



דלק נכסים

דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ

דו"ח תקופתי 2023

דלק נכסים

כ-1.54 מיליארד ₪

ליום 31.12.23
שווי נכסים בחלק החברה (*)

כ-84 מ' ₪

רווח נקי שנתי 2023

כ-60 נכסים

98% תפוסה
בפיזור גיאוגרפי נרחב

45%

הון למאזן 12/2023

כ-1.2 מיליארד ₪

שווי נכסים לא משועבדים
(כ-78% מסך הנכסים)

כ-768 מ' ₪

הון עצמי 12/2023
ללא זכויות המיעוט

כ-40 מ' ₪

FFO גישת הנהלה
ראו סעיף 3.19 לפרק א'

כ-15 מ' ₪

FFO גישת הרשות לני"ע
ראו סעיף 3.19 לפרק א'

iLA prelim Maalot
S&P Global

דירוג סדרה א'

כ-68 מ' ₪

NOI שנתי מייצג
ראו סעיף 8.2 לדוח הדירקטוריון

(*) כולל חלקה בחברות כלולות וכולל מלאי מקרקעין



ראשי פרקים



פרק א'

תיאור עסקי התאגיד

פרק ב'

דו"ח דירקטוריון

פרק ג'

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2023

פרק ד'

פרטים נוספים על התאגיד
נספח - הערכת שווי



הדמייה

פרק א' תיאור עסקי התאגיד

תוכן עניינים:

חלק ראשון: תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה

- 7.....פעילות החברה ותיאור עסקיה •
- 11.....מבנה החזקות של החברה •
- 20.....תחום הפעילות של החברה •
- 21.....השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה •
- 23.....חלוקת דיבידנדים •

חלק שני: מידע אחר

- 26.....מידע כספי לגבי פעילות החברה •
- 27.....סביבה כלכלית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות התאגיד •

חלק שלישי: תיאור עסקי החברה בפעילות נדל"ן להשקעה

- 35.....מידע כללי על תחום הפעילות •
- 42.....תמצית התוצאות •
- 43.....טבלת פרמטרים כלכליים לפי אזורים גיאוגרפיים •
- 44.....פילוחים לפי שימושים ואזורים •
- 44.....שטחי מבנים מניבים •
- 45.....שווי הוגן מבנים מניבים •
- 45.....NOI •
- 46.....רווחי והפסדי שערון •
- 46.....דמי שכירות ממוצעים למ"ר •
- 47.....שיעורי תפוסה ממוצעים •
- 47.....מספר המבנים המניבים •
- 47.....שיעורי תשואה ממוצעים לפי שווי בפועל •
- 48.....הכנסות צפויות בשל חוזי שכירות חתומים •
- 49.....שוכרים עיקריים – גילוי מצרפי •
- 51.....קרקעות להשקעה – גילוי מצרפי •
- 51.....זכויות בניה בלתי מנוצלות •
- 52.....רכישת ומכירת נכסים – גילוי מצרפי •
- 53.....רשימת מבנים מהותיים •
- 71.....גילוי אודות התאמות ברמת התאגיד •
- 74.....מבנים מניבים מהותיים מאוד •

חלק רביעי: תיאור עסקי התאגיד בכללותו

- 88.....רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים •
- 89.....הון אנושי •
- 90.....מימון •

100.....	הון חוזר	•
101.....	מיסוי	•
101.....	סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם	•
102.....	מגבלות ופיקוח על פעילות התאגיד	•
105.....	הסכמים מהותיים והסכמי שיתוף פעולה	•
112.....	הליכים משפטיים	•
112.....	יעדים ואסטרטגיה עסקית	•
113.....	צפי להתפתחות	•
113.....	דיון בגורמי סיכון	•



ההתפתחות הכלכלית של עסקי החברה

חלק ראשון

1.1 פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה

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

1.1.2 ביום 22.2.2021 אישרו רשויות המס מהלך של "פיצול" על פי סעיף 105 לפקודת מס הכנסה (בהתאמה: "הפקודה" ו-"הפיצול"), מכוחו החל מיום 1.4.2021 ("מועד הפיצול") פוצלו והועברו מרבית החזקותיה של "דלק" חברת הדלק הישראלית בע"מ ("דלק ישראל") במקרקעין בישראל, אשר הוחזקו על ידי דלק ישראל עד למועד הפיצול במישרין ו/או באמצעות חברות ושותפות בהחזקתה ("קבוצת דלק ישראל"), לידי החברה, אשר הוקמה לצורך הפיצול על ידי בעלי מניות דלק ישראל. הפיצול כלל העברת מקרקעין, נכסים אחרים והתחייבויות בגינם, מדלק ישראל לחברה. לענין זה ראו תקנה 22 בפרק ד' – פרטים נוספים על התאגיד הכלול בדוח תקופתי זה ("פרק ד').

1.1.3 לאחר הפיצול ונכון למועד הדוח, החברה בעצמה ובאמצעות תאגידים המוחזקים על ידה כמפורט בסעיף 1.1.14 להלן (ביחד – "הקבוצה") פועלת בתחום הנדל"ן המניב בישראל, במסגרתו החברה עוסקת ברכישה, ייזום, השבחה, השכרה, ניהול ופיתוח של נדל"ן מניב בישראל.¹

1.1.4 השווי ההוגן של נכסי המקרקעין שהועברו בפיצול כאמור בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2023 ובתוספת החלק היחסי בחברות

¹ יצוין כי כחלק מפעילות ההשבחה החברה פועלת במספר נכסים לתוספת שימושי מגורים כמפורט בפרק זה להלן.

הכלולות הינו בסך של כ- 1,222 מיליוני ש"ח², מתוכם חלק החברה בנכסי נדל"ן להשקעה אשר מוחזקים על ידי חברות כלולות הינו בסך של כ- 147 מיליוני ש"ח. כמו כן, הועברו חלק מחובות דלק ישראל בקשר עם המקרקעין שהועברו כאמור (הלוואות מתאגידים בנקאיים) לחברה, בסכום כולל של כ- 360 מיליון ש"ח. המקרקעין אשר לא הועברו מדלק ישראל לחברה במסגרת הפיצול, כללו מספר מועט של נכסי מקרקעין אשר אותם לא ניתן היה להעביר לחברה מסיבות שונות. כמו כן, בעקבות הפיצול, מבצעת החברה ודלק ישראל התחשבות ביחס לעלויות הקשורות להליכים מנהליים ומוניציפליים שונים שהתנהלו ביחס למקרקעין שהועברו במסגרת הפיצול. במסגרת הפיצול, התחייבו החברה ודלק ישראל כי למשך לפחות שנתיים לאחר מועד הפיצול, לא יהיו בנייה העברות של מזמנים או נכסים, מתן ערבויות או כל פעילות אחרת, אלא במהלך העסקים הרגיל שלהן. בתום השנתיים החברות הודיעו לרשויות המיסים על עמידה בתנאי הפיצול.

בנוסף, החברה התחייבה כי הנכסים שהועברו אליה במסגרת הפיצול לא יימכרו לתקופה של שנתיים ממועד הפיצול. העברת הזכויות בנכסי דלק ישראל לחברה דווחה לרשות המיסים במסגרת סעיף 105 לפקודה כאמור, ובהתאם חלה תקופת הקפאה בת 24 חודשים ממועד הפיצול, אשר עד לסיומה לחברה לא התאפשר להפיק אישורים מרשויות המס ולא ניתן היה להשלים את רישום הזכויות בנכסים האמורים על שם החברה. בהתאם, נכון למועד הדוח, על חלק מנכסים אלו רשומות הערות אזהרה לטובת החברה בלשכת רישום המקרקעין, ועל חלק טרם נרשמה הערת אזהרה לטובת החברה בשל מגבלות טכניות או בשל העובדה שחלק מנכסי החברה (בין אם לחברה זכות להירשם כבעלים ובין אם זכויות חכירה) אינם רשומים בלשכת רישום המקרקעין כלל (בעיקר בשל ענייני פרצלציה). תקופת ההקפאה כאמור הסתיימה והחברה פועלת לרישום הזכויות על שמה או על שם תאגידים מוחזקים על ידה.

החל ממועד הפיצול, החברה משכירה במישרין או באמצעות חברות מוחזקות על ידה, לדלק ישראל או לחברות המוחזקות על ידה, את תחנות התדלוק וחנויות הנוחות הממוקמות על נכסיה (למעט שתי תחנות המושכרות לצד שלישי ופועלת תחת המותג של דלק ישראל). דלק ישראל מפעילה בעצמה או על ידי מי מטעמה את תחנות התדלוק וחנויות הנוחות. דלק ישראל הינה שוכרת מהותית של החברה לפיכך לחברה תלות בדלק ישראל ובהכנסות מדמי שכירות המשולמים על ידה לחברה (ראו גם סעיף 3.14 להלן). לפרטים נוספים אודות מערכת היחסים בין החברה לבין דלק ישראל, ראו תקנה 22 פרק ד' במסגרת דוח תקופתי זה.

שטחי מסחר אחרים שאינם מהווים את תחנות התדלוק או חנויות הנוחות מושכרים על ידי החברה לצדדים שלישיים.

² השווי הנ"ל כולל שני נכסים אשר ליום 31.12.2023 מוחזקים על ידי חברות בנות של החברה בשווי של כ- 46.4 מיליון ש"ח, כאשר במועד הפיצול נכסים אלו נכללו בחברות כלולות וחלק החברה היה כ- 13 מיליון ש"ח.

לפרטים נוספים אודות הליך הפיצול וכן הנכסים, ההתחייבויות והחובות שהועברו מדלק ישראל לחברה כאמור לעיל, ראו ביאור 1(ב) לדוחות כספיים ליום 31.12.2023.

.1.1.5

במאי 2023 השלימה החברה הנפקה ראשונה לציבור של 418,215,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה א') ("**אגרות חוב (סדרה א')**"), נושאות ריבית שנתית בשיעור של 4.4%, צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן, על פי תשקיף מתוקן מיום 18 במאי 2023 (מספר אסמכתה 2023-01-045625) ("**התשקיף**") וההודעה המשלימה של החברה מיום 23 במאי 2023 (מספר אסמכתה: 2023-01-055248) ("**ההודעה המשלימה**"), המובאים על דרך ההפניה. כמו כן, ראו דו"ח מידי על תוצאות ההנפקה מיום 24 במאי 2023 (מספר אסמכתה: 2023-01-048181), המובא על דרך ההפניה. עקב השלמת ההנפקה כאמור לעיל הפכה החברה לחברת אגרות חוב כהגדרת מונח זה בחוק החברות, התשנ"ט – 1999 ולתאגיד מדווח, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. לפרטים נוספים אודות אגרות החוב ראו נספח א' לדוח הדירקטוריון לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31.12.2023 ("**דוח הדירקטוריון**") וביאור 10 בדוחות הכספיים ליום 31.12.2023 ("**הדוחות הכספיים**"), הכלולים בדוח זה.

.1.1.6

ביום 15 ביוני 2023 פרסמה חברת הדירוג, מעלות, S&P דוח דירוג עדכני הקובע את הדירוג הסופי של החברה ושל תעודות החוב, לפיו נקבע דירוג חברה של "ilA" יציב, ודירוג תעודות התחייבות של "ilA". לפרטים נוספים ראו דיווחים מידיים מיום 15 ביוני 2023, (מספרי אסמכתה: 2023-01-066300, 2023-15-066036), המובאים על דרך ההפניה. ביום 1 בינואר 2024 פרסמה חברת הדירוג, מעלות, S&P דוח דירוג עדכני הקובע את הדירוג של החברה ושל תעודות החוב, לפיו נקבע דירוג חברה של "ilA" יציב, ודירוג תעודות התחייבות של "ilA". לפרטים נוספים ראו דיווחים מידיים מיום 1 בינואר 2024, (מספרי אסמכתה: 2024-01-000379, 2024-15-000306), המובאים על דרך ההפניה.

.1.1.7

באוגוסט 2023 השלימה החברה פירעון הלוואות מתאגידים בנקאיים בסך כולל של כ- 450 מיליון ש"ח ונטלה הלוואה חדשה לזמן ארוך מתאגיד בנקאי אחר בסך כולל של 200 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו סעיף 4.3 להלן ודיווח מידי מיום 7 באוגוסט 2023 (מספר אסמכתה: 2023-01-073084), המובא על דרך ההפניה.

.1.1.8 ביום 23 באוגוסט 2023 אישר דירקטוריון החברה, חלוקת דיבידנד בסך של 25 מיליון ש"ח, לאחר שאישר כי החלוקה כאמור עומדת במבחני החלוקה הקבועים בסעיף 302 לחוק החברות, התשנ"ט. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.4 להלן ודו"ח מיזי מיום 24 באוגוסט 2023 (מספר אסמכתה: 2023-01-079384), המובא על דרך ההפניה.

.1.1.9 לעניין מינויים של דירקטורים חיצוניים בחברה ואישור גמול דירקטורים ראו סעיף ו' בתקנה 21 לפרק ד' ודיווחים מיזיים מיום 9 באוגוסט 2023, אסמכתאות מס' 2023-01-074146, 2023-01-074152, 2023-01-074155, 2023-01-074161, המובאים על דרך ההפניה.

.1.1.10 לעניין השפעות עליית האינפלציה והריבית ומלחמת חרבות ברזל על פעילות החברה, ראו סעיף 2.2 להלן.

.1.1.11 נכון למועד דוח זה, בעלי השליטה בחברה הם להב אל. אר. רילאסטייט בע"מ ("**להב**") וב.ג.מ. בע"מ ("**ב.ג.מ.**"), המחזיקים, יחד, בשיעור של כ- 72% מזכויות ההצבעה בחברה, וזאת מכוח הסכם שליטה משותפת אשר נחתם בין להב לב.ג.מ ונועד להסדיר את מערכת היחסים בניהן בכל הנוגע להחזקותיהן בחברה כ"דבוקת שליטה", וכן מכוח הסכם הצבעה אשר נחתם בין ב.ג.מ ונ.נ.ד.מ יעוץ, ניהול והשקעות בע"מ ("**נ.נ.ד.מ.**"), אשר מכוחו מצביעה נ.נ.ד.מ על פי הוראותיה של ב.ג.מ.

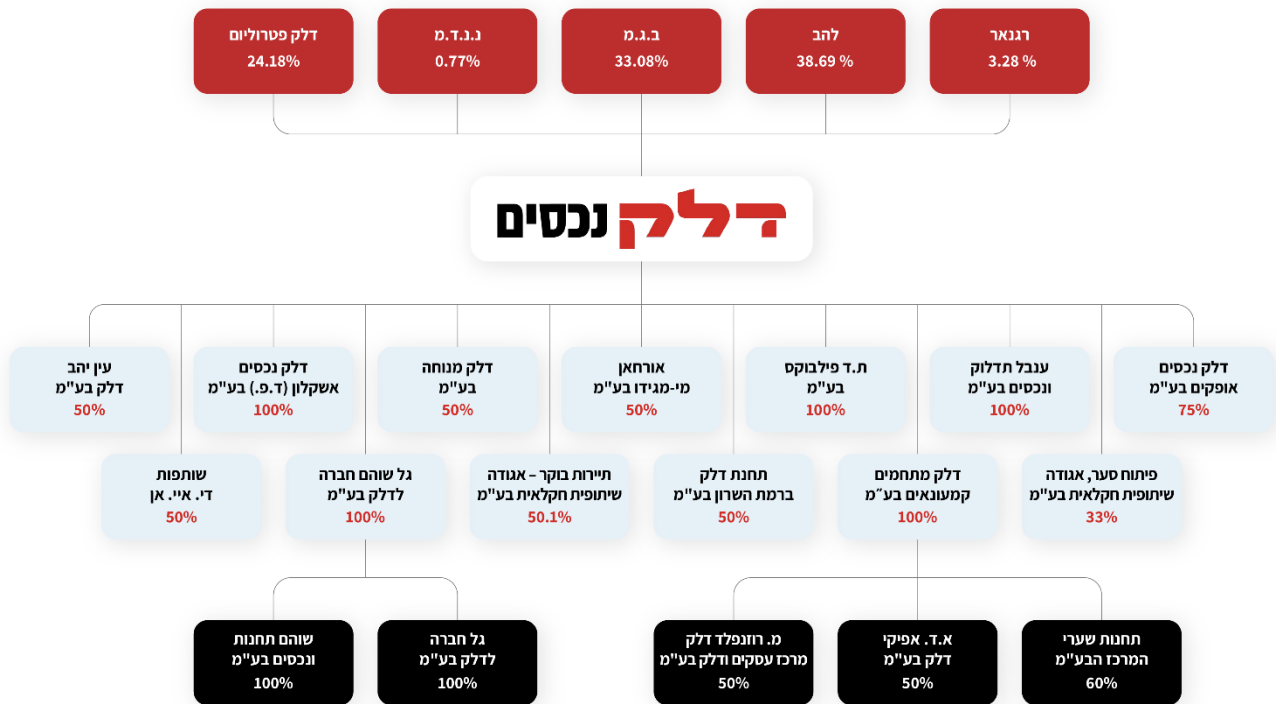
כמו כן, מכוח הסכם בעלי מניות החברה, אשר נחתם בין להב, ב.ג.מ ודלק פטרוליום בע"מ ("**דלק פטרוליום**"), המחזיקה מניות בשיעור של כ- 24.2% מהונה המונפק והנפרע של החברה, ובהתאם לזכויות שניתנו לדלק פטרוליום בכל הקשור להחלטות באסיפה הכללית של בעלי המניות החברה ובדירקטוריון החברה, דלק פטרוליום נחשבת כבעלת שליטה בחברה. לפרטים אודות הסכם השליטה, הסכם ההצבעה והסכם בעלי מניות האמורים, ראו סעיף 4.9 להלן.

.1.1.12 לפרטים אודות התקשרות החברה עם רגנאר 1 שותפות מוגבלת בהסכם השקעה ובהסכם בעלי מניות, ראו סעיף 1.3 וסעיף 4.9 להלן וביאור 15(ו) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023.

.1.1.13 לפרטים נוספים אודות אירועים מהותיים בפעילות החברה בתקופת הדוח ולאחריו, ראו סעיף 18 לדוח הדירקטוריון וביאור 22 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023.

1.1.14 מבנה ההחזקות של החברה

להלן מבנה ההחזקות של החברה נכון למועד הדוח (לא כולל תאגידים שאינם פעילים)



החברות העיקריות המוחזקות על ידי החברה

להלן תיאור קצר של החברות העיקריות המוחזקות על ידי החברה:

דלק מתחמים קמעונאים בע"מ ("דמ"ק")

דמ"ק מחזיקה בזכויות במספר מתחמי מקרקעין ובמספר חברות המחזיקות במתחמי מקרקעין לפי הפירוט הבא:

- א. זכויות בקרקע עליה ממוקם מתחם תדלוק בקרית אתא.
- ב. זכויות בקרקע עליה ממוקם מתחם תדלוק בהוד השרון³.
- ג. 50% מהזכויות במקרקעין עליו ממוקם מתחם תדלוק בחדרה.
- ד. 60% מהון מניות חברת תחנות שערי מרכז בע"מ, המחזיקה במלוא הזכויות במגרש בלוד המיועד לתעסוקה.
- ה. 50% מהון מניות חברת א.ד. אפיקי דלק בע"מ, אשר בעלת מלוא הזכויות במקרקעין עליו ממוקם מתחם תדלוק בקיבוץ אפיקים. כמו כן, נכסי אפיקים אגש"ח בע"מ מחזיקה ב- 50% ממניות א.ד. אפיקי דלק בע"מ.
- ו. 50% מהון מניות חברת מ.רוזנפלד דלק-מרכז עסקים דלק בע"מ ("מ.רוזנפלד"), אשר מחזיקה במלוא הזכויות במקרקעין עליו ממוקמים מתחם תדלוק ומרכז מסחרי בנוף הגליל. כמו כן, רוזנפלד אייל ורוזנפלד עדיאל מחזיקים כ"א ב- 25% ממניות מ.רוזנפלד.

תחנת דלק רמת השרון בע"מ ("תחנת דלק רמה"ש")

החברה מחזיקה ב- 50% ממניות תחנת דלק רמה"ש, אשר מחזיקה במלוא הזכויות במקרקעין עליו ממוקם תחנת תדלוק ומוסכים הסמוכים לצומת הכפר הירוק. כמו כן, מאיר אהרן אקמן להשקעות בע"מ מחזיקה ב- 50% ממניות תחנת דלק רמה"ש. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.18.3 להלן.

ענבל תדלוק ונכסים בע"מ ("ענבל תדלוק ונכסים")

החברה מחזיקה במלוא מניות ענבל תדלוק ונכסים, המחזיקה במספר מקרקעין עליהם ממוקמות שלוש תחנות תדלוק באזור חיפה.

³ יובהר כי הזכויות בנכס רשומות על שם דלק ישראל ומוחזקות על ידיה בנאמנות עבור דמ"ק.

ת.ד. פילבוקס בע"מ ("פילבוקס")

החברה מחזיקה במלוא מניות פילבוקס, המחזיקה במקרקעין עליו ממוקמת תחנת תדלוק בקיבוץ ניר עם.

אורחאן מי מגידו בע"מ ("אורחאן")

החברה מחזיקה ב- 50% ממניות אורחאן, אשר מחזיקה במלוא הזכויות במקרקעין עליו ממוקם מתחם תדלוק הסמוכה לצומת מגידו. כמו כן, מגידו עסקים – אגודה שיתופית חקלאית בע"מ מחזיקה ב- 50% ממניות אורחאן.

דלק מנוחה בע"מ ("דלק מנוחה")

החברה מחזיקה ב- 50% ממניות דלק מנוחה, אשר מחזיקה במלוא הזכויות במקרקעין עליו ממוקם מתחם תדלוק במושב מנוחה. כמו כן, מנוחה – מושב עובדים להתיישבות שיתופית בע"מ מחזיקה ב- 26% מהון ממניות דלק מנוחה.

דלק נכסים – אשקלון (ד.פ.) בע"מ

לשעבר דלק סעדון חברה לייזום ופיתוח פרויקטים בע"מ ("נכסים אשקלון")

החברה מחזיקה במלוא הון מניות נכסים אשקלון (100%). נכסים אשקלון מחזיקה במלוא הזכויות במקרקעין הידועים כגוש 1656 חלקה 6, רחוב התחיה 30, אשקלון בשטח של כ- 1.5 דונם (בסעיף זה - "המקרקעין") עליו ממוקם מתחם תדלוק ומבנה בשימושי מסחר ומשרדים, באשקלון. יצוין כי בחודש יוני 2022 פורסמה למתן תוקף תכנית תמל/2038- מתחם אהוד התחייה ("תכנית 2038"). תכנית 2038 הינה תכנית התחדשות עירונית במתכונת של פינוי בינוי הכוללת הריסה של תחנת הדלק, הריסת 114 יחידות דיור וכן הריסת שטחי מסחר והקמה של כ- 1,035 יחידות דיור ושטחי מסחר (בשלושה מתחמים שונים). בהתאם לטבלאות האיזון והחלוקה במסגרת התכנית, זכאית החברה לכ- 100 יחידות דיור (מתוך 312 יחידות דיור), וכ- 1,000 מ"ר מסחר. החברה בוחנת את האפשרויות העומדות בפניה למימוש הזכויות בנכס. לפרטים נוספים ראו גם ביאור 7(1) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023.

עין יהב-דלק בע"מ ("עין יהב דלק")

החברה מחזיקה ב- 50% ממניות עין יהב דלק, אשר מחזיקה במלוא הזכויות במקרקעין עליה ממוקמים מתחם תדלוק ומרכז מסחרי הסמוכים למושב עין יהב. כמו כן, עין יהב מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ מחזיקה ב- 50% ממניות עין יהב דלק.

דלק נכסים – אופקים בע"מ (לשעבר א. דוד דלקים בע"מ) ("נכסים אופקים")

נכסים אופקים מחזיקה במלוא הזכויות במקרקעין עליו ממוקם מתחם תדלוק באופקים. החברה מחזיקה ב-75% ממניות אופקים כמו כן חברת א.ד. תדהר דלקים בע"מ מחזיקה 25% ממניות אופקים. ראו גם ביאור 7(2) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023.

הנגב – דלק שותפות לתפעול ולניהול (שותפות רשומה) ו- די. איי. אן (שותפות שאינה רשומה) (בהתאמה: "הנגב" ו- "די. איי. אן")

החברה מחזיקה ב-50% מהזכויות בשותפות הרשומה הנגב ובשותפות לא רשומה די. איי. אן. השותפויות הנ"ל מנהלות את הנכסים הקיימים במקרקעין עליו ממוקמים מתחם תדלוק ומבנה מסחרי בצומת מסמיה, עבור החברה והשותף הנוסף בנכס. כמו כן, הנגב אגו"ש של משקי עובדים להובלה בע"מ מחזיקה ב-50% מהנגב ומדי.איי.אן.

גל שוהם חברה לדלק בע"מ ("גל שוהם")

החברה מחזיקה בכ-99.9% ממניות גל שוהם. גל שוהם מחזיקה בזכויות במתחם מקרקעין ובמספר חברות המחזיקות במתחמי מקרקעין לפי הפירוט הבא.

- א.** 100% מהזכויות במקרקעין עליו ממוקם מתחם תדלוק בעכו.
- ב.** 100% מהון מניות חברת גל חברה לדלק בע"מ המחזיקה במלוא הזכויות במקרקעין עליו ממוקם מתחם תדלוק בטירה.
- ג.** 100% מהון מניות חברת שהם תחנות נכסים בע"מ המחזיקה במלוא הזכויות במקרקעין עליו ממוקם מתחם תדלוק בנתניה לפרטים נוספים ראו סעיף 3.18.4 להלן.

פיתוח סער, אגודה שיתופית חקלאית בע"מ ("סער")

החברה מחזיקה ב-33.3% ממניות סער, אשר מחזיקה במלוא הזכויות במקרקעין עליה ממוקמים מתחם תדלוק ומגרש המיועד למרכז מסחרי הסמוכים לקיבוץ סער. כמו כן, קיבוץ סער, חברת ארזים מי מרום יזמות ובניה בע"מ מחזיקה ב-33.3% כל אחת ממניות סער. לפרטים נוספים ראו גם סעיף 1.1.15(א) להלן. ראו גם ביאור 20(ד)2(2) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023.

תיירות בוקר אגודה שיתופית חקלאית בע"מ ("תיירות בוקר")

החברה מחזיקה ב-50.1% ממניות תיירות בוקר אגודה שיתופית חקלאית בע"מ ("תיירות בוקר") כאשר קיבוץ שדה בוקר ("הקיבוץ") מחזיק ב-49.9%. הקצאת מניות תיירות בוקר על שם החברה הושלמה ביום 27.4.2023. לפרטים נוספים ראו גם סעיף 1.1.15(ג) להלן. ראו גם ביאור 20(ד)3(3) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023.

תאגידי נוספים שהחברה התקשרה בהסכמים לרכישת הזכויות בהם:

○ ביום 3 בינואר 2022 חתמה החברה על הסכם הכולל מיזם משותף שעניינו הקצאת 50.1% ממניות תאגיד (שטרם הוקם) בשיתוף קיבוץ שדה נחום ("שדה נחום") שיחזיק בבעלותו מקרקעין הסמוכים לשדה נחום, ואשר עליהם ממוקמת תחנת תדלוק המושכרת כיום לדלק ישראל וכן מגרש צמוד. במסגרת ההסכם התחייבה החברה לבצע השקעה של כ-8.3 מיליון ש"ח וכן הוסכם כי הצדדים יפעלו לבניית מרכז מסחרי (בסמוך לתחנת התדלוק) בשטח לשיווק של עד כ-4,000 – 4,500 מ"ר (במימוש כל הזכויות) כאשר הבנייה האמורה תעשה בשלבים ובהתאם לביקוש. יצוין כי הסכם זה כפוף להתקיימות מספר תנאים מתלים ובין היתר אישור האסיפה הכללית של שדה נחום וכן תנאים נוספים בקשר עם קבלת הסכם חכירה מרשות מקרקעי ישראל, אשר נכון למועד הדו"ח, טרם התקיימו. ראו גם ביאור 20(ד)4 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023.

○ ביום 3 בנובמבר 2022 החברה התקשרה בהסכם אופציה והסכם מיזם משותף (בהתאמה "הסכם האופציה" ו-"הסכם המיזם המשותף") עם בצרה כפר שיתופי להתיישבות חקלאית בע"מ (בסעיף זה - "המושב"), שעניינו בחינת האפשרות להקים ולהפעיל מרכז מסחרי משולב בתחנת תדלוק, שירותים נלווים ושימושים נוספים בשטח הצמוד לאורך כביש 4, על כ-7 דונם שטח עיקרי המצוי בחכירת המושב, אשר נכון למועד זה הינו ביעוד חקלאי (בסעיף זה - "המיזם"). תקופת מימוש האופציה הינה לתקופה של 5 שנים או עד תום 30 יום ממתן תוקף לתוכנית תב"ע מפורטת (בסעיף זה - "התב"ע"), לפי המוקדם, ונקבעו מקרים מסוימים להארכת תקופת האופציה לתקופות נוספות של עד כ-30 חודשים. במקרה בו בתום כל התקופות האמורות לעיל, טרם קיבלה התב"ע תוקף לכל צד תהיה הזכות לבטל את הסכם האופציה במתן הודעה מוקדמת של 60 יום. בנוסף הצדדים התקשרו בהסכם מיזם משותף אשר לפיו ככל שתמומש האופציה על ידי החברה, ובכפוף לאישור תוכנית תב"ע חדשה וכדאיות כלכלית של המיזם, יקימו הצדדים תאגיד משותף, אשר יחזק 50.1% על ידי החברה ו-49.9% על ידי המושב (בסעיף זה - "התאגיד"). התאגיד יחתום על הסכם חכירה מול רמ"י ויפעל לתכנון והפעלה של המיזם. כמו כן, הוסכם כי התאגיד יתקשר בהסכם שכירות עם דלק ישראל, לפיו תשכור דלק ישראל את תחנת התדלוק שתוקם במסגרת המיזם, בתמורה לדמי שכירות בתנאי שוק, שייקבעו על ידי שמאי מוסכם.

ראו גם ביאור 20(ד)1 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023.

מובהר כי המידע האמור לעיל בקשר עם ההתקשרויות בשדה נחום, תכנית 2038 במתחם נכסים אשקלון והמיזם המשותף בבצרה, בין היתר, לעניין השלמת ההסכמים, בניית מבנים, יעוד הבניה, היקף הבניה, העלויות הצפויות וההשקעה שתידרש והמועדים הצפויים לקבלת היתרים ולתקופת ההקמה, כולל מידע צופה פני עתיד כמשמעו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968. הערכות אלו עשויות להתממש באופן שונה או שלא להתממש כלל בן היתר, בתלות, בהתקיימות התנאים המתלים, באישור תכנית בנין עיר, במתן היתרים, במימון הנדרש, עלויות הבניה, וכן בגורמים חיצוניים שונים העשויים להשפיע על אופן התממשות המידע האמור ושאינם בשליטת החברה.

פיתוח עתידי של חלק מנכסי החברה

בהמשך לאמור לעיל, לקבוצה זכויות במספר נכסים וקרקעות הנמצאים בשלבי תכנון לשינוי תב"ע ופיתוח או הוצאת היתרי בנייה בהתאם לתוכניות מאושרות קיימות. החברה פועלת להשבחת נכסים אלה⁴ בדרך של שיפוץ ותוספות בנייה (לרוב ללא פגיעה בפעילות תחנות התדלוק), מימוש זכויות בנייה קיימות לאחר בדיקת התכנות לשיווק מוקדם לשוכרים וקידום תב"עות לנכסים קיימים במתחמי התדלוק בבעלותה או כאלה שאותם החברה רכשה ובמגרשים הצמודים אליהם. כחלק מפעילות ההשבחה החברה פועלת במספר נכסים לתוספת שימושי מגורים, ובין היתר ביחס לנכסים בפת והמסגר כאמור בסעיפים 3.18.1 ו-3.20 להלן, בהתאמה.

להלן דוגמאות למספר נכסים נוספים אשר החברה מבצעת בהם פעולות תכנון, השבחה ופיתוח:

א. סער

לסער חוזה חכירה מהוון עם רשות מקרקעי ישראל עד לשנת 2051. על המקרקעין קיימת תחנת דלק וכן חנות נוחות אשר מושכרת לצד שלישי והצד השלישי התקשר עם דלק ישראל בהסכם לאספקת דלקים. המקרקעין הינם בשטח של כ-13.37 דונם וכוללים זכויות בניה של כ-4,500 מ"ר לבניית פרויקט בשימוש מסחרי ותעסוקה. ביום 22 במרץ 2023 ניתן היתר בניה להקמת הפרויקט כאמור. הקמת הפרויקט החלה ברבעון 1 2024 ותקופת ההקמה הצפויה תהיה כשנתיים. כמו כן החברה מעריכה, כי עלות הקמת הפרויקט הצפויה (ללא עלות המקרקעין) לסער תעמוד על סך של כ-28 מיליון ש"ח וכי בתום ההקמה ה-NOI הצפוי שינבע לסער מהשכרת השטחים צפוי לעמוד על סך של כ-5 מיליון ש"ח לשנה. ביום 21 בפברואר 2024 סער התקשרה עם מוסד בנקאי למימון ליווי סגור בהיקף של 25 מיליון ש"ח להקמת הפרויקט. מסגרת האשראי תהא צמודה למדד תשומות הבנייה (לפי מדד בסיס של חודש 01/24), ותהיה ניתנת לניצול באחד או במספר סוגי אשראי. לטובת התאגיד הבנקאי הועמדו בטוחות להבטחת פירעון האשראי, ביניהן שעבוד הזכויות במקרקעין, שעבוד צף שוטף ושעבוד על זכויות הפרויקט. כמו כן, נטלה סער התחייבויות שונות, בהן קיום תנאים מקדמיים לניצול האשראי, לקיום עד ליום 30.4.2024.

ב. עפולה

החברה הינה בעלת זכויות ב-75% (במושע) של מקרקעין הידועים כגוש 16702 חלקה 78, רחוב חרוד, עפולה בשטח של כ-5.4 דונם (בסעיף זה - "המקרקעין"). על המקרקעין קיימת תחנת תדלוק וחנות נוחות, ובהתאם לתוכניות החלות על המקרקעין קיימות זכויות בניה לא מנוצלות. החברה, ביחד

⁴ נכון למועד הדו"ח, החברה מבצעת פעולות תכנון, פיתוח והשבחה בכ-33 נכסים.

עם השותף במקרקעין (שהינו צד שלישי שאינו קשור לחברה), הגישה בקשה להיתר בניה להקמת מבנה הכולל קומת מסחר ושתי קומות משרדים בשטח כולל של כ- 4,800 מ"ר מעל קומת מרתף לחניה. בחודש יולי 2022 אישרה הוועדה המקומית את הבקשה להיתר בתנאים, והחברה והשותפים בקרקע השלימו את התנאים למעט תשלום חשבון אגרות והיטלים אשר טרם שולם, לאחר תשלומם צפוי להתקבל היתר הבניה. תקופת ההקמה הצפויה הינה כשלוש שנים. כמו כן החברה מעריכה, כי העלות הצפויה להקמת המבנה כאמור (ללא עלות המקרקעין) תעמוד על סך של כ- 45 מיליון ש"ח וכי בתום ההקמה ה- NOI הצפוי שינבע מהשכרת השטחים צפוי לעמוד של כ- 4.5 מיליון ש"ח לשנה. בכוונת החברה והשותף לממן את עלות הקמת המבנה במימון ליווי סגור ממוסד בנקאי.

ג. תיירות בוקר

בהתאם להסכם שנחתם בין החברה לבין קיבוץ שדה בוקר, ביום 22/11/22 העביר קיבוץ שדה בוקר לתיירות בוקר את זכויות החכירה המהוונות בהסכם החכירה במגרש תחנת תדלוק (הסמוך לקיבוץ שדה בוקר) בשטח של כ-2.2 דונם (ומושכרת לדלק ישראל). הסכם החכירה הינו לתקופה שעד ליום 23/6/2050 עם אופציה להארכה ב- 49 שנים נוספות כמו כן תיירות בוקר התקשרה בהסכם פיתוח עם רשות מקרקעי ישראל (אשר נחתם בחודש פברואר 2024) ביחס למגרש מסחרי בשטח של כ- 1.8 דונם המיועד לבניה של כ- 704 מ"ר ("**המגרש המסחרי**"). בנוסף במסגרת ההסכם שנחתם בין החברה עם קיבוץ שדה בוקר הוסכם כי יועברו לתיירות בוקר מהקיבוץ זכויות במגרש חקלאי, שהינו תחת חוזה המשבצת של הקיבוץ, בשטח של כ- 9 דונם ("**השטח הנוסף**") לפיתוח עתידי. העברת השטח הנוסף לתיירות בוקר מותנית בתנאים ובין היתר קבלת אישור רשות מקרקעי ישראל להקצאת השטח הנוסף תוך 12 חודשים ממועד אישור תכנית חדשה וחתירת הסכם פיתוח בקשר עם השטח הנוסף, באישור תב"ע לשינוי ייעוד המקרקעין לשטחי מסחר ותעסוקה וכן לאישור רמ"י, אשר נכון למועד דוח זה טרם התיקיימו.

במסגרת הסכם הפיתוח למגרש המסחרי אשר הינו בייעוד של מסחר ותחבורה, נקבע כי תיירות בוקר תפעל להכנת והגשת תכניות בנייה, ביצוע תכניות מאושרות על פי היתר בנייה וביצוע הפעולות הנדרשות לשם רישום המגרש המסחרי והמבנים, ותישא בכל הוצאות הפיתוח. בהסכם הפיתוח נקבעו מועדים ביחס לכל שלב בהסכם, כך שתקופת הפיתוח תבוא לסיומה ביום 1.2.2028. לאחר מילוי התחייבויות תיירות בוקר על פי הסכם הפיתוח, ובכפוף לתנאים האמורים בו, יחתם הסכם חכירה בין רמ"י לתיירות בוקר ביחס למגרש המסחרי.

תיירות בוקר הגישה בקשה להיתר בנייה לצורך הקמת מבנה במגרש המסחרי כאמור. להערכת החברה היתר הבניה צפוי להתקבל במחצית השנייה של שנת

2024. תקופת ההקמה של המבנה צפויה להיארך כשנה. החברה מעריכה כי העלות הצפויה לתיירות בוקר להקמת המבנה המסחרי (ללא עלות המקרקעין) תעמוד על סך של כ-5 מיליון ש"ח, וכי בתום ההקמה ה- NOI הצפוי שינבע לתיירות בוקר מהשכרת השטחים ומתחנת הדלק צפוי לעמוד על סך של כ-1.2 מיליון ש"ח לשנה.

ד. עכו

החברה הינה בעלת זכויות במקרקעין הידועים כגוש 18037 חלקה 47, דרך הים, עכו בשטח של כ-3.5 דונם (בסעיף זה - "המקרקעין"). על המקרקעין קיימים תחנת תדלוק ושטחי מסחר. החברה החלה בתכנון תב"ע לשינוי ייעוד המקרקעין להקמת מגדל ומבנה מרקמי בגובה של עד 25 קומות הכולל 150 יח"ד למגורים וכ-1,500 מ"ר למסחר ושטחי ציבור. התוכנית נמצאת בשלבי תיאום מול הוועדה המקומית והוועדה המחוזית.

ה. חדרה

החברה (באמצעות חברת דמ"ק) הינה בעלת זכויות במושע (50%) של מקרקעין הידועים כגוש 10049 חלקות 153-154, כביש 4, חדרה בשטח של כ-3.4 דונם (בסעיף זה "המקרקעין"). על המקרקעין קיימים תחנת תדלוק ושטחי מסחר. החברה (בתאום עם השותף במקרקעין שהינו צד שלישי שאינו קשור לחברה) החלה בתכנון תב"ע לשינוי ייעוד המקרקעין (ומקרקעין סמוכים בבעלות צד ג') לכ-190 יחידות דיור למגורים ולכ-4,000 מ"ר למסחר ותעסוקה בהם תחזיק החברה כ-33%. התוכנית הוגשה למוסדות התכנון ונמצאת בשלבי תיאום מתקדמים מול הוועדה המקומית והוועדה המחוזית. יצוין כי התב"ע תואמת את התוכנית העירונית לאזור – תכנית "התחדשות לב חדרה", אשר מקודמת בימים אלו על ידי עיריית חדרה.

ו. ראשון לציון

החברה הינה בעלת זכויות במקרקעין הידועים כגוש 3942 חלק מחלקה 165, רחוב טוליפמן 1, ראשון לציון בשטח של כ-2.6 דונם (בסעיף זה "המקרקעין"). על המקרקעין קיימים תחנת תדלוק, חנות נוחות וכן מבני סיכה לא פעילים. החברה הגישה בקשה להיתר בניה לשינוי שימוש מבני סיכה לשטחי מסחר והסעדה (כ-500 מ"ר). ביום 10.9.2023 אישרה הוועדה המקומית את הבקשה להיתר בתנאים. החברה פועלת להשלמת התנאים. החברה מעריכה כי היתר בניה יתקבל עד סוף שנת 2024. העלות הצפויה להקמת שטחי המסחר הינה כ-5.5 מיליון ש"ח ותוספת ההכנסה הצפויה בגין שטחים אלו הינה כ-0.47 מיליון ש"ח לשנה. תקופת ההקמה צפויה להימשך כ-9 עד 12 חודשים.

כמו כן, החברה ביחד עם בעלי המקרקעין הצמודים, פועלת להכנת תב"ע לשינוי ייעוד המקרקעין למסחר ותעסוקה בהיקף של כ-150 אלף מ"ר (חלק החברה כ-15%).

ז. קרית אתא

החברה (באמצעות חברת דמ"ק) הינה בעלת זכויות במקרקעין הידועים כגוש 11608 חלק מחלקות 29-30 בדרך חיפה 43, קרית אתא, בשטח של כ-5.5 דונם (בסעיף זה: "המקרקעין"). המקרקעין מחולקים לשני מגרשים: מגרש תחנת תדלוק, עליו קיימת תחנת תדלוק ומגרש ריק בייעוד מסחר ומלאכה. בהתאם לתכניות החלות על המקרקעין במגרש הריק קיימות זכויות בניה לא מנוצלות בהיקף של כ-6,000 מ"ר. בכוונת החברה להקים פרויקט מסחרי מכוח הזכויות הקיימות. לטובת שיפור התכנון וייעולו, בכוונת החברה להגיש תב"ע שעיקרה איחוד מגרשים ותוספת שטחי שירות.

מובהר כי המידע לעיל בקשר עם פיתוח עתידי של חלק מהנכסים המוחזקים על ידי הקבוצה, לרבות לעניין בניית מבנים, יעוד הבניה, היקף הבניה, ה- NOI הצפוי, העלויות הצפויות, ההשקעה שתידרש, המועדים הצפויים לקבלת היתרים ולתקופת ההקמה וכוונות החברה בדבר הקמת פרויקטים, הינו מידע צופה פני עתיד כמשמעו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968, אשר אין כל וודאות שיצא אל הפועל והמבוסס, בין היתר, על תוכניות שהחברה מקדמת והערכותיה נכון למועד הדו"ח. הפיתוח העתידי כאמור עשוי להיות שונה מהותית מהאמור לעיל, בין היתר, אם לא יאושרו תוכניות ו/או היתרי בניה ו/או משך הזמן יהיה ארוך מהמשוער ו/או גורמי התכנון ו/או הרישוי יתנו אישורים ו/או היתרים בתנאים כלשהם או שלא יתנו כלל ו/או קשיים במימון ו/או לא תהיה היתכנות כלכלית עבור החברה ו/או שינויים במצב המשק בכללותו וכן כתוצאה מגורמים חיצוניים שונים העשויים להשפיע על אופן התממשות המידע האמור ושאינם בשליטת החברה.

1.2. תחום הפעילות של החברה

החברה, במישרין ובאמצעות תאגידי המוחזקים על ידה כאמור לעיל, פועלת בתחום הנדל"ן המניב בישראל המדווח כמגזר עסקי בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31.12.2023.

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

כחלק מפעילות ההשבחה החברה פועלת במספר נכסים לתוספת שימושי מגורים. לעניין זה יצוין כי החברה התקשרה עם אזורים בנין (1965) בע"מ בהסכם שיתוף פעולה כמפורט בסעיף 4.10.1 להלן וכן ראו סעיפים 3.18.1 ו-3.20 להלן, ביחס לנכסים בפת והמסגר, בהתאמה. ראו גם סעיף 1.1.15 לעיל.

נכון ליום 31.12.2022 הקבוצה החזיקה ב-59 נכסים בשטח קרקע של כ-170 אלפי מ"ר (חלק החברה). נכון ליום 31.12.2023 ונכון למועד דו"ח זה, הקבוצה מחזיקה ב-60 נכסים בשטח קרקע של כ-172 אלפי מ"ר (חלק החברה). בחלק מהנכסים שהועברו לחברה במסגרת הפיצול לחברה זכות להירשם כבעלים; בחלקם כבעלת זכויות חכירה מהוונת לדורות, וחלקם הינם בהחזקה משותפת עם צדדים שלישיים במישרין או באמצעות החזקה בתאגידיים.⁵

השווי ההוגן של נכסי החברה (כולל חלק החברה בנכסים המוחזקים על ידי חברות בנות וחברות כלולות) המהווים נדל"ן מניב ליום 31.12.2023 הינו בסך של כ-1,393 מיליוני ש"ח, וליום 31.12.2022 בסך של כ-1,294 מיליוני ש"ח. בנוסף לחברה מלאי מקרקעין בסך של כ-152 מיליוני ש"ח ליום 31.12.2023 ובסך של כ-143 מיליוני ש"ח ליום 31.12.2022. שווי הנדל"ן הכולל עומד על סך של כ-1,545 מיליוני ש"ח⁶ (חלק החברה) נכון ליום 31.12.2023, ועל סך של כ-1,437 מיליוני ש"ח⁷ (חלק החברה) נכון ליום 31.12.2022.

שיעור התפוסה בנכסי החברה ליום 31.12.2022 עמד על 96% וליום 31.12.2023 עומד על 98%.

במרבית נכסי החברה (57 נכסים) קיימים מתחמי תדלוק הכוללים תחנות תדלוק, חנויות נוחות ושטחי מסחר נוספים, הממוקמים בכל רחבי הארץ. מרבית מתחמי

⁵ לא כולל נכסים אשר לגביהם החברה התקשרה בהסכמים לרכישת הזכויות (שדה בוקר ושדה נחום) ואשר טרם התקיימו התנאים המתלים או טרם הושלמה רכישתם נכון ליום 31.12.22.

⁶ לא כולל נכס אשר לגביו החברה התקשרה בהסכם לרכישת הזכויות (שדה נחום) ואשר טרם התקיימו התנאים המתלים או טרם הושלמה רכישתו נכון למועד הדו"ח.

⁷ יובהר כי נכון למועד הדו"ח טרם נרשמו על שם החברה בלשכת רישום המקרקעין זכויותיה במרבית הנכסים המוחזקים על ידה כאמור בסעיף 1.1.2 לעיל.

⁸ יצוין כי סך של כ-332 מיליוני ש"ח הינו בגין נכסי מקרקעין משועבדים וסך של כ-1,213 מיליוני ש"ח הינו בגין נכסי מקרקעין שאינם משועבדים נכון למועד הדו"ח.

⁹ יצוין כי סך של כ-309 מיליוני ש"ח הינו בגין נכסי מקרקעין משועבדים וסך של כ-1,124 מיליוני ש"ח הינו בגין נכסי מקרקעין שאינם משועבדים נכון ליום 31.12.22.

התדלוק ממוקמים בצידי דרכים או בסמוך למרכזי אוכלוסייה ועסקים, מאופיינים בנגישות גבוהה לציבור הרחב ומהווים מוקד משיכה לצרכנים פוטנציאליים. תחנות התדלוק וחנויות הנוחות מושכרות לדלק ישראל אשר מפעילה את המתחמים כאמור. לפרטים אודות הסכמי שכירות והפעלה בין הקבוצה לבין דלק ישראל, בקשר עם מתחמי התדלוק, ראו תקנה 22 בפרק ד' לדוח התקופתי.

1.3 השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה

1.3.1 הסכם השקעה

ביום 19 בפברואר 2023, נחתם הסכם השקעה (בסעיף זה - "הסכם ההשקעה"), בין החברה לבין רגנאר 1 שותפות מוגבלת ("רגנאר"), אשר עיקריו כדלקמן:

א. במועד ההשלמה של הסכם ההשקעה אשר חל ביום 5 במרץ 2023 (בסעיף זה - "מועד ההשלמה") החברה הקצתה לרגנאר 384,439 מניות אשר היוו לאחר הקצאתן, כ- 3.2765% מההון המונפק והנפרע של החברה וכ-3.23% מההון המונפק והנפרע של החברה בהנחת דילול מלא¹⁰ ("מניות ההקצאה הראשונה"), וזאת בתמורה לסך של 25 מיליון ש"ח, לפי שווי חברה של 738 מיליון ש"ח (לפני הכסף).

ב. ככל שהחברה תבצע הנפקה ראשונה של מניותיה לציבור או רישום של מניותיה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ או בבורסה מוכרת אחרת באמצעות עסקה עם שלד בורסאי או בדרך של הצעת מכר או בכל דרך דומה אחרת (בסעיף זה - "IPO") בתוך שמונה שנים ממועד ההשלמה (בסעיף זה - "המועד האחרון"), אזי לרגנאר תהיה הזכות לרכוש מניות רגילות נוספות של החברה, בדרך של הקצאה, בסמוך לפני השלמת ה-IPO בתמורה לסך נוסף של 25 מיליון ש"ח (לפי שיקול דעת רגנאר), על פי שווי חברה השווה ל-87.5% משווי החברה (לפני ביצוע ההשקעה כאמור על ידי רגנאר ולפני ביצוע ה-IPO) כפי שיקבע על בסיס המחיר האפקטיבי של כל מניה רגילה של החברה ב-IPO ולאחר ניכוי עמלת התחייבות מוקדמת (ככל שתהיה) ממחיר היחידה בגין המניות שיוקצו למשקיעה. במסגרת זו הוסכם כי לרגנאר תהא זכות לממש עד 60% מהזכות לרכישת מניות של החברה כאמור לעיל, בתקופה שממועד השלמת ה-IPO ועד לתום שנה ממועד השלמת ה-IPO.

ג. ככל שהחל ממועד ההשלמה ועד למועד השלמת ה-IPO או עד למועד האחרון (לפי המוקדם מביניהם), יתקשרו בעלי מניות בחברה בעסקה אשר כתוצאה ממנה תעמוד לרגנאר, זכות הצטרפות (Tag Along) או זכות גרירה (Bring Along) (על פי הסכם בעלי מניות שנחתם במקביל בין הצדדים) (בסעיף זה -

¹⁰ לא כולל מניות נוספות שיוקצו לרגנאר ככל שיוקצו על פי הסכם ההשקעה.

"עסקת שינוי השליטה" ועסקת שינוי השליטה תושלם, אזי תעמוד לרגנאר הזכות להשקיע בחברה, בסמוך לפני השלמת עסקת שינוי השליטה, סכום של עד 25 מיליון ש"ח כנגד הקצאת מניות רגילות של החברה לרגנאר, על בסיס שווי חברה השווה ל-87.5% משווי החברה (לפני ביצוע ההשקעה כאמור) כפי שיקבע במסגרת עסקת שינוי השליטה. מובהר כי אם מומשה זכות רגנאר לפי סעיף ג' זה, תפקע זכות רגנאר לפי סעיף ב' לעיל.

ד. רגנאר תהיה זכאית להמחות את זכותה על פי סעיף ב ו- ג' לעיל למשקיעים מסוימים כפי שהוסכם בין הצדדים.

ה. הסכם ההשקעה כולל מנגנונים, שיפקעו עם השלמת ה- IPO, לצורך התאמת כמות מניות ההקצאה הראשונה וזאת במקרים הבאים:

(1) נקבע מנגנון התאמה (Full Ratchet) במקרה שהחברה תקצה מניות לרבות במסגרת ה-IPO (למעט הקצאה לנושאי משרה ו/או עובדים ולמעט הקצאת במסגרת זכות מצרנות) וזאת עד למועד השלמת ה-IPO או עד למועד האחרון, לפי המוקדם, וככל שהמחיר האפקטיבי למניה של החברה במסגרת הנפקת המניות כאמור ישקף שווי חברה (לפני ההנפקה) שהינו נמוך מ- 763 מיליון ש"ח (שווי זה יותאם בגין הקצאות שיבוצעו ובגין חלוקת דיבידנד), כך שתבוצע הפחתה רטרואקטיבית לשווי החברה על פיו ביצעה רגנאר את ההשקעה על פי סעיף א' לעיל והחברה תקצה לרגנאר מניות נוספות בהתאם לנוסחה שנקבעה בהסכם ההשקעה.

(2) נקבעו מנגנוני התאמה במקרה של גיוס חוב - ככל שהחברה תגייס במהלך שנתיים ממועד ההשלמה ("תקופת גיוס החוב") חוב/ות בריבית שנתית קבועה ו/או בריבית קבועה צמודה למדד העולה על שיעור ותנאים שנקבעו בהסכם ההשקעה, חלף אחוז מסוים שנקבע מהחוב הפיננסי הקיים של החברה (בסעיף זה - "החוב הפיננסי הקיים") או במקרה שהחברה לא תבצע גיוס חוב כלל, אזי שווי החברה לצורכי ההשקעה על פי סעיף א' לעיל יתואם על פי מנגנונים ונוסחאות שנקבעו בהסכם ההשקעה ויופקו לרגנאר מניות נוספות. במועד שבו תגייס החברה 70% מסכום החוב הפיננסי הקיים בריבית קבועה ו/או בריבית קבועה הצמודה למדד תפקע ההתאמה. יובהר כי ההתאמה כאמור פקעה לאור גיוס אגרות החוב (סדרה א').

(3) בנוסף ניתנה לרגנאר אופציה ("אופציית רגנאר") כך שבמקרה שעד לתום תקופת גיוס החוב, החברה לא תגייס חוב בריבית קבועה ו/או בריבית קבועה צמודה למדד, בתנאים שנקבעו בהסכם, אזי במהלך תקופה של 30 ימים מתום תקופת גיוס החוב רגנאר תהיה רשאית לדרוש כי תבוצע התאמה לשווי החברה לצורך ההשקעה על פי סעיף א' לעיל, כך שהחברה תנפיק למשקיעה מניות נוספות על פי מנגנון

ונוסחה שנקבעה בהסכם ההשקעה.

ככל שרגנאר תבקש לממש את אופציית רגנאר, אזי לחברה תהיה זכות, חלף מימוש אופציית רגנאר, לרכוש בעצמה ו/או באמצעות מי מטעמה, את כל מניות החברה המוחזקות על ידי רגנאר, בתמורה לתשלום סכום ההשקעה הראשון כאמור בסעיף א' לעיל בניכוי דיבידנד ששולם לרגנאר עד לאותו מועד, בתוספת הצמדה למדד וריבית שנתית בשיעור שנקבע. עם רכישת המניות כאמור תפקענה כל זכויותיה של רגנאר.

לפרטים אודות הסכם בעלי מניות עם רגנאר ראו סעיף 4.9.4 להלן.

1.3.2. לפרטים נוספים אודות הסכמים בין בעלי השליטה ובעלי המניות בחברה, ראו סעיף 4.9 להלן.

1.4. חלוקת דיבידנדים

1.4.1. מדיניות דיבידנדים

נכון למועד הדו"ח, לחברה אין מדיניות חלוקת דיבידנדים. במסגרת הסכם בין בעלי מניות החברה הוסכם כי כל עוד לא יקבל דירקטוריון החברה החלטה אחרת, תחלק החברה מדי שנה בשנה דיבידנד בשיעור שלא יפחת מ- 25% מרווחיה הניתנים לחלוקה בהתאם לדין כאשר הובהר כי כל החלטה בדבר חלוקה בשיעור העולה על 25% תתקבל ותתבצע על פי קביעת הדירקטוריון ברוב רגיל. לפרטים נוספים אודות הסכמה בין בעלי המניות בחברה בנוגע לחלוקת דיבידנד במסגרת הסכם בעלי מניות בחברה ראו סעיף 4.9.3 להלן.

בהתאם להסכמות עם משקיע בנוגע לחלוקת דיבידנד כאמור בסעיף 4.9.4 להלן, הוסכם כי ככל שהחברה לא תשלים IPO (כהגדרתו בסעיף 1.3.1 לעיל) עד לתום שלוש שנים ממועד ההשלמה של הסכם ההשקעה (כאמור בסעיף 1.3.1 לעיל) אזי כל עוד לא הושלם ה-IPO, תחלק החברה לא יאחר מחלוף 100 ימים לאחר תום כל שנה קלנדרית, דיבידנד בשיעור של שישים אחוזים (60%) לפחות מהרווח הנקי השנתי שלה (לא כולל רווח כתוצאה משערוך נכסים) ביחס לשנה הקלנדרית החולפת, על פי הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה, וזאת החל משנת 2027 (על פי דוחותיה הכספיים השנתיים של החברה בגין שנת 2026), ולאחר אישורם של דוחות אלה על ידי דירקטוריון החברה, וזאת בכפוף להתחייבויות קיימות של החברה כלפי נושים במועד ההשלמה (כאמור לעיל), להתחייבויות כלפי מחזיקי אגרות חוב של החברה ולמבחני החלוקה הקבועים בחוק החברות.

מובהר כי אין באמור לעיל כל התחייבות כלפי צד ג' כלשהו לביצוע חלוקת דיבידנד.

1.4.2. מגבלות על חלוקת דיבידנדים

1.4.2.1

במסגרת שטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה א') של החברה אשר צורף להודעה משלימה של החברה מיום 23.5.2023 (אסמכתא מס' 2023-01-055248) ("שטר הנאמנות"), המובא על דרך ההפניה, החברה התחייבה למגבלות, בין היתר, בקשר עם חלוקת דיבידנד, לפיהן החברה תהא רשאית לבצע חלוקה, כהגדרת מונח זה בחוק החברות, לרבות רכישה עצמית של מניותיה אך ורק בתנאי שיתקיימו כל התנאים המצטברים הבאים: (א) ההון העצמי של החברה (כהגדרתו בסעיף 5.19 לשטר הנאמנות), ולאחר הפחתת סכום החלוקה כאמור לא ירד אל מתחת ל- 480 מיליון ש"ח; (ב) היחס בין החוב הפיננסי נטו ל- NOI (כהגדרתו בסעיף 5.19 לשטר הנאמנות), לאחר הפחתת סכום החלוקה כאמור לא יעלה על 15. (ג) יחס ההון העצמי (כהגדרתו בסעיף 5.19 לשטר הנאמנות) לסך המאזן על פי דוחות כספיים מאוחדים (המבוקרים או הסקורים, לפי הענין) האחרונים של החברה, לאחר הפחתת סכום החלוקה, לא יפחת מ-29%. (ד) החברה אינה מצויה, ערב החלוקה, בהפרה של אמות המידה הפיננסיות שבסעיפים 5.19 לשטר הנאמנות (ראו גם נספח א' לדוח הדירקטוריון) ולא תפר את איזה מאמות המידה הפיננסיות האמורות כתוצאה מביצוע החלוקה (וזאת על סמך הדוח הכספי האחרון שפרסמה החברה ומבלי להביא בחשבון את תקופת הריפוי הקבועה ביחס לאמות המידה הפיננסיות); (ה) לא התקיימה במועד ההחלטה על ביצוע החלוקה, איזו מהעילות לפירעון מיידי המפורטות בסעיף 7.1 לשטר הנאמנות, וכתוצאה מביצוע החלוקה לא תתקיים איזו מהעילות לפירעון מיידי המפורטות בסעיף 7.1 לשטר הנאמנות (מבלי לקחת בחשבון את תקופת הריפוי המפורטות שם); (ו) לא מתקיימים סימני אזהרה, כהגדרתם בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל - 1970, בהתבסס על הדוחות הכספיים האחרונים שפרסמה החברה עובר לקבלת ההחלטה, או שכלל ומתקיים סימן האזהרה כאמור בסעיף 10(ב)(14)(א)(4) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970, דירקטוריון החברה קבע כי אין בקיומם של סימני אזהרה בכדי להצביע על בעיית נזילות. (ז) החברה אינה מפרה איזו מהתחייבויותיה המהותיות למחזיקים, וביצוע החלוקה לא יביא את החברה להפרת איזו מהתחייבויותיה המהותיות למחזיקים; (ח) ביחס לרווחים ראויים לחלוקה שהצטברו החל מיום 1.1.2023 - סכום החלוקה בכל שנה קלנדרית לא יעלה על 60% מסך הרווחים הראויים לחלוקה של החברה על פי חוק החברות במועד הרלוונטי ובהתבסס על הדוחות כספיים המאוחדים (רבעוניים או שנתיים) אחרונים שפורסמו על ידי החברה עובר למועד החלוקה ("סכום החלוקה המירבי"). חלוקה של רווחים אשר מקורם ברווחי שיערוך (בניכוי המס המתייחס לשיערוכים), יהיו רק לאחר מימוש הנכס בפועל, דהיינו מכירת הנכס. מובהר כי סכום שלא חולק בפועל בשנה קלנדרית מסוימת מתוך סכום החלוקה המירבי באותה שנה, יצטבר לזכותה של החברה אשר תהא רשאית לחלקו בתקופות שלאחר מכן ועד לפרעון המלא של אגרות החוב ("יתרות נוספות לחלוקה"). למען הסר ספק מובהר כי החברה תהיה רשאית לחלק רווחים הראויים

לחלוקה שהצטברו עד וכולל 31.12.2022 בכפוף לתנאים שנקבעו בסעיפים (א) עד (ז) לעיל בלבד (וללא המגבלה האמורה בסעיף (ח) זה לעיל) ("היתרות הקיימות לחלוקה"). חלוקה של רווחים אשר מקורם ברווחי שיערוך (בניכוי המס המתייחס לשיערוכים), יהיו רק לאחר מימוש הנכס בפועל, דהיינו מכירת הנכס. מובהר כי סכום החלוקה המירבי, היתרות הנוספות לחלוקה והיתרות הקיימות לחלוקה הינם סכומים מצטברים ולא חלופיים. ראו גם סעיף 5.20 לשטר הנאמנות. בנוסף החברה התחייבה כלפי תאגיד בנקאי בהתחייבויות שונות בקשר עם הלוואה שהועמדה לחברה ובין היתר מגבלות על חלוקה וכאמור בסעיף 4.3.3 ד להלן (בדומה למגבלות החלוקה בחברה שהתחייבה החברה כלפי מחזיקי האג"ח ובהתאמות להתחייבויות לתאגיד הבנקאי).

1.4.2.2

כמו כן, ראו גם סעיף 1.4.1 לעיל בעניין התחייבויות במסגרת הסכמי בעלי מניות.

1.4.2.3

דיבידנדים במזומן

1.4.3

ביום 23.8.2023 אישר דירקטוריון החברה, חלוקת דיבידנד בסך של 25 מיליון ש"ח, לאחר שאישר כי החלוקה כאמור עומדת במבחני החלוקה הקבועים בסעיף 302 לחוק החברות. הדיבידנד האמור שולם ביום 6.9.2023. ראו גם דו"ח מיידי מיום 24.8.2023 (מספר אסמכתה: 2023-01-079384), המובא על דרך ההפניה.

יתרת רווחים ראויים לחלוקה

1.4.4

בהתאם להוראות סעיף 302 לחוק החברות, נכון ליום 31.12.2022, הרווחים הראויים לחלוקה של החברה הם בסך של כ-202,687 אלפי ש"ח. נכון ליום 31.12.2023, הרווחים הראויים לחלוקה של החברה בהתאם לסעיף 302 לחוק החברות, הם בסך של כ-261,784 אלפי ש"ח.



מידע אחר חלק שני

2.1 מידע כספי לגבי פעילות החברה

להלן נתונים מתוך דוחות כספיים מאוחדים לתקופה של 9 חודשים החל מיום 1.4.2021 עד ליום 31.12.2021 ולתקופות של שנה שהסתיימו ביום 31.12.2022 וביום 31.12.2023:

לתקופה החל מיום 1.4.2021 ועד ליום 31.12.2021 (אלפי ש"ח)	לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31.12.2022 (אלפי ש"ח)	לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31.12.2023 (אלפי ש"ח)	
31,836	49,210	52,975	הכנסות משכ"ד
32,841	51,353	55,767	סך הכנסות
624	1,113	957	עלויות קבועות המיוחסות לתחום הפעילות
-	-	-	עלויות משתנות המיוחסות לתחום הפעילות
168,041	123,497	132,544	רווח מפעולות רגילות המיוחס לבעלים של החברה האם
-	262	(137)	רווח (הפסד) מפעולות רגילות המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה
1,199,438	1,444,436	1,702,840	סך הנכסים
602,262	757,993	933,636	סך ההתחייבויות

לפרטים נוספים ולפרטים אודות הסברי הדירקטוריון ראו דוח הדירקטוריון המצורף לדוח תקופתי זה.

2.2 סביבה כלכלית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות התאגיד

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

2.2.1 הסביבה המקרו כלכלית בישראל, השפעות הריבית והאינפלציה

פעילות הקבוצה בתחום הנדל"ן המניב בישראל, ובין היתר בהחזקה בנדל"ן המשמש לפעילות כתחנות תדלוק ומסחר, מושפעת מגורמים מאקרו כלכליים וביניהם, בין היתר, שיעור הצמיחה במשק, מצב הכלכלה המקומית, שיעור האינפלציה, עליית הריבית, היקף הצריכה הפרטית לנפש, הביקוש למוצרי דלק, מרווח השיווק המפורסם על ידי מנהל הדלקים, זמינות מקורות האשראי (לרבות תנאיו ומחירו), מדיניות שער הריבית, היקף הבנייה הציבורית, השקעות בתשתית, מדיניות שיווק קרקעות ועוד.

במהלך השנים 2022 ו-2023 המשק חווה עליה בשיעור האינפלציה כתוצאה מאירועים כלכליים וגאו-פוליטיים. שיעור האינפלציה לשנת 2023 היה 3% לעומת שיעור האינפלציה של 5.3% בשנת 2022 ושיעור אינפלציה של 2.8% בשנת 2021. בינואר 2024 פרסם בנק ישראל "דוח מדיניות מוניטרית למחצית השנייה של 2023 ובו תחזית מקרו-כלכלית"¹¹, וכן התייחסות למצב המשק תחת מלחמת "חרבות ברזל" וכוללת סקירה של הפגיעה במשק במהלך תחילת המלחמה והתאוששותו בתום שנת 2023. בסיכום שנת 2023 התוצר צמח בשיעור של 2.0% ועל פי התחזית חטיבת המחקר של בנק ישראל מינואר 2024, התוצר צפוי לצמוח בשיעור של 2% בשנת 2024 וב-5% בשנת 2025¹². שיעור האינפלציה בשנת 2024 צפוי להיות 2.4% ו-2% בשנת 2025.

על רקע מגמת עליית הריבית בארה"ב והאינפלציה העולמית ובניסיון לרסנה החל בנק ישראל להעלות את שיעורי הריבית, ובהתאם במהלך שנת 2022 ותחילת שנת 2023 החליט בנק ישראל על העלאות ריבית ב-10 פעימות, לרמה של 4.5%. במהלך המחצית השנייה של 2023 הותיר בנק ישראל את הריבית ללא שינוי ברמה מרסנת של 4.75%. בתחילת שנת 2024, ב-1 בינואר, החליטה הוועדה המוניטרית להפחית את הריבית ב-0.25 נקודת אחוז, ל-4.5%, ובהחלטת הריבית בסוף חודש פברואר 2024 החליטה להשאירה על כנה. על-פי תחזית בנק ישראל הריבית במשק הצפויה לעמוד על 3.75%-4.0% בתום שנת 2024¹³.

¹¹ דוח המדיניות המוניטרית המחצית השנייה של 2023, ינואר 2024 מתוך אתר בנק ישראל:

<https://www.boi.org.il/publications/pressreleases/bbb21-01-24/>

¹² מתוך אתר בנק ישראל: <https://www.boi.org.il/publications/pressreleases/b01-01-24/>

¹³ <https://www.boi.org.il/publications/pressreleases/b01-01-24/>

דירוג האשראי של מדינת ישראל

במהלך שנת 2023 אישרו חברות הדירוג הבינלאומיות את דירוג האשראי של מדינת ישראל באופן הבא: על רמה של **A+** ע"י **Fitch** והותרת אופק הדירוג על "יציבה", אישרו הדירוג של **AA-** ע"י **S&P** לצד הורדת אופק הדירוג מ"יציבה" ל"שלילית" ואישרו הדירוג של **A1** ע"י **Moody's** לצד הורדת אופק הדירוג מ"חובית" ל"יציבה" וזאת תוך ציון חששן מהשלכות הרפורמה המשפטית על דירוג האשראי של מדינת ישראל.

לאחר מועד הדוח, במהלך חודש פברואר 2024, הודיעה חברת **Moody's** על הורדת דירוג מדינת ישראל מדירוג **A1** לדירוג **A2** לצד הורדת אופק הדירוג מ"יציבה" ל"שלילית" תוך ציון עלייה בסיכונים הביטחוניים והיציבות הפוליטית הנובעים בין היתר עקב פרוץ מלחמת "חרבות ברזל"¹⁴.

מצב המשק הישראלי

על רקע מלחמת חרבות ברזל עלה הגרעון התקציבי של מדינת ישראל והסתכם ב-4.2% תוצר בשנת 2023, לעומת עודף תקציבי של 0.6% תוצר בשנת 2022. בנק ישראל צופה כי הגרעון התקציבי המעודכן לשנת 2024 צפוי לעמוד על 6.6% תוצר וצפי עלייה ביחס חוב-תוצר לכ-66% משיעור של 60% ערב המלחמה. בנק ישראל ציין כי ממשלת ישראל ביצעה התאמות בתקציב המדינה שאושר והתאמות תקציביות נוספות לשנים 2024-2025 אך עם זאת עדיין הביע חשש כי עליות הגרעון ויחס חוב התוצר והגידול הניכר בהוצאות בראשן הוצאות המלחמה ובהוצאות הביטחוניות עלולים ליצור לחצים אינפלציוניים בטווח הקצר בינוני וזאת. כמו-כן ציין בנק ישראל כי חלה האטה מסוימת במשק ברבעון השלישי לשנת 2023.

בנוסף, עקב פרוץ המלחמה ברבעון הרביעי חלו השפעות ניכרות במשק הן בצד הביקוש ובצד ההיצע בהן: ירידה בצריכה השוטפת, היעדרות עובדים, הן בשל גיוס מילואים והן עקב סגירת מסגרות החינוך וכן פגיעה בהיקף הפדיון במגזר העסקי. בהמשך הרבעון הרביעי ניכרה התאוששות בפעילות המשקית.¹⁵

למצב המשק ישנה השפעה רבה על תחום הנדל"ן המניב, בעיקר על הביקוש מצד השוכרים וכפועל יוצא מכך על תוצאות פעילות החברה. להערכת החברה, האטה כלכלית במשק ותוצאותיה עלול להוביל להקטנת הביקוש ולהרעה באיתנות הפיננסית של השוכרים.

¹⁴ <https://ratings.moodys.com/ratings-news/415081>

¹⁵ ראו ה"ש 13.

השפעת עליית הריבית

א. שינויים בריבית במשק, עשויים להשפיע, בין היתר, על הוצאות מימון של החברה בקשר עם מימון נכסים מניבים ועל עלות מקורות גיוס. נכון למועד הדו"ח, החברה מממנת את פעילותה העסקית, בין היתר, באמצעות הלוואות מתאגידים בנקאיים, בהתאם החברה חשופה לשינויים בשיעור ריבית בנק ישראל ובשיעור הריבית המקובלת בבנקים המרכזיים, היכולים להשפיע, בין היתר, על מחירי האשראי למימון פעילותה. להערכת החברה, גובה הריבית והעלאת הריבית, עשויות להשפיע על תוצאות החברה בין היתר, על עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות אליהן התחייבה החברה (ראו סעיף 4.3.6 להלן) על עלות גיוס אשראי חדש ועלות מחזור חוב של אשראי קיים.

החברה שינתה בתקופת הדו"ח, את תמהיל האשראי שלה כך שנכון ליום 31.12.2023 מרבית האשראי של החברה, בסך של כ-624 מיליוני ש"ח הינו צמוד למדד והלוואות נוספות בסך של כ-193 מיליוני ש"ח (המגובות בשעבוד נכסי נדל"ן) הינן על בסיס הפריים.

בהנחה שריבית הפריים הנוכחית (6%) תישאר ללא שינוי והיקף ותנאיי ההלוואות על בסיס הפריים יעמוד ללא שינוי על סך כ-193 מיליוני ש"ח, יעמדו הוצאות המימון של החברה בגין הלוואות אלה על בסיס הפריים לתקופה של שנה החל מתחילת שנת 2024 על היקף של כ-12 מיליוני ש"ח (לא כולל היוון הוצאות מימון למלאי מקרקעין). עלייה או ירידה בשיעור של 1% בשיעור הריבית הפריים תגדיל או תקטין את הוצאות המימון השנתיות של החברה בגין הלוואות על בסיס הפריים כאמור לעיל בכ-1.93 מיליוני ש"ח. לעניין השפעת שינוי מדד המחירים לצרכן על אשראי החברה ראו להלן.

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

השפעות האינפלציה על פעילות החברה

נכון למועד הדו"ח, חלק מהכנסות החברה מדמי שכירות צמודות למדד המחירים לצרכן ו\או לעליית סל הוצאות השיווק של בנזין 95 ועל כן עליית מדד עשויה להשפיע במישרין ובעקיפין בצורה חיובית על תוצאות החברה. להערכת החברה עלייה של כל 1% באינפלציה שנתית צפויה להגדיל את הכנסות החברה השנתיות מדמי שכירות באופן לא מהותי.

מאידך, כאמור לעיל, במאי 2023 החברה גייסה אגרות חוב (סדרה א') צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן בהיקף של כ-418,215 אלפי ש"ח החברה ייעדה את מרבית תמורת ההנפקה להקטנה או פירעון הלוואות נושאות ריבית פריים (שאינן כנגד נכס מקרקעין משועבד). במהלך חודש אוגוסט 2023, נטלה החברה הלוואה חדשה לזמן ארוך מתאגיד בנקאי בסך של 200 מיליון ש"ח בריבית קבועה, כאשר קרן וריבית צמודות למדד המחירים לצרכן. לפרטים נוספים ראו דו"ח מיידי מיום 7 באוגוסט 2023 (אסמכתה מס' 073084-01-2023), המובא על דרך ההפניה. לאור

סך היקף האשראי צמוד מדד נכון ליום 31.12.2023 (קרי, אשראי צמוד מדד בסך של כ-624 מיליון ש"ח (לא כולל ריבית צבורה)), הוצאות המימון (ללא מרכיב המדד) בגין האשראי הנ"ל של החברה במונחים שנתיים יעמדו על סך של כ-26.6 מיליוני ש"ח וכל עליה של 1% באינפלציה השנתית תגדיל את הוצאות המימון השנתיות בגין אשראי צמוד מדד בכ-7.4 מיליוני ש"ח. נכון ליום 31.12.2023 עליית המדד שהצטברה בגין האג"ח הייתה בשיעור של כ-1.06% ובגין ההלוואה מהתאגיד הבנקאי הייתה בשיעור של כ-0.86%. נכון למועד פרסום דו"ח זה עליית המדד המצטברת הינה כ-1.35% וכ-1.15% בגין האג"ח ובגין ההלוואה בהתאמה.

2.2.2 השפעות המצב הבטחוני בישראל על פעילות החברה

ביום 7 באוקטובר 2023 תקף ארגון הטרור חמאס את מדינת ישראל, תקיפה מפתיעה, אכזרית ורצחנית. המתקפה מרצועת עזה כללה ירי טילים וחדירת אלפי מחבלים לשטח ישראל, וגבתה חיים של למעלה מ-1,400 אנשים. בנוסף, כ-240 אנשים נחטפו לעזה ועוד עשרות אנשים נעדרים. בעקבות המתקפה הכריזה ממשלת ישראל על מלחמת "חרבות ברזל", גייסה חיילי מילואים בהיקף רחב והחלה במתקפה על עזה. במקביל, גוברת המתיחות בגבולה הצפוני של מדינת ישראל אל מול ארגון הטרור חיזבאללה.

פרוץ המלחמה השפיע על המשק הישראלי בכלל ועל שוק ההון בפרט. השפעות אלו באו לידי ביטוי, בין היתר, בתנודתיות שערים בבורסה, בשינויים בשער השקל אל מול מטבעות זרים וכן בתנודתיות בתשואות של אגרות החוב הקונצרניות. בין השאר, בשל עליה ברמות הסיכון ואי הוודאות, במהלך חודש פברואר 2024 הודיעה חברת **Moody's** על הורדת דירוג מדינת ישראל מדירוג **A1** לדירוג **A2** לצד הורדת אופק הדירוג מ"יציבה" ל"שלילית", וחברת הדירוג S&P הורידה את תחזית דירוג האשראי של מדינת ישראל מיציבה לשלילית.

לאור המלחמה, בחלק מנכסי הקבוצה בהם מתוכננות פעולות ייזום ו/או השבחה חלו עיכובים בלוחות הזמנים המתוכננים, אך נכון למועד הדוח ההשלכות הכספיות שלהם אינן מהותיות. כמו כן, שני מתחמי תדלוק המושכרים לדלק ישראל (שהינה שוכרת מהותית של החברה) ולשוכרים נוספים, ונמצאים בקו העימות, לא פעלו במהלך חודש 10/23. שני מתחמי התדלוק הנ"ל חזרו לפעילות מלאה, ונכון למועד הדוח הפעילות במתחמי החברה מתנהלת כסדרה.

עיקר השפעת המלחמה על הכנסות החברה נבעה בעיקרה מירידה בצריכת הדלקים בחודשים אוקטובר ונובמבר 2023. הקיטון כאמור השפיע על תוספות פדיון וכן על התחנות שמשלמות שכ"ד בהתאם לפידיון. סך ההשפעה הינה כ-900 אלפי ברבעון הרביעי. בנוסף ניתנו הנחות למספר שוכרים בגין דמי השכירות של הרבעון הרביעי בהיקפים לא מהותיים.

לפרטים נוספים בדבר השפעות המלחמה על תוצאות החברה ראו סעיף 3.2 לדוח הדירקטוריון.

להערכת החברה, נכון למועד הדוח, השפעות המלחמה על פעילותה אינן מהותיות. פרט להשפעות שתוארו לעיל, החברה מעריכה כי לא תהיה למלחמה השפעה מהותית על פעילותה. זאת, בין היתר לאור מערכת ההסכמים עם דלק ישראל, שהינה שוכרת מהותית של החברה (ראו סעיף 3.14 להלן ותקנה 22 בפרק ד' הכלול בדוח תקופתי זה). נכון למועד הדוח שיעור הגבייה של חיובי דמי השכירות הינו גבוה והחברה ביצעה דחיה או פריסה של תשלומי שכירות לחלק קטן מהשוכרים האחרים בסכומים לא מהותיים. כמו כן, נכון למועד פרסום הדוח לחברה איתנות פיננסית המתבטאת בעיקר ביתרת מזומנים משמעותית בסך של כ- 173 מיליון ש"ח וכן בנכסי נדל"ן לא משועבדים בשווי של כ-1.2 מיליארד ש"ח.

על אף האמור ונכון למועד זה, לא ניתן לצפות את משך המלחמה הצפוי והתרחבותה לגזרות נוספות וככל שהלחימה תמשך, תתרחב ותתפשט לצפון הארץ ו/או זירות לחימה נוספות, הדבר עלול להוביל למיתון כלכלי ובין היתר, לירידה ברמת הפדיונות של שוכרים ובכך עשוי להשפיע על תוצאותיה העסקיות של החברה. מטבע הדברים ובשים לב לחוסר הוודאות המשמעותי בקשר להתפתחות המלחמה, להיקפה, להמשכה ולהיקף השפעותיה, אין ביכולתה של החברה לכמת ולהעריך באופן מהימן את היקף ההשפעה העתידית של המלחמה על פעילותה של הקבוצה.

2.2.3 השפעת המצב המדיני והפוליטי בארץ

המשק הישראלי בכלל, ופעילות המסחר בפרט, מושפעים, בין היתר, מהמצב המדיני והפוליטי בישראל. שינויים פוליטיים עלולים להוביל להאטה במשק ולהקטנת הביקושים כמו כן, אלו עלולים להוביל למחסור בכוח אדם, בחומרי גלם ולהתייקרות של מוצרי בניה ועוד.

שנת 2023 הייתה שנה המאתגרת ומורכבת במשק הישראלי. ממשלת ישראל קידמה רפורמה במערכת המשפט הישראלית שהובילה לריבוי מחלוקות ולזעזועים במערכת הפוליטית ולפילוג בחברה הישראלית. אלו גרמו לחוסר וודאות במשק הישראלי ולחשש כי תיווצר פגיעה כלכלית במשק עקב חשש של משקיעים זרים מהשקעה בישראל, יציאת חברות בינלאומיות מישראל והקמת חברות ישראליות חדשות במדינות זרות (בראשם בענף ההיי-טק), גידול במרווח האשראי של מדינת ישראל ועלייה בחשש של חברות הדירוג הבינלאומיות מפגיעה באיזון בין רשויות המדינה וחוסר הוודאות במשק שהתבטא בהורדת אופק הדירוג של המדינה ועד הורדת דירוג בפועל.

2.2.4 הביקוש בתחום הנדל"ן המניב בישראל

שיעור הצמיחה והיקף פעילות במשק הישראלי הם הגורמים המשפיעים ביותר על היקפי הביקוש לשטחי נדל"ן מניב. כמו כן שינויים בשיעור הריבית, מצב שווקי ההון ושינויים ברמת ההכנסה, משפיעים בעיקר על מגמת הביקוש לנכסים.

שנת 2023 התאפיינה בחוסר יציבות בענף הנדל"ן המניב, בין היתר בתחום המסחר

ומשרדים להשכרה וזאת בעיקר עקב העלייה בריבית.

בכל הנוגע למתחמי התדלוק שבבעלות החברה, אלו מושכרים לתקופות ארוכות יחד עם חנויות הנוחות הקיימים בהם, לפיכך הביקוש לתחנות תדלוק והשימושים הנלווים לתחנות התדלוק ושרותי רכב נהנו וממשיכים ליהנות מביקושים יציבים. יצוין כי על אף האטה במשק בשל עליית הריבית והאינפלציה במהלך השנים 2022 ו-2023 להערכת החברה לא עולה כי ישנה ירידה משמעותית בביקושים לנכסים בתחום הפעילות של החברה.

2.2.5 קבלני ביצוע עבודות בנייה

החברה מתקשרת עם קבלנים לצורך ביצוע עבודות הבנייה במסגרת הפרויקטים אותם היא יוזמת. בשנים האחרונות, נקלעו לקשיים כלכליים לא מעט קבלני ביצוע בארץ, דבר אשר עשוי להשפיע על מחירי הבנייה ועל עמידה בלוחות הזמנים.

2.2.6 שיעורי מדד המחירים לצרכן וסל הוצאות השיווק של בנזין 95 אוקטן

חלק מהכנסות החברה (דמי השכירות בגין נכסיה) צמודות למדד המחירים לצרכן או לסל הוצאות השיווק של בנזין 95 אוקטן כפי שמפורסם על ידי מנהל הדלק והגז במשרד האנרגיה. לפיכך, החברה נתונה להשפעת השינויים במדדים כאמור. לענין השפעות האינפלציה על החברה ראו סעיף 2.2.1 לעיל.

בשנת 2023, עלה מדד המחירים לצרכן בשיעור של כ-3%, לעומת שנת 2022, בה עלה מדד המחירים לצרכן ב-16.5.3%.

כמו כן, בשנת 2023, עלה סל הוצאות השיווק לבנזין ("מרווח השיווק") בשיעור של כ-2.5%, לעומת שנת 2022, בה עלה מרווח השיווק ב-17.4.4%.

נכון למועד פרסום הדו"ח עלה מדד המחירים לצרכן בשיעור של כ-0.3% מיום 31 בדצמבר 2023.

נכון למועד פרסום הדו"ח עלה מרווח השיווק בשיעור של 0.65% מיום 31 בדצמבר 2023.

¹⁶ מבוסס בין היתר על פרסומי בנק ישראל, בכתובת: www.boi.org.il
¹⁷ https://www.gov.il/he/Departments/general/marketing_gap

2.2.7 שינויים בצריכת הדלק

מחירי הדלקים¹⁸ בעולם בכלל ובישראל בפרט משפיעים על רמת הביקוש לדלק ובהתאם עשויים להשפיע גם על החברה. כך בין היתר, בחלק מתחנות התדלוק, דמי השכירות המשולמים לחברה נגזרים מפדיון של תחנות התדלוק וככל שזה פוחת כך פוחתים באופן ישיר גם דמי השכירות מאותן תחנות תדלוק. בנוסף, ירידה בביקוש לדלק עשויה גם לגרום לירידה בביקוש לשכירות של תחנות תדלוק דבר אשר גם הוא עשוי להשפיע על הכנסות החברה. להשפעות מלחמת חרבות ברזל על שינויים בצריכת הדלק ראו סעיף 2.2.2 לעיל.

בשנים האחרונות, בין היתר לאור ההתפתחות הטכנולוגית בתחום הסוללות החשמליות לרכבים ומערכות טעינה לסוללות כאמור, קיימת מגמת עלייה בביקוש לרכבים מונעי חשמל, חלף שימוש במוצרי סולר ובנזין דבר אשר משפיע על צריכת הדלקים. במסגרת חלק מהסכמי השכירות של החברה עם דלק ישראל החברה זכאית ל- 50% מהכנסות דלק ישראל בגין מכירות חשמל. בנוסף בחלק מהסכמי השכירות של החברה עם דלק ישראל קיים מנגנון התחשבנות אשר בכל מקרה קובע מינימום לתשלום בתקופת השכירות. לאור האמור, וכן לאור העובדה שנוכח למועד זה טרם חלה התפתחות משמעותית בכלי רכב חליפיים אשר משפיעה באופן מהותי על מכירת הדלקים ולפיכך החברה אינה צופה השפעה מהותית על הכנסותיה לטווח הקצר.

2.2.8 גורמים רגולטוריים ורשויות

פעילותה של החברה מושפעת וכפופה להליכים רגולטוריים ולדרישות החוק בתחום התכנון והבנייה והמיסוי ולשינויים החלים בהם, כך למשל, להתארכות הליכי תכנון ואישור של פרויקט, החל משלב הייזום ועד להוצאתו לפועל, עשויה להיות השפעה על התשואות הצפויות מנכסים מניבים, על זמינות מקורות מימון ועלותם וזאת בין היתר הואיל ולרוב נדרש הון משמעותי לפיתוח הנכסים. למועד דוח זה, אין ביכולתה של החברה להעריך את מלוא היקפם של גורמים כאמור על פעילותה בעתיד.

כמו כן, פעילותה של החברה כפופה גם להיבטים של רגולציה של תחרות והגבלת בפיקוח הממונה על התחרות. לפרטים נוספים ראה סעיף 4.8 להלן.

¹⁸ ניתן למנות מספר גורמים עיקריים המשפיעים על מחירי מוצרי דלק בישראל כגון: מחירי מוצרי הנפט באגן הים התיכון; שערי המרה של מט"ח; שיעור בלו המוטל על מכירת מוצרי דלק בישראל; שינויים במצב הכלכלי העולמי והמקומי; רמת ביקוש למוצרי דלק; המצב הפוליטי העולמי בכלל ושל אזורים מפיקי נפט בפרט; רמת ההפקה של נפט גולמי ושל תזקיני נפט בעולם; פיתוח ושיווק תחליפי דלקים; הפרעות בקווי האספקה ותנאי מזג האוויר.

תחזיות והנחות החברה בנוגע למידע האמור לעיל ובכלל זאת לסביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות הקבוצה לרבות בנוגע להערכות החברה בדבר הסביבה המאקרו כלכלית, השפעות האינפלציה, השינויים בריבית, הוצאות המימון, השפעות מלחמת חרבות ברזל על פעילות הקבוצה, הביקוש בתחום הנדל"ן ולשינויים בצריכת הדלק הינן בבחינת מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, המבוססים בחלקם על פרסומים פומביים שונים אשר הקבוצה לא בדקה את נכונותם או שלמותם ולא פנתה לצדדים שפרסמו את הפרסומים כאמור בעניין זה, ובחלקם על הערכות החברה בדבר התפתחויות ואירועים עתידיים אשר מועד התרחשותם, אם בכלל, אינו ודאי ואינו בשליטתה של הקבוצה. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מכפי שהוערך על ידי הקבוצה, כתוצאה מגורמים שונים אשר אינם בשליטת הקבוצה ו/או התממשות איזה מגורמי הסיכון הנזכרים בסעיף 4.14 להלן.



תיאור עסקי החברה: תחום פעילות הנדל"ן בישראל

חלק שלישי

מידע כללי על תחום הפעילות, מבנה תחום הפעילות ושינויים בו

3.1

פעילות החברה כוללת רכישה, השבחה, ייזום, והקמה (באמצעות קבלניים חיצוניים), שיווק, ניהול והשכרה של נכסים מניבים לשימושי מסחר, משרדים ותעסוקה במתחמי קרקע באזורי ביקוש וכן במגרשים הסמוכים למתחמי תדלוק או כאלו המשמשים בעיקרם כמתחמי תדלוק, ואשר כוללים תחנות תדלוק, חנויות נוחות ושימושים נלווים כגון: שירותי רחיצה, שירותי רכב והסעדה. החברה משכירה את מתחמי התדלוק וחנויות הנוחות לדלק ישראל אשר הינה חברה אחות ושטחי המסחר הנוספים מושכרים לצדדים שלישיים. לפרטים אודות מערכת היחסים המסחרית בין החברה לדלק ישראל ראו תקנה 22 בפרק ד' לדוח התקופתי.

תחום הנדל"ן המניב מושפע, בין היתר, ממיקום הנכס, איכות הבניה, גיל המבנה, חניה, תנאי השכירות וגובה דמי השכירות, רמת שירותי האחזקה, גובה המיסוי העירוני, סביבה עסקית כוללת, קרבה לגופי עוגן ולמקורות כח אדם, פונקציונאליות ויעילות בתכנון ובצורת הבנייה.

פעילותה של החברה אשר ממוקדת בהשכרת מתחמי תדלוק מושפעת גם מכך הקנייה הפוטנציאלית הנגזרת מכמות האוכלוסייה אשר מתגוררת בסמוך למתחמי התדלוק ומהיקף התנועה המזדמנת לצד מתחמי התדלוק, אשר משפיע, בין היתר, על הביקושים לשכירות של נכסי החברה.

פעילות החברה מאופיינת בפריסה רחבה של נכסיה המשמשים כאמור כמתחמי

תדלוק, הן באזורים עירוניים והן באזורים בינעירוניים. פעילות החברה ופריסת נכסיה מושפעת מהאוכלוסיה המתגוררת או מועסקת בסמיכות למתחמי התדלוק באזורים עירוניים, וגם מצרכני הדלק בקרב האוכלוסייה הן באזורים העירוניים והן באזורים הבינעירוניים ומהביקוש לצריכת דלק על ידי אותם צרכנים, שכן עליה בביקושים לצריכת דלק מביאה עימה גם עלייה בביקושים להשכרה ו/או החכרה של נכסים המשמשים להקמת תחנות תדלוק ועלייה במחירי השכירות בגין אותם מתחמי תדלוק.

תחנות התדלוק מהוות מוקד משיכה לצרכנים ובהתאם נכסי החברה כוללים במתחמי התדלוק גם חנויות נוחות, שירותי רחצה, הסעדה ועוד, אשר נותנים מענה לתושבים אשר מתגוררים או מועסקים בסמיכות למתחמי התדלוק ולבעלי רכבים אשר עושים שימוש בתחנות הדלק עצמן.

דמי השכירות אותם גובה החברה עיקרם הוא בסכום קבוע והיתר מבוססים פדיונות ממכירות מוצרי דלק, ממכירת חשמל לטעינת רכבים ומכירות קמעונאיות בחנויות הנוחות. לפיכך, לצריכת הדלק ומוצרים נוספים קיימת השפעה על הכנסות החברה. כמו כן, החברה פועלת להשבחת נכסיה, בין היתר, באמצעות ניצול זכויות בנייה קיימות ובחינת תוספות לזכויות בניה, שינוי תב"ע ופיתוח או הוצאת היתרי בנייה ובין השאר כאמור בסעיפים 1.1.15 ו- 1.2 לעיל.

בנוסף, החברה מעניקה זכות שימוש ארוכת טווח בחלק מגגות מתחמי התדלוק לצורך הקמת מתקנים סולאריים בהתאם להסכם מסגרת בו התקשרה עם תאגיד קשור כאמור בסעיף 1.7 בתקנה 22 בפרק ד' לדוח התקופתי, בתמורה ל- 50% מהתקבולים שיתקבלו מחברת החשמל בגין החשמל המיוצר במתקן. נכון למועד הדו"ח הוקמו מספר מתקנים סולאריים אשר נכון למועד זה מניבים הכנסה שאינה מהותית לחברה. גם לאחר הקמת מתקנים אלו להערכת החברה ההכנסה השנתית המייצגת מהם לא תהווה הכנסה מהותית לחברה. לפרטים נוספים ראה ביאור 21(א)(14) לדוחות הכספיים ליום 31.12.2023.

3.1.1 מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות

לפרטים אודות מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על פעילות החברה ראו סעיף 4.8 להלן.

3.1.2 שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיותו

שנת 2023 התאפיינה בחוסר יציבות בענף הנדל"ן המניב, בין היתר בתחום המסחר ומשרדים להשכרה וזאת בעיקר עקב העליה בריבית. בכל הנוגע למתחמי התדלוק שבבעלות החברה, אלו מושכרים לתקופות ארוכות יחד עם חנויות הנוחות הקיימות בהם לפיכך הביקוש לתחנות תדלוק והשימושים הנלווים לתחנות התדלוק ושרותי רכב נהנו וממשיכים ליהנות מביקושים יציבים. כמו כן שוכרים קיימים במתחמים

העדיפו לממש אופציות או להאריך הסכמי שכירות תוך עליה מתונה בדמי השכירות. ככלל, להערכת החברה נכסי נדל"ן במתחמי התדלוק זוכים לרמת ביקוש קבועה.

3.1.3 התפתחויות בשווקים של תחום הפעילות, או שינויים במאפייני הלקוחות שלו

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

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

3.1.4 שינויים טכנולוגיים שיש בהם כדי להשפיע מהותית על תחום הפעילות

להערכת החברה, שינויים טכנולוגיים הצפויים בתחום האנרגיה בכלל, ובפרט בתחום האנרגיה לרכב, הכוללים מעבר משימוש בדלק למעבר לשימוש בטעינה חשמלית, עשוי להביא להשפעה על החברה. זאת בין היתר, בכך ששינוי זה עשוי להביא לירידה בצריכת הדלק בישראל ומשכך גם לירידה בביקוש לשכירת תחנות תדלוק.

3.1.5 גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות והשינויים החלים בהם

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

- א.** מיקום אטרקטיבי של מתחמי התדלוק, הן אלו העירוניים והן אלו הממוקמים בדרכים בין עירוניות, בעלי ביקוש גבוה;
- ב.** איתור עסקאות כדאיות וזיהוי הזדמנויות עסקיות בשוק תוך יכולת תגובה מהירה;

- ג. צמצום עלויות אחזקה שוטפות של מתמחי התדלוק והנכסים בהשוואה להכנסות מאותם נכסים;
- ד. שילוב בין נכסים המייצרים תזרימי מזומנים גבוהים לבין נכסים המייצרים בטווח הקצר תזרימי מזומנים נמוכים (יחסית) ויחד עם זאת מאפשרים השבחה משמעותית לאורך זמן;
- ה. נגישות למקורות מימון מגוונים המאפשרים התאמת המימון לתנאי השוק ו/או התוכנית העסקית הרלוונטית;
- ו. פיזור גאוגרפי של הנכסים;
- ז. קיומם של שוכרים אסטרטגיים ושוכרים עימם תנהל החברה מערכות יחסים מתמשכות ויציבות.

3.1.6 מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות והשינויים החלים בהם

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

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

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

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

3.1.7 תחליפים למוצרי תחום הפעילות ושינויים החלים בהם

תחליפים לנכסי הנדל"ן שהחברה משכירה הינם מתחמי תדלוק המוצעים להשכרה בשוק הנדל"ן בישראל על ידי חברות נדל"ן המתחרות בתחום או על ידי בעלי מתחמי תדלוק פרטיים.

3.1.8 מבנה התחרות בתחום הפעילות ושינויים החלים בו

הנדל"ן המניב בישראל מתאפיין ברמת תחרות גבוהה הנובעת ממספר גדול של חברות העוסקות ברכישה, בייזום, פיתוח, השכרה והשבחה של נדל"ן. בנדל"ן מניב המיועד לשימוש כמתחמי תדלוק ומתחמי מסחר המצויים בסמוך למתחמי תדלוק, החברה מתחרה בעיקר בחברות המחזיקות בהיקף גדול של מתחמי תדלוק ברחבי הארץ כגון חברות דלק אשר מחזיקות מתחמי תדלוק לשימוש עצמי. בנוסף, להערכת החברה גם יזמים ומשקיעים פרטיים רוכשים מעת לעת קרקעות לצורך הקמת מתחמי תדלוק ומתחמי נוחות.

החברה מעריכה את חלקה בשוק הנדל"ן כחלק זניח מכלל שוק הנדל"ן המניב בישראל.

להערכת החברה, הצלחת החברה להשכיר את מרבית שטחיה המיועדים להשכרה בחוזי שכירות ארוכי טווח, תורמים ליציבות ומיצוב החברה בתחום.

בנוסף מעריכה החברה, כי הגורמים החיוביים העיקריים אשר משפיעים וישפיעו על מעמדה התחרותי של החברה הינם מיקומם של נכסי החברה והידע והנסיון של חברה והנהלת החברה; מוניטין חיובי בשוק; שוכרים גדולים בעלי מוניטין חיובי ואיתנות פיננסית אשר נוהגים לשכור נכסים לתקופות ארוכות; ידע והניסיון של הנהלת החברה בהשבחה פיתוח ובשיווק של מתחמי תדלוק ומסחר, המאפשרים למצב את הנכסים באופן אטרקטיבי ולאכלסם; מתן מענה למגוון ביקושים; איתנות פיננסית ויכולת להשיג מימון בנקאי.

היתרונות הנזכרים לעיל כמכלול, מסייעים לקבוצה בהתמודדותה עם תנאי התחרות הקשים השוררים בשוק הנדל"ן המניב בכלל ובפרט במתחמי תחנות התדלוק.

מעבר לכך, על מנת להתגבר על התחרות בתחום הפעילות של החברה, החברה בוחנת באופן שוטף את התאמת תמהיל העסקים במתחמי התדלוק שבבעלותה על מנת שיענה, ככל האפשר, על היקף גדול של דרישת הלקוחות, וכן מקפידה לשמור על רמה גבוהה של תחזוקה ונראות של מתחמי התדלוק.

כמו כן, החברה מקפידה, מעת לעת, לבחון ולבדוק חלופות תכנוניות של מתחמי התדלוק כדי למקסם את יעילות השימוש במתחמי התדלוק השונים.

ראו גם סעיף 4.8 להלן לעניין מגבלות ורגולציה בהיבט של הגבלים עסקיים.

3.1.9 האזורים העיקריים בהם ממוקמים הנכסים

החברה פועלת ברחבי ישראל בלבד.

3.1.10 סוגי הנכסים והשימושים בהם

הנכסים המוחזקים בתחום פעילות הנדל"ן המניב על ידי החברה כוללים בעיקר מתחמי תדלוק בהם, תחנות תדלוק, חנויות נוחות וכן שימושים נלווים כגון: שירותי רחיצה, שירותי רכב והסעדה, כאמור בסעיף 1.2 לעיל, וכפי שיפורט להלן. בנוסף, לחברה יש נכס אשר כיום מושכר בעיקר לשימוש כמשרדים. ראו גם סעיף 3.20 להלן.

3.1.11 סוגי שוכרים

הנכסים המוחזקים על ידי החברה מושכרים, בעיקרם, לדלק ישראל, חברת אחות של החברה. כמו כן, החברה משכירה שטחי מסחר הסמוכים לתחנת התדלוק לשוכרים נוספים¹⁹ כגון: שרותי הסעדה, תיקוני רכב שרותי רכב שטיפה ושירותים נוספים.

דלק ישראל הינה שוכרת מהותית אשר לחברה תלות בה (ראו גם סעיף 3.14 להלן). לפרטים נוספים אודות הסכמי השכירות עם דלק ישראל, ראו תקנה 22 בפרק ד' לדוח התקופתי.

3.1.12 מדיניות רכישת הנכסים

החברה בוחנת מעת לעת אפשרויות רכישה של נכסי נדל"ן לשימושים שונים כגון: תחנות תדלוק, מרכזים מסחריים שכונתיים ושטחי מסחר אחרים, נכסים מניבים עם פוטנציאל השבחה, קרקעות לפיתוח לשימושים סינרגטיים לפעילות החברה וכן רכישת נכסים עם אפשרות לשינוי ייעוד המקרקעין ולתוספת זכויות למסחר ותעסוקה, ובחלק מהמתחמים יכול שיתווספו גם שימושי מגורים לאור מדיניות עירוב השימושים.

3.1.13 מדיניות מימוש הנכסים

לחברה אין מדיניות מימוש נכסים.

¹⁹ נכון למועד הדוח לחברה ישנם כ- 90 שוכרים שונים במתחמי התדלוק השונים.

3.1.14. שינויים מהותיים בבסיס הפעילות העסקית בשלוש השנים האחרונות

החברה הוקמה באפריל 2021 במסגרת ביצוע פיצול בהתאם לסעיף 105 לפקודת מס הכנסה במסגרתו פוצלו והועברו מרבית אחזקותיה של דלק ישראל במקרקעין, אשר הוחזקו על ידיה עד למועד הפיצול במישרין או באמצעות חברות ושותפות בהחזקה, לידי החברה. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.1 לעיל.

3.1.15. השלכות דיני המס חלים על התאגיד והייחודיים לתחום הפעילות

נושא המיסוי הינו בעל השלכה מהותית על הפעילות הקשורה בפעילות נדל"ן להשקעה. שינוי שיעורי מס רכישה או מס רווחי הון או היטל השבחה, ככל שנדרש, ומס חברות משפיעים על כדאיות ההשקעה בנכסים מניבים, השבחתם ומכירתם. לפרטים נוספים ראו ביאור 2(ט) וביאור 14 לדוחות הכספיים ליום 31.12.2023.

3.2. תמצית התוצאות

להלן תמצית תוצאות תחום הפעילות (מתוך דוחות כספיים מאוחדים של החברה) לתקופה של 9 חודשים מיום הקמת החברה ושהסתיימה ביום 31.12.2021 ולתקופות של שנה שהסתיימו ביום 31.12.2022 וביום 31.12.2023:

מיום 1 באפריל 2021 ועד ליום 31 בדצמבר 2021 (באלפי ש"ח)	לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 (באלפי ש"ח)	לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 (באלפי ש"ח)	
32,841	51,353	55,767	סך הכנסות הפעילות (במאחד)
126,945	69,572	72,222	רווחים משערוכים (מאחד)
168,041	123,497	132,544	רווחי הפעילות (מאחד)
32,217	²¹ 46,402	²¹ 51,923	NOI מנכסים זהים (Same Property NOI) (מאחד) ²⁰
32,217	²¹ 46,402	²¹ 51,923	NOI מנכסים זהים (חלק התאגיד) ²⁰ (Same Property NOI)
32,217	50,240	54,810	סה"כ NOI (במאחד) ²⁰
32,217	50,121	54,663	סה"כ NOI (חלק התאגיד) ²⁰

²⁰ ה- NOI כולל הכנסות מדמי ניהול מחברות כלולות בסך של כ- 2.8 מיליוני ש"ח בשנת 2023, סך של כ- 2.2 מיליוני ש"ח בשנת 2022 וסך של כ- 1.0 מיליוני ש"ח בתשעת חודשי פעילותה בשנת 2021.
²¹ NOI במאחד משכירות ודמי ניהול משוכרים בנכסים למעט חברות שהיו חברות כלולות ליום 31 בדצמבר 2021 והפכו למאוחדות ברבעון השני של 2022 וכן ללא הנכס ברח' המסגר בת"א שרכישתו הושלמה ברבעון הראשון של 2022.

3.3. טבלת פרמטרים כלכליים לפי אזורים גיאוגרפיים

לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2021	לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2022	לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2023	פרמטרים מאקרו כלכליים
1,581,860	1,763,806	1,868,013	תוצר מקומי גולמי (במיליוני ש"ח) (1)
169	185	191	תוצר לנפש (באלפי ש"ח) (2)
9.3%	6.5%	2.0%	שיעור צמיחה בתוצר מקומי (2)
7.6%	4.4%	-0.1%	שיעור צמיחה בתוצר לנפש (2)
2.8%	5.3%	3.0%	שיעור אינפלציה (3)
-AA/Stable	-AA/Stable	-AA/Negative	דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך (דירוג בינלאומי של חברת S&P) (4)
3.110	3.5190	3.6270	שער חליפין של השקל לעומת הדולר ליום האחרון של השנה מטבע מקומי לעומת דולר ארה"ב ליום האחרון בתקופה

(1) מתוך אתר האינטרנט של הלמ"ס:

https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/doclib/2024/054/08_24_054t7.pdf

(2) https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/doclib/2023/054/08_23_054t11.pdf

(3) ראו ה"ש 13.

(4) https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/DocLib/2023/121/08_23_121b.pdf

(5) מתוך אתר האינטרנט של הלמ"ס:

(6) <https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/madad/pages/2023/%D7%9E%D7%93%D7%99-%D7%94%D7%9E%D7%97%D7%99%D7%A8%D7%99%D7%9D-%D7%9C%D7%A6%D7%A8%D7%9B%D7%9F-%D7%93%D7%A6%D7%9E%D7%91%D7%A8-2022.aspx>

(7) מתוך אתר מעלות: <https://www.maalot.co.il/Publications/SVR20221113090823.PDF>

3.4 פילוחים לפי שימושים ואזורים

נכון למועד הדו"ח, החברה פועלת בתחום פעילות נדל"ן מניב בשימוש עיקרי של מתחמי תדלוק הכוללים, תחנות דלק, חנויות נוחות ושימושים נלווים כגון: שירותי רחיצה, שירותי רכב והסעדה וכן משרדים²². לאור העובדה שהשימושים הנלווים כאמור מהווים פחות מ- 5% מסך הכנסות הקבוצה (כולל חלק יחסי של החברה בחברות כלולות) מדמי שכירות, החברה אינה רואה בהם שימושים נפרדים אלא נלווים לשימוש העיקרי של תחנות התדלוק ולפיכך החברה אינה מפלחת לפי שימושים.

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

3.5 שטחי מבנים מניבים

3.5.1 שטחי נדל"ן מניב של הקבוצה אשר עיקרם בשימוש של תחנות תדלוק ליום 31.12.2023 במאוחד (כולל חברות כלולות (100%)) הינם בהיקף כולל של כ- 45,184 מ"ר²³, חלקה של החברה הינו כ- 33,061 מ"ר המהווה כ-73% מסך שטח הנכסים במאוחד כאמור.

3.5.2 שטחי נדל"ן מניב של הקבוצה אשר עיקרם בשימוש של תחנות תדלוק ליום 31.12.2022 במאוחד (כולל חברות כלולות (100%)) הינם בהיקף כולל של כ- 40,391 מ"ר²⁴, חלקה של החברה הינו כ- 30,005 מ"ר המהווה כ-74% מסך שטח הנכסים במאוחד כאמור.

²² יצוין כי לחברה נכס מהותי מאוד ברחוב המסגר אשר עיקר השימוש בו נכון למועד הדוח הינו משרדים. לפרטים ראו סעיף 3.20 להלן.

²³ כולל שטחים פנויים במתחמי התדלוק שהושכרו לצדדים שלישיים לשימוש של מכירת רכבים במהלך השנה בשטח של כ- 4,700 מ"ר שחלק החברה הינו כ- 3,080 מ"ר.

²⁴ לא כולל שטח קרקעות פנויות וכולל הנכס ברחוב המסגר (ראו סעיף 3.20 להלן).

3.6. שווי הוגן מבנים מניבים

ליום 31.12.2022 (במיליוני ש"ח)	ליום 31.12.2023 (במיליוני ש"ח)	
1,143	1,221.4	שווי הוגן נכסים המניבים
2.6	2.6	שווי הוגן קרקעות הפנויות
1,145.5	1,224.0	סה"כ השווי ההוגן של נכסי נדל"ן מניב של הקבוצה במאוחד
1,143.3	1,222.0	סה"כ השווי ההוגן של נכסי נדל"ן מניב של הקבוצה חלק התאגיד
1,294	1,393	שווי הוגן של נכסי הנדל"ן המניב כולל חלקה של החברה בחברות כלולות
88.5%	87.9%	אחוז מסך כל שווי הנכסים

3.7. NOI

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

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

3.7.3 ה-NOI של נכסי נדל"ן מניב של הקבוצה (לא כולל בגין דמי ניהול) לתקופה שהחל מיום 1.4.2021, יום הקמת החברה, ועד ליום 31.12.2021 בדוח המאוחד הינו בסך של כ- 31,212 אלפי ש"ח, המהווה כ- 97% מסך כל NOI של הנכסים. בנוסף, חלק החברה ב-NOI של החברות הכלולות הינו כ- 6,293 אלפי ש"ח.

3.8 רווחי והפסדי שערור

- 3.8.1** רווחי שערור של הקבוצה לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2023 במאוחד, בגין שיערוך נכסי נדל"ן להשקעה הינם בסך של כ- 72,222 אלפי ש"ח.
- 3.8.2** רווחי שערור של הקבוצה לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2022 במאוחד, בגין שיערוך נכסי נדל"ן להשקעה הינם בסך של כ- 69,572 אלפי ש"ח.
- 3.8.3** רווחי שערור של הקבוצה לתקופה שהחל מיום 1.4.2021 ועד ליום 31.12.2021 במאוחד, בגין שיערוך נכסי נדל"ן להשקעה הינם בסך של כ- 126,945 אלפי ש"ח.

3.9 דמי שכירות ממוצעים למ"ר

- 3.9.1** יצוין כי מאחר ומרבית נכסי החברה הינם מתחמי תדלוק אשר שכ"ד בגינם אינו נגזר משטח התחנה אלא בעיקר מהיקף המכירות, המדד של שכ"ד למ"ר אינו מייצג את הפעילות הכלכלית של החברה.
- 3.9.2** דמי שכירות ממוצעים למ"ר לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2023 הינם כ- 189 ש"ח למ"ר בנוי לחודש²⁵. הירידה בדמי השכירות הממוצעים בתקופה הנ"ל ביחס לשנת 2022 (כאמור להלן) נובעת בעיקרה מהשכרת שטחים במהלך שנת 2023 לשימוש מכונות רחיצה שהמחיר למ"ר בגינם נמוך מאוד.
- 3.9.3** דמי שכירות ממוצעים למ"ר לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2022 הינם כ- 191 ש"ח למ"ר בנוי לחודש לעומת דמי שכירות ממוצעים למ"ר לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2021 שהיו כ- 227 ש"ח למ"ר בנוי לחודש. הירידה בדמי השכירות הממוצעים בתקופה הנ"ל ביחס לשנת 2021 נובע בעיקרו מנכס אשר נרכש ברבעון הראשון של שנת 2022 אשר דמי השכירות הממוצעים בגינו הינם כ- 60 ש"ח למ"ר.

²⁵ בחישוב נלקחים שטחים מבונים, בעמדות רחיצה נלקח שטח קבוע של 100 מ"ר בחישוב. לא נלקחים בחישוב קרקעות המשמשות לחניה, טעינת רכבים, אחסון ומכירת רכבים וכן לא נלקח בחשבון גגות סולאריים.

3.10 שיעורי תפוסה ממוצעים

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

3.10.1 שיעורי התפוסה הממוצעים של נכסי הנדל"ן המניב של הקבוצה בשימוש של תחנות תדלוק ונלווים לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2023 עומדים על שיעור של כ- 98% ושיעור התפוסה ליום 31.12.23 עומד על 98%.

3.10.2 שיעורי התפוסה הממוצעים של נכסי הנדל"ן המניב של הקבוצה בשימוש של תחנות תדלוק ונלווים לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2022 עומדים על שיעור של כ- 96% ושיעור התפוסה ליום 31.12.2022 עומד על 96%.

3.11 מספר המבנים המניבים

3.11.1 סך מספר נכסי הנדל"ן המניב של הקבוצה ליום 31.12.2023 עומד על 58 מבנים מניבים (לא כולל קרקע אחת, שתי תחנות דלק אשר בבעלות החברה המוחכרות לטווח ארוך לצדדים שלישיים וכן תחנה אשר נחתם לגביה הסכם רכישה מחייב אולם העסקה בגינה טרם הושלמה).

3.11.2 סך מספר נכסי הנדל"ן המניב של הקבוצה ליום 31.12.2022 עמד על 55 מבנים מניבים (לא כולל שתי (2) קרקעות, שתי תחנות דלק אשר בבעלות החברה המוחכרות לטווח ארוך לצדדים שלישיים וכן שתי תחנות אשר נחתם לגביהם הסכם רכישה מחייב אולם העסקאות בגינן טרם הושלמו).

3.12 שיעורי תשואה ממוצעים לפי שווי בפועל

3.12.1 שיעורי תשואה ממוצעים של נכסי הנדל"ן המניב של החברה במאוחד לפי שווי בפועל ליום 31.12.2023 עומד על כ- 6.3%²⁶. שיעורי התשואה הממוצעים של נכסי הנדל"ן המניב המצוי בחברות כלולות הינם כ- 6.4%.

3.12.2 שיעורי תשואה ממוצעים של נכסי הנדל"ן המניב של החברה במאוחד לפי שווי בפועל ליום 31.12.2022 עומד על כ- 6.4%²⁶. שיעורי התשואה הממוצעים של נכסי הנדל"ן המניב המצוי בחברות כלולות הינם כ- 6.7%.

²⁶ שיעור התשואה חושב על ידי חלוקת שכר הדירה בשווי הנכס המניב, ללא שווי זכויות בניה הקיימות בנכסים.

3.13 הכנסות צפויות של חוזי שכירות חתומים

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

בהנחת מימוש תקופת אופציות שוכרים				בהנחת אי-מימוש תקופת אופציות שוכרים				תקופת ההכרה בהכנסה
שטח נשוא ההסכמים המסתיימים	מספר חוזים מסתיימים	הכנסות מרכיבים משתנים	הכנסות מרכיבים קבועים	שטח נשוא ההסכמים המסתיימים	מספר חוזים מסתיימים	הכנסות מרכיבים משתנים	הכנסות מרכיבים קבועים	
15	2	1,371	14,799	3,523	6	1,371	14,677	Q1
179	2	1,371	14,886	253	4	1,371	14,516	Q2
640	5	1,355	14,864	703	6	1,355	14,200	Q3
1,703	5	1,321	14,831	2,341	11	1,321	14,139	Q4
1,918	19	5,124	58,191	8,476	32	5,124	53,402	2025
945	9	5,124	56,359	1,798	14	1,601	48,498	2026
4,852	7	4,948	54,204	3,581	10	1,223	44,539	2027
24,752	102	44,730	409,563	14,329	68	11,054	331,317	2028 ואילך
35,004	151	65,344	637,697	35,004	151	24,421	535,288	סך הכל

- (1) התחשיב נערך בהתאם לנתוני שכר הדירה ומשך תקופת השכירות נכון ליום 29.2.2024.
- (2) התחשיב נערך בהתאם לשכר דירה מייצג בהתאם לרבעון ראשון לשנת 2024.
- (3) התחשיב נערך בגין הכנסות צפויות ממערכות סולאריות אשר הוקמו בהתאם לחוזי שכירות חתומים, אף אם טרם חוברו לרשת החשמל.
- (4) לא הובאו בחשבון עליית שכר דירה בגין הצמדות, עליית שכר דירה בעת מימוש אופציות (באם קיימות) וכן התחשבות עם דלק ישראל.
- (5) נכון ליום 31.12.2023 תקופת השכירות הממוצעת המשוקללת של כלל הסכמי השכירות בהנחת אי מימוש תקופת האופציות של השוכרים הינה כ- 8 שנים ובהנחת מימוש תקופת האופציה של השוכרים הינה כ- 10 שנים (השקלול נעשה בהתאם לתקופת השכירות בחודשים כאשר היא מוכפלת בהכנסה החודשית בגין כל הסכם שכירות וזאת ביחס לסך הכנסות החברה משכירות לחודש).

הערכות החברה כמפורט לעיל, לרבות בדבר היקף ההכנסות הצפויות מדמי השכירות השנתיים, כוללות מידע צופה פני עתיד כמשמעו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968. הערכות אלו עשויות להשתנות, בין היתר, עקב סיום הסכמי שכירות מסיבות שונות בין השאר בשל הפרה או בשל קשיים כספיים של שוכרים העשויים לגרום להפרה או להפסקה של הסכמי השכירות, וכן בגורמים חיצוניים שונים העשויים להשפיע עליהן שאינם בשליטת החברה ובין היתר גורמי סיכון כאמור בסעיף 4.14 להלן.

3.14. שוכרים עיקריים - גילוי מצרפי

פירוט נוסף	תקופת ההתקשרות שנותרה מתום שנת הדיווח כולל אופציות (תוך חלוקה לשכבות הכנסה)	בטחונות	שיך ענפי	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	הכנסות		אפיון אזור ושימוש בנכסים המושכרים	השוכר
					אחוזים מסך כל הכנסות התאגיד	לתקופה של שנה המסתיימת ביום 31.12.2023		
לחברה תלות בדלק ישראל כשוכרת מהותית ראו להלן וכן סעיף 4.14 להלן ותקנה 22 בפרק ד' לדוח התקופתי	ראה תקנה 22 בפרק ד' המצורף לדוח התקופתי	אין	דלק וקמעונאות	ראה תקנה 22 בפרק ד' המצורף לדוח התקופתי	77%	כ- 42.8 מיליון ש"ח + חלק החברה בהכנסות חברות כלולות מהשוכר - כ- 7.0 מיליון ש"ח	מתחמי תדלוק וחנייות נוחות	דלק ישראל

3.14.1

כאמור, חלק עיקרי מהכנסות הקבוצה נובע מתשלומי דמי שכירות על ידי דלק ישראל ונכון למועד הדו"ח לחברה תלות בהכנסות מדלק ישראל. למיטב ידיעת החברה, דלק ישראל הינה שוכרת בעלת איתנות פיננסית וניסיון רב בתחום הפעלת תחנות תדלוק. בשל היקף הכנסות הקבוצה מדלק ישראל נכון למועד הדוח, אזי היעדר יכולת של דלק ישראל או הימנעותה ממילוי מחויבויותיה לתשלום דמי שכירות, עלולים להשפיע באופן מהותי על עסקי ותוצאות הקבוצה (ראו גם סעיף 4.14 להלן). עם זאת יצוין, בין היתר, לאור העובדה שדמי השכירות לפעילות תחנות תדלוק מהווים מחירי שוק כמקובל כיום, החברה מעריכה כי ניתן יהיה למצוא שוכרים חלופיים לדלק ישראל ככל שתידרש לכך, בכפוף לקבלת האישורים הנדרשים על פי דין²⁷. לפרטים אודות הסכמי השכירות בין דלק ישראל והחברה והסכם ההתחשבות ראו תקנה 22 בפרק ד' המצורף לדוח תקופתי זה.

3.14.2

לאור העובדה שדלק ישראל הינה שוכרת מהותית של החברה, ובהתאם לאישור דירקטוריון דלק ישראל, אזי במהלך תקופת השכירות שבין החברה לדלק ישראל בהתאם להסכמי

²⁷ הערכות החברה כמפורט לעיל, לרבות בדבר האפשרות למצוא שוכרים חלופיים, כוללות מידע צופה פני עתיד כמשמעו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968. הערכות אלו עשויות להשתנות או להתממש באופן שונה מהותי, בין היתר, עקב שינויים בתחום שכירות מתחמי התדלוק, וכן בגורמים חיצוניים שונים או שאינם בשליטת החברה.

השכירות שבקבוצה א' כאמור בתקנה 22 בפרק ד' המצורף לדוח התקופתי ("קבוצה א'"), החברה תפעל כדלקמן:

- 1.** כל עוד הדוחות הכספיים של דלק ישראל מפורסמים לציבור, בין כתוצאה מהפיכת דלק ישראל לתאגיד מדווח ובין כתוצאה מצירוףם לדוחות הכספיים של תאגיד מדווח אחר, החברה לא תידרש ליתן גילוי כלשהו בקשר עם מצבה של דלק ישראל כשוכרת מהותית של החברה.
- 2.** במקרה שהדוחות הכספיים השנתיים של דלק ישראל לא יפורסמו לציבור ועד למועד האמור בסעיף (3) להלן, אזי (א) במקרה שבו היחס שבין ה- EBITDA השנתי של דלק ישראל בשנה הקלנדרית הרלוונטית (על בסיס נתוני הדוחות הכספיים המבוקרים של דלק ישראל) לבין דמי השכירות השנתיים על פי הסכמי השכירות בין החברה לבין דלק ישראל של קבוצה א' יהא נמוך מ-2; או (ב) במקרה שדלק ישראל לא תעמוד באמת מידה פיננסית בהלוואה פיננסית מהותית שנטלה דלק ישראל ("ההלוואה") אשר מצביעה על קשיי נזילות של דלק ישראל ואשר מקנה לגורם המממן עילה להעמדה לפירעון מיידי של ההלוואה ואותה הפרה לא תוקנה בתקופת הריפוי הקבועה בתנאי ההלוואה או לא ניתן ויתור לגביה מאת הגורם המממן - תמסור דלק ישראל לחברה הודעה בכתב על כך והחברה תדווח אודות קבלת הודעה כאמור וכן על נתון אמת המידה הפיננסית בה דלק ישראל אינה עומדת. ההודעה כאמור בס"ק (א) תימסר לחברה עד חלוף 7 ימי עסקים ממועד אישור הדוחות הכספיים השנתיים המבוקרים של דלק ישראל לשנה הקלנדרית הרלוונטית ואילו ההודעה כאמור בס"ק (ב) תימסר לחברה בתוך 7 ימי עסקים מהמועד שבו נודע לדלק ישראל על אי עמידה באמת מידה פיננסית בתנאים כאמור ועל נתון אמת המידה הפיננסית בה דלק ישראל אינה עומדת. ככל שהיחס האמור בס"ק (א) ירד מתחת ל-1.1 או במקרה כאמור בס"ק (ב), החברה תפרסם נתונים מהותיים מתוך דוחותיה הכספיים המבוקרים של דלק ישראל אשר הינם רלוונטיים לבחינת יכולת עמידתה של דלק ישראל בהתחייבויותיה המהותיות על הסכמי השכירות של החברה. על אף האמור, ביחס למקרה האמור בס"ק (ב) לעיל, חובת הדיווח ופרסום הנתונים כאמור של דלק ישראל על ידי החברה תהא רק במקרה שבו קיים לדעת דלק ישראל חשש סביר שהגורם המממן יפעל להעמדה לפירעון מיידי של ההלוואה כתוצאה מאי עמידה באמת המידה הפיננסית כאמור.
- 3.** מובהר כי התחייבות דלק ישראל וחובת הפרסום של החברה כאמור לעיל, תחול עד המועד המוקדם מבין – (א) החברה או דלק ישראל יפסיקו להיות בשליטה משותפת של להב וב.ג.מ; או - (ב) שיעור הכנסות החברה השנתיות בגין תחנות תדלוק אשר בקבוצה א' יפחת מ-50% מכלל הכנסות החברה השנתיות במאוחד.

3.14.3 לעניין היחס בין ה- EBITDAR השנתי של הנכסים המושכרים על ידי החברה לדלק ישראל בקבוצה א' לבין סך דמי השכירות השנתיים המשולמים לחברה על-ידי דלק ישראל ביחס לקבוצה א' ראו סעיף 1.5 בתקנה 22 לפרק ד' לדוח התקופתי.

3.15. קרקעות להשקעה – גילוי מצרפי

משתנים	ליום 31.12.2023 (באלפי ש"ח)	ליום 31.12.2022 (באלפי ש"ח)
הסכום שבו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים בתום התקופה (מאוחד)	28 ²⁸ ,600	41 ⁴¹ ,600
סך הכל שטח הקרקעות בתום התקופה (באלפי מ"ר)	1.7	1.7
סך הכל זכויות בניה בקרקעות, לפי תכניות מאושרות בשימוש	-	-

(*) לא כולל השקעה בחברות כלולות. לחברה כלולה קיימת קרקע פנויה בשטח של 4.4 אלפי מ"ר (100%) אשר שוויה הינו כ- 8,580 אלפי ש"ח (60%), ואשר הושכרה החל מיום 1.1.2023 למטרת אחסון.

3.16. זכויות בנייה בלתי מנוצלות

נכון ליום 31.12.2023 חלק החברה בשווי זכויות הבניה הבלתי מנוצלות (מאוחד וכלולות) הינו כ- 173,080 אלפי ש"ח. קיימות קרקעות נוספות שהינן פנויות אולם בשלב זה לא ניתן לכמת את הזכויות והן כלולות בסעיף 3.15 לעיל.

²⁸ הקרקע רשומה בסעיף נדל"ן להשקעה בדוחות הכספיים.

3.17. רכישת ומכירת נכסים – גילוי מצרפי

משתנים (באלפי ש"ח או במ"ר)	לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2023	לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2022	לתקופה שהחל מיום 1.4.2021 ועד ליום 31.12.2021
נכסים שנמכרו	מספר נכסים שנמכרו בשנה	-	-
	תמורה ממימוש נכסים שנמכרו בשנה (מאוחד)	-	-
	שטח נכסים שנמכרו בשנה (מאוחד)	-	-
	NOI של נכסים שנמכרו (מאוחד)	-	-
	רווח\הפסד שנרשם בשל מימוש הנכסים (מאוחד)	-	-
נכסים שנרכשו (*)	מספר נכסים שנרכשו בשנה (**)	1	5 (***)
	עלות נכסים שנרכשו בשנה (מאוחד)	2,000	278,000 (****)
	NOI מייצג של נכסים שנרכשו (מאוחד)	-	5,350
	שטח קרקע של נכסים שנרכשו בשנה (מאוחד)	-	כ- 13,700

(*) לא כולל נכסים שהועברו לחברה במסגרת הפיצול.

(**) לא כולל רכישת מניות ו/או הקצאת מניות של חברות נכס שונות ולא כולל רכישת מניות נוספות בחברות כלולות, אשר נרכשו במהלך השנים.

(***) כולל נכס אשר החזקה בו התקבלה ביום 28.2.2022. לפרטים נוספים ראה ביאור 6 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023.

(****) כולל החלק המיוחס למלאי מקרקעין.

נכסים מהותיים ונכסים מהותיים מאוד

החברה בחנה את הנכסים המהותיים והמהותיים מאוד שלה על בסיס טיוטת תקנות עדכנית לעיגון הוראות הגילוי ביחס לפעילות נדל"ן להשקעה ("טיוטת התקנות"), כאשר במבחן ההכנסות לא הובאו בחשבון זיכויים בגין התחשבנות עם דלק ישראל.

3.18 רשימת מבנים מהותיים

3.18.1 נכס א' – צומת פת

מאפיינים: מתחם תדלוק הכולל תחנת תדלוק, חנות מינימרקט ורחיצה (מוצג 100%), **חלק החברה בנכס: 50%**
אזור: ירושלים, **סוג מטבע:** אלפי ש"ח, **שימוש עיקרי:** מתחם תדלוק, **עלות רכישה (****):** 132,300, **שטח מניב במ"ר:** 819

תקופה	פריט מידע														
	נתונים נוספים אודות הערכת השווי וההנחות שבבסיסה	הנחות נוספות בבסיס ההערכה - [מספר Cap Rate/שיעור היוון]; [מספר נכסי השוואה, מחיר ממוצע למ"ר של נכסי השוואה]	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל	זיהוי מעריך השווי (שם וניסיון)	דמי שכירות ממוצע למ"ר (בש"ח)	שיעור התפוסה לסוף שנה (%)	רווחי שיעור (מאוחד) (באלפי ש"ח)	יחס שווי הנכס לחוב (TLV)	שיעור על תשואה (%)	שיעור התשואה המתאם (%)	שיעור התשואה (%)	NOI בפועל (מאוחד); באלפי ש"ח	הכנסות (מאוחד); באלפי ש"ח	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)	ערך בספרים בסוף תקופה (מאוחד); באלפי ש"ח
31.12.2023		זכויות הבניה הוערכו בגישת החילוץ לפי שווי למ"ר בנוי מגורים של 31.5-33 אלפי ש"ח, דמי שכירות למסחר של כ-150 ש"ח למ"ר ולמשרדים של כ-70 ש"ח למ"ר, בתשואה של 6.75% ובניכוי רווח יזמי, עלויות הקמה ודחיה.	גישת החילוץ	ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' שמאי החל משנת 2005	356	100%	2,394	72%	14.7% (****)	(****)	(****)	3,500	3,500	156,169 (*)	156,169 (*)
31.12.2022		שווי תחנת הדלק הוערכה על פי היוון הכנסות בשיעור היוון של 6.5% לתקופה של שנתיים וזכויות הבניה הוערכו בשיטת השוואה לפי שווי למ"ר מבונה מגורים של 12 אלפי ש"ח, שווי מ"ר מבונה מסחר 10 אלפי ש"ח, שווי מ"ר מבונה תעסוקה 2.4 אלפי ש"ח ובניכוי הפחתה לדחיה, מיסוי ואומדן מטלות ציבוריות. לפרטים נוספים על הערכת השווי וההנחות ראו סעיף 18.2 לדוח הדייקטוריון לשנת 2022 (כפי שפורסם במסגרת תיקון) תשקיף להשלמה הנפקה ראשונה לציבור ותשקיף מדף, ראו דיווח מייד מיום 18 במאי 2023, מספר איסמכתה: 01-045625-2023, המובא על דרך הפניה).	היוון הכנסות + גישת ההשוואה	ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' שמאי החל משנת 2005	346	100%	3,453	78%	14.3% (****)	(****)	(****)	1,749	1,749	145,714 (**)	145,714 (**)

תקופה	פריט מידע												
	ערך בספרים בסוף תקופה (באלפי ש"ח)	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)	הכנסות (מאוחד; באלפי ש"ח)	NOI בפועל (מאוחד; באלפי ש"ח)	שיעור התשואה (%)	שיעור התשואה המותאם (%)	שיעור תשואה על עלות (%)	יחס שווי הנכס לחוב (TLV)	רווחי שערוך (מאוחד) (באלפי ש"ח)	שיעור התפוסה לסוף שנה (%)	דמי שכירות ממוצע למ"ר (בש"ח)	זיהוי מעריך השווי (שם וניסיון)	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל
לתקופה מיום 1 באפריל עד ליום 31.12.2021	138,000 (***)	138,000 (***)	(***)-	(***)-	(***)-	13.4%	86%	-	100%	323	ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' שמאי החל משנת 2005	היוון הכנסות + גישת ההשוואה	שווי תחנת הדלק הוערכה על פי היוון הכנסות בשיעור היוון של 6.5% לתקופה של שנתיים וזכויות הבניה הוערכו בשיטת ההשוואה לפי שווי למ"ר מבונה מגורים של 11.5 אלפי ש"ח, שווי מ"ר מבונה מסחר 9.5 אלפי ש"ח, שווי מ"ר מבונה תעסוקה 2.4 אלפי ש"ח.

(*) השווי מהווה שווי 100% של הנדל"ן להשקעה בסך 29,754 אלפי ש"ח ושל המלאי מקרקעין בסך של כ- 126,415 אלפי ש"ח, (מלאי המקרקעין מוצג על פי עלות או שווי שוק הנמוך בניהם וכולל היוון הוצאות מימון). סה"כ שווי הנכס על פי שמאות ליום 31.12.2023 הינו 165,300 אלפי ש"ח (100%).

(**) השווי מהווה שווי 100% של הנדל"ן להשקעה בסך 27,360 אלפי ש"ח ושל המלאי מקרקעין בסך של כ- 118,354 אלפי ש"ח, (מלאי המקרקעין מוצג על פי עלות או שווי שוק הנמוך בניהם וכולל היוון הוצאות מימון). סה"כ שווי הנכס על פי שמאות ליום 31.12.2022 הינו 152,000 אלפי ש"ח (100%).

(***) השווי מהווה שווי 100% של הנדל"ן להשקעה בסך 24,840 אלפי ש"ח ושל המלאי מקרקעין בסך של כ- 113,160 אלפי ש"ח.

(****) החברה נמצאת בהליך שינוי תב"ע ועל כן השמאות נערכה על פי גישת החילוץ תוך התחשבות בהכנסות השכירות לתקופת הביניים לפיכך הכנסות מדמי השכירות אינן מהווים תשואה מייצגת.

(*****) עלות הרכישה הינה נתוני 100% של החלק שיוחס לנדל"ן להשקעה והחלק שיוחס למלאי מקרקעין.

הערות:

(א) ביום 19.4.2021 התקשרו החברה ואזורים בנין (1965) בע"מ ("אזורים") בהסכם מכר עם צדדים שלישיים (בסעיף זה - "המוכרים" ו- "הסכם המכר", בהתאמה)²⁹, לרכישת מלוא זכויות החכירה של המוכרים במקרקעין (as is) המצויים בשכונת גונן ה' בירושלים (צומת פת) הידועים כגוש 30170 חלקה 19 וגוש 30171 חלקה 111 וחלקה 112 וכן לרכישת זכויות ההפעלה והמוניטין (בסעיף זה - "הזכויות הנרכשות" או "המקרקעין"), בתמורה לסך כולל של כ- 92.5 מיליוני ש"ח בתוספת מע"מ (בסעיף זה - "התמורה") אשר שולמה בחלקים שווים על ידי החברה ואזורים עד ליום 24.10.2021. בנוסף, בהתאם להסכמות בהסכם המכר, החברה ואזורים שילמו, במועד חתימת הסכם המכר, במישרין לרמ"י סך של כ- 39.755 מיליוני ש"ח בצורך מע"מ, תמורת "שדרוג של הזכויות הנרכשות" לזכויות בעלות במקרקעין. למוכרים הסכם חכירה מהוון מאת רשות מקרקעי ישראל ("רמ"י") ביחס לשטח של כ- 3,000 מ"ר בתוקף עד 22.6.2062 והסכם חכירה מהוון ביחס לשטח של כ- 1,730

²⁹ לפרטים אודות הסכם שיתוף הפעולה בין החברה לאזורים, אשר בין היתר חל על הנכס בצומת פת, ראו סעיף 4.10.1 להלן.

מ"ר בתוקף עד ליום 3.8.2061 (ביחד: "**הסכמי החכירה**") , ממנו יגרעו הפקעות הרשומות בלשכת רישום המקרקעין והפקעות שאינן רשומות, לרבות הפקעות בנוגע לרכבת הקלה. כמו כן, המקרקעין כפופים לזיקת הנאה וחלקם מצויים בתחום אתר עתיקות.

בכפוף לתשלום התמורה, התחייבו המכרים לגרום לכך שזכויות החכירה שלהם במקרקעין יועברו ברמ"י על שם החברה ואזורים, במצבן כפי שהוא במועד חתימת הסכם המכר (AS-IS), בכפוף להצהרות והתחייבויות המוכרים כמפורט בהסכם המכר, ובכלל זה להיותן של הזכויות הנרכשות נקיות וחופשיות מכל זכות צד ג' למעט מגבלות שונות (כגון זכות הבעלות של רשות הפיתוח, מגבלות הנובעות ממיקום חלק מהמקרקעין הנרכשים בתחום אתר עתיקות, מגבלות זיקת הנאה לה כפופים המקרקעין, ועוד).

על המקרקעין קיימת תחנת דלק המופעלת על ידי דלק ישראל ושטחי מסחר נוספים המושכרים לצדדים שלישיים. לעניין הסכם השכירות בגין תחנת התדלוק בנכס עם דלק ישראל, ראו סעיף 2.4.3 בתקנה 22 בפרק ד' המצורף לדוח תקופתי זה.

כל ההוצאות הכרוכות בתכנון, רישוי ובנייה חדשה במקרקעין יחולו על החברה ועל אזורים. כמו כן, כל היטלה השבחה בגין תכנית שקיבלה תוקף, ממועד חתימת הסכם המכר ואילך, תחול על החברה ואזורים. כמו כן, החברה ואזורים יהיו אחראים באופן בלעדי לכל תביעה ודרישה בקשר למקרקעין והשימוש בהם. במסגרת הסכם שיתוף הפעולה בין אזורים לחברה כאמור בסעיף 4.10.1 להלן, נקבע אופן שיתוף הפעולה וחלוקת האחריות בין אזורים לחברה, ובין היתר הוסכם כי לגבי הנכס בפת ככל שדלק ישראל לא תעמוד במועד לפינוי המקרקעין במקרה של אישור תב"ע או שהיא לא תמלא אחר דרישות הדין והמשרד לאיכות הסביבה אזי החברה תישא באחריות זו.

החברה ואזורים הגישו תב"ע לשינוי ייעוד של המקרקעין להקמת בנין בן כ- 30 קומות הכולל כ- 216 יחידות דיור וכן שטחי מסחר ותעסוקה בהיקף של כ- 9 אלף מ"ר (ובנוסף שטחי ציבור בהיקף של כ- 4,300 מ"ר). התוכנית תואמת בעיקרה את מדיניות התכנון של הועדה המחוזית ירושלים לבינוי על צירי הרכבת הקלה, כפי שזו פרסמה באפריל 2019. בחודש אוגוסט 2023 החליטה הוועדה המחוזית על הפקדת התוכנית בתנאים. החברה ואזורים פועלות להשלמת תנאי ההפקדה. **מובהר כי האמור לעיל לענין שינוי הייעוד ואפשרויות הבניה על המקרקעין מהווה מידע צופה פני עתיד, כמשמעותו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968. מידע כאמור עשוי לא להתממש או להתממש באופן שונה מהותית מהאמור לעיל בין היתר כתלות בגורמים חיצוניים שונים שאינם בשליטת החברה.**

(ב) למימון העסקה קיבלה החברה ואזורים מסגרות אשראי מתאגיד פיננסי (בסעיף זה - "**התאגיד הפיננסי**"). לפרטים נוספים אודות המימון בקשר עם התאגיד הפיננסי ראו סעיף 4.3 להלן. לצורך קבלת מסגרת האשראי כאמור שעבדה החברה ואזורים בשעבוד קבוע מדרגה ראשונה והמחאה על דרך השעבוד את כל זכויות החברה בקשר לנכס, וכן זכויות החברה על פי הסכם המכר, וכן את כל זכויות החברה לפטור, הקלה, הנחה, ניכוי או קיזוז המפחית מס, וכן את זכויות החברה על פי הסכמי השכירות של השוכרים בנכס, וכן על כל זכויות החברה לפיצוי או לשיפוי זכויות אחרות בשל אובדן או נזק הרכוש המשועבד, וכן על הזכויות לפי הסכמי החכירה. כן התחייבה החברה לעילות מקובלות לפרעון מיידי ובין היתר אם חל שינוי בבעלות החברה או אזורים מבלי שנתקבלה הסכמת התאגיד הפיננסי מראש ובכתב ובמקרה של שינוי מבנה.

(ג) בחודש דצמבר 2022 זכויות החכירה בקשר עם הנכס נרשמו על שם החברה ואזורים בחלקים שווים ברשות מקרקעי ישראל ונרשמה משכנתה על זכויות החברה

ואזורים לטובת תאגיד פיננסי ברשות מקרקעי ישראל. החברה ואזורים מחזיקות באיגרת בעלות מרשות מקרקעי ישראל ביחס למקרקעין. זכויות הבעלות יירשמו בטאבו לאחר אישור התב"ע החדשה ורישום תצ"ר מכוחה.

(ד) לבעלי מקרקעין סמוכים אשר רכשו את זכויות בזק החברה הישראלית לתקשורת בע"מ קיימת התחייבות לרישום זיקת הנאה בנכס המשמשת למעבר כלי רכב והולכי רגל. בחודש פברואר 2024 חתמו החברה ואזורים על כתב התחייבות לרישום זיקת הנאה כאמור לאחר השלמת אישור התכנית החדשה ובהתאם לסימון בה.

3.18.2 נכס ב' - מפגש אולגה

מאפיינים: תחנת דלק ומזון מהיר (מוצג 100%), **חלק החברה בנכס:** 100%

אזור: חדרה, **סוג מטבע:** אלפי ש"ח, **שימוש עיקרי:** תחנת דלק, **שווי הוגן ליום הפיצול:** 62,400 שטח מניב במ"ר: 660

תקופה	פריט מידע												
	ערך בספרים בסוף תקופה (מאוחד; באלפי ש"ח)	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)	הכנסות (מאוחד; באלפי ש"ח)	NOI בפועל (מאוחד; באלפי ש"ח)	שיעור התשואה (%)	שיעור התשואה המתאם (%)	שיעור על תשואה עלות (%)	יחס שווי הנכס לחוב (TLV)	רווחי שערור (מאוחד) (באלפי ש"ח)	שיעור התפוסה לסוף שנה (%)	דמי שכירות ממוצע למ"ר (בש"ח)	זיהוי מעריך השווי (שם וניסיון)	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל
31.12.2023	75,700 (*)	75,700 (*)	2,708	2,708	4.7% (**)	4.7% (**)	5.3% (**)	-	2,453	91%	342 (****)	ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' שמאי החל משנת 2005	היוון הכנסות וגישת ההשוואה על יתרת זכויות הבניה
31.12.2022	73,000	73,000	2,979	2,979	4.8% (***)	4.8% (***)	5.8% (***)	-	2,292	91%	418 (****)	ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' שמאי החל משנת 2005	היוון הכנסות וגישת ההשוואה על יתרת זכויות הבניה
לתקופת ימים 1 באפריל עד ליום 31.12.2021	70,700	70,700	2,520	2,520	5.6% (****)	5.6% (****)	6.6% (****)	-	8,269	91%	428 (****)	ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' שמאי החל משנת 2005	היוון הכנסות וגישת ההשוואה על יתרת זכויות הבניה

(*) שווי הקרקע כוללות שווי זכויות לניצול בשווי 18,600 אלפי ש"ח.
(**) חושב על פי NOI מוערך לשנה של 2,708 אלפי ש"ח (לא כולל את מרכיב הפדיון של אחד השוכרים) ובניכוי זכויות בניה.
(***) חושב על פי NOI מוערך לשנה של 2,979 אלפי ש"ח (לא כולל את מרכיב הפדיון של אחד השוכרים) ובניכוי זכויות בניה.
(****) חושב על פי NOI מוערך לשנה של 3,390 אלפי ש"ח (לא כולל את מרכיב הפדיון של אחד השוכרים) ובניכוי זכויות בניה.
(*****) עיקר דמי השכירות בנכס הינם לפי פדיון מכירות דלקים בתחנה.

הערות:

(א) ביום 29 בפברואר 2024, נרשמה הבעלות בנכס על שם החברה על חלק מהנכס רשומה (1.5%) הערה לטובת נתיבי ישראל – החברה הלאומית לתשתיות תחבורה בע"מ, לצורך הפקעה לטובת סלילת דרך.

(ב) הסכם השכירות בתחנת התדלוק בנכס בין החברה לבין דלק ישראל נמנה על קבוצה ב' כאמור בסעיף 1.2 בתקנה 22 בפרק ד' המצורף לדוח התקופתי.

(ג) בהתאם לתב"ע התקפה קיימת יתרת זכויות בניה של כ- 3,950 מ"ר בשימוש מסחר ותעסוקה במגרש המסחרי בנכס. בהתאם לתב"ע הקיימת ישנן התניות תחבורתיות כתנאי לקבלת היתר בנייה למגרש המסחרי. החברה הגישה תב"ע לאיחוד המגרש המסחרי עם מגרש תחנת הדלק, לשינוי הבינוי וביטול התנאי התחבורתי, לטובת מימוש שטחי המסחר והתעסוקה. ביום 27.12.2023 החליטה הוועדה המחוזית על הפקדת התוכנית בתנאים. החברה פועלת להשלמת תנאי ההפקדה.

3.18.3 נכס ג' - רמת השרון

מאפיינים: מתחם תדלוק הכולל תחנת תדלוק, חנות נוחות, מזון מהיר, רחיצה ושירותי רכב (מוצג 100%), **חלק החברה בנכס: 50%**

אזור: רמת השרון, **סוג מטבע:** אלפי ש"ח, **שימוש עיקרי:** תחנת דלק, **שווי הוגן ליום הפיצול:** 101,500 **שטח מניב במ"ר:** 895

תקופה	פריט מידע													
	ערך בספרים בסוף תקופה (מאוחד; באלפי ש"ח)	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)	הכנסות (מאוחד; באלפי ש"ח)	NOI בפועל (מאוחד; באלפי ש"ח)	שיעור התשואה (%)	שיעור התשואה המותאם (%)	שיעור על תשואה עלות (%)	יחס שווי הנכס לחוב (TLV) (ש"ח)	רווחי שערוך (מאוחד) (באלפי ש"ח)	שיעור התפוסה לסוף שנה (%)	דמי שכירות ממוצע למ"ר (בש"ח)	זיהוי מעריך השווי (שם וניסיון)	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל	הנחות נוספות בבסיס ההערכה - [מספר Cap Rate/שיעור היוון]; [מספר נכסי השוואה, מחיר ממוצע למ"ר של נכסי השוואה]
31.12.2023	142,400	142,400	10,765 (*)	10,346 (*)	7.5% (**)	7.5% (**)	10.5% (**)	-	3,200	100%	1,014	ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' שמאי החל משנת 2005	היוון הכנסות	שיעור היוון - תחנת התדלוק בתקופת החוזה הוונה לפי 7.5% והחל מתום חוזה לפי 6.5%. לפי הכנסה מייצגת נוכחית של כ- 10,900 אלפי ש"ח.
31.12.2022	139,200	139,200	10,134 (*)	9,966 (*)	7.4% (***)	7.4% (***)	10.3% (***)	-	8,600	100%	975	ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' שמאי החל משנת 2005	היוון הכנסות	שיעור היוון - תחנת התדלוק בתקופת החוזה הוונה לפי 7.5% והחל מתום חוזה לפי 6.5%. לפי הכנסה מייצגת של 10,575 אלפי ש"ח.
לתקופה מיום 1 באפריל עד ליום 31.12.2021	130,600	130,600	7,410 (*)	7,410 (*)	7.9% (****)	7.9% (****)	10.2% (****)	-	29,100	100%	918	ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' שמאי החל משנת 2005	היוון הכנסות	7.5% לפי הכנסה מייצגת של 9,880 אלפי ש"ח.

(*) מהווה שכר דירה, אין דמי ניהול בנכס.

(**) חושב על פי NOI לשנה של כ- 10,346 אלפי ש"ח מחולק בשווי (בניכוי זכויות בנייה בסך 4,900 אלפי ש"ח (100%)).

(***) חושב על פי NOI לשנה של כ- 9,966 אלפי ש"ח מחולק בשווי (בניכוי זכויות בנייה בסך 4,900 אלפי ש"ח (100%)).

(****) חושב על פי NOI מוערך לשנה של 9,869 אלפי ש"ח מחולק בשווי (בניכוי זכויות בנייה בסך 4,900 אלפי ש"ח (100%)).

הערות:

- (א) הנכס בבעלות רשות הפיתוח ומוכר בחכירה מהוונת לתחנת דלק רמת השרון בע"מ (ראו סעיף 1.1.14 לעיל) ("רמת השרון") מכוח חידוש להסכם חכירה מיום 31.8.2011 לתקופה של 49 שנים עד ליום 6.4.2059 (המהווה תקופה חכירה נוספת). זכויות החכירה אינן רשומות בלשכת רישום המקרקעין. החברה מחזיקה ב- 50% מהון מניות רמת השרון והיתרה מוחזקת על ידי צד שלישי ("הצד השלישי").
- (ב) בהתאם להסכם השיתוף בין דלק ישראל לבין הצד השלישי מיום 21.10.2010 הוסכמו בין היתר הדברים הבאים: (1) ההחלטות בדירקטוריון רמת השרון יתקבלו ברוב קולות; (2) הצדדים יפעלו לקידום תכנית בנין עיר ומימוש זכויות הבניה בתחנה; (3) הצדדים התחייבו לממן את הזזת תחנת התדלוק/בנייתה מחדש בחלקים שווים; (4) במידה ובתקופת עבודות הזזת התחנה האמורות תהיה פגיעה בהיקף המכירות בשיעור שמעל ל- 30%, יופחתו דמי השכירות המשולמים על ידי דלק ישראל בהתאם למנגנון שנקבע בהסכם; (5) לכל אחד מהצדדים תהיה זכות סירוב לרכוש את מניות הצד האחר ברמת השרון במקרה של מכירה לצד שלישי, על פי ההוראות שייקבעו לעניין זה בתקנון רמת השרון. יצוין כי במסגרת הפיצול הועברו מדלק ישראל לחברה כל זכויותיה וחובותיה של דלק ישראל לחברה, לפרטים נוספים ראו סעיף 1.1.3 בתקנה 22 בפרק ד' הכלול בדוח תקופתי זה.
- (ג) על חלק מהחלקה רשומה הערה לטובת נתיבי ישראל – החברה הלאומית לתשתיות תחבורה בע"מ, לצורך הפקעה לטובת סלילת דרך. במסגרת הסכם החכירה קיימת התחייבות להריסה חלק מתחנת הדלק הממוקם בשטח המערבי של המגרש. בשנת 2021 בוצעו עבודות להסדרת כביש 482, סלילת נתיב נסיעה לאופניים ותחבורה ציבורית בתצורתו הסופית, לפיכך החברה מעריכה כי ההתחייבות להריסת חלק מגג התחנה התייתרה.
- (ד) קיים שימוש חורג בחלק ממבנה התחנה המשמשת לחנות נוחות, היתר שהתקבל בעבר לשימוש חורג הסתיים ביום 14.4.2018 וטרם חודש.
- (ה) לפרטים אודות הסכם השכירות בתחנת התדלוק בנכס בין החברה לבין דלק ישראל הנמנה על קבוצה ג'2 ראו סעיף 1.4 בתקנה 22 בפרק ד' המצורף לדוח התקופתי.

3.18.4

נכס ד' – גל נתניה

מאפיינים: תחנת תדלוק וחנות נוחות (מוצג 100%), **חלק החברה בנכס:** 100%

אזור: נתניה, **סוג מטבע:** אלפי ש"ח, **שימוש עיקרי:** תחנת דלק, **שווי הוגן ליום הפיצול:** 48,700 שטח מניב במ"ר: 380

תקופה	פריט מידע													
	ערך בספרים בסוף תקופה (מאוחד; באלפי ש"ח)	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)	הכנסות (מאוחד; באלפי ש"ח)	NOI בפועל (מאוחד; באלפי ש"ח)	שיעור התשואה (%)	שיעור התשואה המותאם (%)	שיעור על תשואה על עלות (%)	יחס שווי הנכס לחוב (TLV)	רווחי שערור (מאוחד) (באלפי ש"ח)	שיעור התפוסה לסוף שנה (%)	דמי שכירות ממוצע למ"ר (בש"ח)	זיהוי מעריך השווי (שם וניסיון)	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל	הנחות נוספות בבסיס הערכה - [מספר Cap Rate/שיעור היוון]; [מספר נכסי השוואה, מחיר ממוצע למ"ר של נכסי השוואה]
31.12.2023	60,100	60,100	3,723	3,723	6.2% (*)	6.2% (*)	7.7% (*)	-	2,600	100%	819	ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' שמאי החל משנת 2005	היוון הכנסות	שיעור היוון 6.25% לפי הכנסה מייצגת של 3,777 אלפי ש"ח (לא כולל הכנסה מסולארי על סך 29 אלפי ש"ח).
31.12.2022	57,500	57,500	3,560	3,560	6.2% (**)	6.2% (**)	7.3% (**)	-	3,600	100%	801	ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' שמאי החל משנת 2005	היוון הכנסות	שיעור היוון 6.25% לפי הכנסה מייצגת של 3,654 אלפי ש"ח
לתקופה מיום 1 באפריל עד ליום 31.12.2021	53,900	53,900	2,591	2,591	6.5% (***)	6.5% (***)	7.2% (***)	-	5,200	100%	767	ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' שמאי החל משנת 2005	היוון הכנסות	6.25% לפי הכנסה מייצגת של 3,544 אלפי ש"ח

(*) חושב על פי NOI לשנה של 3,723 אלפי ש"ח מחולק בשווי.

(**) חושב על פי NOI לשנה של 3,560 אלפי ש"ח מחולק בשווי.

(***) חושב על פי שכ"ד מוערך לשנה של 3,498 אלפי ש"ח מחולק בשווי.

הערות:

(א) מתחם תחנת התדלוק מהווה 37.83% מחלקת המקרקעין כולה (להלן בהתאמה: "מתחם התדלוק" ו-"חלקת המקרקעין"). דלק ישראל הינה בעלת הזכות הרשומה של 8.4% מהחלקה ובעלת זכות להירשם בכ- 2% נוספים. בנוסף חברת שוהם תחנות ונכסים בע"מ, חברת המוחזקת בעקיפין על ידי החברה, הינה בעלת הזכויות להירשם כבעלים של כ- 27% נוספים בחלקה, ובסה"כ החברה זכאית להירשם כבעלת זכויות בכ- 38% מחלקת המקרקעין המהווים את מלוא הזכויות במתחם התדלוק.

(ב) הסכם השכירות בתחנת התדלוק בנכס בין החברה לבין דלק ישראל נמנה על קבוצה א' כאמור בסעיף 1.2 בתקנה 22 בפרק ד' המצורף לדוח תקופתי זה.

3.18.5

נכס ה' – השחר נתניה

מאפיינים: מתחם תדלוק הכולל תחנת תדלוק, חנות נוחות, מסעדה, רחיצה ושירותי רכב (מוצג 100%), **חלק החברה בנכס: 100%**
אזור: נתניה, **סוג מטבע:** ש"ח, **שימוש עיקרי:** תחנת דלק, **שווי הוגן ליום הפיצול:** 43,900 **שטח מניב במ"ר:** 673

תקופה	פריט מידע												
	ערך בספרים בסוף תקופה (מאוחד; באלפי ש"ח)	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)	הכנסות (מאוחד; באלפי ש"ח)	NOI בפועל (מאוחד; באלפי ש"ח)	שיעור התשואה (%)	שיעור התשואה המתואם (%)	שיעור על תשואה עלות (%)	יחס שווי הנכס לחוב (TLV)	רווחי שערוך (מאוחד) (באלפי ש"ח)	שיעור התפוסה לסוף שנה (%)	דמי שכירות ממוצע למ"ר (בש"ח)	זיהוי מעריך השווי (שם וניסיון)	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל
31.12.2023	52,500	52,500	3,442	6.6% (*)	6.6% (*)	7.8% (*)	-	2,500	92%	443	ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' שמאי החל משנת 2005	היוון הכנסות	שיעור היוון 6.5% לפי הכנסה מייצגת של 3,438 אלפי ש"ח. (לא כולל הכנסה מסולארי על סך 16.5 אלפי ש"ח).
31.12.2022	50,000	50,000	3,242	6.5% (**)	6.5% (**)	7.4% (**)	-	2,178	100%	411	ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' שמאי החל משנת 2005	היוון הכנסות	שיעור היוון 6.5% לפי הכנסה מייצגת של 3,282 אלפי ש"ח.
לתקופה מיום 1 באפריל עד ליום 31.12.2021	47,800	47,800	2,319	66% (***)	6.6% (***)	7.1% (***)	-	3,874	100%	437	ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' שמאי החל משנת 2005	היוון הכנסות	6.5% לפי הכנסה מייצגת של 3,138 אלפי ש"ח

(*) חושב על פי NOI לשנה של 3,442 אלפי ש"ח מחולק בשווי.

(**) חושב על פי NOI לשנה של 3,242 אלפי ש"ח מחולק בשווי.

(***) חושב על פי NOI מוערך לשנה של 3,138 אלפי ש"ח מחולק בשווי.

הערות:

(א) הנכס בבעלות קרן קיימת לישראל בשלמותו. על החלקה רשומה חכירה על שם דלק ישראל בהסכם חכירה מיום 9.5.2011 לתקופה המסתיימת ביום 31.3.2058 (בסעיף זה: "**הסכם החכירה**"), לטובת החברה נרשמה הערת אזהרה.

(ב) הסכם השכירות בתחנת התדלוק בנכס בין החברה לבין דלק ישראל נמנה על קבוצה א' כאמור בסעיף 1.2 בתקנה 22 בפרק ד' המצורף לדוח תקופתי זה.

3.18.6 נכס ו' – דורון כפר סבא

מאפיינים: תחנת תדלוק, חנות נוחות ורחיצת רכב (מוצג 100%), **חלק החברה בנכס: 100%**
אזור: כפר סבא, **סוג מטבע:** ש"ח, **שימוש עיקרי:** תחנת דלק, **שווי הוגן ליום הפיצול:** 47,900 **שטח מניב במ"ר:** 627

תקופה	פריט מידע											נתונים נוספים אודות הערכת השווי וההנחות שבבסיסה		
	ערך בספרים בסוף תקופה (מאוחד; באלפי ש"ח)	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)	הכנסות (מאוחד; באלפי ש"ח)	NOI בפועל (מאוחד; באלפי ש"ח)	שיעור התשואה (%)	שיעור התשואה המותאם (%)	שיעור על תשואה עלות (%)	יחס שווי הנכס לחוב (TLV)	רווחי שערך (מאוחד) (באלפי ש"ח)	שיעור התפוסה לסוף שנה (%)	דמי שכירות ממוצע למ"ר (בש"ח)	זיהוי מעריך השווי (שם וניסיון)	מודל ההערכה שמערך השווי פעל	הנחות נוספות בבסיס ההערכה – [מספר Cap Rate/שיעור היוון]; [מספר נכסי השוואה, מחיר ממוצע למ"ר של נכסי השוואה]
31.12.2023	58,600	58,600	3,854	3,854	6.6% (*)	6.6% (*)	8.0% (*)	-	2,000	100%	512	ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' שמאי החל משנת 2005	היוון הכנסות	שיעור היוון 6.75% לפי הכנסה מייצגת של 3,949 אלפי ש"ח.
31.12.2022	56,600	56,600	3,733	3,733	6.6% (**)	6.6% (**)	7.8% (**)	-	2,500	100%	508	ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' שמאי החל משנת 2005	היוון הכנסות	שיעור היוון 6.75% לפי הכנסה מייצגת של 3,821 אלפי ש"ח.
לתקופה מיום 1 באפריל עד ליום 31.12.2021	54,100	54,100	2,708	2,708	6.8% (***)	6.8% (***)	7.6% (***)	-	6,200	100%	486	ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' שמאי החל משנת 2005	היוון הכנסות	6.75% לפי הכנסה מייצגת של 3,652 אלפי ש"ח

(*) חושב על פי NOI לשנה של 3,854 אלפי ש"ח מחולק בשווי.
 (**) חושב על פי NOI לשנה של 3,733 אלפי ש"ח מחולק בשווי.
 (***) חושב על פי NOI מוערך לשנה של 3,652 אלפי ש"ח מחולק בשווי

הערות:

- (א) הנכס רשום במרשם המקרקעין בבעלות חברת דלק ישראל והערת אזהרה רשומה לטובת החברה.
- (ב) הסכם השכירות בתחנת התדלוק בנכס בין החברה לבין דלק ישראל נמנה על קבוצה א' כאמור בסעיף 1.2 בתקנה 22 בפרק ד' המצורף לדוח תקופתי זה.

3.18.7

נכס ז' – נס ציונה

מאפיינים: תחנת תדלוק, חנות נוחות, רחיצת רכב ושירותי רכב (מוצג 100%), **חלק החברה בנכס: 100%**
אזור: נס ציונה, **סוג מטבע:** ש"ח, **שימוש עיקרי:** תחנת דלק, **שווי הוגן ליום הפיצול:** 42,900 **שטח מניב במ"ר:** 780

תקופה	פריט מידע													
	ערך בספרים בסוף תקופה (מאוחד; באלפי ש"ח)	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)	הכנסות (מאוחד; באלפי ש"ח)	NOI בפועל (מאוחד; באלפי ש"ח)	שיעור התשואה (%)	שיעור התשואה המותאם (%)	שיעור על תשואה עלולות (%)	יחס שווי הנכס לחוב (TLV)	רווחי (הפסדי) שערך (מאוחד) (באלפי ש"ח)	שיעור התפוסה לסוף שנה (%)	דמי שכירות ממוצע למ"ר (בש"ח) (****)	זיהוי מעריך השווי (שם וניסיון)	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל	הנחות נוספות בבסיס ההערכה - [מספר נכסי השוואה, מחיר ממוצע למ"ר של נכסי השוואה]
31.12.2023	53,900	53,900	3,135	3,135	7.7% (*)	7.7% (*)	9.6% (*)	-	(2,250) (**)	87%	335	ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' שמאי החל משנת 2005	היוון הכנסות. גישת ההשוואה	שיעור היוון 6.5% לפי הכנסה מייצגת של 2,629 אלפי ש"ח שווי זכויות הבנייה נעשה לפי גישת ההשוואה, לאחר שנבחנו מספר עסקאות בשוק, שבוצעו במהלך השנה האחרונה.
31.12.2022	52,400	52,400	3,001	3,001	7.7% (***)	7.7% (***)	10% (***)	-	5,360	87%	326	ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' שמאי החל משנת 2005	היוון הכנסות. גישת ההשוואה	שיעור היוון 6.5% לפי הכנסה מייצגת של 2,543 אלפי ש"ח שווי זכויות הבנייה נעשה לפי גישת ההשוואה, לאחר שנבחנו מספר עסקאות בשוק, שבוצעו במהלך השנה האחרונה.
לתקופת ימים 1 באפריל עד ליום 31.12.2021	46,900	46,900	2,160	2,160	7.8% (****)	7.8% (****)	8.8% (****)	-	1,677	87%	305	ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' שמאי החל משנת 2005	היוון הכנסות. גישת ההשוואה	שיעור 6.5% לפי הכנסה מייצגת של 2,431 אלפי ש"ח שווי זכויות הבנייה נעשה לפי גישת ההשוואה. נבחנו 7 עסקאות השוואה מהם עולה שווי של 7,600 ש"ח למ"ר מבונה מסחר ו-1,630 ש"ח למ"ר מבונה תעסוקה.

- (*) חושב על פי NOI לשנה של 3,135 אלפי ש"ח מחולק בשווי. שעור התשואה חושב לפי NOI מייצג לשנה מתחנת הדלק וחנות הנוחות, מחולק בשווי בנטרול זכויות בניה. שווי זכויות הבניה שנטרל 13,300 אלפי ש"ח.
- (**) הפסדי השערך נובעים מתשלומים עבור הקניית הבעלות מרמ"י שלא השביחו את הנכס במלוא סכום התשלום.
- (***) חושב על פי NOI לשנה של 3,001 אלפי ש"ח מחולק בשווי. שעור התשואה חושב לפי NOI מייצג לשנה מתחנת הדלק וחנות הנוחות, מחולק בשווי בנטרול זכויות בניה. שווי זכויות הבניה שנטרל 13,300 אלפי ש"ח.
- (****) חושב על פי NOI מוערך לשנה של 2,400 אלפי ש"ח מחולק בשווי. שעור התשואה חושב שכ"ד מייצג לשנה מתחנת הדלק וחנות הנוחות, מחולק בשווי בנטרול זכויות בניה. שווי זכויות הבניה שנטרל 10,300 אלפי ש"ח.
- (*****) השטח במ"ר ודמי השכירות למ"ר כולל שטחים נלווים של שירותי רכב.

הערות:

- (א) ביום 2.4.2023 הנכס נרשם על שם החברה בלשכת רישום המקרקעין. בנוסף בנסח הרישום קיימת הערה על אי התאמה להיתר בניה.
- (ב) הסכם השכירות בתחנת התדלוק בנכס בין החברה לבין דלק ישראל נמנה על קבוצה א' כאמור בסעיף 1.2 בתקנה 22 בפרק ד' המצורף לדוח תקופתי זה.
- (ג) החברה פועלת להגשת היתר בניה לכ- 750 מ"ר בנכס לשימושי מסחר.

3.18.8

נכס ח' – דימונה

מאפיינים: תחנת תדלוק, חנות נוחות ורחיצת רכב (מוצג 100%), **חלק החברה בנכס: 100%**
אזור: דימונה, **סוג מטבע:** ש"ח, **שימוש עיקרי:** תחנת דלק, **שווי הוגן ליום הפיצול:** 39,900 שטח מניב במ"ר: 1,117

תקופה	פריט מידע												
	ערך בספרים בסוף תקופה (מאוחד; באלפי ש"ח)	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)	הכנסות (מאוחד; באלפי ש"ח)	NOI בפועל (מאוחד; באלפי ש"ח)	שיעור התשואה (%)	שיעור התשואה המותאם (%)	שיעור תשואה על עלות (%)	יחס שווי הנכס לחוב (TLV) (ש"ח)	רווחי שערוך (מאוחד) (באלפי ש"ח)	שיעור התפוסה לסוף שנה (%)	דמי שכירות למ"ר (בש"ח)	זיהוי מעריך השווי (שם וניסיון)	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל
31.12.2023	42,100	42,100	2,798	6.6% (*)	6.6% (*)	7.0% (*)	-	1,800	68%	305	ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' שמאי החל משנת 2005	היוון הכנסות.	שיעור היוון 6.75% לפי הכנסה מייצגת של 2,800 אלפי .
31.12.2022	40,300	40,300	2,681	6.7% (**)	6.7% (**)	6.7% (**)	-	1,780	68%	298	ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' שמאי החל משנת 2005	היוון הכנסות.	שיעור היוון 6.75% לפי הכנסה מייצגת של 2,740 אלפי .
לתקופה מיום 1 באפריל עד ליום 31.12.2021	38,500	38,500	1,934	6.7% (***)	6.7% (***)	6.5% (***)	-	(1,400)	68% (****)	284	ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' שמאי החל משנת 2005	היוון הכנסות.	6.75% לפי הכנסה מייצגת של 2,616 אלפי ש"ח

(*) חושב על פי NOI לשנה של 2,798 אלפי ש"ח מחולק בשווי.

(**) חושב על פי NOI לשנה של 2,681 אלפי ש"ח מחולק בשווי.

(***) חושב על פי NOI מוערך לשנה של 2,578 אלפי ש"ח מחולק בשווי.

(****) שיעור התשואה חושב בנטרול שטח פנוי של 352 מ"ר שאינו מיועד להשכרה כיוון שבכונת החברה להשביח שטח זה.

הערות:

(א) הנכס בבעלות מדינת ישראל בשלמותו. לדלק ישראל יש הסכם חכירה ממדינת ישראל מיום 10.3.2021 לתקופה המסתיימת ביום 30.9.2060. נכון למועד הדוח טרם נרשמה הזכות של דלק ישראל.

(ב) הסכם השכירות בתחנת התדלוק בנכס בין החברה לבין דלק ישראל נמנה על קבוצה א' כאמור בסעיף 1.2 בתקנה 22 בפרק ד' המצורף לדוח תקופתי זה.

הערכות החברה כמפורט בסעיף 3.18 לעיל, לרבות בדבר היקף התשואה הצפויה בנכס, דמי השכירות הצפויים, וכן שינוי ייעוד המקרקעין המתוכנן, כוללות מידע צופה פני עתיד כמשמעו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968. הערכות אלו עשויות להשתנות בתלות, בין היתר, עקב גורמים שאינם בשליטת החברה, כגון סיום הסכמי שכירות בין השאר בשל הפרה או בשל קשיים כספיים של שוכרים העשויים לגרום להפרה או להפסקה של הסכמי השכירות, באישורים רגולטוריים וכן בגורמים חיצוניים שונים העשויים להשפיע עליהן שאינם בשליטת החברה ובין היתר גורמי סיכון כאמור בסעיף 4.14 להלן.

3.19 גילוי אודות התאמות ברמת התאגיד

ליום 31.12.2022	ליום 31.12.2023	(מאוחד באלפי ש"ח)	
1,142,968	1,221,430	סך הכל נכסים מניבים [כפי שמוצג בסעיף 3.6] (מאוחד)	הצגה בדוח תיאור עסקי התאגיד
-	-	סך הכל נכסים מניבים בהקמה (מאוחד)	
2,600	2,600	סך הכל קרקעות להשקעה [כפי שמוצג בעמודת "סך הכל" בטבלה לפי סעיף 3.15] (מאוחד)	
1,145,468	1,224,030	סה"כ (מאוחד)	
-	-	נכסים שנכללו במסגרת "רכוש בלתי שוטף המוחזק למכירה" בדוח על המצב הכספי	התאמות
-	-	התאמות לשווי הנובעות מסעיפי זכאים וחייבים	
-	-	התאמות הנובעות מהצגה של נכסים לפי עלות	
-	-	התאמות אחרות	
-	-	סה"כ התאמות	
1,145,468	1,224,030	סה"כ אחרי התאמות	
1,145,468	1,224,030	סעיף נדל"ן להשקעה בדוח על המצב הכספי (מאוחד)	הצגה בדוח על המצב הכספי
-	-	סעיף נדל"ן להשקעה בהקמה בדוח על המצב הכספי (מאוחד)	
1,145,468	1,224,030	סה"כ	

FFO

לתקופה שהחל מיום 1.4.2021 ועד ליום 31.12.2021 (באלפי ש"ח) (בלתי מבוקר)	לתקופה של שנה שנסתיימה ביום 31.12.2022 (באלפי ש"ח) (בלתי מבוקר)	לתקופה של שנה שנסתיימה ביום 31.12.2023 (באלפי ש"ח) (בלתי מבוקר)	FFO
126,997	87,991	84,002	רווח נקי לתקופה המשויך למחזיקי הזכויות ההוניות של התאגיד
(107,856)	(65,117)	(69,440)	התאמות לפי הוראות התוספת הרביעית לטיוטת תקנות ³⁰
19,141	22,874	14,562	Funds From (FFO) Operations נומינאלי לפי הוראות התוספת הרביעית לטיוטת התקנות
4,260	12,980	25,445	התאמות **
23,401	35,854	40,007	FFO לפי גישת ההנהלה

* FFO אינו מדד פיננסי מבוסס כללי חשבונאות מקובלים; מדד זה מחושב לפי הנחיות רשות ניירות ערך; המדד הוא רווח נקי חשבונאי לתקופה, בניכוי הכנסות והוצאות חד פעמיות (לרבות רווחים או הפסדים משערוכי נכסים), מכירות נכסים, פחת והפחתות וסוגי רווח נוספים; השימוש במדד זה מקובל לבחינת ביצועיהן של חברות נדל"ן מניב; ההתאמות הנדרשות מהרווח החשבונאי מפורטות בטבלה זו.

** הסבר להתאמות:

חלק מהוצאות הנהלה וכלליות יוחסו לפעילות של השבחה ופיתוח הנכסים ולפיכך נטרלו מחישוב ה- FFO. הפער בין הוצאות בין עלות המימון כפי שנזקפה בדוחות הכספיים לבין עלויות המימון הריאליות שהיו צפויות בגין חוב זמן ארוך של החברה נטרלו מחישוב ה- FFO.

³⁰ טיוטת תקנות עדכנית לעיגון הוראות הגילוי ביחס לפעילות נדל"ן להשקעה.

התאמה לרווחי FFO (Funds From Operations) של החברה

לתקופה שהחל מיום 1.4.2021 ועד ליום 31.12.2021 (באלפי ש"ח) (בלתי מבוקר)	לתקופה של שנה שנסתיימה ביום 31.12.2022 (באלפי ש"ח) (בלתי מבוקר)	לתקופה של שנה שנסתיימה ביום 31.12.2023 (באלפי ש"ח) (בלתי מבוקר)	התאמה לרווחי FFO
126,997	87,991	84,002	רוח נקי המשויך למחזיקי הזכויות ההוניות של התאגיד
			התאמות
(126,945)	(69,572)	(72,222)	1. שינויים בערך של נכסי נדל"ן להשקעה, נדל"ן להשקעה בהקמה, קרקעות ונכסי השקעה נוספים
-	-	-	2. רווחים והפסדים הנובעים ממכירת נדל"ן להשקעה, נדל"ן להשקעה בהקמה ונכסי השקעה נוספים
-	-	-	3. רווחים והפסדים הנובעים ממסחר בנכסים
-	-	-	4. הוצאות או הכנסות מס התוצאה ממכירת נכסים או ממסחר בנכסים (התאמות 12-3)
-	-	-	5. ירידת ערך מוניטין או מוניטין שלילי
-	-	(360)	6. שינויים בשווי הוגן מכשירים פיננסים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
6,323	250	225	7. עלויות רכישה שהוכרו ברווח והפסד (IFRS3R) ועלויות חד פעמיות
26,481	15,681	14,822	8. מסים נדחים בשל התאמות והוצאות מס שוטפות
(13,715)	(11,265)	(11,999)	9. התאמות (1-8) לגבי חברות כלולות או עסקאות משותפות המוצגות לפי שיטת השווי המאזני
-	(211)	94	10. התאמות הנובעות מחלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה ברווח הנקי

3.20. מבנים מניבים מהותיים מאוד

3.20.1. המסגר

ביום 5.12.2021 ובהמשך להסכם שיתוף הפעולה שנחתם בין החברה לבין אזורים בנין (1965) בע"מ ("אזורים") (לפרטים נוספים אודות הסכם שיתוף הפעולה ראו סעיף 4.10.1 להלן), התקשרו החברה ואזורים (בסעיף זה ביחד: "הרוכשות") עם חברה לנכסים ולבנין בע"מ ("חברה לנכסים ובנין" או "המוכרת") בהסכם לרכישת זכויות הבעלות בנכס המצוי במקרקעין הידועים כחלקה 23 בגוש 7077 ברחוב המסגר בתל אביב בשטח כולל של כ- 3.87 דונם (בסעיף זה: "הנכס" או "המקרקעין"), לרבות מלוא זכויות וחובות המוכרת על פי הסכמי שכירות, הסכם ניהול וכל הסכם אחר בקשר עם המקרקעין.

על המקרקעין קיים מבנה תעשייה ומסחר בשטח עילי כולל של כ- 7,800 מ"ר, מעל 2 קומות חניה (בסעיף זה – "המבנה"), המושכר כיום ל-³¹ שוכרים. נכון למועד הדו"ח בגין השימוש במבנה משולמים דמי שכירות ודמי ניהול שנתיים³² בסך כולל של כ- 7,924 אלפי ש"ח (100%), חלק החברה הינו כ- 3,962 אלפי ש"ח.

הרוכשות רכשו את הזכויות בנכס בחלקים שווים כל אחת (50%-50%) ("as is"), בתמורה לסך כולל של 390 מיליוני ש"ח תוספת הפרשי הצמדה לעליית מדד המחירים לצרכן ובתוספת מע"מ (בסעיף זה: "התמורה"). עד ליום 28.2.2022 שולמה מלוא התמורה, החזקה בנכס עברה לרוכשות והעסקה הושלמה.

בכוונת החברה ואזורים לפעול יחד להשבחת הנכס בדרך של אישור תב"ע חדשה להגדלת זכויות הבניה בנכס בהתאם לתכנית מתאר תא/5000 החלה על המקרקעין, ולהקמת מגדל בן כ- 40 קומות בשימוש מעורב של שטחי מסחר, תעסוקה ומגורים בשטח כולל של לפחות כ- 37 אלף מ"ר³³. בהינתן שתכנית בנין עיר כאמור תאושר למתן תוקף ותחול על המקרקעין, החברה מעריכה כי סך העלויות הכרוכות בהקמת הפרויקט יעמוד על סך של כ- 900 מיליון ש"ח (לא כולל תמורת הרכישה ומס רכישה). לענין מימון לרכישת המקרקעין ראו סעיף ז' להלן בנוסף, בכוונת החברה ואזורים לאחר אישור התב"ע החדשה לפעול לקבלת ליווי בנקאי למימון הקמת הפרויקט.

הערכות החברה כמפורט לעיל, לרבות בדבר אישור התכניות להשבחת המקרקעין, הגדלת הזכויות בנכס, שימושים בנכס, השלמת הקמת הפרויקט בהתאם להסכם שיתוף הפעולה ועלות הקמת הפרויקט הצפויה, כוללות מידע צופה פני עתיד כמשמעו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968. הערכות אלו עשויות להשתנות בתלות, בין היתר, באישור תכנית בנין עיר, במתן היתר בניה לפרויקט, בתנאי מימון הפרויקט, עלויות הבניה, הביקוש ליח"ד באזור וקצב המכירה, וכן בגורמים חיצוניים שונים העשויים להשפיע עליהן שאינם בשליטת החברה.

³¹ בנוסף קיימים 2 שוכרים נוספים: אחד השוכר חניה אחת, ושוכר שני המפעיל לוקרים במתחם.

³² דמי הניהול משולמים לחברת הניהול של הנכס.

³³ על המקרקעין חלה בין היתר תכנית בנין עיר 1043א', המאושרת למתן תוקף משנת 2001.

א. הצגת הנכס

שם הנכס	פירוט ליום 31.12.2023
מיקום הנכס	המסגר
שטחי הנכס - פיצול לפי שימושים; אם חל שינוי מהותי בשטחים - השטחים יינתנו ל-3 השנים האחרונות	פינת הרחובות המסגר 43-41 והמלאכה 8, תל אביב כ- 8,684 מ"ר תעסוקה + כ- 275 מ"ר מחסנים + כ-170 חניות.
מבנה ההחזקה בנכס (תיאור החזקה דרך חברות מוחזקות, לרבות שיעורי ההחזקה בהן ושיעורי ההחזקה שלהן בנכס)	החברה מחזיקה במישרין ב- 50% מהנכס; אזורים בנין (1965) בע"מ מחזיקה - 50%.
חלק התאגיד בפועל בנכס (אם הנכס נמצא בחברה מוחזקת - הכפלת חלק התאגיד בחברה המוחזקת בחלק החברה המוחזקת בנכס)	50%
ציון שמות השותפים לנכס (אם השותפים מחזיקים יותר מעשרים וחמישה אחוזים מן הזכויות בנכס או אם השותפים הם צדדים קשורים)	אזורים בנין (1965) בע"מ
תאריך רכישת הנכס	5.12.2021 (ביום 28.2.2022) התקבלה החזקה בנכס
פירוט זכויות בעלות בנכס (בעלות, חכירה וכדו')	בעלות על שם החברה (50%) ועל שם אזורים בנין (1965) בע"מ (50%).
מצב רישום זכויות משפטיות	בעלות על שם החברה (50%) ועל שם אזורים בנין (1965) בע"מ (50%); משכנתא לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ.
זכויות בנייה בלתי מנוצלות משמעותיות	אין
נושאים מיוחדים (חריגות בנייה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב)	אין, למיטב ידיעת החברה
שיטת הצגה בדוחות הכספיים	נדל"ן להשקעה: 60%; מלאי מקרקעין: 40%.
פרטים על נכס שנמכר	אין

הערות:

(א) בכוונת החברה ואזורים לקדם תב"ע בסמכות הוועדה המקומית לשינוי ייעוד המקרקעין ולתוספת זכויות ע"י הריסת המבנה הקיים והקמת פרויקט חדש שיכלול מגדל בשימושים מעורבים למגורים, מסחר ותעסוקה.

(ב) לפרטים נוספים אודות הסכם שיתוף הפעולה בין החברה לבין אזורים לגבי הסדרת שיתוף הפעולה ביניהן לצורך יזום, תכנון וביצוע פרויקטים על תחנות הדלק שבבעלות החברה או שדלק ישראל הינה הבעלים או השוכרת שלהן, וביניהם גם הנכס, ראו סעיף 4.10.1 להלן.

(ג) לפרטים נוספים אודות הנכס ראו הערכת השווי לנכס המסגר המצורפת כנספח לדוח תקופתי זה.

ב. נתונים עיקריים

בתאריך רכישת הכנס		שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023	חלק התאגיד בנכס (לפי 100%) (חלק החברה 50%)
390,000	עלות הרכישה/ ההקמה (אלפי ש"ח)	נדלן להשקעה 70,206 המהווה כ- 60% מ- 117,000 (*) לפי שווי יחסי בהתאם לתשלום שבוצע בפועל עד ליום 31.12.2021 (30%)	נדלן להשקעה 232,200 המהווה כ- 60% מ- 387,000 (*)	נדלן להשקעה 214,800 המהווה כ- 60% מ- 358,000 (*)	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
2.12.2021	מועד הרכישה	נדלן להשקעה 70,206 המהווה כ- 60% מ- 117,000 (*) לפי שווי יחסי בהתאם לתשלום שבוצע בפועל עד ליום 31.12.2021 (30%)	נדלן להשקעה 232,200 המהווה כ- 60% מ- 387,000 (*)	נדלן להשקעה 214,800 המהווה כ- 60% מ- 358,000 (*)	ערך בספרים בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
100%	שיעור התפוסה (%)	-	(2,115) (***)	(17,450) (****)	רווחי או הפסדי שערור (באלפי ש"ח)
(**) 6,200	NOI (אלפי ש"ח)	-	-	-	במקרה שהנכס נמדד לפי עלות - ערך בספרים בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
		-	-	-	במקרה שהנכס נמדד לפי עלות - ירידת (ביטול) ערך שנזקפה בתקופה (באלפי ש"ח)
		100%	כ- 99%	100%	שיעור תפוסה ממוצע (%)
		8,959 (לא כולל חניות)	8,829 (לא כולל חניות)	8,959 (לא כולל חניות)	שטחים מושכרים בפועל (במ"ר)
		לא היו הכנסות במהלך שנת 2021 (**)	5,160 (לתקופה מיום 1.3.2022 ועד ליום 31.12.2022)	6,470	סך הכל הכנסות דמי שכירות (באלפי ש"ח)

בתאריך רכישת הכנס	שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023	חלק התאגיד בנכס (לפי 100%) (חלק החברה 50%)
	59 ש"ח למ"ר חודשי	59 ש"ח למ"ר חודשי	60 ש"ח למ"ר חודשי	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש/לשנה)
	-	-	67.5 ש"ח למ"ר חודשי	דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בשנה
	לא היה NOI במהלך שנת 2021	4,934 (לתקופה מיום 1.3.2022 ועד ליום 31.12.2022)	6,058	NOI
		2.8% (**)	2.8% (**)	שיעור תשואה בפועל (%)
		3.8% (**)	2.9% (**)	שיעור תשואה מותאם (%)
	5	4	2 (***)	מספר שוכרים לתום שנת דיווח
	-	-	-	לגבי מרכז מסחרי מניב - יחס דמי השכירות לסך כל הפדיון או הפדיון הממוצע למטר רבוע*

* יובהר, כי הנתון הינו למיטב ידיעת החברה והוא ניתן על בסיס מידע שהתקבל מאת השוכרים או מאת צדדים שלישיים אחרים (לפי העניין) וכי אין ביכולתה של החברה לוודא כי מידע זה אכן נכון.

(*) ביום 2 בדצמבר 2021 נרכש נכס ברחוב המסגר תמורת 390,000 אלפי ש"ח. עד ליום 31 בדצמבר 2021 שולם סך של 117,000 אלפי ש"ח כשחלק החברה עמד על סך של 58,503 אלפי ש"ח. בחברה מסווג סך של כ-23,400 אלפי ש"ח למלאי מקרקעין וסך של כ-35,103 אלפי ש"ח לנדל"ן להשקעה. ביום 28 בפברואר 2022 הושלמה העסקה ושולמה מלוא התמורה. נכון ליום 31 בדצמבר 2022 מסווג חלקה של החברה בנכס כדלקמן: סך של כ-83,773 אלפי ש"ח למלאי מקרקעין (כולל עלויות נלוות) וסך של כ-116,100 אלפי ש"ח לנדל"ן להשקעה. נכון ליום 31 בדצמבר 2023 מסווג חלקה של החברה בנכס כדלקמן: סך של כ-89,024 אלפי ש"ח למלאי מקרקעין (כולל עלויות נלוות) וסך של כ-107,400 אלפי ש"ח לנדל"ן להשקעה.

(**) אומדן שכ"ד שנתי בנכס הינו כ-7,918 אלפי ש"ח כולל דמי ניהול. התשואה חושבה על פי חלוקת NOI בשווי הנכס שסווג לנדל"ן להשקעה. יצוין כי הנכס מיועד לשינוי יעוד והשבתה.

(***) נכון למועד הדוח ישנם שני (2) שוכרים מהותיים במבנה. בנוסף קיימים 2 שוכרים נוספים במבנה אחד שוכר חניה אחת והשני מפעיל לוקרים במתחם.

(****) בשנת 2022 הייתה ירידת ערך בחלק שסווג כמלאי מקרקעין בסך של כ-1,410 אלפי ש"ח וירידת ערך נדל"ן להשקעה בסך של כ-2,115 אלפי ש"ח (נתוני 100%).

(****) בשנת 2023 הייתה ירידת ערך נדל"ן להשקעה בסך של כ- 17,450 אלפי ש"ח (נתוני 100%), בחלק שסווג כמלאי מקרקעין בוצע חישוב לפי הגבוה מבין שווי מימוש או שווי שימוש ולא יותר מעלות הנכס בתוספת ההוצאות ולפיכך נרשמה עלות הנכס בתוספת ההוצאות ללא שינוי.

ג. הכנסות והוצאות

לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31.12.2022	לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31.12.2023	חלק התאגיד בנכס (לפי 100%)
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	הכנסות:
4,720	5,439	מדמי שכירות – קבועות
-	-	מדמי שכירות- משתנות
61	-	מדמי ניהול
319	1,031	מהפעלת חניונים
60	-	אחרות
5,160	6,470	סה"כ הכנסות
		עלויות:
226	412	ניהול, אחזקה ותפעול
-	-	פחת
-	-	אחרות
226	412	סה"כ עלויות:
4,934	6,058	רווח:
4,934	6,058	:NOI

ד. שוכרים עיקריים בנכס

תיאור הסכם השכירות					שיוך ענפי של השוכר	האם אחראי לעשרים או יותר הכנסות הנכס?	האם הוא שוכר עוגן?	שיעור משטח הנכס המשויך לשוכר	חלק התאגיד בנכס (לפי 100%)
ציון תלות מיוחדת	פירוט ערבויות (אם קיימות)	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	אופציות להארכה (בשנים)	תקופת ההתקשרות המקורית והתקופה שנותרה (בשנים)					
אין	(1) ערבות בנקאית + ערבות אישית (2) ערבות בנקאית	(1) דמי השכירות צמודים לעליית מדד המחירים לצרכן אשר פורסם ביום 15.12.2020. בנוסף, החל מהשנה השלישית לתקופת השכירות ובתקופת האופציה הראשונה דמי השכירות יעודכנו בעדכון ריאלי של 7.5% לעומת דמי השכירות האחרונים צמודים למדד. בתקופת האופציה השנייה דמי השכירות יעודכנו בעדכון ריאלי של 5% לעומת דמי השכירות האחרונים הצמודים. (2) סכום דמי השכירות	(1) לשוכר ניתנו שתי אופציות להארכת השכירות לתקופה נוספת של 7 שנים כל אחת והראשונה החל מיום 1.1.2026. החל מפברואר 2026 המשכירות תהינה רשאיות להביא את תקופת השכירות בהודעה בכתב של 180 יום מראש במקרים הקשורים להוצאת היתר בניה ובמקרה כאמור השוכר יהיה זכאי לפיצוי חד פעמי שנקבע בהסכם. (2) ניתנה אופציה להארכת התקופה, ככל	(1) החל מיום 15.2.2021 ועד ליום 31.12.2025. (2) תקופות התקשרות של 4 שנים, החל מתאריכים שונים בשנת 2023.	נדל"ן	כן	לא	ליום 31.12.2023: 62.6% כמפורט להלן: (1) מתייחס לשיעור של 44.4% משטח הנכס (2) מתייחס לשיעור של 18.2% משטח הנכס סה"כ למועד הדיווח: 62.6%	שוכר א' (*)

תיאור הסכם השכירות				שייך ענפי של השוכר	האם אחראי לעשרים או יותר הכנסות הנכס?	האם הוא שוכר עוגן?	שיעור משטח הנכס המשויך לשוכר	חלק התאגיד בנכס (לפי 100%)
ציון תלות מיוחדת	פירוט ערבויות (אם קיימות)	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	אופציות להארכה (בשנים)					
		צמוד למדד הידוע במועד החתימה. דמי השכירות יעודכנו במהלך תקופת האופציה, בסכומים הקבועים בהסכמים.	שהמשכיר לא יידרש למושכר בקשר עם קידום תכנון וביצוע פרויקט בנייה במקרקעין, לתקופה נוספת עד ליום 31.12.2040, בכפוף לתנאים הקבועים בתוספות להסכם, הכוללים בין היתר הודעה מראש בכתב. החל מתחילת תקופת האופציה ועד ליום 31.12.2032 המשכירות תהיינה רשאיות להביא את תקופת השכירות לסיומה, בהודעה בכתב של 180 יום מראש מכל סיבה שהיא הנוגעת לקידום פרויקט הבנייה. החל מיום 31.12.2032 ועד לתום תקופת האופציה לכל אחד מהצדדים תהיה זכות					

תיאור הסכם השכירות					שיוך ענפי של השוכר	האם אחראי לעשרים או יותר הכנסות הנכס?	האם הוא שוכר עוגן?	שיעור משטח הנכס המשויך לשוכר	חלק התאגיד בנכס (לפי 100%)
ציון תלות מיוחדת	פירוט ערבויות (אם קיימות)	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	אופציות להארכה (בשנים)	תקופת ההתקשרות המקורית והתקופה שנותרה (בשנים)					
			לסיים את תקופת השכירות מכל סיבה, בכפוף למתן הודעה בכתב 180 ימים מראש.						
אין	אין	שכירות בסכום קבוע צמוד למדד חודש ינואר	אין	החל מיום 12.11.1991 ועד ליום 1.7.1992.	ממשלתי	כן	לא	37.4%	שוכר ב'

תיאור הסכם השכירות					שיוך ענפי של השוכר	האם אחראי לעשרים או יותר הכנסות הנכס?	האם הוא שוכר עוגן?	שיעור משטח הנכס המשויך לשוכר	חלק התאגיד בנכס (לפי 100%)
ציון תלות מיוחדת	פירוט ערבויות (אם קיימות)	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	אופציות להארכה (בשנים)	תקופת ההתקשרות המקורית והתקופה שנותרה (בשנים)					
		2008.		<p>השוכר מימש אופציות לשכירות שניתנו לו בהסכם השכירות עד ליום 28.2.2023.</p> <p>תקופת השכירות הוארכה עד ליום 29.2.2024. קיימת הסכמה (שטרם נחתמה) מול השוכר להארכת השכירות בשנה נוספת. השוכר יהיה רשאי לסיים את תקופת השכירות בהודעה של 6 חודשים מראש.</p>					

ה. הכנסות צפויות בשל חוזי שכירות חתומים

31.12.2028	31.12.2027	31.12.2026	31.12.2025	31.12.2024	נתונים לפי 100% חלק התאגיד בנכס - 50%
אלפי ש"ח					
	489	1,365	3,585	4,128	מרכיבים קבועים
-	-	-	-	-	מרכיבים משתנים (אומדן)
	489	1,365	3,585	4,128	סה"כ

* לא נלקחו בחשבון חוזים שהוסכמה הארכתם לתקופה של שנה מיום 29.2.2024 וטרם נחתמו עד למועד הדיווח

** הטבלה אינה כוללת תוספות הצמדות ואופציות.

הערכות החברה לעיל בדבר ההכנסות הצפויות בגין חוזי שכירות, הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על חוזי שכירות חתומים אשר בידי הקבוצה נכון למועד הדוח ועל מידע המצוי בידי הנהלת החברה. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, לרבות באופן שונה מהותית, מכפי שנצפה, מסיבות שונות וביניהן, ביטול מוקדם ו/או הפרה של חוזי השכירות, משבר עסקי של מי מהשוכרים ו/או עקב התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון כמתואר בסעיף 4.14 להלן.

ו. מימון מסוים לנכס

הלוואה א':	מימון מסוים נתונים לפי 100% (חלק התאגיד בנכס 50%)
	יתרה בדוח המאוחד
	מוצג כהלוואה לזמן קצר
כ- 267,000 אלפי ש"ח	ליום 31.12.2023
	מוצג כהלוואה לזמן ארוך
כ- 267,000 אלפי ש"ח	יתרה בדוח המאוחד
	מוצג כהלוואה לזמן קצר
כ- 267,000 אלפי ש"ח	ליום 31.12.2022
כ- 267,000 אלפי ש"ח	שווי הוגן ליום 31.12.2023
28.2.2022	תאריך נטילת הלוואה מקורי
כ- 267,000 אלפי ש"ח	גובה הלוואה מקורי
פריים + 0.28%	שיעור הריבית שבפועל (אפקטיבית) ליום 31.12.2023
ריבית – מדי חודש עד 28.2.2025; קרן – 28.2.2025	מועדי פירעון קרן וריבית
אין	תניות פיננסיות מרכזיות
<ul style="list-style-type: none"> • התחייבות שלא לשעבד או להמחות, באופן כלשהו, זכויות בנכס, בין בתמורה ובין שלא בתמורה, בין באופן מוחלט ובין באופן מותנה, בין בכפיפות לזכויות הגורם המממן ובין אם לא, שלא בהסכמתו. • שינוי באחוזי הבעלות של החברה ואזורים בנכס, ללא אישור הגורם המממן מראש ובכתב, לרבות בעקבות רכישה של החברה או אזורים את כל או חלק מהזכויות בנכס של השניה מהווה עילה לפירעון מיידי. • שינוי בשליטה במישרין ו/או בעקיפין, לרבות, אך לא רק, שינוי בבעלי השליטה ו/או שינוי שאינו זניח בשיעורי אחזקת מי מהם באיזה מאמצעי השליטה בחברה ובאזורים לעומת המצב ביום קבלת המימון בלי שהתקבלה לכך הסכמת הגורם המממן בכתב ומראש מהווה עילה לפירעון מיידי. ביחס לחברה מובהר, כי שינוי שליטה משמעו אם חברת להב אל.אר ריאלאסטייט בע"מ ו/או חברת ב.ג.מ בע"מ חדלו מלהחזיק בעצמן במישרין בלפחות 51% מהון המניות המונפק והנפרע (על בסיס דילול מלא) של החברה ומכל הזכויות הצמודות להן. 	תניות מרכזיות אחרות
ל.ר	ציון האם התאגיד עומד בתניות המרכזיות ובאמות המידה הפיננסיות לתום שנת הדיווח
לא	האם מסוג non-recourse לעניין זה non-recourse – מימון ללא זכות חזרה ללווה, מלבד מימוש בטוחה

ז. שיעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס למועד הדוח

הסכם המובטח על ידי השעבוד (אלפי ש"ח)	פירוט	סוג
ללא הגבלה	<ul style="list-style-type: none"> • משכנתא לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ. • שעבוד שוטף ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על הנכס (לרבות כל שינוי שיחול בו) וכן על כל הנכסים והזכויות של החברה ושל אזורים הקשורות אליו. • שעבוד קבוע ראשון בדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום על כל זכויות החברה ואזורים כלפי החברה לנכסים ולבניין בע"מ מהם נרכש הנכס. • שעבוד קבוע בדרגה ראשונה על כל זכויות החברה לקבלת סכומים אשר יגיעו לה מרשויות המס, ובכלל זאת ממנהל מע"מ, בקר עם הנכס. כמו כן, השעבוד יחול על כלל ההפסדים, ההקלות, הפטורים, ההנחות, הזיכויים וההחזרים העומדים לזכות החברה או שיעמדו לזכותה בעתיד על פי דין ועל כל הזכויות שיש לה כיום או שתהיינה בעתיד לגביהם, לרבות הזכויות לקבלם, לנצלם ולעשות בהם כל שימוש מכל סוג שהוא על פי כל דין וכן את כל הזכויות שיש ו/או שתהיינה לחברה לקיזוז הפסדים מכל מין וסוג שהוא, ובלבד שאלו בקשר עם הנכס. • שעבוד קבוע ראשון בדרגה וזכויות קיזוז מיוחדות על כל הכספים שיעמדו לזכות החברה מפעם לפעם בחשבון של החברה ובכל פיקדון כספי הנובע מכספים שמקורם בחשבון. • שעבוד שוטף ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על הנכס (לרבות כל שינוי שיחול בו) וכן על כל הנכסים והזכויות של החברה ושל אזורים הקשורות אליו. • שעבוד קבוע ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על זכויות החברה על פי כל אחד מהסכמי השכירות של השוכרים בנכס, לרבות הבטוחות שניתנו להבטחתן. • שעבוד קבוע ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום והמחאה על דרך השעבוד של כל זכויות החברה על פי הסכם הניהול של הנכס. • שעבוד קבוע ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום והמחאה על דרך השעבוד של כל זכויות החברה על פי פוליסות ביטוח על הנכס, לרבות כל הזכויות לתקבולים מכוחם. 	<p>שעבודים</p> <p>דרגה ראשונה</p>
	אין	דרגה שנייה
		אחר

ח. פרטים אודות הערכת שווי

שם הנכס	ליום 31.12.2023	ליום 31.12.2022	ליום 31.12.2021
מיקום הנכס	תל אביב	תל אביב	תל אביב
שטח קרקע	3852 מ"ר	3852 מ"ר	3852 מ"ר
שטחי הבנייה המתוכננים	64,928 מ"ר	64,928 מ"ר	64,928 מ"ר
תאריך תוקף הערכת שווי	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
זהות מעריך השווי	ברק פרידמן קפלנר שימקיץ ושות'	ברק פרידמן קפלנר שימקיץ ושות'	ברק פרידמן קפלנר שימקיץ ושות'
האם המעריך בלתי תלוי	כן	כן	כן
האם קיים הסכם שיפוי	כן	כן	כן
מודל הערכת השווי	גישת החילוץ	גישת החילוץ	גישת החילוץ
השווי שנקבע (באלפי ש"ח)	358,000	387,000	390,800
מועד סיום הקמה משוער	טרם נקבע	טרם נקבע	טרם נקבע
סך כל ההשקעה להקמת הנכס (כולל רכישת קרקע) (באלפי ש"ח)	1,336,080	1,296,509	1,294,527
רווח יזמי צפוי	15%	15%	15%
שטח בר השכרה שנלקח בחשבון (במ"ר)			
משרדים	36,164	36,164	36,164
מסחר	960	960	960
מגורים	9,311	9,033	9,311
מקומות חניה	136	99	136
מחיר למ"ר בנוי שנלקח בחישוב (בש"ח)			
משרדים	27,500	28,000	28,000
מסחר	38,000	38,000	38,000
מגורים	60,000	60,000	60,000
מקומות חניה	300,000	300,000	300,000
מספר הנכסים ברי השוואה בחישוב	13 (*)	13 (*)	8 (*)
פירוט עסקאות השוואה עיקריות:	עסקה ברחוב הרכבת בת"א לרכישת הקמת מגדל בעירוב שימושים מסחר, תעסוקה ומגורים.	עסקה ברחוב הצפירה בת"א לרכישת הקמת מגדל בעירוב שימושים מסחר, תעסוקה ומגורים.	עסקה ברחוב הצפירה בת"א לרכישת הקמת מגדל בעירוב שימושים מסחר, תעסוקה ומגורים.
	עסקה ברחוב הגר"א בת"א לרכישת מקרקעין להקמת מגדל בעירוב שימושים מסחר, תעסוקה ומגורים.	2 עסקאות ברחוב הגר"א/הרכבת בת"א לרכישת קרקעות להקמת מגדלים בעירוב שימושים מסחר, תעסוקה ומגורים.	עסקה ברחוב הגר"א/הרכבת בת"א לרכישת הקמת מגדל בעירוב שימושים מסחר, תעסוקה ומגורים.
	עסקאות להשכרה משרדים במגדל SKY TOWER הממוקם במתחם חסן עראפה, במגדל 1-TOHA 2 בדרך השלום, מגדלי הארבעה, מגדל ויתניה בדרך לה גאורדיה, LANDMARK במתחם שרונה.	עסקאות להשכרה משרדים במגדל SKY TOWER הממוקם במתחם חסן עראפה ברח' המסגר 35, תל אביב.	עסקאות להשכרה משרדים במגדל SKY TOWER הממוקם במתחם חסן עראפה ברח' המסגר 35, תל אביב.
	עסקאות למכירת דירות מגורים בפרייקט גינדי TLV.	עסקאות למכירת דירות מגורים בפרייקט גינדי TLV.	עסקאות למכירת דירות מגורים בפרייקט גינדי TLV.

(*) ביחס לשטחי המשרדים. בנוסף עוד כ-5 עסקאות למסחר, לחניון ועשרות עסקאות למגורים.

לפרטים נוספים אודות הערכת השווי ליום 31.12.2023 ראו נספח לדוח תקופתי זה. לפרטים אודות הערכת השווי ליום 31.12.2022 ראו נספח לתשקיף, המובאת על דרך ההפניה.

ניתוח רגישות				
שינוי בשווי הפרויקט כגמור				
5%-	-	5%		
341,000	400,000	459,000	5%-	שינוי בעלות הקמת פרויקט (באלפי ש"ח)
299,000	358,000	417,000	-	
256,000	316,000	375,000	5%	



חלק רביעי תיאור עסקי התאגיד בכללותו

4.1 רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים

4.1.1 כאמור בסעיף 1.2 לעיל, לחברה זכויות במקרקעין עליהם ממוקמים מתחמי תדלוק ושטחים נוספים. לפרטים אודות נכסי המקרקעין של החברה המשמשים כנדל"ן להשקעה ראו סעיפים 3.18 ו-3.20 לעיל. לפרטים נוספים אודות הסכמי השכירות שבהן התקשרה החברה עם דלק ישראל ראו תקנה 22 בפרק ד' המצורף לדוח התקופתי.

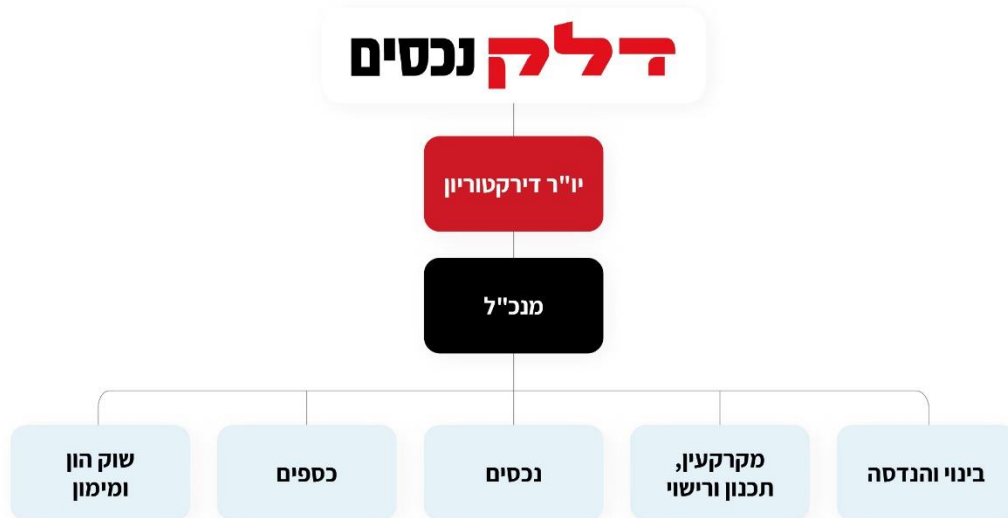
4.1.2 נכון למועד הדוח, החברה שוכרת משרדים ביקום כאשר תקופת השכירות הינה עד ליום 31.3.2031. לחברה נתונה אופציה להאריך את ההסכם ב- 5 שנים נוספות וכן אופציה להארכה נוספת לתקופה של עוד 5 שנים.

4.1.3 לפירוט אודות מלאי המקרקעין של החברה ראו באור 6 לדוחות הכספיים.

4.1.4 לחברה רכוש קבוע נכון ליום 31.12.2023 בסכום של כ- 1,341 אלפי ש"ח המורכב בעיקר ממחשוב, שיפורים במושכר וריהוט.

4.2. הון אנושי

4.2.1. המבנה הארגוני של החברה



4.2.2. מצבת העובדים ונותני השירותים בחברה

נכון למועד הדוח, מעסיקה החברה 11 עובדים. מרבית העובדים מועסקים על ידי החברה במשרה מלאה. לצד זאת, החברה התקשרה עם דלק ישראל בהסכם לקבלת שירותים כמפורט בסעיף 2.2 בתקנה 22 בפרק ד' המצורף לדוח התקופתי.

4.2.3. נכון ליום 31.12.2023 וליום 31.12.2022 מועסקים בקבוצה עובדים לפי החלוקה הבאה:

נכון ליום 31.12.2022	נכון ליום 31.12.2023	
4	4	הנהלה בכירה
3	3	חשבות והנהלת חשבונות
3	3	מנהלי נכסים ותכנון
1	1	אדמינסטרציה
11	11	סה"כ

4.2.4 שינויים מהותיים שחלו במצבת העובדים בשנתיים האחרונות

החברה הוקמה באפריל 2021 ולפיכך עיקר עובדי החברה גויסו במהלך שנת 2021. יצוין כי באוגוסט 2022 המשנה למנכ"ל החברה סיים את כהונתו בחברה.

4.2.5 התקשרויות עם עובדים וטיבם של הסכמי העסקה

כל עובדי החברה מועסקים על פי חוזי עבודה אישיים. בכלל זה, נושאי המשרה ועובדי ההנהלה הבכירה בחברה מועסקים על-פי חוזי עבודה אישיים, הכוללים, בין היתר, התחייבות לאי תחרות, העמדת רכב והוצאות רכב (כולל גילום מס), טלפון סלולארי, מחשב נייד, הפרשות לביטוח פנסיוני, קרן השתלמות וביטוח אובדן כושר עבודה, ימי חופשה, דמי הבראה וימי מחלה, בonus שנתי המותנה בתוצאות, וכן הטבות נוספות שהחברה מעניקה מעת לעת בהתאם לנהליה, ובין היתר, סיבוס, שי לחג, השתלמויות וכד'.

4.2.6 תלות באנשי מפתח

להערכת החברה, למועד הדוח לחברה אין תלות מהותית במי מנושאי המשרה או בעלי התפקידים בה.

4.2.7 בנוסף, החברה אימצה החברה מדיניות תגמול לנושאי משרה כמפורט בתקנה 21 בפרק ד' הכלול בדוח התקופתי. לפרטים אודות תנאי כהונה והעסקה של נושאי משרה בחברה ראו תקנה 21 בחלק ד' הכלול בדוח התקופתי.

4.3 מימון

4.3.1 פעילותה השוטפת ופעילות ההשקעות של הקבוצה ממומנת מתזרים המזומנים מפעילות שוטפת, מהלוואות מתאגידים פיננסיים ומהנפקת אגרות חוב לציבור.

4.3.2 מסגרות אשראי

נכון ליום 31.12.2023, לחברה יתרות מזומנים ושווה מזומנים (כולל ני"ע סחירים) במאזן המאוחד בהיקף של כ- 174,479 אלפי ש"ח ובמאזן סולו של החברה 169,558 אלפי ש"ח ולפיכך אינה מחזיקה במסגרות אשראי מאושרות ומשולמות. בנוסף, חלקה של החברה ביתרות מזומנים ושווה מזומנים בחברות כלולות נכון ליום 31.12.2023 הינו בסך של כ- 9,322 אלפי ש"ח.

בפרויקטים משותפים בכוונת החברה לפעול ביחד עם השותף או במסגרת החברה הכלולה בעלת הנכס לקבל מימון במסגרת ליווי בניה סגור לפרויקט. לחברות הכלולות מגידו ומ. רוזנפלד מסגרות אשראי מנוצלות בסך כ- 1,400 אלפי ש"ח וכ- 19,586 אלפי ש"ח, בהתאמה. לפרטים בדבר הסכם מימון של חברה כלולה (סער) ראו סעיף 1.1.15 לעיל.

להלן יובאו פרטים אודות שיעור הריבית האפקטיבית ממקורות בנקאיים, תוך הבחנה בין הלוואות לזמן קצר להלוואות לזמן ארוך:

לשנת 2022		לשנת 2023			
שיעור הריבית הממוצעת	שיעור הריבית האפקטיבית	שיעור הריבית הממוצעת	שיעור הריבית האפקטיבית		
פריים + 0.25%	פריים + 0.25%	-	-	הלוואות לזמן קצר (*)	מקורות אשראי בנקאיים
פריים + 1.05%	פריים + 1.05%	3.99%	3.99%	הלוואות לזמן ארוך (**)(***)	

(*) לא כולל הלוואה לזמן קצר בסך 59,500 אלפי ש"ח אשר הינה הלוואה יעודית אשר ניתנה כנגד נכס, המוצגת בדוחות הכספיים ליום 31 לדצמבר 2023.

(**) לא כולל הלוואה לזמן ארוך בסך 133,500 אלפי ש"ח אשר הינה הלוואה יעודית אשר ניתנה כנגד נכס, המוצגת בדוחות הכספיים ליום 31 לדצמבר 2023.

(***) הלוואה המוצגת בטבלה בשנת 2023 הינה צמודת מדד.

להלן יובאו פרטים אודות שיעור הריבית האפקטיבית ממקורות אשראי לא בנקאיים, תוך הבחנה בין הלוואות לזמן קצר להלוואות לזמן ארוך:

לשנת 2022		לשנת 2023			
שיעור הריבית הממוצעת	שיעור הריבית האפקטיבית	שיעור הריבית הממוצעת	שיעור הריבית האפקטיבית		
-	-	-	-	הלוואות לזמן קצר	מקורות אשראי לא בנקאיים
-	-	4.4%	4.76%	הלוואות לזמן ארוך (*)	

(*) הלוואה המוצגת בטבלה בשנת 2023 הינה צמודת מדד.

להלן פירוט אודות האשראי בריבית משתנה (צמודת פריים) שקיבלה החברה נכון ליום 31.12.2023, ולמועד הסמוך לפרסום הדו"ח:

שיעור הריבית הממוצעת סמוך למועד הדו"ח	טווח הריביות נכון ליום 31.12.2023	מסלול
6.2% (פריים +0.2%)	6.19% (פריים +0.2%)	שותפות (1)
6.28% (פריים +0.28%)	6.27% (פריים +0.28%)	שותפות (2)

* הטבלה לא כוללת אשראי בחברות כלולות שאינן מהותיות.

4.3.3. אשראי בר דיווח

מס"ד	התאגיד הלווה	התאגיד המלווה	חלק החברה בהלוואה	מועד העמדת ההלוואה / האשראי	סכום מסגרת/ ההלוואה המקורי (מיליון ש"ח) (חלק החברה)	יתרת קרן ליום 31.12.2023 במיליון ש"ח (חלק החברה)	יתרת קרן למועד הדו"ח במיליון ש"ח (חלק החברה)	מועדי פירעון	שעבודים/ בטחונות	שיעור ריבית שנתית ליום 31.12.2023	תניית שינוי מרות/ מלטה/ מרות/ מלטה	התחייבויות אחרות/ עילות לפירעון מידי
1	החברה	אגרות חוב	100%	מאי 2023	418.2	422.6	423.8	מועדי פרעונות מפורטים בנספח א' לדוח הדירקטוריון.	אין לענין התחייבות לשעבוד שוטף שלילי ראו נספח א' לדוח הדירקטוריון	4.4% צמוד למדד	ראו נספח א' לדוח הדירקטוריון וסעיפים 5-7 לשטר הנאמנות המובא על דרך ההפניה	ראו נספח א' לדוח הדירקטוריון
2	החברה	תאגיד בנקאי	100%	אוגוסט 2023	200	201.7	202.3	מועדי פרעונות מפורטים בסעיף 4.3.3 ד להלן	ראו להלן וביאור 20(א)(1) לדוחות הכספיים	3.99% צמוד למדד	ראו 4.3.3 ד להלן וביאור 20(א)(1) לדוחות הכספיים	ראו 4.3.3 ד להלן וביאור 20(א)(1) לדוחות הכספיים
3	החברה וצד שלישי (צומת פת - ראו סעיף 3.19.1 לעיל)	תאגיד בנקאי	50%	21.10.2021	59.5	59.5	59.5	11.10.2024	ראו סעיף 3.18.1 לעיל	פריים + 0.2%	ראו סעיף 3.18.1 לעיל	ראו סעיף 3.18.1 לעיל
4	החברה וצד שלישי (נכס המסגר - ראו סעיף 3.20 לעיל)	תאגיד בנקאי	50%	28.2.2022	133.5	133.5	133.5	28.2.2025	ראו סעיף 3.20 לעיל	פריים + 0.28%	ראו סעיף 3.20 לעיל	ראו סעיף 3.20 לעיל

א. החברה פעלה בשנה האחרונה להחליף את תמהיל ההלוואות שלה (שאינן מגובות בשעבוד נכסי נדל"ן), בהיקף של כ- 450 מיליוני ש"ח אשר היו הלוואות בריבית משתנה על בסיס הפריים ולתקופות קצרות (מאונקולים ועד הלוואות שמועד פרעוןן היה בדצמבר 2024) לתמהיל אשראי המתאים יותר לפעילותה של החברה אשר הינו אשראי לזמן ארוך וצמוד למדד.

ב. כאמור, במאי 2023 השלימה החברה הנפקה ראשונה לציבור של 418,215,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה א'), נושאות ריבית שנתית בשיעור של 4.4%, צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן, על פי התשקיף וההודעה המשלימה. כמו כן, ראו דו"ח מיידי על תוצאות ההנפקה מיום 24 במאי 2023 (אסמכתה מס' 048181-01-2023), המובא על דרך ההפניה. יצוין כי החברה התחייבה בהתחייבויות שונות כלפי מחזיקי אגרות החוב וכן לאמות מידה פיננסיות כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') כמפורט בסעיף 5 לשטר הנאמנות המצורף להודעה המשלימה, המובא על דרך ההפניה. לעניין בחינת החברה בעמידתה באמות מידה פיננסיות לה התחייבה למחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), ראו ביאור 10(ג) לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023. לפרטים נוספים אודות אגרות החוב (סדרה א') ראו נספח א' לדוח הדירקטוריון המצורף לדוח תקופתי זה.

ג. עד לאוגוסט 2023 היו לחברה הלוואות ומסגרות אשראי מתאגידים בנקאיים להם התחייבה החברה בין היתר לאמות מידה פיננסיות אשר התבטלו עם פרעוןן של ההלוואות ומסגרות האשראי כאמור. ביום 6.8.2023 השלימה החברה פירעון הלוואות מתאגידים בנקאיים בסך כולל של כ- 450 מיליון ש"ח³⁴ ("ההלוואות הקודמות").

ד. ביום 6.8.2023 השלימה החברה התקשרות עם תאגיד בנקאי אחד (בסעיף זה - "התאגיד הבנקאי") במסמכי מימון להעמדת הלוואה חדשה לזמן ארוך בסך כולל של 200 מיליון ש"ח ("הסכם המימון" ו-"ההלוואה החדשה"). ראו גם דוח מיידי מיום 7.8.2023 (אסמכתה מס' 073084-01-2023), המובא על דרך ההפניה. ההלוואה החדשה נושאת ריבית קבועה בשיעור של 3.99%. קרן וריבית צמודות למדד המחירים לצרכן. ההלוואה החדשה הועמדה לתקופה של עד ליום 2.1.2028, אשר מועדי פירעונה יהיו כדלקמן: (1) שישה (6) תשלומים בשיעור 1.25% מהקרן, כל אחד, בצירוף ריבית והצמדה, אשר ישולמו בימים 11 בינואר ו-11 ביולי של כל אחת מהשנים 2024 עד 2026. (2) תשלום בשיעור 7.5% מהקרן, בצירוף ריבית והצמדה, ישולם ביום 11.1.2027. (3) תשלום בשיעור 1.25% מהקרן, בצירוף ריבית והצמדה, ישולם ביום 11.7.2027. (4) יתרת ההלוואה בשיעור של 83.75% מהקרן, בצירוף ריבית והצמדה, תשולם ביום 2.1.2028.

³⁴ ההלוואות שנפרעו הן הלוואות מס"ד 1,3,4,5 בטבלה המופיעה בסעיף 6.29.4 (אשראי בר דיווח) בפרק 6 לתשקיף ובהתאם הוסרו השעבודים על הסכמי שכירות של החברה והחברות הבנות עם דלק ישראל ונרשמו שעבודים קבועים, ראשונים בדרגה, ללא הגבלה בסכום, על כל זכויותיה של החברה על פי חלק מהסכמי שכירות של החברה עם דלק ישראל המשקפים שכ"ד שנתי בהיקף שלא יפחת מ-20 מיליון ש"ח.

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

א. ההון העצמי של החברה לא יפחת מ- 380,000,000.

ב. ההון העצמי של החברה לא יפחת משיעור של 25% מסך המאזן המאוחד של החברה.

ג. (3) המנה המתקבלת מחלוקת (1) חוב פיננסי נטו לבין (2) הכנסות תפעוליות נטו של הנכסים (NOI), לא תעלה על 17.

אי עמידה באיזו מבין אמות המידה לעיל ברבעון מסוים לא יהווה אירוע הפרה ובלבד שברבעון שלאחר מכן החברה שבה לקיים את אותה אמת המידה, כמפורט לעיל.

הגדרות לעניין זה:

"**הון עצמי**" הון עצמי כמוצג בדוחות הכספיים של החברה, כולל זכויות מיעוט, בתוספת הלוואות בעלים נחותות (קרן בלבד).

"**הלוואות בעלים**": כל סכום שניתן ו/או הועמד לזכות החברה, במישרין או בעקיפין, על ידי הבעלים, בכל דרך ואופן שהם, ושיש לו זכות לקבלו חזרה מהחברה (בין אם סכום קרן ובין אם בתוספת הפרשי הצמדה ו/או ריבית, בין כיום ובין בעתיד) – שלא כזכות שיווית לאחר פירוק, יהב כינויו אשר יהא, ובכלל זה: (א) הלוואה שניתנה ו/או הועמדה לחברה על ידי הבעלים; ו/או (ב) כל סכום שניתן ו/או הועמד לזכות החברה על ידי הבעלים באמצעות שטר הון ו/או שטר חוב שהוציאה ו/או עשתה החברה לפקודת אותם הבעלים; ו/או (ג) כל סכום אשר על החברה לשלם לבעלים בקשר עם אגרות חוב שהנפיקה החברה.

"**הלוואות בעלים נחותות**" לעניין זה יכללו הלוואות בעלים המקיימות את כל התנאים הבאים: (א) ההלוואות הינן עסקה מזכה לחברה; (ב) ההלוואות (קרן וריבית) תהינה נחותות לאשראים, היינו יתרת סכומי הלוואות בעלים אשר לגביהן נחתמו כלפי הבנק, על ידי החברה ובעלי מניותיה, כתבי נחיתות (**subordination**) לשביעות רצון הבנק; (ג) מועד פירעון ההלוואות (קרן וריבית) יהיה מאוחר למועד פירעון הסופי של האשראים.

"**חוב פיננסי**" – סך כל חובותיה של החברה ושל חברות כלולות (לפי חלקה היחסי של החברה בהן): (1) לבנקים ומוסדות פיננסיים אחרים לרבות ריבית צבורה; (2) הנובעים מאג"ח על כל סוגיו, לרבות אג"ח סטרייט (straight bonds) ואג"ח להמרה בתוספת ריבית לשלם; (3) בגין הלוואות שנתקבלו מחברות קשורות או מצדדים שלישיים כלשהם או בגין סכומים שגויסו בדרך אחרת (למעט הלוואות בעלים לגביהן נחתמו כלפי הבנק, על ידי החברה ועל ידי מי שהעמיד את אותם הלוואות בעלים, כתבי נחיתות (**subordination**) ושהינם בעלי אופי של נטילת חבות או שהתוצאה הכלכלית שלהן היא נטילת חבות); (4) בגין סכומים שגויסו בעסקאות אחרות ושמוגדרים כחוב פיננסי לפי

כללי החשבונאות ולמען הסר ספק, לרבות הריבית לשלם.

"חוב פיננסי נטו": חוב פיננסי בניכוי נכסים פיננסיים.

"נכסים פיננסיים": 1. הנכסים הבאים של החברה – מזומנים שווי מזומנים שאינם מוגבלים ופקדונות (למעט פיקדונות מוגבלים), ני"ע מוחזקים למסחר המסווגים בדוחות הכספיים המאוחדים כנכסים שוטפים וכן השקעות לזמן קצר על פי הדוחות הכספיים המאוחדים. 2. חלקה היחסי של החברה בנכסיים הבאים של החברות הכלולות- מזומנים ושווי מזומנים שאינם מוגבלים ופקדונות (למעט פקדונות מוגבלים), ני"ע מוחזקים למסחר המסווגים בדוחות הכספיים הרלוונטיים כנכסים שוטפים.

"הכנסות תפעוליות נטו של הנכסים - NOI" – סך הכנסות החברה לפי הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה מהשכרת נכסים ודמי ניהול, בניכוי הוצאות הניהול ובתוספת חלק החברה בהכנסות חברות כלולות מהשכרת נכסים ודמי ניהול בניכוי הוצאות הניהול, המתייחסים לארבעת הרבעונים שנסתיימו ברבעון האחרון טרם מועד הבדיקה. למען הסר ספק יובהר כי חישוב ה- NOI בגין נכסים אשר החברה ו/או חברה בת ו/או חברה כלולה זכאית לקבל הכנסות מדמי שכירות בגינם במהלך תקופה הקצרה מארבעת הרבעונים האחרונים שנסתיימו ברבעון האחרון טרם מועד הבדיקה, יבוצע על בסיס גילום שנתי (קרי, NOI של נכס כאמור, בגין התקופה שהחל ממועד הזכאות לקבל הכנסות כאמור ועד ליום האחרון ברבעון האחרון טרם מועד הבדיקה, מחולק במספר הימים בתקופה כאמור ומוכפל ב-365). מובהר כי לגבי נכס שהושלמה מכירתו במהלך התקופה של ארבעת הרבעונים האחרונים כאמור, יילקחו בחישוב ה-NOI בגינו הכנסות מהשכרת הנכס ודמי ניהול שהחברה ו/או חברה בת ו/או חברה כלולה, קיבלה וזכאית לקבל מועד השלמת ממכירתו כאמור.

"מועד הבדיקה" – מועד פרסום הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, רבעוניים או שנתיים, סקורים או מבוקרים, לפי העניין, כאשר בחינת עמידת החברה בכל אחת מאמות המידה הפיננסיות תיעשה ביחס למועד הדוחות הכספיים הרבעוניים/השנתיים שהיה על החברה לפרסם עד לאותו מועד.

(2) להלן מידע בדבר עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות שנקבעו בהסכם המימון:

אמת מידה	יחס/נתון נדרש	תוצאת בדיקה ליום 31.12.2023
הון עצמי	380 מיליון ש"ח	769 מיליון ש"ח
יחס הון עצמי למאזן	25%	45%
יחס חוב פיננסי נטו ל-NOI	17	10.7

נכון ליום 31 בדצמבר 2023 עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות להן התחייבה לתאגיד הבנקאי כאמור לעיל.

ראו גם בביאור 10(ג) בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023.

(3) בנוסף החברה התחייבה בהסכם המימון כלפי התאגיד הפיננסי בהתחייבויות שונות ובין היתר -

א. החברה התחייבה כי לא תיצור שעבוד שוטף על כלל נכסיה וזכויותיה, הקיימים והעתידיים, לטובת צד שלישי כלשהו להבטחת חובותיה כלפיו, אלא בהתקיים אחת מבין החלופות הבאות, בתנאים הקבועים בהסכם המימון: **(1)** החברה תקבל מראש את הסכמת התאגיד הבנקאי בכתב. **(2)** החברה תיצור לטובת התאגיד הבנקאי בעת ובעונה אחת עם יצירת השעבוד השוטף לטובת אותו צד שלישי, שעבוד שוטף ובדרגה שווה, פרי פסו, ופרו ראטה בין התאגיד הבנקאי ובין הצד השלישי (לרבות בין כל צד נוסף אליו התחייבה ו/או תתחייב ליצירת שיעבוד כאמור), וזאת ללא כל צורך באישור התאגיד הבנקאי, להבטחת היתרה הבלתי מסולקת של החוב כלפי התאגיד הבנקאי. שעבוד זה יהיה בתוקף כל עוד האשראים לא נפרעו במלואם או עד שיבוטלו כל השעבודים השוטפים הכלליים כאמור שנוצרו לטובת הצד השלישי, לפי המוקדם. כן נקבעו הוראות ותנאים נוספים במסגרת הסכם המימון.

ב. החברה התחייבה לא לבצע מכירה של רוב נכסי החברה (למעט מכירה במהלך העסקים הרגיל של החברה ולמעט מכירה לתאגידים בשליטת החברה ו/או לתאגידים בשליטתם של אלה), במהלך תקופה של 12 חודשים רצופים ולמעט מכירה אשר תמורתה (בניכוי מיסים והוצאות) תשמש רק לביצוע עסקה או עסקאות לרכישת נכס או נכסים אחרים בתחום הנדל"ן או לביצוע השקעה או השקעות, בתחום פעילותה של החברה, על ידי החברה או חברה בת, במהלך תקופה של 12 חודשים העוקבים לאחר השלמת המכירה (למען הסר ספק, מובהר כי כל ההוצאות הקשורות בביצוע עסקאות או השקעות כאמור ייחשבו כשימוש לביצוע עסקה או השקעה כאמור), והכל למעט אם התקבלה לכך הסכמת התאגיד הבנקאי מראש. "**רוב נכסי החברה**" לענין סעיף זה - משמעם נכסים, לפי הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, שערכם הכולל, על-פי הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה האחרונים (מבוקרים או סקורים) שפורסמו טרם קרות האירוע הרלוונטי בדוחות הכספיים כאמור, מהווה למעלה מ- 50% מסך הנכסים של החברה במאוחד (לרבות מזומנים ושווי מזומנים, פיקדונות וניירות ערך סחירים) כאשר לסך הנכסים של החברה במאוחד יתווסף שווי נכסים במאוחד שנרכשו עד למועד קרות האירוע ושלא נכללו בסך נכסי החברה בדוחות הכספיים כאמור.

ג. החברה התחייבה לא לבצע שינוי של עיקר פעילותה שהינה בתחום הנדל"ן בישראל (למעט בדרך של העברת פעילות בין ולתאגידים מאוחדים של החברה), כפי שהם היו במועד הסכם המימון, והכל מבלי לקבל לכך את הסכמת התאגיד הבנקאי מראש.

ד. החברה התחייבה כי תהא רשאית לבצע חלוקה, בכפוף לקיומם של תנאים (אשר ייבחנו, בין היתר, על סמך הדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים של

החברה, בניכוי סכום החלוקה, היינו לאחר הפחתתה: (1) ההון העצמי של החברה אינו נמוך מ- 480,000,000 ש"ח. (2) ההון העצמי של החברה אינו נמוך משיעור של 29% מסך המאזן המאוחד של החברה. (3) המנה המתקבלת מחלוקת (1) חוב פיננסי נטו לבין (2) הכנסות תפעוליות נטו של הנכסים (NOI), לא תעלה על 15. (4) החברה אינה מצויה, ערב החלוקה בהפרת אמות המידה ולא תפר איזו מאמות המידה כתוצאה מביצוע החלוקה – וזאת על סמך הדוח הכספי המאוחד האחרון של החברה מבלי להביא בחשבון את תקופת הריפוי הקבועה ביחס לאמות המידה. (5) לא ארע אירוע הפרה ולא צפוי אירוע הפרה בעקבות החלוקה. (6) לא מתקיימים סימני אזהרה, כהגדרתם בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), תש"ל – 1970 (להלן בסעיף זה: "**תקנות ניירות הערך**"), בהתבסס על הדוחות הכספיים האחרונים שפרסמה החברה עובר לקבלת ההחלטה, או שככל ומתקיים סימן אזהרה כאמור בסעיף 10(ב)(14)(א) לתקנות ניירות הערך, דירקטוריון החברה קבע כי אין בקיומם של סימני האזהרה בכדי להצביע על בעיית נזילות. (7) החברה אינה מפרה איזו מהתחייבויותיה המהותיות כלפי התאגיד הבנקאי וביצוע החלוקה לא יגרום להפרת איזו מהתחייבויותיה המהותיות כלפיו. (8) ביחס לרווחים ראויים לחלוקה שהצטברו החל מיום 1.1.2023 – סכום החלוקה בכל שנה קלנדרית לא יעלה על 60% מסך הרווחים הראויים לחלוקה של החברה על פי חוק החברות, במועד הרלוונטי ובהתבסס על הדוחות הכספיים המאוחדים (רבעונים או שנתיים) אחרונים שפורסמו על ידי החברה עובר למועד החלוקה ("**סכום חלוקה מירבי**"). חלוקה של רווחים אשר מקורם ברווחי שיערוך (בניכוי המס המתייחס לשיערוכים) יהיו רק לאחר מימוש הנכס בפועל, דהיינו מכירתו. מובהר כי סכום שלא חולק בפועל בשנה קלנדרית מסוימת מתוך סכום החלוקה המירבי באותה השנה, יצטבר לזכותה של החברה, אשר תהא רשאית לחלקו בתקופות שלאחר מכן, בכפוף לקיומם של כל התנאים לעיל למעט מגבלת סכום החלוקה המרבי (להלן: "**יתרות נוספות לחלוקה**"). למען הסר ספק, מובהר כי החברה רשאית לחלק רווחים הראויים לחלוקה שהצטברו עד וכולל 31.12.2022, בכפוף לכל התנאים האמורים בסעיפים (1) – (7) לעיל (וללא המגבלה האמורה בסעיף (8) זה לעיל) ("**היתרות הקיימות לחלוקה**"). חלוקה של רווחים אשר מקורם ברווחי שיערוך (בניכוי המס המתייחס לשיערוכים) תהיה רק לאחר מימוש הנכס בפועל, היינו מכירתו. מובהר כי סכום החלוקה המרבי, היתרות הנוספות לחלוקה והיתרות הקיימות לחלוקה הם סכומים מצטברים ולא חליפיים.

ה. בנוסף, החברה התחייבה לתוספת ריבית במקרה של ירידת דירוג ו/או חריגה מאמות המידה הפיננסיות, בדומה לאמור בסעיפים 5.22 ו-5.23 לשטר הנאמנות, לאי ביצוע עסקאות בעלי שליטה במקרה של הפרת אמות המידה הפיננסיות, בדומה לאמור בסעיף 5.25 לשטר הנאמנות, לאי העברת שליטה בדומה לאמור בסעיף 7.1.21 לשטר הנאמנות, והכל בשינויים ובהתאמות

להתחייבויות החברה לתאגיד בנקאי.

1. החברה התחייבה כי בכל מקרה בו תתחייב כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') ו/או כל נושה שהעמיד אשראי בסך של 80 מיליון ש"ח ומעלה לעמוד ביחסים פיננסיים כלשהם, התאגיד הבנקאי יהיה רשאי להודיע לחברה בכל עת על הוספה של יחסים פיננסיים כאמור.
2. החברה התחייבה לעילות מקובלות להעמדה לפירעון מייד ובין היתר במקרים בהם החברה לא תעמוד בהתחייבויותיה כאמור לעיל ועל פי הסכם המימון.

(4) בטוחות

החברה העמידה לטובת התאגיד הבנקאי, בין היתר, שעבודים קבועים, ראשונים בדרגה, ללא הגבלה בסכום, על כל זכויותיה של החברה על פי חלק מהסכמי שכירות של החברה עם דלק ישראל המשקפים שכ"ד שנתי בהיקף שלא יפחת מ-20 מיליון ש"ח והתקבולים שיופקדו מכוחם לא יפחתו מהסך הנ"ל (המהווים כ- 30% מסך ההכנסות המייצגות השנתיות של החברה (במאחד וחלקה היחסי בחברות כלולות) מדמי שכירות). לצורך כך החברה נתנה הוראה בלתי חוזרת להעברת כל התקבולים בגין הסכמי השכירות ששועבדו כאמור לחשבון תקבולים בתאגיד הבנקאי.

4.3.4. שעבודים

לפרטים אודות שיעבודים של החברה ראו סעיפים 3.18 ו-4.3.3 לעיל וכן ביאור 20(א) לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023.

4.3.5. ערבויות

נכון ליום 31 בדצמבר 2023 החברה חתומה על ערבות מוגבלת בסכום של 50% מחוב מ. רוזנפלד (ראה ביאור 20(ג) לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023). לתאגיד בנקאי ולא יותר מסך של כ- 10,000 אלפי ש"ח. יתרת מלוא החוב של מ. רוזנפלד למועד זה הינה כ- 19,600 אלפי ש"ח (חלק חברה - 50%).

4.3.6. דירוג

א. ביום 15 ביוני 2023 פרסמה חברת הדירוג, מעלות **S&P**, דוח דירוג עדכני הקובע את הדירוג הסופי של החברה ושל אגרות החוב, לפיו נקבע דירוג חברה של "ilA" יציב, ודירוג אגרות החוב של "ila". לפרטים נוספים ראו דיווחים מידיים מיום 15 ביוני 2023 (מספרי אסמכתה: 2023-01-066300, 2023-15-066036), המובאים על דרך ההפניה.

ב. ביום 1 בינואר 2024, פרסמה חברת הדירוג, מעלות S&P, דוח דירוג עדכני הקובע את הדירוג של החברה ושל אגרות החוב, לפיו נקבע דירוג חברה של "iA-" " יציב, ודירוג אגרות החוב של "iA". לפרטים נוספים ראו דיווחים מידיים מיום 1 בינואר 2024 (מספרי אסמכתה: 2024-01-000379, 2024-15-000306), המובאים על דרך ההפניה.

4.3.7. ראו גם סעיף 7 לדוח הדירקטוריון וביאור 10(ה) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023.

4.4. הון חוזר

סעיף	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים ליום 31.12.2023 (באלפי ש"ח)	התאמות (לתקופה של 12 חודשים) (באלפי ש"ח)	סה"כ (באלפי ש"ח)
נכסים שוטפים	183,725	-	183,725
התחייבויות שוטפות	103,353	-	103,353
עודף ההתחייבויות השוטפות על הנכסים השוטפים	80,372	-	80,372

4.4.1. הרכב ההון החוזר

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

4.4.2.

מדיניות החברה היא לממן את ההון החוזר בעיקר באמצעות תזרים שוטף מנכסים וכן להתאים בין צרכי ההשקעות והנכסים הבלתי שוטפים לבין מקורות ארוכי טווח. נכון ליום 31 בדצמבר 2023 לחברה הון חוזר חיובי בסך של כ- 80,372 אלפי ש"ח לעומת גרעון בהון החוזר בסך של כ- 259,145 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2022. הגידול בהון החוזר נובע בעיקר מגידול במזומנים ושווי מזומנים ובניירות ערך סחירים ומהעמדת הלוואות ואגרות חוב לזמן ארוך מחד ומפרעון הלוואות לזמן קצר מאידך. לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 לחברה תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת בסך 9,169 אלפי ש"ח. לעומת תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 בסך 27,602 אלפי ש"ח שנבע בעיקרו כתוצאה מעליה במלאי מקרקעין. ראו גם סעיף 5 לדוח הדירקטוריון ליום 31.12.2023.

.4.5 מדיניות אשראי

.4.5.1 אשראי ספקים

לחברה אין ספקים מהותיים

.4.5.2 אשראי לקוחות

לקוחות החברה הינם השוכרים בנכסיה. ככלל, דמי השכירות משולמים בגין חודש או רבעון מראש.

.4.6 מיסוי

לפרטים בדבר דיני המס החלים על החברה, ראו ביאור 2(ט) וביאור 14 לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023.
לפרטים בדבר שומת ארנונה רטרואקטיבית שהוצאה ביחס לנכס מסוים ראו ביאור 20(ב) לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023.

.4.7 סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם

.4.7.1 החברה, בהיותה הבעלים או החוכר של נכסי מקרקעין, אחראית על-פי דין להפרות דין, לרבות בתחום דיני ההגנה על הסביבה, המתבצעות במקרקעין שבבעלותה או במקרקעין שהיא חוכרת.

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

כאמור לעיל, החברה משכירה נכסים לדלק ישראל המפעילה תחנות דלק בנכסים. למיטב ידיעת החברה, דלק ישראל מבצעת באופן שוטף סקרי קרקע וקידוחי ניטור למי תהום על-מנת לאתר זיהומי קרקע ומים תקופתיים בתחנות הדלק.

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

ו/או תשלום שתאלץ לשאת בו בקשר עם אחריות דלק ישראל על פי הסכמי השכירות האמורים ובהתאם להוראות שנקבעו בהסכמים אלו. לפרטים נוספים אודות הסכמי השכירות של החברה עם דלק ישראל ראו בתקנה 22 בפרק ד' המצורף לדו"ח זה.

4.7.3

בנוסף, החברה משכירה לחברות סלולר אתרים לצורך התקנה והפעלה של אנטנות סלולאריות ומשדרים זעירים, בהיקפים שאינם מהותיים. למיטב ידיעת החברה, נכון למועד הדו"ח, מותקנות בשטחי החברה 2 אנטנות.

על פי ההסכמים שנחתמו בין החברה לבין חברות הסלולר, האחריות בגין קבלת האישורים הנדרשים על-פי דין לשם הקמת והפעלת האנטנות, מוטלת על חברות הסלולר. בנוסף מתחייבות חברות הסלולר לעמוד בהוראות הבטיחות על-פי דין ואחריות לשאת בחבות המוטלת עליהן על פי דין. בנוסף, מתחייבות חברות הסלולר לבטח, בין היתר, את חבותן על-פי דין בגין פגיעה או נזק העלולים להיגרם לצדדים שלישיים עקב פעילותן במושכר וכן לשפות במקרה הצורך את החברה.

4.7.4

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

4.8 מגבלות ופיקוח על פעילות התאגיד

4.8.1

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

4.8.2

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

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

4.8.3. הליכי תכנון ובנייה

מכוחו של חוק התכנון והבניה אישרה המועצה הארצית לתכנון ולבניה את תוכנית המתאר הארצית לתחנות תדלוק תמ"א 18, התשמ"ו-1986, ("תמ"א 18") הקובעת, בין היתר, תנאים וקריטריונים להקמתן של תחנות תדלוק תוך מניעת מפגעים בטיחותיים, תחבורתיים וסביבתיים; מרחקים מינימליים בין תחנות תדלוק; מרחק מזערי בין מיכלי הדלק ובין משאבות התדלוק לבין בנייני מגורים ומבני ציבור, ומרחק מזערי של תחנות תדלוק מצומת או ממחלף. על פי תיקון מס' 4 לתמ"א 18 מוסמכות הוועדות המקומיות לתכנון ובניה לאשר הקמת תחנות תדלוק בכל איזור בנוי, באיזור המיועד למגורים, למשרדים, למסחר ועוד (בעוד שקודם לכן הסמכות של הוועדות המקומיות היתה באיזורי תעשייה או איזורים משולבים לתעשייה ולמסחר).

4.8.4.

חלק מהקרקעות בהן מחזיקה החברה, הן קרקעות הנמצאות בבעלות רשות מקרקעי ישראל, ומוחכרות לחברה בהסכמי חכירה. על זכויות החברה בקרקעות כאמור ועסקאות בקשר עמן חלות הוראות חוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ך-1960, תקנות וההוראות מכוחו וכן ההוראות החוזיות הקבועות בהסכמי החכירה, לרבות בקשר עם שינוי ייעוד וניצול הזכויות בקרקע ומגבלות בעניין העברת זכויות ושעבודים. כמו כן, הארכת זכויות חכירה עם רמ"י כפופה לאישורה ולתנאים שיהיו מקובלים עליה במועד הארכה. בנוסף, החברה עשויה לשאת בתשלומים שונים לרמ"י כגון: דמי היתר, דמי היוון ודמי חכירה.

4.8.5.

חקיקה בנושא מיסוי מקרקעין, ובכלל זאת חוק מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה), התשכ"ג-1963, עשויה להיות רלוונטית לפעילות החברה, במקרה בו תחליט החברה לרכוש ו/או למכור נכסי נדל"ן. חקיקה זו משפיעה על התמורה המתקבלת מכירת נכס או התמורה שתשולם ברכישתו בהתאם.

4.8.6.

הפעילות בתחום הנדל"ן מושפעת אף משיעורי הארנונה המשתנים, מחקיקה בתחום רישוי העסקים, מיסוי המקרקעין כאמור והמיסוי העירוני לרבות היטלי השבחה המוטלים על עסקאות בנכסי מקרקעין.

4.8.7.

על פעילות החברה בתחום השכרת נכסים חלים גם חוק השכירות והשאיילה, תשל"א-1971, חוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג-1973 וחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1971 בכל הנוגע להסכמים השונים בהסכם מתקשרת החברה עם שוכרים ועם גופים אחרים.

מגבלות ורגולציה בהיבט של הגבלים עסקיים:**4.8.8. הגבלים עסקיים**

במסגרת פעילותה של החברה, בין היתר, היא עשויה לרכוש או למכור מניות בתאגידים שהם בעלי זכויות בנכסי מקרקעין ו/או לבצע עסקאות לרכישת ו/או מכירת ו/או השכרת נכסים, אשר עשויות לחייב, בנסיבות מסויימות, קבלת אישור

הממונה על התחרות בהתאם לחוק התחרות הכלכלית, התשמ"ח-1988 ("חוק התחרות הכלכלית"). כמו כן, לעיתים הסדרים של החברה עם שוכרים או עם שותפים עסקיים עשויים לחייב, בנסיבות מסויימות, קבלת אישורים בהתאם לחוק התחרות הכלכלית.

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

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

בחוק משק הדלק (קידום התחרות), התשנ"ד-1994, נקבע כי חברת דלק לא תתקשר בחוזה להקמת תחנת תדלוק או בחוזה בלעדיות (למעט חוזה בלעדיות המתייחס לתחנת תדלוק המצויה במקרקעין שבבעלות חברת הדלק או בחכירה של חברת הדלק מרשות מקרקעי ישראל) אם במרחק אווירי של 1 ק"מ (בדרך עירונית) או 10 ק"מ לאורך כבישים (בדרך אחרת), מהמקום שבו נמצאת או תוקם תחנת התדלוק, נמצאת תחנת תדלוק אחרת, שבה נמכר דלק של אותה חברת דלק. עוד קובע החוק כאמור כי האמור לעיל יחול, בשינויים המחוייבים, גם על מפעיל תחנת התדלוק, באם במרחקים המפורטים לעיל יש לאותו מפעיל זכות להפעיל תחנת תדלוק נוספת. הוראה זו בתוקף עד ליום 31 ביולי 2024.

הסכמים עם תחנות תדלוק

4.8.9

בימים 9.7.2017 ו- 26.12.2017, פרסמה רשות התחרות דוח להערות הציבור, הבוחן, לשיטתה, את התחרות בענף תחנות התדלוק. על פי הדוח כאמור קיימים פערי מחירים משמעותיים בין חברות הדלק הגדולות לקטנות. עוד צוין, כי באזורים בהם קיימת חברת דלק קטנה, יש לכך השפעה גם על מחירי הדלק אותם גובות החברות הגדולות. בהתאם, בדוח כלולות המלצות בדבר צעדים שלכאורה אמורים לסייע בהגדלת הפריסה של חברות קטנות ולקידום התחרות בענף, ובכלל זה הגבלת התקופה בהתאם למהות ההתקשרות ולתנאים המסחריים של כל התקשרות. נכון למועד הדוח, המלצות הדוח טרם אומצו באופן רשמי, ומשכך בשלב זה קשה לאמוד את השפעתן על החברה.

4.9 הסכמים מהותיים

לפרטים אודות הסכמי השכירות של החברה עם דלק ישראל, ראו תקנה 22 בפרק ד המצורף לדוח התקופתי.

4.9.1 הסכם שליטה משותפת

ביום 28 במרץ 2021, חתמו להב וב.ג.מ (ביחד בסעיף זה- "**הצדדים**") על הסכם שליטה משותפת בחברה, אשר נועד להסדיר את מערכת היחסים ביניהן בכל הנוגע להחזקותיהן בחברה כ"דבוקת שליטה". ביום 25 במאי 2022, על רקע ההנפקה של החברה ובכפוף להשלמתה, חתמו הצדדים על תיקון להסכם הנ"ל, לצורך עדכון של מערכת היחסים ביניהם כ"דבוקת שליטה" בחברה, לאחר הפיכתה לתאגיד מדווח (ההסכם והתיקון הנ"ל ביחד- "**הסכם השליטה המשותפת**"). יובהר כי החברה אינה צד להסכם השליטה המשותפת.

במסגרת הסכם השליטה המשותפת, התחייבו הצדדים להצביע באופן זהה ביחס לנושאים שעל סדר היום באסיפה הכללית של בעלי מניות החברה, וככל שהם לא יצליחו להגיע להסכמה ביחס לנושא שעולה על סדר היום, הם יצביעו נגד.

על אף האמור לעיל, בכל אסיפת בעלי מניות של החברה שעל סדר יומה יהא קבלת החלטות על מינוי דירקטורים רגילים בחברה, יצביע כל צד, בעד מינוי מועמד/ים לדירקטוריון החברה (או נגד פיטוריו של כל דירקטור כאמור), ככל שרלוונטי, כמפורט להלן: החזקה של כל 8% בהון המניות המונפק של החברה תקנה לכל צד זכות להציע מועמד אחד לכהונה כדירקטור רגיל בחברה, ובלבד שצד לא יהיה זכאי להציע יותר משלושה מועמדים לכהונה כדירקטורים רגילים בחברה, והצד השני יצביע בהתאם להצעה הנ"ל. על אף האמור לעיל, הוסכם כי כל עוד יחזיק כל צד ב-20% או יותר מהון המניות המונפק של החברה, אזי יהיה כל צד רשאי להציע מחצית מהמועמדים לכהונה (מטעם הצדדים) כדירקטורים רגילים בחברה והצד השני יצביע בהתאם להצעה הנ"ל. ירד שיעור החזקותיו של צד מתחת ל-8% מהון המניות המונפק של החברה, הוא לא יהיה זכאי להציע מועמד לכהונה כדירקטור רגיל בחברה, אך התחייבותו להמשיך ולהצביע באסיפות בהתאם להוראות ההסכם השליטה המשותפת, תעמוד בעינה.

בכל אסיפה של החברה שעל סדר יומה תעמוד החלטה על מינוי דירקטורים חיצוניים ודירקטורים בלתי תלויים לחברה, יצביע כל צד בעד מינוי הדירקטורים האמורים אשר הוסכמו על הצדדים.

הסכם השליטה המשותפת קובע כי בכפוף לכל דין, להוראות הסכם בעלי המניות (ראו סעיף 4.9.3 להלן) ולצרכי תזרים המזומנים ותכנית ההשקעות של החברה, יפעלו הצדדים לכך שממועד חתימת הסכם השליטה המשותפת, תחלק החברה, מידי שנה, לפחות 25% מן הרווחים (כמשמעם בסעיף 302 לחוק החברות) הראויים לחלוקה, כדיבידנד בין בעלי מניותיה, כפי חלקם היחסי בהון המניות המונפק והנפרע של החברה באותה עת. כמו כן, הובהר כי אין באמור לעיל כדי לגרוע מסמכותו של דירקטוריון החברה להכריז על חלוקות דיבידנדים נוספות בכל עת.

הסכם השליטה המשותפת קובע התחייבויות נוספות בין הצדדים, ובין היתר, הוראות בדבר הגבלות על עבירות או שעבוד של מניות, איסור על מכירת מניותיהם של הצדדים עד מרץ 2023, זכות הצעה ראשונה וזכות הצטרפות למכירה (למעט במקרים חריגים שנקבעו בהסכם השליטה המשותפת), מנגנון ליישוב מחלוקות (Bmby) וכיו"ב, בנוסחים מקובלים.

4.9.2 הסכם הצבעה בין ב.ג.מ לבין נ.ג.ד.מ

ביום 24 במאי 2021, חתמו ב.ג.מ ונ.ג.ד.מ על הסכם הצבעה אשר נועד להסדיר את מערכת היחסים בניהן בכל הנוגע להחזקותיהן בחברה ("הסכם ההצבעה"). יובהר כי החברה אינה צד להסכם ההצבעה.

במסגרת הסכם ההצבעה, התחייבה נ.ג.ד.מ להצביע בכל האסיפות הכלליות של החברה בהתאם להצבעות של ב.ג.מ ולצורך כך אף מסרה לב.ג.מ יפוי כוח המאפשר לב.ג.מ להשתתף ולהצביע באסיפות הכלליות כאמור בשם מניותיה של נ.ג.ד.מ. עוד נקבע, כי האמור לעיל לא יחול ביחס למניות אשר יימכרו על ידי נ.ג.ד.מ לצדדים שלישיים.

בנוסף, התחייבה נ.ג.ד.מ במסגרת הסכם ההצבעה לקבל על עצמה (ביחס למניות המוחזקות על ידיה) את כל התחייבויותיה של ב.ג.מ. מכוח הסכם דבוקת השליטה והסכם בעלי המניות. כמו כן, הסכם ההצבעה קובע התחייבויות נוספות בין הצדדים, ובין היתר, הוראות בדבר הגבלות על עבירות של מניות (כגון זכות סירוב ראשונה, זכות הצטרפות וחובת הצטרפות).

4.9.3 הסכם בעלי מניות החברה

ביום 8 ביולי 2021, חתמו להב, ב.ג.מ ודלק פטרוליום בע"מ ("דלק פטרוליום") על הסכם בעלי מניות, אשר נועד להסדיר את מערכת היחסים של הצדדים כאמור כבעלי מניות בחברה. ביום 26 במאי 2022, על רקע ההנפקה של החברה, חתמו להב, ב.ג.מ ודלק פטרוליום על תיקון להסכם הנ"ל, לצורך עדכון של מערכת היחסים ביניהן כבעלי מניות בחברה, לאחר הפיכתה לתאגיד מדווח (ההסכם והתיקון הנ"ל ביחד - "הסכם בעלי המניות"). יובהר כי החברה אינה צד להסכם בעלי המניות.

במסגרת הסכם בעלי המניות, התחייבו להב וב.ג.מ, כל אחת ביחס לעצמה, כלפי דלק פטרוליום, כי על אף האמור בתקנון החברה, כל עוד דלק פטרוליום תחזיק למעלה מ-15% מהון מניות החברה, כל אחת מהן תצביע באסיפה הכללית של בעלי מניות החברה, בעד מינוי שני מועמדים למינוי לכהונה כדירקטורים אשר יוצעו על ידי דלק פטרוליום. היה ודלק פטרוליום תחזיק לפחות 10% מהון מניות החברה, אך פחות מ-15% מהון מניות החברה, כל אחת מבין להב וב.ג.מ תצביע באסיפה הכללית של בעלי מניות החברה, בעד מינוי מועמד אחד למינוי לכהונה כדירקטור אשר יוצע על ידי דלק פטרוליום.

במסגרת הסכם בעלי המניות נקבע כי כל עוד לא יקבל דירקטוריון החברה החלטה אחרת בהתאם להוראות סעיף זה להלן, תחלק החברה מדי שנה בשנה דיבידנד בשיעור שלא יפחת מ-25% מרווחיה הניתנים לחלוקה בהתאם לדין (ומובהר כי כל החלטה בדבר חלוקה בשיעור העולה על 25% תתקבל ותתבצע על פי קביעת הדירקטוריון ברוב רגיל).

במסגרת הסכם בעלי המניות נקבע כי החלטות באסיפה הכללית ובדירקטוריון החברה, לפי העניין, תתקבלנה ברוב רגיל מלבד ההחלטות המפורטות להלן, שכל עוד החברה לא הנפיקה מניות לציבור ועד למועד הנפקה כאמור, קבלתן תחייב הסכמה של בעלי המניות, המחזיקים ב-82.5% מהון המניות המונפק בחברה (אם ההחלטה נתונה לאישור אסיפה כללית), או הסכמה של לפחות דירקטור אחד שמונה על ידי דלק פטרוליום (אם ההחלטה נתונה לאישור דירקטוריון החברה), וזאת, ככל שבאותה עת, מחזיקה דלק פטרוליום ב-17.5%, לכל הפחות, מהון המניות המונפק של החברה:

- אישור עסקאות בעלי עניין וצדדים קשורים, לרבות חיוב בדמי ניהול בגין שירותים מקצועיים, מחירי העברה וכיו"ב, למעט עסקאות זניחות. לעניין זה, "עסקה זניחה" משמעה - עסקאות בסכום מצטבר של לא יותר מחצי מיליון ש"ח לשנה.
- מכירת נכס מהותי או נכסים מהותיים של החברה במסגרת עסקה אחת, ככל ששוים הכספי של נכס מהותי או נכסים מהותיים כאמור עולה על 20% מהונה העצמי של החברה.
- שינוי מהותי בתחומי עיסוקה של החברה.
- עסקאות שלא בתחומי עיסוקה של החברה במועד חתימת ההסכם; לעניין זה "תחומי עיסוקה של החברה" - ייזום ואחזקה תפעול וניהול של נדל"ן לרבות בתחנות דלק.
- החלטה על גיוס הון לחברה בדרך של הקצאת מניות לבעלי המניות בחברה ו/או מי מהם (להבדיל מהנפקה לציבור בכפוף להוראות ס"ק (ו) להלן), כאשר המשמעות האופרטיבית שלה תהיה דילול חלקו היחסי של בעל מניות בחברה לעומת חלקו במועד קבלת ההחלטה.

- החלטה על הנפקת מניות החברה לציבור לפי שווי חברה של מתחת ל- 250 מיליון ש"ח. כן הוסכם, כי שווי החברה להנפקה יופחת בגין כל סכום דיבידנד שיחולק לאחר חתימת ההסכם עד למועד הגיוס, ויעמוד על סך השווה ל-250 מיליון ש"ח בניכוי כל סכום דיבידנד שיחולק לאחר חתימת ההסכם עד למועד הגיוס.
 - החלטה על ביצוע הקצאה פרטית של מניות.
 - אישור עסקת מיזוג של החברה עם חברה אחרת, אשר כתוצאה ממנה ידוללו אחזקות בעלי המניות בחברה או אישור עסקה למכירת כל או עיקר נכסי החברה.
 - החלטה בקשר עם מימון החברה, בין בדרך של גיוס הלוואות בעלים ובין בדרך של גיוס מימון מצד שלישי ובלבד שבמסגרתו נדרשת הגדלת ערבויות מצד דלק פטרוליום או העמדת בטוחות על ידי דלק פטרוליום או שעבוד נכסי דלק פטרוליום או איזה מהם.
 - החלטה בדבר פירוק החברה לרבות פירוק מרצון.
 - החלטה בדבר תיקון תקנון החברה, אשר יש בה לשנות את טיב הזכויות הצמודות למניות החברה, לרבות לעניין הזכות למינוי דירקטורים, אך למעט שינוי תקנון שיידרש בהתאם לדין במסגרת הליך הנפקה לציבור של ניירות ערך של החברה.
 - מינוי של מנהלה הכללי של החברה (ובלבד שלא יישלל מינוי כאמור מטעמים לא סבירים). מובהר, כי הזכות להתנגד למינוי מנהל כללי הינה לפעמיים רצופות בלבד, באופן שלאחר שתמומש זכות ההתנגדות כאמור פעמיים, יפקע ס"ק זה מאליו, ביחס לאפשרות המינוי השלישית שיבקשו להביא להצבעה, כך שניתן יהיה למנות "מועמד שלישי" גם מבלי לקבל רוב מיוחד בהצבעה אלא רוב רגיל. מובהר, כי ככל שמונה מנכ"ל "כמועמד שלישי", קרי, לאחר שנעשה שימוש בהוראות סעיף זה (לאחר פסילת שני מועמדים ברציפות על ידי דלק פטרוליום), הוראות סעיף זה ימשיכו לחול על מינוי חדש של מנכ"ל לאחר שהמנכ"ל האמור (אותו מועמד שלישי) יסיים את תפקידו ויתבקש למנות מנכ"ל אחר תחתיו, וכך הלאה.
 - כל החלטה בדבר שינוי מדיניות הדיבידנד של החברה כאמור לעיל.
- הסכם בעלי המניות קובע התחייבויות נוספות בין הצדדים, ובין היתר, הוראות בדבר הגבלות על עבירות או שעבוד של מניות, זכות הצעה ראשונה (למעט במקרים חריגים שנקבעו בהסכם בעלי המניות) וכיו"ב, בנוסחים מקובלים.

4.9.4 הסכם בעלי מניות עם רגנאר

ביום 19 בפברואר 2023, ובד בבד עם התקשרות החברה בהסכם ההשקעה, חתמו להב, ב.ג.מ., נ.ג.ד.מ., דלק פטורליום, רגנאר והחברה על הסכם בעלי מניות, אשר נועד להסדיר את מערכת היחסים של הצדדים כבעלי מניות בחברה (בסעיף זה – "**הסכם בעלי המניות**"), אשר יהיה בתוקף עד למועד ה-IPO (כהגדרת המונח בסעיף 1.3.1 לעיל) אשר עיקריו כדלקמן:

א. ניתנו זכויות וטו לרגנאר לפיהן החלטות בנושאים מסוימים לא יתקבלו מבלי שהתקבל אישורה מראש של רגנאר אשר עיקרם: (1) התקשרות עם בעלי המניות או גופים קשורים או בני משפחה ולמעט עסקאות מסוימות שנקבעו בין החברה ו/או חברות בשליטתה לבין "דלק" חברת הדלק הישראלית בע"מ ו/או חברות בשליטה וכן למעט עסקאות שנקבעו בין החברה ו/או חברות בשליטתה לבין להב אנרגיה בע"מ ו/או חברות בשליטתה; (2) שינוי מבני; (3) כניסה לתחום פעילות מהותי חדש או יציאה מתחום פעילותה של החברה; (4) מכירת כל או רוב נכסי החברה ו/או פעילותה; (5) הקצאת ניירות ערך המירים למניות בחברה לעובדים, נושאי משרה ו/או נותני שירותים בשיעור העולה במצטבר על 10% מהון המניות בדילול מלא.

ב. כמו כן, הסכם בעלי המניות קובע הוראות בדבר הגבלות על עבירות או שעבוד של מניות, ובין היתר, זכות סירוב ראשון שנתנה רגנאר לבעלי המניות האחרים; זכות הצטרפות של רגנאר למכירה של מניות להב ו/או ב.ג.מ. במקרה של מכירת שליטה; זכות גרירה של להב ו.ג.מ. את רגנאר במקרה של מכירת שליטה; זכות מצרנות.

ג. בנוסף, בהתאם להסכם בעלי המניות, ככל שהחברה לא תשלים IPO עד לתום שלוש שנים ממועד ההשלמה של הסכם ההשקעה (כאמור בסעיף 1.3.1 לעיל), אזי כל עוד לא הושלם ה-IPO, תחלק החברה לא יאחר מחלוף 100 ימים לאחר תום כל שנה קלנדארית, דיבידנד בשיעור של שישים אחוזים (60%) לפחות מהרווח הנקי השנתי שלה (לא כולל רווח כתוצאה משערוך נכסים) ביחס לשנה הקלנדארית החולפת, על פי הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה, וזאת החל משנת 2027 (על פי דוחותיה הכספיים השנתיים של החברה בגין שנת 2026), ולאחר אישורם של דוחות אלה על ידי דירקטוריון החברה, וזאת בכפוף להתחייבויות קיימות של החברה כלפי נושים במועד ההשלמה (כהגדרתו לעיל), להתחייבויות כלפי מחזיקי אגרות חוב של החברה ולמבחני החלוקה הקבועים בחוק החברות.

עוד נקבע כי ההסכמים הקודמים בין להב, ב.ג.מ., נ.ג.ד.מ. ודלק פטורליום (או חלקם) כמפורט בסעיף 4.9 זה לעיל, הינם בתוקף ומחייבים את הצדדים להם לכל דבר ועניין.

4.10. הסכמי שיתוף פעולה

4.10.1. הסכם שיתוף פעולה עם אזורים בנין (1965) בע"מ

א. ביום 14.4.2021, נחתם הסכם שיתוף פעולה בין החברה לבין אזורים בנין (1965) בע"מ (בסעיף זה: "**אזורים**") הסכם לשיתוף פעולה. במסגרת שיתוף הפעולה הוסכם כי החברה תביא בפני אזורים כל הזדמנות עסקית להקמת פרויקטים באיזה ממקרקעי תחנות הדלק שבכוונת החברה לבצע בשיתוף פעולה עם צדדים שלישיים, כאשר לאזורים תהיה הזכות הראשונה שתוצג בפניה ההזדמנות העסקית. אזורים תהיה רשאית להחליט לפי שיקול דעתה הבלעדי, האם לכלול את ההזדמנות העסקית ברשימת הפרויקטים (כהגדרתם להלן) וליזום ולבצע אותו במסגרת העסקה המשותפת בהתאם להסכם שיתוף הפעולה, כך שיוקם על ידי אזורים ודלק נכסים בחלקים שווים (50%-50%) ("**שיתוף הפעולה**"). לענין זה "**פרויקטים**" – פרויקטים שיזמו הצדדים על מקרקעי תחנות הדלק אשר ייעודם שונה/ישונה למטרות מגורים או למטרות של מגורים בשילוב מסחר ו/או משרדים. פרויקטים שאינם מיועדים לפי שיקול דעתה של החברה לשינוי יעוד למטרות האמורות בהגדרה לרבות פרויקטים המיועדים למסחר או משרדים אך לא כוללים מגורים, לא יכללו בהגדרת פרויקטים. הוסכם כי החלטות עקרוניות בקשר לפרויקטים לרבות אופן קידום תוכניות, בחירת יועצים לפרויקטים מרכזיים, קביעת עלויות וכיו"ב יתקבלו על ידי הצדדים בשיתוף פעולה, וכן נקבע מנגנון במקרה של אי הסכמה בעניינים אלו.

ב. ככל שאזורים תבחר שלא להיענות להצעתה של דלק נכסים תוך 30 יום ממועד קבלת מידע רלוונטי, תהא רשאית החברה להוציא לפועל את הפרויקט עם כל צד שלישי שהוא.

ג. ביחס לפרויקטים אשר המקרקעין שלהם מצויים בבעלות צדדים שלישיים, יפעלו החברה ואזורים לרכישת הזכויות של המקרקעין כאמור מבעליו, בהתאם לשיעור ההחזקות שלהם במסגרת שיתוף הפעולה (50%-50%). ביחס לפרויקטים אשר המקרקעין שלהם מצויים בבעלות החברה, הצדדים יקדמו את הפרויקטים כאמור רק לאחר ובכפוף למכירת 50% מהזכויות במקרקעין כאמור מהחברה לאזורים, וזאת על פי שווי שיוסכם על ידי הצדדים ובתנאי שוק מקובלים.

ד. כך נקבע כי לאחר השלמת רכישת מקרקעי פרויקט, אזורים תהא אחראית, לניהול של הפרויקט בכל התחומים, לרבות ניהול תכנון, ניהול הביצוע, פיקוח על, ניהול מכרזים ובחירת ספקים וקבלנים, ניהול מו"מ עם הגורם המממן, שיווק, כספים, הנהלת חשבונות, רישום, חברה משכנת, שירות לקוחות

וכיוצ"ב. מובהר כי הניהול כאמור יעשה בהתאם להחלטות של ועדה מנהלת אשר תכלול נציגות שווה של החברה ושל אזורים.

ה. הסכם השת"פ כולל גם הוראות מקובלות בקשר עם אופן מימון הפרויקטים (יצוין כי בין היתר הוסכם כי עד לקבלת מימון להקמת הפרויקט על ידי גורם מממן, כל צד יעמיד את ההון העצמי הדרוש בדרך של הלוואת בעלים בהתאם ליחס ההחזקות), ניהול הכספים והתחשבות, זכות קדימה במקרה של מכירת פרויקט, מנגנון הפרדות, מנגנון למקרה של "קפאון" בהחלטות וכיוצ"ב.

ו. תוקפו של הסכם השת"פ הינו לחמש שנים ממועד חתימתו, כאשר הסכם השת"פ ימשיך לחול על פרויקטים שביחס אליהם החלו הצדדים לשתף פעולה עובר לתום חמש השנים האמורות.

ז. לעניין פרויקטים אשר הסכם זה חל עליהם נכון למועד הדו"ח ראו סעיפים 3.18.1 ו-3.20 לעיל.

4.10.2 הסכמי מסגרת להקמת תחנות בסמוך לכביש 6

החברה התקשרה בהסכמי מסגרת עם שישה קיבוצים ויישובים, שעניינם בחינת אפשרות להציע מיקומים להקמת פרויקט של תחנות דלק, מתחם מסחרי וחנויות נוחות כשהכניסה והיציאה אל המתחמים תתאפשר מתוך כביש 6 ("חוצה ישראל"), וזאת במסגרת פניה לחברת כביש חוצה ישראל בע"מ ("חוצה ישראל בע"מ") כמענה לפרסום "קול קורא" שפורסם על ידה ושעניינו הליכי תכנון לפתיחת קטעים שונים של כביש חוצה ישראל. במסגרת ההסכמים כאמור הוסכם כי החברה והקיבוץ או היישוב (לפי העניין) יפעלו להציע הצעות בהן יוצעו המגרשים השייכים לקיבוצים והמושבים הסמוכים לכביש חוצה ישראל במסגרת הקול הקורא וככל שההצעה תתקבל על ידי חוצה ישראל הצדדים יפעלו במשותף להקמת מתחם תחנת תדלוק ושירותים נוספים וכן שימושים נוספים, ובכלל זה הכנת תוכנית חדשה על שטחים נוספים במגרש שתשנה את יעוד המגרש לשטח למסחר ו/או לתעסוקה. ההסכמים האמורים כפופים להתקיימות של תנאים מתלים, ובין היתר, לאישור עקרוני בכתב של חוצה ישראל בע"מ, אישור תוכניות הבניה ואישור רשות מקרקעי ישראל. יצוין כי ביום 3 במאי 2022 התקבלה התייחסות חוצה ישראל בע"מ למענה החברה לקול הקורא במסגרת ההתקשרויות האמורות. בהתאם להתייחסות חוצה ישראל בע"מ. ביחס לשתי פניות שהגישה החברה, נמסר כי לא קיימת מניעה להתקדם בפרויקטים וכי יש היתכנות להקמת תחנות הדלק במיקומים שהוצעו על ידי החברה), ביחס לפנייה אחת קיימת מניעה חלקית להמשך התקדמות הפרויקט וביחס לשלוש פניות קיימת מניעה. החברה בוחנת את משמעות התייחסות חוצה ישראל בע"מ ואת המשך התכנון במיקומים השונים.

מובהר כי אין כל וודאות שההתקשרויות הנ"ל יצאו לפועל וכאמור כפופות לתנאי ואישורים שטרם התקיימו ואף אין וודאות שיתקיימו.

4.11. הליכים משפטיים

החברה אינה צד להליכים משפטיים מהותיים. ראו ביאור 19 ב לדוחות הכספיים ליום 31.12.2023.

4.12. יעדים ואסטרטגיה עסקית

4.12.1 החברה נוהגת לבחון את תכניתיה ויעדיה האסטרטגיים מעת לעת ולעדכנם בהתאם להתפתחויות שחלות בתחום פעילותה, למפת התחרות ולהשפעות מאקרו כלכליות.

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

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

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

4.12.5 כמו כן, החברה בוחנת מעת לעת, אפשרות של מיזוגים ו/או רכישות ו/או שותפויות עם חברות הפועלות בתחום הפעילות של החברה.

4.13. צפי להתפתחות בשנה הקרובה

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

במהלך שנת 2024, בכוונת החברה להתמקד, בין היתר, בפעולות הבאות: להמשיך לפעול לחידוש הסכמי שכירות במחירים התואמים את מצב השוק ואת הסטנדרטים המקובלים לדמי שכירות. להמשיך לפתח את נכסי החברה תוך ניצול זכויות בנייה קיימות וקידום תוכניות בניין עיר לתוספת זכויות או לשינוי ייעוד. הגדלת החזקות בחברות כלולות או בנכסים בהם קיימים שותפים אחרים. איתור נכסים מניבים נוספים והזדמנויות רכישה נוספות של קרקעות הכלולות בתחום הפעילות של החברה.

המידע האמור בדבר היעדים והאסטרטגיה העסקית, צפי להתפתחות בשנה הקרובה ואופן מימוש התוכנית האסטרטגית והשפעתה על תוצאותיה הכספיות של החברה, הן בשנה הקרובה והן בעתיד, הינו מידע צופה פי עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, והוא עלול להתממש באופן שונה, לרבות באופן שונה מהותית, כתוצאה מגורמים שאינם בשליטת החברה ובכלל זה כתוצאה מהשפעת גורמים מאקרו כלכליים או ענפיים או מגורמים הקשורים לגורמי הסיכון של החברה כאמור בסעיף 4.14 להלן.

4.14. דיון בגורמי סיכון

החברה חשופה לגורמי הסיכון המהותיים הבאים:

4.14.1. סיכוני מאקרו

א. מיתון או האטה כלכלית במשק

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

ב. שיעור הריבית במשק

שינויים בשיעורי הריבית במשק עשויים להשפיע על הלוואות שניתנו לחברה ועל עודפי המזומנים של החברה, וכן על שווי נכסי החברה, כך שאם שיעורי הריבית יעלו, התשואה הנדרשת על הנכסים תעלה ושווי הנכסים עלול לפחות ולהיפך. כמו כן, עלייה בריבית עלולה להשפיע על הוצאות המימון ומחיר החובות של החברה לתאגידים פיננסיים וכן עשוי להשפיע על אמות המידה הפיננסיות אליהן התחייבה החברה. ראו גם סעיף 2.2 לעיל.

ג. המצב הביטחוני-מדיני

התדרדרות משמעותית במצב הביטחוני בישראל, עלולה לגרום לירידה בביקושים לשטחים המיועדים להשכרה ולעלייה בעלות העובדים בשל מחסור בכוח אדם. ראו גם סעיף 2.2 לעיל לעניין השפעות מלחמת חרבות ברזל.

ד. אינפלציה ושינויים במדד המחירים לצרכן

תזרימי המזומנים של החברה מדמי שכירות, חשופים לשינויים במדד המחירים לצרכן. כמו כן, מימון אשראיים הצמודים למדד חשופים גם הם לשינויים במדד. ראו גם סעיף 2.2 לעיל.

ה. סיכוני סייבר ואבטחת מידע

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

ו. קשיי מימון

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

4.14.2. סיכונים ענפיים**א. מדיניות ממשלתית**

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

ב. אישורים מרשויות

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

ג. ירידה בביקוש לשטחי השכרה

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

ד. יכולת מימוש נכסים

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

ה. חשיפה לענף הדלק

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

ו. איתנות פיננסית של השוכרים

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

ז. שינויים חקיקתיים ורגולטוריים

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

ח. תחרות

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

ט. עלויות הפעלת נכסי נדל"ן מניב

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

4.14.3 סיכונים מיוחדים לחברה

א. תלות בדלק ישראל כשוכרת מרכזית

כאמור בסעיף 3.14 לעיל, לחברה יש תלות בדלק ישראל כשוכרת מהותית של נכסי החברה. הכנסות החברה מדמי שכירות מדלק ישראל מהוות את עיקר הכנסות החברה מדמי שכירות (כ- 77% מסך הכנסות החברה מדמי שכירות בשנת 2023). אם תחול פגיעה משמעותית בפעילות דלק ישראל או במידה ותופסק ההתקשרות עם דלק ישראל או חלקה ו/או הפסקת תשלום דמי השכירות או חלק מהותי מהם בגין השכרת מתחמי התדלוק, עשויה להיות לכך השפעה שלילית מהותית על תוצאות החברה ופעילותה.

ב. קשיים בקבלת מימון/ נזילות ואשראי

פעילות החברה ממומנת, בין היתר, ממקורות מימון חיצוניים. החברה פועלת, בין היתר, לקבלת מימון לזמן ארוך ובריביות קבועות ובהתאמה לתזרים המזומנים הצפוי מפעילויות החברה. אי הצלחה של החברה ביעדים הנ"ל בשילוב שינוי לרעה בתנאי העמדת האשראי, ושינויים נוספים בתנאי שוק יכולים לגרום, בין היתר, לאי עמידה באמות מידה פיננסיות של החברה (ראו סעיף 4.3 לעיל) ו/או אי חידוש אשראי קיים אשר עלול להביא לפגיעה מהותית בתוצאות החברה. כמו כן, בהנחה שהחברה לא תעמוד ביעדי הגיוס לטווח ארוך בריביות קבועות יכול להביא לקושי בגיוס מקורות מימון חדשים והתייקרות מקורות המימון.

ג. ירידת שווי נכסי החברה

ירידה בשווי של נכסי החברה עלולה להביא לפגיעה בתוצאות הכספיות של החברה עקב רישום נכסי החברה בהתאם לשוויים ההוגן וכן לפגיעה בעמידת החברה ביחסים הפיננסיים שנקבעו במסמכי מימון של החברה.

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

מידות ההשפעה של גורם הסיכון על עסקי החברה בתחום תחנות הדלק בישראל

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

הערכת החברה בדבר גורמי הסיכון שלעיל ובכלל זאת מידת ההשפעה של גורמי הסיכון על החברה, כוללת מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, המבוסס על אינפורמציה הקיימת בחברה נכון למועד דוח זה, וכן כוללת הערכות או כוונות של החברה. החברה עשויה להיות חשופה בעתיד לגורמי סיכון נוספים, והשפעתו של כל גורם סיכון, אם יתממש, עשויה להיות שונה מהערכותיה של החברה.

הדמייה



פרק ב'

דוח דירקטוריון על מצב ענייני החברה

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023

תוכן עניינים

הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה

חלק ראשון:

- 4..... תיאור תמציתי של החברה, עסקיה ופעילותה •
- 7..... מצב כספי •
- 10..... תוצאות הפעילות •
- 14..... נזילות •
- 15..... הון חוזר •
- 15..... סימני אזהרה •
- 16..... מקורות מימון •
- 18..... נתונים נוספים •

היבטי ממשל תאגידי

חלק שני:

- 22..... תרומות •
- 22..... דירקטורים בלי מומחיות חשבונאית ופיננסית •
- 23..... דירקטורים בלתי תלויים •
- 23..... מבקר פנים •
- 24..... גילוי בדבר רואה החשבון המבקר •

הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של החברה

חלק שלישי:

- 26..... אירועים מהותיים בפעילות החברה בתקופת הדוח ולאחריו •
- 30..... גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב •
- 31..... הערכות שווי •
- 33..... מצבת התחייבות לפי מועדי פירעון •

גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב

נספח א'

- 34..... אגרות חוב (סדרה א') •

דלק נכסים

דוח דירקטוריון על מצב ענייני החברה לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023

דירקטוריון דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ ("החברה") מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה והתוצאות הכספיות של החברה לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 ("תקופת הדוח"), בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), תש"ל-1970 ("התקנות").

דוח דירקטוריון זה נערך בהנחה שבפני הקורא מצוי תיאור החברה ופעילותה בתקופת הדוח כפי שנכלל בפרק א' – תיאור עסקי התאגיד של החברה לשנת 2023 ("פרק א"), פרק ד' – פרטים נוספים על התאגיד ("פרק ד") והדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023 ("הדוחות הכספיים"), הכלולים בדוח תקופתי זה.

החברה במישרין ובאמצעות תאגידי המוחזקים על ידה ("הקבוצה") פועלת בתחום הנדל"ן המניב בישראל במסגרתו עוסקת ברכישה, ייזום, השבחה, השכרה, ניהול ופיתוח של נדל"ן מניב בישראל.

במהלך שנת 2023 גייסה החברה אגרות חוב בהיקף של כ-418.2 מיליון ש"ח ע.נ. אשר מדורגות ilA ע"י מעלות. מרבית מתמורת ההנפקה שמשה לפרעון הלוואות בנקאיות והיתרה שימשה לפעילות שוטפת.



הסברי הדירקטוריון למצב חלק ראשון

עסקי החברה

1. תיאור תמציתי של החברה, עסקיה ופעילותה

1.1 החברה התאגדה בישראל באפריל 2021 כחברה פרטית על פי חוק החברות התשנ"ט - 1999 ("חוק החברות").

1.2 על פי סעיף 105א(1) לפקודת מס הכנסה, החל מיום 1.4.2021 ("מועד הפיצול" ו"הפיצול", בהתאמה) הועברו מרבית החזקותיה של "דלק" חברת הדלק הישראלית בע"מ ("דלק ישראל") במקרקעין בישראל אשר הוחזקו על ידי דלק ישראל עד למועד הפיצול במישרין ו/או באמצעות חברות ושותפות בהחזקתה ("קבוצת דלק ישראל"), לידי החברה, אשר הוקמה לצורך הפיצול על ידי בעלי מניות דלק ישראל במועד הפיצול. לפרטים נוספים אודות הפיצול ראו סעיף 1.1.2 לפרק א' לדוח התקופתי.

1.3 החל ממועד הפיצול, הקבוצה משכירה לקבוצת דלק ישראל את תחנות התדלוק וחנויות הנוחות הממוקמות על נכסי הקבוצה (למעט שתי תחנות המושכרות לצדדים שלישיים ופועלות תחת המותג של דלק ישראל). קבוצת דלק ישראל מפעילה בעצמה או על ידי מי מטעמה את תחנות התדלוק. דלק ישראל הינה שוכרת מהותית של החברה. לפיכך, לחברה תלות בדלק ישראל ובהכנסות מדמי שכירות המשולמים על ידה לחברה. לפרטים נוספים אודות מערכת היחסים בין החברה לבין דלק ישראל, ראו סעיפים 1.1 ו- 3.14 בפרק א' לדוח התקופתי ותקנה 22 בפרק ד' לדוח התקופתי.

שטחי מסחר אחרים שאינם מהווים את תחנות התדלוק או חנויות הנוחות המושכרים לקבוצת דלק ישראל כאמור, מושכרים על ידי הקבוצה לצדדים

שלישיים.

לפרטים אודות נכסים מהותיים של החברה ראו סעיף 3.18 בפרק א' לדוח התקופתי. לפרטים אודות נכסים מהותיים מאוד של החברה ראו סעיף 3.20 בפרק א' לדוח התקופתי וסעיף 10 להלן. לפרטים נוספים אודות מערכת היחסים המסחרית בין החברה לבין דלק ישראל, לרבות אודות הסכמי השכירות בין החברה לדלק ישראל, ראו תקנה 22 בפרק ד' לדוח התקופתי.

1.4

נכון ליום 31.12.2023 הקבוצה מחזיקה ב-60 נכסי נדל"ן בשטח קרקע של כ-172 אלפי מ"ר (חלק החברה). בחלק מהנכסים שהועברו לחברה במסגרת הפיצול לחברה זכות להירשם כבעלים; בחלקם כבעלת זכויות חכירה מהוונת לדורות, וחלקם הינם בהחזקה משותפת עם צדדים שלישיים במישרין או באמצעות החזקה בתאגידיים.¹ נכון ליום 31.12.2023 שווי הנדל"ן של החברה במאוחד עומד על סך של כ-1,224 מיליוני ש"ח.

השווי ההוגן של נכסי החברה (כולל חלק החברה בנכסים המוחזקים על ידי חברות בנות וחברות כלולות) המהווים נדל"ן מניב ליום 31.12.2023 הינו בסך של כ-1,393 מיליוני ש"ח.² בנוסף, לחברה מלאי מקרקעין בסך של כ-152 מיליוני ש"ח (חלק החברה) נכון ליום 31.12.2023. נכסי נדל"ן לא משועבדים מסתכמים בשווי של כ-1,213 מיליוני ש"ח.

שיעור התפוסה בנכסי החברה ליום 31.12.2023 עומד על כ-98%.

1.5

נכון למועד הדוח, פועלת הקבוצה בתחום הנדל"ן המניב בישראל במסגרת החברה עוסקת ברכישה, ייזום, השבחה, השכרה, ניהול ופיתוח של נדל"ן מניב בישראל. כחלק מפעילות ההשבחה החברה פועלת במספר נכסים לתוספת שימושי מגורים.³

1.6

במאי 2023 השלימה החברה הנפקה ראשונה לציבור של 418,215,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה א') ("**אגרות חוב (סדרה א')**"), נושאות ריבית שנתית בשיעור של 4.4%, צמודות (קצב וריבית) למדד המחירים לצרכן, על פי תשקיף החברה, נושא תאריך 28 בפברואר 2023 כפי שתוקן ביום 18 במאי 2023 (מספר אסמכתה: 055248-01-2023), המובא בזאת על דרך ההפניה ("**התשקיף**") והודעה משלימה של החברה מיום 23 במאי 2023 (מספר אסמכתה: 055248-01-2023), המובאת בזאת על דרך ההפניה ("**ההודעה המשלימה**"). כמו כן ראו דו"ח מידי על תוצאות ההנפקה מיום 24 במאי 2023 (אסמכתה מס' 048181-01-2023), המובא על דרך ההפניה. עקב השלמת ההנפקה כאמור לעיל הפכה החברה לחברת אגרות חוב כהגדרת מונח זה בחוק החברות, התשנ"ט – 1999

¹ יובהר כי נכון למועד הדוח טרם נרשמו על שם החברה בלשכת רישום המקרקעין זכויותיה במרבית הנכסים המוחזקים על ידה כאמור בסעיף 1.1.4 לפרק א'.

² יצוין כי סך של כ-332 מיליוני ש"ח הינו בגין נכסי מקרקעין משועבדים (הכולל את מלוא מלאי המקרקעין).

³ לעניין זה יצוין כי החברה התקשרה עם אזורים בנין (1965) בע"מ בהסכם שיתוף פעולה כמפורט בסעיף 4.10.1 בפרק א' לדוח התקופתי וכן ראו סעיפים 3.18.1 ו-3.20 בפרק א' לדוח התקופתי, ביחס לנכסים בפת והמסגר, בהתאמה.

ולתאגיד מדווח, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. לפרטים נוספים אודות אגרות החוב ראו נספח א' לדוח זה וביאור 10 בדוחות הכספיים.

לעניין השפעות בדבר עלייה בשיעור הריבית האינפלציה והשפעות מלחמת חברות ברזל והמצב הביטחוני בישראל על פעילות החברה, ראו סעיף 2.2 בפרק א' לדוח התקופתי. לפרטים אודות אירועים מהותיים בפעילות החברה בתקופת הדוח ולאחריו, ראו סעיף 18 להלן, סעיף 1.1 בפרק א' ובאור 22 לדוחות הכספיים.

1.7.

2. מצב כספי

להלן יוצגו סעיפי הדוח על המצב הכספי, בהתאם לדוחות מאוחדים על המצב הכספי וההסברים לשינויים העיקריים שחלו בהם (באלפי ש"ח):

סעיף	ליום 31 בדצמבר 2022 (אלפי ש"ח)	ליום 31 בדצמבר 2023 (אלפי ש"ח)	הסברי הדייקטוריון (ההסבר הינו 31.12.2023 לעומת 31.12.2022)
מזומנים ושווי מזומנים	18,901	98,993	הגידול נובע בעיקר מגיוס מקורות מימון. עיקר הכספים מופקדים בפיקדונות שקליים נושאי ריבית שנכון ליום המאזן עומדת על ממוצע של כ- 4.76%.
ניירות ערך סחירים	-	75,486	היתרה ליום 31.12.2023 מייצגת השקעות בקרנות כספיות.
לקוחות	1,570	773	עיקר הירידה נובעת מפירעון יתרת לקוחות בשותפות בה מחזיקה החברה 50% וכן מפירעון חלק מחובות הלקוחות בחברה.
חייבים ויתרות חובה	2,349	7,135	עיקר הגידול בסך של כ- 5.4 מיליון ש"ח נובע מעלייה ביתרת חובות מוסדות לחברה.
צדדים קשורים	969	1,338	
סה"כ נכסים שוטפים	23,789	183,725	
נדל"ן להשקעה	1,145,468	1,224,030	עיקר העלייה ביתרת הנדל"ן להשקעה ליום 31 בדצמבר 2023 לעומת היתרה ליום 31 בדצמבר 2022 נובעת מעליית ערך נכסים קיימים בסך של כ- 65 מיליון ש"ח וכן מהשקעות בנכסים קיימים בסך של כ- 15 מיליון ש"ח.
רכוש קבוע	1,067	1,341	עיקר הגידול ליום 31 בדצמבר 2023 לעומת היתרה ליום 31 בדצמבר 2022 נובע מעלויות שיפוץ משרדי החברה.
מלאי מקרקעין	142,949	152,231	עיקר הגידול ליום 31 בדצמבר 2023 לעומת היתרה ליום 31 בדצמבר 2022 נובע מהשקעות שבוצעו במלאי מקרקעין

סעיף	ליום 31 בדצמבר 2023 (אלפי ש"ח)	ליום 31 בדצמבר 2022 (אלפי ש"ח)	הסברי הדיקטוריון (ההסבר הינו 31.12.2023 לעומת 31.12.2022)
			בסך של כ- 9.3 מיליון ש"ח
השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	140,743	130,393	עיקר הגידול ליום 31 בדצמבר 2023 לעומת 2022 נובע מהשלמת עסקה לרכישת 50.1% ממניות חברה ביום 27 באפריל 2023 בסך של כ- 7 מיליון ש"ח ומעלייה ברווחי האקוויטי מחברות כלולות.
חייבים אחרים לזמן ארוך	770	770	ללא שינוי
סה"כ נכסים לא שוטפים	1,519,115	1,420,647	
סה"כ נכסים	1,702,840	1,444,436	
אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן קצר	59,500	248,958	החברה פרעה במהלך שנת 2023 הלוואות לז"ק בסך של כ- 248,958 אלפי ש"ח. היתרה ליום 31 בדצמבר 2023 מייצגת הלוואה שהתקבלה על נכס בעסקה משותפת אשר סווגה מז"א לז"ק בהתאם למועד הפירעון של ההלוואה.
חלויות שוטפות של הלוואות זמן ארוך	5,043	2,500	העלייה ליום 31 בדצמבר 2023 לעומת תקופה מקבילה אשתקד נובעת משינוי תמהיל הלוואות ועלייה בסכום החלות השוטפת בהתאם ללוח הסילוקין החדש.
חלויות שוטפות של אג"ח	5,283	-	עיקר העלייה ליום 31 בדצמבר 2023 לעומת 2022 נובעת בחלות שוטפת של אג"ח שהונפק ביום 28 במאי 2023. (ראו ביאור 10 לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023)
ספקים ונותני שירותים	356	373	ללא שינוי מהותי
זכאים ויתרות זכות	15,296	7,412	עיקר העלייה ליום 31 בדצמבר 2023 לעומת 2022 נובעת מעלייה בסך 4.7 מיליון ש"ח בריבית לשלם בגין אג"ח, עלייה בריבית לשלם לתאגידים

סעיף	ליום 31 בדצמבר 2022 (אלפי ש"ח)	ליום 31 בדצמבר 2023 (אלפי ש"ח)	הסברי הדיקטוריון (ההסבר הינו 31.12.2023 לעומת 31.12.2022)
			בנקאיים של כ- 2.2 מיליון ש"ח ועלייה בהוצאות לשלם של כ- 1.9 מיליון ש"ח.
התחייבות בגין היטלים ואגרות	8,545	7,285	עיקר הירידה ליום 31 בדצמבר 2023 לעומת היתרה ליום 31 בדצמבר 2022 נובעת מקיטון הפרשה בגין היטלים ששולמו במהלך השנה.
צדדים קשורים	15,146	10,590	עיקר הירידה ליום 31 בדצמבר 2023 לעומת היתרה ליום 31 בדצמבר 2022 נובעת מהקטנת יתרות חו"ז.
סה"כ התחייבויות שוטפות	282,934	103,353	
אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך	394,000	330,173	עיקר הירידה ליום 31 בדצמבר 2023 לעומת היתרה ליום 31 בדצמבר 2022 נובעת בעיקר מסיווג הלוואה בסך 59,500 אלפי ש"ח בעסקה משותפת מז"א לז"ק.
יתרות זכות נדחית מעסקה עם חברה תחת אותה שליטה	35,442	28,194	עיקר הירידה ליום 31 בדצמבר 2023 לעומת היתרה ליום 31 בדצמבר 2022 נובעת מקיטון ההפרשה בגין ההסכם עם דלק ישראל.
זכאים אחרים לזמן ארוך	382	191	
התחייבות פיננסית בשווי הוגן לזמן ארוך	-	481	
אגרות חוב, נטו	-	411,186	ביום 23 במאי, 2023, הנפיקה החברה אגרות חוב (סדרה א') בהיקף כולל של 418,215 אלפי ש"ח וצמודות למדד המחירים לצרכן. נכון ליום 31 בדצמבר 2023 הסכום מורכב מיתרת קרן האג"ח בסך של 422.6 מיליון ש"ח (כולל הפרשי הצמדה), בניכוי עלויות הנפקה נדחות וחלויות שוטפות. (ראו ביאור 10 לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023)
מסים נדחים	45,235	60,058	עיקר העלייה ליום 31

סעיף	ליום 31 בדצמבר 2022 (אלפי ש"ח)	ליום 31 בדצמבר 2023 (אלפי ש"ח)	הסברי הדירקטוריון (ההסבר הינו 31.12.2023 לעומת 31.12.2022)
			בדצמבר 2023 לעומת היתרה ליום 31 בדצמבר 2022 נובעת ממס נדחה על עליית ערך נדל"ן להשקעה.
סה"כ התחייבויות לא שוטפות	475,059	830,283	
סה"כ התחייבויות	757,993	933,636	
הון עצמי	686,443	769,204	עיקר העלייה ליום 31 בדצמבר 2023 לעומת היתרה ליום 31 בדצמבר 2022 נובעת מפרמיה בסך 23.3 מיליון ש"ח בגין הנפקת מניות ומרווח נקי בסך של כ- 84 מיליון ש"ח. חלק מעלייה זו קוזזה מחלוקת דיבידנד בסך 25 מיליון ש"ח.
סה"כ התחייבויות והון	1,444,436	1,702,840	

3. תוצאות הפעילות

3.1 להלן יוצגו נתוני רווח והפסד בהתאם לדוחות הכספיים התמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל של החברה וההסברים לשינויים העיקריים שחלו בהם (באלפי ש"ח):

סעיף	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 (אלפי ש"ח)	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 (אלפי ש"ח)	לתקופה מיום 1 באפריל 2021 ועד ליום 31 בדצמבר 2021 (אלפי ש"ח)	הסברי הדירקטוריון (יינתנו ביחס לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022)
הכנסות משכירות ואחרות	55,767	51,353	32,841	עיקר העלייה בהכנסות בשנת 2023 לעומת תקופה מקבילה אשתקד נובעת מעלייה בהכנסות שכ"ד מעסקה משותפת בגין הנכס ברחוב המסגר ובצומת פת וכן מהכללת הכנסות שכ"ד בגין שתי חברות שהפכו למאוחדות ברבעון השני של 2022.
הוצאות תפעול נכסים	(957)	(1,113)	(624)	
	54,810	50,240	32,217	

הסברי הדירקטוריון (ייתנו ביחס לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022)	לתקופה מיום 1 באפריל 2021 ועד ליום 31 בדצמבר 2021 (אלפי ש"ח)	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 (אלפי ש"ח)	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 (אלפי ש"ח)	סעיף
	-	(705)	-	ירידת ערך מלאי
	32,217	49,535	54,810	רווח גולמי
	126,945	69,572	72,222	עליית ערך נדל"ן להשקעה
עיקר העלייה בהוצאות הנה"כ בשנת 2023 לעומת תקופה מקבילה אשתקד נובעת מעלייה בהוצאות הנה"כ בגין הוצאות אשר החברה החלה לשלמם כתוצאה מהפיכת החברה לחברה מדווחת וכן בגין תרומות שביצעה החברה ברבעון הרביעי של שנת 2023.	(7,100)	(11,434)	(11,800)	הוצאות הנהלה וכלליות
עיקר העלייה נובעת מביטול הפרשות הוצאות לשלם.	(1,168)	(250)	802	הכנסות (הוצאות) אחרות
חלק החברה ברווחי האקזיטי בשנת 2023 שנבע משערוך נטו של הנדל"ן להשקעה היו בסך 12.0 מיליון ש"ח לעומת סך של 11.4 מיליון ש"ח בשנת 2022.	17,147	16,074	16,510	חלק החברה ברוחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
	168,041	123,497	132,544	רווח תפעולי
עיקר העלייה בהוצאות המימון לשנת 2023 לעומת תקופה מקבילה אשתקד נובעת בעיקרה מעלייה בריבית הפריים ועלייה בקרן ההלוואות ואג"ח בשנת 2023 לעומת 2022.	(11,397)	(17,347)	(42,827)	הוצאות מימון
עיקר העלייה בהכנסות המימון לשנת 2023 לעומת תקופה מקבילה אשתקד נובעת מריבית בגין פיקדונות ותשואה מהשקעות בניירות ערך, כתוצאה מעלייה בסכום המזומנים ושווה המזומנים בחברה ביחס לשנה קודמת.	1,335	2,776	9,205	הכנסות מימון
	(10,062)	(14,571)	(33,622)	הוצאות מימון, נטו
	157,979	108,926	98,922	רווח לפני מסים על הכנסה

הסברי הדירקטוריון (יינתנו ביחס לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022)	לתקופה מיום 1 באפריל 2021 ועד ליום 31 בדצמבר 2021 (אלפי ש"ח)	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 (אלפי ש"ח)	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 (אלפי ש"ח)	סעיף
	עיקר הירידה בהוצאות המיסים לשנת 2023 לעומת תקופה מקבילה אשתקד נובעת בעיקר מהגידול בהוצאות המימון של החברה.	(30,982)	(20,935)	
	126,997	87,991	84,002	רווח נקי וכולל

3.2 להלן התפלגות דוחות רווח והפסד לשנת 2023 לפי רבעונים ובהשוואה לרבעון האחרון של שנת 2022

הסברי הדירקטוריון (יינתנו בהתייחס לרבעון 4 2023 או לרבעון 4 2022 או לרבעון 3 2023)	רבעון 4 2022 (באלפי ש"ח)	שנת 2023 (באלפי ש"ח)				סעיף
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	
עיקר השפעת המלחמה על הכנסות החברה נבעה בעיקרה מירידה, בצריכת הדלקים בחודשים אוקטובר ונובמבר 2023 לעומת רבעון שלישי של שנת 2023. הקיטון כאמור השפיע על תוספות פדיון וכן על התחנות שמשלמות שכ"ד בהתאם לפדיון. ראו גם סעיף 2.2.2 בפרק א' לדוח התקופתי.	13,164	13,344	14,647	14,806	12,970	הכנסות משכירות ואחרות
	(247)	(130)	(335)	(373)	(119)	הוצאות תפעול נכסים
	12,917	13,214	12,288	14,433	12,851	
עיקר הירידה ברבעון הרביעי של שנת 2022 נובעת מירידת ערך מלאי נכס ברחוב המסגר.	(705)	-	-	-	-	ירידת ערך מלאי
	12,212	13,214	12,288	14,433	12,851	רווח גולמי

סעיף	שנת 2023 (באלפי ש"ח)				רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	הסברי הדיקטוריון (ייתנו בהתייחס לרבעון 4 2023 ביחס לרבעון 4 2022 או לרבעון 3 2023)
	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1					
עליית ערך נדל"ן להשקעה	71,308	1,189	1,215	1,096	73,137	עיקר הירידה ברבעון הרביעי של 2023 לעומת רבעון מקביל אשתקד נובעת מירידה בשווי בנכס במסגר בתל אביב שנטרל עליות שווי בנכסים אחרים.			
הוצאות הנהלה וכלליות	3,270	2,920	2,618	2,992	3,056	הגידול נובע בעיקרו מביצוע תרומות עקב המצב בעורף בעקבות המלחמה.			
הכנסות (הוצאות) אחרות	567	(202)	437	-	(93)	הגידול נובע מביטול הוצאות לשלם.			
חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	13,467	615	528	1,900	9,576				
רווח תפעולי	94,923	13,115	11,288	13,218	91,776				
הוצאות מימון	(6,849)	(15,593)	(12,058)	(8,327)	(7,342)	הקיטון לעומת רבעון קודם נובע ברובו מעליית מדד נמוכה ברבעון.			
הכנסות מימון	1,878	3,679	2,839	809	671	הגידול לעומת רבעון מקביל אשתקד נובע מיתרות מזומנים גבוהות יותר.			
הוצאות מימון, נטו	(4,971)	(11,914)	(9,219)	(7,518)	(6,671)				
רווח לפני מסים על הכנסה	89,952	1,201	2,069	5,700	85,105				
הטבת מס (מסים על הכנסה)	(15,289)	351	584	(566)	(17,995)	הגידול לעומת רבעון קודם נובע ברובו ממסים נדחים בגין עליית ערך נדל"ן להשקעה.			
רווח נקי וכולל	74,663	1,552	2,653	5,134	67,110				

4. נזילות

סעיף	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 (אלפי ש"ח)	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 (אלפי ש"ח)	הסברי הדירקטוריון (ביחס לשנת 2022)
תזרים המזומנים ששימש לפעילות שוטפת	(27,602)	9,169	עיקר העלייה בתזרים המזומנים מפעילות שוטפת לשנת 2023 לעומת שנת 2022 נובעת מירידה בהיקפי ההשקעות במלאי מקרקעין.
תזרים המזומנים ששימש לפעילות השקעה	(117,480)	(88,812)	עיקר הצמצום בתזרים המזומנים השלילי מפעילות השקעה לשנת 2023 לעומת שנת 2022 נובעת בעיקר מקיטון ההשקעות בנדל"ן להשקעה אשר בשנת 2022 היו כ-62.7 מיליון ש"ח לעומת 9.2 מיליון ש"ח בשנת 2023. חלק מהעלייה במזומנים הנ"ל קוזזה מהשקעה בסך 74.4 מיליון ש"ח בניירות ערך בשנת 2023.
תזרים המזומנים שנבע מפעילות מימון	146,000	159,735	עיקר העלייה בתזרים המזומנים החיובי מפעילות מימון לשנת 2023 לעומת שנת 2022 נובעת בעיקר מהנפקת אג"ח במהלך שנת 2023.
גידול במזומנים בתקופה	918	80,092	

5. הון חוזר

סך הכל (אלפי ש"ח)	התאמות	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023 (אלפי ש"ח)	סעיף
183,725	-	183,725	נכסים שוטפים
103,353	-	103,353	התחייבויות שוטפות
80,372	-	80,372	עודף נכסים שוטפים על התחייבויות שוטפות

נכון ליום 31 בדצמבר 2023 לחברה הון חוזר חיובי בסך של כ- 80,372 אלפי ש"ח לעומת גרעון בהון החוזר בסך של כ- 259,145 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2022. הגידול בהון החוזר נובע בעיקר מגידול במזומנים ושווי מזומנים ובניירות ערך סחירים מחד ומפירעון הלוואות לזמן קצר מאידך. לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 לחברה תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת בסך 9,169 אלפי ש"ח.

6. סימני אזהרה

נכון ליום 31 בדצמבר 2023 לחברה אין סימני אזהרה.

7. מקורות מימון

7.1 פעילותה השוטפת ופעילות ההשקעות של הקבוצה ממומנת מתזרים המזומנים מפעילות שוטפת, מהלוואות מתאגידים פיננסיים ומהנפקת אגרות חוב.

7.2 היקפים ממוצעים

הסברי הדירקטוריון	ליום 31 בדצמבר 2022 (אלפי ש"ח)	ליום 31 בדצמבר 2023 (אלפי ש"ח)	סעיף
בתחילת אוגוסט 2023 נפרעו כל ההלוואות לזמן קצר, בחודש אוקטובר 2023 הוסבה ההלוואה בגין צומת פת לזמן קצר.	280,326	154,945	היקף ממוצע של אשראי לזמן קצר
בחודש מאי 2023 גייסה החברה אגרות חוב לזמן ארוך ובאוגוסט 2023 הועמדה הלוואה לזמן ארוך שפרעה הלוואות קיימות חלקן לז"ק וחלקן לז"א.	346,271	630,870	היקף ממוצע של אשראי לזמן ארוך
	326	365	היקף ממוצע של אשראי ספקים
	1,171	1,172	היקף ממוצע של אשראי לקוחות

7.3. אשראי בר דיווח

7.3.1

החברה פעלה בשנה האחרונה להחליף את תמהיל ההלוואות שלה (שאינן מגובות בשעבוד נכסי נדל"ן), בהיקף של כ- 450 מיליוני ש"ח אשר היו הלוואות בריבית משתנה על בסיס הפריים ולתקופות קצרות (מאונקולים ועד הלוואות שמועד פירעוןן היה בדצמבר 2024) לתמהיל אשראי המתאים יותר לפעילותה של החברה אשר הינו אשראי לזמן ארוך וצמוד למדד.

7.3.2

כאמור, במאי 2023 השלימה החברה הנפקה ראשונה לציבור של 418,215,000 ש"ח ע.ב. אגרות חוב (סדרה א'), נושאות ריבית שנתית בשיעור של 4.4%, צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן, על פי התשקיף וההודעה המשלימה. כמו כן, ראו דו"ח מיידי על תוצאות ההנפקה מיום 24 במאי 2023 (אסמכתה מס' 2023-01-048181), המובא על דרך ההפניה. יצוין כי החברה התחייבה בהתחייבויות שונות כלפי מחזיקי אגרות החוב וכן לאמות מידה פיננסיות כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') כמפורט בסעיף 5 ו-7 לשטר הנאמנות המצורף להודעה המשלימה, המובא על דרך ההפניה. לעניין בחינת החברה בעמידתה באמות מידה פיננסיות לה התחייבה למחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), ראו ביאור 10 לדוחות הכספיים. לפרטים נוספים אודות אגרות החוב (סדרה א') ראו נספח א' לדוח זה.

7.3.3

עד לאוגוסט 2023 היו לחברה הלוואות ומסגרות אשראי מתאגידים בנקאיים להם התחייבה החברה בין היתר לאמות מידה פיננסיות, תנאים ומגבלות נוספות שהתבטלו כאמור עם פירעוןן של ההלוואות ומסגרות האשראי. ביום 6.8.2023 השלימה החברה פירעוןן הלוואות מתאגידים בנקאיים בסך כולל של כ- 450 מיליון ש"ח⁴ ("ההלוואות הקודמות").

7.3.4

ביום 6.8.2023 השלימה החברה התקשרות עם תאגיד בנקאי אחד (בסעיף זה - "התאגיד הבנקאי") במסמכי מימון להעמדת הלוואה חדשה לזמן ארוך בסך כולל של 200 מיליון ש"ח נושאת ריבית שנתית בשיעור של 3.99%, צמודת (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן ("ההלוואה החדשה"). לפרטים אודות תנאי ההתקשרות עם התאגיד הבנקאי ראו גם דו"ח מיידי מיום 7.8.2023 (אסמכתה מס' 2023-01-073084), המובא על דרך ההפניה וסעיף 4.3.3 בפרק א' לדוח התקופתי לעניין עמידת החברה באמות מידה פיננסיות להן התחייבה כלפי התאגיד הבנקאי ראו ביאור 10 (ג) לדוחות הכספיים של החברה.

7.3.5

לפרטים נוספים אודות מימון החברה ראו סעיף 4.3 בפרק א' לדוח התקופתי וביאורים 9 ו-10 לדוחות הכספיים של החברה.

⁴ ההלוואות שנפרעו הן הלוואות מס' 1,3,4,5 בטבלה המופיעה בסעיף 6.29.4 (אשראי בר דיווח) בפרק 6 לתשקיף ובהתאם הוסרו השעבודים על הסכמי שכירות של החברה והחברות הבנות עם דלק ישראל ונרשמו שעבודים קבועים, ראשוניים בדרגה, ללא הגבלה בסכום, על כל זכויותיה של החברה על פי חלק מהסכמי שכירות של החברה עם דלק ישראל המשקפים שכ"ד שנתי בהיקף שלא יפחת מ-20 מיליון ש"ח.

7.4. ערבויות

כתוצאה מפירעון ההלוואות לתאגידים הבנקאיים שוחררו הערבויות שנתנו חברות בנות לתאגידים הבנקאיים להבטחת חובות החברה.

החברה חתמה על ערבות מוגבלת בסכום של 50% מחוב מ. רוזנפלד דלק-מרכז עסקים דלק בע"מ (חברה כלולה המוחזקת 50% ע"י דלק מתחמים קמעונאיים בע"מ שהינה בבעלות מלאה של החברה) לתאגיד בנקאי ולא יותר מסך של 10 מיליוני ש"ח.

8. נתונים נוספים

להלן נתוני מאזן נוספים של הקבוצה ליום 31.12.2023 (באלפי ש"ח) (לא מבוקר ולא סקור)

הדוחות הכספיים של החברה ערוכים בהתאם לתקני IFRS על פי הם תוצאות הרווח לאחר מס של חברות בשליטה משותפת מוצגות בשורה אחרת כ"חלק הקבוצה ברווחי החברות המטופלות בשיטת השווי המאזני" והשקעות החברה מוצגות במאזן בסעיף "השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני".

החברה בוחנת את ביצועיה העסקיים לפי חלקה היחסי בנכסים וההתחייבויות המנוהלות על ידה, דהיינו, בהתבסס על איחוד חלק היחסי בחברות בשליטה משותפת המוחזקות על ידה.

סעיף	החברה (מאוחד) מתוך נתוני דוחות כספיים ליום 31.12.2023 (באלפי ש"ח)	בתוספת איחוד יחסי של סעיפי חברות כלולות (לא מבוקר ולא סקור) (באלפי ש"ח)	סה"כ מאוחד מורחב ליום 31.12.2023 (לא מבוקר ולא סקור) (באלפי ש"ח)
נכסים שוטפים:			
מזומנים ושווי מזומנים	98,993	9,322	108,315
ניירות ערך סחירים	75,486	-	75,486
לקוחות	773	35	908
חייבים ויתרות חובה	7,134	225	7,360
צדדים קשורים	1,338	-	1,338
סה"כ נכסים שוטפים	183,725	9,682	193,407
נכסים לא שוטפים:			
נדל"ן להשקעה	1,224,030	168,645	1,392,675
רכוש קבוע	1,341	-	1,341
מלאי מקרקעין	152,231	-	152,231
השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	140,743	(140,743)	-
צדדים קשורים	-	1,098	1,098
חייבים אחרים לזמן ארוך	770	-	770
סה"כ נכסים לא שוטפים	1,519,115	29,000	1,548,115
סה"כ נכסים	1,702,840	38,682	1,741,522

סעיף	החברה (מאוחד) מתוך נתוני דוחות כספיים ליום 31.12.2023 (באלפי ש"ח)	בתוספת איחוד יחסי של סעיפי חברות כלולות (לא מבוקר ולא סקור) (באלפי ש"ח)	סה"כ מאוחד מורחב ליום 31.12.2023 (לא מבוקר ולא סקור) (באלפי ש"ח)
התחייבויות שוטפות:			
אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן קצר	59,500	860	60,360
חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך	5,043	-	5,043
חלויות שוטפות של אג"ח	5,283	-	5,283
ספקים ונותני שירותים	356	101	457
זכאים ויתרות זכות	15,296	1,157	16,453
התחייבות בגין היטלים ואגרות	7,285	125	7,410
צדדים קשורים	10,590	(2,038)	8,552
סה"כ התחייבויות שוטפות	103,353	205	103,558
התחייבויות לא שוטפות:			
אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך	330,173	9,633	339,806
התחייבות בגין היטלים ואגרות לזמן ארוך	-	700	700
יתרות זכות נדחית מעסקה עם חברה תחת אותה שליטה	28,194	-	28,194
זכאים אחרים לזמן ארוך	191	-	191
התחייבות פיננסית בשווי הוגן לזמן ארוך	481	-	481
אגרות חוב, נטו	411,186	-	411,186
מיסים נדחים	60,058	28,144	88,202
סה"כ התחייבויות לא שוטפות	830,283	38,477	868,760
סה"כ התחייבויות	933,636	38,682	972,318
הון עצמי	769,204	-	769,204
סה"כ התחייבויות הון	1,702,840	38,682	1,741,522

להלן יובא דוח רווח והפסד מורחב של הקבוצה ליום 31.12.2023 (באלפי ש"ח) (לא מבוקר ולא סקור)

סעיף	החברה (מאוחד) מתוך נתוני דוחות כספיים ליום 31.12.2023 (באלפי ש"ח)	בתוספת איחוד יחסי של סעיפי חברות כלולות (לא מבוקר ולא סקור) (באלפי ש"ח)	סה"כ מאוחד מורחב ליום 31.12.2023 (לא מבוקר ולא סקור) (באלפי ש"ח)
הכנסות משכירות ואחרות	55,767	9,742	65,509
עלות המכר	(957)	(672)	(1,629)
רווח גולמי	54,810	9,070	63,880
עליית ערך נדל"ן להשקעה	72,222	14,665	86,887
הוצאות הנהלה וכלליות	(11,800)	(2,551)	(14,351)
הכנסות אחרות, נטו	802	(11)	791
חלק החברה ברווחי חברות	16,510	(16,510)	-

סה"כ מאוחד מורחב ליום 31.12.2023 (לא מבוקר ולא סקור) (באלפי ש"ח)	בתוספת איחוד יחסי של סעיפי חברות כלולות (לא מבוקר ולא סקור) (באלפי ש"ח)	החברה (מאוחד) מתוך נתוני דוחות כספיים ליום 31.12.2023 (באלפי ש"ח)	סעיף
			המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
137,207	4,663	132,544	רווח תפעולי
(44,174)	(1,347)	(42,827)	הוצאות מימון
9,529	324	9,205	הכנסות מימון
(34,645)	(1,023)	(33,622)	הוצאות מימון, נטו
102,562	3,640	98,922	רווח לפני מיסים על הכנסה
(18,560)	(3,640)	(14,920)	מיסים על הכנסה
84,002	-	84,002	רווח נקי וכולל
95	-	95	זכויות שאינן מקנות שליטה
84,097	-	84,097	רווח נקי וכולל לבעלי מניות החברה

להלן נתונים נוספים כלכליים:

- א.** ה-NOI⁵ השנתי המייצג של החברה (ובאיחוד חלקה היחסי של החברה בחברות הכלולות) על נכסי נדל"ן להשקעה הקיימים נכון למועד הדוח הינו כ- 68 מיליון ש"ח.
- ב.** התשואה על ההון של החברה ליום 31.12.2023, מבוססת על היחס בין סך הרווח הנקי בארבעת הרבעונים האחרונים מחולק בממוצע ההון העצמי (ללא זכויות מיעוט) של החברה בארבעת הרבעונים הנ"ל, הינה כ- 11.6%

האמור לעיל לעניין נתונים נוספים כלכליים מהווה מידע צופה פני עתיד כאמור בחוק ניירות ערך, המבוסס על מידע המצוי בידי החברה והערכות ותחזיות החברה נכון למועד הדוח. מידע זה עשוי שלא להתממש או להתממש באופן שונה בין היתר במקרה של סיום או הפרת הסכמי שכירות או הרעה בתנאי שוק אשר תפגע בפדיונות השוכרים או במקרה של התקיימות איזה מגורמי הסיכון החלים על הקבוצה כאמור בסעיף 4.14 בפרק א' לדוח התקופתי.

⁵ חושב על בסיס הכנסות החברה מדמי שכירות ליום 31.12.2023, בתוספת תחזית החברה להכנסות צפויות משטחים בהליך השבחה אשר צפויים להתחיל להניב לראשונה במהלך שנת 2024, לתוספת פדיון שנתי ובתוספת דמי ניהול ובניכוי הוצאות ניהול.

.9 FFO

לפרטים לגבי ה-FFO של החברה ראה סעיף 3.19 בפרק א לדוח התקופתי.

.10 נכסים מהותיים ומהותיים מאד

לפרטים לגבי נכסים מהותיים ומהותיים מאוד של החברה ראה סעיפים 3.18 ו-3.20 בפרק א לדוח התקופתי.



היבטי ממשל תאגידי

חלק שני

11. תרומות

נכון למועד פרסום הדוח, לא קיימת מדיניות תרומות. בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 החברה תרמה סך של כ- 215 אלפי ש"ח. עיקר התרומות התבצעו במהלך הרבעון הרביעי בו תרמה החברה בין השאר באמצעות פורום העסקים כספים כתרומה למאמץ המלחמתי והאזרחי.

12. דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

ביום 26 במאי, 2022, קבע דירקטוריון החברה כי המספר המזערי של הדירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית בדירקטוריון החברה, לא יפחת מאחד, בהתחשב בהיקף החברה, מהות פעילותה, מורכבותה וגודלה. מספר הדירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית נקבע גם בהתחשב במיומנות החשבונאית, העסקית והפיננסית הגבוהה הקיימת בקשר נושאי משרה בכירה בחברה, ולאור מערך הייעוץ החיצוני המקצועי השוטף בו נעזרת החברה.

נכון למועד הדוח, הדירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית הינם: ה"ה אבי לוי, איליק רוז'נסקי, איל מאור, תמיר פוליקר, דורון שורר ורינת גזית.

לפירוט אודות הדירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, ראו תקנה 26 לפרק ד' לדוח התקופתי.

13. דירקטורים בלתי תלויים

תקנון החברה אינו כולל הוראה בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים בחברה, כהגדרת המונח בחוק החברות, תשנ"ט-1999. לעניין מינוי דירקטורים חיצוניים ודירקטור בלתי תלוי בחברה ראו דוחות מיידיים מיום 9.8.2023 (אסמכתאות מס' 2023-01-074146, 2023-01-074161, 2023-01-074155, 2023-01-074152), המובאים בזאת על דרך ההפניה.

14. מבקר פנים

ביום 23 באוגוסט 2023 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת המלצת ועדת הביקורת של החברה את מינויו של מר רו"ח גיא ספיר ממשד קסלמן וקסלמן PwC Israel, כמבקר פנימי בחברה. ראו גם דו"ח מיידי מיום 24 באוגוסט 2023 (מספר אסמכתה: 2023-01-097881), המובא על דרך ההפניה. להלן הפרטים בדבר המבקר הפנימי של החברה (תקנה 10(ב)11) והתוספת הרביעית לתקנות הדוחות):

שם המבקר:	רו"ח גיא ספיר
תאריך תחילת כהונה:	23.8.2023
עמידה בהוראות הדין:	למיטב ידיעת החברה המבקר הפנימי, עומד בהוראות סעיף 146(ב) לחוק החברות ובהוראות סעיפים 3(א) ו-8 לחוק הביקורת הפנימית, תשנ"ב - 1992 ("חוק הביקורת הפנימית").
החזקה בניירות ערך של התאגיד וקשרים עסקיים מהותיים עם התאגיד:	למיטב ידיעת החברה בהתאם לבירור שערכה עם המבקר הפנימי, המבקר הפנימי אינו מחזיק בניירות ערך של החברה או של גוף קשור אליה ואין לו קשרים עסקיים מהותיים עם החברה או גוף קשור אליה.
מינוי המבקר הפנימי:	מינויו של המבקר הפנימי אושר על ידי דירקטוריון החברה ביום 23.8.2023 לאחר קבלת המלצת ועדת הביקורת של החברה. בין הנימוקים לאישור מינויו: השכלתו, כישוריו וניסיונו, גודל החברה, סוג פעילותה ומידת מורכבותה.
שיטת העסקה	המבקר הפנימי אינו עובד החברה ומועסק כנותן שירותים חיצוני.
הממונה הארגוני על המבקר:	מנכ"ל החברה.
תכנית הביקורת:	קביעת תכנית העבודה נקבעה על בסיס סקר סיכונים שערך מבקר הפנים ותוך התמקדות בנושאים שלדעת המבקר הפנימי הנם חשובים ומהותיים בהתנהלותה של החברה, בין היתר בהתאם להתייעצות עם הנהלת החברה. הצעת המבקר הפנימי לתכנית עבודה שנתית הוגשה לוועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, ואושרה על-ידם.
היקף העסקה:	המבקר הפנימי וצוות העובדים המקצועיים הכפופים לו, יועסקו בהיקף של 300 שעות, שנקבע בהתאם לתכנית העבודה השנתית שאושרה.
תקנים מקצועיים:	דירקטוריון החברה קיבל את אישור המבקר הפנימי כי הוא יערוך את הביקורת בהתאם לתקנים המקצועיים שנקבעו על ידי לשכת המבקרים הפנימיים בישראל וכפי שעולה מחוקים ותקנות שונים.

<p>למבקר הפנימי תינתן גישה חופשית, בתיאום, למסמכים, למידע ולמערכות המידע הרלוונטיות של החברה, לצורך ביצוע תפקידו, ובהתאם לאמור בסעיף 9 בחוק הביקורת הפנימית, התשנ"ב-1992.</p>	<p>גישה למידע:</p>
<p>דוחות המבקר הפנימי יוגשו בכתב ליו"ר הדירקטוריון, למנהל הכללי וליו"ר ועדת הביקורת.</p>	<p>דין וחשבון על עבודות הביקורת:</p>
<p>המבקר הפנימי מונה ביום 23 באוגוסט 2023 ולפיכך טרם הוערכה פעילותו של המבקר הפנימי על ידי הדירקטוריון.</p>	<p>הערכת פעילות המבקר:</p>
<p>התשלום למבקר הפנימי יעשה על-פי שעות ובהתאם לתכנית העבודה כפי שאושרה על ידי החברה. לדעת דירקטוריון החברה, התגמול הינו סביר, מבוסס על שעות עבודה ואין בו כדי להשפיע על שיקול דעתו המקצועי של המבקר הפנימי בבואו לבקר את החברה.</p>	<p>תגמול:</p>

15. גילוי בדבר רואה החשבון המבקר

משרד רואה החשבון המבקר של החברה הוא משרד זיו האפט, רואי חשבון (BDO). להלן נתונים בדבר שכר הטרחה ששולם לרואה החשבון המבקר בגין שירותי ביקורת, שירותים הקשורים לביקורת, שירותי מס ושירותים אחרים (אלפי ש"ח):

שירותים אחרים	שירותי מס	שירותי ביקורת ושירותים הקשורים לביקורת	
-	-	622 (*)	2023
-	-	532 (**)	2022

(*) הסך הנ"ל כולל כ-200 אלף ש"ח אשר שולמו בגין ביקורת ושירותים הקשורים לביקורת בקשר עם הכנת תשקיף החברה.

(**) הסך הנ"ל כולל כ-100 אלף ש"ח אשר שולמו בגין ביקורת ושירותים הקשורים לביקורת בקשר עם הכנת תשקיף החברה.

שכר טרחת רואה החשבון המבקר של החברה נקבע במשא ומתן בין רואה החשבון המבקר לבין הנהלת החברה, בהתאם לתעריף המוערך למתן השירותים, המתבסס על כמות השעות המושקעות על ידי רואה החשבון המבקר בהתבסס על היקף הפעילות המבוקרת ומורכבותה. שכר טרחת רואה החשבון המבקר אושר על ידי דירקטוריון החברה.

16. פטור מצירוף דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית

התקנות מחייבות צירוף דוח הנהלה ודירקטוריון החברה על אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, הצהרות המנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לגבי אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי. בשים לב למועד רישומן של ניירות הערך של החברה למסחר, בחודש מאי 2023, ולסעיף 7(ב) להוראות התחולה של תיקון מס' 3 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ע-2009, לא חלה על החברה, נכון למועד דוח זה, החובה לצרף דוח בדבר הערכת הדירקטוריון והנהלה את אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי. בהתאם להוראות התחולה כאמור, חובת צירוף דוח בדבר אפקטיביות בקרה פנימית והצהרות כאמור תחול החל מהדוח התקופתי של השנה העוקבת לשנה שבה ניתן היתר לפרסום תשקיף.

17. פטור מצירוף דוח וחוות דעת רואה חשבון מבקר בדבר אפקטיביות בקרה פנימית

בהתאם להוראות תקנה 9(ב1ג) לתקנות הדוחות, הוראותיה של תקנה 9(בג) (על פיה יש לצרף לדוחותיה השנתיים של החברה את חוות דעתו של רואה החשבון המבקר שלה בדבר אפקטיביות בקרה פנימית על הדיווח הכספי) לא יחולו על החברה בטרם חלפו חמש (5) שנים מעת שנעשתה תאגיד מדווח (למעט בקרות מקרים האמורים בתקנה).



הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של החברה

חלק שלישי

18. אירועים מהותיים בפעילות החברה בתקופת הדוח ולאחריו

18.1. לפרטים אודות התקשרות החברה עם רגנאר 1 שותפות מוגבלת בהסכם השקעה ובהסכם בעלי מניות, ראו סעיפים 1.3.1 ו- 4.9.4 בפרק א' לדוח התקופתי. ביום 5 במרץ 2023 הקצתה החברה 384,439 מניות לרגנאר בהתאם להסכם ההשקעה כאמור המהוות כ- 3.2765% מהון המניות המונפק של החברה, בתמורה לסך של כ- 25 מיליון ש"ח, בהתאם לשווי חברה של כ- 738 מיליון ש"ח לפני הכסף. לפרטים נוספים ראה ביאור 15(ו) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023.

18.2. ביום 24 במאי 2023 השלימה החברה הנפקת אגרות חוב על פי התשקיף. החברה הנפיקה 418,215,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה א'). התמורה (ברוטו) בגין אגרות החוב שהוקצו על פי התשקיף מסתכמת ב-418,215,000 ש"ח. לפרטים נוספים ראו דוח מידי מיום 25 במאי 2023, מספר אסמכתה: 181-0481-01-2023), סעיף 1.13 לעיל וכן נספח א' לדוח זה.

18.3. ביום 15 ביוני 2023 פרסמה חברת הדירוג, מעלות S&P, דוח דירוג עדכני הקובע את הדירוג הסופי של החברה ושל תעודות החוב, לפיו נקבע דירוג חברה של "ilA" יציב, ודירוג תעודות התחייבות של "ilA". לפרטים נוספים ראו דיווחים מידיים מיום 15 ביוני 2023, (מספרי אסמכתה: 066300-01-2023, 2023-15-066036), המובאים על דרך ההפניה. ביום 1 בינואר 2024 פרסמה חברת

הדירוג, מעלות S&P, דוח דירוג עדכני הקובע את של החברה ושל תעודות החוב, לפיו נקבע דירוג חברה של "iA-" יציב, ודירוג תעודות התחייבות של "iA". לפרטים נוספים ראו דיווחים מידיים מיום 1 בינואר 2024, (מספרי אסמכתה: 2024-01-000379, 2024-15-000306), המובאים על דרך ההפניה.

.18.4

באוגוסט 2023 השלימה החברה פירעון הלוואות מתאגידים בנקאיים בסך כולל של כ- 450 מיליון ש"ח ונטלה הלוואה חדשה לזמן ארוך מתאגיד בנקאי אחר בסך כולל של 200 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו סעיפים 7.3 לעיל, 4.3 בפרק א' לדוח התקופתי ודיווח מידי מיום 7 באוגוסט 2023, מספר אסמכתה: 2023-01-073084, המובא על דרך ההפניה.

.18.5

ביום 9.8.2023 אישרה אסיפת בעלי מניות החברה מינויים של דירקטורים חיצוניים בחברה, לתקופה של שלוש שנים ממועד האסיפה, כדלקמן: (א) עו"ד דורון לנגה לכהונה כדירקטור חיצוני בעל כשירות מקצועית; (ב) גב' רינת גזית לכהונה כדירקטורית חיצונית בעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית. בנוסף אסיפת בעלי מניות החברה אשררה את מינויו של מר דורון שורר כך שיכהן כדירקטור בלתי תלוי, בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית. יצוין כי מר דורון שורר, עו"ד דורון לנגה וגב' רינת גזית יכהנו כחברים בוועדת הביקורת אשר תכהן גם כוועדת התגמול של החברה וכן יכהנו גם בוועדת המאזן של החברה.

בנוסף, אסיפת בעלי מניות החברה אישרה ואשררה כי כל אחד מהדירקטורים יהיה זכאי לגמול שנתי וגמול ההשתתפות בהתאם לסכום הקבוע על פי תקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000 ("תקנות הגמול"), ובהתאם לדרגת ההון של החברה (כהגדרתה בתקנות הנ"ל), כפי שתהיה מעת לעת וכן להחזר הוצאות. כמו כן הדירקטורים זכאים להסדרי ביטוח ולכתב שיפוי ופטור, כיתר נושאי המשרה בחברה, ואשר צורף כנספח ג' לתשקיף.

לפרטים נוספים ראו דיווחים מידיים מיום 9 באוגוסט 2023, אסמכתאות מס' 2023-01-074146, 2023-01-074152, 2023-01-074155, 2023-01-074161, המובאים על דרך ההפניה.

.18.6

ביום 14 באוגוסט 2023 אישרה ואשררה ועדת התגמול של החברה את חידוש התקשרות החברה בפוליסה לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה אחרים בחברה שניהנו ו/או מכהנים ו/או יכהנו בחברה ו/או בחברות מוחזקות של החברה, לרבות בעלי שליטה ו/או קרוביהם, כפי שיהיו מעת לעת, לתקופת ביטוח של שנה, שתחילתה ביום 23.6.2023 וסיומה ביום 22.6.2024. הכיסוי הביטוחי הינו בגבול אחריות בסך של 7.5 מיליון דולר למקרה ולתקופת הביטוח, בצירוף גבול אחריות נוסף לכיסוי הוצאות משפט סבירות מעבר לגבול האחריות. הפרמיה לתקופת הביטוח בגין פוליסת הביטוח הינה בסך של כ- 27.5 אלפי דולר. ההשתתפות העצמית של החברה לא תעלה על 50 אלפי דולר לתביעות בישראל, על 100 אלפי דולר לתביעות בארה"ב או קנדה ועל 75 אלפי

דולר בגין תביעות ני"ע בישראל. במסגרת פוליסת הביטוח מבוטחים כל הדירקטורים ונושאי המשרה שהינם או שעשויים להיחשב בעלי שליטה בחברה ו/או שהינם קרובים של בעלי השליטה בתנאים זהים לתנאי ההתקשרות של שאר נושאי המשרה. ראו גם דוח מידי מיום 15 באוגוסט 2023 (אסמכתה מס' 2023-01-093969), המובא על דרך ההפניה.

.18.7

בהתאם לאמור בסעיף 3.18.1 לפרק א', ביום 10 באוגוסט 2023 החליטה הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז ירושלים להפקיד את התוכנית המפורטת 101-1182146 מגדל עמק הצבאים אשר הוגשה ע"י החברה יחד עם אזורים. התוכנית מאפשרת הקמת מגדל בגובה של 30 קומות (וכן 2 קומות טכניות) בערוב שימושים למגורים מסחר ותעסוקה בהיקף של 31,385 מ"ר מתוכם כ- 23,500 מ"ר למטרת מגורים (כ-220 יח"ד). בנוסף יבנה בתחום התוכנית בית ספר בשטח של 4,000 מ"ר וכן גשר אשר יחבר את הפרוייקט לפארק הצבאים. מובהר כי התכנית כפופה לאישור סופי של הוועדה המחוזית, לאחר גמר תקופת ההפקדה, שמיעת התנגדויות והחלטה בהן, ככל שיוגשו.

מובהר כי האמור לעיל לעניין אשור התוכנית שינוי הייעוד ואפשרויות הבניה על המקרקעין מהווה מידע צופה פני עתיד, כמשמעותו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח 1968. מידע כאמור עשוי לא להתממש או להתממש באופן שונה מהותית מהאמור לעיל בין היתר כתלות בגורמים חיצוניים שונים שאינם בשליטת החברה.

.18.8

בהתאם לאמור בתקנה 21 בפרק ד' יעודכן כי אסיפת בעלי מניות של להב אל.אר רילאסטייט בע"מ ("להב") אשרה את עדכון הגדרת ה-FFO בנוסחת המענק של מר אחיעד לוי, סמנכ"ל מימון ושוקי הון ובנו של בעל השליטה בלהב כמפורט בסעיף הנ"ל.

.18.9

ביום 14 באוגוסט 2023 אשררה ועדת הביקורת של החברה את נוהל הזניחות כאמור בסעיף 2.4.6 בתקנה 22 בפרק ד' לדוח התקופתי. החברה התקשרה בתקופת הדוח בעסקאות זניחות עם צדדים קשורים כאמור בסעיף 2.4.6 בתקנה 22 בפרק ד' לדוח התקופתי. לעניין התקשרויות בעסקאות בעלי עניין שאינן זניחות ראו תקנה 22.

.18.10

ביום 23 באוגוסט 2023 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת המלצת ועדת הביקורת של החברה את מינויו של מר גיא ספיר ממשרד PWC ישראל, כמבקר פנימי בחברה. ראו גם סעיף 14 לעיל.

.18.11

ביום 23 באוגוסט 2023 אישר דירקטוריון החברה, חלוקת דיבידנד בסך של 25 מיליון ש"ח, לאחר שאישר כי החלוקה כאמור עומדת במבחני החלוקה הקבועים בסעיף 302 לחוק החברות, התשנ"ט - 1999. לעניין העמידה במבחן הרווח, הדירקטוריון בחן את יתרת העודפים כהגדרתם בסעיף 302 לחוק החברות) של החברה ליום 30.6.2023 אשר עמדו על סך של כ- 210.5 מיליון ש"ח וקבע כי לחברה רווחים ראויים לחלוקה. לעניין העמידה במבחן יכולת הפירעון,

הדירקטוריון שקל, בין היתר, נתונים בדבר מצבה הפיננסי של החברה, ובכלל זה בחן הדירקטוריון תזרים מזומנים חזוי עד לסוף שנת 2030 נתונים בדבר היתרות הנזילות של החברה, מצבת הנכסים הלא משועבדים ומקורות הפירעון של החברה לפירעון התחייבויותיה הקיימות והצפויות. בבחינה הנ"ל הסתמך דירקטוריון החברה על מקורות כספיים קיימים וצפויים של החברה הנובעים מפעילות שוטפת של החברה והחברות המוחזקות, על היקף הנכסים המהותי שהחברה מחזיקה (במאחד) (אשר ברובו אינו משועבד) ועל מחזור חוב. בנוסף, דירקטוריון החברה בחן את עמידת החברה במגבלות בקשר לחלוקת דיבידנד, הקבועות בשטר הנאמנות של אגרות חוב (סדרה א') של החברה ובמסמכי המימון של החברה ואישר כי החברה עומדת במגבלות. לאור זאת קבע הדירקטוריון שהחברה עומדת במבחן יכולת הפירעון ביחס לחלוקה האמורה. הדירקטוריון אינו מסתמך על יכולת החברה לממש נכסים, למעט מקורות כספיים הנובעים מחברות המוחזקות על ידי החברה. מובהר כי חלוקת הדיבידנד האמורה הינה בגין חלק מרווחים ראויים לחלוקה שהצטברו עד ליום 31.12.2022 ואינה מרווחים אשר מקורם ברווחי שיערוך שטרם מומשו. להערכת הדירקטוריון, החלוקה לא תשפיע באופן מהותי לרעה על מצבה הכספי של החברה, ובכלל זה על מבנה הונה, רמת המינוף שלה, מצב נזילותה ויכולתה להמשיך לפעול במתכונת פעילות קיימת וליישם את הזדמנויות ההשקעה שלה. ראו גם דו"ח מידי מיום 24 באוגוסט 2023 (מספר אסמכתה: 2023-01-079384), המובא על דרך ההפניה.

מובהר כי החלטת הדירקטוריון כאמור נסמכה על מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 ובכלל זה תזרים המזומנים החזוי וההנחות בבסיסו, התחייבויותיה הקיימות והצפויות של החברה, לרבות כלפי תאגיד מממן ומחזיקי אגרות החוב, על הערכות החברה וציפיותיה באשר להכנסותיה ותזרימי המזומנים העתידיים שלה (לרבות כפי שנכללו בתזרים החזוי) ומחזור חוב, המבוסס על הנתונים המצויים בידי החברה והערכותיה נכון למועד דוח זה. הערכות אלה עשויות שלא להתממש או להתממש באופן שונה ואף מהותית מכפי שנצפה, בין היתר, בשל גורמים שונים, לרבות שאינם בשליטת החברה, ובכללם תנאי השוק, שינויים בצורכי המימון של החברה, שינויים רגולטוריים, שינויים בתנאי שוק ההון ותנאי השווקים השונים בהם פועלת החברה שינויי בתוכניות העסקיות של החברה, שינויי בתנאי האשראי הזמין לחברה, וכן איזה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 4.14 בפרק א'.

.18.12 ביום 19 במרץ 2023 אישרה אסיפת בעלי מניות החברה, בין היתר, את עדכון הסכם ההתחשבנות שבין החברה לבין דלק ישראל כאמור בסעיף 1.3 בתקנה 22 בפרק ד' לדוח התקופתי.

.18.13 ביום 19 במרץ 2023 אישר דירקטוריון החברה לאחר אישור ועדת התגמול של החברה מתן מענקים בשיקול דעת למנכ"ל החברה כאמור בסעיף ב בתקנה 21 בפרק ד' לדוח התקופתי ולנושאי משרה כאמור בסעיפים ג ו-ה בתקנה 21 בפרק ד' לדוח התקופתי. כמו כן, ועדת התגמול ודירקטוריון החברה אישרו קביעת יעדים למענקים שנתיים לנושאי משרה כפופי מנכ"ל כאמור בסעיפים ג ו-ה בתקנה 21 בפרק ד' לדוח התקופתי.

.18.14 לפרטים אודות השפעת שינוי הריבית והאינפלציה והשפעות מלחמת חרבות ברזל ראו סעיף 2.2 בפרק א' לדוח התקופתי.

.18.15 לפרטים נוספים אודות אירועים בתקופת הדוח ולאחר תאריך המאזן ראו סעיף 1.1 בפרק א' לדוח התקופתי ובאור 22 לדוחות הכספיים.

.19 גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב

לעניין גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב ראו **נספח א'** לדוח דירקטוריון זה.

20. הערכות שווי

20.1 הערכת שווי מהותית מאוד – הנכס במסגר

הערכת השווי מצורפת כנספח לדוח תקופתי זה.

20.2 להלן נתונים מהערכת השווי מהותית מאוד של הנכס ברחוב המסגר בתל-אביב:

הנתונים להלן הינם לפי 100% חלק החברה הינו 50%

שם הנכס	המסגר
מיקום הנכס	תל אביב
שטח קרקע	3,852 מ"ר
שטחי הבניה המתוכננים	64,928 מ"ר
תאריך תוקף הערכת השווי	31.12.2023
זהות מעריך השווי	ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות'
האם המעריך בלתי תלוי	כן
האם קיים הסכם שיפוי	כן
מודל הערכת השווי	גישת החילוץ
השווי שנקבע (באלפי ש"ח)	358,000
מועד סיום הקמה משוער	טרם נקבע
סך כל ההשקעה להקמת הנכס (כולל רכישת קרקע) (באלפי ש"ח)	1,336,080
רווח יזמי צפוי	15%
שטח בר השכרה שנלקח בחשבון (במ"ר)	
משרדים	36,164
מסחר	960
מגורים	9,311
מקומות חניה	136
מחיר למ"ר בנוי שנלקח בחישוב (בש"ח)	
משרדים	27,500
מסחר	38,000
מגורים	60,000
מקומות חניה (ש"ח למקום)	300,000
מספר הנכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב*	13(*)
פירוט עסקאות השוואה עיקריות:	
עסקה ברחוב הרכבת בת"א לרכישת הקמת מגדל בעירוב שימושים מסחר, תעסוקה ומגורים.	

עסקה ברחוב הגר"א בת"א לרכישת מקרקעין להקמת מגדל בעירוב שימושים מסחר, תעסוקה ומגורים.

עסקאות להשכרה משרדים במגדל SKY TOWER הממוקם במתחם חסן עראפה, במגדל 1-ITOHA 2 בדרך השלום, מגדלי הארבעה, מגדל ויתניה בדרך לה גאורדיה, LANDMARK במתחם שרונה. עסקאות למכירת דירות מגורים בפרויקט גינדי TLV.

(* ביחס לשטחי המשרדים. בנוסף, עוד כ-5 עסקאות למסחר, לחניון ועשרות עסקאות למגורים.

לפרטים נוספים ראו גם סעיף 3.20 בפרק א' לדוח התקופתי לרבות התייחסות להערכות שווי של הנכס ליום 31.12.2022 וליום 31.12.2021. כמו כן ראו הערכת השווי המצורפת לדוח זה והערכות השווי ליום 31.12.2022 וליום 31.12.2021 המצורפות כנספח לתשקיף.

20.3 לעניין הערכות שווי לנכסים מהותיים של החברה ראו סעיפים 3.18.1-3.18.8 בפרק א' לדוח התקופתי.

20.4 גילוי בנוגע למעריך שווי שהערכתיו מהותיות מאוד

להלן פרטים בקשר עם מעריך שווי מהותי מאוד בהתאם לעמדת סגל משפטית של רשות ניירות ערך מיום 22 ביולי 2015 (105-30):

זהותו של מעריך השווי המעריך מאוד	רענן דוד ממשרד ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות'
ערך הנכסים המוערכים (באלפי ש"ח)	כ- 2,103,000 אלפי ש"ח חלק החברה כ - 1,527,870 אלפי ש"ח
זהות התאגיד מזמין ההערכה	דלק ישראל נכסים (פ.ד) בע"מ
זהות האורגן בתאגיד שהחליט על ההתקשרות עם מעריך השווי	מנכ"ל
מועד ההתקשרות בין מזמין ההערכה למעריך השווי;	1.1.2024
הסיבות בעטיין הזמין התאגיד הערכת שווי	שומות לפי תקן 17 לצורך קביעת שווי הוגן של נכסי החברה.
פרטי השכלתו של מעריך השווי	שמאי מקרקעין, בעל תואר שני בכלכלה. בוגר התכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים.
הסכמה מראש של מעריך השווי לצירוף ההערכה	כן.
התניות לגבי שכר טרחה לו זכאי מעריך השווי	לא.
הסכמה לשיפוי מעריך השווי בעד עבודתו, יש לפרט בהערכת השווי את תנאי השיפוי וזהות נותן השיפוי	כן. נותנת השיפוי הינה חברת דלק ישראל נכסים (פ.ד) בע"מ. כתב השיפוי קובע כי החברה המזמינה תשפה את השמאי בגין כל תביעה/טענה/דרישה שתופנה אל השמאי בקשר עם השומה, למעט בקשר למחדלים/רשלנות או מעשים במזיד שיעשו ע"י השמאי. כמו כן הוסכם כי מסכום השיפוי לשמאים יופחת סך השווה לשכר טרחת השמאים בגין עריכה השומה כשסכום זה מוכפל בשלוש.
פרטים בנוגע לניסיונו של מעריך השווי בביצוע הערכות שווי בהיקפים דומים לאלה של נושא ההערכה הנוכחית או גבוהים מאלה	עוסק בשמאות מקרקעין והערכות שווי נכסים החל משנת 2004 ורשום בפנקס שמאי מקרקעין משנת 2005.

21. מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון

לפרטים אודות מצבת התחייבויות של החברה ליום 31.12.2023 ראו דיווח מידי של החברה המתפרסם במקביל לדוח זה.

שמות החותמים

פליקס שופמן, מנכ"ל

איליק רוז'נסקי, יו"ר הדירקטוריון

תאריך: 19 במרץ 2024

גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב הקיימות

נספח א'

1. אגרות חוב (סדרה א')

1.1 גילוי כללי

אגרות חוב (סדרה א') ("אגרות החוב")	מועד ההנפקה הראשונה
אגרות החוב הונפקו ביום 28 במאי 2023, על פי על פי התשקיף וההודעה המשלימה של החברה מיום 23 במאי 2023, מספר אסמכתה: 2023-01-055248 ("ההודעה המשלימה") אליה צורף שטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה א') ("שטר הנאמנות"), ובהתאם לתוצאות הנפקה כפי שפורסמו בדוח מיידי מיום 24 במאי 2023 (אסמכתה מס' 2023-01-048181), המובאים על דרך ההפניה.	
418,215,000 ש"ח	סך הערך הנקוב במועד ההנפקה (בש"ח)
418,215,000 ש"ח	סך הערך הנקוב ליום 31.12.2023 (בש"ח)
422,638,428 ש"ח	השווי הנקוב לפי תנאי הצמדה ליום 31.12.2023
30 בספטמבר 2024	מועד תחילת פירעון הקרן
4,674,427 ש"ח	סכום הריבית שנצברה ליום 31.12.2023 (בש"ח)
416,468,625 ש"ח	השווי ההוגן כפי שנכלל בדוחות הכספיים האחרונים (בש"ח)
450,835,770 ש"ח	שווי בורסאי למועד פרסום הדוח
ריבית שנתית קבועה בשיעור של 4.4% אשר משולמת בתשלומים חצי שנתיים. לעניין מנגנון התאמת ריבית במקרה של חריגה מאמות המידה ראו סעיף 5.23 לשטר הנאמנות.	סוג הריבית
אגרות החוב (סדרה א') תעמודנה לפירעון (קרן) בשבעה (7) תשלומים לא שווים כדלקמן: (א) תשלום אחד (1) בשיעור של 1.25% מקרן אגרות החוב (סדרה א') אשר ישולם ביום 30 בספטמבר 2024; (ב) שלושה (3) תשלומים בשיעור של 2.5% מקרן אגרות החוב (סדרה א') כל אחד, ישולמו ביום 30 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2025 עד 2027 (כולל); (ג) תשלום אחד (1) בשיעור של 44% מקרן אגרות החוב (סדרה א') אשר ישולם ביום 30	מועדי תשלום הקרן

אגרות חוב (סדרה א') ("אגרות החוב")	
	<p>בספטמבר 2028; (ד) תשלום אחד (1) בשיעור של 2.5% מקרן אגרות החוב (סדרה א') אשר ישולם ביום 30 בספטמבר 2029; ו- (ה) תשלום נוסף ואחרון בשיעור של 44.75% מקרן אגרות החוב (סדרה א') אשר ישולם ביום 30 בספטמבר 2030. התשלום הראשון של הקרן ישולם ביום 30 בספטמבר 2024 והתשלום האחרון של הקרן ישולם ביום 30 בספטמבר 2030).</p>
מועדי תשלום הריבית	<p>הריבית בגין אגרות החוב (סדרה א') תשולם בתשלומים חצי שנתיים, ביום 31 במרץ של כל אחת מהשנים 2024 ועד 2030 (כולל) וביום 30 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2023 עד 2030 (כולל).</p>
סוג הצמדה	<p>אגרות החוב (סדרה א') תהיינה צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן כדלקמן: אם יתברר במועד הפירעון של תשלום כלשהו על חשבון הקרן ו/או הריבית של איגרות החוב כי מדד התשלום באותו מועד גבוה מהמדד היסודי, תשלם החברה אותו תשלום של קרן או ריבית, כשהוא מוגדל באופן יחסי לשיעור העלייה של מדד התשלום לעומת המדד היסודי; אולם אם יתברר כי מדד התשלום זהה למדד היסודי או נמוך ממנו, אזי מדד התשלום יהיה המדד היסודי. ראו גם הגדרות בשטר הנאמנות וסעיף 3 לתנאים הרשומים מעבר לדף בשטר הנאמנות.</p>
המרה	<p>לא ניתנות להמרה.</p>
זכות לבצע פדיון מוקדם או המרה כפויה	<p>במקרה בו יוחלט על ידי הבורסה על מחיקה מהמסחר של אגרות חוב (סדרה א') שבמחזור מפני ששווי סדרת אגרות החוב (סדרה א') פחת מהסכום שנקבע בהנחיות הבורסה בדבר מחיקה מהמסחר של אגרות חוב, תבצע החברה פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה א'), כמפורט בסעיף 6.1 לשטר הנאמנות.</p> <p>החברה תוכל לפדות את אגרות החוב (סדרה א') ביוזמתה בפדיון מוקדם (מלא או חלקי), בכפוף להוראות האמורות בסעיף 6.2 לשטר הנאמנות.</p>
ערבות לתשלום התחייבות	<p>אגרות החוב (סדרה א') אינן מובטחות בבטוחה כלשהי.</p>
דירוג	<p>ביום 15 ביוני 2023 ניתן לאגרות החוב ניתן דרוג של ila על ידי חברת מעלות (ראו דיווחים מידיים מיום 15 ביוני 2023, מספרי אסמכתה: 2023-01-066300, 2023-15-066036, המובאים על דרך ההפניה) ביום 1 בינואר 2024 אושר דירוג אגרות החוב, ila, על ידי חברת מעלות (ראו דיווחים מידיים מיום 1 בינואר 2024, מספרי אסמכתה: 2024-01-000379, 2024-15-000306, המובאים על דרך ההפניה).</p>
אמות מידה פיננסיות	<p>להלן תמצית אמות מידה פיננסיות אליהן התחייבה החברה במסגרת שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א')⁶</p>

⁶ לעניין אמות המידה הפיננסיות:

"הון עצמי": הון עצמי כמוצג בדוחות הכספיים (המבוקרים או הסקורים, לפי הענין) האחרונים של החברה על בסיס מאוחד, כולל זכויות מייעוט, בתוספת הלוואות בעלים (קרן בלבד) (כהגדרתן להלן).

<p>הון עצמי מינימלי – ההון העצמי ("הון עצמי מינימלי") לא יפחת מ- 380 מיליון ש"ח נומינלי במשך תקופה של שני רבעונים רצופים. יחס הון עצמי למאזן – יחס ההון העצמי לסך המאזן על פי דוחות כספיים מאוחדים (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין) האחרונים של החברה, לא יפחת מ-25%, במשך תקופה של שני רבעונים רצופים. יחס חוב פיננסי נטו ל-NOI מתוקנן – היחס בין החוב הפיננסי נטו ל-NOI המתוקנן של החברה ("יחס חוב פיננסי נטו ל-NOI"), לא יעלה על 17 במשך תקופה של שני רבעונים רצופים. לעניין תוצאות אמות המידה ראו ביאור 10 לדוחות הכספיים של החברה.</p>	<p>אגרות חוב (סדרה א') ("אגרות החוב")</p>
<p>בסעיף 7.1.18 לשטר הנאמנות נקבעה עילה לפירעון מיידי - אם הועמד לפירעון מיידי - (א) חוב של החברה כלפי סדרת אגרות חוב נוספת, או (ב) חוב פיננסי או מספר חובות פיננסיים מצטברים של החברה ו/או של חברה מאוחדת, כלפי נושה פיננסי או גוף פיננסי שעיסוקו במתן אשראי אשר ערכו (לפי חלק החברה בחוב) בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה במועד ההעמדה לפירעון מיידי מהווה לפחות 10% מסך המאזן של החברה (במאחד), אלא אם כן דרישה זו בוטלה או שהחברה פרעה את החוב האמור, בתוך 30 יום מיום ההעמדה לפירעון מיידי.</p>	<p>סעיפי Cross Default המהווים עילה לפירעון מיידי</p>
<p>משמרת חברה לשירותי נאמנות בע"מ, ח.פ. 513771337, מרחוב דרך מנחם בגין 48-6, תל-אביב. אישר הקשר אצל הנאמן הינורו"ח רמי סבטי, מספר פקס 03-6374344 (office@mtrust.co.il).</p>	<p>פרטי הנאמן</p>
<p>כן</p>	<p>האם הסדרה מהותית</p>

21.1. לפרטים בדבר דירוג אגרות החוב, התחייבות החברה בנוגע להרחבת סדרה, התחייבות בקשר עם שעבוד שוטף על כלל נכסי החברה, התחייבויות נוספות ביחס לאגרות החוב (סדרה א'), הגבלות על ביצוע חלוקה ואמות מידה פיננסיות, ראו סעיף 5 לשטר הנאמנות שפורסם ביום 28 במאי 2023 (אסמכתא מס' 01-048838-2023), המובא על

"**הלוואות בעלים**" לעניין סעיף זה, יכללו הלוואות בעלים המקיימות את כל התנאים הבאים: (א) הלוואות הינן עסקה מזכה לחברה; (ב) הלוואות (קרן וריבית) תהינה נחותות לחוב למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') במקרה של פירוק החברה; (ג) מועד פירעון הלוואות (קרן וריבית) יהיה מאוחר למועד פירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה א').

"**חוב פיננסי נטו**" – הלוואות לרבות ריבית צבורה בגינן ואגרות חוב וניירות ערך אחרים שהינם חוב (בתוספת ריבית לשלם) בניכוי מזומנים ושווי מזומנים שאינם מוגבלים ופיקדונות (למעט פיקדונות מוגבלים), ני"ע מוחזקים למסחר, המסווגים בדוחות הכספיים המאוחדים כנכסים שוטפים והשקעות לזמן קצר על פי הדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים ובתוספת החלק היחסי של החברה בהלוואות ואגרות חוב וניירות ערך אחרים שהינם חוב (בתוספת ריבית לשלם) בניכוי מזומנים ושווי מזומנים שאינם מוגבלים ופיקדונות (למעט פיקדונות מוגבלים) וני"ע מוחזקים למסחר של חברות כלולות כאשר ניירות ערך מוחזקים אלו מוצגים בדוחות הכספיים של החברה הכלולה כנכסים שוטפים; ובניכוי הלוואות בעלים (כהגדרתן לעיל).

"**NOI מתוקנן**" – סך הכנסות החברה במאחד מהשכרת נכסים ודמי ניהול בניכוי הוצאות הניהול ובתוספת חלק החברה בהכנסות חברות כלולות מהשכרת נכסים ודמי ניהול בניכוי הוצאות הניהול, המתייחסים לארבעת הרבעונים שנסתיימו ברבעון האחרון טרם מועד הבדיקה. למען הסר ספק יובהר כי חישוב ה-NOI המתוקנן בגין נכסים אשר החברה ו/או חברה בת ו/או חברה כלולה זכאית לקבל הכנסות מדמי שכירות בגינם במהלך תקופה הקצרה מארבעת הרבעונים האחרונים שנסתיימו ברבעון האחרון טרם מועד הבדיקה, יבוצע על בסיס גילום שנתי (קרי, NOI המתוקנן של נכס כאמור, בגין התקופה שהחל ממועד הזכאות לקבל הכנסות כאמור ועד ליום האחרון ברבעון האחרון טרם מועד הבדיקה, מחולק במספר הימים בתקופה כאמור ומוכפל ב-365).

דרך ההפניה ("שטר הנאמנות"). לפרטים אודות עילות לפירעון מייד ראו סעיף 7 לשטר הנאמנות.

21.2. לפרטים נוספים אודות אגרות החוב ולעניין חישוב אמות מידה פיננסיות בקשר עם אגרות החוב ראו ביאור 10 לדוחות הכספיים של החברה.

21.3. נכון למועד דוח זה החברה עמדה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות.

האמור לעיל מהווה תיאור תמציתי בלבד ולא ממצה של התחייבות החברה בקשר עם אגרות החוב (סדרה א'). לפרטים המלאים ראו שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א') שפורסם ביום 28 במאי 2023 (מספר אסמכתה: 2023-01-048838) המובא בדוח זה בהכללה על דרך ההפניה.



הדמייה

פרק ג'

דוחות כספיים

ליום 31 בדצמבר 2023

דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ

דוחות כספיים שנתיים

ליום 31 בדצמבר 2023

(מבוקר)

דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ

דוחות כספיים שנתיים ליום 31 בדצמבר 2023

(מבוקר)

תוכן העניינים

2-3	דוח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ
4	דוח מאוחד על המצב הכספי
5	דוח מאוחד על הרווח הכולל
6	דוח מאוחד על השינויים בהון
7-8	דוח מאוחד על תזרימי המזומנים
9-58	ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

דוח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המצורפים של דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ (להלן - "החברה") לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022 ואת הדוחות המאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משתי השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 ולתקופה מיום 1 באפריל 2021 (מועד תחילת פעילות החברה) ועד ליום 31 בדצמבר 2021. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

כמו כן, הנתונים הכלולים בדוחות הכספיים והמתייחסים לשווי המאזני של ההשקעות ולחלקה של החברה בתוצאות העסקיות של חברות מוחזקות המוצגות על בסיס השווי המאזני, מבוססים על דוחות כספיים שחלקם בוקרו על-ידי רואי-חשבון אחרים.

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 מאתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של בטחון 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 והנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת 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 החברה והחברות המאוחדות שלה לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לשתי השנים לתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 ולתקופה מיום 1 באפריל 2021 (מועד תחילת פעילות החברה) ועד ליום 31 בדצמבר 2021 בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

ענייני מפתח בביקורת

ענייני מפתח בביקורת המפורטים להלן הם העניינים אשר תוקשרו, או שנדרש היה לתקשרם, לדירקטוריון החברה ואשר, לפי שיקול דעתנו המקצועי, היו משמעותיים ביותר בביקורת הדוחות הכספיים המאוחדים לתקופה השוטפת. עניינים אלה כוללים, בין היתר, כל עניין אשר: (1) מתייחס, או עשוי להתייחס, לסעיפים או לגילויים מהותיים בדוחות הכספיים וכן (2) שיקול דעתנו 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 באמצעותו חוות דעת נפרדת על עניינים אלה או על הסעיפים או הגילויים שאליהם הם מתייחסים.

שווי הוגן נדל"ן להשקעה

החברה עוסקת ברכישה, ייזום, ניהול ופיתוח של נדל"ן מניב בשימוש עיקרי של מתחמי תדלוק. יתרת הנדל"ן להשקעה ליום 31 בדצמבר 2023 1,224,030 אלפי ש"ח. עליה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 מסתכם לכדי 72,222 אלפי ש"ח. כמפורט בביאור 2.ג. לדוחות הכספיים המאוחדים קביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה הינו אומדן מהותי, הכרוך באי וודאויות והמתבסס על הערכות שווי, הכוללות הנחות שחלקן סובייקטיביות בהתחשב בנסיבות ובמידע הטוב ביותר נכון ליום 31 בדצמבר 2023, ואשר נערכו בסיועם של שמאי מקרקעין חיצוניים. הנחות אלו כוללות בעיקר את שיעור התשואה הראוי ביותר, את הרווח התפעולי הנקי החזוי של הנכסים ואת מחירי השוק ליחידות השוואה רלבנטיות.

תל אביב | ירושלים | חיפה | באר שבע | בני ברק | קרית שמונה | פתח תקווה | מודיעין עילית | נצרת עילית | אילת
03-6386868 | 02-6546200 | 04-8680600 | 077-7784100 | 073-7145300 | 077-5054906 | 077-7784180 | 08-9744111 | 04-6555888 | 08-6339911

משרד ראשי: בית אמות BDO, דרך מנחם בגין 48, תל אביב, 6618001 **דוא"ל:** bdo@bdo.co.il **בקרו באתר שלנו:** www.bdo.co.il

BDO Israel, an Israeli partnership, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent member firms. BDO is the brand name for the BDO network and for each of the BDO Member Firms

הנחות בסיס אלו, כמו גם קביעת אומדן השווי ההוגן בכללותו של הנדליין להשקעה של החברה, לרבות בחירת גישת השמאות המתאימה ביותר, הן תוצאה של הפעלת שיקול דעת סובייקטיבי בסביבה של אי וודאות, לעיתים משמעותית במיוחד, ועל כן שינויים בהנחות הבסיס האמורות, עשויים להביא לשינויים בשווי ההוגן של הנדליין להשקעה, לעיתים באופן מהותי, ולכן להשפיע גם על מצבה הכספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2023 ועל תוצאות פעולותיה לאותה שנה, כמפורט בביאור 5.

האומדנים נעשים על ידי מעריכי שווי בלתי תלויים בחברה בהתבסס על ניסיונם והיכרותם את הנכס המוערך ונכסים דומים, לרבות נתוני שוק, וכן תוך הסתמכות על נתונים שמתקבלים מגורמים שונים בחברה. תהליך זה של קביעת השווי ההוגן של נכסי החברה נתון לאי וודאות משמעותית, להערכות סובייקטיביות ורגיש לשינויים בהנחות המשמשות ביישום השיטה. כמו כן, תהליך זה כרוך בהפעלת שיקול דעת משמעותי של ההנהלה. כפועל יוצא מכל האמור לעיל, שיקול הדעת של המבקר בביקורת השווי ההוגן של הנדליין להשקעה היה מאתגר, סובייקטיבי ומורכב במיוחד. לאור זאת ולאור העובדה כי הנדליין להשקעה הינו מהותי בדוחות הכספיים של החברה, זיהינו את הערכת השווי ההוגן של נדליין להשקעה כעניין מפתח בביקורת.

נהלי הביקורת שבוצעו כמענה לעניין מפתח בביקורת

1. השגנו הבנה לגבי התהליכים והנהלים הקיימים בחברה בהתייחס להערכות שווי של נכסי נדליין להשקעה, ביקרנו את היישום של בקורות אלה.
2. בחרנו מדגם של נכסים על בסיס פרמטרים כמותיים ואיכותיים ובצענו, בין היתר, את הנהלים הבאים:
 - קבלנו הערכות שווי ובדקנו שתוצאותיהן השתקפו באופן נאות בדוחות הכספיים של החברה לרבות הגילוי שניתן בדוחות הכספיים לסעיף הנדליין להשקעה.
 - בדקנו כי מעריך השווי אובייקטיבי ובעל כישורים המתאימים לביצוע עבודה נשוא הערכות השווי וסקרנו את הנתונים וההנחות ששימשו בבסיס הערכות השווי.
 - בחנו את בסיסי הנתונים שהעבירה החברה למעריך השווי ושבהם נעשה שימוש לצורך אומדן תזרימי המזומנים והשווינו אותם לנתוני החברה ששימשו לצורך הכנת הדוחות הכספיים ולמסמכים מבססים אחרים.
 - בצענו בדיקות אנליטיות ובדיקות מבססות אחרות לבחינת סבירות הנתונים וההנחות בהערכת השווי ובכלל זה להכנסות השכירות והשקעות נדרשות ומתוכננות.
 - נעזרנו בשמאי מטעמנו לבחינת סבירות הערכת השווי בכללותה ונאותות המתודולוגיה והאומדנים ששימשו את החברה, בדגש על שיעורי היוון הרלוונטיים לנכס בהתאם למאפייניו.

זיו האפט

רואי חשבון

תל-אביב, 19 במרץ, 2024

תל אביב | ירושלים | חיפה | באר שבע | בני ברק | קרית שמונה | פתח תקווה | מודיעין עילית | נצרת עילית | אילת
03-6386868 | 02-6546200 | 04-8680600 | 077-7784100 | 073-7145300 | 077-5054906 | 077-7784180 | 08-9744111 | 04-6555888 | 08-6339911

משרד ראשי: בית אמות BDO, דרך מנחם בגין 48, תל אביב, 6618001 **דוא"ל:** bdo@bdo.co.il **בקרו באתר שלנו:** www.bdo.co.il

BDO Israel, an Israeli partnership, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent member firms. BDO is the brand name for the BDO network and for each of the BDO Member Firms

ליום 31 בדצמבר		ביאור	
2022	2023		
אלפי ש"ח			
			נכסים
			נכסים שוטפים:
18,901	98,993	3	מזומנים ושווי מזומנים
-	75,486		ניירות ערך סחירים
1,570	773		לקוחות
2,349	7,135	4	חייבים ויתרות חובה
969	1,338	11(א)	צדדים קשורים
23,789	183,725		סה"כ נכסים שוטפים
			נכסים לא שוטפים:
1,145,468	1,224,030	5	נדל"ן להשקעה
1,067	1,341		רכוש קבוע
142,949	152,231	6	מלאי מקרקעין
130,393	140,743	7	השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
770	770	8	חייבים אחרים לזמן ארוך
1,420,647	1,519,115		סה"כ נכסים לא שוטפים
1,444,436	1,702,840		סה"כ נכסים
			התחייבויות והון
			התחייבויות שוטפות:
248,958	59,500	9	אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן קצר
2,500	5,043	9	חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
-	5,283	10	חלויות שוטפות אג"ח
373	356		ספקים ונותני שירותים
7,412	15,296	12	זכאים ויתרות זכות
8,545	7,285	13	התחייבות בגין היטלים ואגרות
15,146	10,590	11(ב)	צדדים קשורים
282,934	103,353		סה"כ התחייבויות שוטפות
			התחייבויות לא שוטפות:
394,000	330,173	9	התחייבויות לתאגידים בנקאיים
35,442	28,194	21(א)(11)	יתרת זכות נדחית מעסקה עם חברה תחת אותה שליטה
382	191		זכאים אחרים לזמן ארוך
-	481		התחייבות פיננסית בשווי הוגן לזמן ארוך
-	411,186	10	אגרות חוב, נטו
45,235	60,058	14	מסים נדחים
475,059	830,283		סה"כ התחייבויות לא שוטפות
757,993	933,636		סה"כ התחייבויות
		15	הון:
684,956	767,812		הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
1,487	1,392		זכויות שאינן מקנות שליטה
686,443	769,204		סה"כ הון
1,444,436	1,702,840		סה"כ התחייבויות והון
יוסף פרידמן סמנכ"ל כספים	פליקס שופמן מנכ"ל	הלל (איליק) רוז'נסקי יו"ר הדירקטוריון	19 במרץ 2024 תאריך אישור הדוחות הכספיים

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

לתקופה מיום 1 באפריל 2021 ועד ליום 31 בדצמבר 2021	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	ביאור
אלפי ש"ח			
32,841 (624)	51,353 (1,113)	55,767 (957)	16
32,217	50,240	54,810	
-	(705)	-	
32,217	49,535	54,810	הכנסות משכירות הוצאות תפעול נכסים ירידת ערך מלאי מקרקעין רווח גולמי
126,945 (7,100)	69,572 (11,434)	72,222 (11,800)	5
(1,168)	(250)	802	17
17,147	16,074	16,510	7
168,041	123,497	132,544	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו חלק הקבוצה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני רווח תפעולי
(11,397)	(17,347)	(42,827)	18
1,335	2,776	9,205	18
(10,062)	(14,571)	(33,622)	הוצאות מימון הכנסות מימון הוצאות מימון, נטו
157,979	108,926	98,922	רווח לפני מיסים על הכנסה
(30,982)	(20,935)	(14,920)	14
126,997	87,991	84,002	מיסים על הכנסה רווח נקי וכולל
126,997	87,780	84,097	סך הכל רווח נקי וכולל לתקופה המיוחס ל:
-	211	(95)	בעלי מניות החברה
126,997	87,991	84,002	זכויות שאינן מקנות שליטה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

לתקופה מיום 1 בינואר 2023 ועד ליום 31 בדצמבר 2023 (מבוקר)

הון המיוחס לבעלי מניות החברה האם							
סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	אלפי ש"ח			פרמיה	הון מניות	
		סה"כ	רווח נצבר	קרן הון בגין עסקאות עם בעלי שליטה			
686,443	1,487	684,956	202,687	470,920	-	11,349	יתרה ליום 1 בינואר 2023
84,002	(95)	84,097	84,097	-	-	-	רווח נקי וכולל
(25,000)	-	(25,000)	(25,000)	-	-	-	חלוקת דיבידנד
23,759	-	23,759	-	-	23,375	384	הנפקת מניות, נטו
769,204	1,392	767,812	261,784	470,920	23,375	11,733	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023

לתקופה מיום 1 בינואר 2022 ועד ליום 31 בדצמבר 2022 (מבוקר)

הון המיוחס לבעלי מניות החברה האם							
סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	אלפי ש"ח			פרמיה	הון מניות	
		סה"כ	רווח נצבר	קרן הון בגין עסקאות עם בעלי שליטה			
597,176	-	597,176	114,907	470,920	-	11,349	יתרה ליום 1 בינואר 2022
87,991	211	87,780	87,780	-	-	-	רווח נקי וכולל
1,276	1,276	-	-	-	-	-	זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה שאוחדה לראשונה
686,443	1,487	684,956	202,687	470,920	23,375	11,349	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022

לתקופה מיום 1 באפריל 2021 ועד ליום 31 בדצמבר 2021 (מבוקר)

סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	הון המיוחס לבעלי מניות החברה האם				הון מניות	
		סה"כ אלפי ש"ח	רווח נצבר	קרן הון בגין עסקאות עם בעלי שליטה	רווח נקי וכולל		
470,179	-	470,179	(12,090)	470,920	11,349	יתרה ליום 1 באפריל 2021	
126,997	-	126,997	126,997	-	-	רווח נקי וכולל	
597,176	-	597,176	114,907	470,920	11,349	יתרה ליום 31 בדצמבר 2021	

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

לתקופה מיום 1 באפריל 2021 ועד ליום 31 בדצמבר 2021	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023
	אלפי ש"ח	

תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת:

126,997	87,991	84,002
41	177	224
-	11	-
(126,945)	(69,572)	(72,222)
-	705	-
(17,147)	(16,074)	(16,510)
1,000	2,350	4,000
5,155	-	-
-	-	9,616
-	-	(1,070)
-	-	(1,088)
749	1,456	4,830
26,481	15,681	14,823
(110,666)	(65,266)	(57,397)

רווח נקי
התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:
התאמות לסעיפי רווח או הפסד:

159	(691)	797
(80,933)	(62,721)	(9,282)
3,905	16,817	(240)
915	7,570	(5,928)
54	95	(17)
7,921	(11,397)	(2,766)
(67,979)	(50,327)	(17,436)
(51,648)	(27,602)	9,169

פחת והפחתות

הפסד ממימוש רכוש קבוע
עליה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה
ירידת ערך מלאי מקרקעין
חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
דיבידנדים שהתקבלו מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
ירידת ערך השקעות
שערוך אג"ח ושינוי בריבית שנצברה
שערוך ניירות ערך סחירים
הוצאות אחרות
מימון מהלוואות, נטו
תנועה במיסים נדחים, נטו

שינויים בנכסים ובהתחייבויות:

ירידה (עליה) בלקוחות
עליה במלאי מקרקעין
ירידה (עליה) בצדדים הקשורים
ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות

מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) לפעילות שוטפת

(606)	(690)	(497)
(740)	496	-
(68,156)	(95,964)	(14,083)
-	(10,068)	(7,000)
-	-	7,184
(253)	253	-
-	-	(74,416)
147	74	-
-	(11,581)	-
(69,608)	(117,480)	(88,812)

תזרימי מזומנים לפעילות השקעה

רכישת רכוש קבוע
החזר (מתן) הלוואות לאחרים
השקעה בנדל"ן להשקעה
רכישת חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
פירעון הלוואות מחברות כלולות
הפקדה (פירעון) בפיקדון משועבד
השקעה בניירות ערך סחירים
שינוי בנכסים פיננסיים לזמן קצר
רכישת חברות בנות שאוחדו לראשונה
מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

-	-	24,525
(434,970)	-	-
74,970	-	-
-	(6,500)	(203,501)
59,500	543,500	200,000
-	-	(25,000)
-	-	412,669
438,000	(391,000)	(248,958)
137,500	146,000	159,735

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

הנפקת מניות ונגזרים
פירעון הלוואה לצדדים קשורים
קבלת הלוואה מצדדים קשורים
פירעון הלוואה מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך
קבלת הלוואה מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך
תשלום דיבידנד
הנפקת אגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה
קבלה (פירעון) באשראי מתאגידים בנקאיים לזמן קצר
מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון

16,244	918	80,092
1,739	17,983	18,901
17,983	18,901	98,993

עליה במזומנים

יתרת מזומנים לתחילת התקופה
יתרת מזומנים לסוף התקופה

לתקופה מיום 1 באפריל ועד 2021 ליום 31 בדצמבר 2021	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023
<u>אלפי ש"ח</u>		
4,842	17,905	38,216
192	738	6,784
<u>5,324</u>	<u>5,578</u>	<u>6,238</u>

מידע נוסף על תזרימי המזומנים:

ריבית ששולמה
ריבית שהתקבלה
מס הכנסה ששולם

נספח א' - רכישת חברות שאוחדו לראשונה

לשנה שהסתיימה
ביום 31 בדצמבר
2022
אלפי ש"ח

2,143
38,400
(3,073)
(12,639)
(11,643)
(331)
(1,276)
<u>11,581</u>

הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים)
נדלין להשקעה
מיסים נדחים
הלוואות מצדדים קשורים
גריעת חשבון השקעה שטופלה לפי שיטת השווי המאזני
רווח ברכישה
זכויות שאינן מקנות שליטה

לפרטים נוספים בדבר האיחוד לראשונה ראה ביאורים (1)7-ו (2)7 לדוח הכספי.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

ביאור 1 - כללי:**א. עסקיה של הקבוצה:**

דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ (להלן: "החברה") הינה חברה תושבת ישראל אשר התאגדה בישראל והחלה את פעילותה כחברה פרטית באפריל 2021.

מען החברה: בנין איטליה A קיבוץ יקום.

החברה פועלת בישראל בתחום הנדל"ן המניב בישראל במסגרתו החברה עוסקת ברכישה, ייזום, ניהול ופיתוח של נדל"ן מניב בשימוש עיקרי של מתחמי תדלוק הכוללים, תחנות דלק, חנויות נוחות ושימושים נלווים כגון: שירותי רחיצה, שירותי רכב והסעדה.

בעלי השליטה בחברה הם להב אל.אר.רילאסטייט בע"מ (להלן: "להב"), וב.ג.מ. בע"מ (להלן: "ב.ג.מ."), המחזיקים יחד, בשיעור של כ- 72% מזכויות ההצבעה בחברה וזאת מכח הסכם שליטה משותפת שנחתם ביניהם כאמור בביאור (ג)15, וכן מכוח הסכם הצבעה אשר נחתם בין ב.ג.מ. ונ.ג.ד.מ. יעוץ, ניהול והשקעות בע"מ (להלן: "נ.ג.ד.מ."), אשר מכוחו מצביעה נ.ג.ד.מ. על פי הוראותיה של ב.ג.מ.

כמו כן, מכוח הסכם בעלי מניות החברה, אשר נחתם בין להב, ב.ג.מ. ודלק פטרוליום בע"מ (להלן: "דלק פטרוליום"), המחזיקה מניות בשיעור של כ- 24.2% מהונה המונפק והנפרע של החברה, ובהתאם לזכויות שניתנו לדלק פטרוליום בכל הקשור להחלטות באסיפה הכללית של בעלי המניות החברה ובדירקטוריון החברה, דלק פטרוליום נחשבת כבעלת שליטה בחברה. לפרטים נוספים ראה ביאור 15(ה).

ביום 19 בפברואר חתמה החברה על הסכם השקעה עם רגנאר 1 שותפות מוגבלת (להלן: "רגנאר") אשר במסגרתו החברה תקצה לרגנאר מניות אשר יהוו, לאחר הקצאתן, כ- 3.2765% מההון המונפק והנפרע של החברה וכ- 3.23% מההון המונפק והנפרע של החברה. לפרטים נוספים ראה ביאור 15 (ו).

ב. החברה הינה חברה אחות של "דלק" חברת הדלק הישראלית בע"מ (להלן: "דלק ישראל"). ביום 22 בפברואר 2021, התקבלה במשרדי דלק ישראל, החלטתה של רשות המיסים לאישור מתווה הפיצול, לפיה החל מיום ה- 31 במרץ, 2021 יפוצלו נכסי הנדל"ן של דלק ישראל אל תוך החברה. ביום 16 במרץ, 2021 חתמה דלק ישראל על הסכם הפיצול עם החברה. מועד ה-"קלוזינג" של ההסכם נקבע ליום 1 באפריל, 2021. לאחר השלמת כל התנאים המתלים בהתאם להסכם הפיצול ומועד זה על דלק ישראל לשלם לחברה דמי שכירות בגין התחנות שהועברו לבעלותה (ראה להלן).

במסגרת הפיצול, הועברו לחברה מקרקעין ונדל"ן להשקעה. כמו כן, הועברו החזקות והלוואות בחברות (חברות בנות ועסקאות משותפות) אשר תכליתן החזקת מקרקעין (בעיקר מתחמי תדלוק) והשכרתו. במקביל הועברו ו/או קיימת התחייבות לחברה ליטול התחייבויות שונות של דלק ישראל (בעיקר הלוואות מתאגידים בנקאיים) והחל ממועד זה על דלק ישראל לשלם לחברה דמי שכירות בגין התחנות שהועברו לבעלותה כפי שנחתמו בהסכמי שכירות בין הצדדים במהלך 2021.

ביאור 1 – כללי (המשך):**ג. הגדרות:**

בדוחות כספיים אלה:

- החברה** - דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ וחברות מוחזקות שלה.
- חברות הבנות** - ענבל תדלוק ונכסים בע"מ, דלק מתחמים קמעונאיים בע"מ, ת.ד. פילבוקס בע"מ, דלק נכסים אשקלון (ד.פ.) בע"מ (לשעבר דלק סעדון חברה לייזום ופיתוח פרוייקטים בע"מ), דלק נכסים אופקים בע"מ (לשעבר א.דוד דלקים בע"מ).
- בעלי השליטה** - להב אל.אר.רילאסטייט בע"מ, ב.ג.מ. בע"מ ודלק פטרוליום בע"מ.
- תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS)** - תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) ותקני חשבונאות בינלאומיים (IAS) לרבות פרשנויות שפורסמו להם (IFRIC ו-SIC, בהתאמה). (להלן: "IFRS").
- חברות מאוחדות** - חברות אשר לחברה שליטה בהן (כהגדרתן ב-IFRS 10) ואשר דוחותיהן מאוחדים עם דוחות החברה.
- עסקה משותפת** - חברה אשר בה קיים שיתוף חוזי מוסכם בשליטה על פעילות כלכלית בין שני צדדים או יותר.
- חברות מוחזקות** - חברות או שותפויות או ישויות בשליטה משותפת לרשימת חברות מוחזקות ראה ביאור 7.
- מדד** - מדד המחירים לצרכן כפי שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה בישראל.
- צד קשור** - כהגדרתו ב-IAS24 בדבר גילויים בהקשר לצד קשור.

ד. מלחמת חרבות ברזל

זה כחמישה חודשים, מצויה מדינת ישראל בעיצומה של מלחמת "חרבות ברזל" שפרצה ביום ה-7 באוקטובר 2023, בעקבות מתקפת הפתע הרצחנית וחסרת התקדים באכזריותה של ארגון הטרור חמאס על מדינת ישראל. המתקפה גבתה את חייהם של למעלה מ-1,400 קורבנות שנרצחו או נהרגו, הותירה אלפי פצועים וכ-240 אזרחים וחיילים שבויים וחטופים אשר רק כ-100 מתוכם שוחררו עד כה. עם הכרזת המלחמה בוצע גיוס מילואים נרחב והחלה מתקפה על רצועת עזה שהתרחבה בהמשך גם לתמרון קרקעי רחב היקף בכל רחבי הרצועה. במקביל, התפתחה גם הסלמה ביטחונית בגבול הצפון אל מול ארגון הטרור חיזבאללה, על נגזרותיו בלבנון ובסוריה, אשר ממשיכה בעצימות נמוכה/בינונית וכן הסלמה ביטחונית הגוררת סיכונים גיאופוליטיים כתוצאה מפעילות החותיים בתימן וניסיונותיהם החוזרים ונשנים לפגוע בבטיחות נתיבי השיט בים האדום.

בחודשיים הראשונים השפעתה הישירה של המלחמה על המשק הישראלי ועל הפעילות בשוק ההון היתה ניכרת מאוד והתבטאה, בין היתר, בסגירה זמנית ו/או בקיצור שעות הפעילות של עסקים רבים, הגבלות על התכנסות במקומות עבודה ואירועים, הגבלות על מערכת החינוך ועוד.

ביאור 1 – כללי (המשך):

צעדים אלה כמו גם גיוס המילואים המסיבי, פינוי עשרות אלפי תושבים מאזור עוטף עזה בדרום ומיישובי גבול הצפון ומצב הרוח הכללי הירוד, הביאו לצמצום הפעילות במשק ולירידה בפעילות הכלכלית וכן לתגודתיות רבה בשווקים הפיננסיים ובשער השקל אל מול מטבעות זרים, כתוצאה מעליה ברמות הסיכון וחוסר הוודאות.

לקראת מחצית הרבעון הרביעי של 2023 החל המשק הישראלי להיכנס לשגרה בצל לחימה והוסרו המגבלות על הפעילות, למעט באזורים הסמוכים לגבול הצפון. יחד עם זאת, בענפי הבניה והחקלאות ניכרת פגיעה משמעותית בהיצע העבודה, בשל הגבלות על כניסת עובדים מיהודה ושומרון, הפסקה מוחלטת של העסקת עובדים מעזה ובשל עזיבתם של עובדים זרים.

בשלב זה לא ניתן לצפות את משך המלחמה, אך לפי הערכות מערכת הביטחון נכון למועד דוח זה, צפויה המלחמה ברצועת עזה להימשך לפחות מספר שבועות נוספים ואולי אף מספר חודשים, אך בעצמות שהולכת ופוחתת. לאור זאת, לא ניתן להעריך בשלב זה את היקף השפעתה העתידית של המלחמה על הפעילות העסקית במשק. מובן שככל שתתרחב המלחמה גם לזירה הצפונית, שעל פי הערכות הינה מורכבת יותר מזו הדרומית, צפויה להיות לכך השפעה כלכלית חמורה יותר.

השפעת המלחמה על תוצאות החברה:

בראשית המלחמה הייתה ירידה משמעותית בכמות הליטרים שנמכרו בתחנות התדלוק אשר התמתנה בהדרגה עד לסוף הרבעון. בתחנות אשר נמצאות בקבוצה א' הפרשי הפידיון המגיעים לחברה בגין ההתחשבות עם דלק ישראל ברבעון הרביעי קטנו בכ-700 אלף ש"ח. כמו כן, בתחנות אחרות המשלמות לפי פידיון היה ירידה בפדיונות בכ-200 אלף ש"ח ובנוסף ניתנו הנחות למס' שוכרים בגין דמי השכירות של הרבעון הרביעי בהיקפים לא מהותיים.

ביאור 2- עיקרי המדיניות החשבונאית:**דוחות כספיים אלו ערוכים בהתאם לתקני הדיווח הכספי בינלאומיים (IFRS)**

להלן עיקרי המדיניות החשבונאית לפי תקני ה-IFRS אשר יושמו בעריכת הדוחות הכספיים המאוחדים:

א. הצהרה לגבי יישום תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS):

הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה נערכו בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן – "תקני IFRS") ופרשנויות להם שפורסמו כל ידי הוועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים (ISAB). עיקרי המדיניות החשבונאית המפורטים בהמשך יושמו באופן עקבי לגבי כל תקופות הדיווח המוצגות בדוחות כספיים מאוחדים אלה, בדבר תקנים חדשים, פרשנויות שפורסמו ותיקונים לתקנים ראה ביאור 2(יא)

בסיס הצגת הדוחות הכספיים:

הדוחות הכספיים של החברה ערוכים על בסיס עלות, למעט נדל"ן להשקעה, נגזרים הנמדדים בשוויים ההוגן, התחייבויות מיסים נדחים, נכסי מיסים נדחים והפרשות הנמדדים בהתאם לאומדנים והנחות.

ביאור 2- עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):**דוח על תזרימי המזומנים:**

דוח על תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת מוצג לפי השיטה העקיפה; ריבית ששולמה והתקבלה על ידי הקבוצה מסווגת בדוח על תזרימי המזומנים במסגרת פעילות שוטפת, למעט עלויות אשראי המהוונות לנכס כשיר אשר השקעה בו ובהקמתו מסווגת כפעילות השקעה; תזרימי המזומנים הנובעים ממיסים על הכנסה ומיסים עקיפים מסווגים במסגרת פעילות שוטפת, אלא אם כן ניתן לזהותם ספציפית עם פעילות השקעה או פעילות מימון; דיבידנד ששולם נכלל במסגרת פעילות מימון; דיבידנדים שהתקבלו מחברות מוחזקות ואחרות, נכללים במסגרת פעילות שוטפת.

יישום תקנות ניירות ערך:

הדוחות הכספיים השנתיים כוללים את הגילוי הנוסף הנדרש לפי תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התשי"ע-2010.

ב. תקופת המחזור התפעולי:

המחזור התפעולי של החברה הוא 12 חודשים.

ג. עיקרי השיקולים, האומדנים וההנחות בעריכת הדוחות הכספיים:**אומדנים והנחות-**

בעת הכנת הדוחות הכספיים בהתאם ל-IFRS, נדרשת ההנהלה להסתייע באומדנים, הערכות והנחות המשפיעים על יישום המדיניות החשבונאית ועל הסכומים המדווחים ועל הסכומים המדווחים של נכסים, התחייבויות, הכנסות והוצאות. האומדנים וההנחות שבבסיסם, נסגרים באופן שוטף.

השפעה של שינוי באומדן מוכרת בדרך של מכאן ולהבא בתקופת השינוי, אם השינוי משפיע על תקופה זו בלבד, או בתקופת השינוי ובתקופות עתידיות, אם השינוי משפיע גם עליהן. להלן תיאור של הנחות העיקריות שנעשו בדוחות הכספיים בקשר לאי הוודאות לתאריך הדוח על המצב הכספי ואומדנים קריטיים שחושבו על ידי הקבוצה ואשר שינוי מהותי באומדנים ובהנחות עשוי לשנות את ערכם של נכסים והתחייבויות בדוחות כספיים אלה או בשנת הדיווח הבאה.

- **נדל"ן להשקעה** – לסוף תקופת הדיווח מעריכה החברה את שווי נכסי הנדל"ן להשקעה על ידי שמאי. הגישה המקובלת להערכת שווי נדל"ן להשקעה הינה "גישת היוון ההכנסות", כאשר שיעור ההיוון הראוי נקבע בהתחשב בגורמי הסיכון הספציפיים של הנכס המוערך. הנהלת החברה בוחנת את האומדנים בסוף כל תקופת דיווח. לפרטים נוספים בדבר טכניקות ההערכה והאומדנים שבוצעו במדידת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה - ראה ביאור 5.

- **מלאי מקרקעין** - לסוף תקופת הדיווח מעריכה החברה את ערך המימוש נטו על פי אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל, בניכוי אומדן העלות להשלמה ואומדן העלויות הדרושות לביצוע המכירה.

- **הקצאת מלאי ונדל"ן להשקעה** - כאשר יש ערוב שימושים בעת רכישת מקרקעין, היחוס בין מלאי לנדל"ן להשקעה נעשה על פי חלוקה בין מגורים לחלק המסחרי על פי תב"ע חדשה שהחברה מקדמת לפרטים נוספים ראה ביאור 6.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשד):

- **בחירת הנכסים המועברים במועד הפיצול** - החברה ויועציה בחנו האם הנכסים והחברות שהועברו מדלק ישראל במסגרת הסכם הפיצול כאמור בביאור 1(ב) לעיל מהווים העברת נכסים או עסק לצורך השאלה האם מדובר בצירוף עסקים תחת אותה שליטה. עסק מורכב מתשומות ומתהליכים המיושמים לגבי תשומות שיש להם יכולת לתרום ליצירת תפוקות. החברה הגיעה למסקנה כי אכן עברו תשומות במסגרת הפיצול, כאשר התשומה המרכזית שהועברה לחברה הינה נכסי הנדל"ן (שהועברו כנכסים בודדים או כחברות נכס), אשר מייצרים תפוקות בפני עצמם, ויכולים לתרום ליצירת תפוקות נוספות בעתיד על ידי תהליכי השבחה, שהחברה החלה לקדם לאחר הפיצול כאמור לעיל. כמו כן, החברה הגיעה למסקנה כי במסגרת עסקת הפיצול לא התקבלו תהליכים משמעותיים היות וטרם אישור עסקת הפיצול, לא הועסקו עובדים על ידי דלק ישראל במטרה ליישם את האסטרטגיה של החברה בתחום הנדל"ן למעט מנכ"ל החברה, אשר החל את עבודתו בדלק ישראל זמן קצר (כחודשיים) לפני הפיצול, גויס למטרת ביצוע הפיצול וניהול החברה לאחר הפיצול, והועסק לצורך כך, מבחינה טכנית בלבד, בדלק ישראל (ולא בחברה) מהסיבה שהחברה טרם הוקמה. כמו כן, לא זיהתה החברה תהליכים משמעותיים אחרים במועד הפיצול, ולפיכך העסקה להלן טופלה כהעברת נכסים שאינה עסק.

ד. הסדרים משותפים:

כאשר לחברה שיתוף חוזי מוסכם של שליטה בהסדר, לפיו החלטות לגבי הפעילויות הרלוונטיות של ההסדר דורשות הסכמה פה אחד של הצדדים שחולקים שליטה, לחברה יש שליטה משותפת באותו הסדר.

החברה מסווגת הסדרים משותפים כעסקה משותפת או כפעילות משותפת בהתאם לזכויות ולמחויבויות הנובעות מההסדר. החברה מעריכה את זכויותיה ואת מחויבויותיה תוך התחשבות במבנה ובצורה המשפטית של ההסדר, בתנאי ההסדר החוזי וכן, כאשר רלוונטי, בעובדות ובנסיבות אחרות.

פעילויות משותפות-

כאשר לחברה קיימות זכויות לנכסים ומחויבויות להתחייבויות בהקשר להסדר משותף, החברה מסווגת את ההסדר כפעילות משותפת. החברה מכירה ביחס לזכותה בפעילות משותפת בחלקה בנכסים, בהתחייבויות, בהכנסות ובהוצאות.

כאשר החברה רוכשת זכות בפעילות משותפת שפעילותה אינה מהווה עסק, החברה מקצה את עלות הרכישה לנכסים הניתנים לזיהוי שנרכשו ולהתחייבויות שניטלו על בסיס ערכי השווי ההוגן היחסיים שלהם במועד הרכישה (ראה ביאור 7).

זכויות שהוחזקו קודם לכן בנכסים ובהתחייבויות של הפעילות המשותפת אינן נמדדות מחדש.

עסקאות משותפות-

כאשר לחברה קיימת זכות לנכסים נטו של הסדר משותף, החברה מסווגת את ההסדר כעסקה משותפת. החברה מטפלת בעסקה משותפת תוך שימוש בשיטת השווי המאזני.

ביאור 2- עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):**ה. מלאי מקרקעין:**

עלות מלאי דירות למכירה בהקמה כוללת עלויות ישירות מזוהות בגין עלות הקרקע, כגון מסים, מימון, אגרות והיטלים וכן עלויות בנייה.

מלאי מקרקעין נמדד לפי הנמוך מבין עלות מול שווי מימוש או שימוש נטו (הגבוה מביניהם). שווי מימוש נטו הינו אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל בניכוי אומדן עלויות להשלמה ועלויות הדרושות לביצוע המכירה. שווי שימוש נטו הינו שווי מימוש בתוספת הרווח היזמי.

ו. עלויות אשראי:

החברה מכירה בעלויות אשראי כהוצאה בתקופת התהוותן, למעט במקרים שבהם ניתן לייחסן ישירות לרכישה, להקמה או לייצור של נכסים כשירים, אז עלויות אלו מהוונות כחלק מהעלות של אותם נכסים. החברה מהוננת עלויות אשראי כאשר מתהוות יציאות בגין הנכס, מתהוות עלויות אשראי ומבוצעות הפעילויות הנדרשות לשם הכנת הנכס לשימוש המיועד או למכירתו. החברה מפסיקה להוון עלויות אשראי כאשר באופן מהותי כל הפעילויות הנדרשות לשם הכנת הנכס הכשיר לשימוש המיועד או למכירתו הושלמו. במהלך תקופות ממושכות שבהן הופסק הפיתוח הפעיל של נכס כשיר, החברה משהה את היוון עלויות האשראי.

ז. הפרשות:

הפרשה בגין מחויבות לשלם היטל השבחה שמוטל מתוקף חוק מוכרת בדוחות הכספיים רק בעת התרחשות הפעילות שגרמה לתשלום היטל ("האירוע המחייב"), כפי שנקבעה בחקיקה. לפיכך, החברה מכירה במחויבות לשלם היטל השבחה המוטל בהתאם לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 רק בעת "מימוש זכות במקרקעין" כמשמעות מונח זה באותו חוק.

ח. הכרה בהכנסה:

הכנסות מדמי שכירות בחכירה תפעולית:

הכנסות מדמי שכירות מוכרות לפי שיטת הקו הישר על פני תקופת השכירות. עלייה קבועה בדמי השכירות לאורך תקופת השכירות מוכרת כהכנסה בהתאם לשיטת הקו הישר כחלק בלתי נפרד מדמי השכירות..

ט. מסים על ההכנסה:

הוצאות (הכנסות) המיסים על ההכנסה כוללות את סך המיסים השוטפים וכן את סך השינוי ביתרות המיסים הנדחים, למעט מיסים נדחים הנובעים מעסקאות שנוקפות ישירות להון. חברות הקבוצה יוצרות מיסים נדחים בגין הפרשים זמניים בין ערכם לצרכי מס של נכסים והתחייבויות לבין ערכם בדוחות הכספיים. יתרות המיסים הנדחים (נכס או התחייבות) מחושבות לפי שיעורי המס הצפויים בעת מימושן. אחד ההפרשים הזמניים המהותיים בחברה נובע ממדידת הנדל"ן בשווי הוגן בדוחות הכספיים, כאשר ערכם לצרכי מס הינו עלות מופחתת צמודה למדד.

י. עסקאות עם בעלי שליטה:

נכס שהועבר לחברה מבעל השליטה בה מוצג בדוחות הכספיים של החברה לפי שווי ההוגן במועד ההעברה ונרשם כנגד קרן הון מעסקה עם בעלי שליטה.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

העברת נכסים וחברות נכס מבעלי השליטה בחברה - הנכסים בבעלות ישירה והנכסים בבעלות חברות נכס שהועברו לחברה על ידי בעלי השליטה במסגרת הפיצול, כמתואר בביאור 1, לא מקיימים את הגדרת עסק בתקן 3 IFRS "צירופי עסקים", והם מסווגים כנדל"ן להשקעה הנמדד לפי מודל השווי ההוגן. המדיניות החשבונאית של החברה הינה להכיר בנכסים בבעלות ישירה ובנכסים בבעלות חברות נכס שהתקבלו בפיצול כנגד גידול מקביל בהון בסעיף קרן הון בגין עסקאות עם בעלי שליטה. במועד זה נוצר הפרש זמני חייב במס בין הערך בספרים של הנכסים לבין בסיס המס שלהם. מכיוון שהפרש זמני זה נוצר כתוצאה מההכרה לראשונה בנכס במסגרת עסקה, אשר אינה צירוף עסקים, ובמועד העסקה אינה משפיעה על הרווח החשבונאי או על ההכנסה החייבת, החברה יישמה את חריג ההכרה לראשונה, ולפיכך לא הכירה בהתחייבות מסים נדחים.

יא. יישום לראשונה של תקנים חדשים:**תיקון 1 IAS "הצגת דוחות כספיים" (בדבר גילוי למדיניות החשבונאית):**

התיקון מחליף את המונח "מדיניות חשבונאית משמעותית" ב"מידע לגבי מדיניות חשבונאית". מדיניות חשבונאית מהותית אם, כאשר הוא נחשב יחד עם מידע אחר הכלול בדוחות הכספיים של ישות, ניתן לצפות כי ישפיע באופן סביר על החלטות שהמשתמשים העיקריים בדוחות הכספיים למטרות כלליות מקבלים על בסיס אותם דוחות כספיים. בנוסף, התיקון מבהיר שמידע לגבי מדיניות חשבונאית המתייחס לעסקאות, אירועים או תנאים אחרים שאינם מהותיים, אינו מהותי ואין צורך לתת לגביו גילוי. מידע לגבי מדיניות חשבונאית עשוי להיות מהותי בגלל אופי העסקאות, האירועים, או התנאים האחרים הקשורים אליו, גם אם הסכומים אינם מהותיים. עם זאת, לא כל מידע לגבי המדיניות החשבונאית הנוגע לעסקאות מהותיות, אירועים או תנאים אחרים כשלעצמו הוא מהותי. התיקון מיושם באופן של מכאן ולהבא לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023 או לאחריו. החברה התאמה את ביאור המדיניות החשבונאית בדוחות כספיים אלה על מנת לעמוד בהוראות התיקון.

ביאור 3 - מזומנים ושווי מזומנים:

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	
18,901	830
-	98,163
18,901	98,993

בקופה ובבנקים
פיקדונות (*)
סה"כ

(*) ליום המאזן, הריבית הממוצעת על הפיקדונות הינו 4.76%

ביאור 4 - חייבים ויתרות חובה:

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
1,036	6,626	מוסדות
1,142	-	עלויות נדחות
171	509	אחרים
2,349	7,135	סה"כ

ביאור 5 - נדל"ן להשקעה:

א. הרכב ותנועה במהלך התקופה:

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
948,645	1,145,468	שווי הוגן ליום לתחילת תקופה
38,400	-	גידול בנדל"ן להשקעה מכניסה ראשונה לאיחוד (ראה ביאור 7)
94,689	13,323	השקעות בנכסים קיימים
63,734	65,239	עליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה
1,145,468	1,224,030	שווי הוגן ליום לסוף תקופה

ב. פרטים נוספים:

סכומים שהוכרו ברווח או הפסד בגין הנדל"ן להשקעה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2022	2023	
אלפי ש"ח		
49,210	52,975	הכנסות שכירות מנדל"ן להשקעה
1,113	957	הוצאות תפעוליות ישירות מנדל"ן להשקעה שהפיק הכנסת שכירות
63,734	65,239	סכומים שנזקפו לרווח והפסד בגין שינויים בשווי ההוגן

ביאור 5 - נדל"ן להשקעה (המשך):**עדכון הערכות שווי ליום 31 בדצמבר 2023**

ליום 31 בדצמבר 2023, ערכה החברה, כבכל שנה, עדכון של הערכות השווי של נכסיה באמצעות שמאי חיצוני. הערכות השווי כללו התאמה של ה-NOI-המייצג של הנכסים בהתאם לנתוני חוזי השכירות העדכניים ותחזית החברה בנוגע לתנאי חוזי השכירות. השינוי ב NOI נבע בעיקר מעדכון בגין מרכיב המדד על הכנסות שכר דירה ועדכון חוזי השכירות שנחתמו בתקופה. כמו כן, עודכן השווי ההוגן של פרויקטים בתכנון ובפיתוח וזאת בשל התקדמות בשלבי התכנון ו/או עדכון שווי זכויות הבניה.

ג. שעבודים-

לפרטים נוספים בדבר שיעבודים המוטלים על נכסי החברה ראה ביאור 20(א).

ד. טכניקות הערכה ונתונים ששימשו במדידות שווי הוגן-

השווי ההוגן בקבוצה א' (המהווה נכסים או חלק מהנכס אשר מניב הנכסות מדמי שכירות) נמדד בהתבסס על היוון תחזיות תזרימי מזומנים, המתבססות על אומדנים מהימנים של תזרימי מזומנים עתידיים, הנתמכים על ידי תנאים של כל חכירה או חוזים אחרים קיימים וכן על ידי ראיות חיצוניות, כגון: דמי שכירות שוטפים לנדל"ן דומים באותו מיקום ובאותו מצב, וכן שימוש בשיעורי היוון, המשקפים הערכות שוק שוטפות בדבר חוסר הוודאות לגבי הסכום והעיתוי של תזרימי המזומנים. שיעורי ההיוון העיקריים בהם נעשה שימוש נעים בין 6.25% ל-7.5%, בדומה לשנת 2022 (ועד כ- 10% ביחס להכנסות מסולארי, אשר ברובן נוספו בשנת 2023).

השווי ההוגן בקבוצה ב' (נכסים או חלקים מנכס אשר כוללים זכויות בניה) נמדד בהתבסס על הערכת שווי השוק של הנכס, בהסתמך על עסקאות שנעשו בנכסים אחרים הדומים לנכס המוערך במיקומם. וכן בשיטת החילוץ, דהיינו חילוץ שווי הקרקע משווי פרויקט בנוי ומאוכלס, בניכוי רווח יזמי ועלות הקמה.

השווי ההוגן בקבוצה ג' המהווה נכסים אשר טרם החלו להניב הכנסות נמדד בהתבסס על שווי הנכס כבנוי ומאוכלס בניכוי רווח יזמי ויתרת עלות ההקמה.

ביאור 5 – נדל"ן להשקעה (המשך):

מידע כמותי לגבי מדידות שווי הוגן המסווגות ברמה 3:

נתונים משמעותיים שאינם ניתנים לצפייה ששימשו במדידת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה ליום 31 בדצמבר 2023 (*):

שטח משווק (באלפי מ"ר)	טווח	תיאור הנתונים המשמעותיים שאינם נצפים	טכניקת הערכה	שווי הוגן	תיאור הקבוצה
25,592	10-1,229	שכ"ד חודשי למ"ר	גישת ההכנסה – היוון תזרימי מזומנים (DCF)	921,081	קבוצה א'
	7.3%-6.25%	שיעור היוון עיקרי (**)			
	98%	שיעור תפוסה			
			גישת ההשוואה	129,380	קבוצה ב'
	6.5%-7.25%	שיעור היוון עיקרי	גישת ההכנסה – היוון תזרימי מזומנים (DCF) בניכוי אומדן עלויות ההקמה ורווח יזמי ראוי הצפויות לנבוע לצורך הקמתו	172,052	קבוצה ג'

(*) לא כולל מקדמות ע"ח נדל"ן להשקעה.

(**) לא כולל שער היוון להכנסות ממערכות סולאריות.

ביאור 5 – נדל"ן להשקעה (המשך):

נתונים משמעותיים שאינם ניתנים לצפייה ששימשו במדידת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה ליום 31 בדצמבר 2022 (*):

שטח משווק (באלפי מ"ר)	טווח	תיאור הנתונים המשמעותיים שאינם נצפים	טכניקת הערכה	שווי הוגן	תיאור הקבוצה
24,065	8-1,185	שכ"ד חודשי למ"ר	גישת ההכנסה – היוון תזרימי מזומנים (DCF)	868,041	קבוצה א'
	7.3%-6.25%	שיעור היוון עיקרי (**)			
	95%	שיעור תפוסה			
			גישת ההשוואה	94,620	קבוצה ב'
	6.5%-7.25%	שיעור היוון עיקרי	גישת ההכנסה – היוון תזרימי מזומנים (DCF) בניכוי אומדן עלויות ההקמה ורווח יזמי ראוי הצפויות לנבוע לצורך הקמתו	179,205	קבוצה ג'

ה. ניתוח רגישות

להלן ניתוח רגישות של שווי נדל"ן להשקעה בשיעור ההיוון (Cap Rate) על בסיס NOI מתוקנן: בהתבסס על NOI מייצג לשטחים המניבים (מקבוצה א' בלבד) של כ-62.3 מיליון ש"ח (NOI מתוקנן) כל שינוי של 0.25% בשיעור ההיוון על התאמת השווי ההוגן הינו כ-34 מיליון ש"ח (בניכוי מסים נדחים בשיעור 23% - כ-26.1 מיליון ש"ח).

ו. חכירות תפעוליות שבהן החברה היא המחכיר

בעבר התקשרה דלק חברת הדלק הישראלית בהסדר חכירה תפעולית להחכרת שני מתחמי מקרקעין למטרת הפעלת תחנות דלק עם צדדים שלישיים אשר אינם קשורים לחברה למשך 99 שנים הצפויות להסתיים בשנים 2062 – 2063, דמי החכירה שולמו מראש. שווי זכות הבעלות במקרקעין בכפוף לזכויות החוכר מסווגות כנדל"ן להשקעה.

ניתוח מועדי הגבייה של תשלומי השכירות לקבל בערכים בלתי מהוונים ליום 31 בדצמבר 2023:

אלפי ש"ח	
57,532	שנה ראשונה
53,402	שנה שנייה
48,498	שנה שלישית
44,539	שנה רביעית
331,317	שנה חמישית ואילך
535,288	

נתונים אלו הינם עפ"י המידע הידוע לחברה נכון ליום תאריך המאזן, ואינם כוללים הכנסות מרכיבים משתנים, הצמדות ושינויים בחוזים.

ביאור 6 - מלאי מקרקעין:**א. רכישת מקרקעין בצומת פת ירושלים-**

בחודש אפריל 2021 החברה וחברת "אזורים בנין (1965) בע"מ (להלן- "אזורים") התקשרו עם צדדים שלישיים בהסכם לרכישת מקרקעין והמצויים בצומת פת בירושלים וכן את הזכויות להפעלת תחנות התדלוק והמבנים המצויים על המקרקעין.

הרכישה הושלמה בחודש אוקטובר 2021.

בכוונת החברה לפעול יחד עם אזורים להשבחת המקרקעין בהתאם למדיניות הועדה המחוזית לתכנון ובניה לבינוי על צירי הרכבת הקלה, ולהקמת פרויקט למגורים, הכולל גם שטחי מסחר ותעסוקה.

82% משווי הקרקע יוחסה למלאי מקרקעין ו- 18% יוחסה לנדל"ן להשקעה.

ב. רכישת מקרקעין ברחוב המסגר תל אביב-

ביום 2 בדצמבר 2021 החברה ואזורים זכו בהליך תחרותי של חברה לנכסים ולבניין בע"מ (צד שלישי שאינו צד קשור לחברה) וחתמו על הסכם הנוגע לרכישת זכויות במקרקעין הידועים כחלקה 23 בגוש 7077 ברחוב המסגר בעיר תל-אביב, בשטח כולל של כ- 3.87 דונם לרבות מלוא זכויות וחובות הבעלים על פי הסכמי השכירות, הסכם הניהול וכל הסכם אחר בקשר עם המקרקעין אשר בתוקף נכון למועד חתימת הצדדים על הסכם המכר. החברה ואזורים רכשו את זכויות הבעלים במקרקעין בחלקים שווים ביניהם בתמורה לסך כולל של 390 מיליוני ש"ח בתוספת הפרשי הצמדה לעליית מדד המחירים לצרכן ובתוספת מע"מ כדין. סכום בשיעור של 30% מתמורת הרכישה כאמור שולם במועד חתימת הצדדים על ההסכם ויתרת תמורת הרכישה בסך של 273 מיליוני ש"ח ובתוספת הפרשי הצמדה ומע"מ כדין (חלקה של החברה - 136.5 מיליוני ש"ח) שולמה ביום 28 בפברואר 2022, כנגד מסירת החזקה לחברה ולאזורים במקרקעין כמפורט להלן.

יצוין, כי על המקרקעין קיים מבנה תעשייה ומסחר בשטח כולל של כ- 8,959 מ"ר הכולל 2 קומות חניה המושכר למספר שוכרים שונים על פי הסכמי שכירות שהינם בתוקף נכון למועד הדוח הכספי.

40% משווי הקרקע יוחסה למלאי מקרקעין ו- 60% יוחסה לנדל"ן להשקעה.

ג. החלוקה בין הנדל"ן להשקעה לבין מלאי המקרקעין בדוחות הכספיים בוצעה על בסיס אומדן השווי היחסי הצפוי בעת הרכישה של המגורים ושל המניב.

ד. בתקופת הדוח היוונה החברה למלאי המקרקעין של המסגר וצומת פת סך של 6,385 אלפי ש"ח בגין עלויות אשראי ספציפי שהתהוו לחברה בגין הלוואות החברה לרכישת הנכסים, וסך של 2,386 אלפי ש"ח בגין עלויות אשראי לא ספציפי.

ה. בשנת 2022 בוצעה הפחתה בעלות מלאי המקרקעין בסך 705 אלפי ש"ח בגין התאמת העלות לשווי ההוגן שהתקבל משמאות הנכס במסגר.

ביאור 7 - השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני:

א. חברות ושותפויות מוחזקות:

מניות המקנות זכויות הצבעה – אחוז	החזקה	שם החברה	החברה המחזיקה
מאוחדת	100.00	דלק מתחמים קמעונאיים בע"מ;	דלק
מאוחדת	100.00	ענבל תדלוק ונכסים בע"מ;	ישראל
מאוחדת	100.00	ת.ד. פילבוקס בע"מ;	נכסים
מאוחדת	100.00	דלק נכסים אשקלון (ד.פ.) בע"מ;	(ד.פ.)
		(לשעבר דלק סעדון חברה לייזום ופיתוח פרויקטים בע"מ) (1)	בע"מ:
מאוחדת	75.00	דלק נכסים אופקים בע"מ; (לשעבר א.דוד דלקים בע"מ) (2)	
מאוחדת	100.00	גל - שוהם חברה לדלק בע"מ;	גל - שוהם
פעילות משותפת	50.00	שותפות די. איי. אן;	חברה
פעילות משותפת	50.00	ע.מ. אזורים בנין דלק ישראל;	לדלק
פעילות משותפת	50.00	דלק קסטל שותפות רשומה;	בע"מ:
כלולה	50.00	תחנת דלק רמת השרון בע"מ;	דלק
כלולה	50.00	אורחאן מי מגידו בע"מ;	מתחמים
כלולה	50.00	דלק מנוחה בע"מ;	קמעונאיים
כלולה	50.00	דלק עין יהב בע"מ;	בע"מ:
כלולה	50.00	הנגב דלק שותפות לתפעול וניהול;	
כלולה	33.33	פיתוח סער אגודה שיתופית חקלאית בע"מ; (3)	
כלולה	50.10	תיירות בוקר אגודה שיתופית חקלאית בע"מ; (4)	
מאוחדת	100.00	גל - חברה לדלק בע"מ;	גל - שוהם
מאוחדת	100.00	שוהם תחנות ונכסים בע"מ;	חברה
			לדלק
			בע"מ:
כלולה	50.00	מ. רוזנפלד - דלק מרכז עסקים ודלק בע"מ;	דלק
כלולה	50.00	א.ד. אפיקי דלק בע"מ;	מתחמים
כלולה	60.00	תחנות שערי מרכז בע"מ; (5)	קמעונאיים
			בע"מ:

ביאור 7 - השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך):**(1) רכישת מניות דלק נכסים אשקלון (ד.פ.) בע"מ (לשעבר דלק סעדון חברה לייזום ופיתוח פרויקטים בע"מ) (להלן: "דלק אשקלון")**

ביום 10 באפריל 2022 חתמה החברה על הסכם עם א. סעדון נדל"ן - חברה להקמה ופיתוח של תחנות דלק בע"מ (להלן: "סעדון נדל"ן") לרכישת 499 מניות של דלק אשקלון, חברה כלולה של החברה, בתמורה לסך של 10 מיליוני ש"ח בתוספת מע"מ כחוק. החברה שילמה את כל התמורה בעבור המניות. לאחר ביצוע העסקה כלהלן, שיעור החזקתה של החברה בדלק אשקלון עלה מ 50.1% ל- 100% וכתוצאה מכך אוחדה לראשונה בדוחות הכספיים. במועד השלמת העסקה והשגת השליטה החברה מדדה את הנכסים וההתחייבויות על פי ערכם במסגרת חשבון ההשקעה בחברה טרם העלייה בשיעור החזקה. כתוצאה מגריעת ההשקעה שטופלה לפי שיטת השווי המאזני קודם ליום הרכישה, הוכר רווח של כ- 636 אלפי ש"ח ברווח והפסד. רכישת המניות טופלה כצירוף עסקים שאינו מהווה עסק.

(2) רכישת מניות דלק נכסים אופקים בע"מ (לשעבר א. דוד דלקים בע"מ) (להלן: "דלק אופקים")

ביום 13 באפריל 2022 חתמה החברה על הסכם עם א.ד. תדהר דלקים בע"מ (להלן: "תדהר") לרכישת 2,000 מניות של דלק אופקים, חברה כלולה של החברה, בתמורה לסך של כ- 716 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ כחוק ובנוסף רכשה החברה הלוואות בעלים של תדהר לדלק אופקים בסך של כ- 274 אלפי ש"ח. עוד באותו היום, חתמה החברה על הסכם עם ים אופקים חדשים ייזום ויעוץ כלכלי בע"מ (להלן: "ים אופקים") לרכישת 2,800 מניות של דלק אופקים בתמורה לסך של כ- 930 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ כחוק. ובנוסף, רכשה החברה הלוואות בעלים של תדהר לדלק אופקים בסך של כ- 510 אלפי ש"ח. למועד הדוח הכספי כל התמורה בעבור המניות שולמה. לאחר חתימת הסכמים אלו, שיעור החזקתה של החברה בדלק אופקים עלה מ 51% ל- 75% וכתוצאה מכך אוחדה לראשונה בדוחות הכספיים. במועד השלמת העסקה והשגת השליטה החברה מדדה את הנכסים וההתחייבויות על פי ערכם במסגרת חשבון ההשקעה בחברה טרם העלייה בשיעור החזקה. הקבוצה בחרה למדוד את הזכויות שאינן מקנות שליטה בנרכשת לפי החלק היחסי של הזכויות שאינן מקנות שליטה על פי שווים בספרים, כלומר על פי חלקם בהון הנרכשת. כתוצאה מגריעת ההשקעה שטופלה לפי שיטת השווי המאזני קודם ליום הרכישה, הוכר הפסד של כ- 306 אלפי ש"ח ברווח והפסד. רכישת המניות טופלה כקבוצת נכסים שאינם מהווים עסק.

(3) הסכם לרכישת יחידות השתתפות בפיתוח סער אגודה שיתופית חקלאית בע"מ

ביום 10 במאי 2022, חתמה החברה עם קיבוץ סער, חברת ארזים מי מרום יזמות ובניה בע"מ ופיתוח סער אגודה שיתופית חקלאית בע"מ (להלן: "האגודה") על הסכם לרכישת יחידות השתתפות באגודה וזאת בדרך של פדיון על-ידי האגודה והקצאה לחבר חדש, כך שלאחר השלמת העסקה, החברה תהיה בעלת 1/3 מיחידות ההשתתפות באגודה, יחד עם החברים הקיימים, קיבוץ סער וחברת ארזים מי מרום יזמות ובניה בע"מ. רכישת יחידות ההשתתפות באגודה הינה בתמורה לסך של 10 מיליון ש"ח.

ביאור 7 - השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך):

לאגודה חוזה חכירה מהוון עם רשות מקרקעי ישראל עד לשנת 2051. על המקרקעין קיימת תחנת דלק וכן חנות נוחות. התחנה מופעלת על ידי מפעיל חיצוני תחנת המותג של דלק. המקרקעין הינם בשטח של כ- 13.37 דונם וכוללים זכויות בניה של כ-4,000 מ"ר לבניית פרויקט מסחרי. רכישת המניות טופלה כקבוצת נכסים שאינם מהווים עסק.

(4) הסכם לרכישת יחידות השתתפות בתיירות בוקר אגודה שיתופית חקלאית בע"מ

ביום 3 באוגוסט 2021 חתמה החברה על עסקה להקצאת 50.1% ממניות (שליטה משותפת) תיירות בוקר אגודה שיתופית חקלאית בע"מ ("תיירות בוקר") לחברה, כאשר קיבוץ שדה בוקר יחזיק ב-49.9% ממניות תיירות בוקר, בתמורה להשקעה של 7 מיליון ש"ח בתיירות בוקר. ביום 27 באפריל 2023 הושלמה העסקה וההשקעה על סך 7 מיליון ש"ח הועברה לתיירות בוקר ביום 5 במאי 2023. ראה ביאור 20(ד)(3). הקבוצה אינה מאחדת את הדוחות הכספיים של החברה הנ"ל עקב קיום זכויות השתתפות ממשיות בידי בעלי המניות הנוספים בחברה זו, בקשר עם קבלת החלטות מהותיות.

ב. מידע על חברות כלולות שאינן מהותיות-**הרכב השקעה בסך החברות הכלולות:**

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
92,101	110,524	מניות
43,447	35,374	הלוואות
(5,155)	(5,155)	הפרשה להפסדי אשראי חזויים
130,393	140,743	

ביאור 8 – חייבים אחרים לזמן ארוך :

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
770	770	הלוואה א'
770	770	

הלוואה א':

הלוואה שניתנה ביום 27 ביולי 2021 לצד ג' שהינו שותף של החברה באחת מתחנות הדלק. 50% מיתרת ההלוואה תיפרע לאחר 60 חודשים מיום לקיחתה, ו-50% נוספים בתום 96 חודשים מיום לקיחת ההלוואה. ההלוואה נושאת ריבית בשיעור שנתי של ריבית הפריים.

ביאור 9 – אשראי והתחייבויות לתאגידים בנקאיים:

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	
248,958	59,500
2,500	5,043
251,458	64,543
394,000	330,173

התחייבויות שוטפות:

אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן קצר
חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך

התחייבויות לא שוטפות:

התחייבויות לתאגידים בנקאיים

א. אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן קצר -

במהלך שנת 2023 החברה פרעה את הלוואות לזמן קצר וחלק מהלוואות לזמן ארוך בסך של כ-200 מיליון ש"ח ולקחה הלוואות לזמן ארוך בנוסף לגיוס אגרות חוב לזמן ארוך.

למועד הדוח הכספי נותרו הלוואות בזמן קצר כמפורט:

ביום 21 בדצמבר 2021, קיבלה ע.מ של אזורים בניין והחברה, מסגרת אשראי לתקופה של 3 שנים עד ליום 11 באוקטובר 2024, לצורך רכישת פרויקט צומת פת בירושלים, הלוואה על סך של 119 מיליון ש"ח, הנושאת ריבית בשיעור של פלוס 0.2% (חלקה של החברה 59,500 אלפי ש"ח).
הלוואה זו שוייכה להלוואה לזמן קצר.

להלן פרוט פרעונות שהתבצעו במהלך השנה:

ביום 10 ביולי 2023, פרעה החברה לתאגיד בנקאי הלוואות און קול בסך 50 מיליון ש"ח.
ביום 3 באוגוסט 2023 פרעה החברה בפירעון מוקדם הלוואות לזמן קצר וזמן ארוך לתאגיד בנקאי הלוואות בהיקף של כ-128.5 מיליון ש"ח, ולתאגיד בנקאי אחר בהיקף של כ-195 מיליון ש"ח.

ב. התחייבויות לתאגידים בנקאיים לזמן ארוך -

ביום 28 בפברואר 2022, קיבלה ע.מ של אזורים בניין והחברה, מסגרת אשראי לתקופה של 3 שנים, לצורך רכישת פרויקט המסגר בתל אביב, הלוואה על סך של 267 מיליון ש"ח, הנושאת ריבית בשיעור של פלוס 0.28% (חלקה של החברה 133,500 אלפי ש"ח). ההלוואה מתחדשת כל חודש בהתאם למסגרת המאושרת לזמן ארוך.

ביום 6 באוגוסט 2023 השלימה החברה פירעון הלוואות מתאגידים בנקאיים בסך כולל של כ-450 מיליון ש"ח (להלן - "ההלוואות הקודמות") והתקשרות עם תאגיד בנקאי אחד (להלן - "התאגיד הבנקאי") במסמכי מימון להעמדת הלוואה חדשה לזמן ארוך לחברה בסך כולל של 200 מיליון ש"ח ("ההלוואה החדשה"). ההלוואה הועמדה בריבית שנתית קבועה צמודה למדד בשיעור 3.99%.

ביאור 9 – אשראי והתחייבויות לתאגידים בנקאיים (המשך):

ההלוואה החדשה הועמדה לתקופה של עד ליום 2.1.2028, אשר מועדי פירעונה יהיו כדלקמן:

- (1) שישה (6) תשלומים בשיעור 1.25% מהקרן, כל אחד, בצירוף ריבית והצמדה, אשר ישולמו בימים 11 בינואר ו-11 ביולי של כל אחת מהשנים 2024 עד 2026.
- (2) תשלום בשיעור 7.5% מהקרן, בצירוף ריבית והצמדה, ישולם ביום 11.1.2027.
- (3) תשלום בשיעור 1.25% מהקרן, בצירוף ריבית והצמדה, ישולם ביום 11.7.2027.
- (4) יתרת ההלוואה בשיעור של 83.75% מהקרן, בצירוף ריבית והצמדה, תשולם ביום 2.1.2028.

החברה התחייבה, בין היתר, לעמוד באמות מידה פיננסיות בדומה לאמות מידה להם התחייבה החברה במסגרת שטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה א') של החברה כמפורט בסעיף 10(ג) להלן. בשינויים שאינם מהותיים ובהתאמות להתחייבויות החברה לתאגיד בנקאי.

מובהר, כי בהתאם להסכמות עם התאגיד הבנקאי, אי עמידה באיזו מבין אמות המידה לעיל ברבעון מסוים לא יהווה הפרה ובלבד שברבעון שלאחר מכן החברה שבה לקיים את אותה אמת המידה. לעניין אמות המידה הפיננסיות ועמידת החברה באמות המידה הפיננסיות בהתאם לאמור לעיל, ראה ביאור 10 (ג) להלן.

בנוסף, החברה התחייבה כי בכל מקרה בו תתחייב כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') ו/או כל נושה שהעמיד אשראי בסך של 80 מיליון ש"ח ומעלה לעמוד ביחסים פיננסיים כלשהם, התאגיד הבנקאי יהיה רשאי להודיע לחברה בכל עת על הוספה של יחסים פיננסיים כאמור.

החברה התחייבה להעמיד לטובת התאגיד הבנקאי, בין היתר, שעבוד קבוע, ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום, על כל זכויותיה של החברה על פי חלק מהסכמי שכירות של החברה עם "דלק" – חברת הדלק הישראלית בע"מ המשקפים שכ"ד שנתי בהיקף שלא יפחת מ-20 מיליון ש"ח (המהווים כ-30% מסך ההכנסות המייצגות השנתיות של החברה (במאוחד וחלקה היחסי בחברות כלולות) מדמי שכירות). לצורך כך, החברה נתנה הוראה בלתי חוזרת להעברת כל התקבולים בגין הסכמי השכירות שישועבדו כאמור לחשבון תקבולים בתאגיד הבנקאי.

בנוסף, החברה התחייבה לעילות מקובלות להעמדה לפירעון מיידי ובין היתר במקרים בהם החברה לא תעמוד בהתחייבויותיה כמפורט לעיל.

ג. שעבדים

לפרטים בדבר שעבדים שהוטלו מתאגידים בנקאיים ראה ביאור 20(א).

ביאור 10 – אגרות חוב:

א. הרכב הסעיף:

לשנה שהתסיימה ביום 31 בדצמבר		שיעור ריבית נקובה ליום 31 בדצמבר	
2022	2023	2023	
אלפי ש"ח		%	
-	416,469	4.4%	אגרות חוב (סדרה א'), נטו (*)
-	(5,283)		בניכוי – חלויות שוטפות
-	<u>411,186</u>		סה"כ

(*) אגרות החוב מוצגות בניכוי עלויות הנפקה נדחות

ב. אגרות חוב (סדרה א'):

ביום 23 במאי, 2023, הנפיקה החברה אגרות חוב (סדרה א') בהיקף כולל של 418,215 אלפי ש"ח וצמודות למדד המחירים לצרכן (קרן וריבית) ונושאות ריבית קבועה בשיעור שנתי של 4.4%. קרן אגרות החוב תיפרע בשבעה תשלומים לא שווים כדלקמן:

- א. תשלום אחד בשיעור של 1.25% מקרן אגרות החוב (סדרה א') אשר ישולם ביום 30 בספטמבר 2024;
 - ב. שלושה תשלומים בשיעור של 2.5% מקרן אגרות החוב (סדרה א') אשר ישולמו ביום 30 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2025 עד 2027 (כולל);
 - ג. תשלום אחד בשיעור של 44% מקרן אגרות החוב (סדרה א') אשר ישולם ביום 30 בספטמבר 2028;
 - ד. תשלום אחד בשיעור של 2.5% מקרן אגרות החוב (סדרה א') אשר ישולם ביום 30 בספטמבר 2029;
 - ה. תשלום נוסף ואחרון בשיעור של 44.75% מקרן אגרות החוב (סדרה א') אשר ישולם ביום 30 בספטמבר 2030;
- הריבית בגין אגרות חוב (סדרה א') תשולם בתשלומים חצי שנתיים, בימים 31 במרץ ו-30 בספטמבר החל מיום 30 בספטמבר 2023 ועד ליום 30 בספטמבר 2030.

ג. אמות מידה פיננסיות:

במסגרת שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א') של החברה, אשר צורף להודעה המשלימה של החברה מיום 23.5.2024 ("שטר הנאמנות"), החברה התחייבה כי כל עוד אגרות החוב (סדרה א') במחזור, תעמוד באמות המידה הפיננסיות להלן:

הגדרות:

"הון עצמי": הון עצמי כמוצג בדוחות הכספיים (המבוקרים או הסקורים, לפי הענין) האחרונים של החברה על בסיס מאוחד, כולל זכויות מיעוט, בתוספת הלוואות בעלים (קרן בלבד) (כהגדרתן להלן).

ביאור 10 – אגרות חוב (המשך):

"הלוואות בעלים" לענין זה, יכללו הלוואות בעלים המקיימות את כל התנאים הבאים: (א) ההלוואות הינן עסקה מזכה לחברה; (ב) ההלוואות (קרן וריבית) תהינה נחותות לחוב למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') במקרה של פירוק החברה; (ג) מועד פירעון ההלוואות (קרן וריבית) יהיה מאוחר למועד פירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה א').

"חוב פיננסי נטו" – הלוואות לרבות ריבית צבורה בגינן ואגרות חוב וניירות ערך אחרים שהינם חוב (בתוספת ריבית לשלם) בניכוי מזומנים ושווי מזומנים שאינם מוגבלים ופקדונות (למעט פקדונות מוגבלים), ניי"ע מוחזקים למסחר, המסווגים בדוחות הכספיים המאוחדים כנכסים שוטפים והשקעות לזמן קצר על פי הדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים ובתוספת החלק היחסי של החברה בהלוואות ואגרות חוב וניירות ערך אחרים שהינם חוב (בתוספת ריבית לשלם) בניכוי מזומנים ושווי מזומנים שאינם מוגבלים ופקדונות (למעט פקדונות מוגבלים) וניי"ע מוחזקים למסחר של חברות כלולות כאשר ניירות ערך מוחזקים אלו מוצגים בדוחות הכספיים של החברה הכלולה כנכסים שוטפים; ובניכוי הלוואות בעלים (כהגדרתן לעיל).

"NOI מתוקנן" – סך הכנסות החברה במאוחד מהשכרת נכסים ודמי ניהול בניכוי הוצאות הניהול ובתוספת חלק החברה בהכנסות חברות כלולות מהשכרת נכסים ודמי ניהול בניכוי הוצאות הניהול, המתייחסים לארבעת הרבעונים שנשתיימו ברבעון האחרון טרם מועד הבדיקה. למען הסר ספק יובהר כי חישוב ה- NOI המתוקנן בגין נכסים אשר החברה ו/או חברה בת ו/או חברה כלולה זכאית לקבל הכנסות מדמי שכירות בגינם במהלך תקופה הקצרה מארבעת הרבעונים האחרונים שנשתיימו ברבעון האחרון טרם מועד הבדיקה, יבוצע על בסיס גילום שנתי (קרי, NOI המתוקנן של נכס כאמור, בגין התקופה שהחל ממועד הזכאות לקבל הכנסות כאמור ועד ליום האחרון ברבעון האחרון טרם מועד הבדיקה, מחולק במספר הימים בתקופה כאמור ומוכפל ב- 365).

"מועד הבדיקה" – מועד פרסום הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, רבעוניים או שנתיים, סקורים או מבוקרים, לפי העניין, כאשר בחינת עמידת החברה בכל אחת מאמות המידה הפיננסיות תיעשה ביחס למועד הדוחות הכספיים הרבעוניים/השנתיים שהיה על החברה לפרסם עד לאותו מועד.

הון עצמי מינימאלי - ההון העצמי כהגדרתו לעיל ("הון עצמי מינימאלי"), לא יפחת מ- 380 מיליון ש"ח נומינלי במשך תקופה של שני רבעונים רצופים. ההון העצמי של החברה ליום 31.12.2023 הינו 769 מיליון ש"ח.

יחס הון עצמי למאזן - יחס ההון העצמי (כהגדרתו לעיל) לסך המאזן על פי דוחות כספיים מאוחדים (המבוקרים או הסקורים, לפי הענין) האחרונים של החברה, לא יפחת מ-25%, במשך תקופה של שני רבעונים רצופים. יחס ההון העצמי למאזן כאמור ליום 31.12.2023 הינו 45%.

יחס חוב פיננסי נטו ל- NOI המתוקנן

היחס בין החוב הפיננסי נטו ל- NOI המתוקנן של החברה ("יחס חוב פיננסי נטו ל- NOI"), לא יעלה על 17 במשך תקופה של שני רבעונים רצופים. יחס חוב פיננסי נטו ל- NOI המתוקנן ליום 31.12.2023 הינו 10.7.

ביאור 10 – אגרות חוב (המשך):

נכון ליום 31 בדצמבר 2023 עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות להן התחייבה למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') כאמור לעיל.

ד. התחייבויות נוספות

נוסף, החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') להתחייבויות ומגבלות שונות נוספות ובין היתר -

מגבלות על חלוקה - החברה תהא רשאית לבצע חלוקה, כהגדרת מונח זה בחוק החברות, לרבות רכישה עצמית של מניותיה אך ורק בתנאי שיתקיימו כל התנאים המצטברים הבאים: ההון העצמי של החברה כהגדרתו לעיל, לאחר הפחתת סכום החלוקה כאמור לא ירד אל מתחת ל- 480 מיליון ש"ח; היחס בין החוב הפיננסי נטו ל- NOI (כהגדרתו בביאור 10(ג) לעיל), לאחר הפחתת סכום החלוקה כאמור לא יעלה על 15%; יחס ההון העצמי (כהגדרתו בביאור 10(ג) לעיל) לסך המאזן על פי דוחות כספיים מאוחדים (המבוקרים או הסקורים, לפי הענין) האחרונים של החברה, לאחר הפחתת סכום החלוקה, לא יפחת מ-29%; החברה אינה מצויה, ערב החלוקה, בהפרה של אמות המידה הפיננסיות לעיל ולא תפר את איזה מאמות המידה הפיננסיות האמורות כתוצאה מביצוע החלוקה (וזאת על סמך הדוח הכספי האחרון שפרסמה החברה ומבלי להביא בחשבון את תקופת הריפוי הקבועה ביחס לאמות המידה הפיננסיות); לא התקיימה במועד ההחלטה על ביצוע החלוקה, איזו מהעילות לפירעון מיידי המפורטות בשטר הנאמנות, וכתוצאה מביצוע החלוקה לא תתקיים איזו מהעילות לפירעון מיידי המפורטות בשטר הנאמנות (מבלי לקחת בחשבון את תקופת הריפוי המפורטות שם); לא מתקיימים סימני אזהרה, כהגדרתם בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970, בהתבסס על הדוחות הכספיים האחרונים שפרסמה החברה עובר לקבלת ההחלטה, או שכלל ומתקיים סימן האזהרה כאמור בסעיף 10(ב)(14)(א)(4) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970, דירקטוריון החברה קבע כי אין בקיומם של סימני אזהרה בכדי להצביע על בעיית נזילות; החברה אינה מפרה איזו מהתחייבויותיה המהותיות למחזיקים, וביצוע החלוקה לא יביא את החברה להפרת איזו מהתחייבויותיה המהותיות למחזיקים; ביחס לרווחים ראויים לחלוקה שהצטברו החל מיום 1.1.2023 - סכום החלוקה בכל שנה קלנדרית לא יעלה על 60% מסך הרווחים הראויים לחלוקה של החברה על פי חוק החברות במועד הרלוונטי ובהתבסס על הדוחות כספיים המאוחדים (רבעוניים או שנתיים) האחרונים שפורסמו על ידי החברה עובר למועד החלוקה ("סכום החלוקה המירבי"). מובהר כי סכום שלא חולק בפועל בשנה קלנדרית מסוימת מתוך סכום החלוקה המירבי באותה שנה, יצטבר לזכותה של החברה אשר תהא רשאית לחלקו בתקופות שלאחר מכן ועד לפרעון המלא של אגרות החוב וכן נקבעו הוראות ותנאים נוספים בשטר הנאמנות.

שעבוד שלילי – עד לסילוק המלא והסופי של החוב עלפי תנאי אגרות החוב, החברה התחייבה לא ליצור שעבוד שוטף על כלל נכסיה וזכויותיה, הקיימים והעתידיים, לטובת צד שלישי כלשהו להבטחת חובותיה כלפיו, אלא בהתקיים אחת מבין החלופות הבאות: (1) החברה תקבל מראש את הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') באסיפה מיוחדת בהחלטה מיוחדת. (2) יצירת שעבוד שוטף לטובת מחזיקי אגרות החוב בעת ובעונה אחת עם יצירת השעבוד השוטף לטובת אותו צד שלישי וזאת ללא כל צורך באישור הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב, וכן בתנאים האמורים בשטר הנאמנות.

ביאור 10 – אגרות חוב (המשך):

התחייבות החברה בקשר עם עסקאות בעלי שליטה - ככל שהחברה תהיה בהפרה של אילו מאמות המידה הפיננסית אשר מהווה עילה לפרעון מיידי וכל עוד לא תוקנה ההפרה, לא תתקשר החברה בעסקת בעל שליטה חריגה בהתאם להגדרה ולתנאים בשטר הנאמנות, אלא אם יתקבל לכך אישור מראש של מחזיקי אגרות החוב בהחלטה רגילה, והכל בתנאים המפורטים בשטר הנאמנות.

התאמות ריבית – שטר הנאמנות כולל מנגנון התאמה של הריבית בעת ירידת דירוג ובמקרה של חריגה מאמות מידה פיננסיות.

העמדה לפרעון מיידי – שטר הנאמנות כולל תנאים להעמדה לפרעון מיידי עם התרחשות אירועים מסוימים, הכוללים, בין היתר: שינוי שליטה בתנאים מסוימים שנקבעו בשטר הנאמנות; אי עמידה של החברה באיזו מאמות המידה הפיננסיות במשך שני רבעונים רצופים; אם דירוג אגרות החוב ירד מתחת לדירוג ilBBB (לא כולל ilBBB); ביצוע הרחבת סדרה בניגוד להוראות שטר הנאמנות; ביצוע חלוקה שלא בהתאם לשטר הנאמנות; בוצעה מכירה של רוב נכסי החברה בתנאים מסוימים שנקבעו בשטר הנאמנות, הועמד לפרעון מיידי חוב של החברה כלפי סדרת אגרות חוב נוספת או חוב פיננסי או מספר חובות פיננסיים מצטברים של החברה ו/או של חברה מאוחדת, אשר ערכו (לפי חלק החברה בחוב) בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה **במועד ההעמדה לפרעון מיידי** מהווה לפחות 10% מסך המאזן של החברה (במאוחד) ובתנאים שנקבעו בשטר הנאמנות, אם החברה הפרה את התחייבויותיה לעניין שעבוד שוטף שלילי; תנאים נוספים מקובלים להעמדה לפרעון מיידי ובין היתר, שינוי מבנה ומיזוג, פירוק, כינוס, הליכי מימוש והוצאה לפועל, הפסקת מסחר, הרעה מהותית בעסקי החברה, אי פרסום דוח כספי, מחיקת אגרות החוב מהמסחר בבורסה, הפסקת דירוג, הערת "עסק חיי" בדוחותיה הכספיים המאוחדים (סקורים או מבוקרים, לפי העניין) של החברה למשך תקופה של שני רבעונים עוקבים רצופים, אי פירעון תשלום כלשהו מהתשלומים בהם החברה חייבת לפי תנאי אגרות החוב או שטר הנאמנות; ועוד, והכל בתנאים המפורטים בשטר הנאמנות.

ה. ביום 15 ביוני 2023 פרסמה חברת הדירוג, מעלות S&P, דוח דירוג עדכני הקובע את הדירוג הסופי של החברה ושל אגרות החוב, לפיו נקבע דירוג חברה של "iIA" יציב, ודירוג אגרות החוב של "iIA". ביום 1 בינואר 2024, לאחר תאריך המאזן, פרסמה חברת הדירוג, מעלות S&P, דוח דירוג עדכני לאשרור הדירוג של החברה ושל אגרות החוב, לפיו נקבע דירוג חברה של "iIA" יציב, ודירוג אגרות החוב של "iIA".

ביאור 11 - צדדים קשורים:**א. יתרת צדדים קשורים בנכסים השוטפים:**

היתרה משקפת התחייבויות של צדדים קשורים וחברת מוחזקות הנובעות ממהלך העסקים הרגיל של החברה.

ב. יתרת צדדים קשורים בהתחייבויות השוטפות:

היתרה נובעת ממהלך העסקים הרגיל בין החברה לדלק ישראל ומורכב בעיקרו מסכומי ההתחשבנות בין החברות.

לפרטים נוספים בדבר הסכמים שנחתמו במהלך התקופה בין החברה לדלק ישראל ראה ביאור 21(א).

ביאור 12 - זכאים ויתרות זכות:

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
191	191	המחאות לפרעון
3,195	5,009	הוצאות לשלם
-	41	הכנסות מראש
1,456	3,625	ריבית לשלם לתאגידים בנקאיים
-	4,674	ריבית לשלם אג"ח
800	975	הפרשה לתלויות (*)
1,074	61	מוסדות
127	348	התחייבויות לעובדים
569	372	אחרים
7,412	15,296	סה"כ

(*) ראה ביאור 20(ב) בדבר הפרשה לתביעות משפטיות בסך של 975 אלפי ש"ח שערכה החברה.

ביאור 13 - התחייבות בגין היטלים ואגרות:

החברה יצרה בדוחותיה הכספיים התחייבות בגין תשלומים צפויים עבור אגרות והיטלים בנכסים שבבעלותה בסך של 7,285 אלפי ש"ח ו- 8,545 אלפי ש"ח לימים 31 בדצמבר 2023 ו-31 בדצמבר 2022, בהתאמה.

ביאור 14 - מסים על הכנסה:

במועד המעבר (1 באפריל 2021), כאמור בבביאור 1(ב) נוצר הפרש בין הערך בספרים של הנכסים לבין העלות המופחתת לצרכי מס כיוון שבהתאם לאישור מתווה הפיצול ("רולינג") שהתקבל מרשויות המס, עלות הנכסים שהועברו לחברה במסגרת הפיצול לצרכי מס נותרה ללא שינוי וזהה לעלות רכישת הנכסים ההסטורית כפי שהייתה בספרי חברת דלק ישראל. בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי 12, התחייבות מסים נדחים תוכר בגין כל ההפרשים הזמניים החייבים במס למעט אם ההתחייבות למיסים נדחים נובעת מהכרה לראשונה בנכס או התחייבות במסגרת עסקה אשר אינה צירוף עסקים ואינה משפיעה על הרווח החשבונאי או ההכנסה החייבת.

בהתאם לכך, החברה לא יצרה בספרים, במועד המעבר, התחייבות מיסים נדחים בסך של 91 מיליוני ש"ח בגין ההפרש הזמני שנוצר בין הערך של נכסי הנדל"ן בספרים לבין העלות המופחתת של הנכסים לצרכי מס.

למועד הדוח הכספי, כתוצאה ממידוד ההפרש הזמני שנוצר במועד המעבר, הסכום הנ"ל קטן ועומד על סך של 70 מיליוני ש"ח.

א. הרכב המסים הנדחים:

יתרה ליום 31 בדצמבר 2023	תנועה שהוכרה ברווח או הפסד	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022
אלפי ש"ח		
224	40	184
28	(1)	29
21	21	-
1,185	-	1,185
(61,516)	(14,883)	(46,633)
(60,058)	(14,823)	(45,235)

מסים נדחים בגין:
 הפרשה לתביעות
 הפרשה לחופשה והבראה
 הפרשה לחובות מסופקים
 הפרשה לירידת ערך הלוואות
 נדל"ן להשקעה

ב. הרכב הוצאות מסים על הכנסה:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023
אלפי ש"ח	
5,254	97
15,681	14,823
20,935	14,920

הוצאות/(הכנסות) מסים שוטפים
 מסים נדחים
סה"כ

ביאור 14 - מסים על הכנסה (המשד):

ג. מס תיאורטי :

להלן התאמה בין סכום המס התיאורטי לבין סכום המסים על ההכנסה שהוכר ברווח או הפסד :

לתקופה שהחלה ביום 1 באפריל 2021 והסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 אלפי ש"ח	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	
157,979	108,926	98,922	רווח לפני ניכוי מסים על ההכנסה
23%	23%	23%	שיעור מס חברות שחל על החברה
36,335	25,053	22,752	המס התיאורטי
264	17	161	תוספת (חיסכון) במס בגין :
-	-	(1,079)	הוצאות לא מוכרות
(3,944)	(3,697)	(3,797)	מיסים בגין שנים קודמות חברות כלולות
311	(438)	(1,262)	הפרשים זמניים והפסדים לצורכי מס שבגינם לא הוכרו מסים נדחים בתקופה
-	-	(1,839)	הפרש בין בסיס המדידה של הנכסים כמדווח לצרכי מס לבין בסיס המדידה של הנכסים כמדווח בדוחות הכספיים
-	-	(16)	אחרים
30,982	20,935	14,920	סה"כ מסים על הכנסה

ד. שיעור המס החל על החברה ועל כלל חברות הקבוצה הינו 23%.

ביאור 15 - הון :

הון המניות :

א. הרכב :

ליום 31 בדצמבר 2023			
מונפק ונפרע		רשום	
אלפי ש"ח	מספר המניות	אלפי ש"ח	מספר המניות
11,733	11,733,079	15,000	15,000,000

מניות רגילות 1 ש"ח ע.נ.

ליום 31 בדצמבר 2022			
מונפק ונפרע		רשום	
אלפי ש"ח	מספר המניות	אלפי ש"ח	מספר המניות
11,349	11,348,640	15,000	15,000,000

מניות רגילות 1 ש"ח ע.נ.

ביאור 15 – הון (המשד):

ב. המניות הרגילות מקנות לבעליהן זכות הצבעה והשתתפות באסיפות בעלי המניות, זכות לקבלת רווחים וזכות להשתתף בעודפי הרכוש בעת פירוק החברה.

ג. הסכם שליטה משותפת

ביום 28 במרץ 2021, חתמו להב וב.ג.מ (ביחד בסעיף זה- "הצדדים") על הסכם שליטה משותפת בחברה, אשר כאמור לעיל, נועד להסדיר את מערכת היחסים ביניהן בכל הנוגע להחזקותיהן בחברה כ"דבוקת שליטה". ביום 25 במאי 2022, חתמו הצדדים על תיקון להסכם הנ"ל, לצורך עדכון של מערכת היחסים ביניהם כ"דבוקת שליטה" בחברה, לאחר הפיכתה לתאגיד מדווח (ההסכם והתיקון הנ"ל ביחד- "הסכם השליטה המשותפת"). יובהר כי החברה אינה צד להסכם השליטה המשותפת.

במסגרת הסכם השליטה המשותפת, התחייבו הצדדים להצביע באופן זהה ביחס לנושאים שעל סדר היום באסיפה הכללית של בעלי מניות החברה, וככל שהם לא יצליחו להגיע

להסכמה ביחס לנושא שעולה על סדר היום, הם יצביעו נגד.

על אף האמור לעיל, בכל אסיפת בעלי מניות של החברה שעל סדר יומה היא קבלת החלטות על מינוי דירקטורים רגילים בחברה, יצביע כל צד, בעד מינוי מועמד/ים לדירקטוריון החברה (או נגד פיטוריו של כל דירקטור כאמור), ככל שרלוונטי, כמפורט להלן: החזקה של כל 8% בהון המניות המונפק של החברה תקנה לכל צד זכות להציע מועמד אחד לכהונה כדירקטור רגיל בחברה, ובלבד שצד לא יהיה זכאי להציע יותר משלושה מועמדים לכהונה כדירקטורים רגילים בחברה, והצד השני יצביע בהתאם להצעה הנ"ל. על אף האמור לעיל, הוסכם כי כל עוד יחזיק כל צד ב- 20% או יותר מהון המניות המונפק של החברה, אזי יהיה כל צד רשאי להציע מחצית מהמועמדים לכהונה (מטעם הצדדים) כדירקטורים רגילים בחברה והצד השני יצביע בהתאם להצעה הנ"ל. ירד שיעור החזקותיו של צד מתחת ל- 8% מהון המניות המונפק של החברה, הוא לא יהיה זכאי להציע מועמד לכהונה כדירקטור רגיל בחברה, אך התחייבותו להמשיך ולהצביע באסיפות בהתאם להוראות ההסכם השליטה המשותפת, תעמוד בעינה.

בכל אסיפה של החברה שעל סדר יומה תעמוד החלטה על מינוי דירקטורים חיצוניים ודירקטורים בלתי תלויים לחברה, יצביע כל צד בעד מינוי הדירקטורים האמורים אשר הוסכמו על הצדדים.

הסכם השליטה המשותפת קובע כי בכפוף לכל דין, להוראות הסכם בעלי המניות (ראו סעיף 15(ה) להלן) ולצרכי תזרים המזומנים ותכנית ההשקעות של החברה, יפעלו הצדדים לכך שממועד חתימת הסכם השליטה המשותפת, תחלק החברה, מידי שנה, לפחות 25% מן הרווחים (כמשמעם בסעיף 302 לחוק החברות) הראויים לחלוקה, כדיבידנד בין בעלי מניותיה, כפי חלקם היחסי בהון המניות המונפק והנפרע של החברה באותה עת. כמו כן, הובהר כי אין באמור לעיל כדי לגרוע מסמכותו של דירקטוריון החברה להכריז על חלוקות דיבידנדים נוספות בכל עת.

ביאור 15 – הון (המשד):

הסכם השליטה המשותפת קובע התחייבויות נוספות בין הצדדים, ובין היתר, הוראות בדבר הגבלות על עבירות או שעבוד של מניות, איסור על מכירת מניותיהם של הצדדים עד מרץ 2023, זכות הצעה ראשונה וזכות הצטרפות למכירה (למעט במקרים חריגים שנקבעו בהסכם השליטה המשותפת), מנגנון ליישוב מחלוקות (Bimby) וכיו"ב, בנוסחים מקובלים.

ד. הסכם הצבעה בין ב.ג.מ לבין נ.נ.ד.מ.

ביום 24 במאי 2021, חתמו ב.ג.מ ונ.נ.ד.מ על הסכם הצבעה אשר נועד להסדיר את מערכת היחסים בניהן בכל הנוגע להחזקותיהן בחברה ("הסכם ההצבעה"). יובהר כי החברה אינה צד להסכם ההצבעה.

במסגרת הסכם ההצבעה, התחייבה נ.נ.ד.מ להצביע בכל האסיפות הכלליות של החברה בהתאם להצבעות של ב.ג.מ ולצורך כך אף מסרה לב.ג.מ יפוי כוח המאפשר לב.ג.מ להשתתף ולהצביע באסיפות הכלליות כאמור בשם מניותיה של נ.נ.ד.מ. עוד נקבע, כי האמור לעיל לא יחול ביחס למניות אשר יימכרו על ידי נ.נ.ד.מ לצדדים שלישיים.

בנוסף, התחייבה נ.נ.ד.מ במסגרת הסכם ההצבעה לקבל על עצמה (ביחס למניות המוחזקות על ידיה) את כל התחייבויותיה של ב.ג.מ. מכוח הסכם דבוקת השליטה והסכם בעלי המניות. כמו כן, הסכם ההצבעה קובע התחייבויות נוספות בין הצדדים, ובין היתר, הוראות בדבר הגבלות על עבירות של מניות (כגון זכות סירוב ראשונה, זכות הצטרפות וחובת הצטרפות).

ה. הסכם בעלי מניות החברה

ביום 8 ביולי 2021, חתמו להב, ב.ג.מ ודלק פטרוליום בע"מ ("דלק פטרוליום") על הסכם בעלי מניות, אשר נועד להסדיר את מערכת היחסים של הצדדים כאמור כבעלי מניות בחברה. ביום 26 במאי 2022, על רקע ההנפקה נשוא תשקיף זה ובכפוף להשלמתה, חתמו להב, ב.ג.מ ודלק פטרוליום על תיקון להסכם הנ"ל, לצורך עדכון של מערכת היחסים ביניהן כבעלי מניות בחברה, לאחר הפיכתה לתאגיד מדווח (ההסכם והתיקון הנ"ל ביחד-במסגרת הסכם בעלי המניות, התחייבו להב וב.ג.מ, כל אחת ביחס לעצמה, כלפי דלק פטרוליום, כי על אף האמור בתקנון החברה, כל עוד דלק פטרוליום תחזיק למעלה מ-15% מהון מניות החברה, כל אחת מהן תצביע באסיפה הכללית של בעלי מניות החברה, בעד מינוי שני מועמדים למינוי לכהונה כדירקטורים אשר יוצעו על ידי דלק פטרוליום. היה ודלק פטרוליום תחזיק לפחות 10% מהון מניות החברה, אך פחות מ-15% מהון מניות החברה, כל אחת מבין להב וב.ג.מ תצביע באסיפה הכללית של בעלי מניות החברה, בעד מינוי מועמד אחד למינוי לכהונה כדירקטור אשר יוצע על ידי דלק פטרוליום.

ביאור 15 – הון (המשד):

במסגרת הסכם בעלי המניות, נקבע כי כל עוד לא יקבל דירקטוריון החברה החלטה אחרת, תחלק החברה מדי שנה בשנה דיבידנד בשיעור שלא יפחת מ- 25% מרווחיה הניתנים לחלוקה בהתאם לדין (ומובהר כי כל החלטה בדבר חלוקה בשיעור העולה על 25% תתקבל ותבצע על פי קביעת הדירקטוריון ברוב רגיל).

במסגרת הסכם בעלי המניות נקבע כי החלטות באסיפה הכללית ובדירקטוריון החברה, לפי העניין, תתקבלנה ברוב רגיל מלבד ההחלטות המפורטות להלן, שכל עוד החברה לא הנפיקה מניות לציבור ועד למועד הנפקה כאמור, קבלתן תחייב הסכמה של בעלי המניות, המחזיקים ב-82.5% מהון המניות המונפק בחברה (אם ההחלטה נתונה לאישור אסיפה כללית), או הסכמה של לפחות דירקטור אחד שמונה על ידי דלק פטרוליום (אם ההחלטה נתונה לאישור דירקטוריון החברה), וזאת, ככל שבאותה עת, מחזיקה דלק פטרוליום ב-17.5%, לכל הפחות, מהון המניות המונפק של החברה:

(א) אישור עסקאות בעלי עניין וצדדים קשורים, לרבות חיוב בדמי ניהול בגין שירותים מקצועיים, מחירי העברה וכיו"ב, למעט עסקאות זניחות. לעניין זה, "עסקה זניחה" משמעה- עסקאות בסכום מצטבר של לא יותר מחצי מיליון ש"ח לשנה.

(ב) מכירת נכס מהותי או נכסים מהותיים של החברה במסגרת עסקה אחת, ככל ששווים הכספי של נכס מהותי או נכסים מהותיים כאמור עולה על 20% מהונה העצמי של החברה.

(ג) שינוי מהותי בתחומי עיסוקה של החברה.

(ד) עסקאות שלא בתחומי עיסוקה של החברה במועד חתימת ההסכם; לעניין זה "תחומי

עיסוקה של החברה"- ייזום ואחזקה תפעול וניהול של נדל"ן לרבות בתחנות דלק.

(ה) החלטה על גיוס הון לחברה בדרך של הקצאת מניות לבעלי המניות בחברה ו/או מי מהם (להבדיל מהנפקה לציבור בכפוף להוראות ס"ק (ו) להלן), כאשר המשמעות האופרטיבית שלה תהיה דילול חלקו היחסי של בעל מניות בחברה לעומת חלקו במועד קבלת ההחלטה.

החלטה על הנפקת מניות החברה לציבור לפי שווי חברה של מתחת ל- 250 מיליון ש"ח. כן הוסכם, כי שווי החברה להנפקה יופחת בגין כל סכום דיבידנד שיחולק לאחר חתימת ההסכם עד למועד הגיוס, ויעמוד על סך השווה ל-250 מיליון ש"ח בניכוי כל סכום דיבידנד שיחולק לאחר חתימת ההסכם עד למועד הגיוס.

(ו) החלטה על ביצוע הקצאה פרטית של מניות.

(ז) אישור עסקת מיזוג של החברה עם חברה אחרת, אשר כתוצאה ממנה ידוללו אחזקות בעלי המניות בחברה או אישור עסקה למכירת כל או עיקר נכסי החברה.

ביאור 15 – הון (המשד):

(ח) החלטה בקשר עם מימון החברה, בין בדרך של גיוס הלוואות בעלים ובין בדרך של גיוס מימון מצד שלישי ובלבד שבמסגרתו נדרשת הגדלת ערבויות מצד דלק פטרוליום או העמדת בטוחות על ידי דלק פטרוליום או שעבוד נכסי דלק פטרוליום או איזה מהם.

(ט) החלטה בדבר פירוק החברה לרבות פירוק מרצון.

(י) החלטה בדבר תיקון תקנון החברה, אשר יש בה לשנות את טיב הזכויות הצמודות למניות החברה, לרבות לעניין הזכות למינוי דירקטורים, אך למעט שינוי תקנון שיידרש בהתאם לדין במסגרת הליך הנפקה לציבור של ניירות ערך של החברה.

(יא) מינוי של מנהלה הכללי של החברה (ובלבד שלא יישלל מינוי כאמור מטעמים לא סבירים). מובהר, כי הזכות להתנגד למינוי מנהל כללי הינה לפעמיים רצופות בלבד, באופן שלאחר שתמומש זכות ההתנגדות כאמור פעמיים, יפקע ס"ק (יב) זה מאליו,

ביחס לאפשרות המינוי השלישית שיבקשו להביא להצבעה, כך שניתן יהיה למנות "מועמד שלישי" גם מבלי לקבל רוב מיוחד בהצבעה אלא רוב רגיל. מובהר, כי ככל שמונה מנכ"ל "כמועמד שלישי", קרי, לאחר שנעשה שימוש בהוראות סעיף זה (לאחר פסילת שני מועמדים ברציפות על ידי דלק פטרוליום), הוראות סעיף זה ימשיכו לחול על מינוי חדש של מנכ"ל לאחר שהמנכ"ל האמור (אותו מועמד שלישי) יסיים את תפקידו ויתבקש למנות מנכ"ל אחר תחתיו, וכך הלאה.

(יב) כל החלטה בדבר שינוי מדיניות הדיבידנד של החברה כאמור לעיל.

הסכם בעלי המניות קובע התחייבויות נוספות בין הצדדים, ובין היתר, הוראות בדבר הגבלות על עבירות או שעבוד של מניות, זכות הצעה ראשונה (למעט במקרים חריגים שנקבעו בהסכם בעלי המניות) וכיו"ב, בנוסחים מקובלים.

1. **הסכם השקעה והסכם בעלי מניות עם רגנאר 1 שותפות מוגבלת (להלן: "רגנאר"):**
ביום 19 בפברואר 2023, נחתם הסכם השקעה בין החברה לבין רגנאר ("הסכם ההשקעה").

להלן עיקרי ההסכם:

1) ביום 5 במרץ 2023 ("מועד השלמה") החברה הקצתה לרגנאר 384,439 מניות רגילות של החברה אשר מהוות, לאחר הקצאתן, כ- 3.2765% מההון המונפק והנפרע של החברה וכ- 3.23% מההון המונפק והנפרע של החברה בהנחת דילול מלא (להלן: "מניות ההקצאה הראשונה"), וזאת בתמורה לסך של 25 מיליון ש"ח, לפי שווי חברה של 738 מיליון ש"ח (לפני הכסף).

ככל שהחברה תבצע הנפקה ראשונה של מניותיה לציבור או רישום של מניותיה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ או בבורסה מוכרת אחרת באמצעות עסקה עם שלד בורסאי או בדרך של הצעת מכר או בכל דרך דומה אחרת (להלן: "IPO") בתוך שמונה שנים ממועד השלמה (להלן: "המועד האחרון"), אזי לרגנאר

ביאור 15 – הון (המשד):

תהיה הזכות לרכוש מניות רגילות נוספות של החברה, בדרך של הקצאה, בסמוך לפני השלמת ה-IPO בתמורה לסך נוסף של 25 מיליון ש"ח (לפי שיקול דעת רגנאר), על פי שווי חברה השווה ל- 87.5% משווי החברה (לפני ביצוע ההשקעה כאמור על ידי רגנאר ולפני ביצוע ה-IPO) כפי שיקבע על בסיס המחיר האפקטיבי של כל מניה רגילה של החברה ב-IPO ולאחר ניכוי עמלת התחייבות מוקדמת (ככל שתהיה) ממחיר היחידה בגין המניות שיוקצו למשקיעה.

במסגרת זו הוסכם כי לרגנאר תהא זכות לממש עד 60% מהזכות לרכישת מניות של החברה כאמור לעיל, בתקופה שממועד השלמת ה-IPO ועד לתום שנה ממועד השלמת ה-IPO.

הנגזר הפיננסי המתואר לעיל אשר הינו חלק מהנפקת החבילה נמדד בשווי הוגן נכון למועד הדו"ח בסכום של 481 אלפי ש"ח.

ככל שהחל ממועד ההשלמה ועד למועד השלמת ה-IPO או עד למועד האחרון (לפי המוקדם מביניהם), יתקשרו בעלי מניות בחברה בעסקה אשר כתוצאה ממנה תעמוד לרגנאר, זכות הצטרפות (Tag Along) או זכות גרירה (Bring Along) (על פי הסכם בעלי מניות שנחתם במקביל בין הצדדים) (להלן: "עסקת שינוי השליטה") ועסקת שינוי השליטה תושלם, אזי תעמוד לרגנאר הזכות להשקיע בחברה, בסמוך לפני השלמת עסקת שינוי השליטה, סכום של עד 25 מיליון ש"ח כנגד הקצאת מניות רגילות של החברה לרגנאר, על בסיס שווי חברה השווה ל-87.5% משווי החברה (לפני ביצוע ההשקעה כאמור) כפי שיקבע במסגרת עסקת שינוי השליטה. מובהר כי אם מומשה זכות רגנאר לפי סעיף זה, תפקע זכות רגנאר לפי הנאמר לעיל.

2) רגנאר תהיה זכאית להמחות את זכותה על פי ס"ק (1) לעיל למשקיעים מסוימים כפי שהוסכם בין הצדדים.

3) הסכם ההשקעה כולל מנגנונים, שיפקעו עם השלמת ה-IPO, לצורך התאמת כמות מניות ההקצאה הראשונה וזאת במקרים הבאים:

נקבע מנגנון התאמה (Full Ratchet) במקרה שהחברה תקצה מניות לרבות במסגרת ה-IPO (למעט הקצאה לנושאי משרה ו/או עובדים ולמעט הקצאה במסגרת זכות מצרנות) וזאת עד למועד השלמת ה-IPO או עד למועד האחרון, לפי המוקדם, וככל שהמחיר האפקטיבי למניה של החברה במסגרת הנפקת המניות כאמור ישקף שווי חברה (לפני ההנפקה) שהינו נמוך מ-763 מיליון ש"ח (שווי זה יותאם בגין הקצאות שיבוצעו ובגין חלוקת דיבידנד), כך שתבוצע הפחתה רטרואקטיבית לשווי החברה על פיו ביצעה רגנאר את ההשקעה על פי סעיף א' לעיל והחברה תקצה לרגנאר מניות נוספות בהתאם לנוסחה שנקבעה בהסכם ההשקעה.

נקבעו מנגנוני התאמה במקרה של גיוס חוב - ככל שהחברה תגייס במהלך שנתיים ממועד ההשלמה (להלן: "תקופת גיוס החוב") חובות בריבית שנתית קבועה ו/או בריבית קבועה צמודה למדד העולה על שיעור ותנאים שנקבעו בהסכם ההשקעה, חלף אחוז מסוים שנקבע מהחוב הפיננסי הקיים של החברה

ביאור 15 – הון (המשד):

(להלן: - "החוב הפיננסי הקיים") או במקרה שהחברה לא תבצע גיוס חוב כלל, אזי שווי החברה לצורכי ההשקעה על פי סעיף א' לעיל יתואם על פי מנגנונים ונוסחאות שנקבעו בהסכם השקעה ויונפקו לרגנאר מניות נוספות. במועד שבו תגייס החברה 70% מסכום החוב הפיננסי הקיים בריבית קבועה ו/או בריבית קבועה הצמודה למדד תפקע ההתאמה.

א. בנוסף, ניתנה לרגנאר אופציה ("אופציית רגנאר") במקרה שעד לתום תקופת גיוס החוב, החברה לא תגייס חוב בריבית קבועה ו/או בריבית קבועה צמודה למדד, בתנאים שנקבעו בהסכם, אזי במהלך תקופה של 30 ימים מתום תקופת גיוס החוב רגנאר תהיה רשאית לדרוש כי תבוצע התאמה לשווי החברה לצורך ההשקעה על פי סעיף א' לעיל, כך שהחברה תנפיק למשקיעה מניות נוספות על פי מנגנון ונוסחה שנקבעה בהסכם ההשקעה. ככל שרגנאר תבקש לממש את אופציית רגנאר, אזי לחברה תהיה זכות, חלף מימוש אופציית רגנאר, לרכוש בעצמה ו/או באמצעות מי מטעמה, את כל מניות החברה המוחזקות על ידי רגנאר, בתמורה לתשלום סכום ההשקעה הראשון כאמור בסעיף א' לעיל בניכוי דיבידנד ששולם לרגנאר עד לאותו מועד, בתוספת הצמדה למדד וריבית שנתית בשיעור שנקבע עם רכישת המניות כאמור תפקענה כל זכויותיה של רגנאר.

כחלק מההסכם, קיימת לרגנאר זכות להמחאת התאמת השווי על פי סעיף זה. הנגזר הפיננסי המתואר לעיל אשר הינו חלק מהנפקת החבילה נמדד בשווי הוגן במועד הנפקת החבילה בסכום של 285 אלפי ש"ח.

ביום 5 במרץ 2023 הושלמה הקצאת המניות והתקבלה סך התמורה הכלולה בהסכם.

באוגוסט 2023 נחתם תיקון להסכם ההשקעה אשר לפיו, בין היתר, רגנאר אישרה כי אין לה טענות או תביעות ביחס לביצוע הסכם ההשקעה על ידי החברה ובפרט ביחס להוראות סעיפים (2) ו-(3) לעיל, בתמורה שולם לרגנאר סך של 125,000 ש"ח.

הסכם בעלי מניות עם רגנאר:

ביום 19 בפברואר 2023, ובד בבד עם התקשרות החברה בהסכם ההשקעה, חתמו להב, ב.ג.מ., נ.נ.ד.מ., דלק פטרוליום, רגנאר והחברה על הסכם בעלי מניות, אשר נועד להסדיר את מערכת היחסים של הצדדים כבעלי מניות בחברה

אשר יהיה בתוקף עד למועד ה-IPO אשר עיקריו כדלקמן:

ניתנו זכויות וטו לרגנאר לפיהן החלטות בנושאים מסוימים לא יתקבלו מבלי שהתקבל אישורה מראש של רגנאר אשר עיקרם: (1) התקשרות עם בעלי המניות או גופים קשורים או בני משפחה ולמעט עסקאות שנקבעו בין החברה ו/או חברות בשליטתה לבין "דלק" חברת הדלק הישראלית בע"מ ו/או חברות בשליטה וכן למעט עסקאות שנקבעו בין החברה ו/או חברות בשליטתה לבין להב אנרגיה בע"מ ו/או חברות בשליטתה; (2) שינוי מבני; (3) כניסה לתחום

ביאור 15 – הון (המשד):

פעילות מהותי חדש או יציאה מתחום פעילותה של החברה; (4) מכירת כל או רוב נכסי החברה ו/או פעילותה; (5) הקצאת ניירות ערך המירים למניות בחברה לעובדים, נושאי משרה ו/או נותני שירותים בשיעור העולה במצטבר על 10% מהון המניות בדילול מלא.

כמו כן, הסכם בעלי המניות קובע הוראות בדבר הגבלות על עבירות או שעבוד של מניות, ובין היתר, זכות סירוב ראשון שנתנה רגנאר לבעלי המניות האחרים; זכות הצטרפות של רגנאר למכירה של מניות להב ו/או ב.ג.מ במקרה של מכירת

שליטה; זכות גרירה של להב וב.ג.מ את רגנאר במקרה של מכירת שליטה; זכות מצרנות. בנוסף, בהתאם להסכם בעלי המניות, ככל שהחברה לא תשלים IPO עד לתום שלוש שנים ממועד ההשלמה של הסכם ההשקעה, אזי כל עוד לא הושלם ה-IPO, תחלק החברה לא יאוחר מחלוף 100 ימים לאחר תום כל שנה קלנדארית, דיבידנד בשיעור של שישים אחוזים (60%) לפחות מהרווח הנקי השנתי שלה (לא כולל רווח כתוצאה משערוך נכסים) ביחס לשנה הקלנדארית החולפת, על פי הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה, וזאת החל משנת 2027 (על פי דוחותיה הכספיים השנתיים של החברה בגין שנת 2026), ולאחר אישורם של דוחות אלה על ידי דירקטוריון החברה, וזאת בכפוף להתחייבויות קיימות של החברה כלפי נושים במועד ההשלמה (כהגדרתו לעיל), להתחייבויות כלפי מחזיקי אגרות חוב של החברה (ככל שתונפקנה) ולמבחני החלוקה הקבועים בחוק החברות. עוד נקבע כי ההסכמים הקודמים בין להב, ב.ג.מ., נ.ג.ד.מ ודלק פטרוליום (או חלקם) כמפורט לעיל, הינם בתוקף ומחייבים את הצדדים להם לכל דבר ועניין.

ז. דיבידנד

ביום 23 באוגוסט 2023 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד במזומן בסך של 25 מיליון ש"ח אשר חולק ביום 6 בספטמבר 2023.

ביאור 16 - הכנסות:

לתקופה שהחלה ביום 1 באפריל 2021 והסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	
אלפי ש"ח			
31,836	49,210	52,975	הכנסות מדמי שכירות *
1,005	2,143	2,792	הכנסות מדמי ניהול
32,841	51,353	55,767	סה"כ

(*) כ- 81% מהכנסות החברה בשנת 2023 מדמי שכירות הינן בגין צד קשור כ- 83% בשנת 2022 .
לפרטים אודות תלות החברה בצד הקשור ראה ביאור 21.

ביאור 17 - הוצאות הנהלה וכלליות:

לתקופה שהחלה ביום 1 באפריל 2021 והסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	
אלפי ש"ח			
4,311	7,773	7,313	שכר עבודה
1,204	1,084	1,178	משרדיות ואחזקת משרד
1,096	1,978	2,427	שירותים מקצועיים
297	43	198	אגרות והיטלים
84	230	171	ארוחות וכיבודים
4	16	215	תרומות
104	310	298	אחרות
7,100	11,434	11,800	סה"כ

ביאור 18 - הוצאות והכנסות מימון:

א. הוצאות מימון:

לתקופה שהחלה ביום 1 באפריל 2021 והסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023
אלפי ש"ח		
37	271	683
1,511	19,565	32,979
-	-	11,606
4,694	546	117
-	-	1,716
-	-	4,423
5,155	-	-
-	-	75
11,397	20,382	51,599
-	(3,035)	(8,772)
11,397	17,347	42,827

עמלות לבנקים וריביות למוסדות
ריבית להלוואות מבנקים
ריבית אג"ח
ריבית לצדדים קשורים
הפרשי הצמדה הלוואות מבנקים
הפרשי הצמדה אג"ח
ירידת ערך הלוואות
אחרים

בניכוי – מימון שהוון למלאי מקרקעין
סה"כ

ב. הכנסות מימון:

לתקופה שהחלה ביום 1 באפריל 2021 והסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023
אלפי ש"ח		
1,333	2,536	1,715
2	240	6,329
-	-	1,070
-	-	91
1,335	2,776	9,205

ריבית מצדדים קשורים
ריבית מפקדונות
הפרשי שיערוך ני"ע סחירים
אחרים
סה"כ

ביאור 19 - מכשירים פיננסיים – שווי הוגן וניהול סיכונים:**א. היררכיית שווי הוגן:**

לצורך מדידת שווי ההוגן של הנכסים או ההתחייבויות, מסווגת אותם החברה בהתאם למדרג הכולל את שלוש הרמות שלהלן:

- **רמה 1:** מחירים מצוטטים (שלא תואמו) בשוקים פעילים עבור נכסים זהים או התחייבויות זהות שלישות יש גישה אליהם במועד המדידה.
 - **רמה 2:** נתונים, מלבד מחירים מצוטטים שכלולים ברמה 1, שהם ניתנים לצפייה עבור הנכס או ההתחייבות, במישרים או בעקיפין.
 - **רמה 3:** נתונים שאינם ניתנים לצפייה עבור הנכס או ההתחייבות.
- סיווג הנכסים הנמדדים בשווי הוגן נעשה בהתבסס על הרמה הנמוכה ביותר בה נעשה שימוש משמעותי לצורך מדידת השווי ההוגן של הנכס בכללותו.

ב. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים:

השווי ההוגן של מכשירים פיננסיים נסחרים בשוק פעיל (כדוגמת אגרות חוב סדרה א') וניירות ערך סחירים – רמה 1.

מכשיר פיננסי נגזר אשר מסווג ברמה 2.

- (1) **מכשירים פיננסיים הכלולים במסגרת סעיפי הרכוש השוטף** – (מזומנים ושווי מזומנים, לקוחות, חייבים ויתרות חובה) היתרות בדוח על המצב הכספי לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022 מהוות קירוב לשווי ההוגן.
 - (2) **מכשירים פיננסיים הכלולים במסגרת סעיפי הרכוש הלא שוטף** (חייבים לזמן ארוך) היתרות בדוח על המצב הכספי לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022 מהוות קירוב לשווי ההוגן.
 - (3) **מכשירים פיננסיים הכלולים במסגרת סעיפי ההתחייבויות השוטפות** - (אשראי מתאגידים בנקאיים, ספקים ונותני שירותים, זכאים ויתרות זכות והתחייבויות בגין היטלים ואגרות) היתרות בדוח על המצב הכספי לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022 מהוות קירוב לשווי ההוגן.
 - (4) **מכשירים פיננסיים הכלולים במסגרת ההתחייבויות שאינן שוטפות** – השווי ההוגן של ההתחייבויות הסחירות נקבע על פי שערי הסגירה ליום 31 בדצמבר 2023 כפי שצוטטו בבורסה לניירות ערך בתל אביב, כשהם מוכפלים בכמות המונפקת של המכשיר הפיננסי הסחיר (אגרות חוב סדרה א') באותו מועד.
- הלוואה מתאגיד בנקאי – השווי ההוגן ליום 31 בדצמבר 2023 נקבעה על פי ערך נוכחי של תזרימי מזומנים עתידיים מהוונים בריבית המשקפת להערכת ההנהלה את השינוי במרווח האשראי שהתרחשו בתקופה ורמת הסיכון הגלומה בהם. היתרה בדוח על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2022 מהווה קירוב לשווי ההוגן.

ביאור 19 - מכשירים פיננסיים – שווי הוגן וניהול סיכונים (המשך):

ג. הטבלה שלהלן מפרטת את הערך בספרים והשווי ההוגן של קבוצת מכשירים פיננסיים, המוצגים בדוחות הכספיים, שלא על פי שוויים ההוגן:

שווי הוגן	ערך בספרים	
ליום 31 בדצמבר 2023		
אלפי ש"ח		
204,803	204,991	הלוואות לזמן ארוך בריבית קבועה (*)
434,567	427,313	אגרות חוב סחירות (*)
639,371	632,304	סה"כ

(*) כולל ריבית לשלם

ד. ניתוח מכשירים פיננסיים לפי בסיסי הצמדה וסוגי מטבע:

ליום 31 בדצמבר 2023			
סה"כ	בשקל חדש לא צמוד	בשקל חדש צמוד מדד	
			נכסים שוטפים:
98,993	98,993	-	מזומנים ושווי מזומנים
75,486	75,486	-	ניירות ערך סחירים
9,246	9,246	-	לקוחות, חייבים ויתרות חובה וצדדים קשורים
			נכסים לא שוטפים:
770	770	-	חייבים אחרים לזמן ארוך
35,374	35,374	-	הלוואות לחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני
219,869	219,869	-	
			התחייבויות שוטפות:
15,296	7,347	7,949	זכאים ויתרות זכות
59,500	59,500	-	הלוואות מתאגיד בנקאי – לזמן קצר
			התחייבויות לא שוטפות:
481	481	-	התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח והפסד
191	191	-	זכאים אחרים לזמן ארוך
335,216	133,500	201,716	הלוואות מתאגיד בנקאי לזמן ארוך
422,638	-	422,638	אגרות חוב, נטו
833,322	201,019	632,303	

(*) בשנת 2022, כל הנכסים וההתחייבויות לא היו צמודים למדד.

ה. מדיניות ניהול סיכונים

פעילויות הקבוצה חושפות אותה לסיכונים פיננסיים שונים, כגון: סיכון שוק (לרבות סיכון מטבע), סיכון ריבית וסיכון מחיר אחר), סיכון אשראי וסיכון נזילות. תוכנית ניהול הסיכונים הכוללת של הקבוצה מתמקדת בפעולות לצמצום מינימלי של השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים של הקבוצה. ניהול הסיכונים מבוצע על ידי מנכ"ל החברה וסמנכ"ל הכספים של החברה בהתאם למדיניות שאושרה על ידי דירקטוריון החברה. הדירקטוריון מספק עקרונות לניהול הסיכונים, הכולל את המדיניות

ביאור 19 - מכשירים פיננסיים – שווי הוגן וניהול סיכונים (המשך):

הספציפית לחשיפות מסוימות לסיכונים (כגון: סיכון שיעור ריבית, סיכון מטבע וסיכון אשראי), לשימוש במכשירים פיננסיים נגזרים ובמכשירים פיננסיים לא נגזרים ולהשקעות עודפי נזילות.

1. סיכוני שוק:**סיכון מדד-**

חלק מהכנסות החברה (דמי השכירות בגין נכסיה) צמודות למדד המחירים לצרכן או לסל הוצאות השיווק של בנוין 95 אוקטן כפי שמפורסם על ידי מנהל הדלק והגו במשרד האנרגיה. מאידך חלק מהלוואות שקיבלה החברה צמודות למדד המחירים לצרכן. לפיכך, החברה נתונה להשפעת השינויים במדדים כאמור.

סיכון ענפי-

כמו כן הכנסות החברה מושפעות, ממצב ענף הדלק, אשר להערכת החברה הגורמים אשר עלולים להשפיע עליו לרעה הם: הגבלות תנועה כתוצאה ממצב בטחוני או ממגפות; שינויים במחירי הנפט; מיסוי דלקים ושמיים; פיתוח מקורות אנרגיה חלופיים ועוד. ירידה בענף הדלק עשויה כאמור להביא בירידה בהכנסות משכירות הקשורות עם מכירות הדלקים וכן בירידה בביקושים לשכירת מתחמי תדלוק ולפגיעה בהכנסות החברה.

סיכון ריבית-

פעילותה של החברה מושפעת, בין היתר, ממצב הריבית במשק. שינויים בריבית במשק, שינויים באינפלציה, עשויים להשפיע על הוצאות מימון של החברה בקשר עם מימון הנדל"ן להשקעה, על עלות מקורות גיוס, ובנוסף עשויה להשפיע על שוויים ההוגן של הנדל"ן להשקעה באמצעות שינוי שיעור ההיוון של הנכסים. לפרטים בדבר טבלת רגישות בדבר שינויי ריבית וההשפעות על נדל"ן להשקעה ראה ביאור 5(ה).

סיכון אשראי-

החברה חשופה להפסדי אשראי חזויים בגין הלוואות לחברות כלולות שיתרתן לימים 31 בדצמבר 2023 ו-31 בדצמבר 2022 הינה כ- 35 מיליוני ש"ח ו-43 מיליוני ש"ח בהתאמה. עיקר הירידה נובעת מפירעון הלוואה ע"י חברה כלולה כתוצאה מהלוואה שנלקחה על ידה מתאגיד בנקאי. יתרת הפרשה להפסדי אשראי חזויים לימים 31 בדצמבר 2023 ו-31 בדצמבר 2022 הינה 5.1 מיליון ש"ח, לאור בחינה שערכה החברה, לא חלה עלייה בהסתברות לכשל אשראי נוסף בגין פירעון ההלוואות, בהתבסס על פעילותן ומצבן הפיננסי של החברות הכלולות.

ביאור 19 - מכשירים פיננסיים – שווי הוגן וניהול סיכונים (המשך):**סיכון נזילות-**

להלן שינויים בהתחייבויות הנובעים מפעילות מימון של החברה:

**הלוואות מתאגידים
בנקאיים ואחרים**

646,912
412,669
(248,958)
(3,501)
160,210
4,063
<u>811,185</u>

יתרה ליום 1 בינואר 2023

תזרים מזומנים בגין קבלה (פירעון), נטו:
 אגרות חוב
 אשראי מתאגידים בנקאיים – לזמן קצר
 אשראי מתאגידים בנקאיים – לזמן ארוך
 שינויים שאינם כרוכים בתזרימי מזומנים

יתרה ליום 31 בדצמבר 2023**הלוואות מתאגידים
בנקאיים ואחרים**

498,000
(391,000)
537,000
146,000
2,912
<u>646,912</u>

יתרה ליום 1 בינואר 2022

תזרים מזומנים בגין קבלה (פירעון), נטו
 אשראי מתאגידים בנקאיים – לזמן קצר
 אשראי מתאגידים בנקאיים – לזמן ארוך
 שינויים שאינם כרוכים בתזרימי מזומנים

יתרה ליום 31 בדצמבר 2022

החברה העמידה את מרבית הלוואות שקיבלה מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך. החברה גייסה אגרות חוב בבורסה באשראי לזמן ארוך. מדיניות החברה הינה להבטיח כי המזומן (או מסגרות מאושרות) המוחזק יספיק לכיסוי ההתחייבויות במועד פירעונן. על מנת להשיג מטרה זו הקבוצה שואפת להחזיק יתרות מזומנים (או קווי אשראי מתאימים), על מנת לענות על הדרישות החזויות, לתקופה של לפחות 90 ימים. בכוונת החברה שסיכונים נזילות הנובעים מניהול ההון החוזר של הקבוצה וכן מהוצאות המימון ומהחזרי הקרן של מכשירי החוב של החברה יהיו מובטחים כאמור. בנוסף, הקבוצה שואפת להקטין את סיכון הנזילות על ידי קיבוע שיעורי הריביות (ועל ידי כך את תזרימי המזומנים) בגין הלוואות לזמן ארוך.

ביאור 19 - מכשירים פיננסיים - שווי הוגן וניהול סיכונים (המשך):

לחברה קיימת תלות בלקוח עיקרי שהוא צד קשור.

לפרטים נוספים ראה ביאור 20.

סה"כ	שנה חמישית ואילך	שנה רביעית	שנה שלישית	שנה שניה	שנה ראשונה	ליום 31 בדצמבר 2023:
394,727	168,947	17,651	5,043	138,543	64,543	הלוואות מתאגידים בנקאיים
422,639	385,658	10,566	10,566	10,566	5,283	אגרות חוב
356	-	-	-	-	356	ספקים ונותני שירותים
15,296	-	-	-	-	15,296	זכאים ויתרות זכות
7,285	-	-	-	-	7,285	התחייבות בגין היטלים ואגרות
840,303	554,605	28,217	15,609	149,109	92,763	

סה"כ	שנה חמישית ואילך	שנה רביעית	שנה שלישית	שנה שניה	שנה ראשונה	ליום 31 בדצמבר 2022:
642,958	-	-	133,500	260,500	248,958	הלוואות מתאגידים בנקאיים
2,500	-	-	-	-	2,500	חלויות שוטפות של הלוואות
373	-	-	-	-	373	לזמן ארוך
7,412	-	-	-	-	7,412	ספקים ונותני שירותים
8,545	-	-	-	-	8,545	זכאים ויתרות זכות
						התחייבות בגין היטלים ואגרות
661,788	-	-	133,500	260,500	267,788	

ז. ניהול הון הקבוצה

מדיניות הקבוצה היא לשמור את יחס המינוף בטווח שבין 50%-65%.

ביאור 19 - מכשירים פיננסיים - שווי הוגן וניהול סיכונים (המשך):

ח. להלן סיווג הנכסים הפיננסיים והתחייבויות הפיננסיות בדוח על המצב הכספי לקבוצות המדידה של המכשירים הפיננסיים בהתאם ל-IFRS 9:

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
		נכסים פיננסיים בעלות מופחתת:
18,901	98,993	מזומנים ושווי מזומנים
1,570	773	לקוחות
969	1,338	צדדים קשורים
3,119	7,905	חייבים ויתרות חובה לזמן קצר ולזמן ארוך
24,559	109,009	
		נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:
-	75,486	ניירות ערך סחירים
24,559	184,495	סה"כ נכסים פיננסיים
		התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת:
373	356	ספקים ונותני שירותים
7,794	15,487	זכאים ויתרות זכות, לז"ק ולז"א
15,146	10,590	צדדים קשורים
248,958	59,500	אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן קצר
2,500	5,043	חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
-	5,283	חלויות שוטפות של אג"ח
394,000	330,173	אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך
-	411,186	אגרות חוב, נטו (כולל עלויות הנפקה)
8,545	7,285	התחייבות בגין היטלים ואגרות
677,316	844,903	
		התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח והפסד:
-	481	התחייבות פיננסית בשווי הוגן לזמן ארוך
677,316	845,384	סה"כ התחייבויות פיננסיות

ביאור 20 - שעבודים, התחייבויות תלויות, ערבויות והתקשרויות:**א. שיעבודים**

1. להבטחת חובות החברה לתאגיד בנקאי שיתרתם ליום 31 בדצמבר, 2023 הינם כ- 201.7 מיליוני ש"ח

א. החברה התחייבה כי לא תיצור שעבוד שוטף על כלל נכסיה וזכויותיה, הקיימים והעתידים, לטובת צד שלישי כלשהו להבטחת חובותיה כלפיו, אלא בהתקיים אחת מבין החלופות הבאות, בתנאים הקבועים בהסכם המימון:

(1) החברה תקבל מראש את הסכמת התאגיד הבנקאי בכתב.

ביאור 20 - שעבודים, התחייבויות תלויות, ערבויות והתקשרויות (המשך):

(2) החברה תיצור לטובת התאגיד הבנקאי בעת ובעונה אחת עם יצירת השעבוד השוטף לטובת אותו צד שלישי, שעבוד שוטף ובדרגה שווה, פרי פסו, ופרו ראטה בין התאגיד הבנקאי ובין הצד השלישי (לרבות בין כל צד נוסף אליו התחייבה ו/או תתחייב ליצירת שיעבוד כאמור), וזאת ללא כל צורך באישור התאגיד הבנקאי, להבטחת היתרה הבלתי מסולקת של החוב כלפי התאגיד הבנקאי. שעבוד זה יהיה בתוקף כל עוד האשראים לא נפרעו במלואם או עד שיבוטלו כל השעבודים השוטפים הכלליים כאמור שנוצרו לטובת הצד השלישי, לפי המוקדם.

ב. החברה התחייבה לא לבצע מכירה של רוב נכסי החברה (כהגדרתם בהסכם המימון) (למעט מכירה במהלך העסקים הרגיל של החברה ולמעט מכירה לתאגידים בשליטת החברה ו/או לתאגידים בשליטתם של אלה), במהלך תקופה של 12 חודשים רצופים ולמעט מכירה אשר תמורתה (בניכוי מיסים והוצאות) תשמש רק לביצוע עסקה או עסקאות לרכישת נכס או נכסים אחרים בתחום הנדל"ן או לביצוע השקעה או השקעות, בתחום פעילותה של החברה, על ידי החברה או חברה בת, במהלך תקופה של 12 חודשים העוקבים לאחר השלמת המכירה (למען הסר ספק, מובהר כי כל ההוצאות הקשורות בביצוע עסקאות או השקעות כאמור ייחשבו כשימוש לביצוע עסקה או השקעה כאמור), והכל למעט אם התקבלה לכך הסכמת התאגיד הבנקאי מראש.

ג. החברה התחייבה לא לבצע שינוי של עיקר פעילותה שהינה בתחום הנדל"ן בישראל (למעט בדרך של העברת פעילות בין ולתאגידים מאוחדים של החברה), כפי שהם היו במועד הסכם המימון, והכל מבלי לקבל לכך את הסכמת התאגיד הבנקאי מראש.

ד. החברה התחייבה למגבלה על ביצוע חלוקה (כהגדרת המונח בחוק החברות).

ה. החברה התחייבה לתוספת ריבית במקרה של ירידת דירוג ו/או חריגה מאמות המידה הפיננסיות.

ו. החברה התחייבה לאי ביצוע עסקאות בעלי שליטה במקרה של הפרת אמות המידה הפיננסיות.

ז. החברה התחייבות לאי העברת שליטה והכל בשינויים ובהתאמות להתחייבויות החברה לתאגיד בנקאי.

ח. החברה התחייבה כי בכל מקרה בו תתחייב כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') ו/או כל נושה שהעמיד אשראי בסך של 80 מיליון ש"ח ומעלה לעמוד ביחסים פיננסיים כלשהם, התאגיד הבנקאי יהיה רשאי להודיע לחברה בכל עת על הוספה של יחסים פיננסיים כאמור.

ט. החברה התחייבה לעילות מקובלות להעמדה לפירעון מיידי ובין היתר במקרים בהם החברה לא תעמוד בהתחייבויותיה על פי הסכם המימון.

החברה העמידה לטובת התאגיד הבנקאי, בין היתר, שעבוד קבוע, ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום, על כל זכויותיה של החברה על פי חלק מהסכמי

ביאור 20 - שעבודים, התחייבויות תלויות, ערבויות והתקשרויות (המשך):

שכירות של החברה עם "דלק" – חברת הדלק הישראלית בע"מ המשקפים שכ"ד שנתי בהיקף שלא יפחת מ-20 מיליון ש"ח (המהווים כ- 30% מסך ההכנסות המייצגות השנתיות של החברה (במאוחד וחלקה היחסי בחברות כלולות) מדמי שכירות).

לצורך כך, החברה נתנה הוראה בלתי חוזרת להעברת כל התקבולים בגין הסכמי השכירות ששועבדו כאמור לחשבון תקבולים בתאגיד הבנקאי.

2. החברה ואזורים שיעבדו את נכסיהן בצומת פת ובמסגר לתאגידים בנקאיים בתמורה לקבלת הלוואות בסך כולל של 386 מיליוני ש"ח ליום 31 בדצמבר, 2023 ושל 386 מיליוני ש"ח ליום 31 בדצמבר, 2022.

3. חברות אורחאן מי מגידו בע"מ וחברת מ. רוזנפלד שיעבדו כל אחת את כל נכסיהן תמורת הלוואות שקיבלו מתאגידים בנקאיים.

4. חברת פיתוח סער חתמה לאחר תאריך הדוח הסכם ליווי סגור להקמת מרכז מסחרי מול תאגיד בנקאי שבו התחייבה אף היא לשעבד את כל נכסיה.

ב. התחייבויות תלויות:

בשנת 2016 הוציאה המועצה המקומית מבשרת ציון שומת ארנונה רטרואקטיבית לשותפות הקסטל משנת 2014 בגין מבנה לא מאוכלס שעיקר בנייתו הושלמה אך ההליכים התכנוניים לקבלת היתר בניה מותאם לייעודו ולקבלת טופס 4 עדיין נמשכים. בעקבות עתירה מנהלית שהוגשה נפסק כי תחילה ימוצו כל ההליכים מול וועדת הערער לעניני ארנונה, ורק לאחר מכן במידה ולא יגיעו הצדדים להסכמה יפנו הצדדים לבית משפט.

החל שנת 2016 שותפות הקסטל והרשות המקומית נמצאים בדין ודברים מול וועדת ערער ובמקביל החלו בהליכים למשא ומתן בין הצדדים. להערכת יועציה המשפטיים של החברה, לאור סיכויי התביעה, חלקה של החברה בחבות הארנונה עומד על סכום מוערך של כ- 975 אלפי ש"ח, ולפיכך יצרה החברה בדוחותיה הכספיים הפרשה בסכום זה.

ג. ערבויות עיקריות:**ערבות לטובת תאגיד בנקאי להבטחת חובת חברת מ.רוזנפלד-**

החברה ואייל רוזנפלד, בעל מניות בחברת מ.רוזנפלד, חתמו כ"א על ערבות לטובת תאגיד בנקאי מוגבלת בסכום של 50% מחוב מ. רוזנפלד לתאגיד ולא יותר מסך של 10,000 אלפי ש"ח.

ערבות בנקאית לטובת עיריית תל אביב-

החברה ואזורים הוציאו באמצעות תאגיד בנקאי ערבות ביצוע לטובת עיריית תל אביב בסך כ- 192 אלפי ש"ח בק"ע הנכס במסגר.

ביאור 20 - שעבודים, התחייבויות תלויות, ערבויות והתקשרויות (המשך):**ד. התקשרויות:****(1) הסכם אופציה להקמת מתחם תדלוק במושב בצרה-**

ביום 3 בנובמבר 2022 החברה התקשרה בהסכם אופציה והסכם עקרונות לשיתוף פעולה עם מושב בצרה, שעניינו בחינת האפשרות להקים ולהפעיל מרכז מסחרי משולב בתחנת תדלוק, שירותים נלווים ושימושים נוספים בשטח הצמוד לאורך כביש 4, על כ- 7 דונם שטח עיקרי המצוי בחכירת המושב.

(2) פיתוח סער, אגודה שיתופית חקלאית בע"מ ("סער") -

ביום 10 במאי 2022, חתמה החברה עם קיבוץ סער, חברת ארזים מי מרום יזמות ובניה בע"מ ופיתוח סער אגודה שיתופית חקלאית בע"מ (להלן: "האגודה") על הסכם לרכישת יחידות השתתפות באגודה וזאת בדרך של פדיון על-ידי האגודה והקצאה לחבר חדש, כך שלאחר השלמת העסקה, החברה תהיה בעלת 1/3 מיחידות ההשתתפות באגודה, יחד עם החברים הקיימים, קיבוץ סער וחברת ארזים מי מרום יזמות ובניה בע"מ. רכישת יחידות ההשתתפות באגודה הינה בתמורה לסך של 10 מיליון ש"ח. לאגודה חוזה חכירה מהוון עם רשות מקרקעי ישראל עד לשנת 2051. על המקרקעין קיימת תחנת דלק וכן חנות נוחות. התחנה מופעלת על ידי מפעיל חיצוני תחנת המותג של דלק.

המקרקעין הינם בשטח של כ- 13.37 דונם וכוללים זכויות בניה של כ-4,000 מ"ר לבניית פרוייקט מסחרי.

(3) הסכם לרכישת יחידות השתתפות באגודה שיתופית חקלאית שדה בוקר בע"מ -

ביום 3 באוגוסט 2021 חתמה החברה על עסקה להקצאת 50.1% ממניות (שליטה משותפת) תיירות בוקר אגודה שיתופית חקלאית בע"מ ("תיירות בוקר") לחברה, כאשר קיבוץ שדה בוקר יחזיק ב- 49.9% ממניות תיירות בוקר, בתמורה להשקעה של 7 מיליון ש"ח בתיירות בוקר. ביום 27 באפריל 2023 הושלמה העסקה וההשקעה על סך 7 מיליון ש"ח הועברה לתיירות בוקר ביום 5 במאי 2023.

לאחר תאריך המאזן שילמה תיירות בוקר דמי היוון לרמ"י בסך 1,665 אלפי ש"ח וכן חתמה על הסכם פיתוח מול רמ"י בגין המגרש הצמוד לתחנת התדלוק.

(4) התקשרות להקצאת יחידות השתתפות ב"אתנחתא בשדה נחום אגש"ח בע"מ"

ביום 3 בינואר 2022 חתמה החברה על הסכם למיזם משותף שעניינו הקצאת 50.1% ממניות (שליטה משותפת) בתאגיד (להלן "אתנחתא") בשיתוף קיבוץ שדה נחום, וזאת בתמורה להשקעה של 8.3 מיליון ש"ח.

נכון למועד הדוח הכספי התנאים המתלים של העסקה טרם הושלמו ולפיכך טרם שולמה התמורה בעבור המניות.

(5) רכישת נכס ברחוב המסגר בתל אביב ע"י החברה ואזורים ראה ביאור 6(ב).

ביאור 21 - בעלי עניין וצדדים קשורים:**א. עסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין-**

בהמשך לאמור בביאור 1(ב), ועם השלמת הליך הפיצול מדלק ישראל נחתמו בין החברה לבין דלק ישראל מספר הסכמים בקשר השכרת ותפעול מתחמי התדלוק והמסחר ובין היתר התקשרו בהסכמי שכירות בקשר עם חלק ממתחמי התדלוק המופעלים על ידי דלק ישראל או מי מטעמה או שהינן צד להסכמים בעקבות הפיצול, כדלקמן:

1. 28 הסכמי שכירות נפרדים, לפיהם דלק ישראל שוכרת מהחברה או מחברות בת שלה, 28 מתחמי תדלוק הפרוסים ברחבי הארץ בהם החברה או חברות הבת כאמור הינן בעלות מלוא הזכויות ו/או זכאיות להירשם כבעלות מלוא הזכויות (להלן: "קבוצה א").

2. 7 הסכמי שכירות נפרדים לפיהם דלק ישראל שוכרת מהחברה או מחברות בת שלה 7 מתחמי תדלוק, כאשר הפעלת מתחמי התדלוק מבוצעת בפועל על ידי צד ג'. דלק ישראל וצד ג' קשורים בהסכמי הפעלה ואספקה (להלן: "קבוצה ב").

3. דלק ישראל והחברה הינן צד להתקשרויות ביחס למתחמי תדלוק המוחזקים על ידי החברה וצדדים שלישיים לרבות באמצעות תאגידיים (להלן: "קבוצה ג").

4. ביחס לשישה מתחמי תדלוק המוחזקים על ידי החברה או מי מטעמה וצדדים שלישיים כשותפים בנכס החברה ודלק ישראל התקשרו ביחס לחמישה מתחמי תדלוק, בכתבי הסבה (להלן: "קבוצה ג'1"). אחד מהחוזים כאמור הסתיים ביום 31 בדצמבר 2022 ובמקומו חתמה החברה ביחד עם צד שלישי חוזה שכירות חדש לתקופה ארוכה. חוזה נוסף כאמור הסתיים ביום 31 בינואר 2024 ובמקומו חתמה החברה ביחד עם צד שלישי חוזה שכירות חדש לתקופה ארוכה לאחר תאריך המאזן.

5. שמונה מתחמי תדלוק המוחזקים על ידי החברה וצדדים שלישיים באמצעות חברות או שותפויות ("חברות הנכס"), קיימים הסכמי שכירות בין דלק ישראל לבין כל חברת נכס (להלן: "קבוצה ג'2"). באחד ממתחמי התדלוק כאמור נחתם ביום 12 בינואר 2023 חוזה שכירות חדש לתקופה ארוכה ע"י חברת הנכס.

6. בהמשך לאמור החברה ודלק ישראל התקשרו ביום 18 באוגוסט 2021 בהסכם התחשבות כפי שעודכן ביום 6 באוקטובר 2021, אשר עניינו התחשבות בגין התמורה המגיעה לחברה מדלק ישראל בקשר עם הסכמי שכירות מסוימים ("תחנות הדלק שבהתחשבות" ו-"שכ"ד המשתנה", בהתאמה). בהתאם להסכם ההתחשבות, בתום כל שנה קלנדרית תבוצע התחשבות שנתית לקביעת שכ"ד משתנה שדלק ישראל תשלם לחברה ביחס להסכמי שכירות קבוצה א' בהתאם לפרמטרים שנקבעו בהסכם ההתחשבות ובין היתר סך מכירות דלקן בנזין, דלקן סולר, דלקים חופשיים וגז, במכפלת סכומים שנקבעו וכן סך תקבולים ממכירת חשמל לטעינת רכבים וסך מכירות קמעונאיות בחנויות מנטה ואיי תדלוק, במכפלת אחוזים שנקבעו בין הצדדים. חלק מסכומים אלה יוצמדו ל- 50% משינוי סל הוצאות השיווק של בנזין 95 אוקטון כפי שיפורסם על ידי מנהל הדלק והגז במשרד האנרגיה בהתאם למנגנון הצמדה שנקבע (להלן: "מנגנון הצמדה").

ביאור 21- בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך):

ביום 19 במרץ 2024 התקשרו החברה ודלק נכסים (לאחר קבלת אישור מוסדות החברה) בתוספת להסכם ההתחשבות ("התוספת להסכם ההתחשבות") לפיה נקבע בין היתר כי לגבי מנגנון ההתחשבות בגין שנת 2023 ואילך: (א) מנגנון ההצמדה יעודכן כך שחלק מהסכומים האמורים יוצמדו ל- 100% (חלף 50%) משינוי סל הוצאות השיוק של בנוי 95 אוקטן כפי שיפורסם על ידי מנהל הדלק והגז במשרד האנרגיה, כאשר נקבעה תקרה של 1.5 מיליון ש"ח ביחס להצמדה הנוספת של 50% כאמור ("מנגנון ההצמדה המעודכן"). (ב) סכום הזיכוי כאמור להלן יוגדל בסך של כ- 1.24 מיליון ש"ח.

בנוסף נקבעו התאמות לחישוב שכ"ד המשתנה, כך ששכ"ד המשתנה בגין קבוצה א' אותו תשלם דלק ישראל לחברה בכל שנה לא יעלה סך של כ- 34.07 מיליון ש"ח בתוספת 15% ולא יפחת מסך של כ- 34.07 מיליון ש"ח בהפחתת 15% ("שכ"ד המותאם"), כאשר משכ"ד המותאם יופחת סכום זיכוי (צמוד בהתאם למנגנון ההצמדה) שמגיע לדלק ישראל בגין חלק מתחנות הדלק שבהתחשבות ותחנות דלק נוספות אשר הינן תחנות המוחזקות על ידי החברה בשותפות עם צדדים שלישיים (אשר הינן חלק מקבוצה ג' כמפורט בסעיף 3 לעיל) ("תחנות ששותפות"), שסכומם המצטבר לשנה הינו בסך של כ- 10.2 מיליון ש"ח ובהתאם לתוספת להסכם ההתחשבות יעמוד על סך של כ- 11.46 מיליון ש"ח (צמוד בחלקו בהתאם למנגנון ההצמדה שנקבע בהסכם). הסכומים האמורים לעיל הינם במונחי בסיס ולפני הצמדה.

שכר הדירה המצטבר בפועל שתשלם דלק ישראל בכל שנה לחברה בגין תחנות הדלק שבהתחשבות שבקבוצה א' לאחר זיכוי בגין תחנות דלק של קבוצה א' לא יעלה על סך של כ- 34.1 מיליון ש"ח ולא יפחת מסך של כ- 23.9 מיליון ש"ח; ולאחר הזיכוי בגין תחנות התדלוק של קבוצה ג' (כולל בהתאם לתוספת להסכם ההתחשבות) (אך מבלי לקחת בחשבון את תשלום דמי השכירות בגין תחנות דלק של קבוצה ג') לא יעלה על סך של כ- 27.7 מיליון ש"ח ולא יפחת מסך של כ- 17.5 מיליון ש"ח. הסכומים האמורים לעיל הינם במונחי בסיס ולפני הצמדה.

לאור התוספת להסכם ההתחשבות ובהתייחס להפרשי הצמדה עד ליום 31.12.2023 שכר הדירה המצטבר בפועל שתשלם דלק ישראל בגין תחנות הדלק שבהתחשבות שבקבוצה א' לאחר זיכוי בגין תחנות דלק של קבוצה א' לא יעלה על סך של כ- 37.5 מיליון ש"ח ולא יפחת מסך של כ- 26.3 מיליון ש"ח; ולאחר הזיכוי בגין תחנות התדלוק של קבוצה ג' (אך מבלי לקחת בחשבון את תשלום דמי השכירות בגין תחנות דלק של קבוצה ג') לא יעלה על סך של כ- 30.8 מיליון ש"ח ולא יפחת מסך של כ- 19.6 מיליון ש"ח.

- א. תחנות הדלק שבהתחשבות אשר ימכרו או שדלק ישראל תפסיק את הפעלתן יוצאו מתוך מסגרת ההתחשבות כאמור לעיל ובהתאם לכך יופחת שכ"ד המשתנה (לרבות הפחתת
- ב. סכום הזיכוי לדלק ישראל לרבות לגבי תחנות ששותפות יהיה בתוקף עד לתום תקופת הסכמי השכירות והאופציות (ככל שימומשו) בהתאם להסכמים קבוצה א' וקבוצה ג'.
- ג. היתרה מורכבת מאומדן היוון הזיכויים שינתנו בעתיד בגין ההתחשבות עם החברה האחות. שיעור היוון בגין הזיכויים השונים כאמור לעיל נע בין 4% ל-7% לפרטים נוספים בדבר הזיכויים ראה לעיל.

7. בשנת 2023 נחתמו תוספות להסכם שכירות בין החברה וחברות כלולות (המשכירה) לבין דלק ישראל (השוכרת) ב-4 תחנות תדלוק. התוספות להסכם, מסדירות את דמי השכירות להם זכאית המשכירה עבור עמדת טעינה לרכבים חשמליים שתוקם על חשבון השוכרת או מי מטעמה במתחמי תחנות התדלוק. בהתאם להסכם, תשלם דלק ישראל למשכירה 50% מסך התקבולים להם היא תהיה זכאית מצד ג' שמפעיל בעבורה את עמדות הטעינה. דמי השכירות השנתיים המינימליים בכל תחנת תדלוק יהיו בסך 75 אלפי ש"ח. תשלומים אלו זהים להסכמים הקיימים בין המשכירה לשוכרת בהסכמים בינהן לגבי 28 תחנות תדלוק שבקבוצה א'.

8. עקב סיבה טכנית לא הוסבה לחברה הלוואה לזמן ארוך (בסך של כ- 55 מיליון ש"ח אשר נפרעת בתשלומים רבעוניים) שנטלה דלק ישראל מתאגיד בנקאי ושהייתה אמורה להיות מועברת לחברה במסגרת הפיצול והסבת ההתחייבויות מדלק ישראל לחברה. לאור האמור, החברה ודלק ישראל מבצעות התחשבות בכל רבעון על הפרשי הריביות הנובעים מהפער שבין סכום הריבית הקבועה לטווח ארוך, לבין סכום הריבית המשתנה לטווח קצר, אשר משלמת דלק ישראל למוסד הבנקאי בגין ההלוואה הנ"ל. בגין התקופה מיום 1 באפריל 2021 ועד ליום 31 בדצמבר 2021 החברה שילמה סך של כ- 532 אלפי ש"ח (בתוספת מע"מ) ובגין שנת 2022 שילמה החברה סך של כ- 94 אלפי ש"ח (בתוספת מע"מ). ובגין שנת 2023 חייבה החברה בסך של כ- 355 אלפי ש"ח (בתוספת מע"מ). תום תקופת פרעון ההלוואה נקבע ליום 25 בדצמבר 2023.

9. ביום 29 בנובמבר, 2020 נחתם חוזה העסקה בין דלק ישראל למנכ"ל החברה מר פליקס שופמן. החל ממועד הפיצול (1 באפריל 2021) מכהן מר שופמן כמנכ"ל החברה תוך שמירת רצף זכויותיו וכל זכויות דלק ישראל כלפי מר שופמן אשר הומחאו לחברה למעט חבויות עבר שקמו בגין תקופה שלפני מועד ההמחאה.

בעבור שירותיו בהיקף משרה מלאה של חמישה ימים בשבוע כמנכ"ל חברת דלק נכסים זכאי מר שופמן לשכר חודשי ברוטו של 79 אלפי ש"ח צמוד למדד ללא כל תמורה נוספת שעשויה ולחול בגין חוק שעות עבודה ומנוחה התשי"א 1951 (להלן: "חוק שעות עבודה"). כמו כן, מר שופמן זכאי לזכויות סוציאליות ותנאים נלווים נוספים, ובין היתר, העמדת רכב או תשלום החזקת רכב, הוצאות רכב, טלפון סלולארי, הפרשות לביטוח פנסיוני, קרן השתלמות וביטוח אובדן כושר עבודה, ימי חופשה (הניתנים לצבירה), דמי הבראה וימי מחלה. מר שופמן זכאי להחזר הוצאות הנדרשות למילוי תפקידו וזאת בהתאם למדיניות ונהלי החברה. בנוסף, מר שופמן זכאי להטבות נוספות שהחברה מעניקה מעת לעת בהתאם לנהלי החברה ובין היתר, סיבוס, שי לחג, השתלמויות וכו'.

כמו כן, במסגרת ההסכם שנקבע, מעבר למשכורת הבסיסית זכאי המנכ"ל למענק שנתי המותנה ביעדים ובתוצאות העסקיות של החברה כמופיע בהסכם. המענק המותנה לא יעלה על 6 פעמים הגמול הקבוע. בנוסף מר שופמן יהיה זכאי למענק המבוסס על השינוי בשווי מניותיה של החברה בבורסה (ככל שהנפקת מניות החברה תושלם).

על פי תיקון להסכם כפי שאושר ביום 23 בפברואר 2023, בעת ובכפוף להנפקת ניירות הערך של החברה לציבור, תפעל החברה לאימוצה ואישורה של תכנית תגמול לעובדים וכן לקבלת האישורים הנדרשים מרשויות המס על מנת שמר שופמן יהיה זכאי לקבל אופציות,

(לפי סעיף 102 לפקודת מס הכנסה) בהתאם לקבוע להלן: בכפוף לאימוץ תכנית תגמול יוקצו למר שופמן 113,486 אופציות לרכישת 113,486 מניות החברה במחיר מימוש של 36.33 ש"ח למניה.

בכפוף לתנאי תכנית אופציות שתקבע על ידי החברה (ככל שתקבע) תקופת ההבשלה הינה כדלקמן: (א) מנה ראשונה, בשיעור של כ- 50% מכלל האופציות תבשיל תוך 12 חודשים ממועד הנפקת ניירות הערך; (ב) מנה שנייה, בשיעור של כ- 25% מכלל האופציות תבשיל בתום 12 חודשים ממועד הבשלת המנה הראשונה; (ג) מנה שלישית, בשיעור של כ- 25% מכלל האופציות תבשיל בתום 24 חודשים ממועד הבשלת המנה הראשונה. כל מנה תהיה ניתנת למימוש למשך שנה מהמועד בו הבשילה, בכפוף להסקתו בפועל של המנהל בחברה במועד ההבשלה (למען הסר ספק תקופת ההסתגלות לא תיחשב כתקופה בה הועסק בפועל). האופציות, הקצאתן והבשלתן כפופים להוראות תכנית אופציות כאמור וכל יתר התנאים שיהיו קבועים בה למעט אם שונו בכתב הענקה אשר יוענק ולמעט ככל שיהיה בהם לסתור את הוראות הסכם העסקה

למועד הדוח הכספי החברה כללה בדוחותיה הכספיים הפרשה לבונוס בגין חלקו של מר שופמן בסך של 511 אלפי ש"ח.

10. ביום 14 בנובמבר, 2021 החלה העסקתו בחברה של סמנכ"ל מימון ושוקי ההון. הסמנכ"ל יועסק הן בחברה, הן בלהב אנרגיה ירוקה בע"מ והן בדלק ישראל לתקופה של עד 3 שנים בהיקף של 1/3 משרה בכל אחת מהחברות בהתאם לתנאים שנקבעו.

כמו כן, במסגרת תנאי העסקתו, מעבר לתשלום זכאי הסמנכ"ל למענק שנתי המותנה ביעדים ובתוצאות העסקיות של החברה כמופיע בהסכם. המענק המותנה לא יעלה על 4 פעמים הגמול הקבוע. בנוסף, הסמנכ"ל יהיה זכאי למענק המבוסס על השינוי בשווי מניותיה של החברה בבורסה (ככל שהנפקת מניות החברה תושלם) בגובה של עד שתי משכורות. עוד נקבע כי הסמנכ"ל יהיה זכאי להענקה של כתבי אופציה לשליש אחוז מהון המניות המונפק של החברה בכפוף לכך שמניות החברה יונפקו לציבור, בתוספת מימוש לכל כתב אופציה, אשר יהיה שווה לתוצאת החילוק של: (א) שווי ההון העצמי של החברה כפי שהופיע בדוחות הכספיים של החברה ליום 30 בספטמבר, 2021 בתוספת 15%. (ב) הון המניות המונפק של החברה ערב השלמת הנפקת החברה.

כתבי האופציה יבשילו בשלושה מועדים. מנה ראשונה (25% מכתבי האופציה) בתום שנתיים ממועד ההנפקה, מנה שנייה (25% מכתבי האופציה) בתום שנתיים ממועד ההנפקה, מנה שלישית (25% מכתבי האופציה) בתום שלוש שנים ממועד ההנפקה, מנה רביעית (25% מכתבי האופציה) בתום 4 שנים ממועד ההנפקה. כל מנה ניתנת למימוש עד שנה ממועד הבשלתה.

11. ליו"ר החברה אשר הינו סגן יו"ר בלהב שהינה מבעלי השליטה בחברה, אושרו דמי ניהול חודשיים בסכום של כ- 60 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ צמוד למדד כנגד שירותי יו"ר פעיל באמצעות חשבונית מס לחברה שבבעלותו. דמי הניהול אושרו לתקופה של 3 שנים אשר תחילתה ביום 1 בינואר 2022.

12. תלות בלקוח עיקרי-

כאמור בביאור 16, לחברה יש תלות בדלק ישראל כשוכרת מרכזית של החברה. להפסקת התקשרות עם דלק ישראל ו/או להפסקת תשלום דמי השכירות (או חלק מהותי מהם) המתקבלים מתחנות התדלוק בהקשר זה עשויה להיות השפעה שלילית על תוצאות החברה.

13. גמול דירקטורים לגברת כרמית אלרואי שרון-

לדירקטורית גב' כרמית אלרואי שרון אשר הינה ביתו של בעל השליטה בקבוצת דלק אשר עשויה להיחשב כבעלת שליטה בחברה, אושר גמול דירקטורים בסכום של 5,000 ש"ח בתוספת מע"מ לחודש וזאת החל מיום 1 באפריל 2021.

14. הסכם מסגרת לפרויקטים סולאריים-

ביום 3 במאי 2021, חתמה החברה עם להב אנרגיה ירוקה בע"מ, חברה בשליטה של להב (להלן: "להב אנרגיה ירוקה"), הסכם מסגרת לפרויקטים סולאריים.

ביום 22 באוגוסט 2021, חתמו החברה ולהב אנרגיה ירוקה, תוספת להסכם, עם להב אנרגיה פרויקטים בע"מ, חברה בשליטה של להב (להלן: "להב אנרגיה").

לפי ההסכם, החברה תעניק ללהב אנרגיה זכות בלעדית להשתמש בגנות מבנים המצויים בתחנות הדלק שבבעלותה, לצורך הקמה ותפעול של מתקנים סולאריים על הגנות, לתקופה של 24 שנים ו-11 חודשים.

בגין הענקת זכות השימוש בגג המבנה ללהב אנרגיה, החברה תהיה זכאית לתמורה שנתית בשיעור של 50% מהתקבולים שיתקבלו מחברת החשמל בגין החשמל המיוצר במתקן.

הבעלות במתקן הינם של להב אנרגיה והיא תהיה האחראית הבלעדית על ביצוע כל הפעולות הנדרשות לצורך קבלת כלל האישורים וההיתרים הנדרשים וביצוע עבודות הקמת המתקן, על חשבונה. להב אנרגיה תהיה רשאית לשעבד את המתקן, את התקבולים ואת זכויותיה, לטובת גורם מממן לשם קבלת מימון לצורך הקמה והפעלה של המתקן ובתנאי שלא יפגעו זכויות החברה שעל פי הסכם השימוש להב אנרגיה מתחייבת שלא תבצע שינויים בגנות המבנים שיש בהן כדי לפגוע בפעילות השוטפת של החברה.

החברה רשאית להעביר, להמחות ולמכור את זכויותיה במקרקעין ו/או במבנה לצד ג' כלשהו, בכפוף לשמירת מלוא זכויותיה של להב אנרגיה על פי הסכם השימוש.

על החברה לפעול, ביחס לתחנות התדלוק אשר מוחזקות על ידיה במישרין או בעקיפין יחד עם שותפים נוספים ("השותפים"), בשיתוף פעולה עם להב אנרגיה על מנת לקבל את הסכמת השותפים מראש ככל שנדרש, לצורך התקשרות בהסכמי שימוש ו/או על מנת שיתקשרו אף הם בהסכם השימוש ככל שהדבר נדרש על פי דין או על פי הסכם. נכון למועד פרסום הדוח הכספי, החברה ו/או חברות בנות שלה ו/או חברות כלולות שלה התקשרו עם להב אנרגיה ב-34 הסכמי שימוש בהספק כולל של 1,678 קו"ט"ש.

נכון למועד פרסום הדוח הכספי, חוברו למערכת החשמל 24 מתקנים סולאריים, בהספק כולל של כ-1,200 קו"ט"ש. להערכת החברה ההכנסה השנתית מכל מתקן כאמור לא מהווה הכנסה מהותית לחברה.

יצוין כי בנוסף חברה בה מחזיקה החברה ב- 50% מהון מניותיה התקשרה בהסכם עם להב אנרגיה להקמת מתקן סולארי (שלא במסגרת הסכמי השימוש כאמור) בהספק של כ- 330 קווט"ש ולפי שכר דירה בסך של 45% מהכנסות החשמל, אשר חובר לחברת החשמל.

15. הסכם עמלת טיפול במכירת נכס בניר צבי-

ביום 31 במרץ 2022 חתמה החברה עם דלק ישראל על הסכם לטיפול במכירת זכויותיה של דלק ישראל בנכס בניר צבי. החברה מדווחת כי דלק ישראל חתמה על הסכם למכירת זכויות בנכס לפיה החברה תהיה זכאית ל-50% מהתמורה נטו המגיעה לדלק ישראל בגמר כל התנאים המתלים בעסקה ותשלום התמורה, חלקה של החברה מוערך בכ-75 אלף ש"ח.

ב. תגמול עבור נושאי משרה בחברה-

לתקופה מיום 1 באפריל ועד 2021 ליום 31 בדצמבר 2021	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 אלפי ש"ח	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	מספר המקבלים בשנת 2023	
3,160	4,772	3,967	3	שכר והטבות נושאי משרה אשר מועסקים בחברה
-	899	1,007	5	שכר דירקטורים שאינם מועסקים בחברה או מטעמה

ג. תגמול לבעלי עניין-

להלן פירוט התגמול שהעניקו החברה וחברות בנות לבעלי עניין ולמי שלבעל שליטה יש עניין אישי בהתקשרות עמו:

לתקופה מיום 1 באפריל ועד 2021 ליום 31 בדצמבר 2021	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 אלפי ש"ח	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	
35	246	309	בעלי עניין המועסקים בחברה או מטעמה

ד. עסקאות זניחות:

ביום 26 במאי 2022 אישר דירקטוריון החברה נוהל עסקאות זניחות במטרה לסייע בסיווג עסקאות עם נושאי משרה, בעלי עניין או בעלי שליטה בחברה ("עסקאות בעלי עניין"), כעסקאות זניחות. נוהל זה ישמש גם לצורך בחינת היקף הגילוי בדוחות תקופתיים ובתשקיפים של החברה לגבי עסקה עם בעל שליטה או שלבעל שליטה יש באישורה עניין אישי.

עסקת בעל עניין תסווג כעסקה זניחה, ככל שיתקיימו בה התנאים הבאים:
בהיעדר שיקולים איכותיים מיוחדים העולים מכלל נסיבות העניין, עסקה שאינה עסקה חריגה תיחשב כ"עסקה זניחה" אם יתקיימו בה התנאים הבאים:

(1) העסקה מבוצעת במהלך העסקים הרגיל של החברה. עסקאות במהלך העסקים הרגיל של החברה עשויות להיות בין היתר, רכישת נכסים, שכירות ו/או הפעלת מתחמי תדלוק, מתן/קבלת שירותים נלווים לשכירות והפעלת מתחמים (כגון שירותי ניהול, חשבונות, מחשוב, בינוי ותכנון), שיפוז נכסים/מתחמי תדלוק, הנחות לעובדים וכדומה;

(2) העסקה מתבצעת בתנאי שוק - תנאי השוק ניתנים לבחינה בין היתר באמצעות אחד או יותר מהפרמטרים הבאים: (א) ביחס לעסקאות דומות ככל האפשר מאותו סוג שהחברה מתקשרת בהן שאינן עסקאות עם בעל שליטה; (ב) העסקה הינה בתנאים דומים או טובים יותר על-פי ניסיון קודם של החברה מעסקאות שביצעה עם צדדים שלישיים או הצעות שקיבלה מצדדים שלישיים במהלך 36 החודשים שקדמו לעסקה הנדונה; (ג) עסקה שתנאיה נקבעו בהתאם למחירון מקובל או מוסכם עם צדדים שלישיים או בהתאם למכרז או בהתאם להנחות מקובלות הניתנות בתחום הפעילות ביחס לצדדים שלישיים; (ד) הסכם שכירות עם צד שלישי שהוסב לדלק נכסים או הסכם שכירות שהחברה התקשרה עם דלק ישראל ביחד עם צד שלישי או הסכם שאינו שונה מהותית מהתנאים שנקבעו בהסכם מקבוצה א' או ב', ייחשבו כהסכמים בתנאי שוק; (ה) הטבות הניתנות לכלל עובדי החברה.

(3) היקף העסקה או השפעתה של העסקה, אינו עולה על הפרמטר הכספי הרלוונטי (הכנסות/הוצאות/נכסים/רווח) בשיעור של מעל 2%. כאשר מדובר בעסקאות שהינן רב שנתיות, בדיקת זניחות העסקה תיערך על בסיס שנתי. כלומר, הסכום שיובא בחשבון לצורך בדיקת העמידה באמת המידה הרלוונטית יהיה סכום העסקה המצטבר לשנה בממוצע על-פני תקופת ההתקשרות. הליך הבחינה השוטפת של העסקאות ייעשה על ידי מנהל הכספים של החברה. אחת לשנה יובאו עסקאות הזניחות שבוצעו לבחינת ועדת הביקורת של החברה.

מובהר, כי נוהל עסקאות זניחות כאמור עשוי להשתנות מעת לעת בהתאם להחלטת ועדת הביקורת של החברה.

בהתאם לנוהל עסקאות זניחות, החברה התקשרה במהלך השנה בעסקאות זניחות ובין היתר, בהסכמי שכירות והפעלה חדשים, בתוספות להסכמי שכירות והפעלה, בהארכת הסכמי שכירות והפעלה, תוספות להסכמי שכירות לעמדות טעינה חשמליות בתחנות תדלוק, עדכון הסכמי שכירות להפחתת תוספות פדיון בנוגע למכרזי דלקנים שדלק ישראל זכתה, במתן הנחות לשוכרים, השתתפות בעלות עבודות במתחמי התדלוק, תשלום דמי ניהול עבור הוצאות בסכום הנמוך מדמי הניהול שהחברה מקבלת מהשוכר, עדכון דמי שכירות לצורך התקשרות חברה כלולה בהסכם שכירות עם צד שלישי.

ביאור 22 - אירועים מהותיים לאחר מועד הדוח על המצב הכספי:

לאחר תאריך המאזן, ביום 19 במרץ 2024 התקשרו החברה ודלק ישראל, בתיקון להסכם ההתחשבות לפרטים נוספים ראה ביאור 21(א)(6).

דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ

מידע כספי נפרד

ליום 31 בדצמבר 2023

דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ

מידע כספי נפרד

ליום 31 בדצמבר 2023

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח מיוחד של רואי החשבון המבקר
3	סכומי הנכסים, ההתחייבויות וההון המיוחסים לחברה עצמה כתברה אם
4	סכומי הכנסות והוצאות המיוחסים לחברה עצמה כתברה אם
5	סכומי תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה עצמה כתברה אם
6-10	מידע מהותי נוסף המתייחס לחברה עצמה כתברה אם

**דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ על מידע כספי נפרד לפי תקנה 9'ג'
לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970**

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9'ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ (להלן: "החברה") לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022 ואת הדוחות על רווח או הפסד ורווח כולל אחר ותזרימי המזומנים לכל אחת משתי השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 ולתקופה מיום 1 באפריל 2021 (מועד תחילת פעילות החברה) ועד ליום 31 בדצמבר 2021. המידע הכספי הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על המידע הכספי הנפרד בהתבסס על ביקורתנו.

הנתונים הכלולים במידע הכספי הנפרד והמתייחסים ליתרה בגין חברות מוחזקות, נטו, ולרווח (הפסד) בגין חברות מוחזקות, נטו, מבוססים על דוחות כספיים שחלקם בוקרו על-ידי רואי-חשבון אחרים.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל. על פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין במידע הכספי הנפרד הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובפרטים הכלולים במידע הכספי הנפרד. ביקורת כוללת גם בחינה של הכללים החשבונאיים שישמשו בעריכת המידע הכספי הנפרד ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה של המידע הכספי הנפרד. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, המידע הכספי הנפרד ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 9'ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

זיו האפט
רואי חשבון

תל-אביב, 19 במרץ, 2024

ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 31 בדצמבר 2023		
אלפי ש"ח		באור	
			נכסים
			נכסים שוטפים:
18,337	94,072	2	מזומנים ושווי מזומנים
-	75,486		ניירות ערך סחירים
1,427	704		לקוחות
2,039	6,483		חייבים ויתרות חובה
629	1,400		צדדים קשורים
22,432	178,145		סה"כ נכסים שוטפים
			נכסים שאינם שוטפים:
994,868	1,070,630		נדל"ן להשקעה
1,067	1,341		רכוש קבוע
142,949	152,231		מלאי מקרקעין
271,589	283,158		השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
770	770		חייבים אחרים לזמן ארוך
1,411,243	1,508,130		סה"כ נכסים שאינם שוטפים
1,433,675	1,686,275		סה"כ נכסים
			התחייבויות
			התחייבויות שוטפות:
248,958	59,500		אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן קצר
2,500	5,043		חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
-	5,283		חלויות שוטפות אג"ח
361	348		ספקים ונותני שירותים
6,698	15,175		זכאים ויתרות זכות
8,545	7,285		התחייבות בגין היטלים ואגרות
19,369	8,912		צדדים קשורים
286,431	101,546		סה"כ התחייבויות שוטפות
			התחייבויות שאינן שוטפות:
394,000	330,173		אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך
35,442	28,194		יתרת זכות נדחית מעסקה עם חברה תחת אותה שליטה
-	481		התחייבות פיננסית בשווי הוגן לזמן ארוך
-	411,186		אגרות חוב, נטו
382	191		זכאים אחרים לזמן ארוך
32,464	46,692	4	מסים נדחים
462,288	816,917		סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות
748,719	918,463		סה"כ התחייבויות
			הון המיוחס לחברה עצמה כחברה אם:
11,349	11,733		הון מניות
-	23,375		פרמיה
470,920	470,920		קרן הון בגין עסקאות עם בעל שליטה
202,687	261,784		רווח נצבר
684,956	767,812		סה"כ הון
1,433,675	1,686,275		סה"כ התחייבויות והון
יוסף פרידמן סמנכ"ל כספים	פליקס שופמן מנכ"ל	הלל (איליק) רוזנסקי יו"ר דירקטוריון	19 במרץ, 2024 תאריך אישור הדוחות הכספיים

המידע המהותי הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהמידע הכספי הנפרד.

לתקופה מיום 1 באפריל 2021 ועד ליום 31 בדצמבר 2021	לתקופה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לתקופה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	באור	
אלפי ש"ח				
29,064	45,082	49,125		הכנסות משכירות ואחרות
(450)	(1,061)	(899)		הוצאות תפעול נכסים
28,614	44,021	48,226		
-	(705)	-		ירידת ערך מלאי מקרקעין
28,614	43,316	48,226		רווח גולמי
100,331	49,011	70,057		עליית ערך נדל"ן להשקעה
(7,023)	(11,287)	(11,101)		הוצאות הנהלה וכלליות
(1,168)	(287)	782		הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
41,669	35,411	22,182		חלק הקבוצה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת
162,423	116,164	130,146		השווי המאזני
				רווח תפעולי
(11,397)	(17,343)	(42,777)		הוצאות מימון
1,772	3,427	9,916		הכנסות מימון
(9,625)	(13,916)	(32,861)		הוצאות מימון, נטו
152,798	102,248	97,285		רווח לפני מיסים על הכנסה
(25,801)	(14,468)	(13,188)	4	מיסים על הכנסה
126,997	87,780	84,097		רווח נקי וכולל המיוחס לחברה עצמה כחברה אם

המידע המהותי הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהמידע הכספי הנפרד.

לתקופה מיום 1 באפריל ועד 2021 ליום 31 בדצמבר 2021	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	
אלפי ש"ח			
126,997	87,780	84,097	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
			רווח נקי
			התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:
			<u>התאמות לסעיפי רווח והפסד:</u>
			פחת והפחתות
			הפסד ממימוש רכוש קבוע
41	177	224	עליה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה
-	11	-	ירידת ערך מלאי מקרקעין
(100,331)	(49,011)	(70,057)	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
-	705	-	דיבידנדים שהתקבלו מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(41,669)	(35,411)	(22,182)	שערוך אגרות חוב ואחרים ושינוי בריבית שנצברה
1,000	2,350	5,218	שערוך הלוואות לחברות מוחזקות ושינוי בריבית שנצברה
-	-	9,616	שערוך ניירות ערך סחירים
-	-	(159)	הוצאות אחרות
-	-	(1,070)	ירידת ערך השקעות
-	-	(1,538)	הוצאות מימון מהלוואות שניתנו, נטו
5,155	-	-	תנועה במיסים נדחים, נטו
358	1,456	4,771	
21,904	10,560	14,228	
(113,542)	(69,163)	(60,949)	
			<u>שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:</u>
			קיטון (גידול) בלקוחות
(477)	(950)	724	קיטון (גידול) בצדדים קשורים
8,485	5,094	(571)	עליה במלאי מקרקעין
(80,933)	(62,721)	(9,282)	קיטון (גידול) בחייבים ויתרות חובה
147	7,787	(5,366)	גידול (קיטון) בספקים ונותני שירותים
101	180	(13)	גידול (קיטון) בזכאים ויתרות זכות
7,398	(11,435)	(2,167)	
(65,279)	(62,045)	(16,675)	
(51,824)	(43,428)	6,473	מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת
			תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
			השקעה בחברות בנות
-	(11,581)	-	פירעון הלוואות מחברות בנות
-	12,750	13,888	העמדת הלוואות לחברות בנות
-	(896)	(2,931)	רכישת חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
-	(10,068)	(7,000)	רכישת רכוש קבוע
(606)	(690)	(497)	השקעה בנדל"ן להשקעה
(68,120)	(95,322)	(13,452)	פירעון (מתן) הלוואה לאחרים
(740)	496	-	השקעה בניירות ערך סחירים
-	-	(74,416)	פירעון (השקעה) בפיקדון משועבד
(253)	253	-	
(69,719)	(105,058)	(84,408)	מזומנים נטו שימשו לפעילות השקעה
			תזרימי מזומנים מפעילות מימון
(434,970)	-	(6,831)	פירעון הלוואה מצדדים קשורים
74,970	3,449	766	קבלת הלוואה מצדדים קשורים
-	-	(25,000)	תשלום דיבידנד
-	-	412,669	הנפקת אגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה
-	-	24,525	הנפקת מניות ונגזרים
438,000	(391,000)	(248,958)	קבלה (פירעון) באשראי מתאגידים בנקאיים לזמן קצר
-	(6,500)	(203,501)	פירעון הלוואה מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך
59,500	543,500	200,000	קבלת הלוואה מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך
137,500	149,449	153,670	מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון

לתקופה מיום 1 באפריל 2021 ועד ליום 31 בדצמבר 2021	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023
אלפי ש"ח		
15,957	963	75,735
1,417	17,374	18,337
<u>17,374</u>	<u>18,337</u>	<u>94,072</u>
4,842	17,544	38,165
192	736	6,339
<u>3,393</u>	<u>4,731</u>	<u>4,410</u>

עלייה במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

מידע נוסף על תזרימי המזומנים:

ריבית ששולמה

ריבית שהתקבלה

מס הכנסה ששולם

המידע המהותי הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהמידע הכספי הנפרד.

באור 1: כללי

- א. המידע הכספי הנפרד של דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ (להלן: "החברה") כולל נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, המיוחסים לחברה עצמה כתברה אם, וערוך בהתאם לנדרש בתקנה 9 ולתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.
- המדיניות החשבונאית שיושמה במידע הכספי הנפרד זהה למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 2 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023 בכפוף לאמור בסעיף זה ולמפורט בסעיף ב' להלן.
- ב. הטיפול בעסקאות בין חברתיות:
1. במידע הכספי הנפרד הוכרו ונמדדו עסקאות בין החברה לבין חברות בנות, אשר בוטלו בדוחות הכספיים המאוחדים. ההכרה והמדידה נעשתה בהתאם לעקרונות ההכרה והמדידה שנקבעו בתקני דיווח כספי בינלאומיים כך שעסקאות אלו טופלו כעסקאות שבוצעו מול צדדים שלישיים.
 2. בדוחות הכלולים במידע הכספי הנפרד הוצגו יתרות בין חברתיות והכנסות והוצאות בגין עסקאות בין חברתיות, שבוטלו במסגרת הדוחות הכספיים המאוחדים, בנפרד, מה"יתרה בגין חברות מוחזקות, נטו", "רווח (הפסד) בגין חברות מוחזקות, נטו", ו"רווח (הפסד) כולל אחר בגין חברות מוחזקות, נטו" באופן שההון המיוחס לבעלי זכויות הוניות בחברה, שהרווח (הפסד) לתקופה המיוחס לבעלי זכויות הוניות בחברה וסך הכל רווח (הפסד) כולל לתקופה המיוחס לבעלי זכויות הוניות בחברה על בסיס הדוחות המאוחדים של החברה, הינם זהים, בהתאמה, להון המיוחס לחברה עצמה כתברה אם, לרווח (הפסד) לתקופה מיוחס לחברה עצמה כתברה אם ולסך הכל רווח (הפסד) כולל לתקופה המיוחס לחברה עצמה כתברה אם על בסיס המידע הכספי הנפרד של החברה.
 3. במסגרת סכומי תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה עצמה כתברה אם מוצגים תזרימי המזומנים, נטו, בגין עסקאות עם חברות מאוחדות במסגרת פעילות שוטפת, פעילות השקעה או פעילות מימון, בהתאם לרלוונטיות.
 4. האמור לעיל לא יחול על עסקאות שביצעה החברה עם צדדים שלישיים בהקשר עם חברות מאוחדות.

באור 2: מזומנים ושווי מזומנים

31 בדצמבר 2022	31 בדצמבר 2023
אלפי ש"ח	
18,337	801
-	93,271
18,337	94,072

בקופה ובבנקים
פיקדונות
סה"כ

באור 3: מכשירים פיננסיים - שווי הוגן וניהול סיכונים

א. טכניקות הערכה ונתונים ששימשו במדידות שווי הוגן ברמות 1-3:

מכשירים פיננסיים שהוכרו בדוח על המצב הכספי

31 בדצמבר 2023					נכסים פיננסיים הלוואות לאחרים
ערך בספרים	שווי הוגן				
	סה"כ	רמה 3 אלפי ש"ח	רמה 2	רמה 1	
770	770	770	-	-	
770	770	770	-	-	

31 בדצמבר 2022					נכסים פיננסיים הלוואות לאחרים
ערך בספרים	שווי הוגן				
	סה"כ	רמה 3 אלפי ש"ח	רמה 2	רמה 1	
770	770	770	-	-	
770	770	770	-	-	

ב. הטבלה שלהלן מפרטת את הערך בספרים והשווי ההוגן של קבוצת מכשירים פיננסיים, המוצגים בדוחות הכספיים, שלא על פי שווים ההוגן:

שווי הוגן	ערך בספרים	
ליום 31 בדצמבר 2023		
אלפי ש"ח		
204,803	204,991	הלוואות לזמן ארוך בריבית קבועה (*)
434,567	427,313	אגרות חוב סחירות (*)
639,371	632,304	סה"כ

(*) כולל ריבית לשלם.

(**) ההתחייבויות הפיננסיות בספרים לשנת 2022 היו זהות לשווין ההוגן.

ג. סיכון נזילות

החברה העמידה את מרבית הלוואות שקיבלה מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך. החברה גייסה אגרות חוב בבורסה ופרעה את מרבית האשראי מתאגידים בנקאיים (למעט האשראי שהועמד לאזורים ולחברה לתקופת גישור של עד 3 שנים). כמו כן הועמדה לחברה הלוואה מתאגיד בנקאי לזמן ארוך. מדיניות החברה הינה להבטיח כי המזומן (או מסגרות מאושרות) המוחזק יספיק לכיסוי ההתחייבויות במועד פירעון. על מנת להשיג מטרה זו הקבוצה שואפת להחזיק יתרות מזומנים (או קווי אשראי מתאימים), על מנת לענות על הדרישות החזיויות, לתקופה של לפחות 90 ימים. בכוונת החברה שסיכונים נזילות הנובעים מניהול ההון החוזר של הקבוצה וכן מהוצאות המימון ומהחזרי הקרן של מכשירי החוב של החברה יהיו מובטחים כאמור. בנוסף, החברה שואפת להקטין את סיכון הנזילות על ידי קיבוע שיעורי הריביות (ועל ידי כך את תזרימי המזומנים) בגין הלוואות לזמן ארוך.

באור 3: מכשירים פיננסיים - שווי הוגן וניהול סיכונים (המשך):

להלן ניתוח מועדי הפירעון החוזיים של התחייבויות פיננסיות כולל ריבית בהתבסס, על ערכים נקובים לסילוק לתאריך המאזן:

ס"ה כ	שנה חמישית ואילך	שנה רביעית	שנה שלישית	שנה שניה	שנה ראשונה	ליום 31 בדצמבר 2023:
394,727	168,947	17,651	5,043	138,543	64,543	הלוואות מתאגידים בנקאיים
422,639	385,658	10,566	10,566	10,566	5,283	אגרות חוב
348	-	-	-	-	348	ספקים ונותני שירותים
15,175	-	-	-	-	15,175	זכאים ויתרות זכות
7,285	-	-	-	-	7,285	התחייבות בגין היטלים ואגרות
<u>840,174</u>	<u>554,605</u>	<u>28,217</u>	<u>15,609</u>	<u>149,109</u>	<u>92,634</u>	

ס"ה כ	שנה חמישית ואילך	שנה רביעית	שנה שלישית	שנה שניה	שנה ראשונה	ליום 31 בדצמבר 2022:
645,458	-	-	133,500	260,500	251,458	הלוואות מתאגידים בנקאיים
361	-	-	-	-	361	ספקים ונותני שירותים
6,698	-	-	-	-	6,698	זכאים ויתרות זכות
8,545	-	-	-	-	8,545	התחייבות בגין היטלים ואגרות
<u>661,062</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>133,500</u>	<u>260,500</u>	<u>267,062</u>	

באור 4: מיסים על הכנסה

א. הרכב יתרת מיסים נדחים, נטו

31 בדצמבר 2023	תנועה שהוכרה ברווח או הפסד אלפי ש"ח	31 בדצמבר 2022
224	40	184
1,185	-	1,185
21	21	-
28	(1)	29
<u>(48,150)</u>	<u>(14,288)</u>	<u>(33,862)</u>
<u>(46,692)</u>	<u>(14,228)</u>	<u>(32,464)</u>
<u>46,692</u>		<u>32,464</u>

מיסים נדחים בגין:
 הפרשה לתביעות
 ירידת ערך הלוואות
 הפרשה לחובות מסופקים
 חופשה והבראה
 נדלין להשקעה

הצגה בדוח על המצב הכספי:
 התחייבויות מיסים נדחים

באור 4: מיסים על הכנסה (המשך):

ב. הרכב הוצאות מיסים על הכנסה

לתקופה שהחלה ביום 1 באפריל

2021	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023
3,897	3,908	(1,040)
21,904	10,560	14,228
25,801	14,468	13,188

מיסים שוטפים

מיסים נדחים

סה"כ

ג. שיעור המס החל על החברה

שיעורי המס החל על החברה הינו 23%.

באור 5: מכלול הקשרים, ההתקשרויות, ההלוואות, ההשקעות והעסקאות המהותיות הקיימים בין החברה לבין חברות קשורות:

א. שיעבודים:

חברות הבנות שיעבדו את כל חוזי השכירות שלהם מול דלק ישראל ללא הגבלה בסכום לטובת תאגידי בנקאיים להבטחת חובות החברה. במהלך 2023, פרעה החברה את אשראי זה והשיעבודים שהוזכרו לעיל בוטלו.

א. יתרות עם חברות קשורות

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
629	1,400
(19,369)	(8,908)
76,052	64,742

צדדים קשורים לזמן קצר (1)
צדדים קשורים לזמן קצר (2)
הלוואות שניתנו לחברות בנות וכלולות (3)

1. היתרה כוללת יתרות חו"ז שוטפות עם חברות כלולות.

2. חברת בת העמידה לחברה מסגרת אשראי בהיקף של עד 10,000 אלפי ש"ח הנושאת ריבית בגובה ריבית 3 (י) לפקודת מס הכנסה בשנת 2022 הריבית היתה 2.42% ובשנת 2023 – 2.9%. גובה המסגרת המנוצלת נכון ל-31 בדצמבר 2022 הינה 5,951 אלפי ש"ח.

במהלך ספטמבר 2023, פרעה החברה את ההלוואה לחברה הבת.

בנוסף, היתרות כוללות סך של 8,908 אלפי ש"ח בגין יתרות שוטפות מול דלק ישראל.

3. היתרה כוללת הלוואות שניתנו לחברות בנות וכלולות בסך של 64,742 אלפי ש"ח ו-76,052 אלפי ש"ח לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022 בהתאמה.

ההלוואות נושאות ריבית בשיעורים שונים בגובה שלא פוחת מריבית 3 (י) לפקודת מס הכנסה.

באור 5: מכלול הקשרים, ההתקשרויות, ההלוואות, השקעות והעסקאות המהותיות הקיימים בין החברה לבין חברות קשורות (המשך):

כמו כן, היתרה כוללת הפסד מירידת ערך הלוואות שניתנו לחברות כלולות בסך כולל של 5,155 אלפי ש"ח.

ב. עסקאות עם חברות קשורות

לתקופה שהחלה ביום 1 באפריל 2021 והסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	
25,545	34,445	36,252	הכנסות משכירות (4)
6,805	579	117	הוצאות מימון (3)
1,578	3,187	2,509	הכנסות מימון (3)

4. היתרה כוללת הכנסות שכירות שהתקבלו בחברה בעיקר מדלק ישראל עבור שכירות בתחנות הדלק.



פרק ד'
פרטים נוספים
על התאגיד



תקנה 10א' תמצית דוחות רווח והפסד רבעוניים

לפרטים אודות תמצית דוחות רווח והפסד לפי פילוח רבעוני ראו סעיף 3.2 בפרק ב' – דוח דירקטוריון של החברה לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31.12.2023 ("דוח הדירקטוריון").

תקנה 10ג' שימוש בתמורת ניירות ערך

על-פי תשקיף להשלמה הנפקה ראשונה כפי שתוקן ביום 18 במאי 2023 (מספר אסמכתה: 2023-01-045625) והודעה משלימה מיום 23 במאי 2023 (מספר אסמכתה: 2023-01-055248), המובאים על דרך ההפניה (ביחד – "התשקיף") גייסה החברה 418.2 מיליון ש"ח, ברוטו. החברה ייעדה את תמורת ההנפקה למימון פעילותה השוטפת של החברה כפי שייקבע על ידי החברה מעת לעת ועל-פי הנחיות דירקטוריון החברה, מבלי לגרוע באמור החברה ייעדה את מרבית תמורת ההנפקה להקטנה או פירעון חוב מתאגידים בנקאיים (שאינו כנגד נכס מקרקעין משועבד) ויתרת תמורת ההנפקה מיועדת לפעילותה השוטפת של הקבוצה לרבות השבחת נכסים, רכישת נכסים, השקעה בנכסים והקטנה ו/או מחזור חובות כלפי תאגידים פיננסיים. כ- 375 מיליון ש"ח מהתמורה שימשו לפירעון הלוואות מתאגידים בנקאיים כאמור בסעיף 4.3 בפרק א' לדו"ח התקופתי. ראו גם דוח מידי שפרסמה החברה ביום 7 באוגוסט 2023 (אסמכתה מס' 2023-01-073084), המובא על דרך ההפניה. יתרת תמורת ההנפקה שימשה לפעילות שוטפת.

תקנה 11 רשימת השקעות בחברות בת וחברות כלולות מהותיות

אין לחברה חברות בנות וחברות כלולות מהותיות לתאריך 31.12.23.

תקנה 12 שינויים בהשקעות בחברות בת ובחברות כלולות מהותיות

אין לחברה חברות בנות וחברות כלולות מהותיות לתאריך 31.12.23.

תקנה 13 הכנסות של חברות בנות וחברות כלולות מהותיות והכנסות התאגיד מהן

אין לחברה חברות בנות וחברות כלולות מהותיות לתאריך 31.12.23.

תקנה 20 מסחר בבורסה – ניירות ערך שנרשמו למסחר והפסקות מסחר

בתקופת הדו"ח נרשמו למסחר ניירות הערך הבאים:
במאי 2023 השלימה החברה הנפקה ורישום למסחר של 418,215,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה א'). לפרטים נוספים ראו דוח מידי שפרסמה החברה ביום 25 במאי 2023 (מספר אסמכתה: 2023-01-048181), המובא בדוח זה בהכללה על דרך ההפניה, וסעיף 1.1.5 בפרק א' לדוח התקופתי.

תקנה 21 תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה

להלן יינתן פירוט התגמולים (במונחי עלות לחברה) שניתנו בתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31.12.2023, כפי שהוכרו בדוחות הכספיים של החברה: (א) לכל אחד מחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה או בתאגיד בשליטתה, אם התגמולים ניתנו לו בקשר עם כהונתו בחברה או בתאגיד בשליטתה, בין אם התגמולים ניתנו על ידי החברה ובין אם ניתנו על ידי אחר; (ב) לכל אחד משלושת נושאי המשרה הבכירה בעלי התגמולים הגבוהים ביותר בחברה (אשר לא נמנו על חמשת מקבלי התגמולים הנזכרים בסעיף קטן (א) לעיל); ו- (ג) לכל אחד מבעלי העניין בחברה (אשר לא נמנו עם מקבלי התגמולים הנזכרים בסעיפים קטנים (א) ו- (ב) לעיל), אם התגמולים ניתנו להם על ידי החברה או על ידי תאגיד בשליטתה, בקשר עם שירותים שנתנו כבעלי תפקידים בחברה או בתאגיד בשליטתה.

שם	תפקיד	היקף משרה (%)	שיעור החזקה בהון התאגיד (%)	שכר (+)	מענק	תשלום מבוסס מניות	דמי ניהול/ דמי ייעוץ	דמי ניהול/ דמי שכירות/ אחר (++)	סה"כ
הלל (איליק) רוז'נסקי	יו"ר דירקטוריון	כפי הנדרש	-	-	-	-	756	-	756
פליקס שופמן	מנכ"ל	100%	-	1,487	511	(+++)	-	34	2,032
יוסי פרידמן	סמנכ"ל כספים	100%	-	714	240	-	-	88	1,042
אחיעזר לוי	סמנכ"ל שוקי הון ומימון	33%	-	-	76 (+++)	-	206	27	309
יהל עמית	סמנכ"ל פיתוח עסקי	100%	-	608	195	-	-	89	892
כרמית אלרואי	דירקטורית	-	-	-	-	-	60	-	60
דורון שורר	דירקטור	-	-	-	-	-	106	-	106
דורון לנגה	דירקטור	-	-	-	-	-	39	-	39
רינת גזית	דירקטורית	-	-	-	-	-	46	-	46

(+) רכיב השכר הנקוב בטבלה לעיל מהווה את העלות הכוללת של השכר, לרבות משכורת, הפרשות סוציאליות ותנאים נלווים כמקובל בחברה וזאת בהתאם להסכמי העבודה.
 (++) החזר הוצאות בגין רכב, טלפון ושונוות (לתקופה של שנה).
 (+++) לעניין תנאי מענק ותשלום מבוסס הוני שטרם הוכרו בדוחות הכספיים ליום 31.12.2023, ראו סעיפים ב' ו- ד' להלן.

להלן פירוט בדבר התגמולים לבעלי עניין ונושאי משרה:

א. יו"ר דירקטוריון: מר הלל (איליק) רוז'נסקי ("איליק")

איליק מכהן כסגן יו"ר דירקטוריון בלהב אל.אר רילאסטייט בע"מ (שהינה מבעלי השליטה בחברה) ("להב") ומכהן כיו"ר דירקטוריון פעיל בחברה החל מיום רישומה (דהיינו - יום 14.4.2021). ביום 26 במאי 2022 אשרה ואשררה אסיפת בעלי מניות החברה ודירקטוריון החברה לאחר קבלת אישור אסיפת בעלי מניות להב מאפריל 2022, את תנאי כהונתו והעסקתו של איליק בגין כהונתו כיו"ר דירקטוריון החברה, לתקופה בת 3 שנים, אשר תחילתה ביום 1.1.2022, כמפורט להלן:

השירותים והיקפם:

איליק מעמיד וימשיך להעמיד לחברה שירותי יו"ר דירקטוריון פעיל באמצעות חברה בשליטתו, בהיקף משרה כפי שיידרש מעת לעת מתוקף תפקידו. תפקידיו של איליק כיו"ר דירקטוריון פעיל, כוללים, בין היתר, את תפקידי וסמכויות היו"ר על פי הדין, ייעוץ וסיוע בגיוס הון וחוב לדלק נכסים, פעילות מול בנקים ומול נושי דלק נכסים, פיתוח אסטרטגי עסקי של דלק נכסים והרחבת היקף פעילותה, פיתוח קשרים עסקיים ואסטרטגיים וטיפול בנושאים שוטפים כנדרש מתוקף תפקידו.

דמי ניהול:

איליק י זכאי לקבל מהחברה דמי ניהול חודשיים בסך של 60,000 ש"ח בתוספת מע"מ כדין וכנגד חשבונית, בתוקף מיום 1.1.2022 ("דמי הניהול לאיליק"). דמי הניהול לאיליק יהיו צמודים לעליית המדד המחירים לצרכן, על פי המדד הידוע במועד התשלום בפועל לעומת מדד הבסיס שהינו מדד המחירים לצרכן אשר פורסם ביום 15.2.2022, ובכל מקרה דמי הניהול לאיליק לא יפחתו בשל ירידה במדד. דמי הניהול לאיליק יעודכנו בחודש ינואר בכל שנה, באופן שישקף את העלייה בין מדד הבסיס לבין מדד המחירים לצרכן הידוע במועד העדכון.

תקופת ההתקשרות:

ההתקשרות עם איליק הינה ל-3 שנים, החל מיום 1.1.2022. יחד עם זאת, כל אחד מן הצדדים (איליק והחברה) רשאי להפסיק את ההתקשרות, מכל סיבה שהיא, בהודעה בכתב לפחות ארבעה חודשים מראש. דירקטוריון החברה יהיה רשאי להחליט האם איליק ימשיך להעמיד את שירותיו במהלך כל תקופת ההודעה המוקדמת או חלקה.

החזר הוצאות ותנאים נלווים:

בנוסף לדמי הניהול לאיליק, זכאי איליק לתשלום ו/או החזר הוצאות (לרבות אש"ל, אירוח והוצאות הקשורות בנסיעות עבודה לחו"ל) אשר יוצאו במסגרת ולצורך מתן שירותיו ובהתאם לנוהלי החברה. כמו כן, איליק זכאי לתנאים נלווים נוספים כפי שהחברה מעניקה ליתר נושאי המשרה בה.

ביטוח ושיפוי:

איליק מבוטח במסגרת פוליסות ביטוח נושאי משרה ודירקטורים, בהם תתקשר החברה מעת לעת בקשר לביטוחם של יתר נושאי המשרה והדירקטורים בחברה ובתנאים זהים ליתר נושאי המשרה כאמור, ובהתאם למדיניות התגמול של החברה (ככל שתהא). כמו כן, איליק זכאי לכתב שיפוי ופטור בנוסח ובתנאים זהים לכתבי השיפוי אשר יוענקו, מעת לעת, לנושאי המשרה והדירקטורים בחברה, ובהתאם למדיניות התגמול של החברה (ככל שתהא).

כמו כן החברה אישרה מתן כתבי פטור לכל הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה כאמור בסעיף 1.9 להלן.

ב. מנכ"ל החברה: מר פליקס שופמן

מר שופמן מכהן כמנכ"ל החברה החל מיום 14.4.2021 (מועד הקמת החברה).¹

בהתאם לתנאי העסקתו, מר שופמן מועסק בחברה בהיקף של משרה מלאה תמורת שכר חודשי (ברוטו) בסך של 79,000 ש"ח, צמוד לעליית מדד המחירים לצרכן.

כמו כן, מר שופמן זכאי לזכויות סוציאליות ותנאים נלווים נוספים, ובין היתר, העמדת רכב או תשלום החזקת רכב, הוצאות רכב, טלפון סלולארי, הפרשות לביטוח פנסיוני, קרן השתלמות וביטוח אובדן כושר עבודה, ימי חופשה (הניתנים לצבירה), דמי הבראה וימי מחלה. מר שופמן זכאי להחזר הוצאות הנדרשות למילוי תפקידו וזאת בהתאם למדיניות ונהלי החברה. בנוסף, מר שופמן זכאי להטבות נוספות שהחברה מעניקה מעת לעת בהתאם לנהלי החברה ובין היתר, סיבוס, שי לחג, השתלמויות וכו'.

מענקים

מר שופמן זכאי לבונוס שנתי בכפוף לעמידה ביעדי שיעור תשואת ה-FFO (ריאלית) שנתית ביחס להון העצמי המתואם של החברה ("**תשואת ה-FFO**"), לפי המנגנון להלן-

תקרת מענק מבוסס יעדים:

סכום המענק השנתי המקסימלי על בסיס יעדים מדידים לא יעלה על סכום השווה לארבע פעמים המשכורת (לא כולל נלוות) ("**המענק המבוסס היעדים**").

מר שופמן יהא זכאי למענק שנתי בסכום השווה עד לסכום אשר יחושב באופן יחסי לעמידה בתשואת ה-FFO כדלקמן:

- 1.** בגין שנה בה תשואת ה-FFO תהיה בשיעור של עד 6% (כולל), מר שופמן לא יהא זכאי לבונוס מבוסס יעדים.
 - 2.** בגין שנה בה תשואת ה-FFO תהיה בשיעור של 12% ומעלה, יהיה מר שופמן זכאי למענק המקסימלי (100%) בגובה של ארבע פעמים משכורת ברוטו (צמוד למדד)
 - 3.** בגין שנה בה תשואת ה-FFO תהיה בשיעור העולה על 6% ועד ל-12%, יבוצע תחשיב יחסי לעמידה בתשואת ה-FFO ביחס למענק המקסימלי, כאשר מספר המשכורת ברוטו שישולמו כמענק יגדל באופן ליניארי עד לתקרה (כך שכל עליה בתשואה של עד 1.5% מזכה בגובה של עד פעם אחת המשכורת (ברוטו)).
- לעניין זה:

"**FFO**" – רווח מדווח נקי, בנטרול הכנסות/הוצאות חד פעמיות², ובתוספת פחת. בנוסף, ינטרל מחישוב ה-FFO גם הוצאות המיסים, ובגין שנים קודמות – ינטרול הוצאות/הכנסות המימון בגין עליית/ירידת הערך של ההתחייבויות והנכסים הפיננסיים.

"**הון עצמי מתואם**" – ההון העצמי של החברה (בנטרול זכויות מיעוט) בתום השנה הקלנדרית האחרונה טרם ביצוע החישוב, בתוספת גיוסי הון שבוצעו במהלך השנה השוטפת (בהתאם לחלק היחסי בשנה) ובניכוי דיבידנדים שחולקו בשנה השוטפת (בהתאם לחלק היחסי בשנה)

¹ מר שופמן הועסק על ידי "דלק" חברת הדלק הישראלית בע"מ ("**דלק ישראל**") החל מפברואר 2021 כאשר במסגרת הסכם העסקה עמו הוסכם כי ממועד הפיצול (כאמור בסעיף 1.1.2 בפרק א' לדוח התקופתי) הוא ימונה כמנכ"ל החברה תוך שמירת רצף זכויותיו כחלק מהוותק וכי כל התחייבויות וזכויות דלק ישראל כלפיו יומחו לחברה.

² מובהר נטרול הכנסות/הוצאות חד פעמיות אינו כולל הכנסות והוצאות מעליית/ירידת שווי נדל"ן.

נטרול של "אירועים" לא ודאיים:

וועדת התגמול ודירקטוריון החברה יהיו רשאים לנטרל מחישוב תשואת ה-FFO לצורך תשלום המענק, השלכות לתוצאות כספיות של החברה ו/או תאגידים מוחזקים שלה אשר ינבעו, משינויים חשבונאיים ו/או עסקיים ו/או מיסויים ו/או רגולטוריים או אשר ינבעו מאירועים חריגים ו/או בעלי אופי חד פעמי, ובלבד שהשפעתם לא נלקחה בחשבון במפורש בקביעת היעד הרלוונטי. אירוע חריג או חד פעמי אשר משפיע על תוצאות החברה כולל רכישה ו/או מכירת פעילות ו/או נכס או אירועי כוח עליון או מצב חירום, אירועי סייבר וכיו"ב.

נטרול השלכותיהם של שינויים ו/או אירועים כאמור יכול שיגדילו או יקטינו את המענק.

תנאי סף לחלוקת מענק שנתי מבוסס יעדים:

החברה תחלק מענקים בכפוף לעמידה בכלל התנאים המפורטים להלן בגין השנה בגינה מחולק המענק: (1) הרווח הנקי של החברה בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים השנתיים עומד על לפחות 3 מיליון ש"ח לאחר חלוקת המענקים; (2) החברה עמדה בכל אמות המידה שנקבעו בשטרי הנאמנות לאגרות החוב שהנפיקה החברה; (3) לא נכללה בדוחותיה הכספיים של החברה הערת עסק ח'.

זכאות למענק:

מר שופמן יהיה זכאי למענק בכפוף לכך שיהיה לפחות 4 חודשים במהלך השנה בגינה חולק המענק. הזכאות למענק תהיה באופן יחסי לתקופת כהונתו באותה השנה.

הפחתת סכומי מענק:

הדירקטוריון רשאי בהמלצת וועדת התגמול, לפי שיקול דעתו, להחליט על הפחתת גובהו של מענק תלוי ביצועים או מקצתו או לדחות את מועד התשלום או לשלמו בתשלומים או לרשום בגינו הפרשה בדוחות הכספיים ולשלמו במועד שיקבע, וזאת אם לדעת הדירקטוריון, ישנם שיקולים כספיים ברמת החברה או שיקולים ספציפיים ברמת נושא המשרה, ככל שאלה אינם משתקפים באופן ראוי לדעת הדירקטוריון במידת העמידה במדדי הביצוע.

במקרה בו שולמו למר שופמן סכומים (בגין המענק השנתי) על בסיס נתונים שהתבררו כמוטעים והוצגו מחדש בדוחות הכספיים של החברה, הוא יהיה מחויב להשיב לחברה את אותם סכומים ששולמו לו ביתר בגין הנתונים שהתבררו כמוטעים, במהלך תקופה של עד 3 דוחות כספיים שנתיים עוקבים לאחר הדוחות הכספיים על בסיסם שולם המענק, והכל כמפורט במדיניות התגמול של החברה. השבה כאמור לא תחול במקרה של הצגה מחדש של דוחותיה הכספיים של החברה הנובעת משינוי כתוצאה מעדכון התקינה החשבונאית.

בנוסף למענק המבוסס יעדים כאמור לעיל, ובכפוף לשיקול דעת דירקטוריון החברה, מר שופמן יהיה זכאי למענק שנתי נוסף וזאת עד לתקרה של פעמיים המשכורת החודשית (לא כולל נלוות) בכפוף לאישור המענקים ע"י ועדת התגמול והדירקטוריון. ביום 19 במרץ 2024 אישר דירקטוריון החברה לאחר אישור ועדת התגמול של החברה תשלום מענק בשיקול דעת בגובה שתי משכורות חודשיות ובסך הכך למר שופמן ישולם מענק בגובה 6 משכורות בגין שנת 2023.

תקופת העסקתו של מר שופמן הינה בלתי קצובה וניתנת לסיום בהודעה בכתב ומראש על ידי אחד הצדדים של 3 חודשים (למעט במקרים שנקבעו בהסכם בהם החברה רשאית לסיימו לאלתר) (בסעיף זה - "ההודעה המוקדמת"). החברה רשאית לדרוש ממר שופמן להמשיך לעבוד במהלך תקופת ההודעה המוקדמת או לסיים את העבודה לאלתר. במהלך תקופת ההודעה המוקדמת, החברה תשלם למר שופמן את משכורתו החודשית ואת כל התנאים הנלווים המגיעים לו בהתאם לתנאי העסקתו (למעט תנאים שהוחרגו) או חלף הודעה מוקדמת במקרה של סיום העסקה כאמור.

בנוסף במקרה של סיום העסקה (ולמעט בנסיבות הקבועות בהסכם) מר שופמן יהא זכאי למענק הסתגלות בת 3 חודשים ממועד שהסתיימה תקופת ההודעה המוקדמת (בסעיף זה – "תקופת ההסתגלות") בגובה המשכורת החודשית ולרבות כל הזכויות הנלוות. במהלך תקופת ההסתגלות מר שופמן לא יעבוד אלא על פי החלטת החברה.

כמו כן, התחייב מר שופמן כי ישמור על סודיות והצהיר מר שופמן בהסכם העסקתו כי כל הקניין הרוחני וזכויות אחרות בקשר אליו הן בבעלות החברה וישארו בבעלותה.

גמול הוני: על פי תיקון להסכם כפי שאושר ביום 23.2.2023, בעת ובכפוף להנפקת ניירות הערך של החברה לציבור, תפעל החברה לאימוצה ואישורה של תכנית תגמול לעובדים וכן לקבלת האישורים הנדרשים מרשויות המס על מנת שמר שופמן יהיה זכאי לקבל אופציות (לפי סעיף 102 לפקודת מס הכנסה) בהתאם לקבוע להלן: בכפוף לאימוץ תכנית תגמול יוקצו למר שופמן 113,486 אופציות לרכישת 113,486 מניות החברה במחיר מימוש של 36.33 ש"ח למניה (בסעיף זה – "האופציות").

בכפוף לתנאי תכנית אופציות שתקבע על ידי החברה (ככל שתקבע) תקופת ההבשלה הינה כדלקמן: (א) מנה ראשונה, בשיעור של כ- 50% מכלל האופציות תבשיל תוך 12 חודשים ממועד הנפקת ניירות הערך; (ב) מנה שנייה, בשיעור של כ- 25% מכלל האופציות תבשיל בתום 12 חודשים ממועד הבשלת המנה הראשונה; (ג) מנה שלישית, בשיעור של כ- 25% מכלל האופציות תבשיל בתום 24 חודשים ממועד הבשלת המנה הראשונה. כל מנה תהיה ניתנת למימוש למשך שנה מהמועד בו הבשילה, בכפוף להסקתו בפועל של המנהל בחברה במועד ההבשלה (למען הסר ספק תקופת ההסתגלות לא תיחשב כתקופה בה הועסק בפועל). האופציות, הקצאתן והבשלתן כפופים להוראות תכנית אופציות כאמור וכל יתר התנאים שיהיו קבועים בה למעט אם שונו בכתב הענקה אשר יוענק ולמעט ככל שיהיה בהם לסתור את הוראות הסכם העסקה.

מר שופמן זכאי לביטוח נושאי משרה, שיפוי ופטור כמקובל בחברה לכל נושאי המשרה בה.

ג. סמנכ"ל כספים: יוסי פרידמן

מר פרידמן כיהן כסמנכ"ל נכסים מאפריל 2021 כאשר עד ליום 1.9.2021 העניק את שירותיו כקבלן עצמאי בהיקף של 50% משרה והחל מהמועד הנ"ל מר פרידמן מועסק בחברה כסמנכ"ל נכסים ומנהל תחום כספים בהיקף של 100% משרה. בחודש מרץ 2023 שונתה הגדרת תפקידו לסמנכ"ל הכספים בחברה ללא שינוי בתנאי העסקתו.

בהתאם לתנאי העסקתו, מר פרידמן מועסק בחברה בהיקף של משרה מלאה, כאשר החל ממרץ 2022 שכרו החודשי (ברוטו) הינו בסך של 40,000 ש"ח.

כמו כן, מר פרידמן זכאי לזכויות סוציאליות ותנאים נלווים נוספים, ובין היתר, העמדת רכב והוצאות רכב, טלפון סלולארי, הפרשות לביטוח פנסיוני, קרן השתלמות וביטוח אובדן כושר עבודה, ימי חופשה (הניתנים לצבירה), דמי הבראה וימי מחלה. מר פרידמן זכאי להחזר הוצאות הנדרשות למילוי תפקידו וזאת בהתאם למדיניות ונהלי החברה. בנוסף, מר פרידמן זכאי להטבות נוספות שהחבר המעניק מעת לעת בהתאם לנהלי החברה ובין היתר, סיבוס, שי לחג, השתלמויות וכו'.

מר פרידמן זכאי למענק שנתי עבור השנה החולפת לפי שיקול דעת הדירקטוריון ובהתאם להמלצת מנכ"ל החברה, בכפוף למדיניות התגמול של החברה אשר עשויה להשתנות מעת לעת. ביום 19 במרץ

2024 אישר דירקטוריון החברה לאחר אישור ועדת התגמול של החברה תשלום מענק בשיקול דעת בגובה 6 משכורות בגין שנת 2023. כמו כן ביום 19 במרץ 2024 אישר דירקטוריון החברה לאחר אישור ועדת התגמול של החברה קביעת יעדים לתשלום מענק שנתי החל משנת 2024 בהתאם ליעדים הקבועים למנכ"ל החברה כאמור לעיל, כך שסכום המענק השנתי המקסימלי על בסיס יעדים מדידים לא יעלה על סכום השווה לארבע פעמים המשכורת (לא כולל נלוות) בכפוף לעמידה ביעדי שיעור תשואת ה- FFO ובנוסף למענק המבוסס יעדים כאמור לעיל, מר פרידמן יהיה זכאי למענק שנתי נוסף וזאת עד לתקרה של פעמיים המשכורת החודשית (לא כולל נלוות) בכפוף לאישור המענק ע"י ועדת התגמול והדירקטוריון.

תקופת העסקתו של מר פרידמן ניתנת לסיום בהודעה בכתב ומראש על ידי אחד הצדדים של 60 ימים (למעט במקרים שנקבעו בהסכם בהם החברה רשאית לסיימו לאלתר) (בסעיף זה - "ההודעה המוקדמת"). החברה רשאית לוותר על עבודתו במהלך תקופת ההודעה המוקדמת או חלקה והחברה תשלם למר פרידמן את פדיון יתרת תקופת ההודעה המוקדמת.

כמו כן, התחייב מר פרידמן כי ישמור על סודיות ולא יתחרה בחברה במהלך תקופת העסקתו ולתקופה בת 12 חודשים. כן, הצהיר מר פרידמן בהסכם העסקתו כי כל הקניין הרוחני וזכויות אחרות בקשר אליו הן בבעלות החברה וישארו בבעלותה.

מר פרידמן זכאי לביטוח נושאי משרה, שיפוי ופטור כמקובל בחברה לכל נושאי המשרה בה.

ד. קבלת שירותי ניהול: סמנכ"ל מימון ושוקי הון

החל מיום 14 בנובמבר 2021, מכהן מר אחיעד לוי ("אחיעד") כסמנכ"ל מימון ושוקי הון של החברה ושל שתי חברות אחיות של החברה - דלק ישראל ולהב אנרגיה בע"מ (בסעיף זה - החברה והחברות הנ"ל - "החברות"). אחיעד הינו בנו של מר אבי לוי, בעל השליטה בחברת להב אל.אר רילאסטייט בע"מ ("להב"), אשר הינה בעלת שליטה בחברה כאמור לעיל. ביום 30 בדצמבר 2021 אישרה אסיפת בעלי מניות להב את תנאי כהונת אחיעד בחברות, אשר עיקריהם כדלקמן:

אחיעד יכהן כסמנכ"ל מימון ושוקי הון בכל אחת מהחברות, לתקופה של עד 3 שנים אשר תחילתה ביום 14.11.2021. למען הסר ספק, יובהר כי כהונתו של אחיעד בכל אחת מהחברות תהא נפרדת ועצמאית, ולא תהא תלויה או מושפעת מהעסקתו/מתן השירותים על ידו או אי העסקתו/אי מתן שירותים על ידו בחברה האחרת.

השירותים והיקפם:

אחיעד יכהן בכל אחת מהחברות על פי הסכם העסקה או מתן שירותים (לפי העניין וכמפורט להלן) נפרד, כסמנכ"ל מימון ושוקי הון בהיקף משרה של 1/3 משרה, ובסך הכל בהיקף משרה מצטבר (בשלושת החברות יחד) של 100%. יצוין כי במקביל לכהונתו של אחיעד כאמור, אחיעד יהא רשאי לעסוק בעיסוקים נוספים בכפוף לכך שהעיסוקים הנוספים כאמור: (א) לא יבוצעו במסגרת שעות העסקתו או מתן השירותים על ידיו (לפי העניין) בכל אחת מהחברות; (ב) ייעשו ללא שימוש במידע סודי של מי מהחברות; ו- (ג) לא יהיה בהם ניגוד אינטרסים עם העסקתו או מתן השירותים על ידיו (לפי העניין) אצל מי מהחברות.

תפקידו של אחיעד יכלול, בין היתר, ניהול וריכוז של תהליכי הנפקות בכל אחת מהחברות, לרבות ייעוץ וסיוע שוטף בעניין זה לכל הגורמים אשר יהיו מעורבים בתהליכים כאמור (ובניהם רואי החשבון, יועצים משפטיים, חתמים, נושאי המשרה רלוונטיים וכיו"ב), ריכוז פעילותן של החברות מול גורמים בשוק ההון, הן במהלך תהליך ההנפקה של כל אחת מהן והן לאחר השלמת ההנפקות כאמור, ככל שתושלמנה, וכן טיפול בנושאים שוטפים נוספים הקשורים בנושאים של גיוס הון או חוב לחברות הבת (לאחר שתונפקנה ובכפוף לכך) ונושאים אחרים הקשורים לשוק ההון.

יצוין כי אחיעד יכהן בכל אחת מהחברות במתכונת של נותן שירותים כנגד חשבונית וזאת מבלי שיתקיימו בין הצדדים יחסי עובד-מעביד, ואולם, אחיעד יהא רשאי, על פי שיקול דעתו, לשנות את מבנה ההתקשרות עם כל אחת מחברות הבת, כך שיועסק על ידיה במישרין ביחסי עובד-מעביד כחלף מתן שירותים כנגד חשבונית (על פי אותם תנאים הקבועים לעיל ולהלן), ללא צורך בקבלת אישור האסיפה הכללית, ובלבד ששינוי מבנה ההתקשרות כאמור לא יגדיל את עלות העסקתו של אחיעד בחברות ("חלופת יחסי עובד-מעביד").

תגמול קבוע:

אחיעד יקבל מכל אחת מהחברות דמי ניהול חודשיים בסך של כ- 17.5 אלפי ש"ח או לחילופין, במקרה של חלופת יחסי עובד-מעביד, משכורת חודשית ברוטו בסך של כ- 13.3 אלפי ש"ח ("התגמול הקבוע"), ובסה"כ דמי ניהול חודשיים מצטברים (מכל שלושת חברות הבת יחד) בסך של כ- 52.5 אלפי ש"ח, או לחילופין, במקרה של חלופת יחסי עובד-מעביד משכורת ברוטו מצטברת (מכל שלושת חברות הבת יחד) בסך של 40 אלפי ש"ח. התגמול הקבוע יהא צמוד לעליית מדד המחירים לצרכן ("המדד"), על פי המדד הידוע במועד התשלום בפועל לעומת מדד הבסיס, שהינו המדד אשר יפורסם ביום 15.12.2021. בכל מקרה, התגמול הקבוע לא יפחת בשל ירידה במדד. מובהר כי בנוסף לתגמול הקבוע, ישולמו לאחיעד החזר הוצאות, רכב וטלפון סלולרי כמפורט להלן כאשר בחלופת יחסי עובד-מעביד, ישולמו לאחיעד גם הפרשות סוציאליות וקרן השתלמות.

מענק שנתי מבוסס יעדים:

אחיעד יהיה זכאי לקבלת מענק שנתי מהחברה, בסך כולל של עד שש פעמים התגמול הקבוע, כמפורט להלן:

1. מענק בגובה של עד 4 פעמים התגמול הקבוע:

אחיעד יהיה זכאי לקבלת מענק שנתי מהחברה, בגובה של עד 4 פעמים התגמול הקבוע, בכפוף לעמידה ביעדי שיעור תשואת ה- FFO (ריאלית) שנתית ביחס להון העצמי המתואם של החברה (בסעיף זה - "תשואת ה-FFO"), לפי המנגנון להלן. לעניין סעיף זה:

"FFO" – רווח מדווח נקי, בנטרול הכנסות והוצאות מעליית/ירידת שווי נדל"ן והכנסות/הוצאות חד פעמיות, ובתוספת פחת. בנוסף, ינטרל מחישוב ה-FFO גם הוצאות המיסים הנדחים, ובגין שנים קודמות – ינטרלו הוצאות/הכנסות המימון בגין עליית/ירידת הערך של ההתחייבויות והנכסים הפיננסיים.

ביום 5.6.2023 אישרה אסיפת בעלי מניות להב, בין היתר, את עדכון הגדרת ה- FFO במנגנון המענק כך שנמחקו המילים "הכנסות והוצאות מעליית/ירידת שווי נדל"ן" והובהר כי נטרול הכנסות/הוצאות חד פעמיות אינו כולל הכנסות והוצאות מעליית/ירידת שווי נדל"ן.

"הון עצמי מתואם":

ההון העצמי של החברה (בנטרול זכויות מיעוט) בתום השנה הקלנדארית האחרונה טרם ביצוע החישוב, בתוספת גיוסי הון שבוצעו במהלך השנה השוטפת (בהתאם לחלק היחסי בשנה) ובניכוי דיבידנדים שחולקו בשנה השוטפת (בהתאם לחלק היחסי בשנה).

תקרת המענק הקבוע בסעיף 1 זה:

סכום המענק השנתי המקסימלי אותו תשלם החברה על בסיס יעדים מדידים כמפורט בסעיף 1 לעיל, לא יעלה על סכום השווה לארבע פעמים התגמול הקבוע (צמוד למדד).

מדרגות הקבוע בסעיף 1 זה:

אחיעד יהיה זכאי למענק שנתי על פי סעיף 1 זה בסכום של עד 4 פעמים התגמול הקבוע, אשר יחושב באופן יחסי לעמידה בתשואת ה- FFO כדלקמן –

בגין שנה בה תשואת ה- FFO תהיה בשיעור של עד 6% (כולל), אחיעד לא יהיה זכאי למענק מבוסס יעדים מהחברה.

בגין שנה בה תשואת ה- FFO תהיה בשיעור של 12% ומעלה, אחיעד יהיה זכאי למענק בגובה של ארבע פעמים התגמול הקבוע (צמוד למדד).

בגין שנה בה תשואת ה- FFO תהיה בשיעור העולה על 6% ועד ל-12%, יבוצע תחשיב יחסי לעמידה בתשואת ה- FFO ביחס למענק המקסימלי לו זכאי אחיעד על בסיס יעדים מדידים כמפורט בסעיף 1 לנספח זה, כאשר מספר פעמים התגמול הקבוע שישולמו כמענק יגדל באופן ליניארי עד לתקרה של המענק המקסימלי כאמור (כך שכל עליה בתשואה של עד 1.5% מזכה בגובה של עד פעם אחת התגמול הקבוע).

נטרול של "אירועים" לא ודאיים- דירקטוריון החברה יהיה רשאי לנטרל מחישוב תשואת ה- FFO לצורך תשלום המענק, השלכות לתוצאות כספיות של החברה ו/או תאגידים מוחזקים שלה אשר ינבעו, משינויים חשבונאיים ו/או עסקיים ו/או מיסויים ו/או רגולטוריים או אשר ינבעו מאירועים חריגים ו/או בעלי אופי חד פעמי, ובלבד שהשפעתם לא נלקחה בחשבון במפורש בקביעת היעד הרלוונטי. אירוע חריג או חד פעמי אשר משפיע על תוצאות החברה כולל רכישה ו/או מכירת פעילות ו/או נכס או אירועי כוח עליון או מצב חירום, אירועי סייבר וכיו"ב. נטרול השלכותיהם של שינויים ו/או אירועים כאמור יכול שיגדילו או יקטינו את המענק.

2. מענק בגובה של עד פעם אחת התגמול הקבוע:

לעניין סעיף זה:

t₀ – מחיר מניית החברה בהנפקה ראשונה לציבור או במסגרת עסקת מיזוג/החלפת מניות עם חברה אשר מניותיה נסחרות בבורסה, אשר כתוצאה ממנה מניותיה של החברה תירשמו למסחר בבורסה (בסעיף 2 זה: "הנפקה").

n = מספר החודשים הקלנדאריים המלאים שחלפו ממועד ההנפקה.

t_i = 1,2,3,4 = הממוצע המשוקלל (בהתאם לנפח מסחר) של שערי הנעילה של מחיר מניית החברה בבורסה ב-20 ימי המסחר שקדמו לסיום כל שנה קלנדארית ממועד תחילת העסקתו של אחיעד בחברה.

P = עלייה שנתית בשיעור של 15%.

אחיעד יהיה זכאי לתשלום של מענק שנתי על פי סעיף זה, בכפוף לעמידה ביעדים המתבססים על שינוי במחיר מנייתה של החברה בבורסה (ככל שהנפקתה תושלם), על פי המשוואה שלהלן. יובהר כי המענק על פי סעיף 2 זה ישולם לאחיעד אך ורק ככל שהמשוואה שלהלן תתקיים (כאשר לא יהיה תשלום יחסי):

$$t_i/t_0 - 1 \geq P * n/12$$

תקרת המענק הקבוע בסעיף 2 זה: סכום המענק השנתי המקסימלי אותו תשלם החברה על בסיס יעדים מדידים כאמור בסעיף 2 זה, לא יעלה על סכום השווה לפעם אחת התגמול הקבוע (צמוד למדד).

3. מענק בגובה של עד פעם אחת התגמול הקבוע:

לעניין סעיף זה:

t0 – מחיר מניית החברה בהנפקה ראשונה לציבור או במסגרת עסקת מיזוג/החלפת מניות עם חברה אשר מניותיה נסחרות בבורסה, אשר כתוצאה ממנה מניותיה של החברה תירשמו למסחר בבורסה (בסעיף 3 זה: "הנפקה").

ti = 1,2,3,4 = הממוצע המשוקלל (בהתאם לנפח מסחר) של שערי הנעילה של מחיר מניית החברה בבורסה ב-20 ימי המסחר שקדמו לסיום כל שנה קלנדרית ממועד תחילת העסקתו של אחיד בחברה.

P0 = מדד הייחוס של החברה בבורסה בתאריך מדידת **t0**.

P1 = מדד הייחוס של החברה בבורסה בתאריכי מדידת **ti**.

לצרכי סעיף זה, "מדד הייחוס" משמעו – מדד המניות בהתאם להגדרה של ענף החברה במועד השלמת הנפקת החברה, כפי שיוגדר על ידי הבורסה.

אחיד יהיה זכאי לתשלום של מענק שנתי על פי סעיף 3 זה, בכפוף לעמידה ביעדים המתבססים על שינוי במחיר מנייתה של החברה בבורסה (ככל שהנפקתה תושלם) באופן יחסי למדד הייחוס של החברה בבורסה, על פי המשוואה שלהלן. יובהר כי המענק על פי סעיף 3 זה ישולם לאחיד אך ורק ככל שהמשוואה שלהלן תתקיים (כאשר לא יהיה תשלום יחסי):

$$t_i/t_0 \geq P_i/P_0$$

תקרת המענק הקבוע בסעיף 3 זה: סכום המענק השנתי המקסימלי אותו תשלם החברה על בסיס יעדים מדידים כאמור בסעיף 3 זה, לא יעלה על סכום השווה לפעם אחת התגמול הקבוע (צמוד למדד).

תנאי סף לחלוקת המענקים המפורטים בסעיפים 1-3 לעיל ("המענקים"):

החברה תחלק מענקים בכפוף לעמידה בכלל התנאים המפורטים להלן בגין השנה בגינה מחולק המענק:

a. הרווח החברה בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים השנתיים עומד על לפחות 3 מיליון ש"ח לאחר חלוקת המענקים;

b. החברה עמדה בכל אמות המידה שנקבעו בשטרי הנאמנות לאגרות החוב שהנפיק, ככל שיש כאלה;

c. לא נכללה בדוחותיה הכספיים של החברה הערת עסק חי.

כל אחד מהמענקים ישולם לאחיד בתוך 7 ימים ממועד אישור הדוחות הכספיים השנתיים המבוקרים של החברה לשנה בגינה מוענק המענק השנתי.

זכאות למענקים:

אחיד יהיה זכאי למענקים בכפוף לכך שיהיה בתפקידו בחברה לפחות 9 חודשים במהלך השנה בגינה חולקו, כאשר הזכאות להם תהיה באופן יחסי לתקופת כהונתו באותה השנה.

הפחתת סכומי מענק:

הדירקטוריון רשאי, לפי שיקול דעתו, להחליט על הפחתת גובה המענקים או מקצתם או לדחות את מועד תשלומם או לשלמם בתשלומים או לרשום בגינם הפרשה בדוחות הכספיים ולשלמם במועד שיקבע, וזאת אם לדעת הדירקטוריון, ישנם שיקולים כספיים ברמת החברה או שיקולים ספציפיים ברמת אחיד, ככל שאלה אינם משתקפים באופן ראוי לדעת

הדירקטוריון במידת העמידה במדדי הביצוע.

במקרה בו שולמו לאחיעד סכומים (בגין המענק השנתי) על בסיס נתונים שהתבררו כמוטעים והוצגו מחדש בדוחות הכספיים של החברה, יהיה אחיעד מחויב להשיב לחברה את אותם סכומים ששולמו לו ביתר בגין הנתונים שהתבררו כמוטעים, במהלך תקופה של עד 3 דוחות כספיים שנתיים עוקבים לאחר הדוחות הכספיים על בסיסם שולם המענק. השבה כאמור לא תחול במקרה של הצגה מחדש של דוחותיה הכספיים של החברה הנובעת משינוי כתוצאה מעדכון התקינה החשבונאית.

אחיעד יהא זכאי לקבלת אופציות בכל אחת מהחברות. יצוין כי עם ובכפוף להשלמת רישום מנייתיה של כל אחת מהחברות למסחר בבורסה, תפעל כל אחת מהחברות לאימוצה ואישורה של תכנית אופציות לעובדים.

גמול הוני בחברה:

בכפוף להשלמת רישום מנייתיה של החברה למסחר בבורסה (בסעיף זה - "הנפקת החברה"), יוקצו לאחיעד אופציות לרכישת מניות בחברה, בשיעור של 1/3 האחוז מהון המניות המונפק של החברה ערב הנפקת החברה, במחיר מימוש למניה, אשר יהיה שווה לתוצאת החילוק של: (א) שווי ההון העצמי של החברה כפי שהופיע בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 30.9.2021, בתוספת 15%; ב-(ב) הון המניות המונפק והנפרע של החברה ערב השלמת הנפקת החברה.

בכפוף לתנאי תכנית האופציות של החברה, תתגבש זכותו של אחיעד לממש את האופציות בהתאם לתקופות ההבשלה, כדלקמן (בסעיף זה - "מועדי ההבשלה"): (1) מנה ראשונה, בשיעור של 25% מהאופציות, תבשיל ותהיה ניתנת למימוש בתום 24 חודשים ממועד הענקת האופציות ("מנה ראשונה"). (2) מנה שנייה, בשיעור של 25% מהאופציות, תבשיל ותהיה ניתנת למימוש בתום 24 חודשים ממועד הענקת האופציות ("מנה שנייה"). (3) מנה שלישית, בשיעור של 25% מהאופציות, תבשיל ותהיה ניתנת למימוש בתום 24 חודשים ממועד הענקת האופציות ("מנה שלישית"). (4) מנה רביעית, בשיעור של 25% מהאופציות, תבשיל ותהיה ניתנת למימוש בתום 48 חודשים ממועד הענקת האופציות ("מנה רביעית"). כל מנה תהיה ניתנת למימוש למשך שנה מהמועד בו הבשילה, בכפוף להעסקתו של אחיעד בפועל בחברה (או בחברות אחרות בקבוצת החברות של להב אל.אר) במועד ההבשלה של אותה מנה.

ביחס לכל מנה, אחיעד יהיה רשאי לממש את האופציות שהבשילו, כולן או חלקן, במהלך תקופת מימוש האופציות כאמור לעיל, באחת מהדרכים הבאות, לפי בחירתו: (1) מלוא כמות כתבי האופציות שיוקצו באותה מנה ימומשו כנגד תשלום במזומן לחברה של מחיר המימוש; או (2) 50% מכמות כתבי האופציה שיוקצו באותה מנה ימומשו כנגד תשלום במזומן לחברה של מחיר המימוש, ו-50% מכמות כתבי האופציה שיוקצו באותה מנה ימומשו על בסיס מרכיב ההטבה (Cashless Exercise), על פי הנוסחה האמורה בסעיף 3.6.4.5 בפרק 3 לתשקיף. למען הסר ספק, מובהר בזאת כי על פי שיטת מימוש על בסיס מרכיב ההטבה, האופציות תהיינה ניתנות למימוש לכמות המניות המשקפת אך ורק את מרכיב ההטבה. במקרה זה, אחיעד לא ישלם את מחיר המימוש או את ערכן הנקוב של מניות המימוש, ומחיר המימוש ישמש אך ורק לצורך חישוב מרכיב ההטבה.

תקופת ההתקשרות:

ההתקשרות עם אחיעד בכל אחת מהחברות הינה לתקופה בת 3 שנים, החל מיום 14.11.2021, שהינו מועד מינויו כסמנכ"ל מימון ושוקי הון בכל אחת מהחברות. יחד עם זאת, כל אחת מבין החברות ואחיעד רשאים להפסיק את ההתקשרות ביחס לכל אחת מהחברות בנפרד, מכל סיבה שהיא, בהודעה בכתב לפחות ארבעה חודשים מראש. במקרה של סיום

ההתקשרות באיזה מהחברות כאמור לעיל (או בכולן, לפי העניין) דירקטוריון כל חברה מהחברות יהיה רשאי להחליט האם אחיעד ימשיך להעמיד את שירותיו לאותה חברה במהלך כל תקופת ההודעה המוקדמת או חלקה. יובהר כי סיום התקשרותו של אחיעד בחברה מסוימת לא יוביל כשלעצמו לסיום התקשרותו של אחיעד בחברה אחרת או לשינוי בהם.

רכב:

בנוסף לתגמול הקבוע, החברות בהן יועסק אחיעד באותה עת, תישאנה, בחלקים שווים, בכל התשלומים וההוצאות הקשורים לשימוש והחזקת רכב (למעט קנסות חניה ו/או תעבורה אשר בהם יישא אחיעד) וזאת בסך של 8,000 ש"ח לחודש, אך למעט בכל הנוגע לרכיב הדלק אשר ישולם לאחיעד בהתאם לשימוש בפועל מעבר לסכום הנ"ל, באופן שבו כל העלויות כאמור ישולמו חודש בחודשו במישרין על ידי על ידי החברה, אשר תבצע, בתום כל חודש, התחשבות מול החברות הבת בהן יועסק אחיעד באותה עת.

משרד ושירותי משרד:

לרשות אחיעד יועמד משרד ושירותי משרד על חשבונן של החברות שבהן יועסק אחיעד באותה העת, באופן שבו כל העלויות כאמור ישולמו חודש בחודשו במישרין על ידי להב, אשר תבצע, בתום כל חודש, התחשבות מול החברות האחרות בהן יועסק אחיעד באותה עת.

ימי חופשה ומחלה:

אחיעד יהא זכאי ל- 21 ימי חופשה לכל שנת עבודה מלאה וכן לימי מחלה על פי דין. זכאותו של אחיעד לצבירת ימי חופשה ומחלה תהא על פי דין.

החזר הוצאות מחשוב ותקשורת:

בנוסף לאמור לעיל, החברות בהן יועסק אחיעד באותה עת, תישאנה בחלקים שווים בכל עלויות ההחזקה, האחזקה והשימוש של מכשיר הטלפון הנייד של אחיעד, לרבות גילום המס החל בגין אלו, באופן שבו כל העלויות כאמור ישולמו חודש בחודשו במישרין על ידי על ידי החברה, אשר תבצע, בתום כל חודש, התחשבות מול חברות הבת בהן יועסק אחיעד באותה עת.

החזר הוצאות שוטפות:

אחיעד יהיה זכאי לתשלום ו/או החזר הוצאות כמקובל בכל חברה מהחברות בנפרד (לרבות אש"ל, אירוח והוצאות הקשורות בנסיעות עבודה לחו"ל) במסגרת עבודתו אצל אותה חברה, לצורך עבודתו אצלה ובהתאם לנהליה.

ביטוח ושיפוי:

אחיעד יבוטח במסגרת פוליסות ביטוח נושאי משרה ודירקטורים בהם תתקשרנה החברות מעת לעת בקשר לביטוחם של יתר נושאי המשרה והדירקטורים בחברות ובתנאים זהים ליתר נושאי המשרה כאמור, ובהתאם למדיניות התגמול של כל אחת מהחברות. כמו כן, אחיעד יהיה זכאי לכתב שיפוי בנוסח ובתנאים זהים לכתבי השיפוי אשר יוענקו, מעת לעת, לנושאי המשרה והדירקטורים בחברות, ובהתאם למדיניות התגמול של כל אחת מהחברות.

בנוסף, אושר על ידי החברה להעניק כתב פטור לאחיעד בנוסח ובתנאים זהים לכתבי הפטור אשר יוענקו, מעת לעת, לנושאי המשרה והדירקטורים בחברה בהתאם למדיניות התגמול של החברה.

ה. סמנכ"ל פיתוח עסקי: יהל עמית

מר עמית מכהן בחברה החל מיום 4 באפריל 2021. בהתאם לתנאי העסקתו, מר עמית מועסק בחברה בהיקף של משרה מלאה, כאשר החל מחודש אוגוסט 2022 שכרו החודשי (ברוטו) הינו בסך של 32,500 ש"ח.

מר עמית זכאי לזכויות סוציאליות ותנאים נלווים נוספים, ובין היתר, העמדת רכב והוצאות רכב (כולל גילום מס), טלפון סלולארי, הפרשות לביטוח פנסיוני, קרן השתלמות וביטוח אובדן כושר עבודה, ימי חופשה (הניתנים לצבירה), דמי הבראה וימי מחלה. בנוסף, מר עמית זכאי להטבות נוספות שהחבר המעניק מעת לעת בהתאם לנהלי החברה ובין היתר, סיבוס, שי לחג, השתלמויות וכו'.

מר עמית זכאי למענק שנתי שלא יעלה על 6 משכורות כאשר 2 משכורות הינן בשיקול דעת הנהלה ואילו 4 משכורות יהיו בהתאם למדדים שיקבעו על ידי דירקטוריון החברה. ביום 19 במרץ 2024 אישר דירקטוריון החברה לאחר אישור ועדת התגמול של החברה תשלום מענק בשיקול דעת בגובה 6 משכורות בגין שנת 2023. כמו כן ביום 19 במרץ 2024 אישר דירקטוריון החברה לאחר אישור ועדת התגמול של החברה קביעת יעדים לתשלום מענק שנתי החל משנת 2024 בהתאם ליעדים הקבועים למנכ"ל החברה כאמור לעיל, כך שסכום המענק השנתי המקסימלי על בסיס יעדים מדידים לא יעלה על סכום השווה לארבע פעמים המשכורת (לא כולל נלוות) בכפוף לעמידה ביעדי שיעור תשואת ה-FFO ובנוסף למענק המבוסס יעדים כאמור לעיל, מר עמית יהיה זכאי למענק שנתי נוסף וזאת עד לתקרה של פעמיים המשכורת החודשית (לא כולל נלוות) בכפוף לאישור המענק ע"י ועדת התגמול והדירקטוריון.

תקופת העסקתו של מר עמית ניתנת לסיום בהודעה בכתב ומראש על ידי אחד הצדדים של 60 ימים (למעט במקרים שנקבעו בהסכם בהם החברה רשאית לסיימו לאלתר) (בסעיף זה - "ההודעה המוקדמת"). החברה רשאית לוותר על עבודתו במהלך תקופת ההודעה המוקדמת או חלקה והחברה תשלם למר עמית את פדיון תירת תקופת ההודעה המוקדמת.

מר עמית זכאי לביטוח נושאי משרה, שיפוי ופטור כמקובל בחברה לכל נושאי המשרה בה.

א. גמול דירקטורים

- 1.** הדירקטורים החיצוניים, הדירקטורים הבלתי תלויים וכל דירקטור אחר (באם יוחלט), כפי שיכנה מעת לעת, יהיו זכאים לגמול השנתי ולגמול השתתפות וכן להחזר הוצאות, הכל בהתאם לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), תש"ס-2000, ובהתאם לדרגת ההון של החברה (כהגדרתה בתקנות הנ"ל), כפי שתהיה מעת לעת.
- 2.** כל הדירקטורים בחברה, כפי שיהיו מעת לעת, יהיו זכאים להסדרי ביטוח, שיפוי ופטור, כיתר נושאי המשרה בחברה.
- 3.** גב' כרמית אלרואי³, זכאית לשכר דירקטורים בסך של 5,000 ש"ח (בתוספת מע"מ) לחודש.
- 4.** ביום 9 באוגוסט 2023 אסיפת בעלי מניות של החברה אישרה מינויים של עו"ד דורון לנגה וגב' רינת גזית לכהונה כדירקטורים חיצוניים, ואשררה את מינויו של מר דורון שורר כך שיכהן כדירקטור בלתי תלוי. החברה אישרה ואשררה כי כל אחד מהדירקטורים יהיה זכאי לגמול שנתי וגמול ההשתתפות בהתאם לסכום הקבוע על פי תקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000, ובהתאם לדרגת ההון של החברה (כהגדרתה בתקנות

³ ביתו של מר יצחק שרון (תשובה), בעל השליטה בקבוצת דלק בע"מ אשר בבעלותה דלק פטרוליום בע"מ, הנחשבת לבעלת שליטה בחברה (ראו תקנה 21א להלן).

הנ"ל), כפי שתהיה מעת לעת וכן להחזר הוצאות. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי מיום 9 באוגוסט 2023 (מס' אסמכתה: 074146-01-2023), המובא על דרך ההפניה.

ז. מדיניות תגמול לנושאי משרה ודירקטורים

ביום 26 במאי 2022 אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות של החברה לאחר קבלת אישור הדירקטוריון, מדיניות תגמול לנושאי משרה של החברה אשר צורפה לתשקיף ("מדיניות התגמול"). מדיניות התגמול נכנסה לתוקפה במועד רישום ניירות הערך אשר הוצעו על-פי התשקיף בבורסה (קרי - במאי 2023). כמו כן, בהתאם לתקנה 1 לתקנות החברות (הקלות לעניין החובה לקבוע מדיניות תגמול), תשע"ג-2013, מדיניות התגמול שתוארה בתשקיף תיחשב כמדיניות שנקבעה לפי סעיף 267א לחוק החברות והיא תהיה טעונה אישור רק בחלוף 5 שנים לאחר השלמת הרישום לראשונה של ניירות הערך למסחר בבורסה. כל הצעת ניירות ערך בהתאם למדיניות התגמול, תהא כפופה לאישור הבורסה לרישום למסחר של ניירות הערך המוצעים ולעמידה בהוראות תקנון הבורסה וההנחיות על-פיו, לרבות לעניין מחיר מזערי, כפי שתהיינה מעת לעת.

תקנה 21א' השליטה בחברה

בעלי השליטה בחברה הם להב אל. אר. רילאסטייט בע"מ ("להב") וב.ג.מ. בע"מ ("ב.ג.מ."), המחזיקים, יחד, בשיעור של כ-72% מזכויות ההצבעה בחברה, וזאת מכוח הסכם שליטה משותפת אשר נחתם בין להב לב.ג.מ. ונועד להסדיר את מערכת היחסים ביניהן בכל הנוגע להחזקותיהן בחברה כ"דבוקת שליטה", וכן מכוח הסכם הצבעה אשר נחתם בין ב.ג.מ. ונ.ג.ד.מ. יעוץ, ניהול והשקעות בע"מ ("נ.ג.ד.מ."), אשר מכוחו מצביעה נ.ג.ד.מ. על פי הוראותיה של ב.ג.מ.

כמו כן, מכוח הסכם בעלי מניות החברה, אשר נחתם בין להב, ב.ג.מ. ודלק פטרוליום בע"מ ("דלק פטרוליום"), המחזיקה נכון למועד הדו"ח מניות בשיעור של כ-24.2% מהונה המונפק והנפרע של החברה, ובהתאם לזכויות שניתנו לדלק פטרוליום בכל הקשור להחלטות באסיפה הכללית של בעלי המניות החברה ובדירקטוריון החברה, דלק פטרוליום נחשבת כבעלת שליטה בחברה.

לפרטים אודות ההסכמים כאמור, ראו סעיף 4.9 בפרק א' לדוח התקופתי.

למיטב ידיעת החברה וכפי שנמסר לה, להב הינה חברה ציבורית הרשומה בישראל, אשר מניותיה נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ, ואשר בעל השליטה בה הינו מר אבי לוי. מר אבי לוי מכהן גם כדירקטור בחברה.

למיטב ידיעת החברה וכפי שנמסר לה, ב.ג.מ. הינה חברה פרטית הרשומה בישראל, המצויה בבעלותו המלאה של מר אורי מנצור, המכהן כדירקטור בחברה.

למיטב ידיעת החברה וכפי שנמסר לה, נ.ג.ד.מ. הינה חברה פרטית הרשומה בישראל, המצויה בבעלותו המלאה של מר אייל מאור, המכהן כדירקטור בחברה.

למיטב ידיעת החברה וכפי שנמסר לה, דלק פטרוליום הינה חברה פרטית הרשומה בישראל, בבעלותה המלאה של קבוצת דלק בע"מ ("קבוצת דלק"). קבוצת דלק הינה חברה ציבורית הרשומה

בישראל, אשר מניותיה נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ, ואשר בעל השליטה בה הינו מר יצחק שרון תשובה.

למיטב ידיעת החברה, נכון למועד הדו"ח, בעלי השליטה הסופיים בחברה הינם מר אבי לוי, מר אורי מנצור ומר יצחק שרון תשובה.

תקנה 22 עסקאות עם בעל השליטה או שלבעל השליטה יש בהן עניין אישי

להלן פירוט, למיטב ידיעת החברה, בדבר עסקאות בין בעלי השליטה בחברה, לבין החברה, או עסקה של החברה עם צד ג' שלבעלי השליטה עניין אישי באישורה, אשר בהן התקשרה החברה בשנת 2023 או שהינן בתוקף במועד הדו"ח:

1. עסקאות המנויות בסעיף 270(א4) לחוק החברות:

1.1. כאמור בסעיף 1.1 בפרק א' לדוח התקופתי, ביום 1 לאפריל 2021 הושלם הליך פיצול לפיו "דלק" חברת הדלק הישראלית בע"מ אשר הינה חברה אחות של החברה ("דלק ישראל"), העבירה לחברה זכויות במקרקעין ביחס ל- 53 נכסים, בין שהוחזקו במלואן על ידי דלק ישראל ובין שהוחזקו על ידי דלק ישראל בשיתוף עם צדדים שלישיים וכן הועברו החזקות בחברות בנות של דלק ישראל אשר תכליתן החזקת מקרקעין והשכרתו. במקרקעין הנ"ל ממוקמות תחנות תדלוק, חנויות נוחות ("מתחמי התדלוק") ושטחים נוספים⁴. לפרטים נוספים אודות הסכם הפיצול ראו סעיף 1.1 בחלק א' לדוח התקופתי ובאור 1(ב) לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023.

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

(א) 28 הסכמי שכירות נפרדים, לפיהם החברה (במישרין או באמצעות חברות בנות) משכירה לדלק ישראל, 28 מתחמי תדלוק הפרוסים ברחבי הארץ בהם החברה או חברות הבת כאמור הינן בעלות מלוא הזכויות ו/או זכאיות להירשם כבעלות מלוא הזכויות ("קבוצה א").

(ב) 7 הסכמי שכירות נפרדים לפיהם החברה (במישרין או באמצעות חברות בנות) משכירה לדלק ישראל 7 מתחמי תדלוק, כאשר הפעלת מתחמי התדלוק מבוצעת בפועל על ידי צד ג'. דלק ישראל וצד ג' קשורים בהסכמי הפעלה ואספקה ("קבוצה ב").

(ג) החברה ודלק ישראל הינן צד להתקשרויות ביחס למתחמי תדלוק המוחזקים על ידי החברה וצדדים שלישיים לרבות באמצעות תאגידים ("קבוצה ג") - (1) ביחס ל- 6 מתחמי תדלוק המוחזקים על ידי החברה או מי מטעמה וצדדים שלישיים כשותפים בנכס, החברה ודלק ישראל התקשרו ביחס ל- 5 מתחמי תדלוק, בכתבי הסבה כמפורט בסעיף 2.1 בתקנה 22 זו להלן ("קבוצה ג'1"); (2) 8 מתחמי תדלוק המוחזקים על ידי החברה וצדדים שלישיים באמצעות חברות או שותפויות ("חברות

⁴ מובהר כי שטחים נוספים אשר הועברו לחברה בפיצול מדלק ישראל מושכרים לצדדים שלישיים (וההסכמים עם הצדדים השלישיים הוסבו לחברה).

הנכס"), קיימים הסכמי שכירות בין כל חברת נכס לדלק ישראל ("קבוצה ג'2")⁶⁵. ראו סעיף 2.2 בתקנה 22 זו להלן.

הסכמי שכירות בין החברה לדלק ישראל, ביחס לנכסים מהותיים של החברה (בהתאם לטיוטת תקנות לעיגון הוראות הגילוי ביחס לפעילות נדל"ן להשקעה ("טיוטת תקנות נדל"ן להשקעה") המפורטים בסעיפים 3.18 בחלק א' לדוח התקופתי); (1) אשר הסכמי השכירות בגינם הינם מהותיים בהתאם לבחינה להלן הינם הנכסים גל נתניה ודורון כפר סבא; (2) ואשר הסכמי השכירות בגינם אינם מהותיים (אך גם אינם זניחים) בהתאם לבחינה להלן הינם: השחר נתניה, נס ציונה ודימונה, הינם הסכמים השייכים לקבוצה א' ומתוארים בטבלה בסעיף 1.2 להלן.

הסכמי שכירות בין החברה לדלק ישראל ביחס לנכס מהותי של החברה (בהתאם לטיוטת תקנות נדל"ן להשקעה המפורט בסעיף 3.18.2 בחלק א' לדוח התקופתי), אשר הינו מפגש אולגה, הינו הסכמי שאינו מהותי (אך גם אינו זניח בהתאם לבחינה להלן) השייך לקבוצה ב' המתואר בטבלה בסעיף 1.2 להלן.

הסכמי שכירות בין החברה לדלק ישראל ביחס לנכס מהותי של החברה (בהתאם לטיוטת תקנות נדל"ן להשקעה המתואר בסעיף 3.18.3 לחלק א' לדוח התקופתי), אשר הינו רמת השרון הינו הסכמי מהותי (בהתאם לבחינה להלן) השייך לקבוצה ג' מתואר בסעיף 1.4 להלן.

הסכמי שכירות בין החברה לדלק ישראל ביחס לנכס מהותי של החברה (בהתאם לטיוטת תקנות נדל"ן להשקעה המתוארים בסעיף 3.18.1 לחלק א' לדוח התקופתי), אשר הינו צומת פת (נכס אשר נרכש לאחר מועד הפיצול) הינו הסכמי שאינו מהותי (אך גם אינו זניח בהתאם לבחינה להלן), מתואר בסעיף 2.4.3 להלן.

לגבי הסכמי שכירות בין החברה לדלק ישראל אשר אינם מהווים הסכמים מהותיים, קרי היקף ההכנסות מדלק ישראל על פי ההסכם הרלוונטי אינו עולה על 5% מסך הכנסות החברה במאוחד, אך אינו זניח, קרי היקף ההכנסות על פי ההסכם עולה על 2% מסך הכנסות החברה במאוחד⁷: (1) הסכמים כאמור אשר נמנים על קבוצה א' או ב' מתוארים במסגרת התיאור שניתן בסעיף 1.2 להלן; (2) הסכמים אשר נמנים על קבוצה ג' מתוארים בסעיפים 2.4.1 עד 2.4.4 להלן.

יצוין כי קיימים 2 נכסים נוספים שהועברו בפיצול אשר הינם נכסים שדלק ישראל החכירה לתקופה ארוכה לצדדים שלישיים (לעוד כ- 40 שנים), כך שהבעלות בנכסים לאחר הפיצול שייכת לחברה ודלק ישראל שוכרת מהצדדים השלישיים את הנכסים ומפעילה את תחנות התדלוק על פי הסכמי שכירות שבתוקף עד ליום 31.12.2024.

בנוסף, במסגרת הפיצול הועברו לחברה מניות בחברה בת המחזיקה בתאגיד לו זכויות במגרש (ללא מתחמי תדלוק) וכן מניות בחברה כלולה כאשר השותף בחברה הכלולה הינו גם השוכר של תחנת הדלק.

עוד יצוין כי בעקבות הפיצול, החברה ודלק ישראל נשאו בחלקים שווים בעלויות הקשורות להליכים

⁵ לגבי נכס נוסף שהועבר במסגרת הפיצול מהחברה לדלק נכסים, כך שדלק נכסים מחזיקה בחברת נכס בחלקים שווים עם צד שלישי, יצוין כי הצד השלישי שוכר את תחנת התדלוק וחות נוחות ומשלם במישרין לחברת הנכס את דמי השכירות. עוד יצוין כי בין הצד השלישי לדלק ישראל קיים הסכם אספקת דלקים.

⁶ יצוין כי נכון למועד פרסום הדוחות קיים הסכם שכירות אשר תקופת השכירות הסתיימה וחברת הבת פועלות מול דלק ישראל להארכת השכירות.
⁷ מובהר כי הבחינה כאמור נעשתה על בסיס סך הכנסות לשנה במאוחד כולל חלק החברה בהכנסות חברות כלולות ומבלי להביא בחשבון זיכויים בגין התחשבות עם דלק ישראל כאמור בסעיף 1.3 להלן.

מנהליים ומוניציפליים שונים שמקורם ביחס לזכויות במקרקעין שהועברו במסגרת הפיצול, ובכלל זה ביחס להיטלים שונים.

בנוסף, עקב סיבה טכנית לא הוסבה לחברה הלוואה לזמן ארוך (בסך של כ- 55 מיליון ש"ח אשר נפרעת בתשלומים רבעוניים) שנטלה דלק ישראל מתאגיד בנקאי ושהייתה אמורה להיות מועברת לחברה במסגרת הפיצול והסבת ההתחייבויות מדלק ישראל לחברה כאמור בסעיף 1.1 בפרק א' לדוח התקופתי. לאור האמור, החברה ודלק ישראל מבצעות התחשבות בכל רבעון על הפרשי הריביות הנובעים מהפער שבין סכום הריבית הקבועה לטווח ארוך, לבין סכום הריבית המשתנה לטווח קצר, אשר משלמת דלק ישראל למוסד הבנקאי בגין ההלוואה הנ"ל. בגין התקופה מיום 1.4.2021 ועד ליום 31.12.2021 החברה שילמה סך של כ- 532 אלפי ש"ח (בתוספת מע"מ). בגין שנת 2022 החברה שילמה סך של כ- 94 אלפי ש"ח (בתוספת מע"מ) ובגין שנת 2023 חייבה החברה את דלק ישראל בסך של כ- 355 אלפי ש"ח (בתוספת מע"מ) כתוצאה מכך שההלוואה בריבית הקבועה הפכה להיות זולה יותר מההלוואה על בסיס הפריים. יצוין כי ההלוואה נפרעה ביום 25.12.2023, ולפיכך ההתחשבות בגינה הסתיימה.

1.2. הסכמי שכירות בין החברה לבין דלק ישראל בקשר עם קבוצה א' וקבוצה ב'

להלן התנאים עיקריים של הסכמי שכירות קבוצה א' והסכמי שכירות קבוצה ב':

הוראות הסכמי שכירות	הפרמטר	
<p>הסכם שכירות קבוצה ב'</p> <p>הסדרת מערכת היחסים בין החברה לדלק ישראל בקשר עם נכסי מקרקעין אשר הפעלת תחנת תדלוק וחנות "מנטה" בהן נעשית על ידי צד ג' וצד ג' רוכש את מוצרי הדלקים מדלק ישראל⁸ ("המפעילים")</p>	<p>הסכם שכירות קבוצה א'</p> <p>הסדרת מערכת היחסים בין החברה לדלק ישראל בקשר עם נכסי מקרקעין אשר החברה או חברה בת שלה היא בעלת מלוא הזכויות ו/או זכאית להירשם כבעלת מלוא הזכויות בהן, להפעלת תחנת תדלוק וחנות "מנטה" על ידי דלק ישראל או חברה בת שלה.</p>	<p>מטרת השכירות</p>
<p>החל מיום 1.4.2021 ועד תום התקופה בהתאם להסכמי ההפעלה אשר נחתמו בין דלק ישראל למפעילים שונים במועדים שונים ("הסכם ההפעלה")⁹ – לגבי ארבעה מתחמי תדלוק נקבעה תקופה שעד ליום 31.12.2025 ולגבי שלושה מהם למפעיל אופציה להאריך בשלוש שנים עד ליום 31.12.2028. האופציות ימומשו אוטומטית אלא אם המפעיל</p>	<p>15 שנים שתחילתה ביום 1 באפריל 2021 ועד ליום 31 במרץ 2036.</p>	<p>תקופת השכירות</p>

⁸ אחד המפעילים בהסכם שכירות מקבוצה ב' בקשר עם תחנת התדלוק באולגה (שהינה נכס מהותי של החברה כאמור בסעיף 3.18.2 בפרק א' בדוח התקופתי) הינו קרוב של מר יצחק שרון תשובה, בעל השליטה בקבוצת דלק בע"מ אשר בבעלותה דלק פטרוליום בע"מ, הנחשבת לבעלת שליטה בחברה (ראו תקנה 21א לעיל) ("בסעיף זה – "המפעיל"). תחנת התדלוק מופעלת משנת 1999 על ידי המפעיל, בהתאם להסכמי שכירות והפעלה שנחתמו בין דלק ישראל למפעיל מעת לעת ולאחרונה במאי 2023. תקופת ההפעלה על ידי המפעיל, בהתאם להסכם עימו, הינה לתקופה בת שלוש שנים החל מיום 1.1.2023 ומסתיימת ביום 31.12.2025, כאשר כל צד רשאי להביא את תקופת ההפעלה לסיימה בתום כל שנה בתקופת ההסכם בהודעה שתימסר לפחות 90 ימים מראש. המפעיל רוכש מדלק ישראל את הדלקים במחיר של COST + סכום שנקבע לקילולטר, בהתאם לתנאים המפורטים בהסכם וכן משלם דמי שכירות בסכום שנקבע לקילולטר

⁹ יצוין כי 3 מתחמי תדלוק מתוך 7 מופעלים על ידי אותו מפעיל על פי הסכם הפעלה אחד.

הוראות הסכמי שכירות	הפרמטר
<p>הסכם שכירות קבוצה ב'</p> <p>יודיע לדלק ישראל בהודעה בכתב על אי מימוש האופציה שתימסר לפחות 120 ימים מראש לפני תום כל תקופה רלוונטית); לגבי הסכם נוסף ראו הע"ש 10 להלן; ובשלושה אחרים נקבעו תקופות שונות – (1) 30.6.2024 (כאשר נקבעה תקופת אופציה למפעיל האופציה להאריך את התקופה לשלוש שנים נוספות עד ליום 30.6.2027. האופציה מומשה אוטומטית, תוספת שכ"ד בתקופת האופציה תתחלק בין החברה לבין דלק ישראל שווה בשווה), (2) 28.2.2025 ו-(3) 31.3.2024 ("תקופת ההפעלה"). בחלק מהסכמי ההפעלה נקבעו תנאים בקשר עם תקופת ההסכם והארכתו בין היתר, במקרים מסוימים ניתנה אפשרות למפעיל לסיים את תקופת ההפעלה, וכן נקבעו תנאים בהם דלק ישראל רשאית להביא את תקופת ההפעלה לסיימה, בין השאר במקרה של ירידה מסוימת ביחס למדדים שנקבעו בהסכם ההפעלה או במקרה של שינוי בכמויות מכירת דלק ובתנאים שנקבעו בהסכם. בנוסף בחלק מהסכמי ההפעלה נקבע כי כל אחד מהצדדים רשאי להביא את תקופת ההפעלה לסיימה בהודעה של 60 ימים מראש.</p> <p>במסגרת הסכמי השכירות של קבוצה ב' נקבע כי ככל שבתום תקופת ההפעלה, ההסכם יחודש עם אותו מפעיל ובאותם תנאים מסחריים לפחות, יוארך הסכם השכירות עם דלק ישראל עד לתום כל תקופה מוארכת כאמור עם אותו מפעיל, אך תקופת השכירות תסתיים בכל מקרה לא לאחר יום 31.3.2036. היה ויחודש עם אותו מפעיל הסכם ההפעלה בתנאים מסחריים טובים יותר, או ייחתם עימו הסכם הפעלה חדש, בתנאים מסחריים טובים יותר, אזי ההטבה הנובעת מהפער בין הסכם המפעיל הקודם לבין הסכם המפעיל החדש, תהיה שייכת מחציתה לחברה ומחציתה לדלק ישראל.</p> <p>ככל ולא יתחדש הסכם ההפעלה עם אותו מפעיל בתנאים כאמור, אזי תהיה לדלק ישראל הזכות להודיע לחברה מראש ובכתב, עד תום תקופת ההפעלה, כי היא מעוניינת להמשיך לשכור את מתחם התדלוק ולהפעילו בעצמה בהתאם לתנאי הסכם השכירות ובלבד שתקופת השכירות תסתיים לא יאוחר מיום 31.3.2036 ("חלופת ההפעלה העצמית" או "תקופת ההפעלה העצמית"). החלטת דלק ישראל הנ"ל תתקבל באורגנים של דלק ישראל בהתאם להוראות הדין לרבות תבחן בהתאם לנוהל עסקאות זניחות כאמור בסעיף 2.4.6 להלן.</p> <p>ככל שדלק ישראל לא תודיע עד לתום תקופת הסכם ההפעלה, כי הוארך הסכם ההפעלה עם המפעיל או כי בכוונתה לשכור את מתחם התדלוק בהתאם לאמור לעיל, או לא נתנה הודעה כלל בתוך התקופה הנ"ל, יסתיים הסכם השכירות בתום 180 ימים מתום תקופת הסכם ההפעלה (בסעיף זה – "חלופת סיום השכירות") בכפוף לזכות הצעה ראשונה שתעמוד לדלק ישראל כאמור להלן. מובהר כי במקרה בו חלה חלופת סיום הסכם השכירות לדלק ישראל</p>	

הוראות הסכמי שכירות	הפרמטר
<p>הסכם שכירות קבוצה ב'</p> <p>לא תעמוד זכות הסיורב כאמור להלן החל מתום תקופת ההפעלה המקורית והיא לא תהא רשאית להפעיל זכות זו בתקופת 180 הימים של חלופת סיום השכירות.</p>	
<p>דמי שכירות ישולמו על ידי דלק ישראל לחברה כדלקמן ("קן דמי השכירות"):</p> <p>(א) דמי שכירות והפעלה כפי שנקבעו בהסכמי ההפעלה לתשלום על ידי המפעילים לדלק ישראל וזאת לגבי התקופה שנקבעה בהסכם ההפעלה - בחלק מהסכמי ההפעלה נקבעו דמי שכירות חודשיים קבועים הצמודים, במלואם, למדד המחירים לצרכן ובחלק מהסכמי ההפעלה נקבעו דמי שכירות חודשיים קבועים הצמודים, במחציתם, לשינויים במדד המחירים לצרכן ובמחציתם צמודים לסל הוצאות אוקטן. בחלק מההסכמים לא נקבעה הצמדה; בחלק מההסכמים נקבעו דמי הפעלה חודשיים קבועים מינימליים וכן סכומים אשר מהווים תשלום נגזרת בש"ח לכמות דלקים נמכרת ובתוספת הפרשי הצמדה ("דמי הפעלה משתנים") ; בחלק מההסכמים נקבעו רק דמי הפעלה משתנים ובחלקם בתוספת עבור דלקים בשער בית הזיקוק ולמרכיבים נלווים ובתוספת מרווח לתשלום שנקבע בין הצדדים. מובהר כי האחריות לתשלום דמי השכירות לחברה גם בתקופת ההפעלה על ידי המפעילים הינה של דלק ישראל.</p> <p>(ב) בתקופת ההפעלה העצמית (כהגדרתה לעיל) אם תהיה - בהתאם לסכומים שנקבעו בגין מכירות בנזין וסולר חופשי, בנזין דלקן, סולר דלקן, גז וכן 6% מפדיון מנטה ו- 50% ממכירת חשמל, כאשר הבסיס לחישוב יהיה מכירות מתחם התדלוק בשנה האחרונה של המפעיל היוצא. קרן דמי השכירות בתקופת ההפעלה העצמית, תהיה צמודה כך שמחציתה צמודה לעליית מדד המחירים לצרכן ומחציתה צמודה לעליית סל הוצאות אוקטן; בנוסף תבוצע התחשבנות שנתית כמפורט להלן;</p> <p>(ג) בחלופת סיום השכירות (כהגדרתה לעיל) - לפחות דמי השכירות הקבועים בהסכם הפעלה.</p> <p>דמי השכירות ישולמו - (א) עד לתום תקופת הסכם ההפעלה- באופן חודשי בהתאם להסכם ההפעלה; (ב) בחלופת הפעלה עצמית, לאחר תום תקופת הסכם ההפעלה -באופן רבעוני מראש בתחילת כל רבעון קלנדרי.</p>	<p>תמורת השכירות</p> <p>דמי שכירות בסכום קבוע, אשר מחציתם צמודים לעליית מדד המחירים לצרכן ומחציתם צמודים לעליית סל הוצאות השיווק של בנזין 95 אוקטן¹⁰ ("סל הוצאות אוקטן") המשולמים באופן רבעוני מראש בתחילת כל רבעון קלנדרי. בנוסף נקבע מנגנון התחשבנות שנתית כמפורט בסעיף 1.3 להלן.</p>
<p>דלק ישראל התחייבה לשלם את דמי השכירות ויתר התשלומים החלים עליה על פי ההסכם עבור כל תקופת השכירות גם אם תפנה את המושכר שלא כדין לפני תום תקופת השכירות.</p> <p>בתקופת ההפעלה העצמית - בתום כל שנה קלנדרית תבוצע התחשבנות הנגזרת מהפדיון השנתי של סך כל מכירות בנזין, סולר, בנזין דלק, סולר דלק, גז, מכירות מנטה מכירות חשמל והפרשי הפדיון ביחס לקרן דמי השכירות הקבועה בהסכם השכירות ישולמו לחברה (ככל שהפדיון השנתי עולה על דמי השכירות ששולמו בפועל במהלך השנה) ולחילופין ככל שהפדיון השנתי נמוך מדמי השכירות ששולמו בפועל,</p>	<p>התחשבנות שנתית</p> <p>בין החברה לדלק ישראל נחתם הסכם התחשבנות כמפורט בסעיף 1.3 להלן.</p>

¹⁰ כהגדרתו בצו הפיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (מחירים מרביים בתחנות תדלוק) התשס"ב 2002.

הוראות הסכמי שכירות	הפרמטר
<p>הסכם שכירות קבוצה ב'</p> <p>דלק ישראל תזוכה בגין הפרשי פדיון אלה בתשלומים הבאים שעליה לשלם. מובהר כי ההתחשבות לא תכלול הסכמי שכירות עם צדדים שלישיים אשר הומחו או יומחו בשלמותם לדלק נכסים. ההתחשבות תבוצע עד לתום הרבעון הראשון לאחר תום שנת הבדיקה. על אף האמור הפרשי הפדיון בכל שנה אותם תשלם דלק ישראל לחברה לא יעלו על קרן דמי השכירות בתוספת 15% ולא יפחתו ב- 15% מקרן דמי השכירות.</p>	
<p>במקרה של חלופת סיום השכירות, אם החברה תהיה מעוניינת להשכיר את מתחם התדלוק לצד ג' כתחנת תדלוק, יהיה עליה להציעו תחילה לדלק ישראל בתוך התקופה של ה- 180 הימים האמורה בחלופת סיום הסכם השכירות ובהתאם להוראות מנגנון הצעה ראשונה שנקבע בהסכם השכירות. ככל שדלק ישראל תיעתר להצעת דלק נכסים בהתאם למנגנון הצעה ראשונה כאמור יחולו תנאי הסכם ההפעלה הקודם בשינויים הנובעים מהצעת החברה.</p>	<p>זכות הצעה ראשונה</p>
<p>שכירות/ הפעלה - ככל שבתום תקופת השכירות (שלא עקב סיומו בהסכמה או ביטולו מכל סיבה שהיא) תהא מעוניינת החברה, על פי שיקול דעתה הבלעדי, כי במקרקעין ימשיך לפעול מתחם התדלוק אזי תהא לדלק ישראל זכות סירוב ראשונה להפעלת מתחם התדלוק כך שבטרם התקשרותה של החברה עם צד ג' תחל חובה על החברה ליתן הודעה לחברה בה תפרט את הצעתו של צד ג' ובכלל זה תנאי התשלום ויתר תנאי השכירות ודלק ישראל תהיה זכות לשכור את מתחם תדלוק באותם תנאים שפורטו בהצעה ובהתאם למנגנון שנקבע בהסכמי השכירות. זכות דלק ישראל למימוש זכות הסירוב הראשונה כאמור כפופה ומותנית לכך שלא מתנהלים בין הצדדים הליכים משפטיים ו/או הליכי בוררות ו/או אחרים.</p> <p>רכישה - בכל עת בה יהיו הצדדים קשורים בהסכם השכירות, החברה תהא מעוניינת למכור את מלוא זכויותיה במקרקעין או במושכר לצורך המשך הפעלתם כמתחמי תדלוק, תהא לדלק ישראל זכות סירוב ראשונה לרכישתם בהתאם למנגנון שנקבע בהסכמי השכירות. זכות דלק ישראל למימוש זכות הסירוב הראשונה כאמור כפופה ומותנית לכך שלא מתנהלים בין הצדדים הליכים משפטיים ו/או הליכי בוררות ו/או אחרים.</p>	<p>זכות סירוב ראשונה</p>
<p>בהסכם השכירות נקבעו הוראות בקשר עם מתן שירותי ניהול לשטחי הרכוש המשותף במקרקעין עליהן בנויים מתחמי התדלוק, כמקובל בשטחי מסחר בעלי אופי דומה על פי הסכמות שיסוכמו בין הצדדים ודלק ישראל תהא זכאית לגבות דמי ניהול מהשוכרים הנוספים. ככל שיהיו מעל שלושה שוכרים נוספים במקרקעין מלבד דלק ישראל, דלק ישראל רשאית להחליט שלא להעניק את השירותים כאמור ובמקרה כאמור היא תחתום על הסכם ניהול עם חברת ניהול מטעם החברה ודלק ישראל תישא בעלות דמי הניהול על פי שטחה היחסי.</p> <p>נכון למועד הדו"ח, טרם בוצעה מדידה של השטחים במתחמי התדלוק על מנת שדלק ישראל תוכל לחשב יחס ההוצאות השוטפות ולחייב את השוכרים הנוספים בדמי ניהול ולכן נכון למועד הדו"ח דלק ישראל אינה גובה דמי ניהול מהשוכרים הנוספים במקרקעין וכן אינה משלמת דמי ניהול לחברה, למעט מתחם תדלוק אחד בו גובה החברה דמי השתתפות בגין שירותי ניהול בסכום זניח מחברה בבעלות מלאה של דלק ישראל, ולמעט מתחם תדלוק אחד בו גובה דלק ישראל דמי השתתפות בגין שירותי ניהול, בגין שוכר בתחנה המשלם דמי ניהול לחברה, בסכום זניח מהחברה.</p> <p>ביחס להסכמים מקבוצה א' - נכון למועד הדו"ח דלק ישראל נושאת בכל עלויות התפעול של מתחמי התדלוק.</p> <p>ביחס להסכמים מקבוצה ב' - נכון למועד הדו"ח עלויות התפעול של מתחמי התדלוק חלים</p>	<p>שירותי ניהול</p>

הוראות הסכמי שכירות	הפרמטר
<p>הסכם שכירות קבוצה ב'</p>	<p>הסכם שכירות קבוצה א'</p> <p>על המפעילים או על דלק ישראל.</p>
<p>ככל שהחברה או מי מטעמה תתקין על גג תחנות התדלוק מתקנים פוטו וולטאים ו/או כל מתקן אחר אשר מטרתו פעילות מסחרית של החברה בשטח תחנות התדלוק היא תישא במלוא התשלום ובאחריות בגין כך וכן התחייבה לשפות את דלק ישראל בגין כל נזק או חיוב בקשר למתקנים כאמור. ככל שמונה החשמל, שאליו יחובר המתקן, יהיה רשום על שם דלק ישראל, כל זיכוי שיינתן לחברה מחברת החשמל בגין החשמל ממתקנים אלו, יהיה שייך לחברה או למי שהיא תורה.</p> <p>ככל שהחברה תהיה מעוניינת לרכוש מדלק ישראל ציוד תת קרקעי, החברה תשלם לדלק ישראל את שווי הציוד הקרקעי בהתאם להערכת שמאי מוסכם.</p>	<p>התקנת מתקנים ורכישת ציוד</p>
<p>עבודות במושכר על ידי דלק ישראל - במקרה שדלק ישראל תהיה מעוניינת לעשות שינויים במושכר היא תידרש לקבל את הסכמת החברה, אשר לא תסרב אלא מנימוקים סבירים. מובהר כי שינויים אשר יש בהם כדי להוסיף בניה במושכר או משום גריעת זכויות בניה או שיש בהם כדי לפגוע באפשרות של החברה לבנות על המקרקעין או לפתחם אינם מותרים לדלק ישראל. ככל ששינויים שיתבקשו על ידי דלק ישראל יותרו על ידי החברה הם יהיו כפופים להוראות שנקבעו בהסכם ובין היתר כי דלק ישראל מתחייבת לבצע על אחריותה וחשבונה הבלעדיים את העבודות במושכר ואת תכנון העבודות ולקבל את כל האישורים וההיתרים הנדרשים. דלק ישראל התחייבה לשפות את החברה בגין כל אובדן, פגיעה, נזק או הוצאה בגינם אחראית דלק ישראל כמפורט לעיל ובתנאים שנקבעו בהסכם. עבודות במושכר על ידי החברה - במקרה של עבודות בניה ושיפוץ (לרבות תוספת בניה, פיתוח וכל שינוי אחר) במקרקעין ו/או במתחמי התדלוק אשר בעקבותיהן תגרם הפרעה לפעילותה של השוטפת והתקינה של התחנה באופן שיגרום לירידה של למעלה מ- 20% לעומת החודש המקביל בשנת 2019 במכירות החודשיות של מוצרי הדלק בחודש מהחודשים בהם תבוצענה העבודות, אזי יופחתו דמי השכירות בגין התקופה בה בוצעו העבודות באופן יחסי לירידה בהיקף מכירות המוצרים. בחישוב ההפחתה בדמי השכירות לא יילקחו בחשבון 10% הפחתה הראשונים בהיקף המכירות של התחנות באופן שההפחתה בדמי השכירות תחושב רק מתוך היקף מכירות של 90%. האמור לעיל יחול גם בכל הנוגע למכירות המוצרים הנמכרים בחנות הנוחות ו/או בית הקפה (ככל שקיימים במושכר).</p> <p>דלק ישראל התחייבה שלא להתנגד להליכים תכנוניים (לרבות שינוי ייעוד המקרקעין) שהחברה תקדם ו/או תיזום וכן לא לפעול באופן העלול לפגוע בקידום ההליכים התכנוניים. במקרה שיבוצע שינוי תכנוני במקרקעין ותתקבל החלטת וועדה בדבר הפקדת תב"ע אשר תכלול שינוי ייעוד של המקרקעין ו/או תתקבל החלטת ועדה אשר מאשרת הוספת זכויות בניה או כל שינוי אחר וככל וכל שינוי כאמור יביא לכך שלא ניתן יהיה להפעיל תחנת דלק על המקרקעין על פי שיקול דעתה הבלעדי של החברה אזי החברה תהיה זכאית לקצר את תקופת השכירות ולהודיע לדלק ישראל על פינוי בתוך 12 חודשים מהודעת החברה. ביום 27.4.2022 התקשרו החברה ודלק ישראל בתוספות להסכמי השכירות לפיהם, בין היתר -</p> <p>1. במקרה של שיפוץ תחנות התדלוק (ללא הריסת מבנים קיימים או הקמת מבנים חדשים) - (א) עלות שיפוץ תחנת התדלוק תחול על השוכר ואילו עלות שיפוץ שטח מתחם התדלוק (שטחים ו/או מבנים נוספים הסמוכים לתחנות התדלוק אשר אינם מהווים חלק מתחנות התדלוק) (בסעיף זה "המתחמים") מלבד תחנת התדלוק, תחול על המשכיר ו/או מי מטעמו. (ב) ככל ובמועד תחילת השיפוץ לא תהיה מדידה עדכנית של השטח (המויעד לשיפוץ), תבוצע מדידה של מודד מוסמך אשר יבחר על ידי הצדדים בהסכמה (בסעיף זה "המודד המוסכם"). שטח תחנת התדלוק ושטח המתחם (לא כולל תחנות התדלוק) בגינו כל אחד מהצדדים יישא בעלויות יקבע על ידי המודד המוסכם. (ג) דמי השכירות לא ישונו לאחר השיפוץ בתקופת הסכם השכירות הקיים. (ד) עלויות משותפות (ככל שיהיו) בגין העבודות בחלופה זו (כגון תכנון, ניהול, פקוח וכיוצ"ב) יחולקו בין הצדדים בהתאם לשטח</p>	<p>עבודות במתחמי התדלוק ושינוי תכנוני</p>

הוראות הסכמי שכירות	הפרמטר
<p>הסכם שכירות קבוצה ב'</p> <p>המדוד אשר באחריות כל אחד מהצדדים כמפורט לעיל. 2. במקרה של העתקת/הריסה ובניה של חלק מפעילות החנות (כגון: חנות הנוחות) - (א) במקרה של העתקת חלק מפעילות תחנות התדלוק - עלות העתקת חלק מפעילות תחנות התדלוק ממקום למקום אחר בגבולות שטח מתחם התדלוק, יחולו על השוכר ובכלל זה עלויות בגין תשתיות המשרתות רק את תחנות התדלוק וחנות הנוחות. במקרה זה לא יחול שינוי בדמי השכירות. בעניין זה מובהר כי הצד המבקש את ההעתקה צריך לקבל את אישור הצד השני וללא אישור שכזה, לא תבוצע ההעתקה. (ב) במקרה של הריסה ובינוי מחדש של חלק מפעילות תחנות התדלוק כחלק ממבנה מסחרי - עלויות ההריסה, הבינוי וההעתקה עד לרמת מעטפת (כולל ויטרינות ותשתיות) יחולו על המשכיר ובכלל זה עלויות בגין התשתיות הנדרשות. במקרה זה ישונו דמי השכירות החודשיים בגין תחנת התדלוק ובגין חנות הנוחות החדשה בהתאם למנגנון שנקבע בין הצדדים אשר בעיקרו קובע גריעת דמי השכירות בגין חנות הנוחות מקרן דמי השכירות שנקבעה בהסכם המקורי ותשלום דמי שכירות עבור חנות הנוחות/חלק מפעילות תחנת התדלוק החדשים אשר יהיה הגבוה מבין מכפלת דמי השכירות המקוריים למ"ר שהתקבלו לאחר גריעת דמי השכירות כאמור בסך המ"ר החדש או 6% מהפדיון בחנות הנוחות. מובהר כי דמי השכירות החודשיים המעודכנים כאמור לא יכללו במנגנון שבהסכם ההתחשבות בין הצדדים. (ג) עלויות משותפות במסגרת העבודות בחלופה זו (כגון תכנון, ניהול, פקוח וכיוצ"ב) יחולקו בין הצדדים ע"פ יחס השטח המדוד אשר באחריות כל אחד מהצדדים.</p> <p>בנוסף במרץ 2024 דלק נכסים התחייבה כלפי דלק ישראל כי בקשר לעבודות שיפוצים ובינוי שהיא מבצעת ומתקשרת עם קבלנים היא תהיה אחראית, בין היתר, לביצוע העבודות לפי כל היתר אישור או רישיון וכל צד יהיה אחראי בגין נזקים שיגרמו ברשלנות מטעמו.</p>	
<p>הסכם שכירות קבוצה א'</p> <p>המדוד אשר באחריות כל אחד מהצדדים כמפורט לעיל. 2. במקרה של העתקת/הריסה ובניה של חלק מפעילות החנות (כגון: חנות הנוחות) - (א) במקרה של העתקת חלק מפעילות תחנות התדלוק - עלות העתקת חלק מפעילות תחנות התדלוק ממקום למקום אחר בגבולות שטח מתחם התדלוק, יחולו על השוכר ובכלל זה עלויות בגין תשתיות המשרתות רק את תחנות התדלוק וחנות הנוחות. במקרה זה לא יחול שינוי בדמי השכירות. בעניין זה מובהר כי הצד המבקש את ההעתקה צריך לקבל את אישור הצד השני וללא אישור שכזה, לא תבוצע ההעתקה. (ב) במקרה של הריסה ובינוי מחדש של חלק מפעילות תחנות התדלוק כחלק ממבנה מסחרי - עלויות ההריסה, הבינוי וההעתקה עד לרמת מעטפת (כולל ויטרינות ותשתיות) יחולו על המשכיר ובכלל זה עלויות בגין התשתיות הנדרשות. במקרה זה ישונו דמי השכירות החודשיים בגין תחנת התדלוק ובגין חנות הנוחות החדשה בהתאם למנגנון שנקבע בין הצדדים אשר בעיקרו קובע גריעת דמי השכירות בגין חנות הנוחות מקרן דמי השכירות שנקבעה בהסכם המקורי ותשלום דמי שכירות עבור חנות הנוחות/חלק מפעילות תחנת התדלוק החדשים אשר יהיה הגבוה מבין מכפלת דמי השכירות המקוריים למ"ר שהתקבלו לאחר גריעת דמי השכירות כאמור בסך המ"ר החדש או 6% מהפדיון בחנות הנוחות. מובהר כי דמי השכירות החודשיים המעודכנים כאמור לא יכללו במנגנון שבהסכם ההתחשבות בין הצדדים. (ג) עלויות משותפות במסגרת העבודות בחלופה זו (כגון תכנון, ניהול, פקוח וכיוצ"ב) יחולקו בין הצדדים ע"פ יחס השטח המדוד אשר באחריות כל אחד מהצדדים.</p>	<p>הפעלת עמדות טעינה חשמליות</p> <p>חלק ממטרת השכירות הינה הפעלת עמדות טעינה חשמליות. מקום בו דלק ישראל תבחר שלא להפעיל עמדות טעינה חשמליות לאחר תום 30 יום מיום שתידרש לעשות כן על ידי החברה, תהיה לחברה הזכות להפעיל זאת בעצמה או באמצעות צד ג' ובמקרה כאמור מטרת השכירות לא תכלול הפעלת עמדות טעינה חשמליות.</p>
<p>המדוד אשר באחריות כל אחד מהצדדים כמפורט לעיל. 2. במקרה של העתקת/הריסה ובניה של חלק מפעילות החנות (כגון: חנות הנוחות) - (א) במקרה של העתקת חלק מפעילות תחנות התדלוק - עלות העתקת חלק מפעילות תחנות התדלוק ממקום למקום אחר בגבולות שטח מתחם התדלוק, יחולו על השוכר ובכלל זה עלויות בגין תשתיות המשרתות רק את תחנות התדלוק וחנות הנוחות. במקרה זה לא יחול שינוי בדמי השכירות. בעניין זה מובהר כי הצד המבקש את ההעתקה צריך לקבל את אישור הצד השני וללא אישור שכזה, לא תבוצע ההעתקה. (ב) במקרה של הריסה ובינוי מחדש של חלק מפעילות תחנות התדלוק כחלק ממבנה מסחרי - עלויות ההריסה, הבינוי וההעתקה עד לרמת מעטפת (כולל ויטרינות ותשתיות) יחולו על המשכיר ובכלל זה עלויות בגין התשתיות הנדרשות. במקרה זה ישונו דמי השכירות החודשיים בגין תחנת התדלוק ובגין חנות הנוחות החדשה בהתאם למנגנון שנקבע בין הצדדים אשר בעיקרו קובע גריעת דמי השכירות בגין חנות הנוחות מקרן דמי השכירות שנקבעה בהסכם המקורי ותשלום דמי שכירות עבור חנות הנוחות/חלק מפעילות תחנת התדלוק החדשים אשר יהיה הגבוה מבין מכפלת דמי השכירות המקוריים למ"ר שהתקבלו לאחר גריעת דמי השכירות כאמור בסך המ"ר החדש או 6% מהפדיון בחנות הנוחות. מובהר כי דמי השכירות החודשיים המעודכנים כאמור לא יכללו במנגנון שבהסכם ההתחשבות בין הצדדים. (ג) עלויות משותפות במסגרת העבודות בחלופה זו (כגון תכנון, ניהול, פקוח וכיוצ"ב) יחולקו בין הצדדים ע"פ יחס השטח המדוד אשר באחריות כל אחד מהצדדים.</p>	<p>אחריות</p> <p>האחריות להפעלת וניהול תחנות התדלוק חלה על דלק ישראל, לרבות לקבלת כל היתר או רישיון הנדרש לשם כך, וכן לצורך עמידה בתקנים הרלוונטיים והוראות הדין ולרבות בעניין איכות הסביבה וחוק המים בנוגע למניעת זיהומי קרקע ושיקומה. הוסכם כי אם כתוצאה מעבודות איכות סביבה תושבת תחנת דלק או חלקים ממנה לא יהיו לחברה כל תביעות או טענות עקב כך והיא לא תהא פטורה מכל תשלום המוטל עליה על פי הוראות ההסכם והדין.</p>
<p>המדוד אשר באחריות כל אחד מהצדדים כמפורט לעיל. 2. במקרה של העתקת/הריסה ובניה של חלק מפעילות החנות (כגון: חנות הנוחות) - (א) במקרה של העתקת חלק מפעילות תחנות התדלוק - עלות העתקת חלק מפעילות תחנות התדלוק ממקום למקום אחר בגבולות שטח מתחם התדלוק, יחולו על השוכר ובכלל זה עלויות בגין תשתיות המשרתות רק את תחנות התדלוק וחנות הנוחות. במקרה זה לא יחול שינוי בדמי השכירות. בעניין זה מובהר כי הצד המבקש את ההעתקה צריך לקבל את אישור הצד השני וללא אישור שכזה, לא תבוצע ההעתקה. (ב) במקרה של הריסה ובינוי מחדש של חלק מפעילות תחנות התדלוק כחלק ממבנה מסחרי - עלויות ההריסה, הבינוי וההעתקה עד לרמת מעטפת (כולל ויטרינות ותשתיות) יחולו על המשכיר ובכלל זה עלויות בגין התשתיות הנדרשות. במקרה זה ישונו דמי השכירות החודשיים בגין תחנת התדלוק ובגין חנות הנוחות החדשה בהתאם למנגנון שנקבע בין הצדדים אשר בעיקרו קובע גריעת דמי השכירות בגין חנות הנוחות מקרן דמי השכירות שנקבעה בהסכם המקורי ותשלום דמי שכירות עבור חנות הנוחות/חלק מפעילות תחנת התדלוק החדשים אשר יהיה הגבוה מבין מכפלת דמי השכירות המקוריים למ"ר שהתקבלו לאחר גריעת דמי השכירות כאמור בסך המ"ר החדש או 6% מהפדיון בחנות הנוחות. מובהר כי דמי השכירות החודשיים המעודכנים כאמור לא יכללו במנגנון שבהסכם ההתחשבות בין הצדדים. (ג) עלויות משותפות במסגרת העבודות בחלופה זו (כגון תכנון, ניהול, פקוח וכיוצ"ב) יחולקו בין הצדדים ע"פ יחס השטח המדוד אשר באחריות כל אחד מהצדדים.</p>	<p>שיפוי</p> <p>במסגרת הסכמי השכירות נקבעו הוראות שיפוי של דלק ישראל ובין היתר כי דלק ישראל תשפה את החברה ו/או את חברת הניהול (ככל שתהיה) בגין כל נזק שיגרם להן ו/או תשלום שתאלץ לשאת בו בקשר עם אחריות דלק ישראל על פי הסכמי השכירות בהתאם להוראות שנקבעו בהסכם.</p>
<p>המדוד אשר באחריות כל אחד מהצדדים כמפורט לעיל. 2. במקרה של העתקת/הריסה ובניה של חלק מפעילות החנות (כגון: חנות הנוחות) - (א) במקרה של העתקת חלק מפעילות תחנות התדלוק - עלות העתקת חלק מפעילות תחנות התדלוק ממקום למקום אחר בגבולות שטח מתחם התדלוק, יחולו על השוכר ובכלל זה עלויות בגין תשתיות המשרתות רק את תחנות התדלוק וחנות הנוחות. במקרה זה לא יחול שינוי בדמי השכירות. בעניין זה מובהר כי הצד המבקש את ההעתקה צריך לקבל את אישור הצד השני וללא אישור שכזה, לא תבוצע ההעתקה. (ב) במקרה של הריסה ובינוי מחדש של חלק מפעילות תחנות התדלוק כחלק ממבנה מסחרי - עלויות ההריסה, הבינוי וההעתקה עד לרמת מעטפת (כולל ויטרינות ותשתיות) יחולו על המשכיר ובכלל זה עלויות בגין התשתיות הנדרשות. במקרה זה ישונו דמי השכירות החודשיים בגין תחנת התדלוק ובגין חנות הנוחות החדשה בהתאם למנגנון שנקבע בין הצדדים אשר בעיקרו קובע גריעת דמי השכירות בגין חנות הנוחות מקרן דמי השכירות שנקבעה בהסכם המקורי ותשלום דמי שכירות עבור חנות הנוחות/חלק מפעילות תחנת התדלוק החדשים אשר יהיה הגבוה מבין מכפלת דמי השכירות המקוריים למ"ר שהתקבלו לאחר גריעת דמי השכירות כאמור בסך המ"ר החדש או 6% מהפדיון בחנות הנוחות. מובהר כי דמי השכירות החודשיים המעודכנים כאמור לא יכללו במנגנון שבהסכם ההתחשבות בין הצדדים. (ג) עלויות משותפות במסגרת העבודות בחלופה זו (כגון תכנון, ניהול, פקוח וכיוצ"ב) יחולקו בין הצדדים ע"פ יחס השטח המדוד אשר באחריות כל אחד מהצדדים.</p>	<p>הפרות וסיום הסכם</p> <p>במסגרת ההסכם נקבעו הוראות המאפשרות לחברה לסיים את הסכמי השכירות לאלתר, בין היתר, במקרה שהוגשה בקשה לפירוק דלק ישראל, או להקפאת הליכים ובתנאים שנקבעו בהסכם, או שדלק ישראל תחדל מלנהל את מתחמי התדלוק, מכל סיבה שהיא שאינה קשורה לחברה או למי מטעמה, או מסיבה שאינה תלויה בדלק ישראל, לתקופה העולה על 21 ימים.</p> <p>דלק ישראל תהיה חייבת בתשלום דמי השכירות ויתר התשלומים החלים עליה על פי ההסכם עבור כל תקופת השכירות גם במקרה של הפרת ההסכם על ידי דלק ישראל אשר תביא לביטול ההסכם כדין על ידי החברה ופינוי דלק ישראל. דלק ישראל ויתרה על כל טענה ו/או תביעה בקשר עם התחייבות זו.</p>
<p>המדוד אשר באחריות כל אחד מהצדדים כמפורט לעיל. 2. במקרה של העתקת/הריסה ובניה של חלק מפעילות החנות (כגון: חנות הנוחות) - (א) במקרה של העתקת חלק מפעילות תחנות התדלוק - עלות העתקת חלק מפעילות תחנות התדלוק ממקום למקום אחר בגבולות שטח מתחם התדלוק, יחולו על השוכר ובכלל זה עלויות בגין תשתיות המשרתות רק את תחנות התדלוק וחנות הנוחות. במקרה זה לא יחול שינוי בדמי השכירות. בעניין זה מובהר כי הצד המבקש את ההעתקה צריך לקבל את אישור הצד השני וללא אישור שכזה, לא תבוצע ההעתקה. (ב) במקרה של הריסה ובינוי מחדש של חלק מפעילות תחנות התדלוק כחלק ממבנה מסחרי - עלויות ההריסה, הבינוי וההעתקה עד לרמת מעטפת (כולל ויטרינות ותשתיות) יחולו על המשכיר ובכלל זה עלויות בגין התשתיות הנדרשות. במקרה זה ישונו דמי השכירות החודשיים בגין תחנת התדלוק ובגין חנות הנוחות החדשה בהתאם למנגנון שנקבע בין הצדדים אשר בעיקרו קובע גריעת דמי השכירות בגין חנות הנוחות מקרן דמי השכירות שנקבעה בהסכם המקורי ותשלום דמי שכירות עבור חנות הנוחות/חלק מפעילות תחנת התדלוק החדשים אשר יהיה הגבוה מבין מכפלת דמי השכירות המקוריים למ"ר שהתקבלו לאחר גריעת דמי השכירות כאמור בסך המ"ר החדש או 6% מהפדיון בחנות הנוחות. מובהר כי דמי השכירות החודשיים המעודכנים כאמור לא יכללו במנגנון שבהסכם ההתחשבות בין הצדדים. (ג) עלויות משותפות במסגרת העבודות בחלופה זו (כגון תכנון, ניהול, פקוח וכיוצ"ב) יחולקו בין הצדדים ע"פ יחס השטח המדוד אשר באחריות כל אחד מהצדדים.</p>	<p>העברת זכויות</p> <p>דלק ישראל התחייבה שלא להעביר ו/או להשכיר במישרין ו/או בעקיפין כל זכות בקשר עם הסכמי השכירות, ללא הסכמת דלק נכסים מראש ובכתב. העברת זכויות דלק ישראל על פי הסכם השכירות למפעיל מטעמה לא תיחשב העברת זכויות כאמור לעיל וזאת בכפוף לתנאים שנקבעו בהסכם השכירות.</p>

הוראות הסכמי שכירות	הפרמטר
הסכם שכירות קבוצה ב'	הסכם שכירות קבוצה א'
<p>החברה רשאית בכפוף לזכות הסירוב כאמור לעיל להסב את זכויותיה וחובותיה על פי הסכמי השכירות. כמו כן החברה רשאית להפעיל, להרשות להפעיל, להשכיר, למכור וכד' שטחים אחרים במקרקעין לאחרים ולכל מטרה לפי שיקול דעתה וכן להעביר בכל דרך אחרת זכות מזכויותיה ובלבד שלא ייפגעו דרכי הגישה למושכר ולא תיגרם כל פגיעה מהותית אחרת בהפעלת המושכר.</p>	

1.3. הסכם התחשבות בין החברה לבין דלק ישראל

בהמשך לאמור בסעיף 1.1 בחלק א' לדוח התקופתי לעניין הסכם הפיצול, החברה ודלק ישראל התקשרו ביום 18 באוגוסט 2021 בהסכם התחשבות כפי שעודכן ביום 6 באוקטובר 2021, אשר עניינו התחשבות בגין התמורה המגיעה לחברה מדלק ישראל בקשר עם הסכמי שכירות כמפורט להלן ("**תחנות הדלק שבהתחשבות**" ו-"שכ"ד המשתנה", בהתאמה). בהתאם להסכם ההתחשבות, בתום כל שנה קלנדרית תבוצע התחשבות שנתית לקביעת שכ"ד משתנה שדלק ישראל תשלם לחברה ביחס להסכמי שכירות קבוצה א' בהתאם לפרמטרים שנקבעו בהסכם ההתחשבות ובין היתר סך מכירות דלקן בנזין, דלקן סולר, דלקים חופשיים וגז, במכפלת סכומים שנקבעו וכן סך תקבולים ממכירת חשמל לטעינת רכבים וסך מכירות קמעונאיות בחנויות מנטה ואיי תדלוק, במכפלת אחוזים שנקבעו בין הצדדים. חלק מסכומים אלה יוצמדו ל- 50% משינוי סל הוצאות השיווק של בנזין 95 אוקטן כפי שיפורסם על ידי מנהל הדלק והגז במשרד האנרגיה בהתאם למנגנון הצמדה שנקבע (בסעיף זה - "**מנגנון ההצמדה**").

בנוסף במסגרת הסכם ההתחשבות נקבעו התאמות לחישוב שכ"ד המשתנה, כך ששכ"ד המשתנה בגין קבוצה א' אותו תשלם דלק ישראל לחברה בכל שנה לא יעלה סך של כ- 34.07 מיליון ש"ח בתוספת 15% ולא יפחת מסך של כ- 34.07 מיליון ש"ח בהפחתת 15% ("**שכ"ד המותאם**"), כאשר משכ"ד המותאם יופחת סכום זיכוי (צמוד בהתאם למנגנון ההצמדה) שמגיע לדלק ישראל בגין חלק מתחנות הדלק שבהתחשבות ותחנות דלק נוספות אשר הינן תחנות המוחזקות על ידי החברה בשותפות עם צדדים שלישיים (אשר הינן חלק מקבוצה ג כמפורט בסעיף 1.1 לעיל ("**תחנות שבשותפות**"), שסכומו המצטבר לשנה הינו בסך של כ- 10.2 מיליון ש"ח (צמוד בחלקו בהתאם למנגנון ההצמדה שנקבע בהסכם). הסכומים האמורים לעיל הינם במונחי בסיס ולפני הצמדה.

ביום 19 במרץ 2024 אישרה אסיפת בעלי מניות החברה את התקשרות החברה ודלק ישראל בתוספת להסכם ההתחשבות ("**התוספת להסכם ההתחשבות**") לפיה נקבע בין היתר כי לגבי מנגנון ההתחשבות בגין שנת 2023 ואילך: (א) מנגנון ההצמדה יעודכן כך שחלק הפרמטרים האמורים שנקבעו בהסכם ההתחשבות יוצמדו ל- 100% (חלף 50%) משינוי סל הוצאות השיווק של בנזין 95 אוקטן כפי שיפורסם על ידי מנהל הדלק והגז במשרד האנרגיה, כאשר נקבעה תקרה של 1.5 מיליון ש"ח ביחס להצמדה הנוספת של 50% כאמור ("**מנגנון ההצמדה המעודכן**") וכן שכ"ד המתואם יוצמד באותו אופן. (ב) סכום הזיכוי כאמור לעיל יוגדל בסך של כ- 1.24 מיליון ש"ח, כך שבהתאם לתוספת להסכם ההתחשבות סכומו המצטבר יעמוד על סך של כ- 11.46 מיליון ש"ח

(צמוד בחלקו בהתאם למנגנון ההצמדה שנקבע בהסכם ההתחשבנות).

שכר הדירה המצטבר בפועל שתשלם דלק ישראל בכל שנה לחברה בגין תחנות הדלק שבהתחשבנות שבקבוצה א' לאחר זיכוי בגין תחנות דלק של קבוצה א' לא יעלה על סך של כ- 34.1 מיליון ש"ח ולא יפחת מסך של כ- 23.9 מיליון ש"ח; ולאחר הזיכוי בגין תחנות התדלוק של קבוצה ג' (כולל בהתאם לתוספת להסכם ההתחשבנות) (אך מבלי לקחת בחשבון את תשלום דמי השכירות בגין תחנות דלק של קבוצה ג') לא יעלה על סך של כ- 27.7 מיליון ש"ח ולא יפחת מסך של כ- 17.5 מיליון ש"ח. הסכומים האמורים לעיל הינם במונחי בסיס ולפני הצמדה.

לאור התוספת להסכם ההתחשבנות ובהתייחס להפרשי הצמדה עד ליום 31.12.2023 שכר הדירה המצטבר בפועל שתשלם דלק ישראל בגין תחנות הדלק שבהתחשבנות שבקבוצה א' לאחר זיכוי בגין תחנות דלק של קבוצה א' לא יעלה על סך של כ- 37.5 מיליון ש"ח ולא יפחת מסך של כ- 26.3 מיליון ש"ח; ולאחר הזיכוי בגין תחנות התדלוק של קבוצה ג' (אך מבלי לקחת בחשבון את תשלום דמי השכירות בגין תחנות דלק של קבוצה ג') לא יעלה על סך של כ- 30.8 מיליון ש"ח ולא יפחת מסך של כ- 19.6 מיליון ש"ח.

תחנות הדלק שבהתחשבנות אשר ימכרו או שדלק ישראל תפסיק את הפעלתן¹¹ יוצאו מתוך מסגרת ההתחשבנות כאמור לעיל ובהתאם לכך יופחת שכ"ד המשתנה (לרבות הפחתת הזיכוי ככל שהגיע לדלק ישראל בגין תחנת הדלק הנמכרת).

מובהר כי סכום הזיכוי לדלק ישראל לרבות לגבי תחנות שבשותפות יהיה בתוקף עד לתום תקופת הסכמי השכירות והאופציות (ככל שימומשו) בהתאם להסכמים קבוצה א' וקבוצה ג'.

עוד הובהר כי ביחס להסכמים קבוצה ב' לא יומחו לחברה דמי זיכוי בגין חנויות הנוחות המשולמים לדלק מנטה ולג'.

האמור בהסכם ההתחשבנות בנוגע לתשלום שכר הדירה בפועל על ידי דלק ישראל גובר כך שדמי השכירות בפועל יקבעו על פי הסכם ההתחשבנות וזאת על אף האמור בהסכם השכירות הפרטני.

מובהר כי ההתחשבנות כאמור (1) אינה כוללת דמי שכירות שדלק ישראל מקבלת ממפעילים על פי הסכמי שכירות בקבוצה ב' ואשר מועברים על ידי דלק ישראל לחברה כמפורט בהסכמי קבוצה ב' לעיל. (2) אינה כוללת דמי שכירות שדלק ישראל משלמת לחברה על פי הסכמי שכירות שבקבוצה ג' אך כוללת זיכוי שנקבע מכח הסכם ההתחשבנות לגבי קבוצה ג'.

הואיל ותקופת השכירות בהסכמים אליהם מתייחס הסכם ההתחשבנות הינה לתקופה של עד 15 שנים, אזי למיטב ידיעת החברה, ככל שדלק ישראל תנפיק את מניותיה לציבור ותהא חברה ציבורית היא תידרש לקבלת אישור של תקופת הסכם ההתחשבנות כאמור על ידי ועדת הביקורת של דלק ישראל.

ועדת הביקורת של החברה תבחן בדיעבד אחת לשנה כי התשלומים בוצעו על פי ההתחשבנות כאמור.

¹¹ על פי הסכמי השכירות שבקבוצה א' לדלק ישראל אין אפשרות לסיים את הסכם השכירות.

1.4. הסכם שכירות רמת השרון

כאמור בסעיף 1.1 לעיל, במסגרת הפיצול הועברו מדלק ישראל לחברה כל החזקותיה בחברת תחנת הדלק ברמת השרון בע"מ ("חברת רמת השרון"), כך שהחברה מחזיקה ב-50% מהזכויות בחברת רמת השרון וצד שלישי מחזיק ביתר 50%. חברת רמת השרון מחזיקה במקרקעין ברח' משה סנה 210, רמת השרון עליו קיימת תחנת תדלוק הכוללת חנות נוחות ושטחים מסחריים נוספים (בסעיף זה - "תחנת התדלוק").

לפרטים אודות הנכס ברמת השרון ראו סעיף 3.18 בחלק א' לדוח התקופתי.

החל מיום 1 באוגוסט 1996, שוכרת דלק ישראל מחברת רמת השרון את תחנת התדלוק לשם הפעלתה. בהתאם להסכם שכירות בין דלק ישראל לבין חברת רמת השרון משנת 2010 ותוספות להסכם, תקופת השכירות הינה עד ליום 31 במרץ 2029 (בסעיף זה - "תקופת ההסכם"). הצדדים להסכם הקנו אחד לשני 3 תקופות אופציה נוספות בנות 3 שנים כל אחת ("תקופות האופציה"), להארכת תקופת ההסכם. מימוש כל אחת מתקופות האופציה יעשה על ידי הצד להסכם אשר מעוניין לממש את האופציה, על ידי משלוח הודעת מימוש (בסעיף זה - "הודעת המימוש") לצד השני להסכם עד לא פחות מ-120 ימים מראש ובכתב טרם התקופה הבאה.

תמורת השכירות, משלמת דלק ישראל לחברת רמת השרון מדי חודש מראש, דמי שכירות קבועים צמודים למדד המחירים לצרכן אשר נכון למועד הדו"ח הינם בסך של כ-827 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ. בנוסף נקבע כי תשולם תוספת לדמי שכירות בהתאם למפתח המבוסס על עליה באחוז בכמות הליטרים השנתית שנמכרה בתחנת התדלוק שמעל כמות הבסיס שנקבעה.

במועד משלוח ההודעה על מימוש כל אחת מתקופות האופציה, ייבדקו עליות/ירידות בכמות מכירות הבנזין והסולר ומכירות חנות הנוחות ביחס למכירות בשנת 2019, על מנת לקבוע האם תקופות האופציה ייכנסו לתוקפן באותם התנאים להסכם. בהתקיימות אחד ממספר התנאים הקבועים בהסכם, המחושבים לפי אחוזי ירידה במכירות הדלקים ועליה במכירות חנויות הנוחות, הצדדים להסכם יוכלו לממש את תקופות האופציה ללא שינויים בתנאים המסחריים הקבועים בהסכם. ככל ולא יתקיימו התנאים כאמור הודעת אחד הצדדים על הארכת תקופת ההסכם לא תספיק על מנת לממש את תקופת האופציה והצדדים יסכמו מחדש את דמי השכירות ביחס למושכר.

במסגרת ההסכם, נקבעו הוראות להשתתפות חברת רמת השרון בביצוע שיפוץ על ידי דלק ישראל עד לסך של 750 אלפי ש"ח (בתוספת מע"מ) ובכפוף לעלות השיפוץ בפועל. חברת רמת השרון תשלם לדלק ישראל את ההשתתפות בשיפוץ ב-20 תשלומים רבעוניים החל ממועד סיום השיפוץ, כאשר סכום השתתפות יישא ריבית בשיעור ריבית פריים + 0.5% לשנה.

ככל ובתום תקופת ההסכם חברת רמת השרון תחליט להפעיל את המושכר בעצמה אזי דלק ישראל נותנת לחברת רמת השרון אופציה לרכוש ממנה את הדלקים לפי מחיר קוסט + סכום בש"ח שנקבע בהסכם לקילולטר צמוד למדד, בתוספת מחירי הובלה ומיסים ויתר רכיבי עלות ולמשך תקופה שתיקבע בהתאם להוראות כל דין ורשות מוסמכת.

כל הסכם שכירות משנה בין דלק ישראל לבין צד שלישי חייב לקבל את הסכמת חברת רמת השרון. בתום תקופת השכירות, יפנו הצדדים לשמאי שזהותו תוסכם על הצדדים על מנת שיעריך את שווי הציוד הייעודי של תחנת התדלוק, וחברת רמת השרון תרכוש את הציוד מהחברה, בהתאם לשווי

שיקבע בהערכת השמאי כאמור.

כמו כן, בתום תקופת השכירות, תהיה לצדדים להסכם אפשרות להפעיל את תחנת התדלוק במשותף בכפוף להפעלה משותפת של כל המושכר, כך שהם יתחלקו באופן שווה בהוצאות ניהול המושכר ובזכויות שינבעו ממנו. מחירי אספקת הדלקים לתחנת התדלוק יהיו לפי מחירי שער בז"ן פלוס סכום שנקבע צמוד למדד המחירים לצרכן מיום ההפעלה המשותף, בתוספת מחירי הובלה ומיסים ויתר רכיבי העלות יהיו כפי שנקבע.

בנוסף נקבעו במסגרת ההסכם הוראות בקשר עם התאמת דמי השכירות במקרה של ירידה במכירות מעל שיעור מסוים בתקופה של עבודות בניה או הריסה בתחנת התדלוק, כן נקבעו הוראות שיפוי של דלק ישראל את חברת רמת השרון ופיצוי מוסכם במקרה של הפרת ההסכם. ראו גם לענין הסכם שיתוף בהערת שוליים (ב) לסעיף 3.18.3 בחלק א' לדוח התקופתי.

1.5. להלן טבלת סיכום תשלומי דלק ישראל לחברה (במיליוני ש"ח) (בהתאם להסכם ההתחשבות המעודכן):

המספרים בסוגריים הינם הסכומים במונחי בסיס ולפני הצמדות .

תשלום שנתי (לא צמוד) וצמוד	חיובים/זיכויים (לא צמודים) וצמודים	סה"כ תשלום שנתי לאחר התאמות/זיכויים (לא צמודים) וצמודים	סה"כ בגין שנת 2023
קבוצה א' מקסימלי: כ- 42.7 (39.1) מינימלי: כ- 31.6 (28.9)	חיוב של כ- 5.3	מקסימלי: (34.1) 37.5 מינימאלי: 26.3 (23.9)	כ- 32.5
קבוצה ב' (חלק מהסכומים הינם משתנים ולכן הסכומים עשויים להשתנות משנה לשנה) בתקופת הפעלה (על ידי צדדי ג'): כ- 6.2 נכון לשנת 2023 כל ההסכמים בקבוצה ב' נמצאים בתקופת הפעלה על ידי צדדי ג' כאמור. (*) בתקופת הפעלה עצמית - לפי כמויות עתידיות והתחשבות שנתית כמפורט בטבלה לעיל.	זיכוי של כ- 0.3 (0.31)	כ- 6.5	כ- 6.5
קבוצה ג' (חלק מהסכומים הינם משתנים ולכן הסכומים עשויים להשתנות משנה לשנה) תשלום מדלק ישראל לחברה (לרבות חלקה בחברות כלולות): כ- 15.5 (**)	חיוב של כ- 7.0 (6.7)	תשלום לחברה (לרבות חלקה בחברות כלולות): כ- 8.5	תשלום לחברה (לרבות חלקה בחברות כלולות): כ- 8.5 (**)
הסכמים נוספים (הסכמים ביחס תשלום לחברה: כ- 2.0)	ל.ר.	תשלום לחברה: כ- 2.0	תשלום לחברה (לרבות חלקה)

סה"כ בגין שנת 2023	סה"כ תשלום שנתי לאחר התאמות/זיכויים (לא צמודים) וצמודים	חיובים/זיכויים (לא צמודים) וצמודים	תשלום שנתי (לא צמוד) וצמוד	
בחברות כלולות): כ- 2.0			למתחמים שאינם נכללים בקבוצה א', ב' או ג' (***)	
כ- 49.5	כ- 48.9 (לפי ממוצע קבוצה א')	כ- 12.0 (כ-11.5)	כ- 60.9 (לפי ממוצע קבוצה א')	סה"כ

(*) רוב התחנות בקבוצה ב' משלמות לפי פדיונות, אחת מהתחנות כאמור הינה התחנה במפגש אולגה שהפדיונות בה ירדו בשנת 2023 כתוצאה מעבודות בכביש החוף שהתבצעו במהלך השנה ראו סעיף 3.18 בפרק א'.

(**) כולל חלק החברה ב- 2 מתחמי תדלוק בהם הוגדלו אחזקות החברה במהלך שנת 2022 וכן כולל עדכונים שבוצעו ב- 2 חוזים שחודש בהן החוזה וכן מתוספות עמדות טעינה במספר תחנות. (***) כולל 4 תחנות אשר 2 מתוכן מוחזקות ע"י החברה ב- 50% ואחת בבעלות חברה כלולה שמוחזקת ע"י החברה ממאי 2023.

למיטב ידיעת החברה, בהתבסס על נתונים שנמסרו לה על-ידי דלק ישראל, לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2023, היחס בין ה- EBITDAR השנתי של הנכסים המושכרים על ידי החברה לדלק ישראל בקבוצה א' לבין סך דמי השכירות השנתיים המשולמים לחברה על-ידי דלק ישראל ביחס לקבוצה א' הינו בטווח של 1.9 עד 2.1. למיטב ידיעת החברה, בהתבסס על נתונים שנמסרו לה על-ידי דלק ישראל, ליום 31.12.2023 בקבוצה א': (א) קיימת תחנת תדלוק אחת אשר היחס בין ה- EBITDAR השנתי לבין דמי השכירות המשולמים לחברה בגין על-ידי דלק ישראל הינו בטווח של 1.2-1 וסך דמי השכירות בגינה הינו בסך של כ- 720 אלפי ש"ח בשנה; ו- (ב) אין תחנת תדלוק אשר היחס האמור הינו מתחת ל- 1. יובהר שמתבצעת התאמה שנתית לגבי חישוב פיידיון של כל התחנות בקבוצה א' כמכלול אחד. יצוין כי גילוי כאמור בפסקה זו לעיל יינתן על ידי החברה במסגרת הדוחות השנתיים של החברה, שיפורסמו מעת לעת, כל עוד דלק ישראל ודלק נכסים הינן בשליטה משותפת של להב וב.ג.מ וסך הכנסות החברה השנתיות מדלק ישראל בגין תחנות תדלוק אשר בקבוצה א' מהווים לפחות 50% מכלל הכנסות החברה השנתיות במאוחד.

1.6. לעניין קבלת שירותי ניהול

סמנכ"ל מימון ושוקי הון על ידי מר אחיעד לוי, בנו של בעל השליטה בחברה ראו סעיף ד' בתקנה 21 לעיל.

1.7. הסכם מסגרת לפרויקטים סולאריים

על פי הסכם מסגרת לפרויקטים סולאריים, בין החברה לבין חברה בשליטת להב העוסקת בתחום האנרגיה, מיום 3.5.21 ותוספת להסכם המסגרת מיום 22.8.21, ("להב אנרגיה" ו- "הסכם

המסגרת, (בהתאמה), הקובע בין השאר כי החברה תעניק ללהב אנרגיה זכות בלעדית להשתמש בגגות מבנים המצויים במתחמי התדלוק, בהם החברה בעלת זכויות שימוש, חכירה או בעלות, במישרין או באמצעות תאגידים שבשליטתה (בסעיף זה - **"הגגות"** ו- **"בעל הזכויות הרלוונטי"**, בהתאמה), לצורך הקמה ותפעול של מתקנים סולאריים על הגגות (בסעיף זה - **"המתקנים"**).

בשלב הראשון של הסכם המסגרת, להב אנרגיה תערוך בדיקת התכנות ראשונית, על חשבונה, לצורך הערכת האפשרות להקמת מתקן סולארי על כל אחד מהגגות הרלוונטיים. בשלב השני, לגבי גגות שממצאי הבדיקה ביחס אליהם יהיו לשיעור רצון להב אנרגיה לאחר השלמת בדיקת היתכנות - היא תחתום עם בעל הזכויות הרלוונטי על הסכם שימוש (בסעיף זה - **"הסכם השימוש"**), אשר עקרונותיו בין היתר: זכויות השימוש בגגות יוענקו ללהב אנרגיה לתקופה של 24 שנים ו-11 חודשים ממועד חיבור כל מתקן (בסעיף זה - **"תקופת השימוש"**), בשינויים המחויבים בגין הסכם השימוש הרלוונטי; בגין הענקת זכות השימוש בגג המבנה ללהב אנרגיה, החל ממועד קבלת אישור חח"י להפעלת המתקן, החברה תהיה זכאית לתמורה שנתית בשיעור של 50% מהתקבולים שיתקבלו מחברת החשמל בגין החשמל המיוצר במתקן; הבעלות במתקן ובכל זכות קניינית או אחרת בו הינם של להב אנרגיה והיא תהיה האחראית הבלעדית על ביצוע כל הפעולות הנדרשות לצורך קבלת כלל האישורים וההיתרים הנדרשים וביצוע עבודות הקמת המתקן, לתפעול ולקבלת המימון לביצוע כל אלה, על חשבונה; להב אנרגיה תהא רשאית לשעבד את המתקן, או כל חלק ממנו, את התקבולים ואת זכויותיה על פי הסכם השימוש לטובת גורם ממן לשם קבלת מימון לצורך הקמה והפעלה של המתקן ובתנאי שלא יפגעו זכויות החברה שעל פי הסכם השימוש; להב אנרגיה מתחייבת שלא תבצע שינויים בגגות המבנים שיש בהן כדי לפגוע בפעילות השוטפת של החברה ו/או מי מטעמה; החברה רשאית להעביר, להמחות ולמכור את זכויותיה במקרקעין ו/או במבנה לצד ג' כלשהו, בכפוף לשמירת מלוא זכויותיה של להב אנרגיה על פי הסכם השימוש. להב אנרגיה רשאית להעביר ולהמחות את זכויותיה והתחייבותה מכוח הסכם השימוש ו/או למכור את המתקן לכל צד שלישי, בכפוף להודעה מראש ובכתב לחברה, ובכפוף לשמירה על מלוא זכויותיו של החברה שעל פי הסכם השימוש; באפשרות הצדדים להודיע צד האחר על ביטולו של הסכם השימוש או כל חלק ממנו, ככל שלא יתקבלו כל האישורים וההיתרים המאפשרים את תחילת ביצוע עבודות הקמת המתקן בתוך 12 חודשים ממועד החתימה על הסכם השימוש.

על החברה לפעול, ביחס לתחנות התדלוק אשר מוחזקות על ידיה במישרין או בעקיפין יחד עם שותפים נוספים (בסעיף זה - **"השותפים"**), בשיתוף פעולה עם להב אנרגיה על מנת לקבל את הסכמת השותפים מראש ככל שנדרש, לצורך התקשרות בהסכמי שימוש ו/או על מנת שיתקשרו אף הם בהסכם השימוש ככל שהדבר נדרש על פי דין או על פי הסכם.

נכון למועד פרסום הדוח, החברה ו/או חברות בנות שלה ו/או חברות כלולות שלה התקשרו עם להב אנרגיה ב-34 הסכמי שימוש בהספק כולל של 1,678 קו"ט"ש.

נכון למועד פרסום הדוח, חוברו למערכת החשמל 24 מתקנים סולאריים, בהספק כולל של כ-1,200 קו"ט"ש. להערכת החברה ההכנסה השנתית מכל מתקן כאמור לא תהווה הכנסה מהותית לחברה. ראו גם ביאור 21(ב) לדוחות הכספיים ליום 31.12.2023.

יצוין כי בנוסף חברה בה מחזיקה החברה ב-50% מהון מניותיה התקשרה בהסכם עם להב אנרגיה להקמת מתקן סולארי (שלא במסגרת הסכמי השימוש כאמור) בהספק של כ-330 קו"ט"ש ולפי שכר דירה בסך של 45% מהכנסות החשמל ואשר חובר לחברת החשמל. מובהר כי ההכנסות

השנתיות לחברה בגין הסכם זה הינן זניחות.

1.8. ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה

בפברואר 2023 אישרו ואשררו דירקטוריון ואסיפת בעלי מניות החברה התקשרות בפוליסת ביטוח לדירקטורים ולנושאי משרה (D&O), כפי שיהיו מעת לעת לרבות בעלי שליטה בחברה וקרובם, בהתאם לתנאים העיקריים כדלקמן: גבול כיסוי האחריות הינו בסך של 7.5 מיליון דולר למקרה ובמצטבר בתקופת הביטוח. הפרמיה השנתית הינה בסך של כ- 43 אלף דולר. וההשתתפות העצמית בגין תביעות בכל העולם (למעט תביעות בארה"ב וקנדה) בסך של כ- 50 אלפי דולר, בגין תביעות ארה"ב וקנדה כ- 100 אלפי דולר ובגין תביעות שעניינן הפרת דיני ניירות ערך כנגד החברה בסך של כ- 75 אלפי דולר. תקופת הביטוח הנוכחית תסתיים ביום 22 ביוני 2023. עוד אושר כי החברה תהיה רשאית להתקשר מעת לעת בביטוח נושאי משרה בגבול כיסוי האחריות בסך של עד 10 מיליוני דולר למקרה ובמצטבר בתקופת הביטוח. הפרמיה השנתית וההשתתפות העצמית של החברה יהיו בתנאי שוק.

ביום 14.8.23 אישרה ואשררה ועדת התגמול של החברה את חידוש התקשרות החברה בפוליסה לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה אחרים בחברה שכיהנו ו/או מכהנים ו/או יכהנו בחברה ו/או בחברות מוחזקות של החברה, לרבות בעלי שליטה ו/או קרוביהם, כפי שיהיו מעת לעת, לתקופת ביטוח של שנה, שתחילתה ביום 23.6.2023 וסיומה ביום 22.6.2024. הכיסוי הביטוחי הינו בגבול אחריות בסך של 7.5 מיליון דולר למקרה ולתקופת הביטוח, בצירוף גבול אחריות נוסף לכיסוי הוצאות משפט סבירות מעבר לגבול האחריות. הפרמיה לתקופת הביטוח בגין פוליסת הביטוח הינה בסך של כ- 27.5 אלפי דולר. ההשתתפות העצמית של החברה לא תעלה על 50 אלפי דולר לתביעות בישראל, על 100 אלפי דולר לתביעות בארה"ב או קנדה ועל 75 אלפי דולר בגין תביעות נ"ע בישראל. במסגרת פוליסת הביטוח מבוטחים כל הדירקטורים ונושאי המשרה שהינם או שעשויים להיחשב בעלי שליטה בחברה ו/או שהינם קרובים של בעלי השליטה בתנאים זהים לתנאי ההתקשרות של שאר נושאי המשרה. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 15 באוגוסט 2023 (מס' אסמכתה: 2023-01-093969), המובא על דרך ההפניה.

1.9. פטור ושיפוי דירקטורים ונושאי משרה

ביום 26 במאי 2022 אישרה ואשררה האסיפה הכללית של בעלי מניות של החברה לאחר קבלת אישור דירקטוריון החברה, הענקת כתבי שיפוי ופטור כמפורט בסעיף 8.1.6 לתשקיף וכפי שצורפו כנספח ג' לתשקיף.

1.10. ערבויות מבעל השליטה או מצדדים קשורים

לא ניתנו ערבויות מבעל השליטה בחברה נכון למועד פרסום הדוח.

יצוין כי בקשר עם התחייבויות זניחות של מספר נכסים שהועברו לחברה במסגרת הפיצול קיימות ערבויות של דלק ישראל ודלק ישראל פועלת להסיר ערבויות אלו או להסב אותן לחברה.

1.11. לפרטים אודות אישור גמול דירקטורים לקרוב של בעל שליטה בחברה ראו סעיף ו' בתקנה 21 לעיל.

2. עסקאות שאינן מנויות בסעיף 270(א4) לחוק החברות:

2.1. הסכמי הסבה בין החברה לבין דלק נכסים ("הסכמי ההסבה")

כאמור בסעיף 1.1 לעיל, ביום 6 באוקטובר 2021, נחתמו בין החברה לבין דלק ישראל 5 כתבי הסבה לגבי מקרקעין המוחזקים בשותפות על ידי החברה (לאחר הפיצול) וצדדים שלישיים, לפיהם הועברו מדלק ישראל לחברה כל זכויותיה וחובותיה בהסכמים לרבות הזכויות של דלק ישראל במקרקעין כך שהחברה תבוא בנעליה של דלק ישראל בכל הקשור לזכויות המגיעות לה כשותפה ובעלת זכויות במקרקעין מסוימים. בכתבי ההסבה נקבע כי החברה תהיה בעלת הזכויות לקבלת דמי השכירות וההפעלה וכן כל תקבול אחר שמגיע לבעלים של המקרקעין עליהן ממוקמות תחנות הדלק המנוהלות בשותפות עם צדדים שלישיים ובהתאם לחלקה היחסי ("הסכמי קבוצה ג'1"). כמו כן, נקבע כי דלק ישראל תישאר השוכרת והמפעילה של תחנות התדלוק וחנויות הנוחות בהתאם להסכמי השכירות וההפעלה אשר נחתמו עם כל אחד מהשותפים של תחנות התדלוק השונות, כאשר החל ממועד ההסבה דלק ישראל תשלם ותישא ב-100% מהתשלומים שעליה לשלם כשוכרת לרבות שינוי בדמי השכירות שנקבעו בהתאם לחלקה היחסי ל-100% מהתשלום. מובהר כי כל אחד מהסכמי קבוצה ג'1 הינו זניח (דמי השכירות המשולמים על ידי דלק ישראל לחברה אינם עולים על 2% מסך הכנסות החברה במאוחד, למעט ההסכם של הנכס בקסטל המפורט בסעיף 2.4.2 להלן אשר אינו זניח אך אינו מהותי.

כאמור בסעיף 1.1 לעיל, במסגרת הסכם הפיצול הועברו מדלק ישראל לחברה כל זכויותיה וחובותיה של דלק ישראל בחברות הנכס (למעט חובותיה כשוכרת), כך שלאחר הפיצול חברת הנכס מוחזקת על ידי החברה וצד שלישי. בהתאם לכך, החברה בעקיפין באמצעות חברת הנכס הינה בעלת הזכויות לקבלת דמי השכירות וההפעלה בהתאם לחלקה היחסי בחברת הנכס, על פי ההסכמים הקיימים בין דלק ישראל לחברת הנכס ("הסכמי קבוצה ג'2"). מובהר כי כל אחד מהסכמי קבוצה ג'2 הינו זניח (דמי השכירות המשולמים על ידי דלק ישראל לחברת הנכס אינם עולים על 2% מסך ההכנסות של החברה במאוחד), למעט הסכם השכירות ביחס לנכס ברמת השרון שהינו מהותי כמפורט בסעיף 1.4 לעיל ולמעט הסכם השכירות ביחס לנכס במסמיה כמפורט בסעיף 2.4.1 להלן אשר אינו זניח אך אינו מהותי.

בין החברה לדלק ישראל הוסכם ביום 27.4.2022 כי ביחס להסכמי קבוצה ג' ובכפוף להסכמת הצד השלישי המחזיק בנכס או בחברת הנכס לפי הענין, יחול הסעיף הקבוע בהסכמי קבוצה א' ו-ב' לענין עבודות במתחמי התדלוק ושינוי תכנוני כאמור בסעיף 1.2 לעיל.

2.2. הסכם שירותים בין החברה לדלק ישראל

ביום 22.12.2021 נחתם הסכם למתן שירותים בין החברה לבין דלק ישראל (בסעיף זה – "הסכם השירותים"). בהתאם להסכם השירותים, דלק ישראל תעניק לחברה מעת לעת כפי שיוסכם בין הצדדים שירותים בתחומים הבאים: בינוי ותכנון; משאבי אנוש; שכר ומחשוב (בסעיף זה – "השירותים"). מתן השירותים או חלק מהם יכול שיהיה על בסיס חישוב גלובלי או שעתים וזאת בהתאם להסכמות הצדדים מעת לעת ובלבד שההסכמות הנ"ל קיבלו ביטוי בכתב ואושרו על ידי כל אחד

מהצדדים.

הסכם השירותים הינו לתקופה בלתי קצובה. כל אחד מן הצדדים רשאי להביא לסיום הסכם השירותים, בכל עת ומכל סיבה שהיא, בהודעה בת 30 יום מראש ובכתב לצד השני.

התמורה: בגין מתן השירותים תשלם החברה לדלק ישראל תמורה כדלקמן (בתוספת מע"מ):

- א. בינוי ותכנון:** 20% מעלות השכר החדשי (עלות מעביד) אותן משלמת החברה לתפקידים של מנהל תפעול ובינוי ומנהלת תכנון. החל מיוני 2022 הוסכם על סיום קבלת שירותי בינוי ותכנון.
- ב. משאבי אנוש:** בהסכם נקבע מחירון שירותי משאבי אנוש בגין שירותים שיינתנו בקשר עם גיוס מלא, גיוס חלקי, עדכון הסכמי העסקה, סיום העסקה ועוד.
- ג. חשבות שכר:** נקבע סכום קבוע לחודש בגין שירותי שכר שוטפים לפי מחיר לעובד ושירותים נלווים.
- ד. מחשוב:** נקבעו סכומים קבועים לשירותי מחשוב שונים לפי מחיר ליחידה במכפלת כמות המשתמשים.

דלק ישראל תישא בכל ההוצאות הכרוכות במתן השירותים ומובהר כי לא יתווספו החזרי הוצאות על התמורה לעיל.

הסכם השירותים אינו יוצר חובת בלעדיות של צד כלפי משנהו.

התמורה לפי הסכם השירותים לתקופה של שנה אשר הסתיימה ביום 31.12.2023 הסתכמה לסך של כ- 68 אלפי ש"ח¹² (בתוספת מע"מ). אחת לשנה ועדת הביקורת תבחן את קבלת התמורה בהתאם להסכם השירותים וכי תנאי הסכם השירותים הינם בתנאי שוק.

2.3. הסכם בין החברה ודלק ישראל לבין קבוצת דלק בע"מ לרכישת נכס בפתח תקווה

ביום 17.8.2021 נחתם הסכם מכר בין החברה ודלק ישראל מצד אחד לבין קבוצת דלק בע"מ (הנחשבת לבעלת שליטה בחברה) ("**קבוצת דלק**"), לפיו רכשו החברה ודלק ישראל מקבוצת דלק, בחלקים שווים ובלתי מסוימים את מלוא זכויות החכירה במקרקעין (as is) הידועים כגוש 6373 חלקה 1013 בשטח כולל של 2,044 מ"ר המצויים ברחוב ז'בוטינסקי 27, פתח תקווה והזכויות הנלוות להן (בסעיף זה - "**הממכר**" או "**המקרקעין**"). קבוצת דלק הינה החוכרת הרשומה של מלוא הזכויות בממכר לתקופה שעד ליום 31.3.2054 מקרן קיימת לישראל. כחלק מהממכר קבוצת דלק המחיתה לחברה ודלק ישראל בהמחאה שלמה ומוחלטת, את כל זכויותיה והתחייבויותיה על פי הסכם ההפעלה שהינו מדצמבר 1992 בין דלק ישראל וקבוצת דלק לבין צדדים שלישיים להפעלת תחנת הדלק המצויה בממכר (בסעיף זה - "**הסכם ההפעלה**") ולרבות בנוגע להליכי בורות הקיימים בין דלק ישראל לצדדים השלישיים בקשר עם שירותים שונים שקיבלו מן דלק ישראל (מובהר כי החברה אינה צד להליכי הבורות) וכן בנוגע למימוש ביטול הסכם ההפעלה על פי הודעה שנשלחה על ידי דלק ישראל משנת 2015.

בתמורה למלוא זכויות קבוצת דלק בממכר, שילמו החברה ודלק ישראל, בהתאם לחלקן היחסי, סך של 15,000,000 ש"ח בתוספת מע"מ.

החברה ודלק ישראל יהיו רשאיות לשעבד את מלוא הזכויות בממכר להבטחת החזר הלוואה ככל

¹² מובהר כי התמורה עשויה להשתנות מעת לעת בהתאם לשירותים שיינתנו, כמות האנשים אשר יעניקו את השירותים וכמות היחידות.

שייטלו.

בחודש ינואר 2022 חתמו החברה ודלק ישראל על הסכם שיתוף (בסעיף זה - "**הסכם שיתוף**") לחלוקה שווה בין הצדדים של הוצאות ו/או השקעות ו/או רווחים ו/או הפסדים בנוגע למקרקעין למעט אם קיימת הוראה מפורשת אחרת בהסכם השיתוף. ניהול המקרקעין יבוצע באמצעות ועדת היגוי והיא תהא מורכבת מנציג מטעם כל צד להסכם. כמו כן נקבע מנגנון יישוב מחלוקות בהסכמה. בנוסף הסכם השיתוף כולל מגבלות לעניין העברת או מכירת זכויותיו במקרקעין ובין היתר, העברת הזכויות תהיה כפופה לזכות סירוב ולזכות הצטרפות של הצד השני להסכם השיתוף ובהתאם למנגנונים שנקבעו בהסכם השיתוף. כמו כן נקבע כי הצדדים לא יהיו רשאים לשעבד ו/או למשכן את זכויותיהם במקרקעין ו/או בתחנת התדלוק אלא אם בשטר השעבוד ו/או המשכון, יכללו הוראות מפורשות כי מימוש השעבוד ו/או המשכון, יבוצע על ידי בעל השעבוד בכפוף להוראות הסכם השיתוף.

נכון למועד הדוח, חלק החברה על פי הסכם ההפעלה אינן עולה על 2% מסך ההכנסות של החברה במאוחד והינו זניח.

2.4 להלן יובא תיאור לגבי הסכמי שכירות בין החברה לדלק ישראל אשר אינם מהותיים אך אינם זניחים -

2.4.1 הסכם שכירות לגבי הנכס בצומת מסמיה

החברה והנגב אגודה שיתופית חקלאית של משקי עובדים להובלה בע"מ ("**הנגב**") הינם הבעלים (בסעיף זה - "**בעלי המקרקעין**") בחלקים שווים של זכויות במקרקעין הידועים כחלק ממגרש 15 עפ"י תוכנית 3/122/03/6 בגוש 2199 חלקה 4 וגוש 2201 בסמך לכביש 40 באזור צומת מסמיה (בסעיף זה - "**המקרקעין**"), עליהם בנויים תחנת דלק וחנות נוחות הפועלת ברשת "מנטה" (בסעיף זה - "**תחנת התדלוק**"), מתקנים סולאריים ושטחי מסחר נוספים. כמו כן, החברה והנגב שותפות בחלקים שווים בשותפות דאן (בסעיף זה - "**השותפות**") שמטרתה לנהל את המקרקעין ואת תחנת התדלוק.

ביום 22 בפברואר 2021 נחתם הסכם שכירות והפעלה (בסעיף זה - "**הסכם השכירות**") בין החברה, הנגב והשותפות, מצד אחד, לבין דלק מנטה קמעונאות דרכים בע"מ, חברה בת של דלק ישראל ("**דלק מנטה**"). בהתאם להסכם השכירות, דלק מנטה שוכרת את תחנת התדלוק בלבד, לשם הפעלתה, לתקופה של 6 שנים, אשר החלה ביום 1 לאפריל 2021 ועתידה להסתיים ביום 31 למרץ 2027 (בסעיף זה - "**תקופת השכירות**"). תקופת השכירות מותנית ו/או עשויה להיות מותנית באישור של הממונה על רשות התחרות ועל בעלי המקרקעין לשתף פעולה עם דלק מנטה בכל הנוגע להשגת הסכמתה ואישור של הרשות, ככל שהדבר לא יטיל על מי מהצדדים הוצאה כלשהי שלא נטלו על עצמם במפורש לפי הסכם השכירות. כמו כן, תקופת השכירות כפופה לאישורים רגולטוריים, ככל שאלו יידרשו, ולהוראות של כל רשות מוסמכת.

תמורת השכירות, משלמת דלק מנטה מדי חודש מראש, דמי שכירות קבועים לשותפות, אשר הינם כוללים דמי הפעלת תחנת הדלק ודמי הפעלת חנות הנוחות, צמודים למדד אשר נכון למועד הדו"ח הינם בסך של כ-200,000 ש"ח בתוספת מע"מ. החל משנת השכירות הרביעית, יעודכנו דמי הפעלת תחנת הדלק בתוספת 5% ביחס לתקופה הקודמת.

דלק מנטה לא רשאית להעביר את זכויותיה, על פי הסכם השכירות, לאחר מבלי לקבל את אישור השותפות ובעלי המקרקעין מראש ובכתב ובהתאם לשיקול דעתם. במקרקעין נמצאים ו/או עשויים

להיות עסקים ושירותים אחרים, לפי בחירת בעלי המקרקעין. על דלק מנטה לאפשר לבעלי המקרקעין ו/או לשותפות ו/או למי מטעמם גישה למתקנים הסולאריים, לשם הפעלתם ותחזוקתם ובלבד שלא יהיה בכך כדי לפגוע בהפעלתה הסבירה של תחנת התדלוק.

האחריות להפעלת וניהול תחנת התדלוק חלה על דלק מנטה, לרבות קבלת כל היתר או רישיון הנדרש לשם כך, וכן לצורך עמידה בתקנים הרלוונטיים והוראות הדין ולרבות בעניין איכות הסביבה.

במסגרת הסכם השכירות, נקבעו הוראות שיפוי של דלק מנטה ובין היתר כי דלק מנטה תשפה את בעלי המקרקעין בגין כל נזק שיגרם להם ו/או תשלום שיאלצו לשאת בו בקשר עם אחריות דלק מנטה על פי הסכם השכירות בהתאם להוראות שנקבעו בו.

ביום 11 בינואר 2023, נחתמה תוספת להסכם השכירות בין השותפות לבין דלק ישראל ודלק מנטה בנוגע לתשלום בגין תקבולים של עמדות טעינה לרכבים חשמליים כל עוד שוכרת דלק מנטה ו/או דלק ישראל את המקרקעין, בהתאם לעקרונות האמורים בסעיף 2.4.5 להלן.

2.4.2 קסטל

בהתאם להסכם ההסבה הועברו, מדלק ישראל לחברה את כל זכויותיה וחובותיה בהתאם להסכמי שיתוף ופיתוח עם רשת ש. דגן תעשיות בע"מ ("דגן"), כך שהחברה מחזיקה ב- 50% מהזכויות במקרקעין עליהן בנויה תחנת התדלוק קסטל ומבנים מסחריים נוספים.

על פי הסכם שכירות מיום 15 בדצמבר 2009, אשר הוסב לחברה, החברה ודגן (ביחד - "המשכירות") משכירות את תחנת התדלוק וחנות הנוחות (בסעיף זה - "תחנת התדלוק") לדלק ישראל לשם הפעלתה (בסעיף זה - "הסכם השכירות"). תקופת השכירות נקבעה מיום 30 בנובמבר 2011 ולמשך 24 שנים ו-11 חודשים. דלק ישראל לא תהיה רשאית לקצר את תקופת השכירות מכל סיבה שהיא.

תמורת השכירות, משלמת דלק ישראל למשכירות דמי שכירות חודשיים קבועים, אשר נכון למועד הדו"ח עומדים על סך של כ- 262 אלפי ש"ח הצמודים למדד המחירים לצרכן ובתוספת מע"מ. וכן סכום נוסף של 28,000 ש"ח.

בנוסף נקבעו הוראות לעניין ביצוע שיפוצים ותיקונים על ידי דלק ישראל בשטח תחנת התדלוק.

דלק ישראל רשאית להעביר ו/או להסב את זכויותיה והתחייבויותיה על פי הסכם השכירות לחברת קשורה ובלבד שדלק ישראל תישאר אחראית וערבה לקיום כל התחייבויותיה של החברה הנעברת כלפי החברה. המשכירות רשאיות להמחות ו/או להסב ו/או לשעבד את זכויותיהן לכל צד שלישי ובלבד שבמקרה של העברה או מכירה - הנעבר יקבל על עצמו מראש ובכתב לקיים את כל התחייבויותיהן כלפי דלק ישראל.

האחריות להפעלת וניהול תחנת התדלוק חלה על דלק ישראל, לרבות כל היתר או רישיון הנדרש לשם כך, וכן לצורך עמידה בתקנים הרלוונטיים והוראות הדין. במסגרת הסכם השכירות נקבעו הוראות שיפוי של דלק ישראל ובין היתר כי דלק ישראל תשפה את המשכירות בגין כל נזק שיגרם לה ו/או תשלום שתאלץ לשאת בו בקשר עם אחריות דלק ישראל על פי הסכם השכירות בהתאם להוראות שנקבעו בו.

לענין שומת ארנונה רטרואקטיבית בקשר עם הנכס הנ"ל ראו ביאור 20(ב) לדוחות הכספיים של

2.4.3 הסכם שכירות צומת פת

ביום 19.4.2021 רכשה החברה ביחד עם צד שלישי את מלוא זכויות החכירה במקרקעין המצויים בשכונת גונן הירושלים (צומת פת) ורכישת זכויות הפעלה והמוניטין. על מהמקרקעין קיימת תחנת דלק המופעלת על ידי דלק ישראל ושטחי מסחר נוספים המושכרים לצדדים שלישיים. חלקה של החברה בנכס הינו 50%. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.18.1 בחלק א' לדוח התקופתי.

לאור הרכישה כאמור החברה ביחד עם צד שלישי (ביחד בסעיף זה - "**המשכירות**"), החלו להיות המשכירות של הנכס וזאת על פי הסכם הפעלה ושכירות שהיה קיים עוד קודם לרכישה כאמור מיום 17 בדצמבר 2009 ותוספות להסכם שנחתמו מעת לעת, בין דלק ישראל לבין מוכרת הנכס (בסעיף זה - "**הסכם השכירות**") לפיו דלק ישראל שוכרת תחנת תדלוק ושטחים נוספים (בסעיף זה - "**תחנת התדלוק**") לשם הפעלתם. דלק ישראל רשאית להפעיל את תחנת התדלוק באמצעות אחרים או על ידי מי מטעמה.

על פי הסכם השכירות, תקופת השכירות הוארכה לתקופות נוספות כשראשונה התחילה ביום 1.1.2021 והסתיימה ביום 31.12.2023 (בסעיף זה - "**התקופה הראשונה**"). ושניה התחילה ביום 1.1.2024 ותסתיים ביום 31.12.2026 (בסעיף זה - "**התקופה השנייה**"). דלק ישראל מימשה את האופציה לארכת התקופה הראשונה והשנייה ("**תקופת האופציות**"). לדלק ישראל תעמוד אופציה נוספת להארכת הסכם השכירות בתקופה של 36 חודשים עד ליום 31.12.2029 ("**תקופת האופציה הנוספת**"). כל תקופת אופציה כפופה להודעה של דלק ישראל על רצונה בהארכה 60 ימים לפני תום התקופה הרלוונטית ובכפוף לבחינה תחרותית נכון לאותה עת ולהוראות הרגולטוריות בנושא.

החל מתום חמש שנות שכירות הראשונות, דלק ישראל תהיה רשאית להביא את התקשרות הצדדים בהסכם השכירות לידי סיום על פי שיקול דעתה וזאת בהודעה בכתב בת שישה חודשים.

תמורת השכירות, משלמת דלק ישראל מדי חודש מראש דמי שכירות הצמודים לעליית מדד המחירים לצרכן, בסך של 220,000 ש"ח, בתוספת מע"מ (בסעיף זה - "**דמי שכירות**"). דלק ישראל שילמה בגין 24 החודשים הראשונים של התקופה הראשונה מראש דמי שכירות חודשיים, הצמודים לעליית מדד המחירים לצרכן, בסך 190,000 ש"ח (בתוספת מע"מ) (בסעיף זה - "**המנגנון**").

בגין תקופת האופציה ותקופתה אופציה הנוספת, יהיה רשאי כל צד לבקש את הקדמת דמי השכירות על פי המנגנון ואז יעמוד התשלום החודשי עבור החודשים שהתשלום בגינם הוקדם על סך 190,000 ש"ח (בתוספת מע"מ). במקרה בו תבוטל/תסתיים תקופת ההסכם הנוספת לפני תום תקופת 24 החודשים שהתשלום בגינה הוקדם, יהיה על המשכירות להשיב לדלק ישראל חלק יחסי מהסכום שתשלמו הוקדם. במימוש האופציה דלק ישראל שילמה, בתחילת ינואר 2024, למשכירות דמי שכירות מראש בגין 24 חודשים לפי המנגנון, בסך כולל 5.08 מיליון ₪.

באפשרות המשכירות ליזום שינוי ייעוד של המקרקעין לייעוד שיאפשר, בין היתר, הקמת מבנים שיידרשו את הפסקת הפעלת התחנה ו/או הריסתה ו/או פינויה ובמקרה בו תאושר תכנית בנין עיר שתאפשר הקמת מבנה, המשכירות יהיו רשאיות להביא את ההתקשרות בין הצדדים לידי סיום

בהודעה בת 90 ימים.

דלק ישראל רשאית לבצע שיפוץ לשיפור הנראות בהתאם לשיקול דעתה.

דלק ישראל תשפה את המשכירות על כל סכום שייאלצו לשלם על פי דרישה או תביעה ואשר דלק ישראל אחראית לתשלומו, על פי כל דין עקב הפעלת תחנת התדלוק.

2.4.4 הסכם שכירות עפולה העמקים

ביום 25.1.2024 נחתם הסכם שכירות חדש בין החברה והשותף בתחנת עפולה והעמקים לבין דלק ישראל. תקופת השכירות מיום 1.2.2024 ותעמוד על 5 שנים, כאשר דמי השכירות המינימליים בגין תחנת התדלוק יעמדו על 107,000 ₪ בחודש, ובנוסף לכך ישולמו תוספות פדיון בגין מכירות דלקים מעל לכמות שנקבעה בהסכם השכירות. דמי השכירות בגין חנות הנוחות הנוכחית יעמדו על 20,000 ₪ בחודש, או בהתאם לשיעור מתוך הפדיון החודשי המשתנה בהתאם לגובה הפדיון (לפי הגבוה מבניהם). המחירים יוצמדו למדד המחירים לצרכן, הידוע ביום 1.2.2024. לאחר שתסתיים בניית מרכז מסחרי במקום, דלק ישראל תקבל לידיה חנות נוחות חדשה וגדולה יותר (265 מ"ר נטו, 304.75 מ"ר ברוטו הכוללים 15% העמסה של שטחים ציבוריים) במקום חנות הנוחות הקיימת. דמי השכירות בגין חנות הנוחות החדשה יעודכנו לדמי שכירות מינימליים בסך של כ- 33.5 אלפי ש"ח בחודש או בהתאם לשיעור מתוך הפדיון החודשי, המשתנה בהתאם לגובה הפדיון (הגבוה מבניהם), וכן ישולמו דמי ניהול חודשיים בגין חנות הנוחות החדשה בסך של כ- 7.6 אלפי ש"ח (בחישוב חודשי נכון לחתימת ההסכם, על פי מנגנון של $COST+15\%$). כל הנתונים הינם במונחי 100% - חלק החברה בנכס הינו 75%.

הסכם השכירות כולל גם הוראה בנוגע לתשלום בגין תקבולים של עמדות טעינה לרכבים חשמליים כל עוד דלק ישראל תפעיל עמדות טעינה לרכבים חשמליים, בהתאם לעקרונות האמורים בסעיף 2.4.5 להלן.

2.4.5 עמדות טעינה

בינואר 2023 החברה התקשרה עם דלק ישראל ביחס למספר תחנות תדלוק, בתוספות להסכמי שכירות לפיהן, כל עוד שוכרת דלק ישראל את המקרקעין עליה בנויה תחנת התדלוק (בסעיף זה - "המקרקעין"), בהתאם להסכמי השכירות, דלק ישראל תשלם לחברה סך השווה ל-50% מכל תקבול לו זכאית, מכל צד ג' שהוא, על פי הסכם להפעלת והקמת עמדות טעינה לרכבים חשמליים (בסעיף זה - "התקבולים" ו-"עמדות הטעינה", בהתאמה), שנחתם בין דלק ישראל לבין צד ג', כאשר נקבע כי התמורה לחברה תעמוד על לפחות סך של 75 אלפי ש"ח לשנה לכל עמדת טעינה לתקופה של עד 10 שנים. בנוסף החברה תהא זכאית לסך השווה ל-50% מגובה המענקים שתקבל דלק ישראל, ככל שיתקבלו, מכל גוף ממשלתי, בקשר עם הקמת והפעלת עמדות טעינה במקרקעין המוחזקים על ידי החברה. התקבולים על פי כל הסכם הינו בסכום שאינו מהותי ומהווה עסקה זניחה.

2.4.6 נוהל עסקאות זניחות ועסקאות זניחות

ביום 26 במאי 2022 אישר דירקטוריון החברה נוהל עסקאות זניחות במטרה לסייע בסיווג עסקאות עם נושאי משרה, בעלי עניין או בעלי שליטה בחברה ("עסקאות בעלי עניין"), כעסקאות זניחות, כקבוע בתקנה 41(א3) לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התשנ"ע-2010 ("התקנות").

נוהל זה ישמש גם לצורך בחינת היקף הגילוי בדוחות תקופתיים ובתשקיפים של החברה לגבי עסקה עם בעל שליטה או שלבעל שליטה יש באישורה עניין אישי כקבוע בתקנה 22 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 ובתקנה 54 לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת התשקיף - מבנה וצורה), התשכ"ט-1969.

עסקת בעל עניין תסווג כעסקה זניחה, ככל שיתקיימו בה התנאים הבאים:

בהיעדר שיקולים איכותיים מיוחדים העולים מכלל נסיבות העניין, עסקה שאינה עסקה חריגה (כהגדרתה בחוק החברות) תיחשב כ"עסקה זניחה" אם יתקיימו בה התנאים הבאים: (1) העסקה מבוצעת במהלך העסקים הרגיל של החברה. עסקאות במהלך העסקים הרגיל של החברה עשויות להיות בין היתר, רכישת נכסים, שכירות ו/או הפעלת מתחמי תדלוק, מתן/קבלת שירותים נלווים לשכירות והפעלת מתחמים (כגון שירותי ניהול, חשבונות שכר, מחשוב, בינוי ותכנון), שיפוץ נכסים/מתחמי תדלוק, הנחות לעובדים וכדומה¹³; (2) העסקה מתבצעת בתנאי שוק - תנאי השוק ניתנים לבחינה בין היתר באמצעות אחד או יותר מהפרמטרים הבאים: (א) ביחס לעסקאות דומות ככל האפשר מאותו סוג שהחברה מתקשרת בהן שאינן עסקאות עם בעל שליטה; (ב) העסקה הינה בתנאים דומים או טובים יותר על-פי ניסיון קודם של החברה מעסקאות שביצעה עם צדדים שלישיים או הצעות שקיבלה מצדדים שלישיים במהלך 36 החודשים שקדמו לעסקה הנדונה; (ג) עסקה שתנאיה נקבעו בהתאם למחירון מקובל או מוסכם עם צדדים שלישיים או בהתאם למכרז או בהתאם להנחות מקובלות הניתנות בתחום הפעילות ביחס לצדדים שלישיים; (ד) הסכם שכירות עם צד שלישי שהוסב לדלק נכסים או הסכם שכירות שהחברה התקשרה עם דלק ישראל ביחד עם צד שלישי או הסכם שאינו שונה מהותית מהתנאים שנקבעו בהסכם מקבוצה א' או ב' כמפורט בסעיף 1.2 לעיל, ייחשבו כהסכמים בתנאי שוק; (ה) הטבות הניתנות לכלל עובדי החברה. (3) היקף העסקה או השפעתה של העסקה, אינו עולה על הפרמטר הכספי הרלוונטי (הכנסות/הוצאות/נכסים/רווח) בשיעור של מעל 2%¹⁴.

כאשר מדובר בעסקאות שהינן רב שנתיות, בדיקת זניחות העסקה תיערך על בסיס שנתי. כלומר, הסכום שיובא בחשבון לצורך בדיקת העמידה באמת המידה הרלוונטית יהיה סכום העסקה המצטבר לשנה במוצא על-פני תקופת ההתקשרות.

הליך הבחינה השוטפת של העסקאות ייעשה על ידי מנהל הכספים של החברה. אחת לשנה יובאו עסקאות הזניחות שבוצעו לבחינת ועדת הביקורת של החברה.

באוגוסט 2023 אשררה ועדת הביקורת את נהל עסקאות זניחות כאמור. מובהר כי נהל עסקאות זניחות כאמור עשוי להשתנות מעת לעת בהתאם להחלטת ועדת הביקורת של החברה.

בהתאם לנוהל עסקאות זניחות, החברה התקשרה במהלך השנה בעסקאות זניחות ובין היתר, בהסכמי שכירות והפעלה חדשים, בתוספות להסכמי שכירות והפעלה, בהארכת הסכמי שכירות והפעלה, תוספות להסכמי שכירות לעמדות טעינה חשמליות בתחנות תדלוק, עדכון הסכמי שכירות להפחתת תוספות פדיון בנוגע למכרזי דלקנים שדלק ישראל זכתה, במתן הנחות לשוכרים, השתתפות בעלות עבודות במתחמי התדלוק, תשלום דמי ניהול עבור הוצאות בסכום הנמוך מדמי הניהול שהחברה מקבלת מהשוכר, עדכון דמי שכירות לצורך התקשרות חברה כלולה בהסכם שכירות

¹³ למען הסר ספק מובהר כי אין מדובר ברשימה סגורה של עסקאות שעשויות להיחשב במהלך העסקים הרגיל של החברה.

¹⁴ מובהר כי בחינה של הכנסות החברה כוללת הכנסות מחברות כלולות ותיעשה בתוספת הכנסות שנתיות מייצגות בגין נכסים אשר נרכשו במהלך השנה ומבלי להביא בחשבון זיכויים בגין התחשבות עם דלק ישראל כאמור בסעיף 1.3 לעיל.

2.4.7 הסכמי שירותי תדלוק:

החברה התקשרה עם דלק ישראל להסדר תדלוק לפיו החברה מקבלת הנחה במחיר הדלק ובשירותי רחיצת רכב. יצוין כי דלק ישראל מעניקה הסדר תדלוק אוטומטי לעובדים, נושאי משרה, בעלי עניין, בעלי שליטה וקרוביהם בחברה ובחברות קשורות. ההסדר אינו מוגבל למספר כלי רכב וכולל, בין היתר, הנחה במחיר הדלק ובשירותי רחיצת רכב הניתן על ידי החברה או מי מטעמה. בהתאם לכך, גם בני משפחה מקרבה ראשונה של עובדי החברה זכאים להנחות במחיר הדלק ובשירותי רחיצת רכב כפי שניתנים לבני משפחה של עובדי דלק ישראל. ההסדר הנ"ל ביחס לכל אחד מבעלי העניין ונושאי המשרה בחברה או קרוביהם, מהווה עסקה זניחה.

3. תיחום פעילות

ביום 30 במאי 2022 החברה ודלק ישראל התחייבו האחת כלפי השניה להסדרת תיחום פעילות ביניהן, בהתאם לעקרונות הבאים ("**הסדר תיחום הפעילות**"):

- א.** הסדר תיחום הפעילות נערך בשים לב ובהתחשב במיקוד העסקי בתחומי פעילות של דלק ישראל והחברה נכון למועד ההתחייבות.
- ב.** הסדר תיחום הפעילות יהיה בתוקף עד המועד המוקדם מבין- (1) 5 שנים ממועד פרסום תסקיף של החברה; (2) להב אל.אר רילאסטייט בע"מ או ב.ג.מ בע"מ יחדלו להיות בעלי השליטה בחברה או בדלק ישראל. "**שליטה**" - כהגדרתה בחוק ניירות ערך, תשכ"ח - 1968. במועד שיחול אחד המקרים אמורים לעיל הסדר תיחום הפעילות יפקע מאליו, מבלי הצורך לבצע פעולה כלשהי.
- ג.** דלק ישראל בעצמה או באמצעות תאגידים בשליטתה (בסעיף זה – "**קבוצת דלק ישראל**") לא תרכוש נכסי נדל"ן אלא בהתאם לאמור בסעיף ד' ו- ה להלן, כך שהזדמנויות עסקיות לרכישת נכסי נדל"ן אשר יובאו לדלק ישראל יופנו לחברה כאמור בסעיף ה להלן.
- ד.** על אף האמור בסעיף ג לעיל, דלק ישראל תהיה רשאית לרכוש נכסי נדל"ן אשר הינו/ם חלק מעסקה לרכישת פעילות על ידי דלק ישראל. מובהר כי רכישת הפעילות יכולה להיעשות בכל דרך שהיא לרבות באמצעות רכישת מניות, רכישת פעילות, מיזוג וכד'.
- ה.** למעט כמפורט בסעיף י להלן, ככל שדלק ישראל תרצה לרכוש נכסי נדל"ן היא תציג בפני החברה את ההצעה לרכישת הנכס ותכלול את התנאים העיקריים הרלוונטיים לעסקה, לצורך קבלת ההחלטה על ידי החברה.

לאחר בחינה והמלצת ועדת הביקורת של החברה, וככל שוועדת הביקורת של החברה החליטה להמליץ לדירקטוריון החברה לבצע את העסקה, תועבר העסקה גם לאישור דירקטוריון החברה. לא יאוחר מ- 10 ימי עסקים מיום מתן ההצעה לחברה, תשיב החברה לדלק ישראל האם היא מעוניינת לבצע את העסקה בעצמה. ככל שהתשובה לכך תהיה חיובית תפעל החברה לחתימת ההסכם תוך 6 חודשים. ככל והתשובה תהא שלילית, לרבות ככל שלא התקבלה תגובת החברה בתוך 10 ימי עסקים כאמור אזי דלק ישראל

תהיה רשאית לפעול לביצוע ההתקשרות בעצמה ובלבד שתתקשר בתנאים שאינם עדיפים מהותית מבחינתה לעומת אלה שהוצגו בפני החברה ובמהלך תקופה של 6 חודשים כאמור. במידה ויוצעו לדלק ישראל תנאים עדיפים מהותית היא תידרש לחזור שוב על ההצעה לחברה כאמור לעיל.

ככל שפעלה החברה לחתימת ההסכם וזה לא נחתם תוך 6 חודשים, דלק ישראל תהא רשאית לפעול לביצוע ההתקשרות כאמור בעצמה. כמו כן, ככל שהחברה פעלה לביצוע ההתקשרות והצעתה נדחתה או שההתקשרות לא הבשילה, תעדכן על כך את דלק ישראל מיד עם היוודע לה על כך ודלק ישראל תהא רשאית לפעול לחתימת ההסכם (ובלבד שחתימת ההסכם תיעשה במהלך תקופה של 6 חודשים מיום הודעת החברה כאמור).

ככל שהחברה תחליט לבצע את העסקה במשותף עם צד או צדדים נוספים והעסקה נוגעת לפעילויות של קבוצת דלק ישראל, החברה תציע תחילה לדלק ישראל לבצע את העסקה במשותף על פי המנגנון האמור לעיל, בשינויים המחויבים (קרי - ההחלטה אם לקבל או לא את ההצעה תתקבל במוסדות דלק ישראל) ובלבד שחלקה של דלק ישראל בעסקה לא יעלה על חלקה של החברה. מובהר כי אישור ביצוע עסקה של דלק ישראל ביחד עם החברה תהיה כפופה להוראות הדין בעניין.

ככל שדלק ישראל או החברה לא תהיינה תאגיד מדווח, הבחינה והאישורים כאמור בחברה שאינה תאגיד מדווח יבוצעו על ידי הדירקטוריון.

ו. למעט כמפורט בסעיף י להלן, החברה בעצמה או באמצעות תאגידיה בשליטתה (בסעיף זה - "**קבוצת דלק נכסים**" או "**הקבוצה**") לא תעסוק בניהול ותפעול של תחנות תדלוק והיא תפעל כאמור בסעיפים ז עד ט להלן (למעט אם הוסכם ו/או יוסכם אחרת בין החברה לדלק ישראל במסגרת הסכמי השכירות ו/או הפעלה ביניהן ובכפוף לאישור צדדים שלישיים ככל שנדרש).

ז. לגבי נכסי נדל"ן שהינם או שיהיו בשליטת החברה או מי מקבוצת דלק נכסים הכוללים או מיועדים לכלול מתחמי תדלוק או שטחים מסחריים במסגרת מתחמי התדלוק (למעט לגבי נכסים בשליטת קבוצת דלק נכסים המוחזקים עם צד נוסף) - מתחמי התדלוק ו/או שטחים מסחריים בנכסי נדל"ן הכוללים מתחמי תדלוק, המיועדים להשכרה ו/או הפעלה (בסעיף זה - "**המתחמים**") יוצעו תחילה לקבוצת דלק ישראל לצורך השכרה ו/או הפעלה.

החברה תציג בפני דלק ישראל את ההצעה לשכירות ו/או הפעלת המתחמים ותכלול את התנאים העיקריים הרלוונטיים לעסקה, לצורך קבלת ההחלטה על ידי דלק ישראל.

ככל שמדובר בעסקה זניחה בהתאם לכללים ו/או נהלים שתאמץ דלק ישראל מעת לעת (בסעיף זה - "**העסקה הזניחה**"), העסקה תובא לבחינה ואישור הנהלת דלק ישראל ולבחינת ועדת הביקורת של דלק ישראל אחת לשנה (ככל שהיא תאגיד מדווח). ככל שהנהלת דלק ישראל תחליט שלא להתקשר בעסקה, העסקה וההחלטה שלא להתקשר יובאו לאישור ועדת הביקורת של דלק ישראל (ככל שהיא תאגיד מדווח).

ככל שמדובר בעסקה שאינה זניחה ועדת הביקורת של דלק ישראל (ככל שהיא תאגיד

מדווח) תחליט אם לבצע את העסקה. ככל שהעסקה הינה מהותית בהתאם לכללים ו/או נהלים שתאמץ דלק ישראל מעת לעת לעניין בחינת מהותיות תועבר העסקה גם לאישור דירקטוריון דלק ישראל. מובהר כי אין באמור בכדי לגרוע מהוראות הדין בקשר עם אישור עסקאות חריגות.

לא יאוחר מ-10 ימי עסקים מיום מתן ההצעה לדלק ישראל, תשיב דלק ישראל לחברה האם היא מעוניינת לבצע את העסקה. ככל שהתשובה לכך תהיה חיובית החברה ודלק ישראל יפעלו לחתימת ההסכם תוך 3 חודשים ממתן התשובה כאמור, בכפוף לקבלת האישורים הנדרשים על פי דין. החברה ודלק ישראל יהיו רשאיות להאריך את התקופה כאמור בהסכמה ביניהן ב-3 חודשים נוספים. ככל והתשובה תהא שלילית, לרבות ככל שלא התקבלה תגובת דלק ישראל בתוך 10 ימי עסקים כאמור אזי החברה תהיה רשאית לפעול לביצוע ההתקשרות בעצמה או מי מטעמה (לרבות צדדים שלישיים) ובלבד שתתקשר בתנאים שאינם שונים מהותית לעומת אלה שהוצגו בפני דלק ישראל ובמהלך תקופה של 3 חודשים כאמור. במידה ויוצעו לחברה תנאים עדיפים מהותית מנקודת ראות דלק ישראל, היא תידרש לחזור שוב על ההצעה לדלק ישראל כאמור לעיל.

ככל שהחברה ודלק ישראל לא חתמו על הסכם בקשר עם עסקה כאמור תוך 3 חודשים או תוך 6 חודשים כאמור ככל והוסכם ביניהן על הארכה כאמור, קבוצת דלק נכסים תהא רשאית לפעול לביצוע ההתקשרות כאמור בעצמה או מי מטעמה (כולל צדדים שלישיים).

ח. לגבי נכסי נדל"ן המוחזקים על ידי החברה הכוללים מתחמים ואשר אינם נכללים בסעיף ז לעיל - החברה תפעל ככל האפשר בכפוף להסכמת השותפים בנכס כי המתחמים יוצעו תחילה לקבוצת דלק ישראל להשכרה ו/או להפעלה על ידה בהתאם למנגנון האמור בסעיף ז' לעיל.

ט. החברה תפעל ככל האפשר בכפוף להסכמת שותפים (ככל שקיימים שותפים בנכס) כי המתחמים יושכרו לדלק ישראל לתקופה ארוכה, בכפוף לקבלת האישורים הנדרשים על פי כל דין.

י. הסדר תיחום הפעילות כאמור לעיל לא יחול על -

1. זכויות בנכסי נדל"ן הקיימות לקבוצת דלק ישראל נכון למועד התשקיף.

2. נושאים המוסדרים נכון למועד התשקיף בהסכמים בין החברה לבין דלק ישראל או צדדים שלישיים.

3. החזקה של ניירות ערך בתאגיד העוסק בהשקעות בתאגידים הפועלים בתחום הפעילות של החברה או של דלק ישראל ובלבד שלא יהיו מעורבים באופן הנוגד את האמור בהסדר תיחום הפעילות.

4. נושאי המשרה בחברה ובדלק ישראל. יובהר כי לחלק מנושאי המשרה כאמור קיימים סעיפי אי תחרות.

יא. כל החלטה שתתקבל על ידי צד כלשהו וההחלטה כאמור אינה מהותית לאותו צד, דיווח לציבור בעניינה (ככל שהצד הרלוונטי הינו תאגיד מדווח) יינתן במרוכז במסגרת הדוח השנתי.

למעט הסדר תיחום פעילות זה, אין בין החברה לבין בעלי הענין בחברה הסדרי תיחום

פעילות אחרים.

בהתאם לנוהל תיחום פעילות, במהלך שנת 2023 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, לדלק ישראל לרכוש בעצמה חלק ממניות חברה המחזיקה בתחנת תדלוק אותה שוכרת דלק ישראל, ללא השתתפות החברה בין היתר לאור מצב משפטי מורכב. ההחלטה אינה מהותית לחברה שכן שווי החלק המוצע לרכישה אינו מהותי ומהווה פחות מ- 2% מסך נכסי החברה.

תקנה 24 החזקות ניירות ערך של החברה על ידי בעלי עניין ונושאי משרה בכירה

לעניין החזקות בעלי עניין ראו דיווח מיידי של החברה מיום 28 במאי 2023, מספר אסמכתה: 2023-01-048835, המובא על דרך ההפניה.

למיטב ידיעת החברה, אין בעלי עניין או נושאי משרה בכירה בחברה, אשר מחזיקים ניירות ערך בחברות בנות או בחברות קשורות של החברה.

תקנה 24א' הון החברה

לעניין זה ראו דיווח מיידי של החברה מיום 28 במאי 2023, מספר אסמכתה: 2023-01-048658, המובא על דרך ההפניה, וכן ביאור 15 לדוחות הכספיים.

תקנה 24ב' מרשם בעלי המניות של התאגיד

ראו דוח מיידי של החברה מיום 28 במאי 2023, מספר אסמכתה: 2023-01-048649, המובא על דרך ההפניה.

תקנה 25א' מען רשום של החברה

מרכז עסקים גרין פארק, בניין איטליה, יקום, 6097200. דוא"ל: yossif@delek.co.il.

תקנה 26 הדירקטורים של התאגיד

אבי לוי

051974921	מספר זהות
14.4.1954	תאריך לידה
יקום פארק עסקים גרין וורק בניין A.	מען להמצאת כתבי בידין
ישראלית	נתינות
דירקטור	תפקיד בחברה
לא	חברות בוועדות דירקטוריון
לא	אם דירקטור חיצוני או בלתי תלוי
בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית.	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית/ כשירות מקצועית/ דירקטור חיצוני מומחה
כן	האם החברה רואה אותו כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות
יו"ר דירקטוריון להב אל. אר רילאסטייט בע"מ; יו"ר דירקטוריון "דלק" חברת הדלק הישראלית בע"מ; דירקטור בלהב אנרגיה ירוקה בע"מ וכן בחברות נוספות מקבוצת להב.	אם עובד של החברה, חברה בת, חברה קשורה או של בעל ענין בחברה - התפקיד שממלא
14.4.2021	תאריך תחילת כהונה כדירקטור בחברה
בעל BA בכלכלה, חשבונאות ומימון מטעם אוניברסיטת חיפה; לימודי MBA מנהל עסקים משלוחת אוניברסיטת ברדפורד; רו"ח מוסמך.	השכלה
מנכ"ל חברת מליסרון בע"מ בשנים 2011-2019; יו"ר דירקטוריון חברת להב אל אר רילאסטייט בע"מ בשנים 2020 עד היום; יו"ר דירקטוריון חברת "דלק" - חברת הדלק הישראלית בע"מ בשנים 2020 עד היום.	תעסוקה בחמש השנים האחרונות
יו"ר דירקטוריון להב אל. אר רילאסטייט בע"מ; יו"ר דירקטוריון "דלק" חברת הדלק הישראלית בע"מ; אלדע ייעוץ והשקעות (1995) בע"מ; מברשת לי בע"מ.	תאגידים נוספים בהם משמש דירקטור
אחיעד לוי, בנו, מכהן כנושא משרה בחברה ובחברות קשורות לחברה.	האם בן משפחה של בעל ענין אחר בחברה
לא	האם מורשה חתימה עצמאי בחברה

הלל (איליק) רוז'נסקי

056058191	מספר זהות
24.10.1959	תאריך לידה
יקום פארק עסקים גרין וורק בניין A.	מען להמצאת כתבי בידין
ישראלית	נתינות
מכהן כיו"ר דירקטוריון פעיל.	תפקיד בחברה
לא	חברות בוועדות דירקטוריון
לא	אם דירקטור חיצוני או בלתי תלוי
בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית.	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית/ כשירות מקצועית/ דירקטור חיצוני מומחה
כן	האם החברה רואה אותו כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות
סגן יו"ר דירקטוריון פעיל בלהב אל.אר רילאסטייט בע"מ; דירקטור ב"דלק", חברת הדלק הישראלית בע"מ; דירקטור בלהב אנרגיה ירוקה בע"מ וכן בחברות נוספות מקבוצת להב. דירקטור בתאגידים מוחזקים של החברה	אם עובד של החברה, חברה בת, חברה קשורה או של בעל ענין בחברה - התפקיד שממלא
14.4.2021	תאריך תחילת כהונה כדירקטור בחברה
בעל תואר BA בכלכלה ומנהל עסקים מ Northwood University.	השכלה
סגן יו"ר דירקטוריון פעיל בלהב אל.אר רילאסטייט בע"מ - 2010 ועד היום.	תעסוקה בחמש השנים האחרונות
	תאגידים נוספים בהם משמש דירקטור
לא	האם בן משפחה של בעל ענין אחר בחברה
לא	האם מורשה חתימה עצמאי בחברה

חוה זמיר טואף

023890536	מספר זהות
15.10.1968	תאריך לידה
רעננה, רח' אחד העם 34ג.	מען להמצאת כתבי בידין
ישראלית	נתינות
דירקטורית	תפקיד בחברה
לא	חברות בוועדות דירקטוריון
לא	אם דירקטור חיצוני או בלתי תלוי
לא	בעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית/ כשירות מקצועית/ דירקטור חיצוני מומחה
לא	האם החברה רואה אותה כבעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות
מנכ"לית להב אל.אר רילאסטייט בע"מ; דירקטורית ב"דלק" חברת הדלק הישראלית בע"מ; דירקטורית בלהב אנרגיה ירוקה בע"מ וכן בחברות נוספות מקבוצת להב.	אם עובדת של החברה, חברה בת, חברה קשורה או של בעל ענין בחברה - התפקיד שממלא
14.4.2021	תאריך תחילת כהונה כדירקטור בחברה
בוגרת תואר ראשון ושני במשפטים מטעם אוניברסיטת בר-אילן.	השכלה
מנכ"לית להב אל.אר רילאסטייט בשנים 2010 ועד היום.	תעסוקה בחמש השנים האחרונות
דירקטורית בחברות בנות של להב אל.אר רילאסטייט בע"מ, לרבות ב"דלק" חברת הדלק הישראלית בע"מ.	תאגידיים נוספים בהם משמשת דירקטור
לא	האם בת משפחה של בעל ענין אחר בחברה
לא	האם מורשת חתימה עצמאית בחברה

כרמית אלרואי שרון

022546832	מספר זהות
8.11.1967	תאריך לידה
תל אביב, רח' כל ישראל חברים 10.	מען להמצאת כתבי בידין
ישראלית	נתינות
דירקטורית	תפקיד בחברה
לא	חברות בוועדות דירקטוריון
לא	אם דירקטור חיצוני או בלתי תלוי
לא	בעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית/ כשירות מקצועית/ דירקטור חיצוני מומחה
לא	האם החברה רואה אותה כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות
דירקטורית ב"דלק" חברת הדלק הישראלית בע"מ.	אם עובדת של החברה, חברה בת, חברה קשורה או של בעל ענין בחברה - התפקיד שממלא
14.4.2021	תאריך תחילת כהונה כדירקטור בחברה
תואר ראשון בחינוך מיוחד מטעם אוניברסיטת תל-אביב;	השכלה
תואר שני ברפואה סינית, לימודים בארה"ב.	תעסוקה בחמש השנים האחרונות
דירקטורית בקבוצת דלק בע"מ במשך 9 שנים עד שנת 2021;	תאגידיים נוספים בהם משמשת דירקטור
דירקטורית בדלק קידוחים במשך 6 שנים עד שנת 2018;	האם בת משפחה של בעל ענין אחר בחברה

אוריאל (אורי) מנצור

000052324	מספר זהות
15.11.1949	תאריך לידה
מבשרת ציון, רח' הענבר 31, מיקוד: 9071344.	מען להמצאת כתבי בידין
ישראלית	נתינות
דירקטור	תפקיד בחברה
לא	חברות בוועדות דירקטוריון
לא	אם דירקטור חיצוני או בלתי תלוי
לא	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית/ כשירות מקצועית/ דירקטור חיצוני מומחה
לא	האם החברה רואה אותו כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות
משמש כבעלים וכדירקטור יחיד בחברת ב.ג.מ בע"מ שהינה בעלת שליטה בחברה וב"דלק" חברת הדלק הישראלית. ראו סעיף 4.9 בפרק א' לדוח התקופתי.	אם עובד של החברה, חברה בת, חברה קשורה או של בעל ענין בחברה - התפקיד שממלא
14.4.2021	תאריך תחילת כהונה כדירקטור בחברה
תיכונת	השכלה
יו"ר דירקטוריון ב.ג.מ בע"מ במשך 40 שנה; יו"ר דירקטוריון מ.ג.ב (1979) חברה ליבוא ושיווק כלי רכב בע"מ במשך 42 שנה.	תעסוקה בחמש השנים האחרונות
יו"ר דירקטוריון ב.ג.מ בע"מ; יו"ר דירקטוריון מ.ג.ב (1979) חברה ליבוא ושיווק כלי רכב בע"מ; "דלק" חברת הדלק הישראלית בע"מ; ברצלונה הולדינגס בע"מ; קהילת פדובה מקבוצת 18-20 בי.בי.אס גרופ בע"מ; אוריאל מנצור אחזקות בע"מ; הולנד ישראל נדל"ן מניב בע"מ; ופורג'ט בע"מ; חברת NOVITA SA (חברה פולנית ציבורית).	תאגידים נוספים בהם משמש דירקטור
כן. בנו, שי מנצור, הינו דירקטור בחברה ובחברת "דלק" חברת הדלק הישראלית בע"מ.	האם בן משפחה של בעל ענין אחר בחברה

שי מנצור

025134057	מספר זהות
11.6.1973	תאריך לידה
מבשרת ציון, רח' השלום 45, מיקוד: 9071344.	מען להמצאת כתבי בידין
ישראלית	נתינות
דירקטור	תפקיד בחברה
לא	חברות בוועדות דירקטוריון
לא	אם דירקטור חיצוני או בלתי תלוי
לא	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית/ כשירות מקצועית/ דירקטור חיצוני מומחה
לא	האם החברה רואה אותו כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות
דירקטור בחברת "דלק" חברת הדלק הישראלית בע"מ; מנכ"ל חברת ב.ג.מ בע"מ.	אם עובד של החברה, חברה בת, חברה קשורה או של בעל ענין בחברה - התפקיד שממלא
14.4.2021	תאריך תחילת כהונה כדירקטור בחברה
תיכונת	השכלה
מנכ"ל חברת ב.ג.מ בע"מ במשך 7 שנים; סמנכ"ל שיווק ומכירות בחברת מ.ג.ב (1979) חברה ליבוא ושיווק כלי רכב בע"מ במשך 9 שנים.	תעסוקה בחמש השנים האחרונות
דירקטור בחברת "דלק" חברת הדלק הישראלית בע"מ.	תאגידיים נוספים בהם משמש דירקטור
כן. בנו של אוריאל מנצור, דירקטור ובעל השליטה בחברה ובחברות קשורות.	האם בן משפחה של בעל ענין אחר בחברה

איל מאור

028043610	מספר זהות
12.1.1971	תאריך לידה
מושב ניר עקיבא 239.	מען להמצאת כתבי בידין
ישראלית	נתינות
דירקטור	תפקיד בחברה
לא	חברות בוועדות דירקטוריון
לא	אם דירקטור חיצוני או בלתי תלוי
בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית.	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית/ כשירות מקצועית/ דירקטור חיצוני מומחה
כן	האם החברה רואה אותו כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות
סגן יו"ר דירקטוריון ב"דלק" חברת הדלק הישראלית בע"מ.	אם עובד של החברה, חברה בת, חברה קשורה או של בעל ענין בחברה - התפקיד שממלא
14.4.2021	תאריך תחילת כהונה כדירקטור בחברה
בעל תואר ראשון במנהל עסקים עם התמחות בחשבונאות מהמכללה למנהל; רו"ח מוסמך;	השכלה
יו"ר חברת ופורג'ט בע"מ במשך 8 שנים; יו"ר דירקטוריון חברת NOVITA (חברה ציבורית בפולין) במשך 6 שנים.	תעסוקה בחמש השנים האחרונות
יו"ר דירקטוריון חברת NOVITA וחבר בוועדת ביקורת; דירקטור יחיד בחברת TEBESA S.P.Z.O.O חברה פרטית בפולין; בעלים ודירקטור יחיד בחברת נ.נ.ד.מ יעוץ ניהול והשקעות בע"מ.	תאגידים נוספים בהם משמש דירקטור
לא	האם בן משפחה של בעל ענין אחר בחברה

תמיר משה פוליקר

059749408	מספר זהות
14.8.1965	תאריך לידה
הרצליה, רח' אבא אבן 19.	מען להמצאת כתבי בידין
ישראלית	נתינות
דירקטור	תפקיד בחברה
לא	חברות בוועדות דירקטוריון
לא	אם דירקטור חיצוני או בלתי תלוי
בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית/ כשירות מקצועית/ דירקטור חיצוני מומחה
כן	האם החברה רואה אותו כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות
<p>משנה למנכ"ל ומנהל כספים ראשי קבוצת דלק בע"מ. מכהן גם כדירקטור בחברות מוחזקות של קבוצת דלק:</p> <p>א. דלק ים מעגן (2011) בע"מ;</p> <p>ב. קבוצת דלק אחזקות ישראל בע"מ;</p> <p>ג. דלק תשתיות בע"מ;</p> <p>ד. דלק ניהול תחנות כוח בע"מ;</p> <p>ה. דלק ניהול קידוחים (1993) בע"מ;</p> <p>ו. דלק פטרוליום בע"מ;</p> <p>ז. דלק ייזום נכסים בע"מ;</p> <p>ח. דלק מערכות אנרגיה בע"מ;</p> <p>ט. קבוצת דלק תמלוג בע"מ;</p> <p>י. תמלוג על לווייתן בע"מ;</p> <p>יא. Delk Hungary Limited;</p> <p>יב. "דלק" חברת הדלק הישראלית בע"מ.</p> <p>יג. ניו מד אנרג' ניהול בע"מ;</p>	אם עובד של החברה, חברה בת, חברה קשורה או של בעל ענין בחברה – התפקיד שממלא
14.4.2021	תאריך תחילת כהונה כדירקטור בחברה
בוגר חשבונאות ועסקים מהמכללה למנהל. מוסמך במנהל עסקים Heriot-Watt University. מוסמך רו"ח.	השכלה
משנה למנכ"ל ומנהל כספים ראשי בקבוצת דלק בע"מ מיום 1 באוגוסט 2020 ועד היום; יזם ויועץ בחברת פוליקר אחזקות בע"מ במשך 4 שנים.	תעסוקה בחמש השנים האחרונות
דירקטור בקבוצת דלק בע"מ ובחברות מוחזקות שלה; פוליקר אחזקות בע"מ; גליפולי השקעות נדל"ן; בריזה לגירפ בע"מ וחברות בנות שלה; ELYSEE DOWNTOWN LTD.	תאגידים נוספים בהם משמש דירקטור
לא	האם בן משפחה של בעל ענין אחר בחברה

068182195	מספר זהות
8.5.1953	תאריך לידה
קורא הדורות 33, ירושלים	מען להמצאת כתבי בידין
ישראלית	נתיבות
דירקטור בלתי תלוי	תפקיד בחברה
ועדת ביקורת, מאזן ותגמול	חברות בוועדות דירקטוריון
דירקטור בלתי תלוי	אם דירקטור חיצוני או בלתי תלוי
בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית/ כשירות מקצועית/ דירקטור חיצוני מומחה
כן	האם החברה רואה אותו כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות
לא	אם עובד של החברה, חברה בת, חברה קשורה או של בעל ענין בחברה - התפקיד שממלא
26.5.2022	תאריך תחילת כהונה כדירקטור בחברה
תואר בוגר (B.A) בכלכלה וחשבונאות, האוניברסיטה העברית בירושלים; תואר מוסמך (MBA) במנהל עסקים, התמחות במימון ובנקאות, האוניברסיטה העברית בירושלים; מוסמך רו"ח.	השכלה
יו"ר ברעוז המרכז לביטוח ואוקס בע"מ; יו"ר OXS FINTECH LTD.	תעסוקה בחמש השנים האחרונות
דירקטור בלתי תלוי במיטב קרנות פנסיה וגמל בע"מ; יו"ר OXS FINTECH LTD; דירקטור באינטגרה החזקות בע"מ.	תאגידים נוספים בהם משמש דירקטור
לא	האם בן משפחה של בעל ענין אחר בחברה

056433600	מספר זהות
06/06/1960	תאריך לידה
רמב"ן 32 ירושלים, 9226840	מען להמצאת כתבי בידין
ישראלית	נתיבות
דירקטור חיצוני	תפקיד בחברה
ועדת ביקורת, מאזן ותגמול	חברות בוועדות דירקטוריון
כן	אם דירקטור חיצוני או בלתי תלוי
כשירות מקצועית	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית/ כשירות מקצועית/ דירקטור חיצוני מומחה
כן	האם החברה רואה אותו כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות
לא	אם עובד של החברה, חברה בת, חברה קשורה או של בעל ענין בחברה - התפקיד שממלא
09/08/2023	תאריך תחילת כהונה כדירקטור בחברה
בוגר, משפטים, האוניברסיטה העברית	השכלה
מנהלים ובעלים משרד עורכי דין	תעסוקה בחמש השנים האחרונות
ל.מ.ד.י נכסים בע"מ, ל.מ.ד.י 38 בע"מ	תאגידים נוספים בהם משמש דירקטור
לא	האם בן משפחה של בעל ענין אחר בחברה

024441628	מספר זהות
27/07/1969	תאריך לידה
בני משה 16, תל אביב	מען להמצאת כתבי בידין
ישראלית	נתיבות
דירקטורית חיצונית	תפקיד בחברה
ועדת ביקורת, מאזן ותגמול	חברות בוועדות דירקטוריון
כן	אם דירקטור חיצוני או בלתי תלוי
מומחיות חשבונאית ופיננסית	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית/ כשירות מקצועית/ דירקטור חיצוני מומחה
כן	האם החברה רואה אותו כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות
לא	אם עובד של החברה, חברה בת, חברה קשורה או של בעל ענין בחברה - התפקיד שממלא
09/08/2023	תאריך תחילת כהונה כדירקטור בחברה
בוגרת מדעי המדינה, סוציולוגיה ואנתרופולוגיה, אוניברסיטת חיפה מוסמכת במנהל עסקים, אוניברסיטת תל אביב	השכלה
יועצת בתחום המיזוגים והרכישות לחברות סטארט אפ שונות יועצת בתחום המיזוגים והרכישות, אורמת טכנולוגיות	תעסוקה בחמש השנים האחרונות
מליסרון בע"מ, דלתא גליל בע"מ, רציו פטרוליום, מנרה ונצ'רס, אטלנטיום בע"מ, החברה לפיתוח והחברה לנכסים קיסריה	תאגידיים נוספים בהם משמש דירקטור
לא	האם בן משפחה של בעל ענין אחר בחברה

תקנה 26א' נושאי משרה בכירה

פליקס שופמן, מנכ"ל

014562169	מספר זהות
16.12.1965	תאריך לידה
יקום, פארק העסקים גרין וורק, בניין A	מען להמצאת כתבי בידין
ישראלית	נתינות
מנכ"ל ודירקטור בתאגידים מוחזקים של החברה	תפקיד בחברה, בחברה בת או בבעל ענין בה
תואר ראשון בניהול וכלכלה BA - מאוניברסיטת תל אביב; לימודי תעודה לתואר שני בשמאות מקרקעין מאוניברסיטת תל אביב	השכלה
סמנכ"ל פתוח עסקי במליסרון בע"מ במשך 15 שנים	תעסוקה בחמש השנים האחרונות
לא	האם בן משפחה של בעל ענין אחר בחברה
לא	האם מורשה חתימה עצמאי בחברה

יוסי פרידמן, סמנכ"ל כספים

058709296	מספר זהות
13.03.1964	תאריך לידה
יקום, פארק העסקים גרין וורק, בניין A.	מען להמצאת כתבי בידין
ישראלית	נתינות
סמנכ"ל כספים ודירקטור בתאגידים מוחזקים של החברה	תפקיד בחברה, בחברה בת או בבעל ענין בה
תואר ראשון בהנדסה, תעשייה וניהול מאוניברסיטת בן גוריון; תואר שני במנהל עסקים מאוניברסיטת בן גוריון	השכלה
מנהל כספים חיצוני בלהב אנרגיה ירוקה בע"מ במשך שנה. מנהל כספים בטל הל יסכה בע"מ במשך שנה.	תעסוקה בחמש השנים האחרונות
לא	האם בן משפחה של בעל ענין אחר בחברה
לא	האם מורשה חתימה עצמאי בחברה

אחיעד לוי, סמנכ"ל שוקי ההון ומימון

032796310	מספר זהות
19.5.1978	תאריך לידה
יקום, פארק העסקים גרין וורק, בניין A.	מען להמצאת כתבי בידין
ישראלית; פורטוגלית	נתינות
סמנכ"ל שוקי ההון ומימון בחברה ראו גם להלן	תפקיד בחברה, בחברה בת או בבעל ענין בה
מנהל עסקים עם התמחות במימון וניהול סיכונים מהמרכז הבינתחומי הרצליה; EMBA בניהול. תואר משותף של אוניברסיטת תל אביב ו- Northwestern University Kellogg School of Management	השכלה
סמנכ"ל שוקי ההון ומימון ב"דלק" חברת הדלק הישראלית בע"מ משנת 2021 ועד היום; סמנכ"ל שוקי ההון ומימון בלהב אנרגיה ירוקה בע"מ משנת 2021 ועד היום; דירקטור בלהב אל אר רילאסטייט בע"מ משנת 2019 ועד היום. סמנכ"ל חיתום והשקעות אלטרנטיביות ברוסארו קפיטל בע"מ, משנת 2018 ועד 2021;	תעסוקה בחמש השנים האחרונות
כן, בנו של אבי לוי, יו"ר דירקטוריון ובעל השליטה בלהב אל.אר רילאסטייט בע"מ. ראו תקנה 26 לעיל.	האם בן משפחה של בעל ענין אחר בחברה
לא	האם מורשה חתימה עצמאי בחברה

יהל עמית, סמנכ"ל פיתוח עסקי

038004685	מספר זהות
8.10.1985	תאריך לידה
יקום, פארק העסקים גרין וורק, בניין A	מען להמצאת כתבי בידין
ישראלית	נתינות
סמנכ"ל פיתוח עסקי	תפקיד בחברה, בחברה בת או בבעל ענין בה
תואר ראשון במשפטים מאוניברסיטת חיפה; תואר שני ביחסים בינלאומיים מאוניברסיטת חיפה; תואר שני במשפט ציבורי מאוניברסיטת תל אביב.	השכלה
מנהל תחום מקרקעין בג'י סיטי בע"מ במשך 4 שנים	תעסוקה בחמש השנים האחרונות
לא	האם בן משפחה של בעל ענין אחר בחברה
לא	האם מורשה חתימה עצמאי בחברה

304964232	מספר זהות
24.06.1990	תאריך לידה
יקום, פארק העסקים גרין וורק, בניין A	מען להמצאת כתבי בידין
ישראלית	נתינות
חשבת	תפקיד בחברה, בחברה בת או בבעל ענין בה
תואר ראשון בחשבונאות ומערכות מידע, המרכז האקדמי לב.	השכלה
חשבת בג' סיטי בע"מ משנת 2021 ועד 2022; עוזרת חשב בג' סיטי בע"מ משנת 2019 ועד 2021.	תעסוקה בחמש השנים האחרונות
לא	האם בן משפחה של בעל ענין אחר בחברה
לא	האם מורשה חתימה עצמאי בחברה

תקנה 26ב' מורשי חתימה של התאגיד

נכון למועד הדו"ח אין לחברה מורשה חתימה עצמאי כהגדרת המונח בסעיף 37(ד) לחוק ניירות ערך.

תקנה 27 רואי חשבון של התאגיד

BDO זיו האפט, רואי החשבון, בית אמות, דרך מנחם בגין 48, תל אביב.

תקנה 28 שינוי בתזכיר או בתקנון בשנת

הדיווח

במסגרת תשקיף החברה, החברה אמצה תקנון אשר צורף כנספח א' לתשקיף.

תקנה 29 המלצות והחלטות הדירקטורים בפני האסיפה הכללית והחלטותיהם שאינן טעונות אישור אסיפה כללית בעניינים המפורטים בתקנה 29(א')

- א.** ביום 23 באוגוסט 2023 אישר דירקטוריון החברה, חלוקת דיבידנד בסך של 25 מיליון ש"ח, לאחר שאישר כי החלוקה כאמור עומדת במבחני החלוקה הקבועים בסעיף 302 לחוק החברות, התשנ"ט – 1999. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.4.3 בפרק א' לדוח התקופתי.
- ב.** בפברואר 2023 אישר דירקטוריון החברה הקצאת 384,439 מניות לרגגאר 1 שותפות מוגבלת. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.3 בפרק א' לדוח התקופתי.
- ג.** במסגרת תשקיף החברה, החברה אמצה תקנון אשר צורף כנספח א' לתשקיף.

החלטות אסיפה כללית מיוחדת

- ביום 9 באוגוסט 2023 אישרה אסיפת בעלי מניות החברה מינויים של דירקטורים חיצוניים בחברה. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי מיום 9 באוגוסט 2023, מספר אסמכתה: 2023-01-074146, המובא על דרך הפניה.
- ביום 19 במרץ 2023 אישרה אסיפת בעלי מניות החברה את עדכון הסכם ההתחשבנות כאמור בסעיף 1.3 לעיל.

תקנה 29א' החלטות נוספות

- לפרטים בנוגע לפטור, ביטוח או התחייבות לשיפוי לנושאי משרה, ראו סעיפים 1.8 ו- 1.9 בתקנה 22 לעיל.

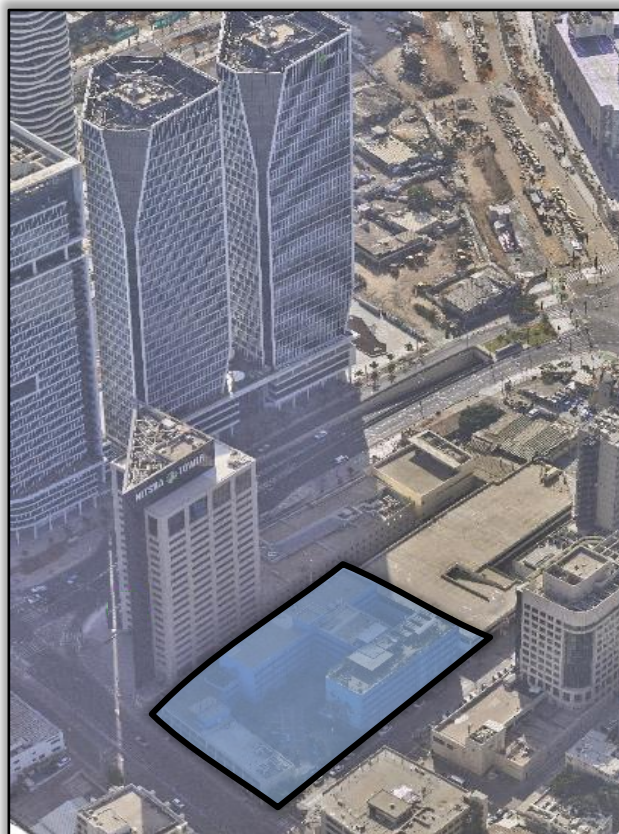
יוסי ברק
שמאי מקרקעין
משה פרידמן
מהנדס ושמאי מקרקעין
נעמי קפלנר
שמאית מקרקעין
מיכל שימקביץ
שמאית מקרקעין
רענן דוד
כלכלן (M.A.) ושמאי מקרקעין
יואב שיינקין
שמאי מקרקעין
מיטל אסא
רו"ח (C.P.A.), מנכ"לית
שרית אלוני
שמאית מקרקעין
דורית גבר רוט
עורכת דין (L.L.B.) ושמאית מקרקעין
אבנר גופן
כלכלן ושמאי מקרקעין
אלי כהן
כלכלן, שמאי מקרקעין ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A.)
גיא יופה
רו"ח (C.P.A.) ושמאי מקרקעין
רון רוזנטל
כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין
עידו כהן
כלכלן (B.A.), שמאי מקרקעין ומוסמך בלימודי משפט (M.A.)
שרון רומי
כלכלן (B.A.), שמאי מקרקעין ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A.)
איתי חן
כלכלן (B.A.), שמאי מקרקעין ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A.)
יונתן הלחמי
בוגר מדעי המחשב (B.sc.) ושמאי מקרקעין
שיי טנרי
כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין
אלירן עמר
כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין
אודר ארדיטי
כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין
קים קורנוברג
כלכלנית (B.A.) ושמאית מקרקעין
דורון יזכירוביץ'
כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין
יקיר עמר
כלכלן, שמאי מקרקעין ומוסמך במשפטים (M.A.)
סבינה חלדרוב
כלכלנית (B.A.) ושמאית מקרקעין
ילנה אפשטיין
מהנדסת אזרחית (M.E.) ושמאית מקרקעין
מתן משה חמאוי
כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין
מתן יעקב
בוגר מנהל עסקים (B.A.) ושמאי מקרקעין
ברק לב
בוגר מנהל עסקים (B.A.) ושמאי מקרקעין
ניר טולדנו
כלכלן (B.A.), שמאי מקרקעין ומוסמך בלימודי משפטים (M.A.)
יעלה יהודאי
כלכלנית (B.A.) ושמאית מקרקעין
גילי בורשטיין גולדנר
עורכת דין, כלכלנית ושמאית מקרקעין
מירי ברק
כלכלנית (B.A.) ושמאית מקרקעין
אור אביטן שלו
כלכלנית (B.A.) ושמאית מקרקעין
שחר טרופ
כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין
סיון אלקיים
כלכלנית (B.A.) ושמאית מקרקעין
שי סבג
כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין
דניאל גור
כלכלנית (B.A.) ושמאית מקרקעין
אלון דולב
כלכלן, בוגר מנהל עסקים (B.A.) ושמאי מקרקעין
שיר פרימר
כלכלנית (B.A.)
יובל ארבל
מהנדס תעשייה וניהול ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A.)
זהבה זריהון
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A.)
מור דיין
כלכלנית (B.A.)
גבריאל יהונתן עבדי
כלכלן (B.A.)
עינב גרוס
כלכלנית (B.A.)
נעמה מלכא
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A.)

שומת מקרקעין מקיפה

פרויקט מתוכנן לשימושי מסחר, תעסוקה ומגורים

רחובות המסגר 41 ו- 43 והמלאכה 6 ו- 8, תל אביב - יפו

(חלקה 23 בגוש 7077)



הערכה ליום 31.12.2023

28 בפברואר 2024
מספרנו: 40992.03/30.597

לכבוד,
דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ
אזורים בנין (1965) בע"מ

א.ג.נ,

**הערכת שווי – פרויקט מתוכנן לשימושי מסחר, תעסוקה ומגורים
רחובות המסגר 41 ו- 43 והמלאכה 6 ו- 8, תל אביב - יפו**
(חלקה 23 בגוש 7077)

1. מטרת ההערכה

התבקשנו על ידי מר פליקס שופמן – מנכ"ל חברת דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ, ומר חנן בינסקי – שמאי חברת אזורים בנין (1965) בע"מ (להלן: "החברות"), להעריך את שווי השוק של הנכס הנדון, כמפורט בסעיף 5 להלן.

ההערכה התבקשה לצורך עריכת הדו"חות הכספיים של החברות ו/או חברות קשורות.

חוות דעת זו נערכה בהתאם להוראות תקן מס' 17.1 של מועצת שמאי המקרקעין (פרוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווח עפ"י חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ולצורך יישום תקינה חשבונאית), ולצורך קביעת "השווי ההוגן" של הנכס – כמשמעותו בתקן דיווח כספי בינלאומי 13 – מדידת שווי הוגן (IFRS13), ולצורך יישום בתקן חשבונאות בינלאומי 40 – נדל"ן להשקעה (IAS40).

הננו נותנים בזאת את הסכמתנו, כי הערכתנו זו תצורף לדו"חות הכספיים של החברות.

כמו כן, הננו נותנים בזאת את הסכמתנו, כי חוות דעת זו תפורסם בציבור.

2. המועד הקובע

המועד הקובע להערכה זו הינו – 31.12.2023.

3. פרטי המשרד והשמאים המעריכים

משרד ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' פעיל מאז שנת 1998.

המשרד עוסק בהערכות שווי נכסי מקרקעין ומשמש כיועץ בנושאי מקרקעין לחברות וגופים ציבוריים, לרשויות מקומיות, לחברות בניה, למוסדות פיננסיים ולחברות ביטוח.

הערכת השווי לצורך חוות דעת זו נערכה ע"י שמאי המקרקעין ה"ה רענן דוד ושיי טנרי.

להלן פרטי השכלתם וניסיונם:

רענן דוד – שותף במשרד ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' – כלכלה ושמאות מקרקעין.

שמאי מקרקעין, בעל תואר שני בכלכלה (MA) מהאוניברסיטה העברית בירושלים משנת 2000.

בוגר התכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים ביחידה ללימודי חוץ - הטכניון משנת 2005.

עוסק בשמאות מקרקעין והערכות שווי נכסים החל משנת 2004 ורשום בפנקס שמאי מקרקעין משנת 2005 (רישיון מס' 1389).

שיי טנרי – שמאי מקרקעין במשרד ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' – כלכלה ושמאות מקרקעין.

בעל תואר ראשון בכלכלה וניהול (B.A) בהתמחות מימון, מהמסלול האקדמי המכללה למנהל.

עוסק במתן הערכות שווי נכסי מקרקעין לצרכים מגוונים, וכן בבחינות כדאיות כלכליות טרום ביצוע עסקאות לשימושים שונים, ליווי וייעוץ בביצוע עסקאות לרכישת נכסי נדל"ן, עריכת דוחות אפס לצרכי מימון ועוד.

עוסק בשמאות מקרקעין והערכות שווי נכסים החל משנת 2018 ורשום בפנקס שמאי מקרקעין משנת 2019 (רישיון מס' 415160).

4. פרטי ההתקשרות בין החברות לשמאים

א. ההתקשרות בין החברה לבין משרד ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' (להלן: "**משרדנו**") בוצעה ביום 1.1.2024.

ב. הננו להבהיר, כי שכר טרחתו של משרדנו בגין ההערכה אינו מותנה בתוצאות ההערכה.

ג. במסגרת ההתקשרות ניתן למשרדנו ע"י החברה כתב התחייבות לשיפוי, בכפוף לתנאים מוסכמים, במסגרתו אנו מקבלים על עצמנו את מגבלת גובה השיפוי כפי שנקבעה בעמדת סגל משפטית 105-30 של רשות ניירות ערך.

ד. הננו מצהירים בזאת, כי משרדנו מספק שרותי שמאות מקרקעין לחברות, ואולם אין למשרדנו עניין אישי או תלות בחברות (לרבות על פי עמדת סגל משפטית 105-30 של רשות ניירות ערך).

5. פרטי הנכס

גוש	7077
חלקה	23
שטח חלקה רשום בשלמות	3,852 מ"ר
מהות הנכס	מבנה משרדים ותיק בן 3-5 קומות הבנוי בשלושה אגפים מעל 2 מרתפי חניה, המתוכנן להריסה לטובת הקמת פרויקט חדש שיכלול שימושים מעורבים, כמפורט להלן
תיאור הפרויקט המתוכנן	בהתאם לתכנית המתאר תא/5000 ולבינוי המוצע במרחב המשולש כמפורט בהמשך, החברות מקדמות תב"ע חדשה להקמת פרויקט מעורב שימושים למגורים, מסחר ותעסוקה
הזכויות המשפטיות המוערכות	בעלות פרטית
כתובת עירונית	פינת הרחובות המסגר 41 ו- 43 והמלאכה 6 ו- 8, תל אביב - יפו

6. מועד הביקור בנכס

נערכו על ידנו מספר ביקורים בנכס ובסביבתו, כאשר האחרון מבניהם נערך ע"י שיי טנרי – שמאי מקרקעין (הח"מ), ביום 28.1.2024.

7. תיאור הסביבה

הסביבה הינה אזור תעסוקה במרכז תל אביב, הכוללת שימושים מעורבים של מסחר ואולמות תצוגה, מוסכים ובתי מלאכה, משרדים בבניה ותיקה לצד מגדלי תעסוקה חדשים ומגורים, ממערב לנתיבי איילון.

הנכס נשוא חוות הדעת ממוקם בפינת הרחובות המסגר 41 ו- 43 והמלאכה 6 ו- 8, וכלול במתחם בעל צורת דמוי משולש התחום ברח' המסגר ממזרח, דרך מנחם בגין ממערב ובדרך יצחק שדה מדרום, ומעברו מצוי המתחם הידוע כמתחם "חסן עראפה".

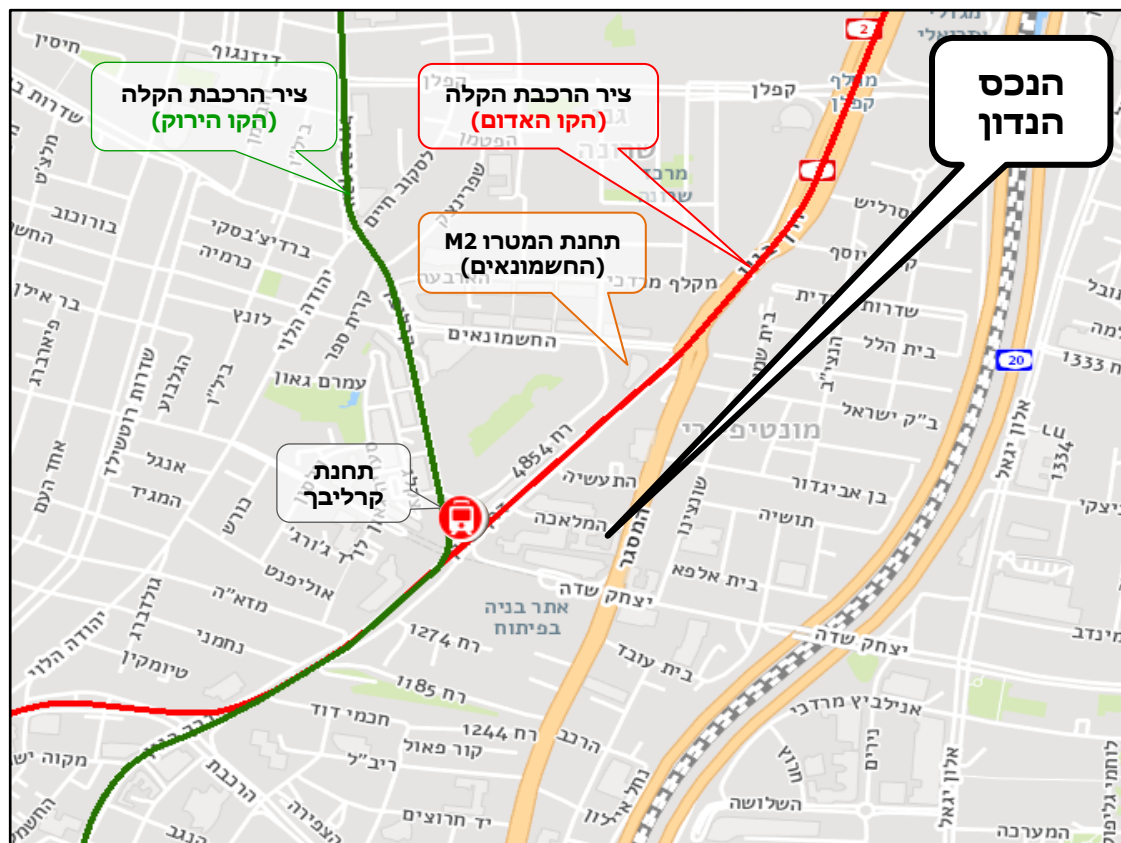
בסביבה הקרובה לנכס הנדון ממוקמים בעיקר מבני משרדים ותיקים בני 21-5 קומות הכוללים שטחי מסחר ואולמות תצוגה בקומות הקרקע, תחנת תדלוק ממערב ובצמוד לנכס, מגדלי מגורים חדשים בגובה של 48 קומות הממוקמים בסמוך וממערב לדרך מנחם בגין במתחם השוק הסיטונאי, ומגדלי תעסוקה חדשים (בשלבי הקמה שונים) הממוקמים במתחם חסן עראפה בסמוך ומדרום לדרך יצחק שדה בגובה של עד 42 קומות.

הסביבה נהנית מגישות טובה בזכות הקרבה לעורקי התחבורה הראשיים במטרופולין של תל אביב (נתיבי איילון, רח' המסגר, דרך יצחק שדה ודרך מנחם בגין).

יצוין, כי מדרום-מערב ובמרחק של כ- 250 מ' (בקו אווירי), תואי הקווים האדום והירוק נפגשים בפינת הדרכים יצחק שדה ומנחם בגין ("צומת בית מעריב") בתחנה תת קרקעית "תחנת קרליבך". בנוסף, הנכס ממוקם מדרום ובמרחק של כ- 330 מ' (בקו אווירי) מתחנת קו המטרו M2 העתידית במטרופולין תל אביב בתחנה תת קרקעית "החשמונאים".

בסביבה פיתוח ותשתיות עירוניים מלאים.

תרשים הסביבה עם סימון מיקום הנכס

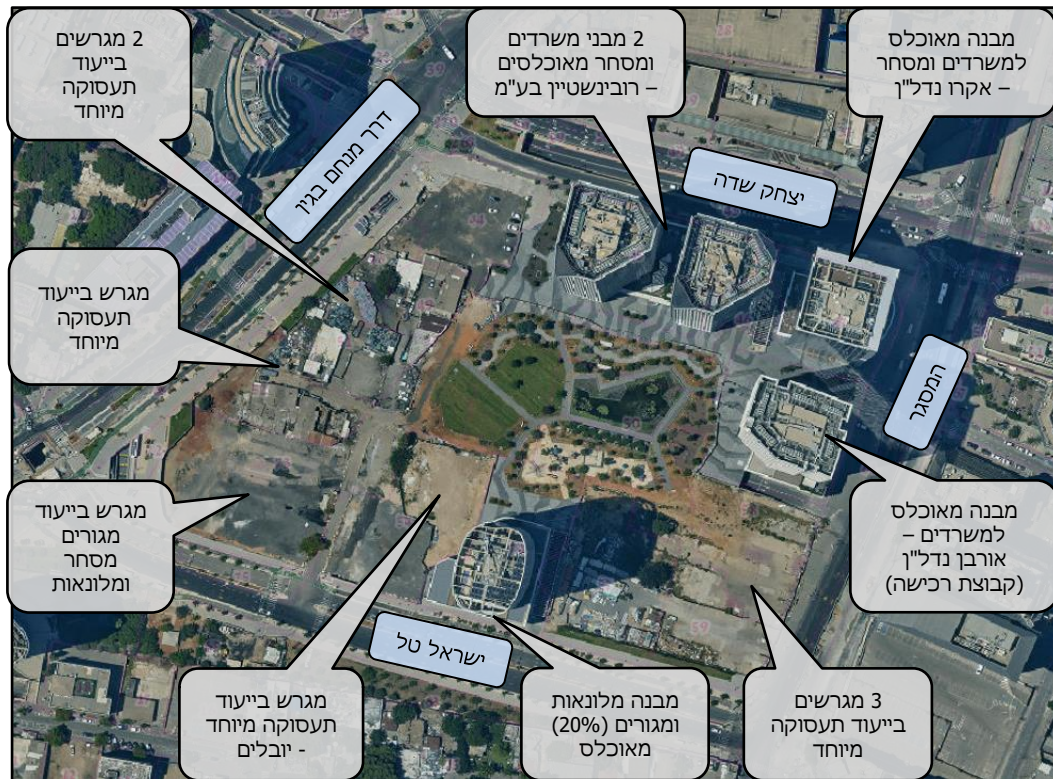


8. הסביבה העסקית

בסביבה הקרובה של הנכס קיימים מספר מתחמים, הכוללים מגדלי תעסוקה ומגורים (חלקם בעירוב שימושים), כדלקמן:

8.1 מתחם חסן עראפה

המתחם ממוקם מצפון לנכס הנדון במרחק של כ- 300 מ' (בקו אווירי), וכולל מגדלי תעסוקה (חלקם בעירוב שימושים של מגורים ומלונאות), כמפורט להלן:



בנוסף, בסביבת המתחם קיימים פרויקטים נוספים, כגון פרויקט "מגדל בית מעריב/מגדל יעקב נמרודי" (בהקמה), המהווה מגדל משרדים בן 42 קומות (רשות התעופה האזרחית סירבה לבניה של 60 קומות), הממוקם בצומת "בית מעריב" במפגש דרך מנחם בגין ורח' קרליבך בתל אביב, על מגרש בשטח של כ- 1.7 דונם. המגדל יכלול שטחי תעסוקה מסחר, מלונאות, שטחי ציבור ומשרדי עירייה וממשלה.

נציין, כי מעיון בתכנית תא/4211 - "מגדל בית מעריב", עולה כי הרח"ק שאושר בתכנית הינו כ- **28.2**.

בנוסף, קיימים בסביבה פרויקטים נוספים ותיקים יותר, כגון "מגדל לווינשטיין", "מגדל סונול", "מגדל נצבא", "מגדלי אביב", בית רובינשטיין וכו'.

מתחם דרום הקריה 8.2

המתחם ממוקם מצפון לנכס הנדון, במסגרתו יבנו כ- 498,000 מ"ר שטחים עיקריים לשימושי תעסוקה, מסחר, שימושים ציבוריים, מלונאות ומגורים, כמפורט להלן:

- פרויקט "H מגדלי הארבעה":

מהווה חלק ממתחם דרום הקריה המוזכר לעיל וממוקם בין הרחובות הארבעה והחשמונאים, מזרחית לרחוב ארניה ובצמוד למתחם "שרונה". הפרויקט כולל צמד מגדלי משרדים בני 34 ו-38 קומות.

- פרויקט "LandMark" (בהקמה):

מהווה חלק ממתחם דרום הקריה המוזכר לעיל וממוקם בין הרחובות הארבעה ולאונרדו דה וינצ'י, ובצמוד למתחם "שרונה". הפרויקט יכולל שני מגדלים בני 41-42 קומות מעורבות בשימושים לתעסוקה, מסחר, מגורים ומבנים ומוסדות ציבור.

- פרויקט "יונייטד שרונה" (בהקמה):

פרויקט קבוצת רכישה ממוקם במתחם שרונה בתל אביב, באיזור המושבה הטמפלרית ההיסטורית. הפרויקט יכלול 3 מגדלים בני 35 קומות ובסה"כ 387 יח"ד, קומת מסחר, 4 קומות משרדים ו-5 קומות קרקעיות.

מתחם השוק הסיטונאי 8.3

המתחם ממוקם ממערב לנכס הנדון, תחום ברחובות החשמונאים וקרליבך, וכולל את פרויקט "GINDI TLV", שיכלול בסה"כ 14 בנייני מגורים, מתוכם 4 מגדלים בני 48 קומות (1 מהם מצויים בשלבי הקמה), פארק ציבורי, מוזיאון, בית ספר, גני ילדים, קאנטרי קלאב, שטחי מסחר ומתחם אופנה.

הדמיה נוספת למפת הסביבה



9. תיאור הנכס

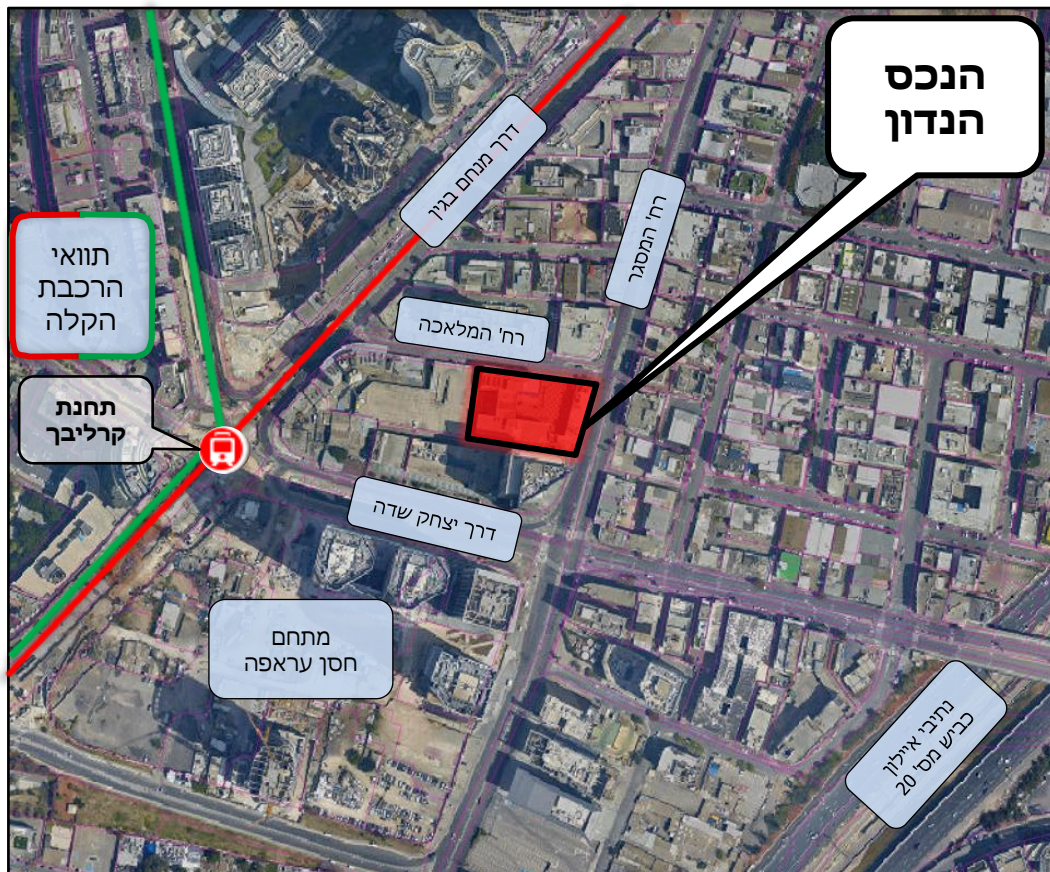
הנכס נשוא ההערכה מהווה מבנה משרדים ותיק בן 3-5 קומות הבנוי בשלושה אגפים מעל 2 מרתפי חניה, הניצב על חלקה 23 בגוש 7077, בפינת הרחובות המסגר 41 ו-43 והמלאכה 6 ו-8, בתל אביב - יפו, המתוכנן להריסה לטובת הקמת פרויקט חדש שיכלול שימושים מעורבים למגורים, מסחר ותעסוקה, כמפורט בהרחבה בהמשך.

9.1 תיאור החלקה

החלקה הינה בשטח רשום בשלמות של 3,852 מ"ר, בעלת צורה רגולרית דמוית טרפז ישר זווית. פני הקרקע מישוריים.

הנגישות בכלי רכב הינה דרך חלקו המערבי של רח' המלאכה, מדרך מנחם בגין.

תצלום אוויר של החלקה מתוך אתר ה-GIS של עיריית תל אביב - יפו
 (סימון החלקה הינו להמחשה בלבד)



גבולות החלקה:

צפון - חזית באורך של כ- 85 מ' הפונה לרח' המלאכה, ומעברו מבני משרדים ותיקים בני עד 11 קומות מעל ק"ק הכוללת שטחי מסחר ואולמות תצוגה.

¹ עפ"י מדידה גראפית מאתר ה-GIS של עיריית תל אביב - יפו.

- דרום – צלע באורך של כ- 77 מ' הפונה למגדל "נצבא" בן 21 קומות ולאולם התצוגה "מאיר", ומעברם דרך יצחק שדה.
- מזרח – חזית באורך של כ- 48 מ' הפונה לרח' המסגר, ומעברו מבני משרדים ותיקים בני 2-4 קומות מעל ק"ק הכוללת שטחי מסחר ואולמות תצוגה.
- מערב – צלע באורך של כ- 47 מ' הפונה לחלקה 28 בייעוד מגרש מיוחד, עליה ניצבת תחנת דלק סונול ומעליה חניון בשני מפלסים, אולמות תצוגה בשני מפלסים, ובפינת רח' המלאכה ודרך מנחם בגין ניצב בית מעיא המהווה בניין משרדים ותיק בן 13 קומות מעל אולמות התצוגה.

9.2 תיאור הבנוי הקיים

כאמור, על החלקה ניצב מבנה משרדים ותיק בן 3-5 קומות מעל 2 מרתפי חניה, המתוכנן להריסה לטובת הקמת פרויקט חדש. 3 האגפים במבנה בנויים בצורה דמוית האות ח', וכוללים רחבה עילית משותפת. הכניסה למרתפי החניה הינה מרח' המלאכה, מכיוון דרך מנחם בגין.

תמונות אופייניות

מבט מרח' המלאכה לכיוון דרום (רח' המלאכה 6)



מבט מרח' המלאכה לכיוון דרום-מערב (רח' המלאכה 6)



10. המצב התכנוני

10.1 תכניות רלוונטיות מאושרות²

תכנית	מהות התכנית	ילקוט פרסומים	תאריך מתן תוקף
50	תכנית כללית למזרח תל אביב, קובעת בין היתר הוראות בנייה ושימושים		19/12/1940
אי	חלק אמצעי של אדמות מזרח תל אביב. סיווג הקרקע בייעוד תעשייה		17/07/1941
1043	קביעת תקנות וזכויות בניה	1514	20/03/1969
א1043	הרחבת מגוון התכליות המותרות באזורי התעסוקה, ופירוט שטחי השירות לשטחי הבניה הקבועים בתכנית	5040	20/12/2001
1ע	מרתפים	5264	18/03/2003
5000/תא	תכנית מתאר כוללנית תל אביב - יפו	7407	22/12/2016

תכנית מפורטת מס' אי³ – "חלק אמצעי של אדמות מזרח ת"א" מסווגת את הנכס בייעוד **אזור תעשייה**.

תשריט תכנית אי

(סימון הנכס הינו להמחשה בלבד)



תכנית מס' **1043 – "אזורי תעשייה"** הינה תכנית בנין עיר החלה על אזורי תעשייה שונים בגבולות העיר תל אביב – יפו, ומטרתה הינה קביעת תקנות בניה ביחס לגבהי הבניינים ואחוזי הבניה באזורי התעשייה, ומתירה בניה בשיעור כולל של סה"כ 200% משטח המגרש (סה"כ 40% בכל קומה), בסה"כ 5 קומות ועד גובה של 17 מטר. בנוסף, התכנית מבטלת את השימוש בבתי משרדים בכל אזורי התעשייה.

תכנית מתאר מקומית מס' **א1043 – "שימושים באזורי תעסוקה בתל-אביב יפו"**, אותה יזמה הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב – יפו, מהווה שינוי לתכנית 1043 על תיקוניה, חלה על אזורי תעשייה ומלאכה שונים בגבולות העיר, ומטרתה בין היתר, הינה לאפיין אזורי תעשייה מסוימים הכלולים בתכנית כאזוריים המיועדים לתעסוקה,

² עפ"י מידע שנאסף על ידינו מאתרי האינטרנט של עיריית תל אביב-יפו, משרד האוצר ומידע שנמסר לנו מהחברות.
³ ידועה גם כתכנית מס' E.

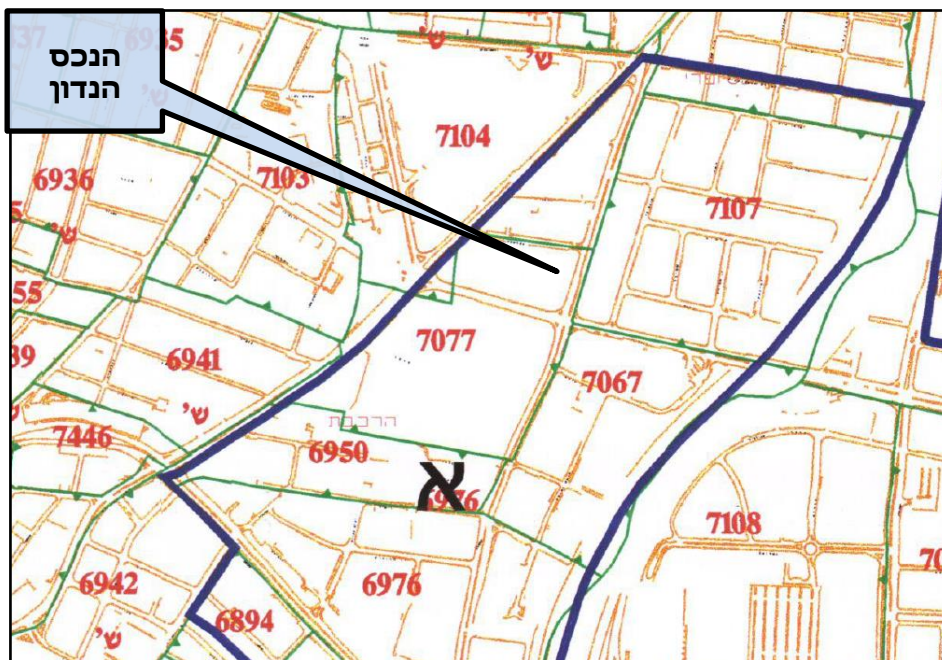
ללא שינוי בזכויות הבניה שנקבעו בתכנית הראשית, וכן להרחיב את מגוון התכליות המותרות באזורי התעסוקה ולהתאימן לשינויים שחלו בענפי התעשייה, המלאכה והייצור.

הנכס הנדון נכלל בתחום **אזור תעסוקה א'**, בו יותרו תכליות משרדים בכל הקומות, תעשייה עתירת ידע או תעשייה נקיה אחרת (כמפורט בתקנון), מסחר סיטונאי, מסחר קמעונאי (בתנאים ובהיקף שלא יעלה על 20% מהשטחים העיקריים המותרים לבנייה במגרש), מוסדות בעלי אופי ציבורי ושירותים עירוניים, שירותי רכב, הובלה ותחבורה, אחסנה כשימוש עיקרי באזור התעסוקה א' בלבד, מתקני ספורט, אולמות בידור ושמחה, פאבים ומועדונים באזור התעסוקה א' בתנאים, מבני חניה כשימוש עיקרי ובתי מלון באזור תעסוקה א' בלבד.

מעל מפלס הכניסה הקובעת יותרו שטחי שירות בהיקף של עד 35% מהשטח העיקרי המותר לבניה במגרש, כאשר לא יותר שימוש מסחרי בשטחים אלו, ומתחת למפלס הכניסה הקובעת עפ"י תכנית ע' (מרתפים) על שינוייה. (התכנית לא מוסיפה שטחי שירות למבנים שנבנו לפני מרץ 1992, ולא גורעת משטחי השירות שהוגדרו בתכנית 1043). הועדה המקומית רשאית להתיר במקרה של הקלה גם תוספת שטחי שירות בהיקף שלא יעלה על 5% מהשטח העיקרי המותר לבניה במגרש במידה ושטחים אלו נחוצים לתפקוד נאות של הבניין.

תשריט תכנית 1043 א'

(סימון הנכס הינו להמחשה בלבד)



תכנית מתאר מקומית (כוללנית) תל אביב-יפו מס' תא/5000, קובעת הוראות כלליות, אשר ינחו את הכנתן של תכניות מתאר מקומית חלקיות ותכניות מפורטות חדשות, המציגות את היקף האוכלוסייה הצפוי ואת יעדי המועסקים לשנת היעד של התכנית – 2025.

מטרות התכנית הינן, בין היתר, קביעת אזורי הייעוד והגדרת השימושים ונפחי הבניה המרביים אותם ניתן לקבוע בתכניות בכל אזור ייעוד. לעניין זה יצוין, כי אין אפשרות להוציא היתרי בניה מכוחה של תא/5000.

עפ"י תשריטי התכנית, הנכס הנדון כלול באזור תכנון מס' 602, בייעוד ל"אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים".

בנוסף, במסגרת תשריט המהווה את נספח העיצוב העירוני עולה, כי הנכס הנדון סומן באזור בו תותר בניה של מעל 40 קומות (ראה להלן התייחסות להגבלות בניה לגובה).

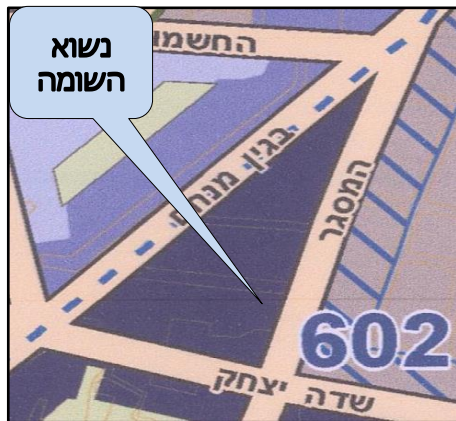
שימושים:

במסגרת ייעוד קרקע לתעסוקה ניתן לקבוע שימושים המפורטים במקבצי השימושים הבאים: מסחר 1, תעסוקה 1, משרדים וכן שימושים נוספים; מגורים, מסחר 2 ו/או תעסוקה 2. בכל מגרש שייעוד הקרקע שלו מאפשר שימושים סחירים, תקבע קומת הקרקע כחזית מסחרית.

שטחי הבניה:

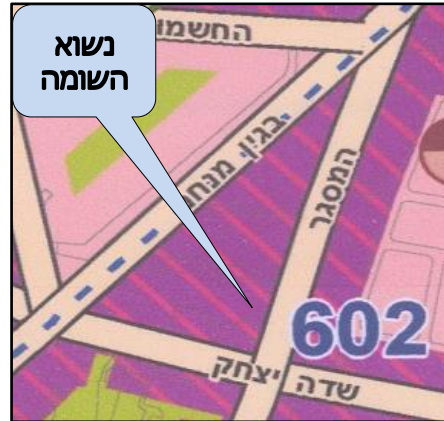
- באזור תעסוקה מטרופוליני סמוך לציר מתע"ן, במגרש בשטח של 1.5 דונם ומעלה תותר בניה ברח"ק⁴ בסיסי של 4.2 ורח"ק מרבי של 12.8.
- תכסית הבינוי לא תעלה על 60% משטח המגרש.

תשריט עיצוב עירוני



מעל 40 קומות

תשריט אזורי ייעוד



אזור תעסוקה מטרופוליני

מידע תכנוני רלוונטי נוסף שעולה מדף זכויות הבניה שהופק מאתר עיריית תל אביב-יפו:

- קיימות הגבלות בניה לגובה עפ"י תמ"א 2/4 - נמל תעופה בן גוריון (פרק ד').
- קיימות מגבלות בניה בהתאם לתמ"א 4/18 - המגרש נמצא בצמוד לתחנת תדלוק.

⁴ מושג תכנוני לתכנית תא/5000, המשמעות היא היחס בין הרצפה לקרקע.

מדיניות המשולש 'בגין-המסגר-יצחק שדה' אושרה ביום 6.7.2022, בשטח קרקע של כ- 80 דונם, נערכה בהתאם להוראות תכנית המתאר, חלה על דרך מנחם בגין ממערב, רח' המסגר ממזרח ודרך יצחק שדה מדרום (ראה תמונה להמחשה בהמשך), אותה יזמה הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א יפו, ותוכננה ע"י משרד האדריכלים משה צור.

מטרת המדיניות הינה להניח בסיס תכנוני לקידום תכנון מפורט בראייה כוללת, לטובת מימוש מלוא פוטנציאל הפיתוח במשולש כאמור, תוך מתן מענה משלים לשכונת המגורים לאתגרים ולהזדמנויות הצפויות.

עקרונות למימוש המדיניות: קידום תכניות בסמכות ועדה מקומית לפי הוראות תכנית המתאר תא/5000 על שינוייה, בכפוף לשמירה על עקרונות המדיניות.

עיקרי התכנון במרחב:

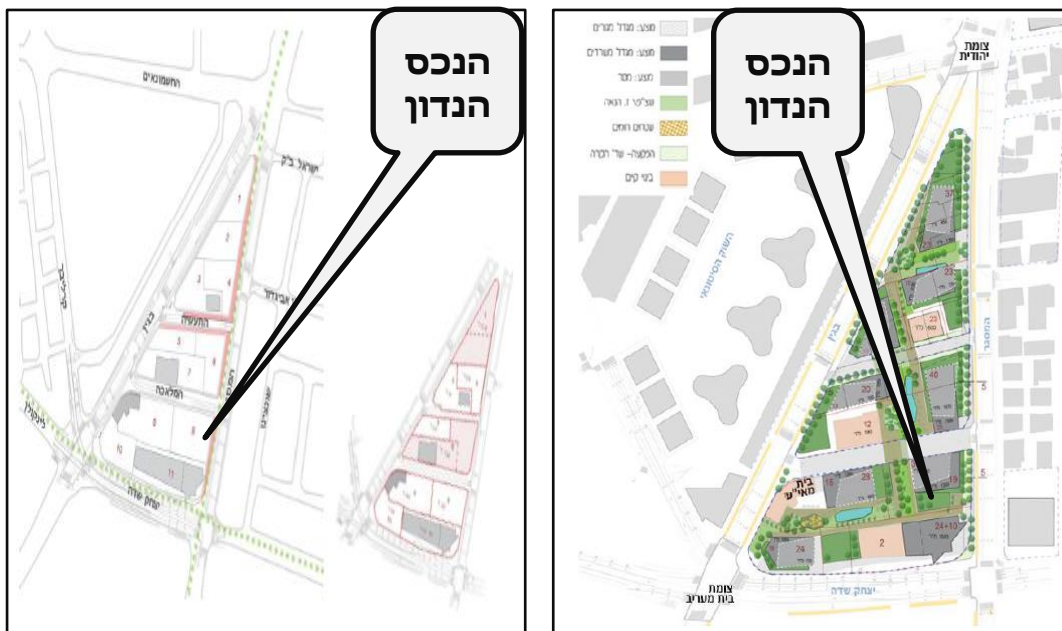
- הגדרת אזורי תכנון לקידום תכנית מפורטת בהתאם לתכנית המתאר, עפ"י מפת אזורי התכנון (יוצג בהמשך).
- זכויות בניה לפי הוראות תכנית המתאר תא/5000 על שינוייה, ובכפוף לעקרונות המדיניות. תוספת שטחי בניה בתכנית תינתן רק לאחר בחינת התאמת הבינוי המבוקש, לרבות נפח ותכסית, לאופי המרקם העירוני הקיים בסביבה.
- גובה והוראות בינוי – בניה מגדלית מעל 40 קומות הכוללת מסד מרקמי מלווה רחוב עד 5 קומות, כוללת קומת קרקע מסחרית. גובה הקומות יהיה מותאם להיקף השטחים המבוקש בתכנית.

סוגי מגורים:

בכל תכנית הכוללת מגורים יוקצו מגורים בהישג יד ומגורים ייחודיים בהתאם לחו"ד של היחידה לתכנון אסטרטגי ולמדיניות העירונית.

דיוור מזל – בכל תכנית הכוללת שטחי מגורים יוקצו יחידות דיוור עבור דירות מזלות.

דיוור ייחודי – דיוור להשכרה בבעלות ובניהול אחודים.



בכוונת החברות לקדם תב"ע לשינוי ייעוד המקרקעין ולתוספת זכויות, ע"י הריסת המבנה הקיים והקמת פרויקט חדש שיכלול מגדל בשימושים מעורבים למגורים, מסחר ותעסוקה, המתוכנן ע"י משרד משה צור אדריכלים.

בהתאם להוראות תכנית המתאר תא/5000, לתכנון המוצע במרחב המשולש בהתאם למסמך מדיניות מרחב המשולש שתוכנן ע"י משרד משה צור אדריכלים וחומר הרקע שהועבר לעיוננו ע"י אותו האדריכל משרד משה צור שהינו גם אדריכל הפרויקט המתוכנן, עולים עיקרי הפרטים הבאים לעניין התכנון המוצע בפרויקט המתוכנן:

האדריכל מעריך, כי עיריית תל אביב לא תביע התנגדות לפריצת מסגרת הרח"ק הקבועה בתכנית המתאר תא/5000 (דהיינו רח"ק של 12.8) עד לרח"ק של כ- 20 ובכפוף למגבלת גובה של עד 40 קומות, וכי בהתאם להפקעות הצפויים במתחם בהיקף של כ- 30%, פוטנציאל זכויות הבניה הינו בהיקף של כ- 54,500 מ"ר עיליים.

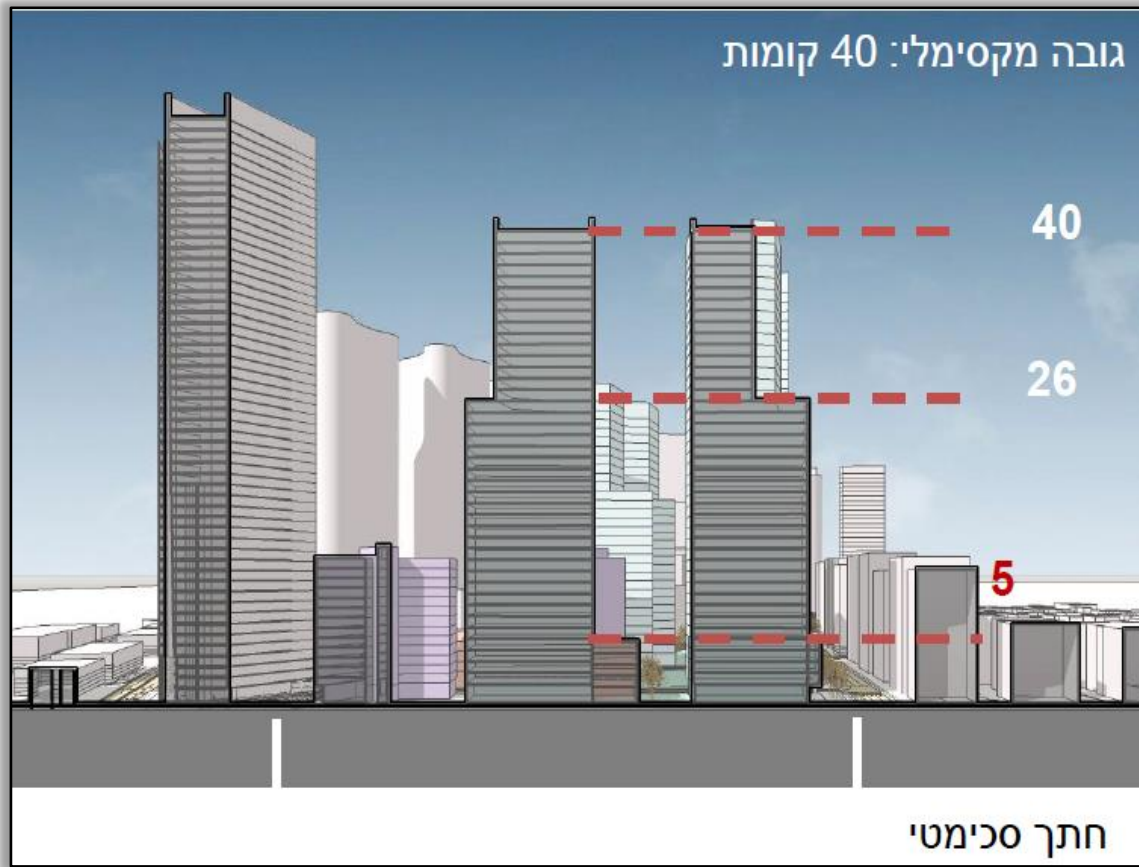
נציין, כי במהלך שנת 2023 התקיימו מספר פגישות בין החברות לבין צוותי התכנון של העירייה בדבר התכנון המוצע של הפרויקט המתוכנן, אך טרם סוכם על מתווה סופי.

בהתבסס על האמור לעיל, להלן הפרוגרמה התכנונית המוצעת בפרויקט המתוכנן:

תיאור	יח'/מ"ר
שטח המגרש	3,852
הפקעה צפויה	30%
שטח המגרש נטו	2,696
רח"ק	20
סה"כ שטח ברוטו עילי	53,928
גובה מירבי בקומות	40
מגורים	
סה"כ שטח ברוטו עילי למגורים	12,415
סה"כ שטח נטו למגורים	9,311
סה"כ יח"ד	124
שטח נטו ממוצע ליח"ד	75
סה"כ שטחי מרפסות תלויות	1,488
תעסוקה	
שטח ברוטו לתעסוקה	36,164
מסחר	
שטח ברוטו למסחר	1,000
שטח לשיווק למסחר	960
מבני ציבור	
שטח ברוטו למבני ציבור	4,353
מרתפים	
שטחי שירות תת קרקעיים	9,150

הערה: התכנון המוצע בפרויקט יכלול דב"י (דיוור בהישג יד) בהיקף של כ- 15% משימושי המגורים, בהתאם למסמך מדיניות דיוור כלל עירוני לתל אביב-יפו מס' 9146 מיום 31.8.2022.

חתכי רוחב סכמטיים מתוך מצגת האדריכל עפ"י רח"ק של 20



להלן פירוט מסמכי רישוי בניה הרלוונטיים שנמצאו מעיון בתיק הבניין של הנכס הנדון
 באתר הוועדה המקומית:

מס' היתר	תאריך ההיתר	מהות הבקשה
6/47	09/06/1987	שינויים פנימיים כולל שינוי בחזיתות בבניין הקיים והקמת אגף חדש בן 5 קומות תעשייה מעל 2 מרתפים הכולל: במרתף תחתון מקלט ומקום חניה לסה"כ 18 מכוניות בנוסף עוד 6 מק' כפולים. במרתף עליון חדרי שירות ומקום חניה לסה"כ 86 מק' חניה בנוסף עוד 7 מק' חניה כפולים. בקומת הקרקע אולמות תעשייה ח"ש, חדרי מדרגות חדר אשפה, חדרי מכונות ב-4 קומות עליונות אולמי תעשייה, ח"ש, 2 חדרי מדרגות מעליות בקומת גג חדרי מכונות מעליות. כפוף להתחייבות קולונדה ליד המבנה ברח' המסגר והתחייבות הבטחת פינוי קטע הכוך ברח' המלאכה. בתנאי אורור מכני בתוך החניון. ובתנאי שהשמוש בתעשייה יוגבל לתעשייה קלה/ענתירת ידע שאינה גורמת למטרד סביבתי.
4/37	14/05/1989	העברת חדר טרנספורמטור ומדרגות יוצאות אליו ממרתף לקומת קרקע. הריסת חלק מקומה א' ו- ב' לצורך סידור חדר הטרנספורמטור החדש. שטח קומה ראשונה לאחר השינוי הינו 1,440 מ"ר
4/96	08/07/1990	שינויים כלפי היתר 6/47 הכוללים: 1. במרתף תחתון ביטול חדר טרנספורמטור וסידור חדר מיוג אוויר במקומו. סידור חדר מכונות במקום חניה, חלוקת חדר מכונות קיים לחדר טרנספורמציה, חדר גנרטור וחדר חשמל. 2. על הגג הגדלת חדר מכונות מעלית.
4/136	06/09/1990	בבניין תעשייה - תוספת בניה קומה חמישית בין שני אגפים קיימים והריסת חלק מקומות א' ב' ג' והגדלת המקלט לפי דרישות הג"א. עפ"י תכנית ההיתר, ההיתר הינו לתוספת בניה ושינויים בתוספת הקלה בשיעור של 6%.
08-0394	18/06/2008	הוספת כניסה מהחצר הצדדית, סידור מדרגות כניסה חיצונית ומשטח עץ למסעדה קיימת בקומת הקרקע בבניין בן 5 קומות קומות עם קומת קרקע בניה חלקית. הערה: ההיתר הינו עבור סידור הכניסה והוא אינו מקנה אישור לשינוי היעוד בחלק שבקומת הקרקע למסעדה.

הערה: לא נמצא היתר הבניה המקורי של הנכס.

להלן פירוט שטחי הבניה מתכנית היתר מס' 4/136:

קומה	שטח קיים (מ"ר)	שטח מוצע (מ"ר)
מרתף ת.	3,816	3,816
מרתף ע.	3,274	3,274
ראשונה (קומת קרקע)	1,479	1,441
שנייה	1,833	1,819
שלישית	1,939	1,925
רביעית	1,345	1,345
חמישית	1,107	1,345
סה"כ שטח עליו במ"ר	7,703	7,874
סה"כ שטח תת קרקעי במ"ר	7,090	7,090

11. איכות הסביבה

11.1 זיהומי קרקע

לא הועבר לעיוננו דו"ח סקר קרקע לנכס הנדון. יחד עם זאת, מבדיקה מקוונת באתר ה-GIS של עיריית תל אביב – יפו, עולים עיקרי הפרטים הבאים:

- הנכס מהווה אתר החשוד כמזוהם.
- ממערב ובסמוך לנכס, ברח' המלאכה 4, נמצאת תחנת תדלוק "סונול", המסומנת כאתר מזוהם.
- הנכס ממוקם באזור רגיש להחדרת נגר עילי, חובת בדיקת קרקע וחובת בדיקת גזי קרקע.

על אף האמור לעיל נציין, כי המבנה הקיים כולל 2 מרתפי חניה בקו בנין 0.

11.2 אתרי עתיקות

מבדיקה שערכנו באתר רשות העתיקות, עולה כי המקרקעין אינם נכללים בתחום אתר עתיקות.

יובהר, כי הח"מ אינם מומחים בנושאים אלו ואינם בעלי הידע הדרוש לגילויים של חומרים מסוכנים ו/או עתיקות, ונושאים אלו לא נלקחו בחשבון בתחשיב ההערכה. על מנת לקבל את מירב המידע לגבי אופי ומידת הזיהום ו/או עתיקות, כבסיס נתונים להערכת עלויות הטיפול בקרקע (ככל שיידרש), יש צורך לבצע סקרי קרקע מקיפים לבדיקת זיהום הקרקע, מי תהום, עתיקות וכד'.

12. המצב המשפטי

12.1 רקע

ביום 2.12.2021 זכו החברות (דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ ואזורים בנין (1965) בע"מ) בהליך תחרותי שנערך ע"י חברה לנכסים ולבנין בע"מ, וחתמו על הסכם לרכישת זכויות הבעלות במקרקעין נשוא ההערכה הידועים כחלקה 23 בגוש 7077, תמורת 390 מיליון ₪.

12.2 הרישום בלשכת רישום המקרקעין

עפ"י מידע מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין תל אביב - יפו, אשר הופק באמצעות האינטרנט ביום 5.3.2024, רשומה חלקה 23 בגוש 7077 בשטח רשום של 3,852 מ"ר, כדלקמן:

בעלויות – אזורים בנין (1965) בע"מ (50%)

דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ (50%)

משכנתאות – משכנתא מדרגה ראשונה מיום 28.4.2022 לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ, ללא הגבלת סכום על הנכס בשלמותו. הלווים הינם החברות.

12.3 הסכם רכישה

הוצג בפנינו הסכם רכישה שנחתם ביום 2.12.2021, בין חברה לנכסים ולבנין בע"מ (להלן: "**המוכרת**") לבין אזורים בנין (1965) בע"מ ודלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ (להלן: "**הרוכשת**"), ממנו עולים עיקרי הפרטים הבאים:

המקרקעין – חלקה 23 בגוש 7077.

התמורה – 390,000,000 ₪ בתוספת הפרשי הצמדה למדד ובתוספת מע"מ.

12.4 הסכם עסקה משותפת

הוצג בפנינו הסכם עסקה משותפת שנחתם ביום 14.4.2021 בין אזורים בנין (1965) בע"מ (להלן: "**אזורים**") לבין דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ (להלן: "**דלק**").

ההסכם מסדיר את יחסי השיתוף בין החברות במטרה לשתף פעולה ביניהן לצורך יזום, תכנון וביצוע פרויקטים על מקרקעי תחנות הדלק הפזורות ברחבי הארץ שדלק הינה הבעלים או השוכרת שלהן.

במסגרת זו הוסכם, בין היתר, כי העסקה המשותפת על פי ההסכם תהיה מוגבלת אך ורק למקרקעי תחנות הדלק (ראה לעניין זה תוספת להסכם העסקה המשותפת להלן).

12.5 תוספת להסכם עסקה משותפת

הוצגה בפנינו תוספת להסכם העסקה המשותפת מיום 13.4.2021 בין אזורים לדלק כמפורט לעיל, ממנה עולה כי הצדדים הסכימו על תוספת המקרקעין הידועים כחלקה 23 בגוש 7077 המצויים בפינת הרחובות המסגר 41 ו-43 והמלאכה 8 בתל אביב (להלן: "עסקת המסגר"), וזאת למרות שמקרקעי העסקה אינן חלק ממקרקעי תחנות הדלק, ויחולו עליהם הוראות הסכם העסקה המשותפת. התחייבויות וזכויות כל צד בקשר לעסקת המסגר תהא החלקים שווים, והצדדים יפעלו לקידום תכנית חדשה על המקרקעין הנ"ל למטרת הקמת פרויקט, ובנוסף לכך נקבעה חלוקת האחריות בקשר בקשר לעסקת המסגר, כדלקמן:

- ניהול הנכס כיום – באחריות אזורים
- כספים וחברה משכנת – באחריות אזורים
- שיווק ומכירות – נכסים מניבים באחריות דלק. מגורים באחריות אזורים.
- תכנון וביצוע – באחריות אזורים.

13. הפעילות הכלכלית במבנה הקיים

13.1 כללי

מהנתונים שהוצגו בפנינו ע"י החברות, הנכס הנדון מושכר לשוכרים שונים, לשימושי מסחר ומשרדים.

מועד סיום הסכמי השכירות מול השוכרים השונים הינם בתקופות שונות עד 12/2040 (וכוללים תקופות אופציה שונות).

כפי שנמסר לנו, לחברות ישנה אופציה לפינוי מוקדם בהתראה של 180 ימים רק עבור חלק מהשוכרים.

ניהול המבנה הקיים – כפי שנמסר לנו ע"י החברה, ניהול השטחים המושכרים בפרויקט מבוצע ע"י חב' ניהול חיצונית. חב' הניהול מבצעת את כל פעולות התחזוקה, הניהול והתפעול.

עפ"י הסכמי השכירות, השוכרים מתחייבים לחתום על הסכם ניהול עם חברת הניהול בו ייקבעו הכללים והנהלים הנוגעים לניהול הפרויקט ואחזקתו. חב' הניהול תספק את השירותים בהתאם לתקציב שאושר ע"י החברות.

ההכנסות מהפעילות הכלכלית הקיימת נובעות מדמי השכירות.

13.2 נתונים כלכליים

להלן ריכוז ההכנסות במבנה הקיים, כפי שנמסר לנו ע"י החברות:

סה"כ דמ"ש שנתיים לשטחים עיליים : כ- 6,028,000 ₪

סה"כ דמ"ש שנתיים למק' חניה : כ- 818,100 ₪

בנוסף להכנסות הנ"ל, השוכרים משלמים דמי ניהול.

14. מצב השוק

החודשים האחרונים ערב מלחמת "חרבות ברזל" התאפיינו בסביבת אינפלציה גבוהה ותנודתית בעולם ובישראל בהשוואה לשנים האחרונות, וזאת מעל הגבול העליון של היעד, כנובע מאירועים כלכליים וגאו-פוליטיים. במטרה לבלום את המשך עליית האינפלציה וצינון הביקושים העלו הבנקים המרכזיים בעולם ובישראל את הריבית המוניטרית במידה משמעותית.

מלחמת "חרבות ברזל":

ביום 7 באוקטובר 2023 פרצה מלחמת "חרבות ברזל" בעקבות מתקפת טרור על מדינת ישראל. במקביל החלה לגבור המתיחות הצבאית גם בגבולה הצפוני של המדינה. למלחמה השפעות עסקיות משמעותיות, בין היתר, עקב גיוס מילואים נרחב, סגירה זמנית של עסקים רבים, הגבלות על התכנסות במקומות עבודה ואירועים, הפסקת לימודים במוסדות החינוך וכדומה. צעדים אלו, גרמו בין היתר, לצמצום הפעילות במשק הישראלי ולפגיעה בפעילות הכלכלית.

בשוק המשרדים מתחילת שנת 2023 חלה התמתנות בביקושים, זאת כתוצאה של צמצום כח אדם וגלי פיטורים בענף ההיי-טק, התארכות המו"מ וכן עלייה בהיצע של שטחי השכרה למשרדים. התמתנות הביקושים והתארכות המו"מ להתקשרות בהסכמים חדשים הועצמו בעקבות המלחמה.

חברות גדולות בענף פרסמו לאחר פרוץ המלחמה הודעות בדבר השפעתה הצפויה של המלחמה על הפעילות העסקית. ככל והלחימה תימשך, עלולות לחול השפעות לרעה גם על תוצאות החברות ברבעונים העוקבים ובשלב זה לא ניתן להעריך את היקפן.

תחזית בנק ישראל:

במהלך חודש ינואר 2024 ובעיצומה של מלחמת "חרבות ברזל", חטיבת המחקר בבנק ישראל פרסמה תחזית מקרו-כלכלית בנוגע למשתני המקרו העיקריים – התוצר, האינפלציה והריבית (התחזית מהווה עדכון "שלא מן המניין" לתחזית הקודמת שפורסמה בנובמבר 2023).

התחזית הנוכחית נבנתה תחת ההנחה שההשפעה הכלכלית הישירה של המלחמה הגיעה לשיאה ברבעון הרביעי של 2023, ושהיא תמשך עד לסוף 2024 אך בעצימות הולכת ופוחתת. עבור 2025 ההנחה היא שלא יהיו השפעות לחימה מהותיות נוספות. כמו כן, בבנק מניחים כי החלק הארי של המלחמה ימשיך להיות מוגבל לעזה.

שיעור האינפלציה צפוי להתמתן בטווח התחזית בשנים 2024 ו-2025, וזאת כשיקוף של מגמה שהחלה עוד טרם המלחמה, בהשפעת ההתפתחויות בעולם והמדיניות המוניטרית המקומית.

על פי התחזית, צופים בבנק כי בשנת 2023 ובשנת 2024 התוצר יצמח בשיעור של 2% וב-5% בשנת 2025. שיעור האינפלציה במהלך שנת 2024 צפוי להיות 2.4% ובשנת 2025 הוא צפוי לעמוד על 2%. על פי התחזית, ברבעון הרביעי של 2024 הריבית צפויה לעמוד על 4%/3.75%.

15. עקרונות השומה

על החלקה ניצב מבנה משרדים ותיק בן 3-5 קומות מעל 2 מרתפי חניה, המניב הכנסה שנתית כוללת מהשכרת שטחים עיליים ומק' חניה.

כאמור, בכוונת החברות לקדם תב"ע לשינוי ייעוד המקרקעין ולתוספת זכויות, ע"י הריסת המבנה הקיים והקמת פרויקט חדש שיכלול שימושים מעורבים למסחר, תעסוקה ומגורים בשילוב שוק חופשי ודב"י (דיוור בהישג יד) בהיקף של 15% לתקופה של 25 שנים.

התכנון המוצע בפרויקט המתוכנן, מתבסס על הוראות תכנית המתאר תא/5000, התכנון המוצע במרחב המשולש בהתאם למסמך המדיניות כמפורט לעיל וחומר הרקע שהועבר לעיוננו ע"י האדריכל, ממנו עולה כי להערכתו עיריית תל אביב לא תביע התנגדות לפריצת מסגרת הרח"ק הקבועה בתכנית המתאר תא/5000 (דהיינו רח"ק של 12.8) עד לרח"ק של כ- 20 ובכפוף למגבלת גובה של עד 40 קומות.

בנוסף לכך, נציין כי בסביבת הנכס אושרו לאחרונה מספר תכניות בנין עיר חדשות הכפופות להוראות תכנית המתאר תא/5000, המתירות זכויות בניה ברח"ק של 12.8 עד כ- 28.2.

לאור כל האמור לעיל, שווי השוק של הנכס הנדון הוערך עפ"י רח"ק של **20**.

קביעת ערכי הבסיס לשומה:

הגישה העדיפה להערכת נכסי מקרקעין הינה **גישת ההשוואה**. יחד עם זאת, הערכת שווי הנכס בגישת ההשוואה אינה ישימה הואיל ונכסים מסוג זה אינם נמכרים בשוק החופשי, אלא במקרים יוצאי דופן. גם במקרים המעטים בהם נמכרים נכסים בהקמה – קיים קושי רב לבצע ניתוח מהימן של העסקה.

לפיכך, שווי של הפרויקט ייקבע בטכניקת "**השווי השירי**" ("Residual Value"), דהיינו חילוף שווי הנכס במצבו משווי פרויקט כבנוי, בניכוי מע"מ (למרכיב המגורים בשוק החופשי בלבד), רווח יזמי, אומדן עלויות ההקמה הצפויות, אומדן התשלומים הצפויים במסגרת אישור התכנית המוצעת (היטל השבחה לוועדה המקומית לתכנון ובניה, מטלות ותועלות ציבוריות) והפחתה בגין דחיה, סיכון ואי וודאות לאישורה של התכנית ולסך זכויות הבניה המוצעות.

נבהיר גם, כי הואיל ותחשיב השווי השירי יבוסס על מחירי מכירה והשכרה של שטחים בעלי מאפיינים דומים בסביבה הקרובה, והואיל ועלויות הבניה מבוססות על תקציב הקמה מפורט שערכנו המבוסס על עלויות מקובלות בפרויקטים בעלי מאפיינים דומים לגביהם יש בידינו נתונים טובים – התחשיב בגישה זו נותן את האינדיקציה הטובה ביותר לשווי השוק של הנכס במצבו הנגזר מנתונים אלו.

סבירות התוצאה תבחן ביחס למחירי מכירה עפ"י עסקאות שנערכו לאחרונה בסביבה, וכל זאת במידה מוגבלת לאור היקפם המצומצם של עסקאות ברות השוואה, כמפורט בהמשך.

הרווח היזמי:

הרווח היזמי הינו ההפרש (באחוזים או בערך כספי מוחלט) שבין שווי הנכס כבנוי לבין סכום עלות ההקמה הכוללת ומרכיב הקרקע שעליה הוא נבנה. והוא מבטא את התמורה שדורש לעצמו היזם בעבור הסיכון שהוא נושא על עצמו, בעבור יגע כפיו האישי ובעבור הפסד התשואה האלטרנטיבית להונו העצמי.

באופן תיאורטי הרווח היזמי הולך ונצבר לאורך תקופת הקמת המיזם וניתן לייחס לכל שלב בהקמת המיזם חלק מתאים ברווח היזמי עד להשלמת הבניה ולהצטברות הרווח היזמי המלא.

קביעת הרווח היזמי נעשית ע"י השוואה לרווח יזמי המקובל בשוק לאותו סוג נכס, תוך ביצוע התאמות נדרשות.

לאור מיקומו של הנכס, מגמות התכנון, השינויים התחבורתיים וההתפתחות העסקית בסביבה – קבענו רווח יזמי לתחשיבים בשיעור של 15%. בנוסף, בהתחשב בשלב שבו מצוי הפרויקט המתוכנן נכון למועד הקובע להערכת השווי, הבאנו בחשבון גם מקדם דחייה, סיכון ואי ודאות להכנת תב"ע מפורטת.

16. גורמים ושיקולים בהערכה

בבואנו להעריך את שווי הנכס הנדון הובאו בחשבון, בין היתר, הגורמים והשיקולים הבאים:

א. מיקום הנכס בפנינת הרחובות המסגר והמלאכה, ועיקרי השימושים הקיימים בסביבה. כמו כן, בסביבה הקרובה לנכס נמצאים בשלבים שונים פרויקטים חדשים בעירוב שימושים למגורים, מסחר, תעסוקה ומבני ציבור.

ב. הנכס מהווה מבנה משרדים ותיק בן 3-5 קומות הניצב על חלקה בשטח רשום בשלמות של 3,852 מ"ר, המתוכנן להריסה לטובת הקמת פרויקט חדש לעירוב שימושי מגורים, מסחר ותעסוקה.

ג. מיקום הנכס בסמוך לנתיבי תחבורה ראשיים ובקרבה לתוואי הקווים האדום והירוק נפגשים בפנינת הדרכים יצחק שדה ומנחם בגין ("צומת בית מעריב") בתחנה תת קרקעית "תחנת קרליבך", וכן מדרום ובסמוך לתחנת קו המטרו העתידי M2 ("החשמלאים").

ד. המצב התכנוני:

- התכנון התקף: היתרי הבניה שניתנו לנכס הנדון והתכניות התקפות החלות על הנכס הנדון.

- תכנון מוצע: כאמור, החברות מקדמות הכנת תב"ע לשינוי ייעוד המקרקעין ולתוספת זכויות, לטובת הריסת המבנה הקיים והקמת פרויקט חדש שיכלול שימושים מעורבים למגורים, מסחר ותעסוקה.

שטחי הבניה המוצעים הינם בהתבסס על המידע שהועבר מהאדריכל, לרבות הערכתו כי עיריית תל אביב לא תביע התנגדות לפריצת מסגרת הרח"ק הקבועה בתכנית המתאר תא/5000 (דהיינו רח"ק של 12.8) עד לרח"ק של כ- 20 ובכפוף למגבלת גובה של עד 40 קומות, כמפורט לעיל.

בהקשר זה נציין, כי קיימות בסביבה תכניות ברח"ק גבוה מ- 12.8.

כמו כן, בהערכת השווי הובאה בחשבון הפחתה בגין דחיה, סיכון ואי וודאות לאישורה של התכנית ולסך זכויות הבניה המוצעות, ובניכוי אומדן התשלומים הצפויים במסגרת אישורה (היטל השבחה לוועדה המקומית לתכנון ובניה, מטלות ותועלות ציבוריות), ובתוספת הכנסות משימוש ביניים.

ה. הזכויות המשפטיות המוערכות:

- זכויותיהן של החברות המחזיקות בשיתוף ובחלקים שווים במלוא זכויות הבעלות הפרטית בנכס.

- לאור העובדה שהנכס נרכש במשותף ע"י החברות ולאור הסכם השיתוף בין בעלי הזכויות בחלקה המגדיר את מערכת היחסים ואופן ניהול הנכס בשותפות, כמפורט לעיל, לא הובאה בחשבון הפחתה בגין גורם הבעלות המשותפת ("מושע").

- ו. איכות הסביבה – לא הועבר לעיוננו דו"ח סקר קרקע לנכס הנדון. יחד עם זאת, מבדיקה מקוונת באתר ה-GIS של עיריית תל אביב – יפו, עולה כי הנכס מהווה אתר החשוד כמזוהם, ממערב ובצמוד לנכס ברח' המלאכה 4 נמצא אתר מזוהם (כמפורט בסעיף 11.1 לעיל), ובסמוך ומזרח לרח' המסגר נמצאו עוד אתרים מזוהמים ואתרים החשודים כמזוהמים. כאמור, הח"מ אינם בעלי הידע הדרוש לגילויים של חומרים מסוכנים ונושא זה לא נלקח בחשבון בתחשיב ההערכה.
- ז. מחירי נכסי מקרקעין בשימושם הרלוונטיים להערכה זו, המצויים בסביבה הקרובה.

17. נתוני השוואה

17.1 משרדים

להלן עסקאות קרקע שנערכו במהלך בתקופה האחרונה בסביבה הקרובה:

- בתאריך 4/2022 התקשרה חב' ישראל - קנדה (ט.ר) בע"מ עם חב' אפי קפיטל שובל בע"מ, בהסכם למכירת זכויות הבעלות במקרקעין הידועים כחלקות 198, 215, 221 ו-18 בגוש 6977, תמורת סך כולל של כ- **486 מיליון ₪**, להקמת פרויקט בעירוב שימושים של מגורים, משרדים, מסחר ומלונאות בשטח עילי כולל כ- 37,000 מ"ר.

מניתוח העסקה שנערך על ידנו, עולים ערכי הקרקע למ"ר בגבולות הבאים (מגלם חנויות מיוחסות):

מסחר	-	₪ 20,000
תעסוקה	-	₪ 14,000
מגורים	-	₪ 25,000

הערה: במסגרת הליך משא ומתן שהתנהל בין אחד מלקוחותינו לבין חב' ישראל - קנדה (ט.ר) בע"מ ביחס למכירת הזכויות, נחשף משרדינו לנתונים הכלכליים, התכנוניים והמשפטיים של העסקה, דבר שאפשר ניתוח מיטבי של העסקה.

- בתאריך 1/2022 רכשו החברות סלע בינוי, שובל מתחמי מגורים ובראל הנדסה, כ- 83% מהזכויות מבעלים פרטיים במתחם הגר"א הממוקם ברח' הרכבת בתל אביב, המיועד להקמת שני מגדלי יוקרה בעירוב שימושי מגורים, מלונאות, מסחר ותעסוקה, תמורת כ- 377 מיליון ₪, המשקפים כ- **450 מיליון ₪** עבור 100% מהזכויות. מניתוח העסקה שנערך על ידנו, עולים ערכי הקרקע למ"ר בגבולות הבאים (מגלם חנויות מיוחסות):

מסחר	-	₪ 25,000
תעסוקה	-	₪ 14,000
מגורים	-	₪ 25,000

התאמה למועד הקובע להערכת השווי:

העסקאות המוצגות לעיל בוצעו טרם עליות הריבית והאינפלציה. בנוסף, נכון למועד הקובע להערכת השווי, מדינת ישראל נמצאת בעיצומה של מלחמת "חרבות ברזל". נציין, כי לא ידוע לנו על עסקאות קרקע נוספות שנערכו בסביבה הקרובה עד למועד הקובע להערכת השווי.

להלן עסקאות שנערכו במהלך התקופה האחרונה במגדלי משרדים בסביבה הקרובה:

- במגדל אלון B (הדרומי) נחתם במהלך שנת 2023 הסכם שכירות עם חברת לינקדאין עבור שטח משרדים של כ- 1,400 מ"ר בקומה 34 תמורת דמי שכירות בסך של כ- **160 ₪** למ"ר לחודש.
- במאי 2023 נחתמה תוספת להסכם שכירות עם שוכרת מהותית במגדל משרדים הממוקם בצד המזרחי של נתיבי איילון הכוללת, בין היתר, מימוש אופציה עתידית עבור השטחים המושכרים הקיימים, הגדלת היקף השטחים המושכרים של

השוכרת במגדל, בהיקף כולל של כ- 22,500 מ"ר, ואופציה להרחבה נוספת של היקף השטחים המושכרים במקום שוכרים שעשויים לעזוב, בהיקף כולל של כ- 17,000 מ"ר נוספים, וכל זאת תמורת דמי שכירות בסך של **150 ₪** למ"ר לחודש.

• במהלך הרבעון השני של שנת 2023 רכשה מגדל 50% מהזכויות במגדל TLV WE תמורת כ- 230 מיליון ₪. המגדל כולל כ- 14,600 מ"ר משרדים, כ- 700 מ"ר מסחר, שטחי אחסנה ומקומות חניה. התמורה משקפת שווי ממוצע של כ- **26,700 ₪** למ"ר בנוי למשרדים, המשקפים כ- **150 ₪** למ"ר לחודש.

הערה: משרדנו ליווה את חב' מגדל במסגרת הליך רכישת הזכויות בנכס, ובמסגרת זו נערכה על ידנו הערכת שווי לעסקה.

• בבניין משרדים הממוקם על דרך מנחם בגין בתל אביב, הושכרו במחצית השנייה של שנת 2022 שטחי משרדים בהיקף של כ- 1,000 מ"ר תמורת דמי שכירות ממוצעים של כ- **160 ₪** למ"ר לחודש עבור משרדים ברמת גמר מלא.

• בהתאם לדיווח של חב' גב ים מיום 9.11.2022, בפרויקט "Toha2" (בהקמה) הממוקם בסמיכות לפרויקט Toha1 נחתם מכתב כוונות מפורט להשכרת שטחי משרדים בהיקף של 55,000 מ"ר וכמה מאות מקומות חניה לשוכר יחיד, וזאת בתמורה לדמי שכירות שנתיים, ברמת מעטפת, בסך של 105 מיליון ₪.

עפ"י פרסומים, השוכרת הינה חב' גוגל, כאשר דמי השכירות הצפויים להתקבל עומדים על כ- **150 ₪** למ"ר לחודש עבור משרדים ברמת מעטפת.

• בהתאם לדיווח של חברת ויתניה מיום 29.11.2022, נחתם הסכם מכר עם שני רוכשים למכירה של שטחים בשלב ג'2 של פרויקט ויתניה תל-אביב ברח' לה גווארדיה אשר נמצא בשלבי הקמה (מועד השלמה צפוי – 08/2026). שלב ג'2 צפוי לכלול מגדל משולב של מגורים ומשרדים בן 42 קומות. הזכויות בשטחים הנמכרים כוללים 5,900 מ"ר משרדים ברמת גמר מעטפת (6 קומות) ושטחי מרפסות וכן 18 מקומות חניה. התמורה בעסקה, על סך של כ- 144 מיליון ₪, משקפת שווי של כ- **24,000 ₪** למ"ר משרדים.

• בחודש יולי 2022 התקשרה חב' סלע קפיטל נדל"ן בהסכם לרכישת 6 קומות משרדים (קומות 30-35) במגדל הארבעה הצפוני במסגרת פרויקט מגדלי הארבעה בתל אביב, בשטח כולל למשרדים של כ- 7,000 מ"ר וכן 90 מק' חניה. התמורה בעסקה על סך של כ- 294.7 מיליון ₪, משקפת תמורה ממוצעת של כ- **38,400 ₪** למ"ר למשרדים (לאחר נטרול התמורה עבור החניות שחושבה לפי 285 א' ₪ למק' חניה).

• בהתאם לדוחות כספיים לשנת 2022 של חב' גב ים, ממוצע דמי השכירות לשטחי משרדים במגדל "Toha1" בתל אביב, הינו בסך של כ- **136 ₪** למ"ר לחודש.

• באוגוסט 2022 התקשרו החברות אפי נכסים וריט 1 בהסכם עם בנק מרכנתיל לרכישת 3 קומות במגדל "היובל" בתמורה לסך של 170 מיליון ₪, המשקפת תמורה ממוצעת של כ- **28,300 ₪** למ"ר בנוי למשרדים.

• בפרויקט "TLV LANDMARK" (בהקמה) הכולל עירוב שימושים של משרדים, מסחר ומגורים, הממוקם בסמוך ומצפון לנכס הנדון – ברח' הארבעה, הושכרו שטחי משרדים תמורת דמי שכירות ממוצעים של **158 ₪** למ"ר לחודש.

- במגדל התעסוקה SKY TOWER הממוקם במתחם חסן ערפה ברח' המסגר 35, מושכרת קומת משרדים בשטח של 1,234 מ"ר ברוטו ברמת מעטפת בדמי שכירות של **180 ₪** למ"ר לחודש. כמו כן, מושכרים שטחי משרדים בשטח של כ- 3,700 מ"ר ברוטו ברמת מעטפת בקומות גבוהות בדמי שכירות של **190 ₪** למ"ר לחודש. באותו המגדל, נרכשו באוקטובר 2021 שטחי משרדים בהיקף של כ- 3,000 מ"ר ברמת מעטפת תמורת כ- 87 מיליון ₪, המשקפים מחיר ממוצע של **29,000 ₪** למ"ר בנוי ברמת מעטפת. עפ"י הפרסומים החברה הרוכשת מתכננת לבצע את עבודות הגמר ולהשכיר את השטחים לחברות בתחם ההייטק.

17.2 מסחר

- במתחם "גני שרונה" מושכרים 15 מבני טמפלרים בדמי שכירות ממוצעים של כ- **224 ₪** למ"ר לחודש בקומת הקרקע. יצוין כי מרבית שטחי המסחר במתחם כוללים בנוסף רחבת ישיבה חיצונית. לפיכך, הובא בחשבון כי דמ"ש הממוצעים מגלמים את רחבת הישיבה.
- במגדל הממוקם במתחם שרונה, מושכרים שטחי מסחר בחזית בהיקף של כ- 60 מ"ר תמורת דמי שכירות של **200 ₪** למ"ר לחודש.
- במגדל יוקרתי בתל אביב מושכר שטח מסחר למסעדה תמורת דמי שכירות של כ- 262 ₪ למ"ר/חודש.
- במגדל משרדים במרכז תל אביב מושכרים שטחי מסחר בדמי שכירות ממוצעים של כ- **239 ₪** למ"ר/חודש.
- במגדל משרדים הממוקם ברח' יגאל אלון מושכרים שטחי מסחר, בהיקף של כ- 3,800 מ"ר תמורת דמי שכירות ממוצעים של כ- **183 ₪** למ"ר לחודש.
- במגדל משרדים הממוקם על דרך מנחם בגין, הושכרו שטחי מסחר בהיקף של כ- 490 מ"ר תמורת דמי שכירות ממוצעים של כ- **185 ₪** למ"ר לחודש.
- בהתאם לסקר של חברת CBRE, רבעון ראשון לשנת 2022 דמי שכירות בתל אביב למסחר הינם כ- **175 ₪** למ"ר לחודש.

17.3 מקומות חניה

- בפרויקט הממוקם במרכז דרך בגין בסמוך למחלף השלום, מושכרות לשוכר יחיד 69 חניות במתקני חניה ו- 6 חניות בודדות לפי דמ"ש ממוצעים של כ- 1,000 ₪ למק' חניה לחודש. בהסכם אחר, 4 חניות מושכרות תמורת דמ"ש ממוצעים של כ- **1,600 ₪** למק' חניה לחודש.
- במהלך הרבעון השני של שנת 2023 רכשה מגדל 50% מהזכויות במגדל TLV WE תמורת כ- 230 מיליון, כאשר התמורה שיקפה כ- **260,000 ₪** למק' חניה.
- בפרויקט הממוקם במרכז דרך בגין בסמוך למחלף השלום, הושכרו לשוכר יחיד 69 חניות במתקני חניה ו- 6 חניות בודדות לפי דמ"ש ממוצעים של כ- 1,000 ₪ למק' חניה לחודש. בהסכם אחר, 4 חניות מושכרות תמורת דמ"ש ממוצעים של כ- **1,600 ₪** למק' חניה לחודש.
- במהלך הרבעון השני של שנת 2023 רכשה מגדל 50% מהזכויות במגדל TLV WE תמורת כ- 230 מיליון, כאשר התמורה שיקפה כ- **260,000 ₪** למק' חניה.

- במגדל "פלטינום" בתל אביב, הושכרו 85 מקומות חניה תמורת דמי שכירות ממוצעים של כ- **1,400 ₪** למק' חניה לחודש.
- מגדל משרדים הממוקם על ציר יגאל אלון הכולל כ- 1,200 מק' חניה מניב הכנסות של כ- **1,360 ₪** למק' חניה לחודש בממוצע.
- במגדל לוינשטיין הממוקם בדרך מנחם בגין בתל אביב, הושכרו מק' חניה תמורת דמ"ש ממוצעים של כ- **1,300 ₪** למק' חניה לחודש.
- במגדל רובינשטיין מושכרים מק' חניה תמורת דמ"ש ממוצעים של כ- **1,300 ₪** למק' חניה לחודש.
- לפי דוח קבוצת נת"מ לשוק המשרדים והתעשייה, לחציון הראשון לשנת 2023, דמי השכירות המבוקשים למק' חניה בדרך מנחם בגין היו בממוצע כ- **1,184 ₪** ובחסן עראפה כ- **1,400 ₪**, למק' חניה לחודש עבור מק' חניה במגדלי משרדים בקטגוריית CLASS A.

17.4 מגורים

פרויקט - גינדי TLV המהווה 4 מגדלי מגורים בני 48 קומות, מתוכם מגדל אחד מצוי בשלבי הקמה, כולל מספר רב של עסקאות השוואה. להלן ריכוז העסקאות שנעשו במהלך שנת 2023 מתוך אתר מידע נדל"ן של רשות המיסים:

הדמיה	מחיר למ"ר בנוי	מחיר מוצהר	שטח מדווח במ"ר	קומה	מספר חדרים	תאריך עסקה	תיאור כללי	מיקום הפרויקט
	67,407 ₪	9,100,000 ₪	135	44	5	26/12/2023	GINDI TLV 4 מגדלי מגורים בני 48 קומות הכוללים 1,540 יח"ד	רח' החשמונאים פינת קרליבר
	65,833 ₪	7,900,000 ₪	120	34	5	24/12/2023		
	48,469 ₪	4,750,000 ₪	98	19	4	10/12/2023		
	59,591 ₪	4,409,736 ₪	74	11	3	1/11/2023		
	60,135 ₪	4,450,000 ₪	74	15	3	27/9/2023		
	70,000 ₪	8,400,000 ₪	120	36	5	21/9/2023		
	53,873 ₪	3,825,000 ₪	71	16	3	1/9/2023		
	54,789 ₪	3,890,000 ₪	71	13	3	27/8/2023		
	59,574 ₪	8,400,000 ₪	141	31	5	24/8/2023		
	65,833 ₪	7,900,000 ₪	120	37	5	23/8/2023		
	54,000 ₪	2,700,000 ₪	50	8	2	2/8/2023		
	57,042 ₪	8,100,000 ₪	142	16	5	28/7/2023		
	54,797 ₪	4,712,500 ₪	86	7	4	26/7/2023		
	58,140 ₪	5,000,000 ₪	86	21	4	26/7/2023		
	53,191 ₪	7,500,000 ₪	141	14	5	25/7/2023		
	60,405 ₪	4,470,000 ₪	74	12	3	13/7/2023		
	57,324 ₪	8,140,000 ₪	142	16	5	7/7/2023		
	67,367 ₪	8,084,000 ₪	120	23	5	6/7/2023		
	61,429 ₪	5,590,000 ₪	91	23	4	28/6/2023		
	61,429 ₪	5,590,000 ₪	91	23	4	28/6/2023		
	42,393 ₪	3,815,384 ₪	90	28	3	14/6/2023		
	66,667 ₪	8,000,000 ₪	120	37	5	9/6/2023		
	59,343 ₪	11,750,000 ₪	198	47	4	5/6/2023		
	54,808 ₪	2,850,000 ₪	52	7	2	1/6/2023		
	55,634 ₪	7,900,000 ₪	142	47	4	30/5/2023		
	50,556 ₪	4,550,000 ₪	90	5	4	24/5/2023		
	50,556 ₪	4,550,000 ₪	90	6	4	24/5/2023		
	66,211 ₪	4,701,000 ₪	71	19	3	18/5/2023		
	52,958 ₪	7,520,000 ₪	142	15	5	27/4/2023		
	50,778 ₪	4,570,000 ₪	90	24	3.5	23/4/2023		
	51,980 ₪	5,250,000 ₪	101	27	5	20/4/2023		
	61,544 ₪	4,184,999 ₪	68	30	3	29/3/2023		
	55,319 ₪	7,800,000 ₪	141	25	2	24/3/2023		
	55,674 ₪	7,850,000 ₪	141	25	2	24/3/2023		
	61,667 ₪	9,250,000 ₪	150	28	5	20/3/2023		
	57,255 ₪	5,840,000 ₪	102	8	5	8/3/2023		
	51,236 ₪	4,560,000 ₪	89	10	4	6/3/2023		
	57,679 ₪	8,075,000 ₪	140	47	5	28/2/2023		
	51,124 ₪	4,550,000 ₪	89	7	4	23/2/2023		
	59,789 ₪	5,680,000 ₪	95	7	4	8/2/2023		
	52,753 ₪	4,695,000 ₪	89	11	4	7/2/2023		
	47,130 ₪	6,645,300 ₪	141	15	5	7/2/2023		
	56,738 ₪	8,000,000 ₪	141	17	5	7/2/2023		
	65,882 ₪	5,600,000 ₪	85	32	4	26/1/2023		
	56,338 ₪	8,000,000 ₪	142	18	5	26/1/2023		
	58,250 ₪	11,650,000 ₪	200	43	6	25/1/2023		
	56,048 ₪	7,902,777 ₪	141	19	5	17/1/2023		
	54,225 ₪	7,700,000 ₪	142	17	5	16/1/2023		

18. תחשיבים

18.1 סיכום ערכי הבסיס לתחשיבים

לאור האמור לעיל, ולאחר ביצוע כל ההתאמות הנדרשות, להלן סיכום ערכי הבסיס לתחשיבים:

מרכיב	שווי ממוצע למ"ר / מק' חניה כגמור ומוכן לאכלוס	עיקרי הפרמטרים לקביעה
תעסוקה	27,500 ₪	נקבע בשילוב שתי גישות - ההשוואה והיוון ההכנסות. גישת היוון ההכנסות מבוססת הכנסה ממוצעת של כ- 155 ₪ למ"ר לחודש המהווה בשיעור היוון של כ- 6.75%.
מסחר	38,000 ₪	נקבע בגישת היוון הכנסות המבוססת על הכנסות של כ- 200 ₪ למ"ר לחודש ברמת מעטפת המהווה בשיעור היוון של כ- 6.5%
מגורים (כולל מע"מ)	60,000 ₪	עבור גישת החילוץ הובאה בחשבון עלות בניה ישירה של 8,000 ₪ למ"ר (עבור שווי מרכיב הדב"י הובא בחשבון מקדם הפחתה של כ- 70% ביחס למגורים בשוק החופשי, ובנוסף הובא בחשבון תוספת עלות מע"מ התשומות שאינו ניתן לקיזוז).
חניון	300,000 ₪	נקבע עפ"י גישת ההשוואה, ובהתאמה למיקום ולעובדה שהיקף החניות מצומצם

עלויות הבניה במסגרת אומדן תקציב הקמת הפרויקט:

תקציב ההקמה נערך על ידנו במתכונת של דו"ח אפס, תוך התייחסות מפורטת לכלל העלויות הצפויות בהקמת הפרויקט, לרבות מימון וכיו"ב, ובהתבסס בין היתר, על מפתח העלויות כדלקמן:

מרכיב	עלות בניה ישירה (*)
מסחר	6,500 ₪
תעסוקה	6,000 ₪
מגורים	8,000 ₪
מרתפים	4,000 ₪
מבני ציבור - גמר מלא	10,000 ₪

(*) לעלות הבניה הישירה מתווספות עלויות עקיפות.

אומדן המטלות הציבוריות והתועלות הציבוריות במסגרת הכנת התב"ע:

הובא בחשבון, כי התכנית המוצעת תכלול מטלות ציבוריות, כמפורט בתכנון המוצע בסעיף 10.3 לעיל. בנוסף, הובא בחשבון אומדן תועלות ציבוריות, כמקובל בהכנת תכנית מתאר מקומיות בכפוף לתכנית המתאר תא/5000. סה"כ העלויות הישירות נאמדו על ידנו בגבולות של 119,800 אלפי ₪.

18.2 תחשיב השווי

שווי המגורים	₪ 466,380,881
שווי המסחר	₪ 36,480,000
שווי תעסוקה	₪ 994,498,851
שווי החניון	₪ 29,700,000
סה"כ שווי הפרויקט כגמור ומוכן לאכלוס	₪ 1,527,059,733
בניכוי רווח יזמי	15% ₪ 1,327,878,029
אומדן עלות הקמת הפרויקט (כולל היטל השבחה)	₪ -946,080,104
שווי הקרקע במועד אישור תכנית מפורטת	₪ 381,797,924
מקדם דחיה, סיכון ואי ודאות להכנת תב"ע מפורטת	0.89
שווי הקרקע בערך נוכחי לאחר דחיה להכנת תב"ע מפורטת	₪ 339,798,794
הכנסות משימוש ביניים בתקופה	₪ 17,884,497
סה"כ שווי הנכס במצבו (במעוגל)	₪ 358,000,000

ניתוח רגישות:

שינוי בשווי הפרויקט כגמור				
-5%	-	+5%		
₪ 341,000,000	₪ 400,000,000	₪ 459,000,000	-5%	שינוי באומדן עלות הקמת הפרויקט
₪ 299,000,000	₪ 358,000,000	₪ 417,000,000	-	
₪ 256,000,000	₪ 316,000,000	₪ 375,000,000	+5%	

19. ההערכה

לאור כל האמור לעיל, הננו מעריכים את שווי הנכס הנדון במצבו - במכירה ממוכר מרצון לקונה מרצון, נקי מכל חוב, שעבוד, משכנתא וחכיות צד ג' - בסך של **₪ 358,000,000** (שלוש מאות חמישים ושמונה מיליון שקלים חדשים).

הערות:

א. השווי המוערך, המפורט לעיל, אינו כולל מס ערך מוסף, למעט מרכיב הדב"י במגורים הכולל מע"מ.

ב. הערכה זו הוכנה בהתאם להוראות תקן מס' 17.1 של הועדה לתקינה שמאית של מועצת שמאי המקרקעין (פרוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווח עפ"י חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ולצורך יישום תקינה חשבונאית).

20. נתונים נוספים

א. הערכות קודמות שנערכו על ידנו:

מועד	הערכה (אלפי ₪)
31/12/2022	₪ 387,000
31/12/2021	₪ 390,800

ב. עסקאות רכישה בשלוש השנים האחרונות - ביום 2.12.2021 החברות רכשו את הנכס בתמורה לסך של 390,000 אלפי ₪ בתוספת מע"מ.

- ג. כפי שנמסר לנו, הנכס רשום בספרי החברות נכון ליום 30.9.2023, כדלקמן:
- | | | |
|-----------------------------|---|-----------------|
| דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ | - | 193,500 אלפי ש. |
| אזורים בנין (1965) בע"מ | - | 193,581 אלפי ש. |

21. הצהרות

- א. הננו מצהירים בזאת, כי אנו בעלי ידע וניסיון רלוונטיים לביצוע הערכת השווי של הנכס נשוא השומה.
- ב. הננו מצהירים כי אין לנו כל עניין אישי בנכס נשוא השומה, בבעלי הזכויות בו או במזמין השומה.
- ג. הדו"ח הוכן על-פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו – 1966.
- ד. השומה הוכנה לצרכי מזמין השומה ולמטרת השומה בלבד. השומה אינה מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת.

בכבוד רב,

רענן דוד
כלכלן (MA) ושמאי מקרקעין

שיי טנרי
כלכלן ושמאי מקרקעין

תאריך חתימה סופי על הדוח: 17.03.2024.