיית תקן	30%-34%
שיעור ריבית חסרת סיכון	0.38%-0.68%
מקדם המימוש החזוי של האופציה	2.8

2. אופציות לסמנכ"ל הכספים של נפטא (המכהן גם כסמנכ"ל הכספים של אקויטל ושל השותף הכללי בישראל מקו נגב

<sup>(2)</sup> ביום 28 בדצמבר 2020 אישר דירקטוריון נפטא (לאחר אישור ועדת התגמול) הענקת תגמול הוני בדרך של הקצאת 373,644 כתבי אופציה לא סחירים הניתנים למימוש ל- 373,644 מניות יסוד של נפטא בנות 2 ש"ח ע.נ. (להלן - כתבי האופציה), למר איתן וולך, סמנכ"ל הכספים של נפטא (המכהן גם כסמנכ"ל הכספים של אקויטל ושל השותף הכללי בישראל מקו נגב 2).

הקצאת כתבי האופציה למר וולך (להלן - הניצע) תיעשה בהתאם להוראות סעיף 102 לפקודה, אשר במסגרתה ובהתאם להוראות הפקודה, מונה נאמן אשר יחזיק בעבור הניצע את כתבי האופציה והמניות אשר ימומשו, ככל שימומשו על ידי הניצע, לתקופה הקבועה בפקודה.

כתבי האופציה יהיו ניתנים למימוש בארבע מנות שוות, אשר מועדי ההבשלה שלהם יהיו כדלקמן: המנה הראשונה - החל מיום 31 בדצמבר 2023, המנה השנייה - החל מיום 31 בדצמבר 2024, המנה השלישית - החל מיום 31 בדצמבר 2025 והמנה הרביעית - החל מיום 31 בדצמבר 2026. מועד הפקיעה הסופי של כל כתב אופציה בכל מנה, יהיו בחלוף 12 חודשים ממועד ההבשלה של אותה מנה כאמור לעיל.

מחיר המימוש של כל אופציה יהיו 18.60 ש"ח, והינו זהה למחיר המימוש אשר נקבע לאופציות שהוענקו למנכ"ל נפטא. מחיר מניית נפטא במועד החלטת הדירקטוריון להענקת האופציות לניצע (יום 28 בדצמבר 2020) עמד על 14.75 ש"ח למניה.

שווים ההוגן של כתבי האופציה במועד הענקת (כפי שהוערך על ידי מעריך שווי חיצוני ובלתי תלוי), בהתאם למודל הבינומי, יהיו כ- 1.4 מיליון ש"ח. סכום זה יזקף לדוח רווח והפסד כנגד זכויות שאינן מקנות שליטה על פני תקופת ההבשלה (vesting) של כתבי האופציה. בתקופת הדוח נזקפה הוצאה בדוח על הרווח הכולל בסכום של כ-326 אלפי ש"ח, וזאת בהתחשב בחלק היחסי של תקופת ההבשלה שחלפה מאז מועד ההענקת.

**באור 37 - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)**

2. הטבות לאנשי מפתח ניהוליים (לרבות דירקטורים) (המשך)

א. הטבות לבעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

2. אופציות לסמנכ"ל הכספים של נפטא (המשך)

הפרמטרים אשר שימשו ביישום המודל במועד ההענקה הינם, כדלקמן:

מחיר מניה (בש"ח) בתום יום המסחר שקדם ליום החלטת	14.75
הדירקטוריון על הענקה	
מחיר מימוש (בש"ח)	18.60
אורך חיי כתבי האופציה	4-7 שנים ממועד הענקת האופציות
סטיית תקן	34%-38%
שיעור ריבית חסרת סיכון	0.26%-0.57%
מקדם המימוש החזוי של האופציה	2.8

כמו כן, ביום 2 ביולי 2020 אישרה האסיפה הכללית של בעלי יחידות ההשתתפות של ישראלמקו נגב 2 (לאחר אישור ועדת התגמול ודירקטוריון השותף הכללי) להעניק למר וולוך, אופציות הניתנות למימוש למענק כספי ולא לניירות ערך (אופציות פאנטום), שנכס הבסיס שלהן הוא יחידת השתתפות של ישראלמקו נגב 2 (להלן - אופציות הפאנטום). מועד ההענקה נקבע ליום ה- 21 במאי 2020, שהינו מועד אישור הדירקטוריון להקצאת האופציות (להלן - מועד ההענקה).

בהתאם להסכם הקצאת האופציות, לניצע יוענקו ללא תמורה 30,810,353 אופציות הניתנות למימוש למענק כספי בסכום השווה עבור כל אופציה להפרש שבו עלה מחיר הסגירה של יחידת השתתפות בבורסה ביום המסחר האחרון שקדם למועד המימוש, על מחיר המימוש, שנקבע ל-0.4559 ש"ח עבור כל אופציה.

זכויות הניצע יהיו כפופות להתאמות כדוגמת שינויים בהון ישראלמקו נגב 2 (פיצול או איחוד יחידות השתתפות), חלוקת רווחים ותשלומי איזון והכל כמפורט בהסכם הקצאת האופציות. זכויות הניצע הותאמו לאיחוד יחידות השתתפות ולחלוקות ותשלומי איזון שבוצעו לאחר מועד ההענקה. ההטבה המקסימלית שתנבע ממנימוש התגמול בגין כל יחידת השתתפות שהוענקה לא תעלה על 100% ממחיר המימוש המקורי שנקבע לכל יחידת השתתפות במועד ההענקה (להלן - התקרה).

האופציות תבשלנה ב- 4 מנות שוות, כדלקמן: המנה הראשונה ביום 31 בדצמבר 2023, המנה השנייה ביום 31 בדצמבר 2024, המנה השלישית ביום 31 בדצמבר 2025 והמנה הרביעית ביום 31 בדצמבר 2026. האופציות תהיינה ניתנות למימוש במהלך תקופה של שנה אחת ממועד הבשלת כל מנה רלוונטית.

השווי הכלכלי של האופציות במועד ההענקה הסתכם לסך של כ- 2.88 מיליון ש"ח (ברוטו). ישראלמקו נגב 2 קיבלה הערכת שווי ממעריך שווי חיצוני ובלתי תלוי, אשר חישב בהתאם את כמות האופציות שיוענקו לניצע על פי המודל הבינומי. הפרמטרים ששימשו את מעריך השווי היו, בין היתר, (1) שווי נכס הבסיס - שווי השוק של יחידת ההשתתפות של ישראלמקו נגב 2 הידוע למועד ההענקה (שער נעילה של יום 21 במאי 2020) הינו 0.45 ש"ח; (2) מחיר מימוש - 0.4559 ש"ח, כמפורט לעיל; (3) אורך חיי המנות הינו 7.6 - 4.6 שנים ממועד הענקת האופציות; (4) תקופת הבשלת האופציות כמפורט לעיל; (5) ריבית חסרת סיכון שנקבעה בהתאם לתשואות לפדיון הנגזרות מתשואות אג"ח ממשלתי לא צמוד בריבית קבועה לתקופות מקבילות לאורך חיי המנות בשיעור של 0.65% - 0.36%; (6) סטיית התקן של תשואות יחידת ההשתתפות של ישראלמקו נגב 2 לתקופות מקבילות לאורך חיי המנות בשיעורים של 27%-25%; (7) מקדם מימוש מוקדם - תקרת הטבה שתנבע ממנימוש התגמול הינה 100% ממחיר המימוש. הניצע יישא בכל חביות המס בגין ההענקה האמורה.

ביום 20 ביולי 2022 אישרה האסיפה הכללית של בעלי יחידות ההשתתפות של ישראלמקו נגב 2 (לאחר אישור ועדת התגמול ואישור מיום 23 ביוני 2022 של דירקטוריון השותף הכללי) להעניק לסמנכ"ל הכספים כתבי אופציה בהתאם לסעיף 102 לפקודת מס הכנסה במסלול עם נאמן (להלן - כתבי האופציה) בתנאים זהים לאופציות הפאנטום שברשותו אשר בוטלו באותו מועד. מחיר המימוש של כל כתב אופציה (ביום 23 ביוני 2022) עמד על 0.5342 ש"ח, והינו כפוף להתאמות וההטבה המקסימלית כפופה לתקרה כמפורט לעיל.

כתבי האופציה האמורים ניתנים למימוש ליחידות השתתפות (בשונה מאופציות הפאנטום שבהן התגמול מסולק במזומן), כאשר יתר התנאים נותרו זהים לאלו שנקבעו במסגרת הענקת אופציות הפאנטום (כמות האופציות, מחיר המימוש, מועדי המימוש, תנאי המימוש ויתר התנאים הנוגעים להבשלה, האצה וכיו"ב).

בתקופת הדוח נזקפה הוצאה בדוח על הרווח הכולל בסכום של כ-1,495 אלפי ש"ח, כנגד סעיף זכויות שאינן מקנות שליטה.

**באור 37 - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)**

2. הטבות לאנשי מפתח ניהוליים (לרבות דירקטורים) (המשך)

א. הטבות לבעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

3. אופציות למנכ"ל השותף הכללי בישראלמקו נגב 2

ביום 19 בינואר 2021 אישר דירקטוריון השותף הכללי בישראלמקו נגב 2 את מינויו של מר רון מאור כמנכ"ל השותף הכללי וביום 4 במרס 2021 אישרה אסיפת מחזיקי יחידות ההשתתפות את תנאי כהונתו והעסקתו. כהונתו של מר מאור החלה ביום 30 במרס 2021.

מר מאור (להלן - המנכ"ל) מועסק במשרה מלאה לתקופה בלתי קצובה. כל צד רשאי להביא את ההסכם לסיומו, בהודעה מוקדמת בכתב של שלושה חודשים. השותף הכללי נושא בעלות השכר הקבוע וכן ביתר עלויות העסקת או קבלת שירותים מאת המנכ"ל, וישראלמקו נגב 2 היא שנושאת בתגמול הוני (שמסולק במזומן), וכן במענק בשיקול דעת ו/או מענק מבוסס יעדים, ככל שיוענקו למנכ"ל (להלן ביחד - תגמול משתנה).

תנאי העסקת המנכ"ל אשר אושרו באסיפה הכללית של ישראלמקו נגב 2 הינם: שכר חודשי בסכום של 65 אלפי ש"ח (צמוד למדד), ברוטו ותנאים נלווים שאינם חורגים מהמקובל. כמו כן המנכ"ל זכאי למענק שנתי בהתאם למדיניות התגמול של ישראלמקו נגב 2, וכן לביטוח, שיפוי, ופטור מאחריות בהתאם למקובל בישראלמקו נגב 2 לגבי דירקטורים ונושאי משרה.

כמו כן, למנכ"ל הוענקו 26,745,098 אופציות פאנטום שנכס הבסיס שלהן הוא יחידת השתתפות של ישראלמקו נגב 2 (להלן - אופציות הפאנטום). מועד ההענקה הינו יום ה- 19 בינואר 2021, שהינו מועד אישור הדירקטוריון להקצאת האופציות (להלן - מועד ההענקה). אופציות הפאנטום הוענקו ללא תמורה והן תהיינה ניתנות למימוש למענק כספי בסכום השווה עבור כל אופציה להפרש שבו עלה מחיר הסגירה של יחידת השתתפות בבורסה ביום המסחר האחרון שקדם למועד המימוש, שנקבע ל-0.6287 ש"ח עבור כל אופציה.

זכויות המנכ"ל על פי הסכם האופציות כפופות להתאמות כדוגמת שינויים בהון ישראלמקו נגב 2 (פיצול או איחוד יחידות השתתפות), חלוקת רווחים ותשלומי איזון והכל כמפורט בהסכם האופציות. זכויות המנכ"ל הותאמו לאיחוד יחידות השתתפות ולחלוקות ולתשלומי איזון שבוצעו לאחר מועד ההענקה. ההטבה המקסימלית שתנבע ממימוש התגמול בגין כל יחידת השתתפות שהוענקה לא תעלה על 100% ממחיר המימוש המקורי שנקבע לכל יחידת השתתפות במועד ההענקה (להלן - התקרה).

האופציות תבשלנה ב- 4 מנות שוות, כדלקמן: המנה הראשונה ביום 31 בדצמבר 2023, המנה השנייה ביום 31 בדצמבר 2024, המנה השלישית ביום 31 בדצמבר 2025 והמנה הרביעית ביום 31 בדצמבר 2026. האופציות תהיינה ניתנות למימוש במהלך תקופה של שנה אחת ממועד הבשלת כל מנה רלוונטית.

השווי הכלכלי של האופציות במועד ההענקה, כפי שחושב על ידי מעריך שווי חיצוני ובלתי תלוי הסתכם לסך של כ- 3.087 מיליון ש"ח (ברוטו). החישוב נערך לפי המודל הבינומי. הפרמטרים ששימשו את מעריך השווי היו, בין היתר, (1) שווי נכס הבסיס - שווי השוק של יחידת ההשתתפות של ישראלמקו נגב 2 הידוע למועד ההענקה (שער נעילה של יום 18 בינואר 2021) הינו 0.5890 ש"ח; (2) מחיר מימוש - 0.6287 ש"ח, כמפורט לעיל; (3) אורך חיי המנות הינו 6.95 - 3.95 שנים ממועד הענקת האופציות; (4) תקופת הבשלת האופציות כמפורט לעיל; (5) ריבית חסרת סיכון שנקבעה בהתאם לתשואות לפדיון הנגזרות מתשואות אג"ח ממשלתי לא צמוד בריבית קבועה לתקופות מקבילות לאורך חיי המנות בשיעור של 0.55% - 0.2%; (6) סטיית התקן של תשואות יחידת ההשתתפות של ישראלמקו נגב 2 לתקופות מקבילות לאורך חיי המנות בשיעורים של 30% - 27%; (7) מקדם מימוש מוקדם - תקרת הטבה שתנבע ממימוש התגמול הינה 100% ממחיר המימוש. המנכ"ל יישא בכל חבויות המס בגין תשלום המענק האמור על ידי ישראלמקו נגב 2.

ביום 20 ביולי 2022 אישרה האסיפה הכללית של בעלי יחידות ההשתתפות של ישראלמקו נגב 2 (לאחר אישור ועדת התגמול ואישור מיום 23 ביוני 2022 של דירקטוריון השותף הכללי) להעניק למנכ"ל כתבי אופציה בהתאם לסעיף 102 לפקודת מס הכנסה במסלול עם נאמן (להלן - כתבי האופציה) בתנאים זהים לאופציות הפאנטום שברשותו אשר בוטלו באותו מועד. מחיר המימוש של כל כתב אופציה (ביום 23 ביוני 2022) עמד על 0.5342 ש"ח, והינו כפוף להתאמות וההטבה המקסימלית כפופה לתקרה כמפורט לעיל.

כתבי האופציה האמורים ניתנים למימוש ליחידות השתתפות (בשונה מאופציות הפאנטום שבהן התגמול מסולק במזומן), כאשר יתר התנאים נותרו זהים לאלו שנקבעו במסגרת הענקת אופציות הפאנטום (כמות האופציות, מחיר המימוש, מועדי המימוש, תנאי המימוש ויתר התנאים הנוגעים להבשלה, האצה וכיו"ב).

בתקופת הדוח נזקפה הוצאה בדוח על הרווח הכולל בסכום של כ-2,638 אלפי ש"ח, כנגד סעיף זכויות שאינן מקנות שליטה.

**באור 37 - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)**

2. הטבות לאנשי מפתח ניהוליים (לרבות דירקטורים) (המשך)

א. הטבות לבעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

4. אופציות לסמנכ"ל הכספים של איירפורט סיטי

ביום 30 בנובמבר 2022 אישר דירקטוריון איירפורט סיטי להקצות לסמנכ"ל הכספים של איירפורט סיטי (להלן - הניצע), 225,073 כתבי אופציה לא סחירים הניתנים למימוש לעד 225,073 מניות של איירפורט סיטי בנות 0.01 ש"ח ע.נ. (להלן - כתבי האופציה), הקצאת כתבי האופציה לניצע תיעשה במסלול רווח הון באמצעות נאמן בהתאם להוראות סעיף 102 לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש), תשכ"א - 1961 (להלן - הפקודה), אשר במסגרתה ובהתאם להוראות הפקודה, מונה נאמן אשר יחזיק בעבור הניצע את כתבי האופציה והמניות אשר ימומשו, ככל שימומשו על ידי הניצע, לתקופה הקבועה בפקודה.

כתבי האופציה יהיו ניתנים למימוש בחמש מנות שוות, אשר מועדי ההבשלה שלהם יהיו כדלקמן: המנה הראשונה - החל מיום 31 בדצמבר 2024, המנה השנייה - החל מיום 31 בדצמבר 2025, המנה השלישית - החל מיום 31 בדצמבר 2026, המנה הרביעית - החל מיום 31 בדצמבר 2027 והמנה החמישית - החל מיום 31 בדצמבר 2028. מועד הפקיעה הסופי של כל כתב אופציה בכל מנה, הינו בחלוף 12 חודשים ממועד ההבשלה של אותה מנה כאמור לעיל. מחיר המימוש של כל אופציה יהיה נומינאלי ולא יפחת מהמחיר הגבוה מבין: (א) ממוצע משוקלל של שערי מניית איירפורט סיטי בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ בשלושים ימי המסחר שהסתיימו יום לפני החלטת הדירקטוריון על ההענקה, או (ב) 5% לפחות מעל מחיר מניית איירפורט סיטי בתום יום המסחר שקדם ליום החלטת הדירקטוריון על ההענקה;

שווים ההוגן של כתבי האופציה, אשר נאמד על ידי מעריך שווי חיצוני בהתאם למודל הבינומי, הינו 4,000 אלפי ש"ח. סכום זה ייוקף לדוח רווח והפסד כנגד קרן הון על פני תקופת ההבשלה (vesting) של כתבי האופציה. הפרמטרים אשר שימשו ביישום המודל במועד ההענקה הינם, כדלקמן:

מחיר מניית איירפורט סיטי (בש"ח) בתום יום המסחר שקדם ליום החלטת הדירקטוריון על הענקה	62.21
מחיר מימוש (בש"ח)	65.32
אורך חי כתבי האופציה	3.09-7.09
סטיית תקן	25.50% - 30.74%
שיעור ריבית חסרת סיכון	3.31% - 3.35%
מקדם המימוש החזוי של האופציה	2.8

**ב. תיאור עסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין**

1. בחודש דצמבר 2021 אישרה האסיפה הכללית של נפטא את התקשרות ישראל מקו אינק עם חברה זרה בבעלות ובשליטה מלאה של בעל השליטה בשותפות (להלן - החברה הזרה) בהסכם לפיו תעניק החברה הזרה לישראל מקו אינק שירותי ייעוץ וניהול שונים, באמצעות בעל השליטה או מי בפיקוחו, בתמורה לסך של 30 אלף דולר לחודש והחזר הוצאות סבירות. תוקפו של ההסכם האמור הינו לתקופה של שלוש שנים המתחילה ביום 1 בינואר 2022.

2. באשר לפטור, ביטוח ושיפוי בעלי עניין - ראו באור 38.ה.

3. בשנים 2021 ו-2022 אישרו האסיפות הכלליות של אקויטל ושל חברות מאוחדות (לאחר אישור ועדות התגמול ודירקטוריון החברות) את התקשרות אקויטל והחברות המאוחדות בהסכמים לקבלת שירותי יו"ר דירקטוריון פעיל ממר חיים צוף, יו"ר הדירקטוריון ובעל השליטה בשותפות (בעקיפין), בתוקף מיום 1 בינואר 2022, לתקופה של 3 שנים. על פי כל אחד מההסכמים האמורים, כל אחד מהצדדים רשאי להביא את ההסכם לסיומו בהודעה מוקדמת בכתב של 3 חודשים. כמו כן, כל אחד מההסכמים האמורים יסתיים במקרה שמר צוף יחדל לכהן כיו"ר הדירקטוריון. בגין העמדת שירותי יו"ר דירקטוריון לאקויטל יהיה מר צוף זכאי לדמי ניהול חודשיים מאקויטל בסך של 10 אלפי ש"ח (בגין היקף של 5% משרה), ומהחברות המאוחדות (בגין היקף כולל של 95% משרה), בסך של כ-191 אלפי ש"ח (לא כולל הסכום המפורט בס"ק 1 לעיל) בתוספת מע"מ כמו כן זכאי מר צוף למענק שנתי מחברות המאוחדות בהתאם למדיניות התגמול שלהן וכן לפטור, שיפוי וביטוח בהתאם למקובל באקויטל ובכל אחת מהחברות המאוחדות לגבי דירקטורים ונושאי משרה. בחודש מרס 2022, הסמיכה האסיפה הכללית של בעלי המניות של איירפורט סיטי את מר חיים צוף, יו"ר דירקטוריון אקויטל ויו"ר דירקטוריון איירפורט סיטי למלא גם את תפקיד מנכ"ל איירפורט סיטי עד למינויו של מנכ"ל חדש או עד 12 חודשים ממועד אישור האסיפה, המוקדם מביניהם. מר צוף לא זכאי בגין כהונתו כמנכ"ל לתגמול למעט ביטוח, שיפוי ופטור מאחריות כנהוג באירפורט סיטי, וזאת מתוקף תפקידו כיו"ר דירקטוריון איירפורט סיטי. בחודש מרס 2023, הסמיכה אסיפת בעלי המניות של איירפורט סיטי את מר צוף למלא את תפקיד המנכ"ל לתקופה נוספת וזאת עד למועד מינויו של מנכ"ל או לתקופה של 6 חודשים מיום 2 במרס 2023, המוקדם מביניהם, ללא שינוי בתנאי העסקתו כמנכ"ל. לאחר מועד הדיווח, ביום 27 במרץ 2024, הסמיכה האסיפה הכללית של איירפורט סיטי את יו"ר הדירקטוריון, מר צוף, למלא גם את תפקיד מנכ"ל איירפורט סיטי לתקופה של 6 חודשים ממועד אישור האסיפה את מינויו כמנכ"ל, ללא שינוי בתנאי כהונתו.

**באור 37 - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)****ב. תיאור עסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)**

4. בשנת 2016 התקשרו השותפויות המוגבלות ישראלמקו נגב 2, חנ"ל ים המלח (להלן - שותפות חנ"ל) ונפטא חיפושיים (להלן - שותפות נפטא) בהסכמי מיזוג לפיהם תתמוזגנה שותפויות נפטא וחנ"ל עם ולתוך ישראלמקו נגב 2 והן תתחלנה. בהסכמי המיזוג נקבע, בין היתר, כי במועד המיזוג לא יהיה בכל אחת משותפויות חנ"ל ונפטא כל נכס פרט להחזקותיהן ביחידות השתתפות של ישראלמקו נגב 2 וסך של 13 מיליון ש"ח.
- לצורך קיום התנאי האמור, נחתם הסכם נאמנות בין כל אחת משותפויות חנ"ל ונפטא והשותף הכללי בהן לבין נפטא, על פיהם, כל שותפות העבירה את זכויותיה בחזקת שמשון ואת זכותה לקבלת תמלוג-על מדור חיפוש גז, שותפות מוגבלת (להלן - תמלוג השותפויות) (להלן ביחד - נכסי הנאמנות) לנפטא, כנאמן שיחזיק ויפעל בנכסי הנאמנות עבור בעלי הזכויות בשותפות. בהתאם להסכם הנאמנות, נפטא תמשיך לנהל את הליך הבוררות בקשר לתמלוג השותפויות לפי שיקול דעתה המלא. ככל שייקבע בפסק דין סופי כי שותפויות נפטא וחנ"ל זכאיות לקבלת תמלוג השותפויות (או כל חלק ממנו), נפטא תפעל למכירת תמלוג השותפויות וחלוקת הכספים שיתקבלו בגינו בהתאם לתנאים שנקבעו בהסכם הנאמנות ובהתאם להחלטת מיסוי הנאמנות וכל הוראה נוספת ככל שתתקבל מרשות המסים. כמו כן תחזיק נפטא בזכויות בחזקת שמשון ותהיה לה סמכות מלאה לקבל כל החלטה ולבצע כל פעולה, לפי שיקול דעתה, בכל הקשור והנוגע לחזקת שמשון.
- שותפויות נפטא וחנ"ל קיבלו מרשות המסים החלטת מיסוי בהסכם, לפיה, העברת נכסי הנאמנות לנפטא הינה אירוע החייב במס בידי שותפויות נפטא וחנ"ל במועד ההעברה, ברם חבות המס וניכוי המס במקור יהיו במועד מכירת נכסי הנאמנות בפועל על ידי נפטא. בהחלטת המיסוי האמורה נקבעו מועדים למכירת נכסי הנאמנות כאמור (מועדים שהוארכו בהחלטות מיסוי מאוחרות יותר). כמו כן נקבעו בהחלטת המיסוי הוראות לעניין מיסוי תקבולים שוטפים שיתקבלו בידי נפטא בגין תמלוג השותפויות. בחודש דצמבר 2021, השלימה נפטא את מכירת הזכויות בחזקת שמשון ליוניבין. לפרטים ראו באור 30.א.5.
- ביום 21 במרס 2022, ניתנה על ידי רשות המיסים החלטת מיסוי נוספת הקובעת הוראות ספציפיות לחישוב המס בגין מכירת תמלוג השותפויות וכן בגין מכירת הזכויות ליוניבין (דהיינו החזר הוצאות עבר, תמלוג העל מחזקת שמשון ומרכיבי החזר הוצאות הקידוח כולל במקרה של תגלית). בנוסף ניתן בהחלטת המיסוי אישור להארכת תקופת הנאמנות עד ליום 31 בדצמבר 2025 בקשר למכירת זכויות אלו, ועד ליום 31 בדצמבר 2023 בקשר למכירת תמלוג השותפויות. במידה ונפטא לא תמכור את תמלוג השותפויות ו/או את הזכויות בחזקת שמשון במועדים האמורים, תחול חבות במס בהתאם לשווי השוק של נכסים אלה במועדים כאמור.
- בשנת 2020 נוצרה לנפטא (כנאמן) הכנסה חייבת למס בגין תמלוג העל ששולם על ידי דור גז בסך של כ-100 מיליון ש"ח. בגין הכנסה זו שולם מס חברות בסך של כ-23 מיליון ש"ח בהתאם לסעיף 19. מאחר ששיעורי המס החלים על מחזיק שהוא יחיד גבוהים משיעורי המס שחלים על חבר בני אדם, הרי שבנוסף למקדמות המס ששולמו לפי סעיף 19 כאמור, ביצעה נפטא (כנאמן), בחודש מרס 2022, תשלומי איזון למחזיקים שהם חבר בני אדם ותשלומי מס עבור יחידים בגין שנת המס 2020 בסך כולל של כ-22.8 מיליון ש"ח (כ-11.4 מיליון ש"ח עבור בעלי הזכויות לשעבר בנפטא חיפושיים וסך של כ-11.4 מיליון ש"ח עבור בעלי הזכויות לשעבר בחנ"ל ים המלח). מתוך הסכומים האמורים, קיבלו אקויטל ונפטא (בכובען כמחזיקות יחידות השתתפות לשעבר בשותפויות) סך של כ-1 מיליון ש"ח וכ-13 מיליון ש"ח, בהתאמה. לפרטים בדבר מכירת תמלוג-על מדור חיפוש גז, ראו באור 38.ד.9.
5. בחודש דצמבר 2020 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של נפטא את העסקתו של מר אבינועם צוף, בנו של מר חיים צוף, יו"ר דירקטוריון ובעל השליטה באקויטל ובנפטא (בעקיפין), בתפקיד מנהל פעילות תפעול המלונאות באירופה והפיתוח העסקי של חברה בת מאוחדת זרה של נפטא, במשרה מלאה, לתקופה של 3 שנים שתחילתן ביום 24 באוגוסט 2020. שכרו החודשי של מר אבינועם צוף הינו 6,000 אירו. ביום 11 ביוני 2023 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של נפטא, להאריך את העסקתו של מר אבינועם צוף, לתקופה של 3 שנים, החל מיום 24 באוגוסט 2023, ואת העלאת שכרו החודשי של 6,600 אירו.
6. בחודש אוגוסט 2020 אושרה העסקתו של מר בועז צוף, בנו של מר חיים צוף, יו"ר דירקטוריון ובעל השליטה בשותפות (בעקיפין), בתפקיד אדמיניסטרטיבי, במשרה מלאה, בחברה מאוחדת זרה, בשכר חודשי של 1,800 אירו (כ-7,475 ש"ח) לתקופה של 24 חודשים, כאשר כל צד יהיה רשאי להביא את ההתקשרות לסיומה בכל עת בהודעה של 14 יום מראש ובכתב. בחודש אוגוסט 2022 הוארכה ההתקשרות האמורה לתקופה של 24 חודשים נוספים, בשכר חודשי של 2,700 אירו (8,775 ש"ח).

**באור 37 - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)**

- ב. תיאור עסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)**
7. בחודש נובמבר 2021, אושרה העסקת גב' רומי מימון בתו של מר יעקב מימון (להלן - רומי), בחברה מאוחדת, בתפקיד אדמיניסטרטיבי, החל מחודש דצמבר 2021, בהיקף משרה של 6 ימי עבודה, בתמורה לשכר חודשי ברוטו של 10 אלפי ש"ח ותנאים סוציאליים כמקובל. י.ח.ק. להשקעות - שותפות מוגבלת, בעלת השליטה (בעקיפין) בשותפות (להלן - יחק) הודיעה לאקויטל ולחברות מאוחדות בשנת 2019 כי היא תראה כל עסקה עם מר מימון לרבות קרובי משפחתו כעסקה שיש לה ענין אישי בה. בחודש ינואר 2022, ועדת הביקורת ודירקטוריון איירפורט סיטי אישרו לעדכן את תנאי העסקתה של רומי החל מחודש ינואר 2022 להיקף משרה של 5 ימי עבודה, בתמורה לשכר חודשי ברוטו של 10,800 ש"ח, החזר הוצאות דלק עד 2,000 ש"ח לחודש ותנאים סוציאליים כמקובל. לאחר מועד הדיווח, בחודש מרס 2024, ועדת הביקורת ודירקטוריון של איירפורט סיטי אישרו כי חלף תפקידה האמור רומי תועסק באירפורט סיטי החל מחודש פברואר 2024 בתפקיד מנהלת שיווק ארצית, הכפופה למנכ"ל, בהיקף משרה מלאה בתמורה לשכר חודשי ברוטו של 24,000 ש"ח. כמו כן איירפורט סיטי תעמיד לרשות רומי רכב צמוד לצורכי עבודתה כאשר המסים בגין שווי שימוש ברכב יחולו על רומי וישולמו על ידה. חלף העמדת רכב כאמור, רומי תהיה זכאית לבחור בקבלת סך של 3,500 ש"ח ברוטו לחודש (שלא יהווה חלק משכרה ולא ייחשב לצורך חישוב התנאים הסוציאליים) ובנוסף החזר עד סך של 1,500 ש"ח לחודש (כנגד קבלות) בגין הוצאות דלק (אשר המס בגינו ישולם על ידי רומי). בנוסף, תהיה רומי זכאית לתנאים סוציאליים מקובלים.
8. לחנ"ל הסכמי שכירות הכוללים מתן שרותי משרד עם צדדים קשורים לפיהם משכירה חנ"ל משרדים לצדדים קשורים. סך הכנסות מדמי שכירות מצדדים קשורים הסתכמו בשנת החשבון בכ-2,417 אלפי ש"ח (בשנת 2022 סך של כ-2,178 אלפי ש"ח ובשנת 2021 סך של כ-2,124 אלפי ש"ח).
9. חברה מאוחדת המשמשת כשותף כללי בשותפות המוגבלת ישראלמקו נגב 2, זכאית לתשלום חודשי עבור ניהול השותפות בסך של 40 אלף דולר (בשער שלא יפחת מ-4 ש"ח לדולר) ולהחזר הוצאות הכרוכות בניהול, כמוגדר בהסכם השותפות.
10. בשנת הדוח נרשמה בחנ"ל הכנסה מצדדים קשורים בסך של כ-11 אלפי ש"ח עבור דמי מפעיל (שנת 2022 כ-5 אלפי ש"ח).
11. בחודש דצמבר 2021 אישרה האסיפה הכללית של נפטא, את התקשרות חנ"ל בהסכמים למתן שירותים לחברות הקבוצה (לרבות אקויטל), לתקופה של שלוש שנים, החל מיום 1 בינואר 2022 כאשר לשני הצדדים אפשרות לסיימם בהודעה מוקדמת בכתב של 90 יום. על פי עיקרי ההסכמים האמורים, תעניק חנ"ל לחברות הקבוצה, באמצעות עובדים המועסקים על ידה, שירותי ניהול, אדמיניסטרציה, ייעוץ משפטי, ניהול כספים וכדומה בתמורה לסכום חודשי כולל של כ-146 אלפי ש"ח, בתוספת מע"מ, אשר נקבעה בהתבסס על הערכה וניתוח של צרכי כל אחת מחברות הקבוצה. ההסכמים האמורים אושרו גם על-ידי חברות הקבוצה. הסכם השירותים עם אקויטל (כולל יואל) כולל גם תמורה בגין דמי שכירות. נכון למועד הדוח, ובהתאם לתנאי ההתקשרות שאושרו באסיפה הכללית, עומדת התמורה לחנ"ל בגין הסכמי השירותים על כ-159 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ.
12. ביום 19 בינואר 2022, אישרה האסיפה הכללית של איירפורט סיטי את התקשרותה בהסכם ייעוץ עם מר יעקב מימון, לתקופה של 36 חודשים (בכפוף לכך שבתום כל 12 חודשים ועדת הביקורת של אקויטל תבחן אם יש צורך בהמשך ההתקשרות), להעמדת שירותי ייעוץ לאקויטל בהיקף ממוצע של 88 שעות חודשיות בתמורה ל-21,000 אירו. כל אחד מהצדדים יהיה רשאי לבטל את ההסכם, על פי שיקול דעתו הבלעדי בהודעה בכתב של לפחות 30 ימים מראש. ביום 23 בנובמבר 2022, אישרה ועדת הביקורת של איירפורט סיטי להאריך את התקשרות איירפורט סיטי בהסכם ייעוץ עם מר יעקב מימון ב-12 חודשים נוספים, החל מיום 19 בינואר 2023. לאחר מועד הדיווח, ביום 4 בינואר 2024 אישרה ועדת הביקורת של איירפורט סיטי להאריך את ההתקשרות האמורה ב-12 חודשים נוספים החל מיום 19 בינואר 2024 ואילך (ביתר תנאי הסכם הייעוץ אין שינוי).
13. בחודש נובמבר 2022 התקשרה חברה מאוחדת בהסכם מכר עם אברהם לבנת נדל"ן בע"מ (חברה בת של אברהם לבנת בע"מ, המחזיקה בעקיפין בכ-20.1% בי.ח.ק. להשקעות שותפות מוגבלת, בעלת השליטה בעקיפין בשותפות) (להלן - לבנת), על פיו מכרה החברה המאוחדת ללבנת מחצית בלתי מסויימת משטח משרדים של כ-5,390 מ"ר בקומות 1 ו-2 במבנה המהווה חלק מהתחנה המרכזית החדשה בעפולה (להלן - הממכר), בתמורה לסך של כ-17 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ והפרשי הצמדה ממדד יוני 2021 וכן נחתם בין הצדדים הסכם ניהול משותף בקשר לממכר. העסקה הושלמה בחודש ינואר 2023. כמו כן, נחתם הסכם שכירות בין החברה המאוחדת ולבנת (להלן - המשכירים) לבין חברה בת של לבנת (להלן - השוכרת), על פיו השכירו המשכירים לשוכרת שטח (ברמת מעטפת) של כ-3,103 מ"ר מתוך הממכר לצורכי משרדים, לתקופה של 10 שנים כאשר לשוכרת שתי אופציות להארכת השכירות, בנות 5 שנים כל אחת. דמי השכירות שתשלם השוכרת למשכירים בחמש השנים הראשונות של תקופת השכירות יעמדו על 40 ש"ח למ"ר וביתרת תקופת השכירות - בתוספת של 4% על דמי השכירות בתום 5 השנים האמורות. בתקופות האופציה, ככל שתמומשנה, יעמדו דמי השכירות על דמי השכירות בחודש האחרון של תקופת השכירות בתוספת 5% ודמי השכירות בחודש האחרון של תקופת האופציה הראשונה בתוספת 5%, בהתאמה. דמי השכירות צמודים למדד המחירים לצרכן של חודש יוני 2021.

## באור 37 - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

### ב. תיאור עסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

14. בחודש אוגוסט 2023, אישרה חברה מאוחדת את התקשרותה של שותפות בת שלה עם אייץ אנד או רשתות אופנה (2003) בע"מ, חברה פרטית בשליטת אברהם לבנת, בהסכם שכירות של חנות בשטח של כ-1,560 מ"ר במרכז מסחרי באשקלון לתקופה של 5 שנים עם שתי תקופות אופציה נוספות בנות 5 שנים כל אחת בתמורה לדמי שכירות חודשיים בסך של 67 ש"ח ל-1 מ"ר או 8% מהפדיון, לפי הגבוה מביניהם (ההסכם כולל מנגנון להעלאת דמי השכירות בתקופות האופציה). דמי השכירות ישולמו בתוספת מע"מ והפרשי הצמדה למדד. הסכם השכירות האמור נחתם לאחר מועד הדוח, בחודש ינואר 2024.
15. באשר לתמלוגים לצדדים קשורים ובעלי עניין, ראו באור 38.ד.

## באור 38 - התחייבויות תלויות, התקשרויות, שעבודים וערבויות

### א. התחייבויות תלויות

כנגד השותפות וחברות מאוחדות קיימות תביעות משפטיות (לא כולל הליכי ערעור על שומות היטל רווחי נפט וגז כמפורט בס"ק 16) בסך של כ-913 מיליון ש"ח, דרישות בגין היטלי השבחה אגרות והיטלים בסך כ-27 מיליון ש"ח ודרישות בגין ארנונה בסך של כ-270 מיליון ש"ח ודרישות אחרות בסך של כ-38 מיליון ש"ח. בגין אותן תביעות ודרישות, אשר להערכת הנהלות השותפות והחברות המאוחדות, בהתבסס על חוות דעתם של יועציין המשפטיים, הסיכוי כי התקבלנה עולה על הסיכוי כי תדחינה או תבטלנה, נעשו הפרשות מספקות המסתכמות בסך כולל של כ-234 מיליון ש"ח. להלן פרטים לגבי התביעות והדרישות העיקריות כנגד השותפות וחברות מאוחדות שלה:

1. בחודש נובמבר 2021 השלימה עיריית תל אביב את מדידות השטחים החייבים בארנונה במתחם התחנה המרכזית החדשה בתל אביב ובהתאם, לכך, הודיעה כי תעדכן את דרישות חיובי הארנונה בגין התקופה מחודש מאי 2015 ועד 31 בדצמבר 2021 לסכום כולל של כ-83 מיליון ש"ח. בגין חיובי הארנונה הוגשו על ידי התמח"ת השגות ועררים ובכוונתה להגיש השגה גם על הדרישה המעודכנת כאשר תתקבל. להערכת הנהלת החברה המאוחדת, בהתבסס על חוות דעת יועציין המשפטיים, ההפרשה הנכללת בדוחות הכספיים בגין דרישת הארנונה הינה מספקת.

יצוין כי להערכת החברה המאוחדת בהתבסס על חוות דעת יועציין המשפטיים, בהתאם להסכם הניהול בין תמח"ת לבין משרד התחבורה, תמח"ת תוכל להשית את מרבית סכום הארנונה האמור (ככל שתידרש לשלמו) על מפעילי התחבורה הציבורית ובהתאם, רשמה הקבוצה חייבים בגין ארנונה בסך של כ-37 מיליון ש"ח (לתקופה שעד 31 בדצמבר 2023).

2. דבר תביעת ברקת נגד חברה מאוחדת, ראו באור 38.ב.9.

3. בשנת 2014 הוגשה לבית המשפט המחוזי במחוז מרכז, כנגד השותפים בחזקת תמר ובכללם ישראל מקו נגב 2, תביעה ובקשה לאישורה כתביעה ייצוגית. לטענת המבקש, השותפים בחזקת תמר ניצלו לרעה את כוחם המונופוליסטי בקשר עם מחירי מכירת הגז הטבעי ממאגר תמר לחברת החשמל (להלן - הבקשה והתביעה הייצוגית, בהתאמה). הסעדים המבוקשים בתביעה הייצוגית כוללים סעד כספי אשר לפי הערכת המבקש עומד (כנגד כל שותפי תמר) על כ-2.5 מיליארד ש"ח, צו המחייב את השותפים בחזקת תמר להימנע מלמכור את הגז הטבעי ממאגר תמר בסכום העולה על הסכום שנקבע בתביעה הייצוגית וצו המצהיר כי מכירה בסכום העולה על הסכום האמור הינו ניצול לרעה של מעמד מונופוליסטי בשוק. בחודש יוני 2021 התקבל פסק דינו של בית המשפט המחוזי הדוחה את הבקשה. ביום 30 לספטמבר 2021 הוגש ערעור על פסק הדין לבית המשפט העליון, וביום 9 בינואר 2023 התקיים דיון בערעור אשר בסופו, בהמלצת בית המשפט העליון, חזרה בה המערכת מהערעור והוא נדחה על-ידי בית המשפט.

4. בחודש נובמבר 2018 הוגשה כנגד חברה מאוחדת תובענה ובקשה להכיר בה כתובענה ייצוגית, אשר עניינה הוא אי הנגשת שש תחנות מרכזיות לבעלי מוגבלויות שונות. התובעים מבקשים לפצות את כלל חברי הקבוצה, אם תאושר התביעה כתובענה ייצוגית, בסכום כולל של כ-50 מיליון ש"ח וכן להורות לחברה המאוחדת לנקוט בצעדים להנגשת התחנות המרכזיות האמורות. בשנת הדוח הוגשה כנגד חברה מאוחדת בקשה לאישור תביעה ייצוגית על סך של 15 מיליון ש"ח בטענה להפרת חוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות בכך שלא הותקן פס מוביל בשולי הדרך הנגישה בשלוש תחנות מרכזיות, בקשה הדומה במהותה לבקשה הנזכרת לעיל. להערכת החברה המאוחדת, בהתבסס על חוות דעת יועציין המשפטיים, בדוחות הכספיים כלולה הפרשה מספקת בגין התביעה האמורה.

**באור 38 - התחייבויות תלויות, התקשרויות, שעבודים וערבויות (המשך)****א. התחייבויות תלויות (המשך)**

5. בחודש דצמבר 2018 הוגשה לבית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בקשה לאישור הגשת תובענה נגזרת (בצירוף כתב התביעה) כנגד כל הדירקטורים של אקויטל בתקופה הרלבנטית, מנכ"ל אקויטל דאז והחברה המאוחדת, יואל (להלן - המשיבים). לטענת המבקש, בתמצית, עסקת המיזוג המשולש ההופכי עם יואל הייתה טעונה אישור משולש של ועדת הביקורת, דירקטוריון אקויטל והאסיפה הכללית של אקויטל, הואיל ולטענתו לבעל השליטה בשותפות היה עניין אישי בעסקת המיזוג. הואיל ועסקת המיזוג לא הובאה לאישור האסיפה הכללית, יש להורות על בטלות הסכם המיזוג בין אקויטל לבין יואל ולמנות ועדה בלתי תלויה באקויטל לבחינת חלופות התמודדות עם חוק הריכוזיות. ככל שלא יבוטל הסכם המיזוג, יש לחייב את המשיבים בנזק שנגרם לאקויטל, אשר לטענת המבקש, עיקרו הינו תשלום עודף במסגרת עסקת המיזוג בסכום של כ-69 מיליון ש"ח. עוד טוען המבקש כי נושאי המשרה הפרו את חובות הזהירות והאמונים שלהם כלפי אקויטל וכי בעל השליטה הפר את החובות אותן הוא חב כלפי יתר בעלי מניות אקויטל. ביום 5 במרס 2023, קיבל בית המשפט את הבקשה להגשת התובענה הנגזרת. באשר לסעד הנתבע, קבע בית המשפט כי נוכח הוראות החוק לקידום התחרות ולצמצום הריכוזיות, התשע"ד - 2013 ומשהמיזוג עם יואל בוצע והושלם, יש להתייחס רק לסעד הנתבע בעניין הפיצוי הכספי בגין הנזק שלטענת המבקש נגרם לאקויטל כתוצאה מביצוע עסקת המיזוג באופן בו בוצעה. בית המשפט הוסיף וציין כי מדובר במסקנות לכאורה אודות התנהלות המשיבים והפגמים שנפלו לכאורה באישור מנגנון הציות והתנאים לביצועו על ידי המשיבים והנזק שלכאורה נגרם לאקויטל עקב החלופה שנבחרה ואופן ביצועה, אשר יש בהן, בשלב זה כדי להצדיק את אישור התביעה הנגזרת, אולם אין בכך כדי לקבוע מסמרות או ללמד על התוצאה הסופית אשר תתברר במסגרת ההליך. ביום 11 במאי 2023 אקויטל ונושאי המשרה הגישו לבית המשפט שתי בקשות נפרדות לדיון חוזר בהחלטת האישור, כאשר הסעד המבוקש בהן הוא ביטולה של החלטת האישור. ביום 15 במאי 2023 הגישו הצדדים להליך בקשה מוסכמת לעיכוב ביצועה של החלטת האישור.

להערכת הנהלת השותפות, בהתבסס על חוות דעת יועציה המשפטיים, הסיכוי של הבקשה לדיון חוזר להתקבל (כך שבקשת האישור תידחה) גבוהים מסיכוייה להידחות.

6. בחודש יוני 2019, קיבלה אקויטל כתב תביעה ובקשה לאישורה כתובענה ייצוגית, אשר הוגשה לבית המשפט המחוזי בתל-אביב, כנגד השותפות, החברות הבנות אקויטל, יואל ואיירפורט סיטי ודירקטורים ונושאי משרה בחברות הבנות במועדים הרלבנטיים לתביעה. עיקר טענת המבקשים היא, כי הדוחות הכספיים לשנת 2017 של החברות הבנות האמורות, כללו פרטים מטעים ביחס לשווי ההון של נכסי הנדל"ן להשקעה שלהן אשר לטענת המבקשים לא שיקפו את השווי ההון של נכסי הנדל"ן להשקעה אשר היה גבוה יותר ממה שיוחס להם בדוחות הכספיים. כמו כן טוענים המבקשים כי מפרט הצעת הרכש שפרסמה יחק לא כלל פרטים בדבר הגידול בשווי ההון של נכסי הנדל"ן. בחודש נובמבר 2021 הגישו המבקשים בקשה מתוקנת על פיה נכללו פרטים מטעים ביחס לשווי ההון של נדל"ן להשקעה בדוחות הכספיים החל מרבעון הרביעי של שנת 2016 ועד לרבעון השני של שנת 2018. לטענת המבקשים, כתוצאה מהפרטים המטעים האמורים נגרם נזק לכל מי שרכש מניות של אקויטל, של איירפורט סיטי ושל יואל בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ לפני יום 29 במרס 2017 ומכר אותן עד ליום 29 במרס 2018 (וכל מי שרכש מניות של אקויטל, יואל ואיירפורט סיטי בבורסה לפני יום 29 במרס 2018 ומכר אותן בתקופה שבין יום 1 באפריל 2018 ועד ליום 31 באוקטובר 2018) או לכל קבוצה אחרת לפי שיקול דעת בית המשפט (להלן - הקבוצה). המבקשים מבקשים לאשר את התביעה כתובענה ייצוגית בשם מי שנמנה על הקבוצה ולפצות את כלל חברי הקבוצה, אם תאושר התביעה כתובענה ייצוגית, בסכום כולל אשר להערכת המבקשים עומד על סך של כ-251 מיליון ש"ח. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים בין הצדדים מתנהל הליך גישור בניסיון לבחון את סיום המחלוקת בדרך מוסכמת. להערכת השותפות, בהתבסס על חוות דעת יועציה המשפטיים, סיכוייה של התובענה להתקבל נמוכים מסיכוייה להידחות.

7. ביום 1 בדצמבר 2022 התקבלה בידי ישראלמקו נגב 2 בקשה לאישור תביעה נגזרת (בצירוף כתב התביעה) לפי סעיף 198 לחוק החברות, שהוגשה לבית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו (המחלקה הכלכלית) על-ידי מחזיק יחידות השתתפות של ישראלמקו נגב 2 (להלן - הבקשה והמבקש, בהתאמה). במסגרת הבקשה מתבקש בית המשפט לאשר למבקש להגיש בשם ישראלמקו נגב 2 תביעה נגזרת כנגד דירקטורים שניהנו בשותף הכללי בישראלמקו נגב 2 בתקופה הרלבנטית לאירועים נושא הבקשה (מתוכם שלושה מכהנים כיום), וכן כנגד שלושה נושאי משרה (מתוכם אחד מכהן כיום) בשותף הכללי (להלן - המשיבים), בסך של כ-109 מיליון ש"ח, זאת לטענת המבקש בגין נזקים שלכאורה גרמו המשיבים לישראלמקו נגב 2 בהתנהלותם הבלתי חוקית והבלתי תחרותית, אשר היוותה, לטענתו, הגורם המכריע להפסד של שותפי תמר בהליך התחרותי לאספקת גז טבעי שפרסמה חברת החשמל. במסגרת הבקשה טוען המבקש, בין היתר, כי המשיבים תיאמו מחירים בהליך התחרותי עם שותפי לווייתן, וכי התנהלותם זו עולה כדי הפרה של חובת הזהירות וחובת האמונים של הדירקטורים ונושאי המשרה כלפי ישראלמקו נגב 2 וכן הפרת חובה חקוקה. בד בבד עם הגשת בקשת האישור, הוגשו שתי בקשות אישור נוספות העוסקות באותם אירועים שהופנו כלפי תמר פטרוליום בע"מ ונושאי משרה בה בתקופה הרלבנטית, והשניה כלפי אלון גז ודור גז ונושאי משרה בהן בתקופה הרלבנטית. המבקש ביקש לאחד את הדיון בשלוש בקשות האישור. בחודש מרס 2023 התקבלה בקשה בהסכמה למחיקת בקשת האישור מול אלון גז ודור גז.

ביום 20 בדצמבר 2023, הגישו ישראלמקו נגב 2 ויתר המשיבים את תשובתם לבקשת האישור. נכון למועד אישור הדוח, טרם הוגשה תגובה לתשובה לבקשת האישור מטעם המבקש, וטרם התקיימו דיונים בפני בית המשפט. להערכת ישראלמקו נגב 2, בהתבסס על חוות דעת יועציה המשפטיים, הסיכויים שבקשת האישור תידחה גבוהים מהסיכויים שתתקבל.



**באור 38 - התחייבויות תלויות, התקשרויות, שעבודים וערבויות (המשך)****א. התחייבויות תלויות (המשך)**

8. בחודש יוני 2021 הוגשה נגד ישראלמקו נגב 2, השותף הכללי, הדירקטורים ונושאי משרה בשותף הכללי שניהנו בתקופה הרלוונטית, תובענה ובקשה לאישורה כתובענה ייצוגית (להלן ביחד - בקשת האישור), הוגשה למחלקה הכלכלית בבית המשפט המחוזי בתל-אביב, על-ידי אדם המחזיק לטענתו ביחידות השתתפות של ישראלמקו נגב 2 (להלן - המבקש).
- בבקשת האישור נטען כי למחזיקי יחידות ההשתתפות של ישראלמקו נגב 2 נגרם לכאורה נזק בשל אי גילוי תניה בהסכם למכירת גז טבעי ממאגר תמר לחברה מצרית (להלן - הרוכשת), המאפשרת לרוכשת להקטין ל-50% את הכמות השנתית שהתחייבה לרכוש או לשלם עבורה, בשנה בה המחיר הממוצע של חבית מסוג ברנט יורד מתחת למחיר של 50 דולר. לטענת המבקש, אי הגילוי הנטען בדיווחי ישראלמקו נגב 2 מקים עילות תביעה מכוח סעיפים שונים בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 והתקנות מכוחו, עוולת הרשלנות, הפרת חובת תום הלב, עוולת הפרת חובה חקוקה, והפרת חובת הזהירות ורשלנות מכוח פקודת השותפויות [נוסח חדש], התשל"ה - 1975. לטענת המבקש נגרמו לקבוצה אותה הוא מבקש לייצג נזקים המוערכים במיליוני ש"ח רבים. לטענת המבקש, בהתאם לחוות דעת שצורפה לבקשת האישור, השפעת אי הגילוי, בהינתן ששער הנעילה של יחידת ההשתתפות של ישראלמקו נגב 2 ביום 24 במרס 2020 עמד על 31.8 אגורות, הינה ירידה של עד כ- 0.0173 ש"ח בשער יחידת ההשתתפות של ישראלמקו נגב 2. המבקש לא צירף תחשיב לנזק לקבוצה.
- ביום 12 במרס 2023, ניתן פסק דין המאשר הסדר פשרה שהושג בין הצדדים. במסגרת הסדר הפשרה הוסכם, בין היתר, כי למיצוי, ויתור וסילוק סופי ומוחלט ובלתי חוזר ביחס למבקש וכל חברי הקבוצה על כל עילות התביעה ו/או כל זכות ו/או דרישה ו/או טענה כלפי כל אחד מהמשיבים וכלפי כל אדם או גוף מטעמם וכלפי מבטחיהם, תשלם ישראלמקו נגב 2 סכום סופי ומוחלט של 200 אלפי ש"ח, אשר נכון לתאריך הדוח שולם במלואו.
9. בחודש אוגוסט 2020 אישר בית המשפט הגשת תביעה ייצוגית בעילה של אי מניעת עישון בשטח התחנות המרכזיות בעכו ונהריה כנגד חברה מאוחדת וכנגד מפעילת תחבורה ציבורית המחזיקה ומפעילה את התחנות האמורות (להלן - הנתבעות). הסכום הנתבע הינו 1,000 ש"ח לכל חבר בקבוצה המיוצגת, בלא שכומת הסכום הכולל. ביום 14 במרס 2022, ניתנה החלטה בתביעה האמורה, על פיה הטיל בית המשפט את האחריות לאי מניעת העישון כאמור על הנתבעות בחלקים שווים והורה ליצור קרן אשר בשלב ראשון כל אחת מהנתבעות תפקיד בה סך של 500 אלפי ש"ח וככל שיהיה צורך בסכומים נוספים יורה בית המשפט על הפקדתם בחלקים שווים בין הנתבעות. כן הורה בית המשפט לפרסם הזמנה למי שנחשף לעישון בתחנות האמורות במועדים הרלבנטיים לפנות לממונה שימונה על ידו וככל שיוכיח את חשיפתו לעישון בתחנות האמורות, יהיה זכאי לפיצוי בסך של 500 ש"ח לכל חשיפה לעישון בתוספת הוצאות הוכחת זכאותו. גמול לתובע ושכ"ט ייקבעו לאחר שיתברר היקף הפיצוי הכולל. בחודש מרס 2023 ניתן פסק דין על פיו סכום הפיצוי הסופי יעמוד על סך של 2 מיליון ש"ח באופן שכל אחת מהנתבעות תשלם 1 מיליון ש"ח (נכון למועד הדיווח שילמה החברה המאוחדת את מלוא הסכום האמור) אשר ישולמו לאנשים שנחשפו לנזקי העישון בתחנות המרכזיות בהתאם לחלוקה שקבע בית המשפט.
10. בחודש ספטמבר 2020 נדחתה השגה שהגישה חברה מאוחדת לרשות המיסים בקשר עם סיווג רכישת מניות חברת לקסן ישראל בע"מ, בעלת הזכויות במלון הנסיכה באילת, אשר סווגה על ידי רשות המיסים כרכישת מניות באיגוד מקרקעין כהגדרתו בחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963 והוצאו לחברה המאוחדת שומות מס רכישה בסכום של כ-17 מיליון ש"ח. בשנת 2021 שילמה החברה המאוחדת את מלוא סכום שומות הרכישה האמורות אך הגישה ערר על ההחלטה בהשגה. בחודש יולי 2023 ניתן פסק דין בערר שהגישה החברה המאוחדת, בקשר עם שומת מס רכישה בגין סיווג רכישת מניות חברת לקסן כאיגוד מקרקעין, הדוחה את טענות החברה מאוחדת. מאחר ושומת מס הרכישה שולמה במלואה בשנת 2021 לפסק הדין האמור אין השפעה על הדוחות הכספיים. החברה המאוחדת הגישה ערעור על פסק הדין האמור.
11. בשנת 2020 הוגשה תובענה ייצוגית לבית המשפט בדלאוור (להלן - התביעה), על-ידי מי שלטענתו היה בעל מניות של ישראלמקו אינק. בטרם הפכה לחברה פרטית בשליטה מלאה של נפטא. התביעה הוגשה, בין היתר, נגד ישראלמקו אינק. ומי שניהנו כדירקטורים שלה, נפטא, חברות בנות שלה, אקויטל ובעלי השליטה בשותפות (להלן ביחד - הנתבעים). בתביעה נטען כי במסגרת מיזוג משולש הופכי שבוצע בין אקויטל וחברות בנות לבין ישראלמקו אינק, הפרו הנתבעים את חובת האמונים שלהם ברכישת יתרת מניות ישראלמקו אינק. שלא היו בבעלות אקויטל עובר למיזוג כאמור. התובע ביקש פיצויים בסכומים שלא פורטו, שעיקרם שווי מניות ישראלמקו אינק. בעת המיזוג בניכוי שווי התמורה שהתקבלה בפועל. ביום 6 בספטמבר 2023 אישר בית המשפט בדלאוור ארה"ב, הסדר פשרה על פיו בתמורה לויתור וסילוק מלא וסופי של כל עילות התביעה כלפי כל הנתבעים, שילמה ישראלמקו אינק. סכום של כ- 6.5 מיליון דולר ארה"ב (להלן - סכום ההסדר). סכום ההסדר כולל את כל רכיבי התשלום, לרבות הוצאות ושכ"ט בא כוח התובע, גמול התובע, תשלומי מיסים, וכן הוצאות נוספות לצורך יישום הסדר הפשרה. יצוין כי ההפרשה שכללה השותפות בדוחותיה הכספיים בגין תביעה זו בסך של כ- 1.9 מיליון דולר מסכום ההסדר שולמה ע"י ישראלמקו אינק. והיתרה שולמה ע"י חברת הביטוח.
12. לפרטים בדבר הליכי ערעור על שומות היטל רווחי נפט וגז לשנים 2013-2020 המתנהלים בבית המשפט המחוזי בתל אביב, ראו באור 35. א.3. ט.

**באור 38 - התחייבויות תלויות, התקשרויות, שעבודים וערבויות (המשך)****א. התחייבויות תלויות (המשך)**

13. בחודש מאי 2021, הוגשה בקשה לאישור תובענה ייצוגית שהוגשה כנגד חברה מאוחדת וכנגד חברות "אגד" ו"דן" בעילה של אי מניעת עישון בשטח התחנה המרכזית באשקלון. הנזק המוערך עומד על 50 מיליון ש"ח. לחברה המאוחדת מספר טענות נגד. להערכת החברה המאוחדת בהתבסס על יועציה המשפטיים, ההפרשה הכלולה בדוחות הכספיים בגין תביעה זו הינה מספקת.
14. בחודש יוני 2021, הוגשה תביעה על סך של כ-50 מיליון ש"ח כנגד מספר חברות מאוחדות ונושאי משרה בהן על ידי מפעיל בעבר של מספר חניונים אשר בבעלות הקבוצה, אשר תוקנה לסך של כ-18.8 מיליון ש"ח. להערכת החברה המאוחדת, בהתבסס על חוות דעת יועציה המשפטיים, סיכויי התביעה להתקבל נמוכים מהסיכויים שתידחה.
15. בחודש ינואר 2022 הוגשה בקשה לאישור תובענה ייצוגית נגד חברה מאוחדת ונגד חברת אגד בעילה של הפרת חוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות בכך שלא הותקן פס מוביל בשולי הדרך הנגישה בשטחי התחנות המרכזיות, בסכום המוערך בכ-30 מיליון ש"ח. להערכת החברה המאוחדת, בהתבסס על חוות דעת יועציה המשפטיים, סיכויי התביעה להתקבל נמוכים מהסיכויים שתידחה.
16. בחודש ינואר 2022, הגישה עיריית ראש העין והוועדה המקומית לתכנון ובנייה ראש העין (להלן ביחד - העירייה) לבית המשפט המחוזי מרכז, תביעה כספית בסך של כ-82 מיליון ש"ח נגד חברה מאוחדת (להלן - הנתבעת). עיקר טענת העירייה היא כי הנתבעת הפרה התחייבות חוזית שנכללה בהסכם שנחתם בין העירייה לנתבעת בשנת 2014 להשלים את בניית הבניינים המשמשים למסחר ותעסוקה בפרויקט קסם שבראש העין עד סוף שנת 2018. העירייה תובעת פיצוי בגין אי קבלת הכנסה מארנונה בגין שטחי מסחר ותעסוקה בהיקף אשר להערכת העירייה בשנים 2019, 2020 ו-2021 מסתכם בסכום כולל של כ-82 מיליון ש"ח. בתביעה נטען כי העירייה זכאית לקבלת פיצוי כספי בגובה אובדן הכנסות ארנונה גם בגין התקופה שלאחר הגשת התביעה ועד למועד השלמת הבנייה או לחילופין ולמצער, עד מועד מתן פסק הדין. בחודש יולי 2022 הגישה הנתבעת כתב הגנה ובו כפרה בטענות התביעה וכן הגישה כתב תביעה שכנגד על סך של כ-148 מיליון ש"ח בגין נזקים שלטענתה נגרמו לה בגין עיכוב בבנייה עקב התרשלות העירייה. להערכת החברה המאוחדת, בהתבסס על חוות דעת יועציה המשפטיים, סיכויי התביעה להתקבל נמוכים מהסיכויים להידחות.
17. בחודש מאי 2022, קיבלו איירפורט סיטי וחברות בנות שלה כתב תביעה שהוגש בבית המשפט המחוזי מרכז על ידי חברי וגמלאי אגד נגד חברות בנות של השותפות ואגד חברה לתעבורה בע"מ, במסגרתו התבקש בית המשפט ליתן פסק דין הצהרתי, שעיקרו, כי עסקת מכירת מניות נצבא חברה להתנחלות בע"מ (בעלת השליטה בנצבא החזקות 1995 בע"מ) לאיירפורט סיטי משנת 2006, מבוטלת, בהיותה, לטענתם, נגועה בשחיתות חמורה, קבלת שוחד, הטעיית בעלי המניות ופגיעה קשה בחבילת המניות שאולצו למכור. איירפורט סיטי הגישה כתב הגנה במסגרתו כפרה בכל טענות התביעה וכמו כן הגישה בקשה לסילוק התביעה על הסף. ביום 15 בפברואר 2023 ניתן פסק דין על פיו נדחתה התביעה. בחודש אפריל 2023 הגיש אחד מהתובעים ערעור על פסק הדין וכן הוגש ערעור נוסף על ידי שלושה תובעים נוספים. הערעורים האמורים טרם נידונו.
18. נגד איירפורט סיטי וצד ג' (להלן - המשיבות) שהינם הבעלים במשותף של חניון ככר אתרים בת"א, הוגשה בקשה לאישור תובענה ייצוגית. לטענת המבקשים המשיבות פעלו בניגוד לחוק שעה שלא הציבו שלטים המפרטים את תנאי השימוש בחניון והתשלום בגינו ובכך שנקבע באחד משלטי הכניסה לחניון כי כל כניסה לחניון חייבת בתשלום. לטענת המבקשים אם היו יודעים עובר לכניסתם לחניון את מחירי החניון ו/או שלא מאפשרים לצאת מהחניון ללא תשלום, היו פונים לחלופות אחרות. עוד נטען בבקשה כי מצב החניון בפועל שונה מהתכנית שהוגשה עם הבקשה להיתר בניה וכי מצב החניון סותר את הסטנדרטים המקובלים להפעלת חניון. הסעד הכספי עבור הקבוצה עליה נמנים מי שנכנס לחניון ולא ידעו עובר להגעתם לעמדת הכניסה על תנאי החניה - הינו פיצוי בסך של 7 מיליון ש"ח. הסעד הכספי עבור הקבוצה עליה נמנים מי שנכנס לחניון ולא ידע על תנאי הצפיפות בחניון ונאלץ לחנות בצורה לא נוחה הינו בסך של 3 מיליון ש"ח. בנוסף הבקשה כוללת סעדים למתן צווים המורים למשיבות, בין היתר, להציב שלטים מתאימים בחניון ולהתאים את החניון להנחיות משרד התחבורה ו/או לסטנדרטים מקובלים וסבירים. להערכת איירפורט סיטי, בהתבסס על חוות דעת יועציה המשפטיים, הסיכוי שהבקשה האמורה תאושר נמוך מהסיכוי שתתקבל.

**באור 38 - התחייבויות תלויות, התקשרויות, שעבודים וערבויות (המשך)****א. התחייבויות תלויות (המשך)**

19. בעקבות חילוקי דעות וסכסוכים שונים שהתגלעו בין איירפורט סיטי לבין א.פ.צ. השקעות בע"מ (להלן - אפצ), העבירו הצדדים את תביעותיהם ההדדיות להכרעת בורר מוסכם. בחודש ינואר 2023 הגישה אפצ לבורר כתב תביעה על פיו, בין היתר, תובעת אפצ את ביטול הסכם המכר והסכם השיתוף שנחתמו בין הצדדים והשבה לאפצ של 50% מהזכויות בחניון שנמכרו על ידה לאיירפורט סיטי וזאת, לטענתה, בין עקב הטעיה וחוסר תום לב במו"מ ובין עקב הפרתם היסודית של ההסכמים האמורים וכן פיצוי בסך של 87 מיליון ש"ח בגין נזקים שלטענת אפצ נגרמו לה. איירפורט סיטי כפרה בכל טענות אפצ וכן הגישה לבורר כתב תביעה נגד אפצ, על פיו, בין היתר, התבקש הבורר ליתן צווים על פיהם אפצ הפרה את הסכם השיתוף בכך שלא יצרה את השעבודים אותם התחייבה ליצור להבטחת פרעון ההלוואה שהעמידה לה איירפורט סיטי, צו המחייב את אפצ לרשום את השעבודים האמורים שיעמדו בתוקפם עד לפרעון ההלוואה, צו על פיו איירפורט סיטי זכאית לדרוש באופן מיידי את פרעון ההלוואה שהעמידה לאפצ לאור הפרת הסכם השיתוף וכן תשלום סכומים שונים להם זכאית איירפורט סיטי לטענתה עקב הפרת הסכם השיתוף. לאחר מועד הדיווח, ביום 19 בפברואר 2024 ניתן פסק בורר בתביעות האמורות, על פיו נדחו מרבית טענות אפצ לרבות תביעת אפצ לביטול הסכמי המכר והשיתוף ותביעתה לפיצוי כאמור. הבורר נעתר לבקשת איירפורט סיטי למתן צו המחייב את אפצ לרשום את השעבודים האמורים בהתאם לנוסח מסמכי השעבוד שיוסכמו על ידי הצדדים ובהעדר הסכמה ביניהם יכריע הבורר במסגרת פסק בוררות משלים בעניין נוסח מסמכי השעבוד. כן פסק הבורר כי איירפורט סיטי זכאית לתשלום חלק מהסכומים השונים שנתבעו על ידה כאמור. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים הצדדים הגיעו לכלל הסכמה באשר לנוסח מסמכי השעבוד ובהתאם, להערכת איירפורט סיטי המשכנתא תירשם בלשכת רישום המקרקעין בתקופה הקרובה.
20. לבית המשפט המחוזי בת"א הוגש כתב תביעה ובקשה לאישורו כתובענה ייצוגית נגד חברה מאוחדת, התחנה המרכזית החדשה בתל-אביב בע"מ (להלן - תמח"ת), כבעלת התחנה המרכזית החדשה בתל-אביב (להלן - התחנה) וכנגד חמישה מפעילי תחבורה ציבורית הפועלים בתחנה. לטענת המבקש, קיים זיהום אוויר חמור מאוד המהווה מפגע סביבתי, שמקורו בתחנה המנקזת אליה תנועה של כלי רכב רבים, רובם אוטובוסים המונעים במנועי דיזל מזהמים וכי כתוצאה מהחשיפה לזיהום האוויר הנטען נגרמו נזקים לחברי הקבוצה שהוא מבקש לייצג: קבוצה ראשונה הכוללת את כל מי שנחשף לזיהום האוויר מהתחנה בשבע השנים שקדמו למועד הגשת הבקשה וכל מי שימשיך וייחשף אליו עד להפסקת פעילותה או עד לעמידה בערכי איכות האוויר (להלן - הקבוצה הראשונה), והקבוצה השנייה, עליה נמנה המבקש, הכוללת את כל מי שהתגורר בשכונות נווה שאנן ושפירא או עבד או עובד בתחנה בשבע השנים שקדמו למועד הגשת הבקשה, או בחלקן, וכן כל מי שמוסיף להתגורר או יתגורר בשכונות אלו עד להפסקת פעילות התחנה או עד לעמידה בערכי איכות האוויר (להלן - הקבוצה השנייה). לטענת המבקש הנזק לכל אחד מחברי הקבוצה הראשונה מוערך ב-500 ש"ח, כאשר לטענתו הנתונים אודות הנוסעים בתחנה נמצאים בידי מפעילי התחבורה הציבורית ובהתאם ניתן יהא להעריך את סך הפיצוי לחברי הקבוצה הראשונה לאחר קבלת נתונים אלה מהם. המבקש מעריך את הנזק לכל אחד מחברי הקבוצה השנייה ב-3,500 ש"ח ולהערכתו מספרם הנוכחי של התושבים בשכונות נווה שאנן ושפירא עומד על כ-28,000 תושבים. בשלב ראשוני זה אין ביכולת החברה המאוחדת ויועציה המשפטיים להעריך את הסיכוי לאישור הבקשה כתובענה ייצוגית ואת סיכויי התביעה עצמה.

**באור 38 - התחייבויות תלויות, התקשרויות, שעבודים וערבויות (המשך)**

**ב. התקשרויות (המשך)**

**1. הסכמים לאספקת גז טבעי משדה הגז "תמר"**

בשנים 2012-2023, נחתמו מספר הסכמים בין ישראל מקו נגב 2 ויתר השותפים בחזקת תמר (להלן - המוכרים ופרויקט תמר, בהתאמה) לאספקת גז טבעי מפרויקט תמר (להלן - הסכמי האספקה).<sup>1, 2</sup>

שנת תחילת אספקה	תקופת ההסכם	האם קיימת אפשרות הארכה	ייתר כמות מירבית כוללת לאספקת ליום 31 בדצמבר 2023 (BCM) (100%) <sup>3</sup>	הכמות שסופקה מתחילת ההפקה של מאגר תמר ועד ליום 31 בדצמבר 2023 (BCM) (100%)	בסיס ההצמדה העיקרי למחיר הגז נכון ליום 31 בדצמבר 2023
חברת החשמל - כמפורט בבאור 1.1.ב.38	עד ליום 31 בדצמבר 2030	2013	כ-46.8 <sup>4</sup>	כ-44.8	הכמות המינימאלית לחיוב כהגדרת המונח בבאור 1.1.א.38 (להלן) צמודה למדד המחירים לצרכן האמריקאי (U.S. CPI) בהתאם למנגנון הקבוע בהסכם <sup>5</sup> . כל כמות שתיצרך מעבר לכמות האמורה אינה צמודה.
הסכם BOE כמפורט בבאור 1.1.ב.38	כ-15 שנים או עד לסיום הכמות החוזית הכוללת, לפי המוקדם	2020	כ-20.6 <sup>6</sup>	כ-4.8 <sup>7</sup>	מבוסס על נוסחת הצמדה למחירי הברנט (Brent) וכוללת מחיר רצפה.
דליה אנרגיות כוח בע"מ	עד ליום 8 ביולי 2035 <sup>8</sup>	2015	כ-15.9 <sup>9</sup>	כ-9.2	נוסחאות ההצמדה של מחירי הגז הקבועים בהסכם מבוססות בעיקרן על הצמדה לתעריף ייצור החשמל וכוללות מחיר רצפה.
לקוחות אחרים בשוק המקומי <sup>10</sup>	2013-2021	3-18 שנים	כ-8.0	כ-34.3 <sup>11</sup>	במרבית ההסכמים נוסחת ההצמדה מבוססת על הצמדה לתעריף ייצור החשמל וכוללת מחיר רצפה.
הסכמים לירדן	2017 ו-2018	13-15 שנים	כ-1.7	כ-1.3	מבוסס על נוסחת הצמדה למחירי הברנט (Brent) וכוללת מחיר רצפה.

## באור 38 - התחייבויות תלויות, התקשרויות, שעבודים וערבויות (המשך)

### ב. התקשרויות (המשך)

#### 1. הסכמים לאספקת גז טבעי משדה הגז "תמר"

1. בטבלה מפורטים הסכמי אספקת גז על בסיס מחייב (FIRM). יצוין, כי בנוסף, שותפי תמר מתקשרים מעת לעת עם לקוחות שונים בהסכמים לאספקת גז על בסיס לא מחייב (SPOT).
2. יצוין, כי למעט חברת החשמל ו-BOE אין לשותפי תמר לקוח נוסף, אשר היקף ההכנסות ממנו בשנת 2023 היווה יותר מ-10% מהכנסות ישראל מקו נגב 2. יתר הלקוחות עימם התקשרו שותפי תמר בהסכמים לאספקת גז קובצו בטבלה שלעיל בהתאם לבסיס הצמדת המחיר שנקבע בהסכמים כאמור (ככל שנקבע).
3. הכמות אותה התחייבו הרוכשים לרכוש נמוכה מכמות זו. יצוין, כי כמויות שניתנו בגין הודעות הפחתה בפועל הופחתו מיתרת הכמות הכוללת לאספקה.
4. בתיקון להסכם חח"י (כהגדרתו בבאור 38.ב.1.ב.) שונה המנגנון לסיום ההתקשרות עם הגעה לסך הכמות החוזית (TCQ) וסיום ההתקשרות כאמור אינו תלוי בצריכת הכמות החוזית (TCQ) על ידי הרוכשת. הסכום בטבלה מבטא את התחייבות לאספקה המקסימלית ביום (MMbtu 655,200) במכפלת מספר הימים עד לתום ההסכם.
5. למנגנון ההצמדה ראו באור 38.ב.1.ב.
6. ביום 15.2.2024 נחתם תיקון להסכם BOE כמפורט בבאור 38.ב.1.ד.3, אשר טרם נכנס לתוקפו. לאחר כניסת התיקון להסכם BOE לתוקף יתרת הכמות המירבית הכוללת לאספקה תעמוד על כ-BCM 63.6.
7. הכמות האמורה כוללת כמויות מחייבות (FIRM) וכן כמויות שנמכרו על בסיס הסכם מזדמן, כמפורט בבאור 38.ב.1.ד.2.
8. אפשרות לקיצור תקופת ההסכם בשנה ככל שלא תתקבל הסכמת המוכרות לבקשת הרוכשת לעדכון מחיר הגז כמפורט בבאור 38.ב.1.ג.
9. יצוין כי בתיקון להסכם עם דליה אנרגיות כוח בע"מ (להלן - דליה אנרגיות) בוטל המנגנון לסיום ההתקשרות עם הגעה לסך הכמות החוזית (TCQ) וסיום ההתקשרות כאמור אינו תלוי בצריכת הכמות החוזית (TCQ) על ידי הרוכשת. הסכום בטבלה מבטא את הכמות החוזית היומית המקסימלית במכפלת מספר הימים עד לתום ההסכם.
10. יצרני חשמל פרטיים, לקוחות תעשייתיים וחברות לשיווק גז טבעי. נכון ליום 31 בדצמבר 2023 ההסכמים עם חברות לשיווק גז טבעי הסתיימו.
11. היתרה כוללת כ-BCM 25.8 שנמכרו ליצרני חשמל פרטיים וכ-BCM 8.5 שנמכרו ללקוחות תעשייתיים וחברות שיווק.

**באור 38 - התחייבויות תלויות, התקשרויות, שעבודים וערבויות (המשך)****ב. התקשרויות (המשך)****1. הסכמים לאספקת גז טבעי משדה הגז "תמר"****א. פרטים נוספים אודות ההסכמים למכירת גז טבעי למשק המקומי שנחתמו על-ידי שותפי תמר**

1. במרבית הסכמי אספקת הגז לטווח ארוך נקבעה, בין היתר, התחייבות של הרוכשות, ככל שאספקת הגז על פי ההסכם היא על בסיס מחייב, לרכוש או לשלם (Take Or Pay) בעבור כמות שנתית מינימאלית לחיוב של גז טבעי בהיקף ובהתאם למנגנון שנקבע בהסכם האספקה (להלן - הכמות המינימאלית לחיוב). במידה שאותן רוכשות לא ירכשו את הכמות המינימאלית לחיוב בשנה כלשהי, הן תחויבנה לשלם למוכרים בעבור ההפרש בין הכמות המינימאלית לחיוב שהוגדרה לבין הכמות שנרכשה בפועל על ידי הרוכשות. במרבית ההסכמים בהם נכללה התחייבות לרכישת הכמות המינימאלית לחיוב נקבעו הוראות ומנגנונים המאפשרים, בין היתר, לרוכשות, לאחר שצרכו את הכמות המינימאלית לחיוב בגין שנה מסוימת, לקבל באותה שנה גז ללא תשלום נוסף וזאת עד ליתרת כמות הגז שלא נצרכה בשנים קודמות ואשר בגינה שילמו למוכרים במסגרת התחייבותן לכמות המינימאלית לחיוב כאמור לעיל (Make Up). בחלק מההסכמים נקבעה, בין היתר, התחייבות לרכישת כמות גז מינימאלית תפעולית במהלך תקופת ההסכם, על פי צרכי הלקוח הצפויים, וזאת רק ככל שכמות זו תידרש לאותו הלקוח בפועל, בכפוף להתאמות כפי שנקבעו בכל הסכם (להלן - הכמות המינימאלית התפעולית). במידה שאותן רוכשות לא ירכשו את הכמות המינימאלית התפעולית הקבועה בהסכמים אלו שלא בשל סיבות תפעוליות, כמוגדר באותם ההסכמים, ובכפוף למנגנונים שונים הקבועים בהסכם, הן תחויבנה לשלם למוכרים בעבור ההפרש שבין הכמות המינימאלית התפעולית שהוגדרה לבין הכמות שנרכשה בפועל על ידי הרוכשות בפרק הזמן הרלבנטי.
2. עוד קובעים חלק מהסכמי האספקה מנגנון המאפשר צבירת יתרה בגין כמויות עודפות שנצרכו על-ידי הרוכשות בשנה כלשהי מעבר לכמות המינימאלית, וניצולה להפחתת התחייבות הרוכשות לרכישת הכמות המינימאלית במספר שנים לאחר מכן (להלן - Carry Forward).
3. בעקבות החלטות הממונה על התחרות הכלכלית (להלן - הממונה על התחרות) בדבר הענקת פטור מהסדר כובל בקשר להסכמים בהם תקופת האספקה הבסיסית ארוכה מ-7 שנים (למעט ההסכם עם חברת החשמל), בחלק מההסכמים האמורים ניתנה לכל אחת מהרוכשות אופציה להקטין את הכמות המינימאלית, כך שזו תעמוד על כ- 50% מהכמות השנתית הממוצעת שצרכה בשלוש השנים שקדמו להודעה על מימוש האופציה, בכפוף להתאמות ותנאים כפי שנקבע בהסכמי האספקה (להלן בסעיף זה - אופציית ההפחתה). עם הקטנת הכמות המינימאלית לחיוב יופחתו בהתאם יתר הכמויות שנקבעו בהסכם האספקה.
4. יצוין, כי עד למועד אישור הדוחות הכספיים מסרו כל הלקוחות להם הוענקה אופציית הפחתה (ובהם מספר יצרני חשמל פרטיים שונים) הודעות על מימוש אופציית ההפחתה האמורה, והודעות כאמור נכנסו לתוקף.
5. בהסכמי האספקה נקבעו הוראות נוספות, בין היתר, בנושאים הבאים: זכות לסיום ההסכם במקרה של הפרת התחייבות מהותית, זכות שותפי תמר לשקף גז לרוכשות האמורות ממקורות גז טבעי אחרים, מנגנוני פיצויים במקרה של עיכוב באספקת הגז מפרויקט תמר או במקרה של אי אספקת הכמויות הקבועות בהסכם, מגבלות לאחריות הצדדים בהסכם, הוראות בעניין זכות הצדדים להמחות את זכויותיהם על-פי ההסכמים, פטור מאחריות הצדדים בהתקיימות אירוע כח עליון (כהגדרתם בהסכמים), מנגנונים ליישוב סכסוכים ומחלוקות בין הצדדים, וכן בנוגע ליחסים בין המוכרים לבין עצמם בכל הקשור לאספקת הגז לרוכשות האמורות.

**ב. פרטים נוספים אודות ההסכם עם חברת החשמל**

הסכם אספקת גז בין שותפי תמר לבין חברת החשמל נחתם בחודש מרס 2012 ותוקן מעת לעת, לרבות בהתאם לתיקון מיום 24 בינואר 2022 (להלן בבאור זה - התיקון), אשר נכנס לתוקף ביום 22 ביולי 2022 (לאחר התקיימות התנאים המתלים הקבועים בו). הוראות התיקון חלות למפרע ביחס לכמויות הגז שסופקו החל מיום 1 ביולי 2021. להלן עיקרי ההסכם המתוקן: (להלן בבאור זה - ההסכם).

1. תקופת ההסכם תימשך עד ליום 31 בדצמבר 2030, אלא אם כן ההסכם יסתיים קודם לכן על ידי אחד הצדדים בהתאם לתנאי ההסכם. ככל וחברת החשמל לא תצרוך את הכמות המינימאלית התפעולית לה התחייבה כאמור בס"ק 3 להלן עד ליום 31 בדצמבר 2030, יוארך ההסכם באופן אוטומטי על מנת לאפשר את צריכת מלוא סך כמות ההתחייבות התפעולית, בכפוף להוראות ההסכם.
2. הכמות המינימאלית לחיוב שנקבעה בהסכם עומדת על כ- BCM 3 לשנה עד ליום 30 ביוני 2028. ההסכם כולל הוראות לעניין חישוב והתאמת הכמות המינימאלית לחיוב ובכלל זה בנסיבות של כח עליון או של אי אספקה על ידי המוכרים. מנגנון Carry Forward שהיה קבוע קודם לתיקון בוטל החל מיום 1 ביולי 2021.

**באור 38 - התחייבויות תלויות, התקשרויות, שעבודים וערבויות (המשך)****ב. התקשרויות (המשך)****1. הסכמים לאספקת גז טבעי משדה הגז "תמר"****ב. פרטים נוספים אודות ההסכם עם חברת החשמל (המשך)**

3. בנוסף לכמות המינימאלית לחיוב (אשר עמדה נכון ליום 1 ביולי 2021 על כ-20.7 BCM), חברת החשמל התחייבה לכמות מינימאלית תפעולית בהיקף שלא יפחת מכ-16 BCM, וזאת בתקופה שתחל מיום 1 ביולי 2021 ועד לתום תקופת ההסכם. הכמות המינימאלית לחיוב בתוספת הכמות המינימאלית התפעולית (אשר הינה כאמור לעיל ככל שתידרש לחברת החשמל בפועל) שחברת החשמל התחייבה לרכוש החל משנת 2022 הינה בין 3.5 BCM ל-4 BCM לשנה. כמו כן, התחייבה חברת החשמל להזמין גז טבעי על בסיס יומי בכמויות מינימאליות הקבועות בהסכם.
4. מחיר הגז עבור יחידה אחת של MMBtu עבור הכמות המינימאלית לחיוב - צמוד למדד המחירים הצרכן האמריקאי (CPI) בניכוי 1%. החל מיום 1 ביולי 2021 מחיר זה הופחת בשיעור גבוה במספר אחוזים בודדים מהשיעור המקסימלי להפחתה (25%) שהיה קבוע בהסכם עובר לתיקון, במסגרת מועד ההתאמה הראשון (ראו לעניין זה ס"ק 6 להלן). בנוסף לאמור, החל משנת 2022 ההצמדה כפופה גם למגבלות הבאות: שיעור עליה של עד 2.25% במדד - יילקח בחשבון במלואו; שיעור עליה במדד שבין 2.25% לבין 3.75% - לא יילקח בחשבון בשנה הרלבנטית, ייצבר ויילקח בחשבון בשנים העוקבות רק ככל ששיעור עליית המדד בהן יהא פחות מ-2.25% ובכל מקרה ההצמדה באותן השנים לא תעלה על 2.25%; שיעור עליה הגבוה מ-3.75% למדד - יילקח בחשבון במלואו (היינו: השיעור שעולה על 3.75% יילקח בחשבון באופן מלא). יובהר כי בכל המקרים הנ"ל, בניכוי 1% כאמור לעיל. מחיר הגז עבור כמות ההתחייבות התפעולית וכן עבור כל כמות נוספת, ככל שתירכש, על פי ההסכם, יהיה קבוע ויעמוד על מחיר הנמוך במעט מ-4 דולר ל- MMBtu ללא הצמדה.
5. בהסכם נקבעו מספר מועדים בהם רשאי כל צד לבקש התאמת המחיר:
6. נקבעו שני מועדים בהם רשאי כל צד לבקש התאמת המחיר ביחס לכמות המינימאלית לחיוב (בהתאם למנגנון שנקבע בהסכם), אם אותו צד בדעה כי המחיר שנקבע בחוזה אינו מתאים עוד לחוזה ארוך טווח עם קונה עוגן לצריכת גז טבעי לשימוש בשוק הישראלי: 1 ביולי 2021 (להלן - מועד ההתאמה הראשון) ו-31 בדצמבר 2024 (להלן - מועד ההתאמה השני). במסגרת התיקון בוצעה הפחתה במחיר הגז החל ממועד ההתאמה הראשון כאמור לעיל, וביחס למועד ההתאמה השני, נקבע כי ההתאמה שתבוצע למחיר תהיה בטווח של עד 10% (תוספת או הפחתה) מהמחיר באותו מועד.
- ביחס למחיר הגז בגין כמות ההתחייבות התפעולית, כל אחד מהצדדים יהיה זכאי לבקש התאמת מחיר, בטווח של עד 10% (תוספת או הפחתה) ביום 1 ביולי 2028.
- אם שותפי תמר וחברת חשמל לא יגיעו להסכמה על שיעורי התאמות המחירים כאמור לעיל, רשאי כל צד להפנות את העניין להליך בוררות.
7. על-פי ההסכם, אם שותפי תמר לא יספקו את כמויות הגז שהוזמנו על-ידי חברת החשמל בהתאם להוראות ההסכם ואי האספקה היא בכמות העולה על שעורי הסטייה המותרים על-פי ההסכם, אזי יפצו שותפי תמר את חברת החשמל בדרך של אספקת גז בחודש העוקב במחיר מופחת בכמות שלא סופקה. כמו כן, קובע ההסכם הפרות מיוחדות שבגינן ישולמו פיצויים בשיעורים גבוהים יותר. בהסכם נקבעו גבולות לאחריות כל אחד מהצדדים בגין הפרת חלק מהוראות ההסכם בשיעורים הקבועים בהסכם.
- בהמשך למחלוקות בין שותפי תמר, שותפי לווייתן והסדרים שונים שנעשו בין אלה לחברת חשמל, ביום 30 בינואר, 2021 חתמו שותפי תמר וחברת החשמל על הסכם פשרה, במסגרתו הוסכם, בין היתר, כי הכמויות שסופקו לחברת החשמל מכח הסדר פרטני של חלק משותפי תמר ובכלל זה ישראל מקו נגב 2 במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2020 בהיקף של 0.81 BCM יהיו במחיר קבוע שאינו צמוד, הנמוך ממחיר הגז בהסכם האספקה, בו ישאו כל שותפי תמר (היינו: ללא סבסוד של מי משותפי תמר על ידי השותפים האחרים). כן הוסכם, כי חברת החשמל תרכוש כמויות נוספות של גז בסך של לפחות כ-0.44 BCM במהלך המחצית הראשונה של שנת 2021 מעבר לכמות המינימאלית לחיוב על פי הסכם האספקה (כמויות הגז הטבעי אשר נרכשו בפועל על ידי חברת החשמל במחצית הראשונה של שנת 2021 היו כ-0.64 BCM).
- במסגרת הסכם הפשרה ויתרו הצדדים על תביעותיהם וטענותיהם.
- הסכם הפשרה נכנס לתוקף ביום 31 במאי 2021 לאחר התקיימות כל התנאים המתלים. במקביל להסכם הפשרה האמור נחתם מזכר עקרונות לשיווק בנפרד של הגז המופק ממאגר תמר, אשר בהמשך לו נחתם הסכם איזון למכר בנפרד ממאגר תמר. לפרטים נוספים ראו באור 38.ב.2.

## באור 38 - התחייבויות תלויות, התקשרויות, שעבודים וערבויות (המשך)

### ב. התקשרויות (המשך)

#### 1. הסכמים לאספקת גז טבעי משדה הגז "תמר"

##### ג. תיקון להסכם עם דליה אנרגיות

הסכם אספקת גז בין שותפי תמר לבין דליה נחתם ביום 8 בינואר 2012 ותוקן מעת לעת, לרבות בהתאם לתיקון מיום 19 בדצמבר 2021 (להלן - התיקון להסכם דליה), אשר נכנס לתוקף ביום 22 ביולי 2022 (לאחר התקיימות התנאים המתלים בו). ההסכם, כפי שתוקן, לרבות בהתאם לתיקון להסכם דליה, ייקרא להלן - הסכם דליה, ואלו עיקריו:

1. תקופת הסכם דליה הינה עד ליום 8 ביולי 2035. על אף האמור לעיל, תקופת הסכם דליה תסתיים ביום 8 ביולי 2034, בנסיבות האמורות בס"ק 5 להלן.
2. דליה התחייבה לרכוש כמות גז שנתית מינימאלית לחיוב (Take or Pay) בכפוף להפחתות הקבועות בהסכם דליה (להלן בבאור זה - הכמות השנתית המינימאלית לחיוב), כאשר, עם כניסת התיקון להסכם דליה לתוקף, החל מיום 1 ביולי 2022 (להלן - מועד התחילה) הכמות השנתית המינימאלית לחיוב הופחתה. ההוראות העיקריות החלות ביחס להתחייבות זו של דליה הינן כמפורט בבאור 38.1.א לעיל.
3. בנוסף, עם כניסתו של התיקון להסכם דליה לתוקף, התחייבה דליה לרכוש כמות מינימאלית יומית נוספת של גז (הנמוכה מהכמות אותה התחייבו המוכרות לספק לדליה כאמור בהסכם דליה), הנדרשת לצורך פעילותה ובהתאם לצרכיה התפעוליים, ובכפוף להפחתות הקבועות בהסכם (להלן בבאור זה - כמות ההתחייבות התפעולית היומית). כמות ההתחייבות התפעולית היומית תחושב על בסיס חודשי בהתאם לאמור בתיקון להסכם דליה. ככל ודליה לא תעמוד בהתחייבותה זו, ובכפוף להוראות הסכם דליה, יהיה עליה לשלם בגין אי רכישת כמויות אלו.
4. עד למועד התחילה, המחיר בגין כמויות גז שנלקחו תחת ההסכם היה מחיר בסיס, אשר צמוד בעיקרו לתעריף ייצור החשמל כפי שנקבע, מעת לעת, על ידי רשות החשמל (להלן - תעריף ייצור החשמל) בהתאם למנגנון הקבוע בהסכם דליה, ואשר כפוף למחיר רצפה. החל ממועד התחילה: המחיר וההצמדה הנ"ל חלים בגין הכמות השנתית המינימאלית לחיוב, כאשר בגין כמויות גז נוספות שתרכוש דליה מעבר לכמות השנתית המינימאלית לחיוב תשלם דליה מחיר גז הנמוך ממחיר הגז עבור הכמות השנתית המינימאלית לחיוב, שהוא צמוד בעיקרו לתעריף ייצור החשמל בהתאם למנגנון הקבוע בהסכם דליה, כאשר נקבע מחיר רצפה (להלן - המחיר התפעולי).
5. דליה רשאית לבקש עד ליום 8 ביולי 2033, כי מחיר הגז עבור כל כמויות הגז שתיצרכנה על-ידה בשנת ההסכם האחרונה יהא המחיר התפעולי. ככל שלא תתקבל הסכמת המוכרות לבקשת דליה, תקופת ההסכם תסתיים ביום 8 ביולי 2034 (חלף 8 ביולי 2035).
6. בנוסף הוסכם, כי פעמיים במהלך תקופת ההסכם רשאי כל צד לבקש להתאים את המחיר התפעולי שיחול באותו מועד בטווח של עד 5% (תוספת או הפחתה). התאמת המחיר תיכנס לתוקף ביום 30 ביוני 2026 וביום 30 ביוני 2030, לפי העניין. ההסכם קובע מנגנון להתאמת כמויות במידה והצדדים לא יגיעו להסכמה בנוגע להתאמת המחיר התפעולי.

##### ד. התקשרויות לייצוא גז טבעי

1. בחודש פברואר 2018 נחתם הסכם בין ניו-מד אנרגי ושרון לבין חברת Dolphinus Holdings Limited (להלן - דולפינוס או הרוכשת) למכירת גז טבעי מפרויקט תמר לדולפינוס (להלן - הסכם הייצוא 2018), אשר בחודש ספטמבר 2018 הוסב ליתר שותפי תמר, לרבות ישראל מקו נגב 2. בחודש ספטמבר 2019 נחתם תיקון להסכם הייצוא 2018 בין שותפי תמר לבין דולפינוס (להלן - הסכם הייצוא). כן נחתם הסכם בקשר עם הקצאת הקיבולת הזמינה במערכת ההולכה מישראל למצרים בין ניו-מד אנרגי ושרון לבין שותפי לווייתן ולבין שותפי תמר (Capacity Allocation Agreement) (להלן - הסכם הקצאת הקיבולת), כמתואר בס"ק 2 להלן. יצוין, כי במקביל לחתימת הסכם הייצוא ולחתימת הסכם הקצאת הקיבולת, נחתם תיקון להסכם הייצוא שנחתם בין שותפי לווייתן לבין דולפינוס במקביל לחתימת הסכם הייצוא 2018 (להלן - הסכם לווייתן המתוקן) בחודש יוני 2020 הסבה דולפינוס את הסכם הייצוא ל-Blue Ocean Energy (להלן - BOE), שהינה חברה קשורה לדולפינוס. ביום 24 בדצמבר 2019 נכנס הסכם הייצוא לתוקפו לאחר התקיימות התנאים המתלים בו. בחודש יולי 2020, החלה הזרמת הגז הטבעי ממאגר תמר למצרים על פי הסכם הייצוא. להלן תמצית תנאי הסכם הייצוא:
  - א. אספקת הגז על פי הסכם הייצוא הינה על בסיס מחייב (Firm).
  - ב. כמות הגז החוזית הכוללת שהתחייבו שותפי תמר לספק ל-BOE על פי הסכם הייצוא הינה כ- BCM 25.3 (להלן - הכמות החוזית הכוללת).



## באור 38 - התחייבויות תלויות, התקשרויות, שעבודים וערבויות (המשך)

### ב. התקשרויות (המשך)

#### 1. הסכמים לאספקת גז טבעי משדה הגז "תמר"

#### ד. התקשרויות לייצוא גז טבעי (המשך)

ג. מחיר הגז שיסופק ייקבע על-פי נוסחה המבוססת על מחיר חבית נפט מסוג ברנט (Brent) וכוללת "מחיר רצפה". הסכם הייצוא כולל מנגנון לעדכון המחיר בשיעור של עד 10% (תוספת או הפחתה) לאחר השנה החמישית (להלן בבאור זה - מועד ההתאמה הראשון) ולאחר השנה העשירית (להלן בבאור זה - מועד ההתאמה השני) של הסכם הייצוא בהתקיים תנאים מסוימים הקבועים בהסכם הייצוא. במקרה של אי הסכמה על שיעור עדכון המחיר, BOE תוכל להפחית את הכמות החוזית בשיעור של עד 50% במועד ההתאמה הראשון ובשיעור של עד 30% במועד ההתאמה השני. יצוין כי הסכם הייצוא כולל מנגנון תמריצים תלוי כמויות ובכפוף לגובה מחיר חבית נפט.

ד. האספקה על-פי הסכם הייצוא, החלה בחודש יולי 2020 ותהא עד ליום 31 בדצמבר 2034 או עד לאספקת מלוא הכמות החוזית הכוללת, המוקדם מביניהם (להלן בבאור זה - מועד סיום ההסכם). במקרה ש-BOE לא תרכוש את הכמות החוזית הכוללת עד ליום 31 בדצמבר 2034 יהיה כל צד רשאי להאריך את תקופת האספקה בעד שנתיים נוספות.

ה. על פי הסכם הייצוא התחייבו שותפי תמר לספק ל-BOE כמויות גז שנתיות כדלקמן: (i) בתקופה המתחילה ביום 30 ביוני 2020 ומסתיימת ביום 30 ביוני 2022: כ-100 MMSCF ליום (כ-1 BCM לשנה); ו- (ii) בתקופה המתחילה ביום 1 ביולי 2022 ומסתיימת במועד סיום ההסכם: כ-200 MMSCF ליום (כ-2 BCM לשנה).

ו. BOE התחייבה לרכוש או לשלם (Take or Pay) עבור כמויות רבעוניות ושנתיות מינימליות בהתאם למנגנון שנקבע בהסכם הייצוא, הכולל גם הפחתות הכמות השנתית המינימלית ל-50% עבור שנה קלנדרית בה המחיר הממוצע של חבית נפט מסוג ברנט (Brent) נמוך מ-50 דולר.

ז. יצוין כי, ככל שתופחת הכמות החוזית במקרה של אי הסכמה על שיעור עדכון המחיר כאמור בס"ק (ג) לעיל, זכותה של BOE להפחית את הכמות השנתית המינימלית כאמור בס"ק זה לעיל, תתבטל.

ח. נקודת המסירה של הגז ל-BOE נקבעה בהסכם הייצוא בחיבור בין מערכת נתג"ז לצינור המחבר בין מערכת ההולכה הישראלית באזור אשקלון לבין מערכת ההולכה המצרית (להלן - צינור EMG), כאשר הוכרה בהסכם אפשרות להסכמה על נקודת חיבור נוספת בעקבה. לקביעת נקודת מסירה נוספת בעקבה במסגרת מערכת ההסכמים להולכת גז למצרים דרך ירדן ראו באור 1.7.ד.1.ב.38 א. להלן.

ט. הסכם הייצוא כולל הוראות מקובלות הנוגעות לסיומו, ובנוסף הוראה לסיום הסכם הייצוא במקרה של סיום הסכם לווייתן המתוקן כתוצאה מהפרתו, ואי הסכמת שותפי תמר לספק גם את הכמויות האמורות בהסכם לווייתן המתוקן כמפורט בהסכם, וכן כולל מנגנוני פיצוי במקרה כאמור. למיטב ידיעת השותפות, הסכם לווייתן המתוקן כולל אף הוא הוראות דומות לגבי הסכם הייצוא.

2. לאחר מועד הדיווח, ביום 15 בפברואר 2024, התקשרו שותפי תמר (להלן בבאור זה - המוכרות) עם BOE בהסכם לתיקון הסכם הייצוא (להלן - התיקון להסכם הייצוא), שעיקריו כמפורט להלן:

א. המוכרות התחייבו לספק ל-BOE בתנאי הסכם הייצוא כמות גז חוזית כוללת נוספת של כ-43 BCM מעבר לכמות הקבועה בהסכם הייצוא, וזאת עד לתום תקופת הסכם הייצוא. הכמות השנתית שהתחייבו המוכרות לספק ל-BOE על פי התיקון האמור הנה כ-4 BCM לשנה (כמות יומית המשתנה על פני תקופת השנה הנעה בין 350 ל-450 MMSCF), זאת בנוסף לכמות השנתית של כ-2 BCM (200 MMSCF ליום) הקבועה בהסכם הייצוא (להלן - הכמויות הנוספות). לפרטים בדבר אישור הממונה על ענייני הנפט לייצוא כמויות גז נוספות ל-BOE מפרויקט תמר (להלן - אישור הייצוא), ראו באור 1.ג.15. יצוין, כי נוסף לכמויות הנוספות עשויה BOE לרכוש עוד כמויות על בסיס מזדמן (Spot). על-פי אישור הייצוא ניתן יהיה למכור גז בעסקאות על בסיס מזדמן עד 1.55 BCM לשנה בכפוף לתנאיו.

ב. התחייבות המוכרות לספק את הכמויות הנוספות (אשר הינה בכפוף להתקיימות התנאים המתלים כמפורט להלן) תחל ביום 1.7.2025. המועד האמור יכול שיידחה בתקופה נוספת של עד 90 יום ככל שלא יושלמו עבודות ההרחבה במתקני המוכרות (בעיקרן הנחת הצינור השלישי והשקעות במתקן הקבלה) (לפרטים נוספים אודות פרויקט ההרחבה, ראו באור 1.ג.15). וכן בתקופה נוספת בגין ארוע כוח עליון המונע את השלמת עבודות אלה (להלן - מועד תחילת אספקת הכמויות הנוספות). היעדר יכולת להעביר בפועל את הכמויות הנוספות או חלקן, שנובע מחוסר בקיבולת או בזמינות של מערכות ההולכה לא ייחשב להפרה של ההתחייבות האמורה.

**באור 38 - התחייבויות תלויות, התקשרויות, שעבודים וערבויות (המשך)****ב. התקשרויות (המשך)****1. הסכמים לאספקת גז טבעי משדה הגז "תמר"****ד. התקשרויות לייצוא גז טבעי (המשך)**

ג. כניסתה לתוקף של התחייבות המוכרות לספק את הכמויות הנוספות כפופה להתקיימות תנאים מתלים (להלן - התנאים המתלים לאספקה) כדלקמן: (1) קבלת החלטת השקעה סופית (FID) על ידי המוכרות, להרחבת מתקני המוכרות (התנאי המתלה האמור התקיים); ו-(2) התקשרות המוכרות בהסכמים שיאפשרו את שדרוג תשתיות ההולכה למצרים (midstream) וכן את הולכת הגז על-פי התיקון להסכם הייצוא; שניהם עד ליום 31 במרס 2024 (מועד שניתן להארכה בהסכמה בין הצדדים או בהתקיימות אירוע כוח עליון). במידה והתנאים המתלים לאספקה לא יתקיימו עד למועד הקבוע לכך, אזי ההוראות בתיקון להסכם הייצוא הנוגעות לכמויות הנוספות לא תיכנסנה לתוקף, אלא אם יוסכם אחרת על-ידי הצדדים.

ד. התיקון להסכם הייצוא כולל, בין היתר, את השינויים הנוספים הבאים:

- 1) שיעור הכמות המינימאלית לחיוב (Take or Pay - TOP) ביחס לכמויות הנוספות עלה במעט, ומנגנון הפחתת ה-TOP במקרה שמחיר חבית ברנט פוחת מ-\$50 למשך שנה קלנדרית, כמפורט בבאור 1.1.ד.1.ב.38, לא יחול ביחס לכמויות הנוספות;
- 2) מנגנון עדכון המחיר/כמות במועד ההתאמה הראשון (כמשמעות המונחים בבאור 1.1.ד.1.ב.38, לעיל) לא יחול בקשר עם הכמויות הנוספות. מנגנון עדכון המחיר במועד ההתאמה השני (כמשמעותו שם) יתייחס לכלל הכמויות תחת הסכם הייצוא המתוקן;
- 3) נמחק הסעיף המאפשר ל-BOE לבטל את ההסכם במקרה של סיום הסכם הייצוא בין BOE לבעלות הזכויות בפרויקט לווייתן כתוצאה מהפרתו (ראו באור 1.1.ד.1.ב.38, לעיל);
- 4) בנוסף לנקודות המסירה הקיימות באשקלון ובעקבה (ראו באור 1.1.ד.1.ב.38, לעיל), במידה והצדדים יחליטו לפתח את התשתיות הנחוצות להולכת גז טבעי לגבול ישראל-מצרים באזור ניצנה וממנה לרשת ההולכה המצרית, ובהתקיים תנאים מסוימים עד ליום 1 ביולי 2025, תתווסף ניצנה כנקודת מסירה במועד השלמת הקמתה.

ה. אין שינוי מהותי במחיר הקבוע בהסכם הייצוא.

ו. כניסתו לתוקף של התיקון להסכם הייצוא הייתה כפופה להתקיימות תנאים מתלים, הכוללים קבלת רולניג מרשויות המס על ידי המוכרות למכירה והולכה של גז טבעי ל-BOE (ככל שיידרש), וכן התקשרות בין BOE ללקוחותיה בהסכם למכירת הכמויות הנוספות. ביום 1 באפריל 2024 אישרו המוכרות ו-BOE, כי התקיימו התנאים המתלים לכניסתו לתוקף של התיקון להסכם הייצוא, והסכימו לדחות את המועד האחרון להתקיימות התנאים המתלים לאספקה עד ליום 31 במאי 2024, כשהמוכרות תהיינה רשאיות לוותר על קיום התנאי האמור בנוגע להסכם ההולכה מול חברת ההולכה בישראל (נתג'ז).

3. בד בבד עם חתימת הסכם הייצוא, נחתם הסכם הקצאת הקיבולת (כפי שתוקן ביום 21 באוגוסט 2023), שעיקרו כדלקמן:

א. חלוקת הקיבולת במערכת ההולכה מישראל למצרים (צינור EMG וצנרת ההולכה בישראל) תהיה על בסיס יומי, לפי סדר קדימות שנקבע, כדלקמן:

- 1) רובד ראשון - עד 350 MMSCF ליום יוקצה לטובת שותפי לווייתן.
  - 2) רובד שני - הקיבולת מעבר לרובד הראשון, עד 150 MMSCF ליום עד ליום 30 ביוני 2022 (להלן - מועד הגדלת הקיבולת), ולאחר מועד הגדלת הקיבולת עד 200 MMSCF ליום - תוקצה לטובת שותפי תמר.
  - 3) רובד שלישי - כל קיבולת נוספת מעבר לרובד השני תוקצה לטובת שותפי לווייתן.
- ב. שותפי תמר שילמו סכום של 50 מיליון דולר (להלן - דמי השתתפות תמר) ושותפי לווייתן שילמו סכום של 200 מיליון דולר (להלן - דמי השתתפות לווייתן), וזאת בתמורה להתחייבות לאפשר הזרמת גז טבעי ממאגרי תמר ולווייתן והבטחת קיבולת בצינור EMG והכל לצורך מימוש הסכם הייצוא והסכם לווייתן המתוקן. יצוין, כי דמי השתתפות תמר ודמי השתתפות לווייתן הסופיים נקבעו בהתאם ליחס כמויות הגז שסופקו בפועל על-ידי שותפי תמר ושותפי לווייתן דרך צינור EMG וצנרת ההולכה בישראל עד ליום 30 ביוני 2022 (לרבות כמויות גז שטרם סופקו ושולם בגינם מכוח התחייבות Take or Pay). דמי השתתפות הסופיים בהם חויבו שותפי תמר הסתכמו בכ-43 מיליון דולר.
- 1) בנוסף, נקבעו בהסכם הקצאת הקיבולת הסדרים להשתתפות בעלויות בקשר עם הזרמת הגז וכן השקעות שיידרשו לצורך ניצול מקסימלי של הקיבולת בצינור EMG, שתשולמנה בחלוקה בין שותפי לווייתן לבין שותפי תמר.

**באור 38 - התחייבויות תלויות, התקשרויות, שעבודים וערבויות (המשך)****ב. התקשרויות (המשך)****1. הסכמים לאספקת גז טבעי משדה הגז "תמר"****ד. התקשרויות לייצוא גז טבעי (המשך)****3. (המשך):****ב. (המשך)**

2) תקופת הסכם הקצאת הקיבולת הינה עד לסיום הסכם הייצוא, אלא אם הגיע לסיומו קודם לכן במקרים הבאים: הפרת התחייבות תשלום שלא תוקנה על ידי הצד המפר; במקרה בו רשות התחרות לא אישרה הארכתו של הסכם הקיבולת וההפעלה (Capacity Lease & Operatorship Agreement) של צינור EMG לצורך הזרמת גז טבעי מישראל למצרים, מעבר לתקופה של 10 שנים ממועד חתימתו בהתאם להחלטת הממונה על התחרות. כמו כן, לכל צד תהיה זכות לסיים את חלקו בהסכם הקצאת הקיבולת ככל שהסכם הייצוא שלו בוטל.

4. בחודש מאי 2019 נחתם בין נתג'יז לבין שברון הסכם לאספקת שירותי הולכה לא רציפים (Interruptible) (להלן - הסכם 2019) בקשר עם הזרמת גז טבעי ממאגר תמר וממאגר לווייתן אל נקודת הקבלה של צינור EMG באשקלון, אשר ממנה מוזרם הגז למצרים באמצעות צינור EMG. בהסכם 2019 נקבע, בין היתר, כי התשלום על-פיו יתבצע על בסיס כמות הגז שתוזרם בפועל במערכת ההולכה של נתג'יז, בכפוף להתחייבות שברון לתשלום בגין כמויות מינימאליות. בחודש דצמבר 2023 נחתם בין שברון לבין נתג'יז תוספת להסכם 2019, לפיה הסכם 2019 יוארך עד למוקדם מבין: (א) מועד פקיעת ההסכם בהתאם לתנאיו; (ב) יום 1 בינואר 2025; (ג) מועד תחילת ההזרמה, כהגדרתו בהסכם ההולכה המפורט להלן.

5. בחודש ינואר, 2021 התקשרה שברון, כמפעילה בפרויקט תמר ובפרויקט לווייתן, עם נתג'יז בהסכם לאספקת שירותי הולכה על בסיס מחייב (Firm), אשר תוקן ביום 21 בדצמבר 2023, לצורך הזרמת גז טבעי ממאגר תמר וממאגר לווייתן אל נקודת הקבלה של צינור EMG באשקלון על מנת לייצא למצרים (להלן - הסכם ההולכה), שעיקריו כדלקמן:

א. נתג'יז תקים את מקטע מערכת ההולכה הימית אשדוד-אשקלון, בכפוף להוראות הסכם ההולכה.  
 ב. נתג'יז התחייבה לספק שירותי הולכה (על בסיס מחייב) לגז הטבעי שיסופק ממאגר תמר וממאגר לווייתן, לרבות שמירה על קיבולת בסיסית במערכת ההולכה בהיקף שנתי של כ-5.5 BCM (להלן בבאור זה - הקיבולת הבסיסית), בתמורה לתשלום דמי קיבולת קבועים (Capacity) בגין הקיבולת הבסיסית ודמי הולכה בגין כמות הגז שתוזרם בפועל (Throughput) בהתאם לתעריפי ההולכה המקובלים בישראל, כפי שיעודכנו מעת לעת (להלן - התעריף הרגיל) (למועד אישור הדוחות הכספיים דמי הקיבולת וההזרמה הנגבים על ידי נתג'יז מלקוחותיה עומדים על סך של כ-79 אגורות ל-MMbtu). כמו כן, התחייבה נתג'יז לספק שירותי הולכה לא רציפים על בסיס מזדמן (Interruptible) של כמויות נוספות מעבר לקיבולת הבסיסית, בכפוף לקיבולת שתהיה זמינה במערכת ההולכה, בתמורה לדמי הזרמה בגין כמויות הגז שיוזרמו בפועל כקבוע בהסכם ההולכה.

ג. תקופת ההולכה על פי הסכם 2019 תוארך עד ליום 1 בינואר 2025, או עד מועד תחילת ההזרמה על-פי הסכם ההולכה, לפי המוקדם מביניהם.

ד. מועד תחילת אספקת שירותי ההולכה על-פי הסכם ההולכה יתרחש בתוך חלון של שישה חודשים, אשר נקבע על ידי נתג'יז בין חודש אפריל 2023 לחודש אוקטובר 2023 (לאחר שנדחה על פי תנאי הסכם ההולכה), ובכפוף להתקיימותם של תנאים מתלים (אשר האחרון מביניהם התקיים בחודש אפריל 2023) (להלן - מועד תחילת ההזרמה). בחודש פברואר 2023 קיבלה שברון מכתב מנתג'יז, לפיו בעקבות תקלה באוניה המבצעת עבודות התשתית להנחת הצנרת הימית עבור נתג'יז במקטע מערכת ההולכה הימית אשדוד-אשקלון (להלן - העבודות), ובהמשך להערכה ראשונית שקיבלה נתג'יז מאת הקבלן המבצע של העבודות, צפויה דחייה של לפחות 6 חודשים בהשלמתן, כך שחלון הזמן בו יכול לחול מועד תחילת ההזרמה נדחה לתקופה בין יום 1 באוקטובר 2023 ליום 1 באפריל 2024. בנוסף, בחודש אוקטובר 2023 קיבלה שברון הודעה מנתג'יז, לפיה בעקבות מלחמת "חרבות ברזל" הופסקו העבודות, וכי הצפי למועד תחילת ההזרמה הינו לפחות ארבעה חודשים ממועד חידוש העבודות.

**באור 38 - התחייבויות תלויות, התקשרויות, שעבודים וערבויות (המשך)****ב. התקשרויות (המשך)****1. הסכמים לאספקת גז טבעי משדה הגז "תמר"****ד. התקשרויות לייצוא גז טבעי (המשך)****5. (המשך)**

לאחר מועד הדיווח, בחודש פברואר 2024, שלחה שברון לנתג"ז מכתב ובו טענה, בין היתר, כי מועד תחילת ההזרמה התרחש ביום 30 באפריל 2023, לכל המאוחר והחל ממועד זה, נתג"ז מחויבת לספק לשברון את שירותי ההולכה במסגרת הסכם ההולכה ולהחזיר לשברון את עודפי דמי ההולכה שגבתה מהמועד האמור ועד היום. נתג"ז דחתה את כל טענות שברון. לאחר מועד הדיווח, בחודש פברואר 2024 הודיע הקבלן האחראי לעבודות לנתג"ז, כי הוא עובר לאתר אחר וכי הוא צפוי לחזור לקראת אוגוסט-ספטמבר 2024 על מנת להשלים את התחייבויותיו בפרויקט. חידוש העבודות מותנה באישורים רגולטורים החלים על הקבלן. לאור האמור, קיימת אי ודאות לגבי מועד הסיום המשוער של הפרויקט האמור ועלותו הסופית.

ה. הסכם ההולכה יסתיים במועד המוקדם מבין: (א) המועד בו הכמות הכוללת שתוזרם תהיה כ-44 BCM; (ב) בחלוף 8 שנים ממועד תחילת ההזרמה בפועל; או (ג) עם פקיעת רישיון ההולכה של נתג"ז. היה והצדדים יסכימו על הגדלת הקיבולת הבסיסית אִזי הכמות הנזכרת בס"ק (א) לעיל תגדל בהתאם. להערכת ישראלמקו נגב 2, לא צפוי קושי בהארכת ההסכם עם סיומו בתעריפי הקיבולת וההולכה שיהיו נהוגים באותו מועד.

ו. בהתאם להחלטת המועצה, חלקם של השותפים בתמר והשותפים בלוויתן בעלות הכוללת של הקמת המקטע הימי אשדוד-אשקלון ובעלויות ההקדמה של הכפלת המקטעים דור-חגית ושורק-נשר (המוערכות בסך כולל של כ-844 מיליון ש"ח) הינו כ-477 מיליון ש"ח (56.5%) בהתאם להסכם הקצאת הקיבולת (כהגדרתו להלן). נכון ליום 31 בדצמבר 2023 שילמה ישראלמקו נגב 2 סך של כ-45 מיליון ש"ח (כ-12.5 מיליון דולר) המהווה את חלקה בעלויות האמורות, אשר נכללו בסעיף השקעות, חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך.

ז. בהתאם להחלטת המועצה יעמידו השותפים בתמר והשותפים בלוויתן ערבויות בנקאיות להבטחת חלקה של נתג"ז בעלות הקמת התשתית האמורה, וכן ערבויות בנקאיות להבטחת חלק מההתחייבויות על-פי הסכם ההולכה הכלל כמפורט בהסכם ההולכה.

ח. ישראלמקו נגב 2 העמידה ערבויות בנקאיות בהתאם לאמור לעיל אשר נכון למועד אישור הדוחות הכספיים עומדות על סך כולל של כ-43 מיליון ש"ח (כ-12 מיליון דולר).

ט. בהסכם ההולכה נקבע כי אם ייפסק ייצוא הגז הטבעי מפרויקט תמר ומפרויקט לווייתן למצרים, תהיה שברון רשאית לבטל את הסכם ההולכה בכפוף לתשלום פיצוי לנתג"ז בגין הביטול המוקדם, בסכום השווה לסך של 120% מעלויות ההקמה של המקטע הימי אשדוד-אשקלון, בתוספת עלויות ההקדמה של הכפלת המקטעים דור-חגית ושורק-נשר, ובניכוי הסכומים ששילמה שברון עד למועד הביטול בגין עלויות ההקמה וההקדמה כאמור ובגין הזרמת הגז תחת הסכם ההולכה. אם לאחר ביטול הסכם ההולכה יחודש הייצוא למצרים, אִזי יחודש הסכם ההולכה בכפוף ובהתאם לקיבולת שתהיה זמינה במערכת ההולכה באותה עת.

י. הסכם ההולכה הותנה בתנאים מתלים מסויימים, וביום 14 בפברואר 2021, מסרה שברון לשותפי תמר כי התקיימו כל התנאים המתלים לכניסתו לתוקף של הסכם ההולכה.

6. בד בבד עם חתימת הסכם ההולכה, חתמו שברון, ישראלמקו נגב 2 ויתר השותפים בתמר והשותפים בלווייתן על הסכם שירותים (להלן בבאור זה - הסכם השירותים) במסגרתו נקבע, בין היתר, כי השותפים בתמר והשותפים בלווייתן יהיו זכאים להוליך גז (באמצעות שברון) תחת הסכם ההולכה, וכן יהיו אחראים לקיום כל החובות וההתחייבויות של שברון על-פי הסכם ההולכה (back-to-back), כאילו היו צד להסכם ההולכה, כל אחד בהתאם לחלקו כפי שנקבע בהסכם הקצאת הקיבולת ובהתאם להסכם השירותים. עוד נקבע בהסכם השירותים, כי הקיבולת הבסיסית שתשמר במערכת ההולכה לשותפים בתמר ולשותפים בלווייתן תוקצה בין השותפים בתמר לבין השותפים בלווייתן בשיעורים של 31% ו-69%, בהתאמה, ותהיה בהתאם לסדר הקבוע בהסכם הקצאת הקיבולת. על אף האמור בהסכם הקצאת הקיבולת, השותפים בתמר והשותפים בלווייתן ישאו בדמי הקיבולת (Capacity) בהתאם לחלקם היחסי בקיבולת הבסיסית כאמור לעיל, ללא קשר לניצול בפועל של הקיבולת הבסיסית. כן נקבעו הסדרים נוספים המאפשרים לכל קבוצת שותפים שימוש בקיבולת בסיסית בלתי מנוצלת של קבוצת השותפים האחרת, וכן הגדלת הקיבולת הבסיסית ללא קבלת הסכמת קבוצת השותפים האחרת ובכפוף להסכם הקצאת הקיבולת.

## באור 38 - התחייבויות תלויות, התקשרויות, שעבודים וערבויות (המשך)

### ב. התקשרויות (המשך)

1. הסכמים לאספקת גז טבעי משדה הגז "תמר"

#### ד. התקשרויות לייצוא גז טבעי (המשך)

7. ביום 2 במרס 2022 החלה הזרמת גז טבעי ממאגר תמר דרך ירדן למצרים בהתאם למערכת הסכמים שמטרתם לאפשר הזרמת גז טבעי כאמור, הכוללת את ההסכמים שלהלן:

א. תיקון להסכם הייצוא, במסגרתו הוסכם, בין היתר, על נקודת מסירה נוספת כאמור בבאור 4.1.2.1.38.

ב. הסכם בין חברה קשורה של שברון (להלן - החברה הקשורה) לבין Jordanian Egyptian FAJR For Natural Gas Transmission & Supply Company (להלן - FAJR), לאספקת שירותי הולכה לא רציפים (Interruptible) בקשר עם הזרמת גז טבעי ממאגרי תמר ולוויתן באמצעות מערכת ההולכה בירדן, מנקודת הכניסה בגבול בין ישראל לירדן אל נקודת המסירה בגבול בין ירדן למצרים בסמוך לעקבה (להלן - הסכם FAJR), במסגרתו נקבע, בין היתר, כי התשלום על-פי הסכם FAJR יתבצע על בסיס כמות הגז שתוזרם בפועל במערכת ההולכה של FAJR. כן נקבע כי תקופת הסכם FAJR הינה ל-5 שנים ממועד ההזרמה, אלא אם יסתיים קודם לכן בהתאם להוראות הקבועות בו.

ג. הסכם שירותים בין החברה הקשורה, שברון ויתר בעלי הזכויות במאגרי תמר ולוויתן במסגרתו נקבע, בין היתר, כי התקשרות החברה הקשורה בהסכם FAJR נעשית עבור ולטובת בעלי הזכויות במאגרי תמר ולוויתן לצורך ייצוא גז טבעי למצרים ממאגרי תמר ולוויתן על בסיס 'back-to-back', כאילו הם היו צד להסכם האמור. כן נקבע כי השימוש במערכת ההולכה של FAJR יתבצע בהתאם למנגנון, לתנאים ולסדר העדיפויות שפורטו בהסכם כאמור המבוססים, בין היתר, על הקיבולת של צינור EMG, הקיבולת הפנויה ואילוצי מערכת ההולכה של FAJR והזמנות הגז שיבוצעו מכח הסכמי הייצוא למצרים בין BOE לבין בעלי הזכויות במאגרי תמר ולוויתן.

ד. הסכם בין שברון לבין נתג'ז לאספקת שירותי הולכה לא רציפים (Interruptible) בקשר עם הזרמת גז טבעי ממאגר תמר אל נקודת החיבור למערכת ההולכה של FAJR בגבול בין ישראל לירדן (להלן - הסכם נתג'ז), במסגרתו נקבע, בין היתר, כי התשלום על-פי הסכם נתג'ז יתבצע על בסיס כמות הגז שתוזרם בפועל במערכת ההולכה של נתג'ז, בכפוף להתחייבות לתשלום בגין כמות מינימלית כמפורט בהסכם נתג'ז. תקופת הסכם נתג'ז נקבעה תחילה עד ליום 1 בינואר 2023, והוארכה עד ליום 1 בינואר 2025, אלא אם יסתיים קודם לכן בהתאם להוראותיו, או אם יוארך בהסכמה בין הצדדים בכפוף להחלטות רשות הגז הטבעי באותו מועד. הוסכם בין בעלי הזכויות בתמר, כי התקשרות שברון בהסכם נתג'ז נעשית עבור כל בעלי הזכויות בתמר, וכי הם יישאו בכל ההתחייבויות והזכויות בהסכם נתג'ז על בסיס 'back-to-back'. יצוין, כי בשנת 2023 ההקצאה בצינור הייצוא לירדן בין תל קשיש לבין מעבר שיח חוסיין (להלן - קו ירדן צפון) לשותפי תמר עמדה על כ-1 BCM לשנה, וההזרמה נעשתה על בסיס שאינו רציף (interruptible) בלבד. במכתב מיום 6.11.2023 עדכנה רשות הגז הטבעי בין היתר, כי יכולת ההולכה הפנויה השנתית לשנת 2024 בקו ירדן צפון הינה כ-4.2 BCM לשנה. כמו כן, הובהר כי הסכמי ההזרמה בקו ירדן צפון יחתמו על בסיס שאינו רציף (interruptible) בלבד. במכתב מיום 17 בדצמבר 2023, השיבו שותפי תמר למכתב האמור שברצונם לקבל הקצאה של 50% מיכולת זו.

2. ביום 23 בפברואר 2021 חתמו שותפי תמר על הסכם איזון (להלן - הסכם האיזון), שמטרתו לאפשר לשותפי תמר לשווק את חלקם בגז במאגר תמר במקרה שהשווק יעשה שלא על-ידי כל השותפים במאגר (זאת מבלי לגרוע מהאפשרות לשווק משותף של גז מהמאגר בכפוף להחלטות רגולטוריות). הסכם האיזון כולל, בין היתר, הסדרים ומנגנונים שונים המאפשרים לשותף במאגר לשווק גז מעבר לחלקו היחסי בגז המופק, בכפוף לקיבולת פנויה על בסיס יומי, וככל ששותף אחר בחר שלא לשווק את חלקו בגז כאמור, וכן הסדרי איזון שיחולו בין השותפים במקרה כאמור (בכסף או בגז), במטרה לאזן את זכויות השותפים ביחס לגז שנמכר בהתאם לחלקם היחסי במאגר. כן נקבעו הסדרים לזכות הצטרפות של שותף לכל הסכם למכירת גז שהתקשר בו שותף אחר במאגר. הסכם האיזון נכנס לתוקף בחודש מאי 2021 ויהא בתוקף עד לסיום הסכם התפעול המשותף.

3. חברה מאוחדת משמשת כשותף כללי בשותפות המוגבלת ישראלמקו נגב 2. על פי פקודת השותפויות (נוסח חדש), תשל"ה - 1975, השותף הכללי חב בכל חיוביה של שותפות מוגבלת, ובהתאם לכך תהיה החברה המאוחדת חייבת באותם חיובים של השותפות המוגבלת (אם יהיו כאלה) שזו לא תעמוד בקיומם.

**באור 38 - התחייבויות תלויות, התקשרויות, שעבודים וערבויות (המשך)****ב. התקשרויות (המשך)**

4. מפעילת פרויקט תמר, שברון זכאית להחזר הוצאותיה הישירות בקשר עם תפקידה כמפעילה. בשנת 2016 חתמו השותפים בפרויקט תמר, ובכללם ישראל מקו נגב 2, על תיקון להסכם התפעול המשותף, לפיו החל מה-1 בינואר 2016 ישולמו למפעילה הוצאות עקיפות (עלות שירותים עקיפים ותקורה) בשיעור של 1% מכלל ההוצאות הישירות, כהגדרתן בהסכם התפעול המשותף, וזאת בכפוף להחלטות מסוימות.

5. לחברות מאוחדות מקרקעין בתל אביב בשטח כולל של כ-10 דונם, אשר על חלקם היה בנוי בניין הידוע כבית אגד (אשר נהרס על ידי החברות המאוחדות בשנת 2020). על פי הת.ב.ע. החלה על המקרקעין ניתן לבנות כ-47,500 מ"ר שטח עיקרי וכן כ-20,500 שטחי שירות מעל הקרקע וכ-62,500 מ"ר שטחי שירות מתחת למפלס הקרקע ביעודים שונים.

בשנת 2015, נחתם הסכם בין עיריית תל-אביב (להלן - העירייה) לבין החברות המאוחדות, במסגרתו התחייבו החברות המאוחדות לממן עבודות פיתוח מסוימות עד לסך של כ-22 מיליון ש"ח צמוד למדד המחירים לצרכן של חודש דצמבר 2013. החברות המאוחדות משלמות את הסכום האמור בהתאם להוראות ההסכם ונכון למועד הדוח, שולם על ידן סך של כ-5 מיליון ש"ח. נכון למועד אישור הדוח עבודות הפיתוח האמורות נמצאות בשלבי סיום. כמו כן, סוכם כי החברות המאוחדות ישלמו היטל השבחה בסך של כ-45 מיליון ש"ח צמוד למדד המחירים האמור וזאת במועד הקבוע בדיון. הקבוצה לא כללה הפרשות בגין היטל ההשבחה מאחר ונכון למועד אישור הדוח, טרם התקבל היתר בנייה.

**6. הסכמים ועסקאות מהותיות עם אגד**

1. בין חברות מאוחדות לבין אגד נחתם הסכם שכירות שהסדיר את כלל ההשכרות (לרבות נכסים שהינם בשותפות עם אחרים) לאגד. על פי ההסכם, תקופת השכירות תהא 10 שנים פחות חודש, שראשיתה ביום 1 בינואר 1995. במועד הדוח החזיקה אגד ב-8 נכסים אשר הושכרו לה בהתאם להסכם האמור.

2. כמו כן, במועד הדוח החזיקה אגד ב-4 נכסים נוספים אשר הושכרו לה במסגרת תוספות להסכם המסגרת, בהם נקבעו תקופות שכירות שונות, כפי שנקבע בכל תוספת. בשנת 2023 הסתכמו ההכנסות מאגד בגין הנכסים הכלולים בהסכם לסך של כ-69 מיליון ש"ח המהווה כ-72% מסך ההכנסות מאגד (שנת 2022 - כ-64 מיליון ש"ח).

3. בהתאם להסכם המסגרת, אגד העניקה לחברה מאוחדת (להלן - המשכירה) אופציה להאריך את תקופת השכירות בגין מושכרים התחבורתיים, ו/או איזה מהם, לתקופות שכירות נוספות, כל אחת בת 10 שנים פחות חודש (להלן - תקופה/ות השכירות הנוספת/ות), החל מתום תקופת השכירות וחוזר חלילה מידי תום תקופת שכירות נוספת (להלן - האופציה). האופציה ניתנת למימוש על ידי מתן הודעה מראש ובכתב מאת המשכירה לאגד, בת שנה לפחות לפני תום תקופת השכירות, או תום כל אחת מתקופות השכירות הנוספות. ככל שהמשכירה לא תממש את האופציה, תחול עליה חובה להעמיד בגין כל נכס תחבורתי סידור חלוף בתנאים שנקבעו בהסכם המסגרת. בתקופות השכירות הנוספות, אגד רשאית לסיים את תקופת השכירות של הנכסים התחבורתיים בהודעה מראש בת שנתיים. לגבי שטח מנהלתי בתחנה מרכזית של עד 1,500 מ"ר הודעת הסיים יכולה להיות בת 6 חודשים בלבד, ולגבי שטח מנהלתי העולה על 1,500 מ"ר - ההודעה תהא שנה מראש.

למשכירה ניתנה הזכות לדרוש מאגד פינוי מוקדם של מושכר כלשהו למטרת בינוי ופיתוח הנכס וזאת, בהודעה מוקדמת בת שנתיים. במקרה כזה תחול על המשכירה החובה להעמיד לרשות אגד נכס חילופי שיאפשר לאגד שימוש כפי שעשתה במסגרת המושכר שפונה בפינוי מוקדם, באותם תנאים, ככל שלא נקבע אחרת. לאגד מושכרים נכסים נוספים אשר תנאי השכירות בגינם נקבעו בהסכמים נפרדים. ההכנסה בגין נכסים אלו בשנת הדוח הסתכמה לסך של כ-24 מיליון ש"ח. מתוך הסכום האמור סך של כ-12 מיליון ש"ח הינו בגין התחנה המרכזית החדשה בתל אביב וסך של כ-12 מיליון ש"ח הינם בגין נכסים המשלבים מרכזים מסחריים ותחבורה אשר החוזים בהם מסתיימים בתאריכים שונים.

**באור 38 - התחייבויות תלויות, התקשרויות, שעבודים וערבויות (המשך)****ב. התקשרויות (המשך)**

7. בחודש יוני 2020, נחתם בין חברות מאוחדות לגופים מוסדיים הסכם להעמדת מסגרת אשראי והלוואות בסכום של עד 450 מיליון ש"ח (להלן - הסכם המימון). מסגרת האשראי הועמדה לתקופה של 18 חודשים (להלן - תקופת המסגרת) אשר במהלכה תהיינה החברות המאוחדות זכאיות לקבל הלוואות לטווח קצר שמועד פרעונן האחרון יהיה בתום תקופת המסגרת, בריבית בנק ישראל בתוספת 2%, או הלוואה לטווח ארוך אשר מועד פרעונה האחרון יהיה בתום 84 חודשים ממועד חתימת ההסכם (או 66 חודשים מתום תקופת המסגרת ככל שנמשכו במהלכה הלוואות לטווח קצר כאמור) בריבית שלא תפחת משיעור של 2% צמודת מדד. ההלוואות האמורות יובטחו בשעבוד בדרגה ראשונה על הדירות המיועדות להשכרה בפרויקט נצבא סיטי בצומת קסם. בנוסף, החברה המאוחדת ערבה לקיום כל התחייבויות החברות המאוחדות על פי ההסכם האמור. ביום 2 במרס 2022, נחתם בין החברות המאוחדות לגופים המוסדיים האמורים, כתב תיקון להסכם המימון, אשר במסגרתו יכול ותועמדה אחת משתי הלוואות: הראשונה, הלוואה לטווח ארוך בריבית שנתית קבועה שתקבע לפי מועד העמדת ההלוואה בפועל, בהתאם למנגנון שנקבע בכתב התיקון, המשקלל תשואות של אג"ח ממשלתיות בתוספת מרווח של 2% כאשר הקרן והריבית תפרענה ב-21 תשלומים רבעוניים שווים כאשר התשלום הראשון יבוצע בתום 24 חודשים מיום 28 בדצמבר 2021 והתשלום האחרון בחלוף 84 חודשים מיום 28 בדצמבר 2021 או כל מועד אחר עליו יוסכם. השנייה, הלוואה מתגלגלת לטווח קצר בריבית שנתית בשיעור ריבית בנק ישראל בתוספת מרווח של 1.7% כאשר הקרן והריבית יכולות להיפרע בתשלום אחד, במהלך כל יום עסקים החל מיום 28 בדצמבר 2021 ועד חלוף 24 חודשים או כל מועד אחר עליו יוסכם. ביתר תנאי הסכם המימון לא חל שינוי. נכון למועד הדיווח לא ניצלה החברה המאוחדת אף אחת מהלוואות האמורות. בחודש דצמבר 2023 נחתם תיקון להסכם המימון שעיקריו הם כי איירפורט סיטי הינה לוזה ביחד עם החברות המאוחדות (חלף ערבה), וכן כי התקופה במסגרתה ניתן יהיה למשוך את ההלוואה (בין לזמן קצר ובין לזמן ארוך) תעמוד על 24 חודשים ממועד חתימת התיקון להסכם ההלוואה, מסגרת האשראי הכוללת תעמוד על 500 מיליון ש"ח מתוכה בשלב ראשון ניתן יהיה למשוך 450 מיליון ש"ח וככל שאיירפורט סיטי והחברות המאוחדות יבקשו למשוך 50 מיליון ש"ח נוספים, הדבר יהיה כרוך בתיקון השעבודים הרשומים כיום לטובת המלווים. במהלך תקופת המסגרת ניתן יהיה לקבל הלוואות לטווח קצר שמועד פרעונן האחרון יהיה בתום תקופת המסגרת בריבית כפי שיקבע בנק ישראל לצורך מתן או קבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים (להלן - ריבית בנק ישראל) בתוספת מרווח שנקבע בכתב התיקון האמור וכן הלוואה לתקופה של עד 66 חודשים ממועד תום תקופת המסגרת, בריבית בתוספת מרווח בהתאם למנגנון שנקבע בכתב התיקון.
8. לקבוצה התחייבויות כלפי רמ"י בהתאם להסכמי פיתוח שונים שנחתמו עימו והכוללים, בין היתר, עמידה בלוחות זמנים הקבועים בכל אחד מהסכמי הפיתוח. להערכת הנהלת השותפות, הקבוצה תעמוד בלוחות הזמנים האמורים ו/או תגיע, במידת הצורך, להסדר להארכתם.
9. בשנת 1997 התקשרה איירפורט סיטי עם ברקת, מושב עובדים של הפועל המזרחי להתיישבות חקלאית שיתופית (להלן - ברקת) בהסכם (להלן - ההסכם) שעניינו התכנון הפיתוח והבניה במקרקעין שברקת הייתה בעלת הזכויות בהם ואשר ייעודם היה חקלאי (להלן - פרויקט איירפורט סיטי) במסגרתו, התחייבה איירפורט סיטי לבנות עבור ברקת שטחים מבונים (להלן - שטחי ברקת) כתמורה נטו המשקפים כ- 7% מהשטחים המבונים. בין איירפורט סיטי לבין ברקת התגלעו חילוקי דעות בקשר עם יתרת הזכויות המגיעות לברקת ביחס לשלושה מגרשים בפרויקט איירפורט סיטי (להלן - המגרשים), אשר הועברו להכרעת בורר מוסכם. בחודש מאי 2017 התקבל פסק בורר סופי, אשר קבע כי לברקת אין זכויות נוספות מעבר לזכות לקבלת שטחים מבונים בהיקף של 4,500 מ"ר בפרויקט איירפורט סיטי. בשנת 2018 ניתן פסק דין בהסכמה, על פיו אישר בית המשפט את פסק הבורר האמור, למעט סעיפים העוסקים בדמי שכירות (7%) אשר לטענת ברקת הינה זכאית להם בגין המרכז המסחרי בפרויקט איירפורט סיטי ואשר לפי פסק הבורר ברקת זכאית לתבעם. בשנת 2018 הגישה ברקת בקשה בדרך של המרצת פתיחה, להורות ולהצהיר כי איירפורט סיטי הפרה את ההסכם נשוא פסק הדין שניתן בהסכמה כאמור, במסגרתו התחייבה איירפורט סיטי לבנות עבור ברקת בניין משרדים חלף הזכויות במגרשים וזאת בשל הפרתו היסודית, לטענתה, על ידי איירפורט סיטי וכי ההסכם האמור בטל ומבוטל וליתן לברקת היתר לפיצול סעדים באופן שתוכל לתבוע סעדים כספיים בתביעה נפרדת. איירפורט סיטי דחתה את הטענות בדבר הפרת ההסכם האמור וזכותה של ברקת לבטלו. למועד הדיווח הסתיימה הקמת המבנה הכולל את השטחים המגיעים לברקת כאמור (בהיקף של 4,500 מ"ר) והתקבל אישור לאכלוס (טופס 4).

**באור 38 - התחייבויות תלויות, התקשרויות, שעבודים וערבויות (המשך)****ב. התקשרויות (המשך)****9. (המשך)**

בחודש אפריל 2021, הוגש על ידי מושב ברקת כתב תביעה מתוקן נגד איירפורט סיטי וחברה מאוחדת שעניינו תביעה הצהרתית, חוזית, כספית ומתן חשבונית. סכום התביעה על פי כתב התביעה המתוקן עומד על כ-152.8 מיליון ש"ח (כולל סכומים שנתבעו כסעדים חילופיים). בכתב התביעה המתוקן מבקשת ברקת לקבוע, בין היתר, כי ההסכם בין ברקת לאיירפורט סיטי בוטל, כי הינה זכאית ל-7% נטו מהזכויות במגרשים וכי היא זכאית למכור לאיירפורט סיטי את חלקה במגרשים כשהם בנויים לפי מלוא ההיקף האפשרי בתב"ע, לפי שווים הריאלי שייקבע על ידי מעריך שווי ניטרלי וכי ישולם לה חלקה היחסי בהכנסות בגינם משנת 2009 ואילך. לחילופין, ככל שייקבע כי ההסכם לא בוטל כדין, להורות כי ברקת זכאית למכור לאיירפורט סיטי את מבנה המשרדים שאיירפורט סיטי בנתה עבורה בהתאם לשווי אילו נבנה בהתאם להוראות ההסכם (כפי שברקת מפרשת אותן) או לשלם לברקת פיצוי המגלם את ההפרש בין שווי המבנה אילו נבנה על פי ההסכם כאמור לבין שווי כפי שנבנה בפועל ופיצוי בגין אי ההתאמות ובנוסף את חלקה היחסי בהכנסות בגין המגרשים האמורים משנת 2009 ואילך. להערכת איירפורט סיטי, בהתבסס גם על חוות דעת יועציה המשפטיים, ביחס לטענת ברקת כי ההסכם בינה לאיירפורט סיטי בוטל, סיכויי התביעה להתקבל נמוכים מהסיכויים שתידחה וביחס ליתר הטענות הכספיות של ברקת, בדוחות הכספיים כלולה הפרשה מספקת בגינה.

10. הקבוצה התחייבה כלפי שמאי המקרקעין, אשר ביצע את עיקר הערכות שווי עבור הנדל"ן להשקעה של הקבוצה, לשפותו בגין כל תביעה בה יינתן פסק דין כנגדו בקשר לחוות הדעת ו/או הסתמכות עליהן. ההתחייבות האמורה הינה בלתי מוגבלת בסכום ובזמן.

11. בשנים 2019-2023 השקיעו חברות בנות מאוחדות סך כולל של כ-55 מיליון ש"ח במספר חברות הזנק, העוסקות, בין היתר, בטכנולוגיות מתקדמות בתחומי האנרגיה, ה-Cleantech והתשתיות (להלן - חברות המטרה). במהלך שנים 2022-2023 שתיים מחברות המטרה נקלעו לקשיי נזילות, ובהתאם רשמה השותפות הפחתה מצטברת בסך של כ-17 מיליון ש"ח בגין ההשקעות האמורות. נכון לתאריך הדוח, יתרת ההשקעות בכל חברות המטרה (לאחר ההפחתה האמורה ולאחר חלקה של החברות הבנות המאוחדות בהפסד המצטבר של כל אחת מהחברות בהן לחברות הבנות המאוחדות השפעה מהותית ממועד ביצוע ההשקעה) מסתכמת לסך של כ-18 מיליון ש"ח. סך של כ-17.6 מיליון ש"ח מיתרת ההשקעות נכללת תחת סעיף השקעות בחברות כלולות (בגין חברות מטרה בהן לחברה הבת המאוחדת השפעה מהותית) והיתרה בסך של כ-7.5 מיליון ש"ח נכללת בסעיף השקעות חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך.

12. לפרטים בדבר התקשרויות עם צדדים קשורים, ראו באור 37.

13. בין חברה מאוחדת לבין הדס בי בע"מ (להלן - הדס) התגלעו חילוקי דעות בקשר עם נכס שבבעלות החברה המאוחדת בחיפה, המשמש כמקבץ דיור המושכר לעמידר (להלן - הנכס) והתנהלו ביניהם הליכים משפטיים שונים שהועברו לבוררות בפני בורר מוסכם. בחודש אוקטובר 2022 ניתן פסק בורר על פיו החל מיום 15 ביולי 2021 תהיה זכאית הדס לקבל 58% מהכנסות שיתקבלו על ידי החברה המאוחדת מהנכס לתקופה של 21 שנה וכן לתשלום של 8 מיליון ש"ח. בחודש ינואר 2023 נחתם הסכם בין החברה המאוחדת לבין בעלי המניות של הדס, על פיו רכשה מהם החברה המאוחדת את כל מניותיה של הדס בתמורה לסך של 66 מיליון ש"ח אשר שולם בחודש ינואר 2023.



**באור 38 - התחייבויות תלויות, התקשרויות, שעבודים וערבויות (המשך)**

ג. רגולציה

1. הגבלים עסקיים

בחודש נובמבר 2012, הכריז הממונה על התחרות על ישראל מקו נגב 2 ועל כל אחד מיתר השותפים בפרויקט "תמר", ביחד ולחוד, כבעלי מונופולין באספקת גז טבעי בישראל, החל ממועד תחילתה של האספקה המסחרית ממאגר "תמר". משמעות ההכרזה האמורה הינה תחולתו על ישראל מקו נגב 2 של פרק ד' לחוק ההגבלים העסקיים התשמ"ח - 1988 (להלן - החוק), הקובע, בין היתר, כי בעל מונופולין לא יסרב סירוב בלתי סביר לספק נכס/שירות (ובמקרה זה - גז טבעי) ולא ינצל לרעה את מעמדו בשוק באופן העלול להפחית את התחרות בעסקים או לפגוע בציבור. מצא הממונה על התחרות כי מקומו של מונופולין או מהתנהגות בעל מונופולין, נפגעת התחרות או נפגע הציבור, או קיים חשש לפגיעה משמעותית בתחרות או בציבור, רשאי הממונה על התחרות לתת לבעל המונופולין הוראות בדבר הצעדים שעליו לנקוט למניעת הפגיעה.

2. המתווה להסדרת משק הגז הטבעי

ביום 16 באוגוסט 2015 אישרה הממשלה, בכפוף למתן פטור לפי סעיף 52 לחוק ההגבלים העסקיים התשמ"ח-1988 (אשר הוענק על ידי ראש הממשלה, בתפקידו כשר הכלכלה, ביום 17 בדצמבר 2015), את "מתווה הגז בעניין הגדלת כמות הגז הטבעי המופקת משדה הגז הטבעי "תמר" ופיתוח מהיר של שדות הגז הטבעי "לויתן", "כריש" ו"תנין" ושדות גז טבעי נוספים" (להלן - המתווה). המתווה כולל, בין היתר, מכירת מלוא זכויות השותפויות המוגבלות אבנר חיפוש נפט (אשר מוזגה לדלק קידוחים) ודלק קידוחים (אשר שינתה את שמה לניו-מד אנרג'י) בחזקת תמר ומכירת חלק מזכויות שברון בחזקת תמר (באופן שזכויותיה לא יעלו על 25%) וזאת בתוך 6 שנים ממועד קבלת הפטור האמור; קביעת התמחור ותנאים נוספים בהסכמים למכירת גז טבעי ממאגרי תמר ולויתן; פיתוח מאגר תמר דרום מערב, יציבות רגולטורית לתקופה שנקבעה וכן הבהרות ותיקונים להחלטת הממשלה מס' 442 מיום 23 ביוני 2013 בעניין היצוא והמיסוי שיחול ביחס להסכמים ליצוא גז טבעי.

בעקבות פסק דין שניתן בבג"צ בעתירות שהוגשו לבג"צ בקשר עם אישור המתווה, ביום 22 במאי 2016, שבה ואימצה הממשלה את החלטתה האמורה בעניין המתווה, תוך קביעת הסדר חלופי לפרק י' למתווה הגז בעניין "סביבה רגולטורית יציבה", לשם הבטחת סביבה רגולטורית המעודדת השקעות במקטע חיפוש הגז הטבעי והפקתו.

3. טיטוט מסמך מדיניות בנושא הוצאה מכלל שימוש של תשתיות חיפוש והפקה של נפט וגז טבעי בים

ביום 2 במאי 2023 פרסם משרד האנרגיה להערוך הציבור, טיטוט מסמך מדיניות בנושא הוצאה מכלל שימוש של תשתיות חיפוש והפקה של נפט וגז טבעי בים (להלן - טיטוט מסמך המדיניות). מטרת טיטוט מסמך המדיניות הינה הצעה להתוויית העקרונות הכלליים בכל הנוגע להוצאה מכלל שימוש של תשתיות חיפוש והפקה של נפט וגז טבעי בים, וזאת מבלי לגרוע מהוראות הדין החלות בעניין זה ומהוראות שטרי החזקה ואישורי ההפעלה. טיטוט מסמך המדיניות מציעה, בין היתר, כללים, אמות מידה ומסגרות זמנים להוצאה מכלל שימוש של קידוחים ומתקני הפקה וכן נטישת תשתיות תת ימיות וצנורות אשר אין להם עוד שימוש, וזאת, בין היתר, בהתאם למיקום המתקנים האמורים בעומק הים, על הקרקעית או מתחת לקרקעית. בחודש יוני 2023 הגישה מפעילת חזקת תמר בשם שותפי תמר למשרד האנרגיה התייחסות לטיטוט מסמך המדיניות. ככל שתאושרנה הדרישות המחמירות שבטיטוט מסמך המדיניות, צפוי הדבר להגדיל את עלויות הנטישה של נכסי הנפט והגז של הקבוצה בישראל. השותפות בוחנת את טיטוט מסמך המדיניות ואת המשמעויות הנובעות ממנה ביחס להיקף עלויות הנטישה כאמור, אם וככל שתיושם, ובהתאם תבחן את פעולותיה בנושא.

**באור 38 - התחייבויות תלויות, התקשרויות, שעבודים וערבויות (המשך)****ד. תמלוגים**

1. בחוק הנפט התשי"ב-1952 נקבע, כי בעל חזקה ישלם למדינה תמלוג בשיעור של 12.5% מכמות הנפט או הגז שהופקה משטח החזקה ונוצלה, למעט כמות הנפט שישתמש בה בעל החזקה בהפעלת שטח החזקה, אך בכל מקרה, לא יפחת התמלוג מתמלוג מינימלי שנקבע בחוק הנפט. חישוב התמלוגים נעשה לפי שווי השוק של התמלוגים על פי הבאר.

משנת 2013 ואילך, שילמו שותפי תמר תחת מחאה מקדמות על חשבון תמלוגים לפי שיעורים שנקבעו מפעם לפעם על ידי משרד האנרגיה. מתחילת ההפקה ממאגר תמר ועד לתום שנת 2016 שולמו תמלוגים בשיעור של 12%; בשנים 2017-2018 בשיעור של 11.65%; משנת 2019 ואילך בשיעור של 11.3%.

ביום 29 באוקטובר 2023 התקבל מכתב ממשרד האנרגיה, על פיו נקבע, כי גובה שיעור מקדמות התמלוגים בגין ההפקה ממאגר תמר בשנת 2023 יופחת משיעור של 11.3% לשיעור של 11.06% בתוקף מחודש ינואר 2023. משרד האנרגיה קבע כי שיעור מקדמות התמלוגים לשנת 2024 יעמוד גם הוא על שיעור של 11.06%.

בחודש יוני 2020, פרסם משרד האנרגיה הנחיות כלליות המפרטות את העקרונות לחישוב תמלוג על פי הבאר בקשר לזכויות נפט בים (להלן - ההנחיות), ובחודש ספטמבר 2020 פרסם הוראות פרטניות בעניין חישוב שווי התמלוג על פי הבאר עבור חזקת תמר בהן פורטו ההוצאות המוכרות בניכוי לצורך חישוב שווי התמלוג על פי הבאר (להלן - ההוראות הפרטניות).

במהלך שנת 2022 משרד האנרגיה שלח למפעילה טיוטת דוחות ביקורת תמלוגים לשנים 2013-2018 בהתאם להנחיות ולהוראות הפרטניות כאמור. המפעילה העבירה למשרד האנרגיה את התייחסותה לטיטות דוחות אלו (להלן - טיוטות דוחות הביקורת).

בהתבסס על הבנות המתגבשות מול משרד האנרגיה בעקבות דיונים שנערכו לאחרונה בקשר לטיטות דוחות הביקורת, ישראלמקו נגב 2 עדכנה פערים לא מהותיים בסכומים המצטברים שנוקפו בדוח על הרווח הכולל בסעיף הכנסות ממכירת נפט, גז וקונדנסט בניכוי תמלוגים.

להערכת ישראלמקו נגב 2, ובהתבסס על ההבנות המתגבשות, ישראלמקו נגב 2 תהיה זכאית לקבל (בדרך של קיזוז מתשלומי תמלוגים עתידיים בשנת 2024) סכום של כ- 60 מיליון ש"ח (כ-16.4 מיליון דולר) בגין השנים 2013-2018, המוצג בסעיף חייבים ויתרות חובה. כמו כן, סכומי המקדמות ששולמו למדינה (החל משנת 2019) העולים על הסכומים שנוקפו בדוח על הרווח הכולל, מסתכמים ליום 31 בדצמבר 2023 לסך של כ-24 מיליון ש"ח (כ-6.6 מיליון דולר), המוצג בסעיף השקעות, חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך.

שיעור התמלוג האפקטיבי לשנת 2023 בהתאם להערכות ואומדני ישראלמקו נגב 2 הינו כ- 10.65% (בשנת 2022 כ-11%, בשנת 2021 כ-10.9%).

2. במקרה של תגלית נפט ו/או גז ו/או חומרים אחרים בעלי ערך שיופקו וינוצלו ברישיונות ובחזקות בהם יש לישראלמקו נגב 2 כיום ו/או יהיה בעתיד אינטרס, התחייבה ישראלמקו נגב 2 לשלם לישראלמקו אינק. תמלוגים מההכנסות שינבעו מ- 10% הראשונים של חלקה של ישראלמקו נגב 2 ברישיון/חזקה, כאשר לישראלמקו אינק. תהא רשאית לקבל את התמלוגים האמורים או כל חלק מהם בעין, או לקבל את שווי השוק על פי הבאר של התמלוגים האמורים, וזאת בשיעורים כמפורט להלן:

רישיונות יבשתיים עד מועד החזר ההשקעה	רישיונות יבשתיים לאחר מועד החזר ההשקעה	רישיונות יבשתיים עד מועד החזר ההשקעה	רישיונות יבשתיים לאחר מועד החזר ההשקעה
5.00%	13.00%	1.00%	13.00%

אופן חישוב התמלוגים כאמור בבאור 1.ד.38 משמש גם לחישוב שווי השוק על פי הבאר של התמלוג האמור המשולם על ידי ישראלמקו נגב 2 לישראלמקו אינק.

3. בין ישראלמקו נגב 2 לישראלמקו אינק. התגלעו חילוקי דעות בשאלת מועד החזר ההשקעה בקשר עם התחייבות ישראלמקו נגב 2 לשלם לישראלמקו אינק. תמלוגים מההכנסות שינבעו מ- 10% הראשונים של חלקה בפרויקט תמר. בחודש פברואר 2017 העבירו הצדדים את ההכרעה בחילוקי הדעות שביניהם להכרעת בורר מוסכם.

ביום 26 באוקטובר 2021 ניתן פסק הבורר, על פיו נקבע כי מועד החזר ההשקעה הינו יום 23 במרס 2017, כי סכום התמלוגים שעל ישראלמקו נגב 2 לשלם לישראלמקו אינק. הינו כ-49.1 מיליון דולר וכי הסכום יישא ריבית בהתאם להוראות חוק פסיקת ריבית והצמדה, התשכ"א-1961 והתקנות שהותקנו מכוחו.

בחודשים נובמבר- דצמבר 2021 שילמה לישראלמקו נגב 2 לישראלמקו אינק סך של כ-53 מיליון דולר בהתאם לפסק הבורר. כתוצאה מפסק הבורר גדל הרווח המיוחס לשותפים בשותפות בשנת 2021 בסך של כ-24 מיליון ש"ח וזאת עקב פערים בשיעורי החזקות של השותפות (בשרשור) בישראלמקו אינק. (כ-24%) לעומת שיעור החזקותיה (בשרשור) בישראלמקו נגב 2 (כ-6%).

## באור 38 - התחייבויות תלויות, התקשרויות, שעבודים וערבויות (המשך)

- ד. תמלוגים (המשך)
4. השותף הכללי בישראלמקו נגב 2 זכאי לתמלוג על בשיעור של 5% מחלקה של ישראלמקו נגב 2 בהכנסות מנפט ו/או מגז (ברוטו), לפני הוצאות ותשלומים אחרים, לרבות תמלוג למדינה לפי חוק הנפט, התשי"ב - 1952, שיופקו משטחי חזקת שמשון, וחזקות תמר ודלית, לרבות כל נכס נפט שיבוא במקומם. השותף הכללי המחזיק את זכותו האמורה לישראלמקו אינק.
5. לישראלמקו נגב 2 התחייבות לתשלום תמלוג על לחברה זרה (צד ג' לא קשור) בשיעור של 0.2% (מ-100%) מהכנסות מנפט ו/או גז שיופקו בחזקת שמשון.
6. ישראלמקו נגב 2 זכאית לתמלוג על מחנ"ל בשיעור של 0.45% (מ-100%) מההכנסות מנפט ו/או גז שיופקו בחזקת שמשון.
7. ישראלמקו נגב 2 זכאית לתמלוג על ממודיעין אנרגיה, שותפות מוגבלת, בחזקת שמשון, או כל נכס נפט שיבוא במקומה, בשיעור של 5% מחלקה היחסי בנפט ו/או גז שיופק מהחזקה בגין הזכויות שהועברו לה על ידי ישראלמקו נגב 2 בחזקת שמשון (10%).
8. ישראלמקו נגב 2 זכאית לתמלוג על מ- (Petroleum Services Holdings AS) (להלן - PSH), בשיעור של 5% מחלקה היחסי של PSH (5%) בנפט ו/או גז שיופקו מחזקת שמשון.
9. חברות מאוחדות אשר שימשו כשותף הכללי של השותפויות המוגבלות לשעבר חנ"ל ים-המלח ונפטא חיפושים (להלן - השותפויות), זכאיות לתמלוג על בשיעור 6.5% מתוך תמלוג-על בשיעור 11.5% לו הייתה זכאית כל אחת מהשותפויות בגין זכויות (2.5%) שהועברו על ידי כל אחת מהן לדור גז חיפושים, שותפות מוגבלת (להלן - דור גז), בחזקות "דלית" ו"תמר" (להלן - תמלוג העל). בין השותפויות לדור גז התגלעה מחלוקת ביחס לשיעור הזכויות עליהן חל תמלוג העל, שהועברה להליך בוררות בפני בורר מוסכם. בחודש ינואר 2019 ניתן פסק בורר, על פיו, תביעתן של השותפויות התקבלה במלואה. גם פסק הבורר בערעור שהוגשו על ידי הצדדים השאיר על כנו את קביעות הבורר הראשון, על פיהן נפסק כי על דור גז לשלם לנפטא (כמי שבהא בעלי השותפויות כמפורט בבאור 9.ד.38) תמלוג על בשיעור של 11.5% מזכויות השתתפות של 5% מחזקות תמר ודלית. ביום 31 בינואר 2022 החליט הממונה על ענייני הנפט במשרד האנרגיה (להלן - הממונה) (לאחר המלצת מועצת הנפט) לאשר את בקשת נפטא לרשום לטובת נפטא בפנקס הנפט תמלוג על בשיעור של 14.375% על חלקה של דור גז (4%), בחזקות תמר ודלית. בהתאם, נרשם תמלוג העל בפנקס הנפט. בעקבות רישום התמלוג בפנקס הנפט כאמור, בחודש פברואר 2022 העבירה דור גז לנפטא (כנאמן) את התמלוגים אותם לא העבירה בשנת 2021 בתוספת ריבית, ושה לשלם את התמלוגים השוטפים של שנת 2022 וזאת תחת מחאה ושמירת זכויותיה. בחודש יוני 2022 הגישה דור גז לשרת האנרגיה ערעור על החלטתו האמורה של הממונה במסגרתו התבקשה שרת האנרגיה, בין היתר, לבטל את החלטת הממונה ואת הרישום בפנקס הנפט של תמלוג העל; להורות לממונה לרשום לטובת נפטא תמלוג על בשיעור שלא יעלה על 5% (ולחלופין - בשיעור שלא יעלה על 10%), בגין 3.4% מזכויות דור גז בחזקות תמר ודלית, ולחלופין, מתוך 4% מזכויות דור גז בחזקות תמר ודלית. ביום 12 באוקטובר 2023 חתמה נפטא עם אלון גז פיתוח אנרגיה בע"מ (להלן - אלון פיתוח), שהינה בעלת השליטה בדור גז ועם אלון גז תמלוגים בע"מ (להלן - הרוכשת) על הסכם מותנה על פיו נפטא תמכור לרוכשת את תמלוג העל ואשר במסגרתו סוכם גם לסיים את כל המחלוקות מושא ההליכים המשפטיים (להלן - ההסכם), אשר עיקריו הינם:
1. התמורה - סך של 62 מיליון דולר (להלן - התמורה), (מתוכה חלקה של הקבוצה, כשותף הכללי בשותפויות וכמי שהחזיקה בזכויות ההשתתפות בשותפויות, הינו כ- 83%). מתוך התמורה יופחת סכום תמלוג העל נטו (דהיינו, לאחר ניכוי היטל רווחי נפט ומס חברות) ששולם וישולם בפועל ע"י דור גז לנפטא בגין התקופה שמיום 1.1.2023 ועד למועד השלמת העסקה (המסתכם בסך של כ-3.8 מיליון דולר).
- התמורה בניכוי סכומי תמלוג העל נטו שיופחתו כאמור (להלן - התמורה המותאמת) תשולם לנפטא על ידי הרוכשת במועד השלמת העסקה.
2. השלמת העסקה - השלמת העסקה מותנית בקבלת אישור הממונה להעברת תמלוג העל לרוכשת ולשעבודו לטובת המממנים של הרוכשת (להלן - אישור הממונה) וכן ברישום תמלוג העל בפנקס הנפט. השלמת העסקה תתבצע עד 10 ימי עסקים לאחר קבלת אישור הממונה. במועד השלמת העסקה הרוכשת תשלם לנפטא את התמורה המותאמת.

**באור 38 - התחייבויות תלויות, התקשרויות, שעבודים וערבויות (המשך)****ד. תמלוגים (המשך)**

היה ומועד השלמת העסקה יחול לאחר 1.11.2023, תשלם הרוכשת את סכום התמורה המותאמת כאשר מלוא סכום התמורה (62 מיליון דולר) יישא ריבית מיום 1.11.2023 ועד למועד תשלום התמורה המותאמת בפועל בשיעור של 8% לשנה (ובהתאמה לחלק משנה).

3. סיום ההליכים המשפטיים - במועד השלמת העסקה יסתיימו כל המחלוקות מושא ההליכים המשפטיים וכלל חילוקי הדעות בקשר עם תמלוג העל. בהתאם, במעמד חתימת ההסכם נחתם כתב ויתור וסילוק סופי ומוחלט, המותנה בהשלמת העסקה, בין כל הצדדים להליכים המשפטיים בקשר עם כל המחלוקות ביניהם בקשר עם תמלוג העל, בין אם הועלו במסגרת ההליכים המשפטיים ובין אם לא (לרבות טענת דור גז כי תמלוג העל הינו בשיעור אפקטיבי של כ- 0.51% מסה"כ ההכנסות ממאגר תמר (100%) ומנגד, טענת נפטא כי תמלוג העל הינו בשיעור אפקטיבי של 0.575% מסה"כ ההכנסות ממאגר תמר (100%) וזאת בדרך של פשרה ומבלי שאף צד מודה בטענות משנהו.

ביום 23 בנובמבר 2023 הוגשה לממונה בקשה להעברת תמלוג העל לרוכשת ורישומה בפנקס הנפט לטובת הרוכשת. כמו כן הוגשה במועד האמור הודעה על משיכת הערעור שהוגש לשר האנרגיה והתשתיות, בכפוף לאישור הבקשה. לאחר מועד הדיווח, ביום 17 בינואר 2024 התקבל אישור הממונה להעברת תמלוג העל לרוכשת ושעבודו לטובת המממנים של הרוכשת. ביום 21 בינואר 2024 נרשמו בפנקס הנפט העברת תמלוג העל ושעבודו כאמור לעיל, וזאת לאחר קבלת מלוא התמורה המותאמת (כולל ריבית והצמדה) על ידי נפטא בסך של כ- 59.2 מיליון דולר. השותפות צפויה לרשום בדוחות הכספיים לרבעון ראשון 2024 רווח (לפני מס) בגין חלקה של הקבוצה בתמורה (לרבות חלקה של הקבוצה בשותפויות), בסכום של כ- 49 מיליון דולר.

10. יואל זכאית לתמלוג על בשיעור של 0.5% מחלקה של אבנר מכל חזקה בה יש או יהיו לאבנר זכויות השתתפות. תמלוג העל האמור הומחה בשעתו ליואל על ידי שני צדדי ג' אשר היו זכאים לתמלוגי על מאבנר וזאת בכפוף לכך שכל הסדר שיחול בין אבנר לצדדי ג' בקשר לתמלוג העל, יחול בהתאמה גם על יואל. בחודש מאי 2017 מוזגה אבנר עם ולתוך ניו-מד, באופן בו כל נכסיה והתחייבויותיה באותו מועד עברו לניו-מד ואבנר חוסלה ונמחקה מרישומי רשם השותפויות. בהתאם, זכאית יואל לתמלוג העל האמור מניו-מד. כמו כן הועברו חלק מנכסי הנפט של ניו-מד לצדדי ג' בכפוף להתחייבות אותם צדדי ג' לשאת בתמלוג המגיע ליואל בגינם. בתקופת הדוח רשמה הקבוצה הכנסות בסך של כ-18 מיליון ש"ח מתמלוגים כאמור (כ-14 מיליון ש"ח בשנת 2022).

11. תמלוגים מיוניבין - כאמור בבאור 5.א.30, כחלק מתמורת מכירת הזכויות המועברות ליוניבין, התחייבה יוניבין לנפטא כנאמן (לפרטים בדבר הנאמנות ראו באור 4.ב.37) לתמלוג-על בשיעור של 5.5% מהזכויות המועברות (המהווה 1.16171% מתוך 100% מהזכויות בחזקת שמשון) בהכנסות מנפט ו/או מגז משטחי חזקת שמשון. במידה והמפעיל בחזקה יוחלף בהתאם לתנאים המפורטים בהסכם, גובה התמלוג האמור ירד לשיעור של 4% מהזכויות המועברות ליוניבין (המהווה 0.84488% מתוך 100% מהזכויות בחזקה).

**ה. פטור, ביטוח ושיפוי**

1. לדירקטורים ולנושאי המשרה בחברות בנות, לרבות אלו שהינם בעלי השליטה בשותפות, פטור מאחריות מראש.

2. לדירקטורים ולנושאי המשרה בחברות בנות, כפי שיהיו מעת לעת, לרבות אלו שהינם בעלי השליטה בשותפות, פוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה במסגרת פוליסה קבוצתית המכסה את החברות הבנות שלה (להלן - פוליסת הביטוח) בגבולות אחריות של 75 מיליון דולר למקרה ולתקופת הביטוח, לכל הדירקטורים ונושאי המשרה המבוטחים בפוליסה האמורה.

3. לדירקטורים ולנושאי המשרה בחברות בנות, כפי שיהיו מעת לעת, לרבות אלו שהינם בעלי השליטה בשותפות, ניתן כתב התחייבות לשיפוי, בגין כל חבות כספית לטובת אדם אחר על פי פסק דין, לרבות פסק דין שניתן בפשרה או פסק בורר שאושר, וכן בגין הוצאות התדיינות סבירות, שיטלו על נושאי המשרה או מי מהם עקב מעשה או מחדל שעשו או נמנעו מלעשות, לפי העניין (להלן - פעולה) בתוקף היותם נושאי משרה בחברה ובגין כל פעולה אשר עשו בתוקף היותם נושאי משרה בחברה אחרת הנמצאת בשליטת החברה, וזאת בכפוף לתנאים המפורטים בכתב ההתחייבות לשיפוי.

סכום השיפוי בגין מסכת אירועים אחת לא יעלה על סכום של 150 מיליון ש"ח, ובלבד שסכום השיפוי הכולל לא יעלה על 25% מההון העצמי של החברה במועד השיפוי, וישולם רק לאחר מיצוי וסילוק הכיסוי הביטוחי החל על מקרה השיפוי, ככל שיחול.

**באור 38 - התחייבויות תלויות, התקשרויות, שעבודים וערבויות (המשך)****ו. שעבודים**

לקבוצה שעבודים בגין אשראי מתאגידים בנקאיים וגופים מוסדיים כמפורט להלן:

1. נכון ליום 31 בדצמבר 2023 קיימים שעבודים לתאגידים בנקאיים קבועים ושוטפים בדרגות שונות על נכסים שונים בשווי של כ-3,055 מיליון ש"ח, וכן על הזכויות החוזיות בגינם (לרבות זכויות מביטוח ודמי שכירות). נכון למועד הדוח, לא קיימות התחייבויות כנגד השעבודים האמורים.
2. על נכסים של חברות מאוחדות זרות קיימים שעבודים לתאגידים בנקאיים. השעבודים הינם קבועים ושוטפים בדרגה ראשונה לרבות על הזכויות החוזיות בגינם, לרבות זכויותיהן מביטוח, דמי שכירות וכן על הון המניות שטרם נפרע, ראו באור 2.ב.22. שווי של הנכסים האמורים הינו 208 מיליון ש"ח. נכון למועד הדיווח לא קיימים חובות לתאגידים הבנקאיים האמורים.
3. להבטחת התחייבויות החברות מאוחדות שלה לגופים מוסדיים, בגין הלוואות המסתכמות ליום 31 בדצמבר 2022 לסך של כ-259 מיליון ש"ח קיים שעבוד קבוע בדרגה ראשונה על נכס בשווי 449 מיליון ש"ח, וכן בגין מסגרות אשראי לא מנוצלות קיימים שעבודים קבועים בדרגה ראשונה על נכסים בשווי של כ-1,479 מיליון ש"ח וכן על הזכויות החוזיות בגינם (לרבות זכויות מביטוח ודמי שכירות). לפרטים ראו באור 2.ב.22.
4. לפרטים בדבר שיעבודים קבועים בדרגה ראשונה שרשמה יואל על מניות איירפורט סיטי לטובת הנאמן לאגרות החוב של אקויטל (סדרה 2 וסדרה 3) ראו באור 1.ב.23.
5. לפרטים בדבר שעבודים לצורך הבטחת התחייבויות ישראלמקו נגב 2 כלפי מחזיקי אגרות החוב שלה, ראו באור 4.ב.23.
6. להבטחת פירעון של אגרות החוב (סדרה יא') של איירפורט סיטי שעבדה איירפורט סיטי שמונה נכסי נדל"ן בשווי כולל של כ-478 מיליון ש"ח (נכון למועד הדוח). לפרטים ראו באור 2.ב.23.

**ז. ערבויות**

1. בחודש ספטמבר 2014 פרסם הממונה על הנפט, בהתאם לסעיף 57 לחוק הנפט, הנחיות למתן ביטחונות בקשר עם זכויות נפט. בחודש דצמבר 2014 העמידו שותפי תמר ערבות למשרד האנרגיה בקשר עם קיום תנאי שטר החזקות I/12 "תמר" וכן בקשר עם אישור להקמת אסדה קבועה להפקת גז טבעי ונפט וכן אישור להפעלה של מערכת הפקה של גז טבעי וקונדנסט מפרויקט תמר בסך כולל של 35 מיליון דולר. בנוסף העמידו השותפים ערבות למשרד האנרגיה בקשר עם קיום תנאי שטר החזקה I/13 "דלית" בסך של 7.5 מיליון דולר. השותפים בחזקת שמשון העמידו ערבות בגובה של 7.5 מיליון דולר. חלקה של הקבוצה בכל הערבויות שהועמדו כאמור מסתכם לסך של כ-17.2 מיליון דולר (כ-61 מיליון ש"ח).
2. חברות מאוחדות נוספות העמידו ערבויות בנקאיות בסכום של כ-51 מיליון ש"ח לטובת מוסדות ואחרים.
3. בחודש פברואר 2021, העמידה ישראלמקו נגב 2 לנתג"ז ערבויות בנקאיות בסך כולל של כ-40 מיליון ש"ח. בחודש פברואר 2023 ישראלמקו נגב 2 הגדילה את הערבויות האמורות כך שיעמדו על סך כולל של כ-43 מיליון ש"ח. ישראלמקו נגב 2 העמידה פיקדונות בסכום של כ-12 מיליון ש"ח להבטחת הערבויות האמורות. לאחר מועד הדיווח, בחודש פברואר 2023, עם הגדלת הערבויות כאמור, הגדילה ישראלמקו נגב 2 את הפיקדונות לסך של כ-13 מיליון ש"ח.

**ח. דרוג אשראי**

1. אגרות החוב של השותפות (סדרה ב') מדורגות על ידי מעלות בדירוג של ilA. בחודש מרץ 2024, אשררה מעלות את דירוג השותפות ואגרות החוב שלה והותירה אותו על כנו.
2. אגרות החוב של אקויטל (סדרה 3) מדורגות על ידי מעלות בדירוג של ilAA.
3. אגרות החוב של איירפורט סיטי מסדרות ה' ו-ט', י' ו-יא' מדורגות על ידי מעלות בדירוג של ilAA.
4. אגרות החוב של נפטא (סדרה ח') מדורגות על ידי מעלות בדירוג של ilAA.
5. אגרות החוב של ישראלמקו נגב 2 (סדרות א', ב' ו-ג') מדורגות על ידי מעלות בדירוג של ilAA.

## באור 39 - ניהול סיכונים פיננסיים

### א. כללי

הקבוצה חשופה לסיכונים הבאים הנובעים משימוש במכשירים פיננסיים:

- סיכון אשראי
- סיכון נזילות
- סיכון שוק (הכולל סיכון מטבע, סיכון מדד המחירים לצרכן, סיכון ריבית וסיכון מחירי נפט וגז).

האחריות המקיפה לקביעת מדיניות ניהול הסיכונים של הקבוצה ולפקח עליה מצויה בידי הדירקטוריון. מדיניות ניהול הסיכונים של הקבוצה גובשה בכדי לזהות ולנתח את הסיכונים העומדים בפני הקבוצה, לקבוע הגבלות הולמות לסיכונים ובקורות ולפקח על הסיכונים והעמידה בהגבלות. המדיניות והשיטות לניהול הסיכונים נסקרות באופן שוטף בכדי לשקף שינויים בתנאי השוק ובפעילות הקבוצה.

### ב. סיכון אשראי

סיכון אשראי הוא סיכון להפסד כספי שיגרם לקבוצה באם לקוח או צד שכנגד למכשיר פיננסי לא יעמוד בהתחייבויותיו החוזיות, והוא נובע בעיקר מיתרת מזומנים ושווי מזומנים, פקדונות מחובות של לקוחות וחייבים אחרים וכן מהשקעות בניירות ערך למסחר.

#### לקוחות

החשיפה של הקבוצה לסיכונים אשראי מושפעת בעיקר מהאפיון האישי של כל לקוח. כדי לצמצם את החשיפה לסיכונים אשראי בגין לקוחות, מדיניות הקבוצה כוללת קבלת דמי שכירות ודמי ניהול מראש, קבלת ערבויות בנקאיות ו/או אישיות ולעיתים אף פיקדונות להבטחת תשלום דמי השכירות ודמי הניהול.

לקוח עיקרי של הקבוצה הינו חברת החשמל המהווה -40% מסך המכירות במאגר תמר בתקופת הדוח וכ-29% מסך יתרת הלקוחות ממכירות מאגר תמר לתאריך הדוח. השותפות מעריכה שסיכון האשראי מול חברת החשמל נמוך מאד. לקוח עיקרי נוסף של הקבוצה הוא לקוח מצרי - BOE (32% מסך המכירות במאגר תמר בתקופת הדוח וכ-51% מסך יתרת הלקוחות ממכירות מאגר תמר לתאריך הדוח) - אשר השותפות מעריכה שסיכון האשראי מולו נמוך, בעיקר בהתחשב בניסיון העבר מול לקוח זה וכן בהתחשב במנגנון הבטחות בהסכם מולו. השותפות אינה צופה הפסדים בגין היתרות של הלקוחות האמורים.

הקבוצה מכירה בהפרשה לירידת ערך המשקפת את הערכתה לגבי הפסדים העשויים להיגרם מחובות מלקוחותיה.

#### השקעות בניירות ערך מוחזקים למסחר

בהשקעתה בניירות ערך מוחזקים למסחר חשופה הקבוצה להפסדים הנובעים משינויים במחירי ניירות הערך ומאי עמידה של הצד שכנגד למכשיר הפיננסי בהתחייבויותיו. כדי לצמצם את החשיפה, הקבוצה אימצה מדיניות השקעה על פיה הקבוצה משקיעה באגרות חוב במסלולים שונים.

### ג. סיכון נזילות

סיכון נזילות הוא הסיכון שהקבוצה תתקשה לעמוד במחויבויות הקשורות בהתחייבויותיה הפיננסיות המסולקות על ידי מסירת מזומן או נכס פיננסי אחר.

הקבוצה מוודאת קיומם של רמות מספקות של מזומנים על פי דרישה לתשלום הוצאות התפעול הצפויות, כולל הסכומים הדרושים לעמידה בהתחייבויות הפיננסיות; האמור אינו מביא בחשבון את ההשפעה הפוטנציאלית של תרחישים קיצוניים שאין אפשרות סבירה לצפותם, כגון אסונות טבע.

## באור 39 - ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

### ד. סיכוני שוק

סיכון שוק הוא הסיכון ששינויים במחירי שוק, כגון שערי חליפין של מטבע חוץ, מדד המחירים לצרכן, שיעורי ריבית ומחירים של מכשירים הונניים, ישפיעו על הכנסות הקבוצה או על ערך החזקותיה במכשירים פיננסיים. מטרת ניהול סיכוני השוק הינה לנהל ולפקח על החשיפה לסיכוני שוק במסגרת פרמטרים מקובלים, תוך כדי מיקסום התשואה.

במהלך העסקים הרגיל קונה ומוכרת הקבוצה נגזרים וכן לוקחת על עצמה התחייבויות פיננסיות לצורך ניהול סיכוני שוק.

### סיכון מטבע

הקבוצה חשופה לסיכון מטבע בעיקר בהתייחס לשינויים בשער החליפין של הדולר אל מול השקל. לישראל מקו נגב 2 קיימת יתרת התחייבויות שקליות נטו הנובעות בעיקר מאג"ח שקלי (סדרה ג') שהונפקה בחודש נובמבר 2020 והורחבה במהלך תקופת הדוח (לפרטים בדבר הרחבת אג"ח סדרה ג' ועסקת גידור תזרימי מזומנים ראו באור 4.ב.23 לעיל, ובאור 1.ג.40 להלן).

הכנסות ישראל מקו נגב 2 הינן בדולר ועל כן היא חשופה לירידת שער הדולר. ישראל מקו נגב 2 נוהגת מעת לעת ליצור גידור טבעי בגין חשיפות אלה בדרך של רכישה או התאמת יתרות המזומנים או הפקדונות שלה הנקובים בשקלים ו/ או התקשרות בעסקאות גידור תזרימי מזומנים כאמור לעיל.

יצוין כי נכון לתאריך הדוח, לישראל מקו נגב 2 יתרות מזומנים ופקדונות מוגבלים שקליים בסך של כ-120 מיליון ש"ח אשר מגדרים חלק מהחשיפות האמורות.

כמו כן מחירי הגז בהתאם להסכמי מכירת הגז מפרוייקט תמר וכן התשומות בגין חיפושי נפט וגז ופיתוחם אינם צמודים במלואם לדולר, ומשכך לישראל מקו נגב 2 חשיפה בשל שינויים בשער החליפין של הדולר.

הפעילות של הקבוצה בתחום הנפט והגז בארה"ב מתבצעת על ידי ישראל מקו אינק. כל השירותים הניתנים או המתנהלים על ידי ישראל מקו אינק. בתחום הנפט והגז נקובים בדולר.

בנוסף, הכנסות הקבוצה מדמי שכירות באירופה, הנקובות באירו, חשופות לשינויים בשער החליפין של האירו אל מול השקל. כדי לצמצם את החשיפה לשינויים בשער החליפין של האירו, מממנת הקבוצה את פעילותה באירופה בהלוואות נקובות באירו, בדומה למטבע בו נקובות הכנסותיה.

### סיכון מדד המחירים לצרכן

הכנסות הקבוצה מדמי שכירות בישראל צמודות למדד המחירים לצרכן, ובהתאם חשופה הקבוצה לשינויים במדד. כדי לצמצם את החשיפה לשינויים במדד, מממנת הקבוצה חלק ניכר מפעילותה בישראל בהלוואות צמודות מדד, בדומה לאופן בו צמודות הכנסותיה. מדיניות המימון האמורה מביאה לגידור כלכלי ללא שימוש בנגזרים וללא יישום חשבונאות גידור.

### סיכון מחירי נפט וגז

לקבוצה פעילות בתחום הנפט בישראל ובארה"ב. מחירי הגז הנקובים בהסכמים למכירת גז טבעי מפרוייקט תמר מבוססים על נוסחאות שונות הכוללות בין היתר הצמדה למדד המחירים לצרכן האמריקאי, לתעריף יצור החשמל ולמחיר הברנט. ירידות במחירי הנפט והגז חושפים את הקבוצה להפסדים הנובעים מקיטון בהכנסות הצפויות ובריידות ערך נכסים מחד, ומאידך עליות במחירי נפט וגז עשויות לחשוף את הקבוצה להפסדים כתוצאה מגידול בתשומות הנדרשות בחיפושי נפט וגז. בנוסף, בהתאם להסכם הייצוא למצרים, כמפורט בבאור 38.ב.1.ד.2, לרוכשת קיימת אפשרות להקטין ל-50% את כמות ה-Take or Pay בשנה בה המחיר היומי הממוצע של הברנט ירד מתחת ל-50 דולר לחבית.

### סיכון שיעורי ריבית

פעילות הקבוצה באירופה ממומנת בהלוואות לזמן ארוך הנושאות ריבית משתנה, הנגזרת משיעור ריבית ה-Euribor. פעילות הקבוצה בישראל ממומנת בעיקר בהלוואות לזמן ארוך צמודות מדד כאמור לעיל הנקובות בריבית קבועה ועל כן הקבוצה אינה חשופה בגין ההלוואות האמורות לסיכון תזרימי מזומנים בגין שינויים בשיעורי הריבית בישראל.

## באור 40 - מכשירים פיננסיים

## א. סיכון אשראי

1. הערך בספרים של הנכסים הפיננסיים מייצג את חשיפת האשראי המירבית, בהתעלם מערכם בספרים של בטוחות או חיזוקי אשראי אחרים כלשהם.

## 2. גיול חובות והפסדים מירידת ערך

להלן גיול חובות של לקוחות:

ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 31 בדצמבר 2023	ליום 31 בדצמבר 2023
הפרשה לחובות מסופקים אלפי ש"ח	ברוטו אלפי ש"ח	הפרשה לחובות מסופקים אלפי ש"ח	ברוטו אלפי ש"ח
-	302,355	-	332,477
-	27,587	-	29,345
-	26,677	-	51,211
(29,299)	59,434	(36,038)	59,584
(29,299)	416,053	(36,038)	472,617

אינם בפיגור  
פיגור של 0-90 יום  
פיגור של 91 יום עד שנה  
פיגור של מעל שנה

התנועה בהפרשה לחובות מסופקים:

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
24,177	29,299
10,716	9,226
(5,564)	(1,568)
(801)	(1,167)
771	248
29,299	36,038

יתרה לתחילת השנה  
הפרשה שנרשמה השנה  
הכרה בחובות אבודים שנמחקו  
ביטול חובות מסופקים שנגבו  
הפרשי שער



## באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023

## באור 40 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ליום 31 בדצמבר 2022

ב. סיכון נזילות

להלן מועדי הפירעון החוזיים של התחייבויות פיננסיות בסכומים בלתי מהווונים, כולל אומדן תשלומי ריבית.

ליום 31 בדצמבר 2023

הערך בספרים אלפי ש"ח	תזרים מזומנים חזוי אלפי ש"ח	עד 12 חודשים אלפי ש"ח	1-2 שנים אלפי ש"ח	2-5 שנים אלפי ש"ח	מעל חמש שנים אלפי ש"ח
12,686	12,686	12,686	-	-	-
111,751	111,751	111,751	-	-	-
252,986	252,986	252,986	-	-	-
6,634	6,634	6,634	-	-	-
8,017,445	8,749,640	1,475,426	1,407,099	3,121,371	2,745,744
377,033	412,666	99,543	20,714	239,080	53,329
8,778,535	9,546,363	1,959,026	1,427,813	3,360,451	2,799,073

התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים  
 אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומאחרים  
 ספקים ונותני שירותים  
 זכאים ויתרות זכות  
 התחייבות לרכישת זכויות שאינן  
 מקנות שליטה בחברה מאוחדת  
 אגרות חוב  
 הלוואות לזמן ארוך מתאגידים  
 בנקאיים ואחרים

ליום 31 בדצמבר 2022

הערך בספרים אלפי ש"ח	תזרים מזומנים חזוי אלפי ש"ח	עד 12 חודשים אלפי ש"ח	1-2 שנים אלפי ש"ח	2-5 שנים אלפי ש"ח	מעל חמש שנים אלפי ש"ח
20,605	20,605	20,605	-	-	-
449,385	465,894	465,894	-	-	-
92,906	92,906	92,906	-	-	-
172,490	172,490	172,490	-	-	-
6,692	6,692	6,692	-	-	-
8,090,447	8,580,969	1,684,358	1,301,680	2,945,875	2,649,056
358,030	392,819	29,533	92,382	146,941	123,963
9,190,555	9,732,375	2,472,478	1,394,062	3,092,816	2,773,019

התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים  
 התחייבויות לבעלי זכויות שאינן  
 מקנות שליטה  
 אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומאחרים  
 ספקים ונותני שירותים  
 זכאים ויתרות זכות  
 התחייבות לרכישת זכויות שאינן  
 מקנות שליטה בחברה מאוחדת  
 אגרות חוב  
 הלוואות לזמן ארוך מתאגידים  
 בנקאיים ואחרים

## באור 40 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ג. סיכונים מדד ומטבע חוץ

(1) החשיפה לסיכון מדד ומטבע חוץ

חשיפת הקבוצה לסיכון מדד ומטבע חוץ, המבוסס על ערכים נקובים, הינה כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר 2023

מטבע ישראלי לא צמוד	מטבע ישראלי צמוד למדד המחירים לצרכן	מטבע חוץ דולר	מטבע חוץ אירו	פריט אחר אלפי ש"ח	סך הכל אלפי ש"ח
1,529,109	-	139,847	128,987	-	1,797,943
-	-	158,239	-	-	158,239
296,043	2,960	-	7,985	34,156	341,144
68,441	-	9,187	-	-	77,628
1,832	90,569	334,780	9,398	-	436,579
-	-	-	-	80,330	80,330
16,754	100,970	84,139	5,689	74,907	282,459
-	14,312	-	-	-	14,312
-	-	-	-	536,052	536,052
<b>נכסים שוטפים</b>					
מזומנים ושווי מזומנים					
פקדונות לזמן קצר					
ניירות ערך מוחזקים למסחר					
פקדונות מוגבלים לזמן קצר					
לקוחות					
נכסי מסים שוטפים					
חייבים ויתרות חובה					
הכנסות לקבל מרוכשי דירות					
מלאי בניינים למכירה					
<b>נכסים בלתי שוטפים</b>					
מלאי בניינים למכירה לזמן ארוך					
מקרקעין לבנייה					
השקעה בחברות כלולות					
השקעות, חייבים ויתרות חובה					
לזמן ארוך					
השקעה בנכסי נפט וגז, נטו					
נדל"ן להשקעה					
מסים נדחים					
רכוש קבוע					
1,933,437	480,911	737,794	154,284	21,273,193	24,579,619
<b>סך הכל נכסים</b>					
<b>התחייבויות שוטפות</b>					
אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים					
ספקים ונותני שירותים					
זכאים ויתרות זכות					
התחייבויות מסים שוטפים					
הפרשות					
מקדמות מרוכשי דירות					
התחייבויות למתן שירותי בנייה					
ולעסקת קומבינציה					
התחייבויות לרכישת זכויות שאינן					
מקנות שליטה בחברות מאוחדות					
252,181	719,227	356,070	634	-	1,328,112
48,701	-	49,545	13,505	-	111,751
35,146	132,660	166,818	2,405	97,343	434,372
-	-	-	-	109,433	109,433
-	197,649	-	-	-	197,649
-	-	-	-	17,532	17,532
-	-	-	-	70,475	70,475
6,634	-	-	-	-	6,634
<b>התחייבויות שאינן שוטפות</b>					
הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים					
אגרות חוב					
הטבות לעובדים					
הפרשות					
מסים נדחים					
התחייבויות אחרות לזמן ארוך					
37,507	244,112	-	8,541	-	290,160
1,361,549	4,838,110	507,820	-	-	6,707,479
-	-	-	-	2,417	2,417
-	37,168	-	-	228,526	265,694
-	-	-	-	2,503,306	2,503,306
-	101,804	-	418	42,161	144,383
1,741,718	6,270,730	1,080,253	25,503	3,071,193	12,189,397
<b>סך הכל התחייבויות</b>					
191,719	(5,789,819)	(342,459)	128,781	18,202,000	12,390,222
<b>יתרה מאזנית, נטו</b>					

## באור 40 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ג. סיכונים מדד ומטבע חוץ

(1) החשיפה לסיכון מדד ומטבע חוץ

חשיפת הקבוצה לסיכון מדד ומטבע חוץ, המבוסס על ערכים נקובים, הינה כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר 2022

מטבע ישראלי לא צמוד אלפי ש"ח	מטבע ישראלי צמוד למדד המחירים לצרכן אלפי ש"ח	מטבע חוץ דולר אלפי ש"ח	מטבע חוץ אירו אלפי ש"ח	פריט אחר אלפי ש"ח	סך הכל אלפי ש"ח
<b>נכסים שוטפים</b>					
1,587,441	-	277,545	70,778	-	1,935,764
-	-	35,521	-	-	35,521
382,299	21,433	-	2,031	70,381	476,144
118,315	-	4,696	17,595	-	140,606
3,927	92,172	283,614	7,037	-	386,750
-	-	-	-	97,768	97,768
58,863	69,129	77,644	4,907	18,186	228,729
-	244	-	-	-	244
-	-	-	-	17,248	17,248
-	-	-	-	711,453	711,453
<b>נכסים בלתי שוטפים</b>					
-	-	-	-	903,811	903,811
-	-	-	-	258,981	258,981
-	-	-	-	23,406	23,406
87,605	219,732	1,728	3,631	221,745	534,441
-	-	-	-	3,570,546	3,570,546
-	-	-	-	14,576,375	14,576,375
-	-	-	-	2,175	2,175
-	-	-	-	382,017	382,017
2,238,450	402,710	680,748	105,979	20,854,092	24,281,979
<b>סך הכל נכסים</b>					
<b>התחייבויות שוטפות</b>					
882,609	695,958	341,322	9,693	-	1,929,582
58,444	-	31,168	3,307	-	92,919
33,123	90,212	126,294	2,364	100,037	352,030
-	-	20,605	-	-	20,605
-	-	-	-	88,597	88,597
-	132,390	-	-	-	132,390
-	-	-	-	58,494	58,494
-	-	-	-	90,375	90,375
6,692	-	-	-	-	6,692
<b>התחייבויות שאינן שוטפות</b>					
67,203	258,348	-	8,583	-	334,134
697,074	5,084,894	765,263	-	-	6,547,231
-	-	-	-	2,347	2,347
-	37,676	-	-	205,897	243,573
-	-	-	-	2,467,032	2,467,032
-	101,261	-	463	3,230	104,954
1,745,145	6,400,739	1,284,652	24,410	3,016,009	12,470,955
493,305	(5,998,029)	(603,904)	81,569	17,838,083	11,811,024
<b>סך הכל התחייבויות</b>					
<b>יתרה מאזנית, נטו</b>					

## באור 40 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ג. סיכונים מדד ומטבע חוץ

## (1) החשיפה לסיכון מדד ומטבע חוץ

ביום 17 במאי 2023 התקשרה ישראל מקו נגב 2 עם תאגיד בנקאי בהסכם לגידור החשיפה על השער החליפין והריבית בגין אגרות חוב סדרה ג בסכום כולל של 200 מיליון ש"ח (כמפורט בבאור 4.ב.23). ישראל מקו יעדה את עסקת ההגנה לחשבונאות גידור תזרים מזומנים של סיכון שער החליפין הנובע מהרחבת אגרות החוב. נכון למועד הדוח יתרת אגרות החוב המגודרות (כולל הריבית) מסתכמת לסך של כ- 192.7 מיליון ש"ח (כ- 53.1 מיליון דולר).

בשנת הדוח נכללו ברווח והפסד הוצאות בסך של כ- 1,277 אלפי ש"ח בגין העסקאות האמורות (הוצאות בגין החלק האפקטיבי של גידור תזרימי המזומנים בסך של כ- 1,266 אלפי ש"ח והוצאות בגין חוסר אפקטיביות בסך של כ- 11 אלפי ש"ח).

השינוי בשווי המכשיר המגדר אשר הוכר ברווח כולל אחר בתקופת הדוח הסתכם לסך של כ- 582 אלף ש"ח (החלק האפקטיבי של השינוי בשווי המכשיר המגדר הסתכם לסך של כ- 392 אלפי ש"ח, נטו ממס ומנגד, השינוי בשווי ההון אשר הועבר לרווח והפסד הסתכם לסך של כ- 976 אלפי ש"ח, נטו ממס).

להלן פרטים בדבר המכשירים פיננסיים המשמשים לגידור תזרים מזומנים:

## 31 בדצמבר 2023 (אלפי ש"ח)

שווי הוגן*	מועד פקיעה סופי	סכום לשלם	סכום לקבל	מטבע וריבית לשלם	מטבע וריבית לקבל
---------------	--------------------	--------------	--------------	---------------------	---------------------

1,143	10.10.2030	(217,983)	210,046	דולר, 3.295%	שקל, 2.24%
-------	------------	-----------	---------	--------------	------------

מכשירים המשמשים לגידור

\*מוצג במסגרת ההתחייבויות לזמן קצר בסעיף הזכאים (בסך של 1,701 אלפי ש"ח). ובמסגרת הנכסים לזמן ארוך בסעיף השקעות, חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך (בסך של 2,844 אלפי ש"ח).

## (2) ניתוח רגישות

החלטות השקל כנגד הדולר לתאריך 31 בדצמבר 2023, הייתה מגדילה את סעיף העודפים בהון ואת הרווח או ההפסד בסכומים המוצגים להלן. ניתוח זה נעשה בהנחה שכל שאר המשתנים, ובמיוחד שערי הריבית, נשארו קבועים. ניתוח זה נעשה בעבור הנכסים וההתחייבויות הפיננסיות בהנחה שכל שאר המשתנים נשארו קבועים.

ליום 31 בדצמבר 2023	ליום 31 בדצמבר 2022
הון / רווח	הון / רווח
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

14,984

16,092

עליה בשער החליפין של הדולר ב- 5%

## באור 40 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ד. סיכון שיעורי ריבית

(1) סוג ריבית

להלן פירוט בדבר סוג הריבית של המכשירים הפיננסיים נושאי הריבית של הקבוצה:

ליום 31 בדצמבר 2022 הערך בספרים אלפי ש"ח	ליום 31 בדצמבר 2023 הערך בספרים אלפי ש"ח
2,261,594 (8,291,184)	2,184,366 (8,311,315)
(6,029,590)	(6,126,949)
(442,014)	(7,189)
(442,014)	(7,189)
-	190,998
-	(189,855)
-	1,143

## מכשירים בריבית קבועה

נכסים פיננסיים  
התחייבויות פיננסיות

## מכשירים בריבית משתנה

התחייבויות פיננסיות

## נגזרים פיננסיים המשמשים לגידור תזרים מזומנים

שווי רגל שקלית לקבל  
שווי רגל דולרית לשלם

## (2) ניתוח רגישות השווי ההוגן לגבי מכשירים בריבית קבועה

נכסים והתחייבויות בריבית קבועה של הקבוצה אינם נמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד למעט אגרות חוב קונצרניות המטופלות בניירות ערך למסחר. לכן, לשינוי בשיעורי הריבית למועד הדיווח, צפויה השפעה על הרווח או ההפסד בגין שינויים בערך אגרות החוב הנמדדות לפי שווי הוגן.

שינוי של 1% בשיעורי הריבית, היה מגדיל או מקטין את ההון ואת הרווח או ההפסד בסכומים המוצגים להלן. ניתוח זה נעשה בהנחה שיתר המשתנים, ובמיוחד שערי מטבע חוץ, נשארו קבועים.

ליום 31 בדצמבר 2022 שינוי ברווח (הפסד) קטון בריבית אלפי ש"ח	ליום 31 בדצמבר 2022 שינוי ברווח (הפסד) גידול בריבית אלפי ש"ח	ליום 31 בדצמבר 2023 שינוי ברווח (הפסד) קטון בריבית אלפי ש"ח	ליום 31 בדצמבר 2023 שינוי ברווח (הפסד) גידול בריבית אלפי ש"ח
2,363	(2,363)	737	(737)

מכשירים בריבית קבועה

## באור 40 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ה. שווי הוגן

## (1) שווי הוגן בהשוואה לערך בספרים

הערך בספרים של נכסים והתחייבויות פיננסיים מסוימים לרבות מזומנים ושווי מזומנים, לקוחות, חייבים אחרים, השקעות אחרות לזמן קצר, נגזרים, משיכת יתר מתאגידים בנקאיים, הלוואות ואשראי לזמן קצר, ספקים, זכאים אחרים ודיבידנד מוצע, תואם או קרוב לשווי ההוגן שלהם.

השווי ההוגן של יתר הנכסים וההתחייבויות הפיננסיים והערכים בספרים המוצגים בדוח על המצב הכספי, הינם כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר 2022 שווי הוגן אלפי ש"ח	ליום 31 בדצמבר 2022 ערך בספרים אלפי ש"ח	ליום 31 בדצמבר 2023 שווי הוגן אלפי ש"ח	ליום 31 בדצמבר 2023 ערך בספרים אלפי ש"ח
<b>נכסים שאינם שוטפים:</b>			
<b>רמה 2:</b>			
157,311	190,358	168,894	192,319
הלוואות שניתנו			
<b>התחייבויות שאינן שוטפות:</b>			
<b>רמה 1:</b>			
7,688,292	8,089,652	7,678,558	8,017,445
אגרות חוב			
<b>רמה 2:</b>			
259,053	266,111	252,559	259,730
הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים			
<u>7,947,345</u>	<u>8,355,763</u>	<u>7,931,117</u>	<u>8,277,175</u>

לפרטים בדבר טכניקת הערכה ראו באור 5.ב.

## (2) שיעורי הריבית ששימשו בקביעת השווי ההוגן

שיעורי הריבית ששימשו להיוון אומדן תזרימי המזומנים הצפויים:

ליום 31 בדצמבר 2022 באחוזים	ליום 31 בדצמבר 2023 באחוזים	התחייבויות שאינן שוטפות:
8.00	8.00	הלוואות שניתנו
2.57	2.57	הלוואות מבנקים לזמן ארוך

## (3) היררכיית שווי הוגן

בניתוח של המכשירים הפיננסיים הנמדדים בשווי הוגן הוגדרו רמות שונות כדלקמן:

- רמה 1: מחירים מצוטטים (לא מתואמים) בשוק פעיל למכשירים זהים.
- רמה 2: נתונים נצפים, במישרין או בעקיפין, שאינם כלולים ברמה 1 לעיל.
- רמה 3: נתונים שאינם מבוססים על נתוני שוק נצפים.

כל נכסיה הפיננסיים של הקבוצה למעט סכומים שאינם מהותיים הינם ברמה 1.

## באור 40 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ו. תנועה בהתחייבויות הנובעת מפעילות מימון

הלוואות ואחרים אלפי ש"ח	אגרות חוב אלפי ש"ח	
808,211	8,089,652	<b>יתרה ליום 1 בינואר 2023</b>
37,500	1,213,666	שינויים כתוצאה מפעילות במזומן
(469,119)	(1,505,686)	הנפקת אגרות חוב וקבלת הלוואות מבנקים ואחרים
(21,018)	(173,714)	פירעון אגרות חוב והלוואות מבנקים ואחרים
(452,637)	(465,734)	ריבית ששולמה
		<b>סה"כ שינויים כתוצאה מתזרימי מזומנים</b>
52,355	225,439	שינויים כתוצאה מפעילות שאינה במזומן
101,057	167,627	השפעת השינויים בשערי חליפין ומדד
153,412	393,066	הוצאות ריבית ושיערוך נגזרים
		<b>סה"כ שינויים כתוצאה מפעילות שאינה במזומן</b>
508,986	8,016,984	<b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2023</b>
הלוואות ואחרים אלפי ש"ח	אגרות חוב אלפי ש"ח	
1,044,499	7,398,533	<b>יתרה ליום 1 בינואר 2022</b>
34,146	1,436,113	שינויים כתוצאה מפעילות במזומן
(275,768)	(1,123,402)	הנפקת אגרות חוב וקבלת הלוואות מבנקים
(13,990)	(171,414)	פירעון אגרות חוב והלוואות מבנקים ואחרים
(255,612)	141,297	ריבית ששולמה
		<b>סה"כ שינויים כתוצאה מתזרימי מזומנים</b>
(10,285)	-	שינויים כתוצאה מפעילות שאינה במזומן
15,164	412,911	הלוואות מהשותפים - רכיב הוני
14,445	159,169	השפעת השינויים בשערי חליפין ומדד
-	(22,258)	הוצאות ריבית ושיערוך נגזרים
19,324	549,822	הפחתת פרמיה וניכיון, נטו
		<b>סה"כ שינויים כתוצאה מפעילות שאינה במזומן</b>
808,211	8,089,652	<b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2022</b>

#### באור 41 - עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה

א. בדבר מידע בדבר זכויות שאינן מקנות שליטה ראו באור ג.13.

#### באור 42 - דיווח על מגזרי פעילות

א. כללי

כללי החשבונאות שיושמו בדיווח המגזרי תואמים את כללי החשבונאות המקובלים שאומצו לצורך העריכה וההצגה של הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה.

תוצאות המגזר המדווחות למקבל ההחלטות התפעולי הראשי כוללות פריטים המיוחסים ישירות למגזר ופריטים אשר ניתן לייחסם על בסיס סביר. פריטים שלא הוקצו מורכבים בעיקר מנכסי מטה הקבוצה הוצאות הנהלה וכלליות, הכנסות אחרות, הוצאות מימון וכן נכסי והתחייבויות מסים על הכנסה.

הקבוצה מורכבת מהמגזרים העסקיים העיקריים הבאים:

1. השכרת נכסים וניהולם בישראל.
2. הקמת בניינים למכירה בישראל.
3. נפט וגז בארה"ב.
4. נפט וגז בישראל.

אחר - פעילויות אחרות כוללות, השכרת נכסים וניהולם באירופה וכן שירותי ניהול והפעלת בתי מלון. פעילויות אלו אינן מגזרים ברי דיווח.

הקבוצה מתמחרת את עסקאותיה הבינחברתיות לפי מחירי שוק מקובלים ללקוחות חיצוניים בגין מוצרים דומים. תוצאות עסקאות אלה מבוטלות, כאמור לצורך עריכת דוחות כספיים מאוחדים. יציאות הוניות של המגזר הן סך העלויות שהתהוו במהלך התקופה לשם השקעה בנדל"ן להשקעה, רכוש קבוע, מלאי בניינים לזמן ארוך, ונכסי נפט וגז.

נכסי המגזר כוללים את כל נכסי הקבוצה למעט מזומנים ושווי מזומנים, ניירות ערך מוחזקים למסחר, השקעות והלוואות לזמן קצר, והשקעות בחברות מוחזקות.



באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023

## באור 42 - דיווח על מגזרי פעילות (המשך)

ב. מידע בדבר מגזרים בני דיווח

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023

השכרת נכסים ונייהולם בישראל באלפי ש"ח	הקמת בניינים למכירה בישראל באלפי ש"ח	נפט וגז באר ה"ב באלפי ש"ח	נפט וגז בישראל באלפי ש"ח	אחר באלפי ש"ח	סה"כ באלפי ש"ח
901,357	84,863 (*)	409,365	1,598,797	97,010	3,091,392
686,616	17,817 (*)	(10,645)	816,441	(48,744)	1,461,485
הוצאות הנהלה וכלליות הכנסות מימון הוצאות מימון חלק השותפות בהפסדי חברות מוחזקות, נטו					(129,360) 196,315 (429,706) (4,610)
רווח לפני מסים על ההכנסה					1,094,124
מסים על ההכנסה					(279,521)
רווח לשנה					814,603
נכסים נכסים המשמשים את המגזר השקעה בחברות מוחזקות נכסים שאינם מיוחסים					22,083,372 20,146 2,476,101 24,579,619
14,037,594	2,064,209	321,857	4,232,717	1,426,995	22,083,372
השקעות הוניות					665,328
149,608	222,071	22,304	259,934	11,411	665,328

(\*) פעילות בניינים למכירה כוללת הכנסות בגין שירותי בניה בסך 17,154 אלפי ש"ח ועלויות שירותי בניה בסך 15,674 אלפי ש"ח.

באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023

## באור 42 - דיווח על מגזרי פעילות (המשך)

ב. מידע בדבר מגזרים בני דיווח (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022

השכרת נכסים ונייהולם בישראל באלפי ש"ח	הקמת בניינים למכירה בישראל באלפי ש"ח	נפט וגז בארה"ב באלפי ש"ח	נפט וגז בישראל באלפי ש"ח	אחר באלפי ש"ח	סה"כ באלפי ש"ח	
831,839	42,930 (*)	241,055	1,586,480	66,809	2,769,113	מידע על רווח והפסד הכנסות
1,179,210	(1,041) (*)	58,003	855,206	37,056	2,128,434	תוצאות המגזר
					(125,532)	הוצאות הנהלה וכלליות
					150,469	הכנסות מימון
					(538,347)	הוצאות מימון
					(3,339)	חלק השותפות בהפסדי חברות מוחזקות, נטו
					1,611,685	רווח לפני מסים על ההכנסה
					(308,598)	מסים על ההכנסה
					1,303,087	רווח לשנה
14,085,507	2,033,424	265,484	3,951,341	1,399,705	21,735,461	נכסים
					23,406	נכסים המשמשים את המגזר
					2,523,112	השקעה בחברות מוחזקות
					24,281,979	נכסים שאינם מיוחסים
299,362	5,877	10,120	35,531	58,690	409,580	השקעות הוניות

(\*) פעילות בניינים למכירה כוללת הכנסות בגין שירותי בניה בסך 8,878 אלפי ש"ח ועלויות שירותי בניה בסך 8,250 אלפי ש"ח.

באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023

## באור 42 - דיווח על מגזרי פעילות (המשך)

ב. מידע בדבר מגזרים בני דיווח (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021

השכרת נכסים ונייהולם בישראל באלפי ש"ח	הקמת בניינים למכירה בישראל באלפי ש"ח	נפט וגז בארה"ב באלפי ש"ח	נפט וגז בישראל באלפי ש"ח	אחר באלפי ש"ח	סה"כ באלפי ש"ח
734,831	52,178	147,918	1,206,091	50,491	2,191,509
1,991,333	10,967	20,875	698,387	56,836	2,778,398
					(99,004)
					187,929
					(364,254)
					(10,295)
					2,492,774
					(992,953)
					1,499,821
13,273,010	1,830,238	228,606	3,589,027	1,219,211	20,140,092
					28,442
					1,951,759
					22,120,293
355,804	8,482	3,303	21,071	45,184	433,844

## באור 43 - אירועים לאחר מועד הדיווח

- א. לפרטים בדבר השלמת עיסקה למכירת תמלוג על מחזקות תמר ודלית לחברת בת בבעלות מלאה של אלון גז פיתוח אנרגיה בע"מ (שהינה בעלת השליטה בדור גז) בחודש ינואר 2024, ראו באור 9.ד.38.
- ב. ביום 15 בפברואר 2024 התקשרו שותפי תמר בתיקון להסכם הייצוא. ביום 1 באפריל 2024 אישרו המוכרות ו-BOE, כי התקיימו התנאים המתלים לכניסתו לתוקף של התיקון להסכם הייצוא, והסכימו לדחות את המועד האחרון להתקיימות התנאים המתלים לאספקה עד ליום 31 במאי 2024. לפרטים ראו באור 3.ד.1.ב.38.
- ג. ביום 16 בפברואר 2024 קיבלו שותפי תמר החלטת השקעה לשדרוג המדחסים במתקן הקבלה באשדוד בסכום כולל של כ-24 מיליון דולר (100% לשותפי תמר). לפרטים ראו באור 1.ג.15.
- ד. ביום 19 בפברואר 2024 קיבלה שברון הודעה מנתג"ז, לפיה האוניה המבצעת עבודות תשתית להנחת צנרת ימית עבור נתג"ז במקטע מערכת ההולכה הימי אשדוד-אשקלון עזבה את האזור. לפרטים ראו באור 7.ד.1.ב.38.

**באור 43 - אירועים לאחר מועד הדיווח (המשך)**

- ה. לפרטים בקשר עם קבלת פסק בורר בתביעות שהגישו אפצ נגד איירפורט סיטי ואיירפורט סיטי נגד אפצ, ראו באור 19.א.38.
- ו. לפרטים בדבר הנפקת אגרות חוב מסדרה ט' של איירפורט סיטי בדרך של הרחבת סדרה, ראו באור 2.ב.23.
- ז. לפרטים בדבר התקשרות שותפות מאוחדת עם חברה פרטית בשליטת אברהם לבנת בהסכם שכירות של חנות באשקלון, ראו באור 14.ב.37.
- ח. ביום 27 במרץ 2024 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של איירפורט סיטי (לאחר אישור ועדת ביקורת והדירקטוריון שלה) את מינויו של מר חיים צוף, יו"ר דירקטוריון אקויטל ואיירפורט סיטי, גם כמנכ"ל איירפורט סיטי לתקופה של ששה חודשים ממועד אישור האסיפה.
- ט. ביום 1 במאי 2024 אישר דירקטוריון איירפורט סיטי הגדלת היקף תכנית רכישה עצמית למניות איירפורט סיטי בסך של עד 300 מיליון ש"ח, והארכת תקופת התוכנית עד ליום 31 במרץ 2025. בחודש אפריל ובתחילת חודש מאי, ביצעה איירפורט סיטי רכישה עצמית של 3,514,000 מניות רגילות של איירפורט סיטי, בתמורה כוללת של כ-202 מיליון ש"ח. כתוצאה מהרכישה האמורה, עלה שיעור ההחזקה של השותפות (באמצעות אקויטל) באיירפורט סיטי לשיעור של 17.59%.

## **נספח ב' – דוחות כספיים נפרדים ליום 31 בדצמבר 2023**

**י.ח.ק להשקעות -  
שותפות מוגבלת**

**מידע כספי נפרד  
ליום 31 בדצמבר 2023**

**תוכן העניינים**

**עמוד**

2	דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים על מידע כספי נפרד
3	נתונים על המצב הכספי של השותפות
4	נתונים על הרווח והפסד של השותפות
5	נתונים על הרווח הכולל של השותפות
6	נתונים על תזרימי המזומנים של השותפות
7	מידע נוסף למידע הכספי הנפרד



סומך חייקין  
מגדל המילניום KPMG  
רחוב הארבעה 17, תא דואר 609  
תל אביב 6100601  
03 684 8000

לכבוד  
השותפים בי.ח.ק. להשקעות – שותפות מוגבלת

**הנדון: דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים על מידע כספי נפרד לפי תקנה 9' לתקנות ניירות  
ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970**

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של י.ח.ק. להשקעות - שותפות מוגבלת (להלן - השותפות) לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022 ולכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023. המידע הכספי הנפרד הינו באחריות דירקטוריון השותף הכללי. אחריותנו היא לחוות דעה על המידע הכספי הנפרד בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, אשר ההשקעה בגין הינה כ-9,000 אלפי ש"ח וכ-7,800 אלפי ש"ח לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022 בהתאמה, וחלקה של השותפות ברווחיהן הינו כ-8,000 אלפי ש"ח, כ-8,400 אלפי ש"ח, וכ-7,100 אלפי ש"ח לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2023, 2022 ו-2021, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותן חברות בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללים בגין אותן חברות מוחזקות, מבוססת על דוחות רואי חשבון אחרים.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל. על פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין במידע הכספי הנפרד הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובפרטים הכלולים במידע הכספי הנפרד. ביקורת כוללת גם בחינה של הכללים החשבונאיים שישומו בעריכת המידע הכספי הנפרד ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי דירקטוריון השותף הכללי וכן הערכת נאותות ההצגה של המידע הכספי הנפרד. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל דוחות רואי חשבון אחרים, המידע הכספי הנפרד ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970.

סומך חייקין  
רואי חשבון

6 במאי 2024



## נתונים על המצב הכספי של השותפות ליום 31 בדצמבר

2022	2023	באור	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
2,809	729		<b>נכסים שוטפים</b>
52	88		מזומנים ושווי מזומנים
			חייבים ויתרות חובה
2,861	817		<b>סך הכל נכסים שוטפים</b>
			<b>נכסים שאינם שוטפים</b>
1,806,371	1,917,990	3	השקעה בחברה מוחזקת
1,806,371	1,917,990		<b>סך הכל נכסים שאינם שוטפים</b>
1,809,232	1,918,807		<b>סך הכל נכסים</b>
22,864	22,864	4	<b>התחייבויות שוטפות</b>
-	66,754	5	חלויות שוטפות של אגרות חוב
107	99		הלוואות משותפים מוגבלים בשותפות
709	709		זכאים ויתרות זכות
			התחייבויות לצדדים קשורים
23,680	90,426		<b>סך הכל התחייבויות שוטפות</b>
			<b>התחייבויות שאינן שוטפות</b>
113,731	91,031	4	אגרות חוב
61,809	-	5	הלוואות משותפים מוגבלים בשותפות
-	25,000	6	הלוואה מצד קשור
175,540	116,031		<b>סך הכל התחייבויות שאינן שוטפות</b>
199,220	206,457		<b>סך הכל התחייבויות</b>
			<b>הון</b>
142,784	142,784	7	הון השותפות
146,414	146,414	7	שטרי הון צמיתים
110,439	110,439		קרן הון בגין עסקאות עם השותפים
(42,526)	(26,855)		קרן הון מהפרשי תרגום
-	26		קרנות הון בגין עסקאות גידור
1,388	1,388		קרן הון הערכה מחדש
(294,233)	(292,023)		קרן הון בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה
695	695		קרנות הון
1,545,051	1,629,482		יתרת עודפים
1,610,012	1,712,350		<b>סך הכל הון המיוחס לשותפים בשותפות</b>
1,809,232	1,918,807		<b>סך הכל התחייבויות והון</b>

בועז סימונס  
חבר דירקטוריון  
השותף הכללי

חיים צוף  
יו"ר דירקטוריון השותף הכללי

תאריך אישור הדוחות הכספיים : 6 במאי 2024

המידע הנוסף המצורף למידע הכספי מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

**נתונים על הרווח והפסד של השותפות לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר**

<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	
<b>אלפי ש"ח</b>	<b>אלפי ש"ח</b>	<b>אלפי ש"ח</b>	
(314)	(494)	(315)	הוצאות הנהלה וכלליות
(4,954)	(4,764)	(8,966)	הוצאות מימון, נטו
<u>329,759</u>	<u>176,730</u>	<u>93,712</u>	חלק ברווחי חברה מוחזקת
<u><u>324,491</u></u>	<u><u>171,472</u></u>	<u><u>84,431</u></u>	<b>רווח המיוחס לשותפים בשותפות</b>

המידע הנוסף המצורף למידע הכספי מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

נתונים על הרווח הכולל של השותפות לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2021	2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
324,491	171,472	84,431	רווח המיוחס לשותפים בשותפות
			פריטי רווח (הפסד) כולל אחר שלאחר ההכרה
			לראשונה ברווח הכולל הועברו או יועברו לרווח והפסד
(20,962)	23,143	15,746	חלק השותפות ברווח (הפסד) כולל אחר בגין חברה מוחזקת
303,529	194,615	100,177	סך הכל רווח כולל המיוחס לשותפים בשותפות

המידע הנוסף המצורף למידע הכספי מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

**נתונים על תזרימי המזומנים של השותפות לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר**

2021	2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
			<b>תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת</b>
324,491	171,472	84,431	רווח לשנה
4,954	4,764	8,966	<b>התאמות:</b>
(329,759)	(176,730)	(93,712)	הוצאות מימון, נטו
			חלק ברווחי חברה מוחזקת
(314)	(494)	(315)	
242	(167)	(44)	שינוי ביתרות חובה וזכות
(72)	(661)	(359)	<b>מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת</b>
			<b>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</b>
4,339	-	-	קיטון בפקדונות מוגבלים לזמן קצר
-	3	86	ריבית שהתקבלה
4,339	3	86	<b>מזומנים נטו שנבעו מפעילות השקעה</b>
			<b>תזרימי מזומנים לפעילות מימון</b>
(4,127)	(5,184)	(3,943)	ריבית ששולמה
-	25,000	-	קבלת הלוואות מהשותפים המוגבלים בשותפות
-	-	25,000	קבלת הלוואה מצד קשור
159,237	-	-	תמורה מהנפקת אגרות חוב, נטו
(160,042)	(22,864)	(22,864)	פרעון קרן אגרות חוב
(4,932)	(3,048)	(1,807)	<b>מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון</b>
(665)	(3,706)	(2,080)	<b>ירידה במזומנים ושווי מזומנים</b>
7,180	6,515	2,809	<b>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה</b>
6,515	2,809	729	<b>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה</b>

המידע הנוסף המצורף למידע הכספי מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

**ביאור 1 - כללי**

א. י.ח.ק. להשקעות - שותפות מוגבלת (להלן - השותפות), הינה שותפות רשומה שהוקמה ביום 25 בפברואר 1997, במטרה להחזיק במניות חברת אקויטל בע"מ (להלן - אקויטל), חברה ציבורית שניירות הערך שלה נסחרים בבורסה לניירות ערך בתל אביב. לשותפות שליטה באקויטל (ראו באור 1.א לדוחות המאוחדים). בעל השליטה הסופי בשותפות ובשותף הכללי בשותפות הינו מר חיים צוף.

ב. הרכב השותפים בשותפות לימים 31 בדצמבר 2023 ו- 2022 :

0.02%	י.ח.ק. מנהלים כלליים בע"מ (להלן - השותף הכללי)	השותף הכללי :
57.27%	UNITED KINGSWAY LTD. (להלן - יונייטד)	השותפים המוגבלים :
20.12%	כרמן ניהול ונכסים (1997) בע"מ (להלן - כרמן)	
22.59%	The Gate Settlement (להלן - הנאמנות) (*)	

(\*) הנאמנות הוקמה על ידי יעקב מימון לטובת שלושת בניו: אורי מימון, ניר מימון ודן מימון. הנאמן, Line Trust Corporation Limited (להלן - הנאמן), הינו חברת נאמנות המוחזקת על ידי משרד עורכי דין בגיברלטר Hassans International Law Firm Limited, אשר הינו צד ג' לא קשור ופועל באופן עצמאי. ביום 3 במאי 2022, הודיע הנאמן לשותפות, כי מינה את חברת Gate Limited Holdings, המאוגדת בגיברלטר, בשליטת מר יעקב מימון, כנאמן במקומו לניהול הנאמנות.

ג. דוחות כספיים אלו כוללים נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים של השותפות ליום 31 בדצמבר 2023 (להלן - דוחות מאוחדים), המיוחסים לשותפות עצמה (להלן - מידע כספי נפרד), המוצגים בהתאם לתקנה 99 והתוספת העשירית (להלן - תקנות ניירות ערך) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ל-1970 בעניין מידע כספי נפרד של התאגיד. השותפות הינה ישות פרטית ותקנות ניירות ערך אינן חלות עליה אולם דוחות אלו נערכו בהתאם להוראות שטר הנאמנות בקשר עם גיוס אגרות חוב על ידי השותפות. יש לקרוא את המידע הכספי הנפרד ביחד עם הדוחות המאוחדים.

ד. נכון ליום 31 בדצמבר 2023 לשותפות גרעון בהון החוזר של כ- 113 מיליון ש"ח הנובע מתשלום הקרן הצפוי של אגרות החוב (סדרה ב') ומפירעון צפוי של הלוואות מהשותפים המוגבלים בחודש דצמבר 2024. בכוונת השותפות לגשר על הגרעון בהון החוזר, באמצעות הארכת מועדי הפירעון של הלוואות מהשותפים המוגבלים, העמדת הלוואות נוספות מהשותפים המוגבלים אשר יהיו נחותות ביחס לאגרות החוב או באמצעות גיוס הון ו/או חוב מצדדים שלישיים וחלופות נוספות שעומדות בפני השותפות, ככל שיידרש.

**ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית שיושמה במידע הכספי הנפרד**

כללי המדיניות החשבונאית אשר פורטו בדוחות המאוחדים יושמו בעקביות לכל התקופות המוצגות במידע הכספי הנפרד על ידי השותפות, לרבות האופן בו סווגו הנתונים הכספיים במסגרת הדוחות המאוחדים בשינויים המתחייבים מהאמור להלן :

**א. הצגת הנתונים הכספיים****1. נתונים על המצב הכספי**

נתונים אלו כוללים מידע בדבר סכומי הנכסים וההתחייבויות הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לשותפות עצמה (למעט בגין חברות מוחזקות), תוך פירוט לפי סוגי הנכסים וההתחייבויות. כמו כן נכלל במסגרת הנתונים הללו, מידע בדבר סכום נטו, בהתבסס על הדוחות המאוחדים, המיוחס לבעלי השותפות עצמה, של סך הנכסים בניכוי סך ההתחייבויות, בגין חברות מוחזקות, לרבות מוניטין.

**2. נתונים על הרווח הכולל**

נתונים אלו כוללים מידע בדבר סכומי ההכנסות וההוצאות הכלולים בדוחות המאוחדים, בפילוח בין רווח או הפסד ורווח כולל אחר, המיוחסים לשותפות עצמה (למעט בגין חברות מוחזקות), תוך פירוט לפי סוגי ההכנסות וההוצאות. כמו כן הנתונים כוללים, מידע בדבר סכום נטו, בהתבסס על הדוחות המאוחדים המיוחס לבעלי השותפות עצמה, של סך ההכנסות בניכוי סך ההוצאות בגין תוצאות פעילות של חברות מוחזקות, לרבות ירידת ערך מוניטין, ירידת ערך השקעה בחברה כלולה או ביטולה וכן ירידת ערך השקעה בחברה בשליטה משותפת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני או ביטולה.

**ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית שיושמה במידע הכספי הנפרד (המשך)****3. נתונים על תזרימי המזומנים**

נתונים אלו כוללים פירוט של סכומי תזרימי המזומנים הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לשותפות עצמה (למעט בגין חברות מוחזקות), כשהם לקוחים מתוך הדוח על תזרימי המזומנים המאוחד, בפילוח לפי תזרים מפעילות שוטפת, פעילות השקעה ופעילות מימון תוך פירוט מרכיביהם. תזרימי מזומנים בגין פעילות שוטפת, פעילות השקעה ופעילות מימון בגין עסקאות עם חברות מוחזקות מוצגים בנפרד בנטו, במסגרת הפעילות המתאימה, בהתאם למהות העסקה.

**ב. עסקאות בין השותפות לחברות מוחזקות****1. הצגה**

יתרות הדדיות בקבוצה והכנסות והוצאות הנובעות מעסקאות הדדיות, אשר בוטלו במסגרת הכנת הדוחות המאוחדים, הוצגו בנפרד מהיתרה בגין חברות מוחזקות והרווח בגין חברות מוחזקות, יחד עם יתרות דומות מול צדדים שלישיים.

רווחים והפסדים שטרם מומשו הנובעים מעסקאות בין השותפות לחברות מוחזקות שלה, הוצגו במסגרת היתרה בגין חברות מוחזקות ובמסגרת הרווח בגין חברות מוחזקות.

**2. מדידה**

עסקאות שבוצעו בין השותפות לחברות מאוחדות שלה נמדדו בהתאם לעקרונות ההכרה והמדידה הקבועים בתקני דיווח כספי בינלאומיים ("IFRS"), המתווים את הטיפול החשבונאי בעסקאות מעין אלו המבוצעות מול צדדים שלישיים.

**ביאור 3 - השקעה בחברה מוחזקת****הרכב:**

31 בדצמבר 2022	31 בדצמבר 2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
533,136 (334,677)	533,136 (316,770)
1,607,912	1,701,624
1,806,371	1,917,990
1,184,286	1,251,022

עלות ההשקעה במניות אקויטל  
קרנות הון  
רווחים שנצברו ממועד הרכישה, נטו

שווי השוק של ההשקעה במניות אקויטל

א. נכון ליום 31 בדצמבר 2023 ולמועד פרסום הדוח מחזיקה השותפות ב- 11,311,233 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת של אקויטל, המהוות כ- 31.13% ממניות אקויטל. יתרת מניות אקויטל כ- 6.07% מוחזקות על ידי הנאמנות, כ- 12.8% מוחזקות על ידי חברה מאוחדת של אקויטל והיתר על ידי מוסדיים והציבור. נכון ליום 31 בדצמבר 2023 ולמועד פרסום הדוח מניות אקויטל המוחזקות על ידי השותפות מקנות 35.7% מזכויות ההצבעה באקויטל (בהתחשב במניות אקויטל המוחזקות על ידי חברה מאוחדת ועל ידי אקויטל עצמה אשר אינן מקנות זכויות הצבעה), ומניות אקויטל המוחזקות על ידי הנאמנות מקנות 6.96% מזכויות ההצבעה באקויטל. נכון ליום 31 בדצמבר 2023, החזקות השותפות והנאמנות מהוות יחדיו כ- 42.66% מזכויות ההצבעה באקויטל.

ב. נכון ליום 31 בדצמבר 2023 קיים שעבוד על 3,784,695 מניות של אקויטל לטובת בעלי אגרות החוב (סדרה ב').

## ביאור 4 - אגרות חוב

ביום 14 בנובמבר 2021 ביצעה השותפות הנפקה למשקיעים מוסדיים של אגרות חוב (סדרה ב') (להלן - אגרות החוב) בהיקף של 160,048,000 ש"ח ערך נקוב. קרן אגרות החוב תיפרע בשבעה (7) תשלומים שנתיים שווים, אשר ישולמו ביום 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים 2022 עד 2028 (כולל).

אגרות החוב נושאות ריבית שנתית בשיעור של 2.86% אשר תשולם ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2022 עד 2028 (כולל). קרן אגרות החוב והריבית בגין אינן צמודות למדד ו/או למטבע כלשהו. התמורה, נטו (בניכוי הוצאות הנפקה בסך של כ-0.8 מיליון ש"ח) שהתקבלה מהנפקת אגרות החוב האמורות הסתכמה לסך של כ-159.2 מיליון ש"ח. אגרות החוב הונפקו בריבית שנתית אפקטיבית בשיעור של כ-3%. במועד ההנפקה אגרות החוב דורגו על ידי מעלות החברה הישראלית לדירוג ניירות ערך בע"מ בדירוג ilA.

אגרות החוב מובטחות בשעבוד קבוע, יחיד, ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום, של מניות אקויטל אשר מקנות זכויות הצבעה באקויטל בשיעור של עד 24.5% (להלן - מניות משועבדות). יתרת מניות אקויטל המוחזקות על ידי השותפות בחשבונות השותפות (להלן - מניות מופקדות) תקנה זכויות הצבעה בשיעור הגבוה ביותר מבין המחזיקים במניות אקויטל, תקנה זכויות הצבעה בשיעור גבוה ב-5% לפחות מבעל המניות השני בגודלו ובכל מקרה לא תפחת מכמות המקנה שיעור של 25% מזכויות ההצבעה באקויטל. ככל שתנאים אלה ביחס למניות המופקדות לא יתקיימו, קיימת לשותפות הזכות להעביר חלק מהמניות המשועבדות למניות מופקדות, על מנת שהשותפות תעמוד בתנאים אלה. כמו כן, השותפות התחייבה לא ליצור שעבוד על המניות המופקדות (שעבוד שלילי). נכון ליום 31 בדצמבר 2023, המניות המשועבדות והמניות המופקדות מקנות זכויות הצבעה בשיעור של כ-11.94% וכ-23.75% ממניות אקויטל, בהתאמה.

בהתאם לשטר הנאמנות של אגרות החוב, קיימת עילה לפירעון מיידי אם השותפות לא תעמוד באמות מידה פיננסיות הנבחנות אחת לרבעון, כדלקמן:

- הון עצמי מינימלי: ההון העצמי (כהגדרתו בשטר הנאמנות) של השותפות לא יפחת, במשך שני רבעונים עוקבים, מסך של 650 מיליון ש"ח על-פי דוחותיה הכספיים (סולו) המבוקרים או הסקורים האחרונים, לפי העניין, של השותפות.
- הון עצמי למאזן: יחס הון עצמי (כהגדרתו בשטר הנאמנות) למאזן לא יפחת, במשך שני רבעונים עוקבים, משיעור של 50% על-פי דוחותיה הכספיים (סולו) המבוקרים או הסקורים האחרונים, לפי העניין, של השותפות.

השותפות גם תבחן על בסיס חודשי יחס חוב לבטוחה (LTV), קרי היחס בין היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב והריבית שנצברה בגינה בניכוי שווי המזומנים לבין שווי המניות המופקדות והמשועבדות, כאשר יחס זה לא יעלה על 40% על מנת לבצע פעולות מסוימות כגון הנפקת אגרות חוב נוספות, רכישה או ניצול זכויות לרכישת מניות אקויטל, החלפת נכסים משועבדים ומכירת מניות משועבדות.

כמו כן, קיימות בשטר הנאמנות מגבלות נוספות על פעילות השותפות, כדוגמת מגבלות על חלוקת דיבידנד, ביצוע פירעון של הלוואות בעלים, העברת כספים לטובת צדדים קשורים (למעט כמפורט בשטר הנאמנות) ולקחת חוב נוסף (למעט כמפורט בשטר הנאמנות).

שטר הנאמנות כולל עילות נוספות לפירעון מיידי לרבות: הפרת התחייבות בקשר עם העמדת בטוחות, אי עמידה באמות מידה פיננסיות במשך שני רבעונים, יחס חוב לבטוחה גבוה מ-45% שלא תוקן למעלה מ-14 ימי עסקים, יחס חוב לבטוחה גבוה מ-65% שלא תוקן למעלה מ-3 ימי עסקים, הפרת התחייבות בקשר עם חלוקה ונטילת חוב נוסף, יצירת שעבוד על המניות המופקדות, אם אגרות החוב של השותפות תפסקנה להיות מדורגות או אם, בהיותה מדורגת, דירוגה יהיה נמוך מ-ilBBB, אם אחזקתו של בעל השליטה בשותפות במישרין או ביחד עם מר יעקב מימון ו/או הנאמנות תרד משיעור של 50.01% מזכויות ההצבעה בשותף הכללי ועוד.

בתום שנת הדיווח ובמהלכה עמדה השותפות בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות ולא התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי או למימוש בטוחות שניתנו להבטחת התשלום למחזיקי אגרות החוב.

## ביאור 5 - הלוואות משותפים מוגבלים בשותפות

בחודש מרס 2020 העמידה יונייטד הלוואה לשותפות בסך של כ- 2,085 אלפי ש"ח. ההלוואה אינה צמודה ואינה נושאת ריבית ומועד פרעונה ביום 31 בדצמבר 2020.

בחודש אפריל 2020, העמידו יונייטד וכרמן הלוואות לשותפות בסך של כ- 29,280 אלפי ש"ח וכ- 11,020 אלפי ש"ח, בהתאמה, ובחודש יולי 2020 העמידה הנאמנות הלוואה לשותפות בסך של כ- 4,709 אלפי ש"ח. ההלוואות המסתכמות לסך כולל של כ- 47,094 אלפי ש"ח, הועמדו על ידי השותפים לפי חלקם היחסי בבעלות בשותפות. ההלוואות אינן צמודות ואינן נושאות ריבית ומועד פרעון נקבע ליום 31 בדצמבר 2020. בחודש דצמבר 2020, החליטו השותפים על דחיית מועד הפירעון של ההלוואות הנ"ל ליום 31 בדצמבר 2022. בחודש דצמבר 2022, החליטו השותפים על דחיית מועד הפירעון של ההלוואות הנ"ל ליום 31 בדצמבר 2024.

בחודש דצמבר 2022, העמידו יונייטד, הנאמנות וכרמן, הלוואות לשותפות בסך של 14,325 אלפי ש"ח, 5,650 אלפי ש"ח ו- 5,025 אלפי ש"ח, בהתאמה. ההלוואות המסתכמות לסך כולל של 25,000 אלפי ש"ח, הועמדו על ידי השותפים לפי חלקם היחסי בבעלות בשותפות. ההלוואות אינן צמודות ואינן נושאות ריבית ומועד פרעון ביום 31 בדצמבר 2024.

ההלוואות האמורות נמדדו במועד הנפקתן או דחיית מועד פירעון לפי שווי ההון וזאת בהתבסס על ריבית שוק בשיעור של 8%. בשנת 2022 ההפרש בין השווי ההון לבין סכומי ההלוואות שהועמדו על ידי השותפים המוגבלים נזקף להון בסעיף קרן הון בגין עסקאות עם השותפים בסך 10,285 אלפי ש"ח.

נכון ליום 31 בדצמבר 2023, מוצגות ההלוואות האמורות לפי עלותן המופחתת ובתוספת הריבית שנצברה בגין עד לאותו תאריך על סך של כ- 66,754 אלפי ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2022 – כ- 61,809 אלפי ש"ח).

נכון ליום 31 בדצמבר 2023, יתרת ההלוואות מיונייטד, כרמן והנאמנות הסתכמו לסך של כ- 42,306 אלפי ש"ח, כ- 14,856 אלפי ש"ח וכ- 9,592 אלפי ש"ח, בהתאמה (ליום 31 בדצמבר 2022 - כ- 39,172 אלפי ש"ח, כ- 13,756 אלפי ש"ח וכ- 8,881 אלפי ש"ח, בהתאמה).

## ביאור 6 - הלוואה מצד קשור

ביום 22 בדצמבר 2023 העמידה הנאמנות, באמצעות מר יעקב מימון, הלוואה לשותפות בסך של 25 מליון ש"ח. ההלוואה צמודה למדד המחירים לצרכן, נושאת ריבית שנתית בשיעור של 4% ותפרע בארבעה תשלומים רצופים ושווים אשר הראשון שבהם יהיה ביום 31 בדצמבר 2029. ההלוואה שימשה לצורכי התשלום השני של אגרות החוב (קרן וריבית) ביום 31 בדצמבר 2023.

## ביאור 7 - הון השותפות

### א. זכויות השותפים בהון השותפות

בדבר הרכב השותפים בשותפות - ראו ביאור 1.ב.

הסכם השותפות ותקנון השותף הכללי קובע בו כי כל 10% בהון המניות המונפק של השותף הכללי מקנים זכות למינוי דירקטור בשותף הכללי (להלן - המפתח). השותפות התחייבה כי כל עוד יהיה שותף מוגבל אחד המחזיק למעלה מ-50% מהזכויות בהון המניות של השותף הכללי, היא תפעיל כוחה בתאגידים הנשלטים על ידה כדי למנוע דירקטור אחד מטעם כל אחד מהשותפים המוגבלים האחרים כל עוד הוא מחזיק 10% או יותר בהון המניות המונפק של השותף הכללי. ככל שלא יהיה בשותפות שותף מוגבל אחד שיחזיק למעלה מ-50% בהון המניות של השותף הכללי, יפעיל השותף הכללי את כוחו בתאגידים הנשלטים על ידו על מנת לגרום לכך שהדירקטורים (למעט הדח"צים) ימונו על פי המפתח.

### ב. שטרי הון צמיתים

לימים 31 בדצמבר 2023 ו- 2022, יתרת שטרי ההון הצמיתים שהעמידו יונייטד, כרמן והנאמנות לשותפות הסתכמו לסך של כ- 79,493 אלפי ש"ח, 27,898 אלפי ש"ח וכ- 39,023 אלפי ש"ח, בהתאמה. שטרי ההון הצמיתים אינם צמודים, אינם נושאים ריבית, ניתנים לפירעון בהתאם להחלטת השותפות בלבד לאחר 5 שנים ממועד הנפקתם או יפרעו בעת פרוק השותפות והן נחותות ביחס לכל התחייבות אחרת של השותפות. בהתאם לכך, שטרי ההון הצמיתים הוצגו במסגרת הון השותפות.



**ביאור 8 - מכשירים פיננסיים****א. פרטים בדבר הצמדה**

נכון לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022, כל המכשירים הפיננסיים של החברה הינם בשקלים וללא הצמדה, למעט הלוואה מצד קשור בסך 25,000 אלפי ש"ח אשר צמודה למדד.

**ב. סיכון נזילות**

להלן מועדי הפירעון החוזיים של התחייבויות פיננסיות, כולל אומדן תשלומי ריבית.

ליום 31 בדצמבר 2023			
הערך בספרים אלפי ש"ח	תזרים מזומנים חוזי אלפי ש"ח	עד שנה אלפי ש"ח	מעל שנה אלפי ש"ח
808	808	808	-
113,895	124,129	26,134	97,995
66,754	72,095	72,095	-
25,000	33,133	-	33,133
<b>206,457</b>	<b>230,165</b>	<b>99,037</b>	<b>131,128</b>

**התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים**  
זכאים ויתרות זכות  
אגרות חוב  
הלוואות משותפים מוגבלים בשותפות  
הלוואה מצד קשור

סך הכל

ליום 31 בדצמבר 2022			
הערך בספרים אלפי ש"ח	תזרים מזומנים חוזי אלפי ש"ח	עד שנה אלפי ש"ח	מעל שנה אלפי ש"ח
816	816	816	-
136,595	150,916	26,787	124,129
61,809	72,094	-	72,094
<b>199,220</b>	<b>223,826</b>	<b>27,603</b>	<b>196,223</b>

**התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים**  
זכאים ויתרות זכות  
אגרות חוב  
הלוואות משותפים מוגבלים בשותפות

סך הכל