



# דלק נכסים

דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ  
דוח תקופתי 2024

# דלק נכסים

**ila** Maalot  
S&P Global

דירוג סדרה א'

**כ-834 מ' ₪**

הון עצמי  
ללא זכויות המיעוט

**כ-1.28 מיליארד ₪**

שווי נכסי מקרקעין לא משועבדים  
(כ-74% מסך הנכסים (\*\*))

**כ-1.74 מיליארד ₪**

שווי נכסים בחלק החברה (\*)

**61 נכסים**

98% תפוסה  
בפיזור גאוגרפי רחב

**כ-45%** הון למאזן

**כ-43.3%** LTV נטו  
ראו סעיף 8(ב) בדוח הדירקטוריון

**כ-72 מ' ₪**

NOI שנתי מייצג  
ראו סעיף 8(א) בדוח הדירקטוריון

**כ-66 מ' ₪**

רווח נקי שנתי 2024

**כ-7.8 מ' ₪**

FFO גישת הרשות לני"ע  
ראו סעיף 3.20 לפרק א'

**כ-43 מ' ₪**

FFO מותאם לפי גישת הנהלה  
ראו סעיף 3.20 לפרק א'

(\*) כולל חלקה בחברות כלולות, כולל מלאי מקרקעין וכולל מקדמות ע"ח נדל"ן להשקעה.



# ראשי פרקים

## פרק א'

תיאור עסקי התאגיד

---

## פרק ב'

דו"ח דירקטוריון

---

## פרק ג'

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2024

---

## פרק ד'

פרטים נוספים על התאגיד

---

## פרק ה'

דוח אפקטיביות הבקרה הפנימית



# פרק א' תיאור עסקי התאגיד

# תוכן עניינים:

## חלק ראשון: תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה

- 6.....פעילות החברה ותיאור עסקיה
- 8.....אירועים מהותיים ומגמות בפעילות הקבוצה בשנת 2024 ולאחר תאריך הדוח
- 12.....מבנה החזקות של החברה
- 17.....רכישת נכסים ופיתוח עתידי שלהם
- 25.....פיתוח עתידי של חלק מנכסי החברה
- 30.....תחום הפעילות של החברה
- 31.....השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה
- 33.....חלוקת דיבידנדים

## חלק שני: מידע אחר

- 36.....מידע כספי לגבי פעילות החברה
- 37.....סביבה כלכלית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות התאגיד

## חלק שלישי: תיאור עסקי החברה בפעילות נדל"ן להשקעה בישראל

- 45.....מידע כללי על תחום הפעילות
- 52.....תמצית התוצאות
- 53.....טבלת פרמטרים כלכליים לפי אזורים גיאוגרפיים
- 53.....פילוחים לפי שימושים ואזורים
- 54.....שטחי מבנים מניבים
- 54.....שווי הוגן מבנים מניבים
- 54.....NOI
- 56.....רווחי והפסדי שערך
- 56.....דמי שכירות ממוצעים למ"ר
- 57.....שיעורי תפוסה ממוצעים
- 57.....מספר המבנים המניבים
- 57.....שיעורי תשואה ממוצעים לפי שווי בפועל
- 58.....הכנסות צפויות בשל חוזי שכירות חתומים
- 59.....שוכרים עיקריים – גילוי מצרפי
- 61.....קרקעות להשקעה – גילוי מצרפי
- 61.....זכויות בניה בלתי מנוצלות
- 61.....רכישת ומכירת נכסים – גילוי מצרפי
- 63.....רשימת מבנים מהותיים
- 88.....גילוי אודות התאמות ברמת התאגיד
- 89.....FFO

## תיאור עסקי התאגיד בכללותו

## חלק רביעי:

- 92.....רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים •
- 93.....הון אנושי •
- 94.....מימון •
- 104.....הון חוזר •
- 104.....מדיניות אשראי •
- 105.....מיסוי •
- 105.....סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם •
- 106.....מגבלות ופיקוח על פעילות התאגיד •
- 109.....הסכמים מהותיים •
- 114.....הסכם שיתוף פעולה •
- 116.....הליכים משפטיים •
- 116.....יעדים ואסטרטגיה עסקית •
- 117.....צפי להתפתחות בשנה הקרובה •
- 118.....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 אחזקותיה 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. לעניין זה ראו תקנה 22 בפרק ד' – פרטים נוספים על התאגיד הכלול בדוח תקופתי זה ("פרק ד').

**1.1.3** לאחר הפיצול נכון למועד הדוח, החברה בעצמה ובאמצעות תאגידים המוחזקים על ידה כמפורט בסעיף 1.1.8 להלן (ביחד – "הקבוצה") פועלת בתחום הנדל"ן המניב בישראל, במסגרתו החברה עוסקת ברכישה, ייזום, השבחה, השכרה, ניהול ופיתוח של נדל"ן מניב בישראל<sup>1</sup>.

**1.1.4** כמו כן, במסגרת הפיצול 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,

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

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.

נכון למועד הדוח, על חלק מנכסים שהועברו לחברה במסגרת הפיצול 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). החברה 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 בפרק ד' במסגרת דוח תקופתי זה.

שטחי מסחר אחרים שאינם מהווים את תחנות התדלוק או חנויות הנוחות מושכרים על ידי החברה לצדדים שלישיים. לפרטים נוספים אודות הליך הפיצול, ראו ביאור 1(ב) לדוחות כספיים ליום 31.12.2024.

### 1.1.5

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 (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן, על פי תשקיף מתוקן מיום 18 במאי 2023 (מספר אסמכתה 01-045625-2023) ("**התשקיף**") וההודעה המשלימה של החברה מיום 23 במאי 2023 (מספר אסמכתה: 01-055248-2023) ("**ההודעה המשלימה**"), המובאים על דרך ההפניה. כמו כן, ראו דו"ח מידי על תוצאות ההנפקה מיום 24 במאי 2023 (מספר אסמכתה: 01-048181-2023), 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 31.12.2024 ("**דוח הדירקטוריון**") וביאור 10 בדוחות הכספיים ליום 31.12.2024 ("**הדוחות הכספיים**"), הכלולים בדוח זה.

### 1.1.6

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.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 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.

### **1.1.7 אירועים מהותיים ומגמות בפעילות הקבוצה בשנת 2024 ולאחר תאריך הדוח**

**1.1.7.1** ביום 1 בינואר 2024 וביום 12 בינואר 2025 פרסמה חברת הדירוג, מעלות S&P, דוח דירוג עדכני הקובע את הדירוג 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 (מספר אסמכתה: 2024-01-000379), ו-12 בינואר 2025, (מספרי אסמכתה: 2025-01-003607, 2025-15-003585), המובאים על דרך ההפניה.

**1.1.7.2** ביום 19 במרץ 2024 אישרה האסיפה הכללית של החברה מינוי מחדש של רואה החשבון המבקר, מינוי דירקטורים, ותיקון להסכם ההתחשבות בין החברה לדלק ישראל, כאמור בסעיף 1.7 בתקנה 22 בפרק ד'. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי מיום 21 במרץ 2024 (מספר אסמכתה: 2024-01-029772), המובא על דרך ההפניה.

**1.1.7.3** לפרטים אודות הליכי תכנון בנכס בצומת פת ראו סעיף 3.18.1 (א) להלן.

**1.1.7.4** ביום 9 במאי 2024 התקשרה החברה עם צד שלישי שאינו קשור לחברה (בסעיף זה - "הצד השלישי") בהסכם לרכישת 50% מזכויות החכירה במקרקעין בשטח של 19,255 מ"ר המצויים בקצרין. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.9.1ד' להלן.

**1.1.7.5** ביום 16 במאי 2024 הודיעה גב' חוה זמיר טואף על התפטרותה מדירקטוריון החברה. ראו גם דו"ח מידי מיום 19 במאי 2024 (אסמכתה מס': 2024-01-051213), המובא על דרך ההפניה.

**1.1.7.6** ביום 21 במאי 2024 מינה דירקטוריון החברה את מר שלמה פדידה כדירקטור בחברה בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית. ראו גם דו"ח מידי מיום 22 במאי 2024 (אסמכתה מס': 2024-01-050230), המובא על דרך ההפניה.

**1.1.7.7** ביום 9 ביוני 2024 פורסמו דוחות שנתיים של הנאמן לאגרות חוב (סדרה א'). לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 9 ביוני 2024 (מספר אסמכתה: 2024-01-059844), המובא על דרך ההפניה.

**1.1.7.8** ביום 30 ביוני 2024 חתמה החברה על תוספת להסכם מימון בקשר עם אשראי שהועמד לה על ידי תאגיד בנקאי למימון רכישת זכויות במקרקעין ברחוב המסגר בתל אביב. באותו המועד חתמה החברה על מסמכי מימון בקשר עם אשראי שהועמד לה על ידי תאגיד בנקאי לרכישת זכויות חכירה במקרקעין בשכונת גונן הירושלים (צומת פת), שעיקרם העמדת הלוואה מחדש. לפרטים נוספים ראו סעיפים 3.18.1 (ב) ו-3.18.9 (ב) להלן.

**1.1.7.9** לפרטים בדבר התקשרות החברה בהסכם מימון לליווי פרויקט בנייה על מקרקעין בנכס בעפולה, מיום 21 ביולי 2024, ראו סעיף 1.1.10 ב' להלן.

**1.1.7.10** ביום 28 ביולי 2024 חתמו החברה וחברה בת בבעלות מלאה שלה על הסכמי רכישה נפרדים עם צד שלישי לרכישת 50% (33% החברה ו-17% חברת הבת) מזכויות חכירה במרכז מסחרי (בתהליך בנייה) הממוקם בכפר יונה. ביום 15 בספטמבר 2024 הקדימה החברה וחברת הבת תשלום חלק מהתמורה לרכישת זכויות החכירה. כמו כן, באותו מועד חתמה החברה על מסמכי מימון של תאגיד בנקאי להעמדת מסגרת אשראי עד לסך כולל של 50 מיליון ש"ח, לצורך מימון חלק מהתמורה לרכישת זכויות החכירה. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.1.9 א' להלן, ביאור 20 (ד) לדוחות הכספיים, דיווח מיידי של החברה מיום 29 ביולי 2024 (אסמכתה מס': 2024-01-080038) ודיווח מיידי מיום 16 בספטמבר 2024 (אסמכתה מס': 2024-01-603495), המובאים על דרך ההפניה.

**1.1.7.11** ביום 20 באוגוסט 2024 אישר דירקטוריון החברה לאחר קבלת אישור 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. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.11 בתקנה 22 לפרק ד' ודיווח מיידי מיום 21 באוגוסט 2024 (אסמכתה מס': 2024-01-085896) המובא על דרך ההפניה.

**1.1.7.12** ביום 20 באוגוסט 2024, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה, לאחר קבלת אישור הדירקטוריון וועדת התגמול של החברה, את הארכת תנאי כהונתם של ה"ה הלל (איליק) רוז'נסקי, יו"ר הדירקטוריון של החברה, ואחיעד לוי, סמנכ"ל מימון ושוקי הון בחברה<sup>2</sup>. לפרטים נוספים ראו תקנה 21 בפרק ד' ודיווח מיידי מיום 21 באוגוסט 2024 (אסמכתה מס': 2024-01-085959) המובא על דרך ההפניה.

<sup>2</sup> יצוין כי לאור העובדה שאחיעד לוי הינו בנו של בעל השליטה בחברה ובלהב אל.אר. רילאסטייט בע"מ ("להב") תנאי כהונתו הובאו גם לאישור מוסדות להב שהינה בעלת השליטה בחברה.

**1.1.7.13.** ביום 30 בספטמבר 2024 פרעה החברה תשלום ראשון של קרן של אגרות חוב (סדרה א') של החברה, בהתאם ללוח הסילוקין, בסך של 5,227,687.5 ש"ח ע.נ. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי מיום 30 בספטמבר 2024 (מספר אסמכתה: 2024-01-607129) המובא על דרך ההפניה וכן ראו נספח א' לדוח הדירקטוריון.

**1.1.7.14.** ביום 5 בדצמבר 2024, החברה התקשרה בהסכם לרכישת יתרת 50% מהזכויות במקרקעין (מושע) וכל הבנוי והקיים בהם הממוקמים בסמוך לכביש 40 באזור צומת מסמיה, וכן להעברה והמחאה אליה של מלוא הזכויות וההתחייבויות של שותפות לא רשומה המנהלת את המקרקעין, כך נכון למועד הדוח החברה מחזיקה במלוא הזכויות הנרכשות כאמור. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.1.9ב' להלן וכן דיווח מידי מיום 8 בדצמבר 2024 (מספר אסמכתה: 2024-01-622605), המובא על דרך ההפניה.

**1.1.7.15.** ביום 2 בפברואר 2025 אישרה האסיפה הכללית של החברה, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, הקצאת 113,486 אופציות לא סחירות של החברה, הניתנות למימוש ל- 113,486 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת של החברה, למר פליקס שופמן, מנכ"ל החברה. לפרטים נוספים ראו סעיף ב' בתקנה 21 לפרק ד' ודיווח מידי מיום 3 בפברואר 2025 (מספר אסמכתה 2025-01-008349), המובא על דרך ההפניה.

**1.1.7.16.** ביום 3 בפברואר 2025 הודיעה החברה כי היא בוחנת אפשרות למהלך של הנפקה ראשונה לציבור של מניות החברה ורישומן למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ, על בסיס דוחותיה הכספיים השנתיים של החברה לשנת 2024, וזאת בדרך של פרסום דוח הצעת מדף. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי מיום 3 בפברואר 2025 (מספר אסמכתה: 2025-01-008351).

**המידע האמור לעיל הינו מידע צופה פני עתיד, כמשמעו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, אשר מצוי בשלבים ראשוניים של בחינה, ולא התקבלה החלטה בדבר ביצוע ההצעה. כמו כן יובהר, כי נכון למועד הדוח אין כל וודאות לגבי ביצוע ההנפקה, העיתוי שלה, היקפה ותנאיה. כמו כן, פרסום דוח הצעת המדף וההצעה מכוחו, אם וככל שיבוצעו, כפופים, בין היתר, לקבלת כל האישורים הנדרשים על-פי דין, ובכלל זה אישור דירקטוריון החברה (לרבות בהקשר עם מבנה ההנפקה ותנאיה), היתר רשות ניירות ערך ואישור הבורסה. למען הסר ספק יובהר כי ביצוע ההנפקה, עיתויה, מבנה ההנפקה ויתר תנאיה טרם נקבעו, ואם וככל שיבוצעו יהיו בהתאם לתנאים שיקבעו על ידי דירקטוריון החברה, ויפורטו בדוח הצעת המדף, ככל שיפורסם. אין באמור לעיל כדי להוות אינדיקציה או ליצור התחייבות כלשהי מצד החברה לביצוע ההנפקה או משום הצעה לציבור או הזמנה לקבל**

**הצעות מהציבור ואין לרכוש או להתחייב לרכוש ניירות ערך של החברה על-פי האמור לעיל.**

**1.1.7.17.** ביום 18 בפברואר 2025 התקשרה החברה ביחד עם אזורים בניין (1965) בע"מ ("אזורים"), המחזיקה עמה בזכויות בנכס המסגר, בהסכם שיתוף פעולה עם בעלי זכויות במקרקעין הממוקמים במגרש בקרבת רחובות המסגר ומנחם בגין בתל אביב, אשר מטרתו, בין היתר, הגדלת פוטנציאל ההשבחה של נכס המסגר. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.18.9 (ג) להלן.

**1.1.7.18.** לפרטים אודות עדכון תנאי כהונה של נושאי משרה וכן אישור מענק בשיקול דעת למנכ"ל החברה ולנושאי משרה נוספים, ראו תקנה 21 בפרק ד' לדוח התקופתי.

**1.1.7.19.** לפרטים אודות עסקאות בעלי עניין ראו תקנה 22 בפרק ד' לדוח התקופתי.

**1.1.7.20.** לפרטים אודות שינויים ו/או התקשרויות לרכישת זכויות בנכסים ראו סעיפים 1.1.9 ו-1.1.10 להלן.

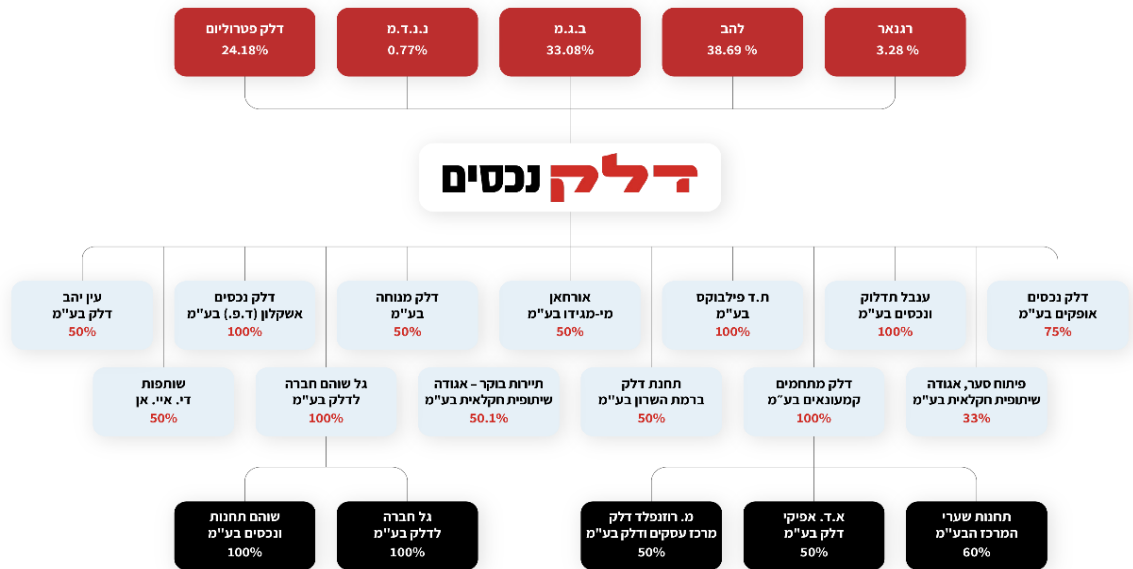
**1.1.7.21.** לפרטים אודות נכסים מהותיים של החברה ראו סעיף 3.18 להלן.

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

**1.1.7.23.** לפרטים נוספים אודות אירועים מהותיים בפעילות החברה בתקופת הדוח ולאחריו, ראו ביאורים 20 ו-22 לדוחות הכספיים.

## מבנה החזקות של החברה 1.1.8

להלן מבנה החזקות של החברה נכון ליום 31.12.2024 (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 חכירה בקרקע עליה ממוקם מתחם תדלוק בהוד השרון<sup>3</sup>.
- ג. 50% מהזכויות במקרקעין עליהם ממוקמים מתחם תדלוק בחדרה.
- ד. 60% מהון מניות חברת תחנות שערי מרכז בע"מ, המחזיקה במלוא הזכויות החכירה במגרש בלוד המיועד לתעסוקה.
- ה. 50% מהון מניות חברת א.ד. אפיקי דלק בע"מ, אשר בעלת מלוא זכויות החכירה במקרקעין עליהם ממוקמים מתחם תדלוק בקיבוץ אפיקים. כמו כן, נכסי אפיקים אגש"ח בע"מ מחזיקה ב- 50% ממניות א.ד. אפיקי דלק בע"מ.

<sup>3</sup> יובהר כי הזכויות בנכס רשומות על שם דלק ישראל ומוחזקות על ידה בנאמנות עבור דמ"ק.

ו. 50% מהון מניות חברת מ.רוזנפלד דלק-מרכז עסקים דלק בע"מ ("מ.רוזנפלד"), אשר מחזיקה במלוא הזכויות במקרקעין עליהם ממוקמים מתחם תדלוק ומרכז מסחרי בנוף הגליל. כמו כן, רוזנפלד אייל ורוזנפלד עדיאל מחזיקים כ"א ב- 25% ממניות מ. רוזנפלד.

### **תחנת דלק ברמת השרון בע"מ ("תחנת דלק רמה"ש")**

החברה מחזיקה ב- 50% ממניות תחנת דלק רמה"ש. תחנת דלק רמה"ש מחזיקה במלוא זכויות החכירה במקרקעין עליהם ממוקמים תחנת תדלוק ושירותי דרך הסמוכים לצומת הכפר הירוק. כמו כן, מאיר אהרן אקמן להשקעות בע"מ מחזיקה ב- 45% ממניות תחנת דלק רמה"ש. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.18.3 להלן.

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

החברה מחזיקה במלוא הון המניות המונפק של ענבל תדלוק ונכסים, המחזיקה במספר מקרקעין עליהם ממוקמות שלוש תחנות תדלוק באזור חיפה.

### **ת.ד. פילבוקס בע"מ ("פילבוקס")**

החברה מחזיקה במלוא הון המניות המונפק של פילבוקס, המחזיקה בזכויות חכירה במקרקעין עליהם ממוקמת תחנת תדלוק בקיבוץ ניר עם. כמו כן, החברה ופילבוקס התקשרו בהסכם לרכישת 50% (33% החברה ו-17% פילבוקס) מזכויות חכירה במרכז מסחרי (בתהליך בנייה) הממוקם בכפר יונה. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.1.9א' להלן ודיווחים מיידיים של החברה מיום 29 ביולי 2024 (אסמכתה מס': 080038-01-2024) ומיום 16 בספטמבר 2024 (אסמכתה מס': 603495-01-2024), המובאים על דרך ההפניה.

### **אורחאן מי מגידו בע"מ ("אורחאן")**

החברה מחזיקה ב- 50% מהון המניות המונפק של אורחאן, אשר מחזיקה במלוא זכויות החכירה במקרקעין עליהם ממוקם מתחם תדלוק הסמוך לצומת מגידו. כמו כן, מגידו עסקים – אגודה שיתופית חקלאית בע"מ מחזיקה ב- 50% מהון המניות המונפק של אורחאן.

### **דלק מנוחה בע"מ ("דלק מנוחה")**

החברה מחזיקה ב- 50% מהון המניות המונפק של דלק מנוחה, אשר מחזיקה במלוא זכויות החכירה במקרקעין עליהם ממוקם מתחם תדלוק במושב מנוחה. כמו כן, מנוחה – מושב עובדים להתיישבות שיתופית בע"מ מחזיקה ב- 26% מהון המניות המונפק של דלק מנוחה.

### **דלק נכסים – אשקלון (ד.פ.) בע"מ ("נכסים אשקלון")**

החברה מחזיקה במלוא הון מניות המונפק של 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") עליהם 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.

### **עין יהב-דלק בע"מ ("עין יהב דלק")**

החברה מחזיקה ב- 50% מהון המניות המונפק של עין יהב דלק, אשר מחזיקה במלוא הזכויות להירשם כחוכרת במקרקעין עליהם ממוקמים מתחם תדלוק ומרכז מסחרי הסמוכים למושב עין יהב. כמו כן, עין יהב מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ מחזיקה ב- 50% מהון המניות המונפק של עין יהב דלק.

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

נכסים אופקים מחזיקה במלוא זכויות החכירה במקרקעין עליהם ממוקם מתחם תדלוק באופקים. החברה מחזיקה ב-75% מהון המניות המונפק של אופקים, וחברת א.ד תדהר דלקים בע"מ מחזיקה ב-25% מהון המניות המונפק.

### **שותפות דאן (שותפות שאינה רשומה) ("דאן")**

בתקופת הדוח החברה החזיקה ב- 50% מהזכויות בשותפות דאן, שניהלה את הנכסים הקיימים במקרקעין, עליהם ממוקם מתחם תדלוק ומבנה מסחרי בצומת מסימה, עבור החברה והשותף הנוסף בנכס, - הנגב אגו"ש של משקי עובדים להובלה בע"מ, אשר החזיקה בתקופת הדוח ב- 50% מהזכויות בדאן.

ביום 5 בדצמבר 2024 התקשרה החברה בהסכם לפיו, בין היתר, יועברו וימחו לחברה מלוא הזכויות וההתחייבויות של דאן ביחס למקרקעין האמורים לעיל. התנאי המתלה להשלמת העסקה התקיים ביום 30 בינואר 2025, והעסקה הושלמה בפברואר 2025. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.9.1ב' להלן, ביאור 7(א)(1) לדוחות הכספיים וכן דיווחים מיידיים מיום 8 בדצמבר 2024 (מספר אסמכתה: 2024-01-622605) ומיום 2 בפברואר 2025 (מספר אסמכתה: 2025-01-008238) המובאים על דרך ההפניה.

## גל שוהם חברה לדלק בע"מ ("גל שוהם")

החברה מחזיקה בכ-99.9% מהון המניות המונפק של גל שוהם. גל שוהם מחזיקה בזכויות במתחם מקרקעין ובמספר חברות המחזיקות במתחמי מקרקעין לפי הפירוט הבא.

- א.** 100% מזכויות במקרקעין עליהם ממוקם מתחם תדלוק בעכו.
- ב.** 100% מהון המניות המונפק של חברת גל חברה לדלק בע"מ המחזיקה במלוא הזכויות להירשם כבעלים במקרקעין עליהם ממוקם מתחם תדלוק בטירה.
- ג.** 100% מהון המניות המונפק של חברת שהם תחנות ונכסים בע"מ, המחזיקה במלוא הזכויות במקרקעין עליהם 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 זכויות החכירה במקרקעין עליהם ממוקמים מתחם תדלוק ומגרש המצוי בבנייה של מרכז 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 1.1.10א' להלן.

## 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%. תיירות בוקר מחזיקה בזכויות חכירה במקרקעין עליהם ממוקם מתחם תדלוק, וכן בזכויות על פי הסכם פיתוח למגרש מסחרי, בסמוך לקיבוץ.

ראו ביאור 7(א)(4) לדוחות הכספיים.

לעניין עסקאות משותפות אזוריים, דלק ארזים ועפולה העמקים ראו סעיפים 3.18.1, 3.18.9, 1.1.9ד' ו-1.1.10ב' להלן בהתאמה.

## תאגידים 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.

○ 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"), שענייננו 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 יוחזק 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.

---

**מובהר כי המידע האמור לעיל בקשר עם תכנית 2038 במתחם נכסים אשקלון ההתקשרויות בשדה נחום, והמיזם המשותף בבצרה, בין היתר, לעניין השלמת ההסכמים, בניית מבנים, יעוד הבניה, היקף הבניה, זכויות הקבוצה, 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.**

---

## רכישת נכסים ופיתוח עתידי שלהם

### 1.1.9

#### א. כפר יונה

ביום 28.7.2024 חתמו החברה וחברה בת בבעלות מלאה של החברה (בסעיף זה - "**החברה הבת**") על הסכמי רכישה נפרדים (בסעיף זה - "**ההסכמים**") עם צד שלישי שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי עניין בה (בסעיף זה - "**המוכר**"), לרכישת 50% (33% החברה ו- 17% החברה הבת) מזכויות החכירה במרכז מסחרי כהגדרתו להלן (אשר הינו בתהליך בניה) הממוקם במקרקעין בכפר יונה הרשומים כגוש 8120 חלקה 4339 (בסעיף זה - "**המקרקעין**").

פרטים אודות הנכס: המרכז המסחרי, נשוא העסקה, הינו חלק מפרויקט שהמוכר התחייב להקים ולבנות (בין בעצמו ובין באמצעות מי מטעמו) על המקרקעין. הפרויקט יכלול שטחי מסחר בקומת הקרקע ובקומה א' ומעליהן אגף הכולל 3 קומות משרדים ואגף נוסף הכולל שני בנינים בני 6 קומות המיועדות למגורים בחלוקה לכ-54 יחידות דיור והכל מעל מרתף המיועד לחניה (בסעיף זה - "**הפרויקט**"), הכל בהתאם להוראות התב"ע החלה על המקרקעין<sup>5</sup>. נכון למועד דוח תקופתי זה הפרויקט נמצא בשלב בניית השלד.

המרכז מסחרי מהווה את קומת הקרקע וקומה א' בפרויקט המיועד לשימושים מסחריים, בשטח לשיווק אשר לא יפחת מ-10,200 מ"ר, שטחי שירות למסחר בקומה ב' ושטחי חניה הממוקמים במפלס הקרקע ובחניון תת קרקעי המיועדים לכ-300 מקומות חניה (אך אינו כולל זכויות בניה קיימות ו/או עתידיות) (בסעיף זה - "**המרכז המסחרי**").

נכון למועד חתימת ההסכמים, המוכר קיבל היתר בניה לפרויקט הכולל את המרכז המסחרי. במסגרת ההסכמים המוכר התחייב למסירת המרכז המסחרי (ברמת מעטפת) לא יאוחר מיום 31.12.2026 (בכפוף לדחיות ו/או עיכובים המותרים על פי ההסכמים ובכפוף לתשלום מלוא התמורה) (בסעיף זה - "**מועד המסירה**") ולסיום בניית כל הפרויקט לא יאוחר מיום 31.12.2027.

על זכויות המוכר במקרקעין רשומה משכנתא בדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, לטובת תאגיד בנקאי בגין הלוואה שהעמיד ו/או שיעמיד לרשות המוכר (בסעיף זה - "**הבנק המלווה**") לצורך רכישת המקרקעין וליווי הפרויקט וכן שועבדו לטובת התאגיד הבנקאי כל זכויות המוכר במקרקעין לרבות זכויותיו על פי ההסכמים, ללא הגבלה בסכום.

עד למועד דוח תקופתי זה נחתמו הסכמי שכירות בגין כ-63% מהמרכז המסחרי לכ-25 שוכרים.

תמורה: סך התמורה אשר תשולם על ידי החברה וחברת הבת עומדת על

<sup>4</sup> המוכר רשום בלשכת רישום המקרקעין כבעל זכות חכירה לדורות על 82% מהמקרקעין כאשר מלוא הזכויות במרכז המסחרי כלולות בזכות החכירה של המוכר.

<sup>5</sup> הצ/135/1/2 "מקב"ת - ינוב כפר יונה".

87,500,000 ש"ח (חלק החברה – 57,750,000 ש"ח, חלק חברת הבת – 29,750,000 ש"ח) בתוספת מע"מ, ותהיה צמודה למדד המחירים לצרכן (בסעיף זה - "התמורה"). בסמוך לאחר מועד חתימת ההסכמים שילמו החברה וחברת הבת סך של 20,000,000 ש"ח בתוספת מע"מ כדין (חלק החברה – 13,200,000 ש"ח, חלק חברת הבת – 6,800,000 ש"ח) מתוך התמורה (בסעיף זה - "התשלום הראשון").

המוכר יהיה רשאי לבקש מהחברה ומחברת הבת להקדים את תשלום התמורה כולה או חלקה, בהודעה בכתב של 30 ימים מראש, בתנאי כי 20% לפחות מתוך התמורה יוותרו למועד המסירה, ובכפוף להתקיימות תנאים נוספים האמורים בהסכמים ובין היתר שהמוכר עומד בלוח הזמנים לביצוע הפרויקט. במקרה כאמור, כל חלק מהתמורה שיוקדם יישא ריבית שנתית צמודת מדד בשיעור של 4.4%, ממועד התשלום ועד למועד המסירה בפועל. הריבית תשולם לחברה ו/או לחברת הבת, לפי העניין, בד בבד עם תשלום יתרת התמורה במועד המסירה.

בהתאם לאפשרות שניתנה למוכר לבקש את הקדמת תשלום חלק מהתמורה ולאחר שנתקבלה בקשה כאמור, ביום 15.9.2024 שילמו החברה והחברה הבת סך של כ- 50 מיליון ש"ח על חשבון התמורה (חלק החברה הינו כ- 33 מיליון ש"ח וחלק חברת הבת הינו כ- 17 מיליון ש"ח), כך שנכון למועד דוח תקופתי זה נותר לתשלום סך של כ- 17.7 מיליון ש"ח. חלק התשלום שהוקדם יישא ריבית שנתית צמודת מדד בשיעור של 4.4% ממועד התשלום ועד למועד המסירה. לצורך הקדמת תשלום התמורה כאמור, החברה נטלה אשראי מתאגיד בנקאי כמפורט להלן.

יתרת התמורה תשולם במועד המסירה בכפוף לקבלת אישורים ומסמכים ובין היתר האישורים הנדרשים לצורך העברת הזכויות במרכז המסחרי על שם החברה והחברה הבת.<sup>6</sup>

הבנק המלווה ינפיק ערבות חוק מכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974 בגין כל תשלום שתשלם החברה וחברה הבת על חשבון התמורה.<sup>7</sup>

בנוסף נקבע מנגנון אשר בהתקיימו המוכר יהיה זכאי לתמורה נוספת (בסעיף זה - "התמורה הנוספת") לפיו ככל ולאחר 48 חודשים ממועד המסירה, ה- NOI נטו (בהתאם להגדרה שנקבעה בהסכמים) בפועל ב-12 החודשים האחרונים

<sup>6</sup> במסגרת ההסכמים נקבע כי ככל שיומצא במועד המסירה אישור לפיו אין כל חבות ביחס למרכז המסחרי כלפי העירייה או הוועדה המקומית אזי האישור בנוסח הנדרש לטאבו יומצא במועד נדחה של 12 חודשים ממועד המסירה. כמו כן ככל ולא יעלה בידי המוכר למסור את המסמכים הנדרשים לצורך רישום בטאבו במועד המסירה המוכר התחייב להמציא את המסמכים כאמור בתוך 30 חודשים ממועד המסירה. ככל ולא יומצאו האישורים במועדים הנ"ל, החברה ו/או החברה הבת לפי העניין, רשאים לשלם כל תשלום על מנת לקבל את האישורים ולדלל את זכויותיו של המוכר במרכז המסחרי בהתאם למנגנון שנקבע בין הצדדים.

<sup>7</sup> ערבות חוק מכר משופרת הכוללת עילת מימוש נוספת לפיה באם המרכז המסחרי לא יימסר עד פברואר 2028 החברה ו/או חברת הבת לפי העניין יהיו רשאיות לדרוש את מימוש הערבות.

שלפני עריכת החישוב<sup>8</sup>, יהיה גבוה מהסך של 14,000,000 ש"ח, צמוד למדד, אזי המוכר יהיה זכאי לתשלום חד פעמי מהחברה ומחברת הבת אשר יחושב על בסיס ההפרש שבין ה- NOI נטו בהתאם לנוסחה ולתנאים שנקבעו בהסכמים<sup>9</sup>. להבטחת תשלום התמורה הנוספת, בכפוף להסכמת התאגיד הבנקאי הרלוונטי, לאחר מועד המסירה, תירשם לטובת המוכר משכנתא מדרגה שנייה על זכויות החברה וחברת הבת.

הסכם שיתוף: בין המוכר לבין החברה וחברת הבת נחתם ביום 28.7.2024 הסכם שיתוף לניהול והפעלתו במשותף של המרכז המסחרי וכל עניין הנוגע לשיתוף במרכז המסחרי החל ממועד המסירה (בסעיף זה - "**הסכם השיתוף**"). הסכם השיתוף קובע, בין היתר, הוראות לעניין אופן קבלת החלטות, חלוקת עודפים, העמדת מימון שוטף והשקעות להפעלת המרכז המסחרי, מנגנון דילול זכויות צד במרכז המסחרי אשר לא העמיד את חלקו במימון או שלא ביצע תשלום מסוים, אופן ניהול כספים וחשבונות במתכונת של פרויקט סגור והעמדת שירותי הנהלת חשבונות על ידי החברה בתמורה לתשלום לא מהותי שיקבע בהתאם לתנאים שנקבעו בהסכם השיתוף. בנוסף נקבע כי כל אחד מהצדדים להסכם השיתוף לא יהיה רשאי למכור ו/או להעביר ו/או להמחות את זכויותיו במרכז המסחרי לצד ג' לפני חלוף 48 חודשים מקבלת טופס 4 למרכז המסחרי (או אכלוס בפועל או תעודת גמר – לפי המוקדם). לאחר התקופה הנ"ל, העברת זכויות במרכז המסחרי תיעשה בשלמותן בלבד ובכפוף למנגנון זכות הצעה ראשונה שנקבע בהסכם השיתוף, למעט במקרה של העברה לתאגיד בבעלות ובשליטה של הצד המעביר או של מי מבעלי השליטה בצד המעביר.

עוד נקבע בהסכם השיתוף הוראות בקשר עם מחזור ההלוואות הקיימות של כל אחד מהצדדים (ביחס למוכר הלוואות משכנתא קיימת, וביחס לחברה ולחברת הבת ההלוואה למימון רכישת חלקן במרכז המסחרי) (ככל שתועמד כאמור לעיל), כך שהן תוחלפנה בהלוואה משותפת שייטלו הצדדים כנגד שעבוד הזכויות במרכז המסחרי. כמו כן נקבעו הוראות במקרה שרק אחד הצדדים מעוניין במימון. עוד נקבע כי כל צד לא ייטול הלוואה העולה על 70% משווי אחזקתו במרכז המסחרי.

ביטול ההסכם עם חברת הבת: בהתאם להסכם הרכישה עם החברה הבת, הסכם חברת הבת יתבטל מאליו, אם במהלך 12 החודשים שלאחר מועד המסירה, התשואה בפועל מן ההכנסות השנתיות בתקופה האמורה לעיל תפחת מ-4% לשנה. במקרה זה, ביטול הסכם חברת הבת ייכנס לתוקף בתום החודש ה-18 שלאחר מועד המסירה, אלא אם חברת הבת ביקשה לסיים את ההסכם קודם לכן (ובלבד שהסכם לא יסתיים לפני תום 12 חודשים ממועד המסירה).

<sup>8</sup> נקבעו הוראות התאמה לתקופת הבדיקה הרלוונטית במקרה שאחוז מסוים מהשטחים יהיו סגורים לתקופה מסוימת עקב אילוצים של כוח עליון ו/או מלחמה ו/או מגיפה.

<sup>9</sup> לשם הדוגמה אם NOI נטו כאמור ב-12 החודשים האחרונים יהיה 17 מיליון ש"ח החברה והחברה הבת ישלמו כתמורה נוספת סך של כ-22 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ.

ההסכם עם חברת הבת לא יבוטל מאליו אם תודיע חברת הבת למוכר בתקופה שנקבעה כי איננה מעוניינת בביטול ההסכם. בנוסף לחברה הבת קיימת אפשרות לסיום ההסכם מכל סיבה שהיא על פי שיקול דעתה, במועדים האמורים לעיל. הסתיים ההסכם כאמור לעיל, המוכר ישיב לחברת הבת את התמורה ששולמה על ידה כשהיא צמודה למדד. ככל שהמוכר לא ישיב את התמורה ששולמה תוך תקופה שנקבעה יחולו מנגנונים שנקבעו בהסכם.

להערכת החברה העסקה (בהנחת אי ביטול ההסכם עם חברת הבת) מגלמת NOI שנתי של כ- 14 מיליון ש"ח (לפי 100%), תשואת NOI צפויה נכון למועד דו"ח זה של כ- 8% ותשואה להון העצמי של כ- 13.6%.

מימון: לצורך מימון חלק מהתמורה לרכישת הזכויות על פי ההסכמים, ביום 15.9.2024 חתמה החברה על מסמכי מימון של תאגיד בנקאי להעמדת מסגרת אשראי עד לסך כולל של 50 מיליון ש"ח (סך של 33 מיליון ש"ח ישמש לתשלום בגין חלקה של החברה בתמורה ו- 17 מיליון ש"ח ישמש לתשלום בגין חלקה של חברת הבת), צמוד למדד המחירים לצרכן, אשר עיקריו, בין היתר, כדלקמן (בסעיף זה - "**האשראי**"):

(1) מועדי פירעון וריבית: האשראי הועמד לרשות החברה באמצעות הלוואה אשר מועד פירעונה (קרן) יחול לא יאוחר מיום 18.1.2027. הלוואה תישא ריבית בשיעור של כ- 3.9% ותהיה צמודה (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן. הריבית בגין הלוואה תפרע באופן שוטף מידי רבעון החל ממועד העמדתה. קרן הלוואה תיפרע בתשלום אחד במועד הפירעון הסופי.

(2) בטוחות: החברה התחייבה להעמיד לטובת התאגיד הבנקאי בטוחות וערבויות ובין היתר: (א) משכון קבוע, ראשון בדרגה, והמחאת זכויות על דרך השעבוד של כל זכויות החברה והחברה הבת על פי ההסכמים והסכם השיתוף (כהגדרתם בסעיף זה לעיל), לרבות הזכויות לקבלת כספים; (2) התחייבות לרישום משכנתא ראשונה על זכויות החברה וחברת הבת במקרקעין ובמרכז המסחרי במועד רישום זכות החכירה ע"ש החברה וחברת הבת בלשכת רישום המקרקעין; (3) שעבוד קבוע ראשון בדרגה על חשבון הבנק שבו הועמדה הלוואה; (4) ערבות מתמדת ללא הגבלה בסכום של חברת הבת להבטחת חובות והתחייבויות החברה בגין ובהקשר עם האשראי וחשבון הבנק בו הועמדה הלוואה. בנוסף החברה התחייבה כי כל הבטוחות והערובות האחרות שניתנו לתאגיד הבנקאי על ידי החברה יבטיחו את האשראי והתחייבויות החברה בקשר עם האשראי.

(3) תנאים להעמדת האשראי: העמדת האשראי והמשכו מותנים בקיום תנאים, הכוללים, בין היתר, יצירת הבטוחות כאמור בסעיף (2) לעיל, קבלת מכתב החרגה מותנה מהבנק המלווה והסבת ערבויות חוק מכר שקיבלה ותקבל החברה, וכי יתרת התמורה תשולם במועדה ממקורותיהן העצמיים של החברה ו/או החברה הבת.

(4) עילות פירעון מיידי: החברה התחייבה לעילות מקובלות להעמדת האשראי

לפירעון מיידית וכן בין היתר, אם חלה הרעה במצב הפיננסי ו/או ביחסים הפיננסיים ו/או במצב עסקיה ו/או בנכסיה אשר בשלה קיים חשש סביר לאי פרעון; אם תוגש בקשה לצו פתיחת הליכים, פירוק מנהל מיוחד וכד' לגבי החברה או בעלי השליטה בה; אם יחול שינוי בשליטה בחברה או בחברת הבת, במישרין או בעקיפין, לרבות שינוי בבעלי השליטה בחברה או בחברת הבת ו/או שינוי שאינו זניח בשיעורי אחזקת מי מהם באיזה מאמצעי השליטה, ללא קבלת הסכמת התאגיד הבנקאי מראש ובכתב<sup>10</sup>; אם בוטל איזה מההסכמים או שהתקיימה עילה לביטולו.

לפרטים נוספים ראו ביאור 20(ד) לדוחות הכספיים ודיווחים מיידיים של החברה מיום 29 ביולי 2024 (אסמכתה מס': 2024-01-080038) ומיום 16 בספטמבר 2024 (אסמכתה מס': 2024-01-603495), המובאים על דרך ההפניה.

**הערכותיה של החברה בדבר פעילות הנכס, ביצוע הפרויקט, NOI שנתי, תשואת NOI ותשואה להון העצמי מהוות מידע צופה פני כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968, ומבוססות בין היתר על הערכותיה הסבירות של הנהלת החברה נכון למועד פרסום דוח מידי זה. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, לרבות באופן מהותי, מכפי שנצפה, לרבות כתוצאה מגורמים שונים אשר אינם בשליטת החברה, לרבות מתן היתרים ואישורים, החלטות תאגידים בנקאיים, מצב שוק הנדל"ן, הביקוש לנכסים מסוג מסוגו של הנכס, וכן כתוצאה מהתקיימות אחד או יותר מגורמי הסיכון החלים על החברה כאמור בסעיף 4.14 להלן.**

## ב. מסמיה

ביום 5.12.2024 התקשרה החברה בהסכם לרכישת 50% מזכויות במקרקעין (מושע) וכל הבנוי והקיים בהם, הממוקמים בסמוך לכביש 40 באזור צומת מסמיה (בסעיף זה - "המקרקעין"), במצבם כפי שהם (AS-IS), מהשותף המחזיק עימה בזכויות במקרקעין (בסעיף זה - "המוכר"), וכן להעברה והמחאה אליה של מלוא הזכויות וההתחייבויות של שותפות לא רשומה המנהלת את המקרקעין, אשר השותפים בה הינם החברה והמוכר בחלקים שווים (בסעיף זה - "השותפות"), בכפוף להתקיימות התנאי המתלה (כהגדרתו להלן) (בסעיף זה - "ההסכם"). עובר לחתימת ההסכם החזיקה החברה ב- 50% מהזכויות במקרקעין<sup>11</sup>, כך שבכפוף להשלמת ההסכם, החברה תחזיק ב-100% מהזכויות במקרקעין.

פרטים אודות הנכס: המקרקעין ידועים כמגרש 15/1 על פי תכנית 3/122/03/06 בשטח של כ-6,846 מ"ר, הידועים גם כחלק מחלקה 23 בגוש

<sup>10</sup> ביחס לחברה מובהר כי שינוי שליטה משמעו אם חברת להב אל.אר ריאלאסטייט בע"מ ו/או בחברת 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.  
<sup>11</sup> נכון למועד פרסום דו"ח זה החברה זכאית להירשם כחוכרת של מלוא מהזכויות במקרקעין אשר טרם נרשמו על שמה ברמ"י, כאשר המוכר רשום כחוכר של המקרקעין בשלמותו.

2199. החברה רוכשת את זכויות החכירה של המוכר במקרקעין, הרשומות על שם המוכר ברמ"י מכוח חוזה חכירה (מהוון) מיום 23.2.2004, לתקופת חכירה אשר מסתיימת ביום 30.9.2049. על המקרקעין בנויים תחנת תדלוק וחנות נוחות הפועלת ברשת "ג'ו", מתקנים סולאריים ושטחי משרדים ומסחר נוספים, בשטח כולל של כ- 2,140 מ"ר (בסעיף זה - "**הנכס**").

נכון למועד חתימת ההסכם, ההכנסות השנתיות מהנכס (דמי שכירות וניהול) (לפי 100%) עומדות על סך של כ- 3.7 מיליון ש"ח, שיעור התפוסה בנכס עומד על כ- 98% והוא מושכר לכ-15 שוכרים, כאשר השוכרת העיקרית הינה דלק ישראל, עמה קיים הסכם שכירות כמפורט בסעיף 2.6.1 לפרק ד', אשר יוסב לחברה במלואו, כיתר הסכמי השכירות בנכס, וללא כל שינוי בו. מרבית הסכמי השכירות עם השוכרים הנוספים בנכס הינם לתקופה של בין 9 ל- 13 שנים (כולל 3 שנים ו- 2 הסכמי שכירות הינם לתקופה ארוכה של בין 9 ל- 13 שנים (כולל תקופות אופציה). בנוסף, קיים בנכס מתקן סולארי המושכר לצד שלישי. החברה מתכוונת להמשיך ולתפעל את הנכס כנכס מניב וכן לפעול להשבחתו בדרך של תוספת שטחי מסחר בקומת הקרקע ותוספת זכויות בניה לשימושים נוספים בנכס. מובהר כי אין כל וודאות כי יאושרו תוספות כאמור. ביום 30.1.2025 התקבל אישור הרשות התחרות (אשר היווה תנאי מתלה לעסקה).

**תמורה:** סך התמורה עומדת על סך של כ- 26.2 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ (בסעיף זה - "**התמורה**"). ביום 5.2.2025 התקיים מועד המסירה וכנגדו שילמה החברה למוכר סך של 24.5 מיליון ש"ח מתוך התמורה. יתרת התמורה, בסך של 1.7 מיליון ש"ח, צמוד למדד המחירים לצרכן, תשולם על ידי החברה במוקדם מבין תום 24 חודשים ממועד המסירה או קבלת היתר בניה לביצוע שינויים בקומת הקרקע. החברה מימנה את הרכישה בשלב זה ממקורותיה העצמאיים.

לפרטים נוספים ראו סעיף ביאור 20(ד) (5) לדוחות הכספיים וכן דיווחים מיידיים מיום 8 בדצמבר 2024 (מספר אסמכתה: 2024-01-622605) ומיום 2 בפברואר 2025 (מספר אסמכתה: 2025-01-008238) המובאים על דרך ההפניה.

## **ג. קריית גת**

ביום 24 בנובמבר 2024 החברה התקשרה בהסכם אופציה ("**הסכם האופציה**") עם צד שלישי שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי עניין בה (בסעיף זה - "**המוכר**"), שענייננו בחינת האפשרות להקים ולהפעיל מרכז מסחרי משולב בתחנת תדלוק, במקרקעין הממוקמים בדרך הדרום 7, קריית גת גוש 1908 חלקה 43, בשטח של 2,530 מ"ר (בהתאמה בסעיף זה - "**המיזם**") ו- "**המקרקעין**"). על המקרקעין קיימת תחנת תדלוק המושכרת לדלק ישראל. כמו כן, על המקרקעין חלה תב"ע המאפשרת, לצד תחנת התדלוק, הקמת מבנה בשימושי מסחר ומשרדים בשטח של כ- 6,500 מ"ר ברטון. הסכם האופציה מותנה בשני תנאים מקדמיים (בסעיף זה "**התנאים**").

**המקדמיים**): חתימת חוזה שכירות חדש בין המוכר לדלק ישראל וקבלת אישור הממונה על התחרות. נכון למועד דוח זה, טרם התקיימו התנאים המקדמיים. תמורת האופציה הינה בהיקף לא מהותי, אשר תשולם בכפוף להתקיימות התנאים המתלים המקדמיים.

בנוסף, קיימים תנאים מתלים למימוש האופציה (בסעיף זה "**התנאים המתלים**"): אישור תוכנית חדשה למתן תוקף (תכנית שהינה בסמכות הוועדה המקומית ו/או מחוזית, שעניינה העיקרי הינו שינוי במיקום תחנת הדלק) וכן החלטת ועדה מקומית למתן היתר בניה בתנאים בהתאם לתכנית החדשה, בתנאים הקבועים בהסכם. לאחר התקיימות התנאים המקדמיים החברה תפעל על חשבונה לצורך תכנון ואישור התכנית החדשה והוצאת היתר בניה מכוחה כאמור לעיל.

התקופה להתקיימות התנאים המתלים למימוש האופציה הינם עד תום 3 שנים ממועד אישור הממונה כאמור לעיל. לחברה תהיה אפשרות להאריך את התקופה האמורה ב-12 חודשים נוספים ככל ואושרה התכנית החדשה למתן תוקף, אך טרם התקבלה החלטת ועדה לעניין היתר הבניה כאמור לעיל. ככל והתקיימו התנאים המתלים, תהיה החברה רשאית לממש את האופציה. ככל והודיעה החברה על מימוש האופציה, על המוכר להודיע לחברה מהו מתווה מימוש האופציה הנבחר, לפי בחירתו, מבין: (1) מימוש במתווה של חוזה הקצאה, במסגרתו יוקצו לחברה 50% ממניות בתאגיד שיחזיק בנכס, וזאת בתמורה להשקעה של 30 מיליון ש"ח (צמוד למדד), בתוספת סך השווה לתשלום היטל ההשבחה והיטלי פיתוח, בניכוי הוצאות התכנון שהוציאה החברה; או (2) מתווה של חוזה מכר וחוזה שיתוף במסגרתו תרכוש החברה 50% מהזכויות במקרקעין וזכויות והתחייבויות המוכרת בהסכמי השכירות במקרקעין, בתמורה ל-15 מיליון ש"ח (צמוד למדד), בניכוי מחצית מהוצאות התכנון כאמור בחוזה המכר. ההיטלים ישולמו על ידי הצדדים בחלקים שווים.

**מובהר כי המידע האמור לעיל לרבות בקשר עם הקמת המיזם, התקיימות התנאים המקדמיים והתנאים המתלים, מימוש האופציה, כולל מידע צופה פני עתיד כמשמעו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. הערכות אלו עשויות להתממש באופן שונה, לרבות באופן מהותי, או שלא להתממש כלל, בן היתר, בתלות, בהתקיימות התנאים לעסקה, במתן היתרים ואישורים, וכן בגורמים חיצוניים שונים העשויים להשפיע על אופן התממשות המידע האמור ושאיןם בשליטת החברה, לרבות כתוצאה מהתקיימות אחד או יותר מגורמי הסיכון החלים על החברה כאמור בסעיף 4.14 להלן.**

## ד. קצרים

ביום 9 במאי 2024 התקשרה החברה עם צד שלישי שאינו קשור לחברה בשם ארזים מי מרום יזמות ובניה בע"מ (בסעיף זה - "הצד השלישי") בהסכם לרכישת 50% (חלק החברה) מזכויות החכירה במקרקעין בשטח של 19,255 מ"ר הידועים כגוש 201000 חלק מחלקה 103 מגרש 210, המצויים בקצרים, אשר בהתאם לתב"ע התקפה על המקרקעין, ניתן לבנות בה כ- 5,000 מ"ר בשימוש מסחר (כ-4,000 מ"ר עיקרי למסחר וכ-1,000 מ"ר שירות למסחר) וכ- 3,640 מ"ר בשימוש משרדים (כ-2,720 מ"ר עיקרי למשרדים וכ-920 מ"ר שירות למשרדים) (בסעיף זה - "המקרקעין"), בתמורה לסך של כ-5.6 מיליון ש"ח (חלק החברה). העסקה הושלמה ביוני 2024. זכויות החברה רשומות ברמ"י. לאחר אישור תצ"ר תפעל החברה לרשום את זכויותיה בטאבו. החברה פועלת לרישום זכויות החכירה במקרקעין על שמה. בנוסף הצד השלישי והחברה חתמו על הסכם שיתוף אשר מסדיר את היחסים ביניהם לרבות אופן קבלת החלטות, מימון ותשלומים בין היתר, לצורך הקמה בשלב ראשון מרכז מסחרי ומשרדים בשטח של כ- 2,750 מ"ר וכן ככל והצדדים יחליטו לבנות שטחים נוספים (ובמקרה כאמור הצד השלישי יהיה זכאי גם לדמי ניהול שנקבעו בגין תכנון ושיווק השטחים הנוספים). כמו כן, הסכם השיתוף קובע מנגנון דילול במקרה של הפרה הנוגעת לביצוע תשלומים במועד והעמדת סכומי השקעה נוספת, ומנגנונים ומגבלות בקשר לפירוק השיתוף בין הצדדים והעברת זכויותיהם.

החברה והצד השלישי התקשרו עם מוסד בנקאי להעמדת מסגרת אשראי מתחדשת בסך של כ-7.9 מיליון ש"ח. החברה שעבדה בשעבוד קבוע מדרגה ראשונה את כל זכויותיה במקרקעין לטובת המוסד הבנקאי, ובהתאם לכך נרשמה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום לטובת המוסד הבנקאי.

**מובהר כי המידע האמור לעיל לרבות בקשר עם רישום זכויות החכירה במקרקעין על שם החברה ובנית מרכז מסחרי ו/או שטחים נוספים, כולל מידע צופה פני עתיד כמשמעו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. הערכות אלו עשויות להתממש באופן שונה, לרבות באופן מהותי, או שלא להתממש כלל בן היתר, בתלות, בהתקיימות התנאים לעסקה, במתן היתרים ואישורים, במימון הנדרש וכן בגורמים חיצוניים שונים העשויים להשפיע על אופן התממשות המידע האמור ושיאנם בשליטת החברה לרבות כתוצאה מהתקיימות אחד או יותר מגורמי הסיכון החלים על החברה כאמור בסעיף 4.14 להלן.**

**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 אלה<sup>12</sup> 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- 3.18.9 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 הידועים כחלקות 17 (בחלק) ו-23 (בשלמות) בגוש 19931 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- 30 מיליון ש"ח וכי בתום ההקמה ה- NOI הצפוי שינבע לסער מהשכרת השטחים צפוי לעמוד על סך של כ- 5 מיליון ש"ח לשנה. במהלך שנת 2024 סער התקשרה עם מוסד בנקאי למימון ליווי סגור בהיקף שלא יעלה על 28.75 מיליון ש"ח להקמת הפרויקט, אשר מועד פירעון האשראי הסופי יהיה פברואר 2026 (מועד סיום הבניה הצפוי). מסגרת האשראי תהא צמודה למדד תשומות הבנייה, ותהיה ניתנת לניצול באחד או במספר סוגי אשראי. שיעור הריבית בגין ההלוואות יהיה שיעור שנתי של פריים + 0.6%. לטובת התאגיד הבנקאי הועמדו בטוחות להבטחת פירעון האשראי, ביניהן שעבוד הזכויות במקרקעין, שעבוד צף שוטף ושעבוד על זכויות הפרויקט.

כמו כן, ההתקשרות כוללת הוראות להעמדה לפירעון מיידי ובין היתר, במקרה שיחול שינוי בבעלות או בשליטה בסער, וכן במקרים בהם החברה לא תעמוד במועדים שנקבעו בקשר עם בניית הפרויקט וביצועו.

<sup>12</sup> נכון למועד הדו"ח, החברה מבצעת פעולות תכנון, פיתוח והשבחה בכ- 31 נכסים.

## ב. עפולה

החברה הינה בעלת זכויות<sup>13</sup> 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 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 ספטמבר 2024 התקבלה היתר בניה ובחודש אוקטובר 2024 החלו העבודות בשטח. תקופת ההקמה הצפויה הינה כשנתיים. כמו כן החברה מעריכה, כי העלות הצפויה להקמת המבנה כאמור (ללא עלות המקרקעין) תעמוד על סך של כ- 48 מיליון ש"ח וכי בתום ההקמה ה- NOI הצפוי שינבע מהשכרת השטחים צפוי לעמוד של כ- 4.8 מיליון ש"ח לשנה. לעניין הסכם שכירות עם דלק ישראל ראו סעיף 2.6.4 בפרק ד' לדוח התקופתי.

ביום 21 ביולי 2024 התקשרה החברה יחד עם השותף המחזיק בזכויות במקרקעין (חלק השותף - 25%) (בסעיף זה - "הלוויים"), בהסכם מימון לליווי פרויקט בנייה על המקרקעין מתאגיד בנקאי (בסעיף זה - "הסכם המימון"). בהתאם להסכם המימון יעמיד התאגיד הבנקאי מסגרת אשראי בסכום שלא יעלה על כ- 45 מיליון ש"ח (לפי 100%) צמודה למדד תשומות הבניה, אשר מועד פירעונה הסופי יהיה ביום 1 בספטמבר 2026 (מועד סיום הבניה הצפוי). ההלוואות שיועמדו יישאו ריבית בשיעור שנתי של פריים + 0.6%. לטובת התאגיד הבנקאי הועמדו בטוחות, ובין היתר שעבוד הזכויות במקרקעין (משכנתא מדרגה ראשונה מוגבלת בסך 60 מיליון ש"ח על מלוא הזכויות בפרויקט), שעבוד הזכויות בפרויקט, שעבוד ההסכם עם קבלן הביצוע ושעבוד חוזים עם שוכרי שטחים בפרויקט. ההתקשרות כוללת הוראות להעמדה לפירעון מיידי ובין היתר, במקרה שיחול שינוי שליטה בחברה, ובמקרים בהם החברה לא תעמוד במועדים שנקבעו בקשר עם בניית הפרויקט וביצועו. הלוויים פועלים להגדלת מסגרת האשראי ל-52 מיליון ש"ח.

## 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

<sup>13</sup> הזכויות רשומות ע"ש דלק ישראל וקיימת הערת אזהרה לטובת החברה.

מ"ר (בסעיף זה - "**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 (בסעיף זה - "**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 וחתימת 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 התקיימו.

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 לסיימה ביום 1.2.2028. לאחר מילוי התחייבויות תיירות בוקר על פי הסכם הפיתוח, ובכפוף לתנאים האמורים בו, ייחתם הסכם חכירה בין רמ"י לתיירות בוקר ביחס למגרש המסחרי.

תיירות בוקר הגישה בקשה להיתר בנייה לצורך הקמת מבנה במגרש המסחרי כאמור. החברה השלימה את כל התנאים להיתר הבניה אשר צפוי להתקבל עד תום הרבעון הראשון של שנת 2025. תקופת ההקמה של המבנה צפויה להימשך כשנה. החברה מעריכה כי העלות הצפויה לתיירות בוקר להקמת המבנה המסחרי (ללא עלות המקרקעין) תעמוד על סך של כ-5.5 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 הוגשה לוועדה המקומית והתקבלו הערות לפני דיון.

## **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 אמצע 2025. 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. קריית אתא

החברה (באמצעות חברת דמ"ק) הינה בעלת זכויות במקרקעין הידועים כגוש 11608 חלק מחלקות 29-30 בדרך חיפה 43, קריית אתא, בשטח של כ- 5.5 דונם (בסעיף זה: "**המקרקעין**"). המקרקעין מחולקים לשני מגרשים: מגרש תחנת תדלוק, עליו קיימת תחנת תדלוק ומגרש ריק ביעוד 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.

## ח. חיפה, שדרות הנשיא

החברה הינה בעלת זכויות במקרקעין הידועים כגוש 11686 חלקות 8 ו-11 בשדרות הנשיא 34 חיפה, בשטח של כדונם (בסעיף זה: "**המקרקעין**").

על המקרקעין קיימת תחנת דלק המושכרת לחברת דלק ישראל.

החברה הגישה תב"ע לשינוי ייעוד המקרקעין מתחנת דלק למגורים והקמת כ- 27 יחידות דיור ושטח מסחרי.

ביום 9.12.24 דנה הוועדה המקומית חיפה בתוכנית והמליצה על הפקדתה לוועדה המחוזית. ביום 11.12.24 דנה הוועדה המחוזית בתוכנית והחליטה להפקידה בתנאים. החברה פועלת להשלמת התנאים. צפי לאישור התוכנית רבעון 3, שנת 2025.

### **ט. אפיקים**

החברה (באמצעות חברת דמ"ק) הינה בעלת 50% מהזכויות בחברת א.ד. אפיקי דלק בע"מ (בסעיף זה: "**אפיקי דלק**") אשר הינה בעלת זכויות החכירה בגוש 15178 חלק מחלקה 120 בשטח של כ- 5 דונם, בכניסה לקיבוץ אפיקים (בסעיף זה: "**המקרקעין**").

על המקרקעין פועלת תחנת דלק המושכרת לחברת דלק ישראל.

אפיקי דלק הגישה בקשה להיתר בניה להקמת מרכז מסחרי, לצד תחנת הדלק, בהיקף של כ- 1,000 מ"ר. הבקשה מותנת, בין היתר, בחתימה על תוספת להסכם החכירה מול רמ"י. נכון למועד דוח זה, אין צפי לקבלת היתר הבניה.

**מובהר כי המידע לעיל בקשר עם פיתוח עתידי של חלק מהנכסים המוחזקים על ידי הקבוצה, לרבות לעניין בניית מבנים, יעוד הבניה, אישור תב"ע, קבלת היתרים, 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 ושאנם בשליטת החברה.**

## 1.2. תחום הפעילות של החברה

החברה, במישרין ובאמצעות תאגידים המוחזקים על ידה כאמור לעיל, פועלת בתחום הנדל"ן המניב בישראל המדווח כמגזר עסקי בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31.12.2024.

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-3.18.9 להלן, ביחס לנכסים בפת והמסגר, בהתאמה. ראו גם סעיפים 1.1.9 ו-1.1.10 לעיל.

נכון ליום 31.12.2023 הקבוצה החזיקה ב-1460 נכסים בשטח קרקע של כ-172 אלפי מ"ר (חלק החברה). נכון ליום 31.12.2024 ונכון למועד דו"ח זה, הקבוצה מחזיקה ב-1561 נכסים בשטח קרקע של כ-178 אלפי מ"ר (חלק החברה<sup>16</sup>). 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 בתאגידים<sup>17</sup>.

השווי ההוגן של נכסי החברה (כולל חלק החברה בנכסים המוחזקים על ידי חברות בנות וחברות כלולות) המהווים נדל"ן להשקעה ליום 31.12.2024 הינו בסך של כ-1,502 מיליוני ש"ח<sup>18</sup>, וליום 31.12.2023 בסך של כ-1,393 מיליוני ש"ח. בנוסף לחברה מלאי מקרקעין בסך של כ-163 מיליוני ש"ח ומקדמות בגין מקרקעין<sup>19</sup> בסך של כ-78 מיליוני ש"ח ליום 31.12.2024 ומלאי מקרקעין בסך של כ-152 מיליוני ש"ח ליום 31.12.2023. שווי הנדל"ן הכולל (נדל"ן להשקעה בתוספת מלאי מקרקעין ומקדמות בגין מקרקעין) עומד על סך של כ-1,742 מיליוני ש"ח<sup>20</sup> (חלק

<sup>14</sup> לא כולל נכס אשר לגביו החברה התקשרה בהסכם לרכישת הזכויות (שדה נחום) ואשר טרם התקיימו התנאים המתלים או טרם הושלמה רכישתו נכון ליום 31.12.23. היתרה כוללת קרקעות.

<sup>15</sup> לא כולל נכסים אשר לגביהם החברה התקשרה בהסכמים לרכישת הזכויות (שדה נחום וקריית גת) ואשר טרם התקיימו התנאים המתלים או טרם הושלמה רכישתו נכון ליום 31.12.24 וכן לא כולל נכס אשר עסקה לרכישתו נחתמה באוגוסט 2024 ואשר טרם התקיימו התנאים המתלים. היתרה כוללת נכס שהחברה רכשה 50% נוספים ממנו בדצמבר 2024 וכן כולל קרקעות.

<sup>16</sup> שטח הקרקע הכולל (100%) הינו כ-233 אלפי מ"ר.

<sup>17</sup> יובהר כי נכון למועד הדו"ח טרם נרשמו על שם החברה בלשכת רישום המקרקעין זכויותיה במרבית הנכסים המוחזקים על ידה כאמור בסעיף 1.1.4 לעיל.

<sup>18</sup> מתוך הסך הנ"ל סך של כ-1,120 מיליוני ש"ח הוערכו בגישת ההכנסה (היוון תזרימי מזומנים - DCF), כאשר 989 מיליוני ש"ח הינם מתוך נכסי החברה והיתרה מהווה את חלק החברה מתוך נכסי נדל"ן להשקעה בחברות כלולות. לפרטים נוספים ראו ביאור 5 לדוחות הכספיים.

<sup>19</sup> מקדמות בגין מקרקעין כוללות בעיקר מקדמות ששולמו בגין הנכס בכפר יונה, הזכויות בגין הנכס בכפר יונה משועבדות אף הן. <sup>20</sup> יצוין כי סך של כ-460 מיליוני ש"ח (חלק החברה) הינו בגין נכסי מקרקעין משועבדים (הכולל את מלוא מלאי המקרקעין) וסך של כ-1,282 מיליוני ש"ח (חלק החברה) הינו בגין נכסי מקרקעין שאינם משועבדים נכון ליום 31.12.24.

החברה) נכון ליום 31.12.2024, ועל סך של כ- 1,545 מיליוני ש"ח<sup>21</sup> (חלק החברה) נכון ליום 31.12.2023. שיעור התפוסה בנכסי החברה ליום 31.12.2023 עמד על 98% וליום 31.12.2024 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 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'.

## 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 עיקרו 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 מלא<sup>22</sup> ("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

<sup>21</sup> יצוין כי סך של כ- 332 מיליוני ש"ח (חלק החברה) הינו בגין נכסי מקרקעין משועבדים (הכולל את מלוא מלאי המקרקעין) וסך של כ- 1,213 מיליוני ש"ח (חלק החברה) הינו בגין נכסי מקרקעין שאינם משועבדים נכון ליום 31.12.23.  
<sup>22</sup> לא כולל מניות נוספות שיוקצו לרגנאר ככל שיוקצו על פי הסכם ההשקעה.

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 מבניהם), 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 - "**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**") 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 (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 ויונפקו 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 4.9.5 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 4.9.4 להלן.

בהתאם להסכמות עם משקיע בנוגע לחלוקת דיבידנד כאמור בסעיף 4.9.5 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 יאוחר 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

א. 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 העניין) 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 שגיא! מקור ההפניה לא נמצא. 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 שכל ומתקיים סימן האזהרה כאמור בסעיף 10(ב)(14)(א)(4) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"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 לפירעון 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.

- ב. בנוסף החברה התחייבה כלפי תאגיד בנקאי בהתחייבויות שונות בקשר עם הלוואה שהועמדה לחברה ובין היתר מגבלות על חלוקה וכאמור בסעיף 4.3.4 ב' להלן (בדומה למגבלות החלוקה בחברה שהתחייבה החברה כלפי מחזיקי האג"ח ובהתאמות להתחייבויות לתאגיד הבנקאי).
- ג. כמו כן, ראו גם סעיף 4.9.4 לעיל בעניין התחייבויות במסגרת הסכמי בעלי מניות.

### **1.4.3 דיבידנדים במזומן**

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.

### **1.4.4 יתרת רווחים ראויים לחלוקה**

בהתאם להוראות סעיף 302 לחוק החברות, נכון ליום 31.12.2023, הרווחים הראויים לחלוקה של החברה הם בסך של כ- 261,784 אלפי ש"ח נכון ליום 31.12.2024, הרווחים הראויים לחלוקה של החברה בהתאם לסעיף 302 לחוק החברות, הם בסך של כ- 328,003 אלפי ש"ח.



## מידע אחר חלק שני

### 2.1 מידע כספי לגבי פעילות החברה

להלן נתונים מתוך דוחות כספיים מאוחדים לתקופות של שנה שהסתיימו ביום 31.12.2024, 31.12.2023 ו-31.12.2022:

לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31.12.2022 (אלפי ש"ח)	לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31.12.2023 (אלפי ש"ח)	לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31.12.2024 (אלפי ש"ח)	
49,210	52,975	55,282	הכנסות משכ"ד
51,353	55,767	58,188	סך הכנסות
1,113	957	659	עלויות קבועות המיוחסות לתחום הפעילות
-	-	-	עלויות משתנות המיוחסות לתחום הפעילות
123,497	132,544	120,182	רווח מפעולות רגילות המיוחס לבעלים של החברה האם
262	(137)	(264)	רווח (הפסד) מפעולות רגילות המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה
1,444,436	1,702,840	1,864,374	סך הנכסים
757,993	933,636	1,028,758	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 2023 ו-2024 המשק חווה עליה בשיעור האינפלציה כתוצאה מאירועים כלכליים וגאו-פוליטיים. שיעור האינפלציה לשנת 2024 היה 3.2% לעומת שיעור האינפלציה של 3% בשנת 2023. בינואר 2025 פרסם בנק ישראל "התחזית המקרו-כלכלית של חטיבת המחקר"<sup>23</sup>, וכן התייחסות למצב המשק תחת מלחמת "חרבות ברזל".

על-פי פרסום הלמ"ס התוצר צמח בשנת 2024 בשיעור של 1.0%<sup>24</sup> ועל פי התרחיש הבסיסי של תחזית בנק ישראל, ההערכה היא כי התוצר הוא צפוי לצמוח בשנת 2025 ב-4.0% וב-2026 ב-4.5%. שיעור האינפלציה בארבעת הרבעונים הקרובים (המסתיימים ברבעון הרביעי של שנת 2025) צפוי לעמוד על 2.6% ושיעור האינפלציה במהלך שנת 2026 על 2.3%. התחזית גובשה תחת ההנחה שההשפעה הכלכלית הישירה של המלחמה תימשך עד סוף הרבעון הראשון של 2025.

התחזית גובשה תחת ההנחה שההשפעה הכלכלית הישירה של המלחמה תימשך עד סוף הרבעון הראשון של 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 4.75%. במהלך המחצית השנייה של 2023 הותיר בנק ישראל את הריבית ללא שינוי ברמה מרסנת של 4.75%. בינואר 2024, החליטה הוועדה המונוטרית להפחית את הריבית

<sup>23</sup> [/https://www.boi.org.il/publications/pressreleases/6-1-25](https://www.boi.org.il/publications/pressreleases/6-1-25)

<sup>24</sup> [https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/DocLib/2025/054/08\\_25\\_054b.pdf](https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/DocLib/2025/054/08_25_054b.pdf)

ב-0.25 נקודת אחוז, ל-4.5%. בהחלטת הריבית בחודש ינואר 2025 החליטה הוועדה להשאיר את הריבית על כנה. על-פי תחזית בנק ישראל הריבית במשק הצפויה לעמוד על 4.0%-4.25% בתום שנת 2025<sup>25</sup>.

## דירוג האשראי של מדינת ישראל

במהלך שנת 2024 הורידו חברות הדירוג הבינלאומיות את דירוג האשראי של מדינת ישראל באופן הבא: על רמה של **A** ע"י **Fitch** לצד הורדת אופק הדירוג מ"יציבה" ל"שלילית", הדירוג של **A-** ע"י **S&P** לצד הורדת אופק הדירוג מ"יציבה" ל"שלילית" והורדת הדירוג ל-**BAA1** ע"י **Moody's**<sup>26</sup> לצד הורדת אופק הדירוג מ"חיובית" ל"שלילית" וזאת תוך ציון חששן מהשפעת מלחמת "חרבות ברזל" בעזה וסיכונים להרחבת המערכה לזירות אחרות על דירוג האשראי של מדינת ישראל.

## מצב המשק הישראלי

על רקע מלחמת חרבות ברזל עלה הגירעון התקציבי של מדינת ישראל והסתכם ב-6.9% תוצר בשנת 2024, לעומת גירעון תקציבי של 4.2% תוצר בשנת 2023. בנק ישראל צופה כי הגרעון התקציבי המעודכן לשנת 2025 צפוי לעמוד על 4.7% תוצר וצפי עלייה ביחס חוב-תוצר לכ-69%<sup>27</sup> משיעור של 60% ערב המלחמה. על-פי פרסומי הלמ"ס התוצר עלה ב-1% בשנת 2024 והערכת בנק ישראל כי התוצר צפוי לצמוח ב-4.0% בשנת 2025 וב-4.5% בשנת 2026.

בנק ישראל ציין כי אי הודאות בתקופה הנוכחית עודנה גבוהה יחסית לרגיל וכי התרחיש הבסיסי של התחזית מבוסס על הנחה שההשפעה הכלכלית הישירה של המלחמה תימשך אל תוך תחילת שנת 2025. למרות זאת ההתפתחויות הגיאו-פוליטיות מאז פרסום תחזית אוקטובר, הביאו להתמתנות משמעותית בהסתברות להתממשותם של תרחישים חמורים יותר מאלה שמגולמים בתרחיש הבסיסי. בתחום הפיסקאלי ציין בנק ישראל כי אישור הצעת התקציב ל-2025 בממשלה תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות וחקיקת תיקוני המיסוי, לצד צמצום האי-ודאות הגיאו-פוליטית, מקטינים במידה ניכרת את ההסתברות להתבדרות הגירעון ויחס החוב לתוצר. כתוצאה מכך החשש מעלייה נוספת בפרמיית הסיכון של ישראל בטווח הבינוני ולפיחות משמעותי בשקל במונחי שער החליפין הנומינלי אפקטיבי, פחת ולכן הסיכונים כלפי מטה לתחזית הצמיחה וכלפי מעלה לאינפלציה ולריבית פחתו אף הם.

בנוסף לכך המשך מהלכי "הרפורמה המשפטית" המקודמים על-ידי ממשלת ישראל והמשך המחאה החברתית נגדם משפיעים על אי-הודאות במשק.

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

<sup>25</sup> [/https://www.boi.org.il/publications/pressreleases/6-1-25](https://www.boi.org.il/publications/pressreleases/6-1-25)

<sup>26</sup> <https://ratings.moody's.com/ratings-news/429502>

<sup>27</sup> [https://www.gov.il/he/pages/press\\_21012025](https://www.gov.il/he/pages/press_21012025)

כלכלית במשק ותוצאותיה עלול להוביל להקטנת הביקוש ולהרעה באיתנות הפיננסית של השוכרים. מנגד, בהינתן הערכות כי החלק המשמעותי של המלחמה הסתיים, ולאורך המלחמה נראה כי למעט נקודות קיצון תחום הנדל"ן המניב התנהל ביציבות.

### 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 להלן) על עלות גיוס אשראי חדש ועלות מחזור חוב של אשראי קיים.

נכון ליום 31.12.2024 מרבית האשראי של החברה במאוחד, בסך של כ-680 מיליוני ש"ח (קרן) הינו צמוד למדד והלוואות נוספות בסך של כ-200 מיליוני ש"ח (קרן) (המגובות בשעבוד נכסי נדל"ן) הינן על בסיס הפריים.

בהנחה שריבית הפריים הנוכחית (6%) תישאר ללא שינוי והיקף ותנאי ההלוואות על בסיס הפריים יעמוד ללא שינוי על סך כ-200 מיליוני ש"ח, יעמדו הוצאות המימון של החברה בגין הלוואות אלה על בסיס הפריים לתקופה של שנה החל מתחילת שנת 2025 על היקף של כ-12.5 מיליוני ש"ח (לא כולל היוון הוצאות מימון למלאי מקרקעין ולנדל"ן להשקעה). 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-2 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 וְאו 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 מידי מיום 7 באוגוסט 2023 (אסמכתה מס' 073084-01-2023), המובא על דרך ההפניה. בנוסף במהלך חודש ספטמבר 2024, נטלה החברה הלוואה לזמן ארוך מתאגיד בנקאי בסך של 50 מיליון ש"ח, נושאת ריבית שנתית בשיעור של 3.9%, כאשר קרן וריבית צמודות למדד המחירים לצרכן. לפרטים נוספים ראו דו"ח מידי מיום 16 בספטמבר 2024 (אסמכתה מס' 603495-01-2024).

לאור סך היקף האשראי צמוד מדד נכון ליום 31.12.2024 (קרי, אשראי צמוד מדד בסך של כ- 680 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- 26.9 מיליון ש"ח וכל עליה של 1% באינפלציה השנתית תגדיל את הוצאות המימון השנתיות בגין אשראי צמוד מדד בכ- 8 מיליון ש"ח. עליית המדד במהלך שנת 2024 הסתכמה ב- 3.43%.

## 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. בעקבות המתקפה הכריזה ממשלת ישראל על מלחמת "חרבות ברזל", גייסה חיילי מילואים בהיקף רחב והחלה במתקפה על עזה. בשנת 2024 חלה הסלמה משמעותית בזירות שונות כולל הרחבת הלחימה לגבולה הצפוני של מדינת ישראל אל מול ארגון הטרור חיזבאללה. בחודש נובמבר 2024 נכנס לתוקפו הסכם הפסקת אש זמני אשר נועד לעצור את הלחימה בחזית הצפונית. בחודש ינואר 2025 נכנס לתוקפו הסכם הפסקת אש זמני בחזית הדרומית. נכון למועד הדוח, הפסקות האש עומדות בעינן.

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 המצב הביטחוני השפיע גם על דירוג האשראי של מדינת ישראל כאמור לעיל.

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, לאור המלחמה נגרם מחסור בכוח אדם אצל קבלני הבניה, דבר אשר עשוי להשפיע על עלויות הבניה של החברה ולוחות הזמנים בפרויקטים בהם מתוכננות פעולות ייזום ו/או השבחה, אך נכון למועד הדוח ההשלכות הכספיות שלהם אינן מהותיות. נכון למועד הדוח הפעילות במתחמי החברה מתנהלת כסדרה.

עיקר השפעת המלחמה על הכנסות החברה נבעה בעיקרה מירידה שאינה משמעותית בצריכת הדלקים ובמכירות בחנויות הנוחות ובשטחים המסחריים

במתחמי התדלוק. הקיטון כאמור השפיע באופן זניח על תוספות לפדיון וכן על תחנות שמשלמות שכ"ד בהתאם לפדיון.

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'). 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- 115 מיליון ש"ח וכן בנכסי נדל"ן לא משועבדים בשווי של כ- 1.28 מיליארד ש"ח.

על אף האמור ונכון למועד זה, לא ניתן לצפות את משך הסדרי הפסקות האש כאמור לעיל, והאם המלחמה תחודש, לאיזו תקופה והאם תתרחב לגזרות נוספות. ככל שהמלחמה תחודש ו/או תתרחב 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 של המלחמה והמצב הביטחוני 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 ושנת 2024 היו שנים מאתגרות ומורכבות במשק הישראלי. במהלך שנת 2023 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.

ב-7 לאוקטובר 2023 החלה מלחמת "חרבות הברזל" שיצרה טלטלה במשק הישראלי והעמיקה את אי-הודאות, הן לעסקים ומשקיעים הישראליים ולמשקיעים מחוצה לה. הגידול בהוצאות הביטחון של המדינה הביא לכך שההוצאה הממשלתית עלתה בצורה משמעותית, חלה האטה במשק והגירעון הממשלתי גדל כפי שתואר.

למרות שאי-הודאות עודנה גבוהה עם החלת הסכמי הפסקת אש, בגזרה הצפונית ובדרומית, נראה כי המשק חוזר לפסי צמיחה.

#### 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.

בשנת 2024 חלה התייצבות ואף חזרה לשגרה בתחום הנדל"ן המניב בישראל, בין היתר לאור שיעור הריבית היציב, וזאת על אף המשך הלחימה בצפון ובדרום.

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.

#### 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. כמו כן, לאור מלחמת חרבות ברזל ומגבלות כוח האדם בענף הבנייה, קיימת עליית מחירי עבודות קבלני ביצוע.

#### 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. לעניין השפעות האינפלציה על החברה ראו סעיף 2.2.1 לעיל.

בשנת 2024, עלה סל הוצאות השיווק לבנזין ("מרווח השיווק") בשיעור של כ- 3.6%, לעומת שנת 2023, בה עלה מרווח השיווק ב- 2.5%<sup>28</sup> נכון למועד פרסום הדו"ח לא עודכן מרווח השיווק מיום 31 בדצמבר 2024.

בשנת 2024, עלה מדד המחירים לצרכן בשיעור של כ- 3.43%, לעומת שנת 2023, בה עלה מדד המחירים לצרכן ב- 3.34%<sup>29</sup>.

נכון למועד פרסום הדו"ח עלה מדד המחירים לצרכן בשיעור של כ- 0.29% מיום 31 בדצמבר 2024.

<sup>28</sup> [https://www.gov.il/he/Departments/general/marketing\\_gap](https://www.gov.il/he/Departments/general/marketing_gap)  
<sup>29</sup> מבוסס בין היתר על פרסומי בנק ישראל, בכתובת: [www.boi.org.il](http://www.boi.org.il)

## 2.2.7 שינויים בצריכת הדלק

מחירי הדלקים<sup>30</sup> 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. למרות הגידול שחל במכירות הרכבים החשמליים, סך הרכבים המונעים ע"י דלקים גדל בשנים האחרונות וחלקם של הרכבים החשמליים מסך הרכבים עודנו נמוך. לפיכך, החברה אינה צופה השפעה מהותית על הכנסותיה לטווח הקצר-בינוני.

## 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 בביקוח הממונה על התחרות. לפרטים נוספים ראה סעיף 4.8.8 להלן.

<sup>30</sup> 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 תזקיית 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 להשקעה בישראל

## 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 אחת ושטחי המסחר הנוספים מושכרים לצדדים שלישיים. לפרטים אודות מערכת היחסים המסחרית בין החברה לדלק ישראל ראו תקנה 22 בפרק ד'.

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 כוח אדם, פונקציונאליות ויעילות בתכנון ובצורת הבניה.

פעילותה של החברה אשר ממוקדת בהשכרת מתחמי תדלוק מושפעת גם מכוח הקנייה הפוטנציאלי הנגזר 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 מהאוכלוסייה 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 1.1.10 ו- 1.2 לעיל. כחלק מפעילות ההשבחה החברה פועלת במספר נכסים לשינוי ייעוד המקרקעין לשימושים אשר כוללים שימושי מגורים.

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 2.4 בתקנה 22 בפרק ד', בתמורה ל- 50% מהתקבולים שיתקבלו מחברת החשמל בגין החשמל המיוצר במתקן. הכנסות החברה בשנת 2024 מהמתקנים הסולאריים הסתכמו בסך של כ- 335 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים ראה ביאור 21(א)(12) לדוחות הכספיים.

### **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**

בשנת 2024 חלה התייצבות ואף חזרה לשגרה בתחום הנדל"ן המניב בישראל, בין היתר לאור שיעור הריבית היציב, וזאת על אף המשך הלחימה בצפון ובדרום. 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. למרות הגידול שחל במכירות הרכבים החשמליים, סך הרכבים המונעים ע"י דלקים גדל בשנים האחרונות וחלקם של הרכבים החשמליים מסך הרכבים עודנו נמוך. לפיכך החברה אינה צופה השפעה מהותית על הכנסותיה לטווח הקצר-בינוני.

**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 ותנועה נרחבת של לקוחות;
- 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; הידע והניסיון של הנהלת החברה בהשבחה, פיתוח ושיווק 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 4.8.8 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 3.18.9 להלן. החברה מקימה בימים אלה מרכזים מסחריים, חלקם כחלק ממתחמי תדלוק, וחלקם באופן עצמאי.

### **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 נוספים<sup>31</sup> 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'.

### **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.

<sup>31</sup> 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 1.1.2 לעיל.

### **3.1.15. השלכות דיני המס החלים 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.

## 3.2. תמצית התוצאות

להלן תמצית תוצאות תחום הפעילות (מתוך דוחות כספיים מאוחדים של החברה) לתקופות של שנה שהסתיימו ביום 31.12.2022, 31.12.2023 ו-31.12.2024:

לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 (באלפי ש"ח)	לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 (באלפי ש"ח)	לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (באלפי ש"ח)	
51,353	55,767	58,188	סך הכנסות הפעילות (במאחד)
69,572	72,222	64,179	רווחים משערוכים (מאחד)
123,497	132,544	120,446	רווחי הפעילות (מאחד)
46,402 <sup>33</sup>	51,923 <sup>33</sup>	57,529	NOI מנכסים זהים (Same Property NOI) (מאחד) <sup>32</sup>
46,402 <sup>33</sup>	51,923 <sup>33</sup>	57,369	NOI מנכסים זהים (חלק התאגיד) <sup>32</sup> (Same Property NOI)
50,240	54,810	57,529	סה"כ NOI (במאחד) <sup>32</sup>
50,121	54,663	57,369	סה"כ NOI (חלק התאגיד) <sup>32</sup>

<sup>32</sup> ה- NOI כולל הכנסות מדמי ניהול מחברות כלולות בסך של כ- 2.9 מיליוני ש"ח בשנת 2024, של כ- 2.8 מיליוני ש"ח בשנת 2023 ובסך של כ- 2.2 מיליוני ש"ח בשנת 2022.  
<sup>33</sup> NOI במאחד משכירות ודמי ניהול משוכרים בנכסים למעט חברות שהיו 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 31.12.2022	לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2023	לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2024	פרמטרים מאקרו כלכליים
1,763,806	1,868,013	2,006,624	תוצר מקומי גולמי (במיליוני ש"ח) (1)
185	191	201	תוצר לנפש (באלפי ש"ח) (1)
6.5%	2.0%	1.0%	שיעור צמיחה בתוצר מקומי (1)
4.4%	-0.1%	0.3%-	שיעור צמיחה בתוצר לנפש (1)
5.3%	3.0%	3.2%	שיעור אינפלציה (1)
-AA/Stable	-AA/Negative	A/Negative	דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך (דירוג בינלאומי של חברת S&P) (2)
3.5190	3.6270	3.6470	שער חליפין של השקל לעומת הדולר ליום האחרון של השנה מטבע מקומי לעומת דולר ארה"ב ליום האחרון בתקופה

(1) בהתאם לפרסומי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה מתוך אתר האינטרנט <https://www.cbs.gov.il>

(2) מתוך פרסומי הדירוג של חברת S&P.

### 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 משרדים<sup>34</sup>. לאור העובדה שכל אחד מהשימושים הנלווים כאמור מהווים פחות מ- 5% מסך הכנסות הקבוצה (כולל חלק יחסי של החברה בחברות כלולות), 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.

<sup>34</sup> יצוין כי לחברה נכס מהותי ברחוב המסגר אשר עיקר השימוש בו נכון למועד הדוח הינו משרדים. לפרטים ראו סעיף 3.18.9 להלן.

## 3.5 שטחי מבנים מניבים

**3.5.1** שטחי נדל"ן מניב של הקבוצה אשר עיקרם בשימוש של תחנות תדלוק ליום 31.12.2024 במאוחד (כולל חברות כלולות (100%)) הינם בהיקף כולל של כ- 45,184 מ"ר<sup>35</sup>, חלקה של החברה הינו כ- 34,131 מ"ר המהווה כ-76% מסך שטח הנכסים במאוחד (כולל חברות כלולות (100%)) כאמור.

**3.5.2** 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"ר<sup>36</sup>, חלקה של החברה הינו כ- 33,061 מ"ר המהווה כ-73% מסך שטח הנכסים במאוחד (כולל חברות כלולות (100%)) כאמור.

## 3.6 שווי הוגן מבנים מניבים<sup>37</sup>

ליום 31.12.2023 (במיליוני ש"ח)	ליום 31.12.2024 (במיליוני ש"ח)	
1,221.4	1,312	שווי הוגן <sup>38</sup> נכסים המניבים
2.6	10	שווי הוגן קרקעות הפנויות
1,224.0	1,322	סה"כ השווי הוגן של נכסי נדל"ן מניב של הקבוצה במאוחד
1,222.0	1,320	סה"כ השווי הוגן של נכסי נדל"ן מניב של הקבוצה חלק התאגיד
1,393	1,502	שווי הוגן של נכסי הנדל"ן המניב במאוחד בתוספת חלקה של החברה בחברות כלולות
87.9%	88.1%	אחוז שווי נכסים במאוחד מסך כל שווי הנכסים הכולל שווי כלולות

## 3.7 NOI

**3.7.1** ה-NOI של נכסי נדל"ן מניב של הקבוצה (לא כולל בגין דמי ניהול) לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2024 בדוח המאוחד הינו בסך של כ- 54,648 אלפי ש"ח, המהווה כ-

<sup>35</sup> כולל שטחים פנויים במתחמי התדלוק שמושכרים לצדדים שלישיים לשימוש של מכירת רכבים בשטח של כ- 4,700 מ"ר שחלק החברה הינו כ- 3,080 מ"ר.

<sup>36</sup> כולל שטחים פנויים במתחמי התדלוק שהושכרו לצדדים שלישיים לשימוש של מכירת רכבים בשטח של כ- 4,700 מ"ר שחלק החברה הינו כ- 3,080 מ"ר.

<sup>37</sup> בנוסף לנתונים הכלולים בטבלה מטה, לחברה מקדמות ע"ח נדל"ן להשקעה בסך של כ- 78 מיליון ש"ח המהווה בעיקר תשלום עבור רכישת נכס בחודש דצמבר 2024 בכפר יונה (ראו סעיף 1.1.9 א' לעיל).

<sup>38</sup> מתוך השווי הוגן ליום 31.12.2024 סך של כ- 1,120 מיליוני ש"ח הוערכו בגישת ההכנסה (היוון תזרימי מזומנים - DCF), כאשר 989 מיליוני ש"ח הינם מתוך נכסי החברה והיתרה מהווה את חלק החברה מתוך נכסי נדל"ן להשקעה בחברות כלולות. לפרטים נוספים ראו ביאור 5 לדוחות הכספיים.

95% מסך כל NOI של הנכסים. בנוסף, חלק החברה ב-NOI של החברות הכלולות הינו כ- 9,882 אלפי ש"ח.

**.3.7.2** ה-NOI של נכסי נדל"ן מניב של הקבוצה (לא כולל בגין דמי ניהול) לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2023 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.

**.3.7.3** 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.

## **.3.8 רווחי והפסדי שיערוך**

- .3.8.1** רווחי שיערוך של הקבוצה לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2024 במאוחד, בגין שיערוך נכסי נדל"ן להשקעה הינם בסך של כ- 64,179 אלפי ש"ח.
- .3.8.2** רווחי שיערוך של הקבוצה לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2023 במאוחד, בגין שיערוך נכסי נדל"ן להשקעה הינם בסך של כ- 72,222 אלפי ש"ח.
- .3.8.3** רווחי שיערוך של הקבוצה לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2022 במאוחד, בגין שיערוך נכסי נדל"ן להשקעה הינם בסך של כ- 69,572 אלפי ש"ח.

## **.3.9 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 31.12.2024 הינם כ- 199 ש"ח למ"ר בנוי לחודש<sup>39</sup>. עיקר העלייה בדמי השכירות הממוצעים בתקופה הנ"ל ביחס לשנת 2023 (כאמור להלן) נובעת מעליית המדד.
- .3.9.3** דמי שכירות ממוצעים למ"ר לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2023 הינם כ- 189 ש"ח למ"ר בנוי לחודש לעומת דמי שכירות ממוצעים למ"ר לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2022 שהיו כ- 191 ש"ח למ"ר בנוי לחודש. הירידה בדמי השכירות הממוצעים בתקופה הנ"ל ביחס לשנת 2022 נובעת בעיקרה מהשכרת שטחים במהלך שנת 2023 לשימוש מכונות רחיצה שהמחיר למ"ר בגינם נמוך מאוד.

<sup>39</sup> 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 31.12.2024 עומדים על שיעור של כ- 98%.

**3.10.2.** 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%.

## **3.11. מספר המבנים המניבים**

**3.11.1.** סך מספר נכסי הנדל"ן המניב של הקבוצה ליום 31.12.2024 עומד על 57 מבנים מניבים (האמור לעיל לא כולל שתי קרקעות, שתי תחנות דלק אשר בבעלות החברה המוחכרות לטווח ארוך לצדדים שלישיים וכן נכס אשר החברה חתמה על הסכם לרכישתו ביום 29 ביולי 2024 (אשר העסקה טרם הושלמה ליום 31.12.2024)).

**3.11.2.** סך מספר נכסי הנדל"ן המניב של הקבוצה ליום 31.12.2023 עמד על 57 מבנים מניבים (לא כולל קרקע אחת ושתי תחנות דלק אשר בבעלות החברה המוחכרות לטווח ארוך לצדדים שלישיים).

## **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 31.12.2024 עומד על כ- 6.12%<sup>40</sup>. שיעורי התשואה הממוצעים של נכסי הנדל"ן המניב המצוי בחברות כלולות הינם כ- 6.21%.

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

<sup>40</sup> 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	
3,459	4	1,400	15,860	4,450	10	1,400	15,748	Q1
410	4	1,400	15,503	510	5	1,400	15,200	Q2
429	4	1,400	15,372	597	7	1,400	15,049	Q3
3,022	14	1,400	15,235	8,441	22	1,407	14,886	Q4
945	12	5,328	58,991	4,569	30	1,833	54,122	2025
1,493	7	5,130	55,681	3,186	12	1,249	47,235	2026
2,088	12	4,730	53,620	1,039	3	520	43,127	2027
22,606	92	40,758	368,733	11,660	60	8,982	296,638	2028
22,606	92	40,758	368,733	11,660	60	8,982	296,638	2029 ואילך
<b>34,452</b>	<b>149</b>	<b>61,546</b>	<b>598,995</b>	<b>34,452</b>	<b>149</b>	<b>18,191</b>	<b>502,005</b>	<b>סך הכל</b>

- (1) התחשיב נערך בהתאם לנתוני שכר הדירה ומשך תקופת השכירות נכון ליום 31.12.24.
- (2) התחשיב נערך בהתאם לשכר דירה מייצג בהתאם לסוף שנת 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 עליות שכר דירה בגין הצמדות, עליית שכר דירה בעת מימוש אופציות (באם קיימות) וכן התחשבות עם דלק ישראל.
- (5) לא הובאו בחשבון הכנסות בגין חוזים חתומים אשר נכון ליום 31.12.24 הנכסים בגינם אינם מוכנים לאכלוס.
- (6) נכון ליום 31.12.2024 תקופה השכירות הממוצעת המשוקללת של כלל הסכמי השכירות בהנחת אי מימוש תקופת האופציות של השוכרים הינה כ- 7 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 שנתית 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 31.12.2024		
לחברה תלות בדלק ישראל כשוכרת מהותית ראו להלן וכן סעיף 4.14.3'א' להלן ותקנה 22 בפרק ד' לדוח התקופתי	ראה תקנה 22 בפרק ד'	אין	דלק וקמעונאות	ראה תקנה 22 בפרק ד'	75.6%	כ- 44.0 מיליון ש"ח + חלק החברה בהכנסות חברות כלולות מהשוכר - כ- 7.4 מיליון ש"ח	מתחמי תדלוק וחנויות 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 4.14.3'א' 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 דין<sup>41</sup>. לפרטים אודות הסכמי השכירות בין דלק ישראל והחברה והסכם ההתחשבות ראו תקנה 22 בפרק ד'.

<sup>41</sup> 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.

**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 השכירות שבקבוצה א' כאמור בתקנה 22 בפרק ד' ("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 1.8 בתקנה 22 לפרק ד'.

### 3.15. קרקעות להשקעה - גילוי מצרפי

משתנים	ליום 31.12.2024 (באלפי ש"ח)	ליום 31.12.2023 (באלפי ש"ח)
הסכום שבו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים בתום התקופה (מאוחד)	4210,400	422,600
סך הכל שטח הקרקעות בתום התקופה (באלפי מ"ר)	21	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 (בחלק החברה 60%) הינו כ- 8,520 אלפי ש"ח, ואשר הושכרה החל מיום 1.1.2023 למטרת אחסון.

### 3.16. זכויות בנייה בלתי מנוצלות

נכון ליום 31.12.2024 חלק החברה בשווי זכויות הבניה הבלתי מנוצלות (מאוחד וכלולות) הינו כ- 225,400 אלפי ש"ח.

### 3.17. רכישת ומכירת נכסים - גילוי מצרפי

משתנים (באלפי ש"ח או במ"ר)	לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2024	לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2023	לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2022
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	1
	עלות נכסים שנרכשו בשנה (מאוחד)	5,600	2,000
	NOI מייצג של נכסים	- <sup>43</sup>	-

<sup>42</sup> הקרקע רשומה בסעיף נדל"ן להשקעה בדוחות הכספיים.  
<sup>43</sup> מהווה קרקע ועל כן אין NOI מייצג.

לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2022	לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2023	לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2024	משתנים (באלפי ש"ח או במ"ר)
		-	שנרכשו (מאוחד)
כ- 2,080	-	- 19,255 (**)	שטח קרקע של נכסים שנרכשו בשנה (מאוחד)

(\*) לא כולל רכישת מניות ו/או הקצאת מניות של חברות נכס שונות ולא כולל רכישת מניות נוספות בחברות כלולות, אשר נרכשו במהלך השנים. לא כולל רכישת הנכס בכפר יונה שרכישתו טרם הושלמה, רכישת המחצית השנייה של הנכס במסמיה, וכן לא כולל עסקת אופציה בקשר עם נכס בקרית גת.

(\*\*) מייצג מ"ר של קרקע שנרכשה.

### נכסים מהותיים

החברה בחנה את הנכסים המהותיים שלה על בסיס טיוטת תקנות עדכנית לעיגון הוראות הגילוי ביחס לפעילות נדל"ן להשקעה ("טיוטת התקנות"), כאשר במבחן ההכנסות לא הובאו בחשבון זיכויים בגין התחשבות עם דלק ישראל. נכון ליום 31 בדצמבר 2024 לחברה אין נכסים אשר מהווים נכסים מהותיים מאוד, בהתאם לבחינה הנ"ל.

## 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 הערכה 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
31.12.2024		זכויות הבניה הוערכו בגישת החילוץ לפי שווי למ"ר בנוי מגורים של 33.8-37 אלפי ש"ח, דמי שכירות למסחר של כ-150 ש"ח למ"ר ולמשרדים של כ-70 ש"ח למ"ר, בתשואה 6.75% ובניכוי רווח יזמי, עלויות הקמה ודחיה.	גישת החילוץ	פרידמן קפלנר שימקביץ דוד ושות' שמאי החל משנת 2005	322	100%	1,585	68%	13.28% (***)	(***)	(***)	3,162	3,162	163,255 (*)	163,255 (*)
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 6.75% ובניכוי רווח יזמי, עלויות הקמה ודחיה.	גישת החילוץ	ברק פרידמן קפלנר שימקביץ דוד 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	היוון הכנסות + הגישת השוואה	ברק פרידמן קפלנר שימקביץ דוד 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 (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)	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	נתונים נוספים אודות הערכת השווי וההנחות שבבסיסה הנחות נוספות בבסיס ההערכה - [Cap Rate/שיעור היוון]; [מספר נכסי השוואה, מחיר ממוצע למ"ר של נכסי השוואה]
														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 הדירקטוריון לשנת 2022 (כפי שפורסם במסגרת תיקון תשקיף להשלמה הנפקה ראשונה לציבור ותשקיף מדף, ראו דיווח מיידיו מיום 18 במאי 2023, מספר אסמכתה: 045625-01-2023, המובא על דרך ההפניה).

(\*) השווי מהווה שווי 100% של הנדל"ן להשקעה בסך 31,410 אלפי ש"ח ושל המלאי מקרקעין בסך של כ- 131,845 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 174,000 אלפי ש"ח (100%).

(\*\*) 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%).

(\*\*\*\*) 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)<sup>44</sup>, 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 בצירוף מע"מ, תמורת "שדרוג של הזכויות הנרכשות" לזכויות בעלות במקרקעין. כמו כן, המקרקעין כפופים לזיקת הנאה וחלקם מצויים בתחום אתר עתיקות.

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 2.6.3 בתקנה 22 בפרק ד'.

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. בחודש אפריל 2024 הופקדה התוכנית להתנגדויות. לתוכנית הוגשו התנגדויות. בחודש ספטמבר 2024 דנה הוועדה המחוזית בהתנגדויות. טרם התקבלה החלטה בהתנגדויות.

(ב) למימון העסקה קיבלה החברה ואזורים מסגרות אשראי מתאגיד פיננסי (בסעיף זה - "התאגיד הפיננסי"). ביום 30.6.2024 חתמו החברה ואזורים על מסמכי מימון, שעיקרם העמדת ההלוואה מחדש לתקופה שמיום 30.6.2024 ועד למועד הפירעון ביום 30.7.2025 (חלף יום 11.10.2024) בשיעור ריבית שנתית שיעמוד על ריבית הפריים בתוספת 0.45%. במהלך חודש ספטמבר 2024 עודכנו תנאי המימון, כך שההלוואה הועמדה מחדש לתקופה שמיום 20.8.2024 ועד למועד הפירעון שיחול ביום 30.7.2026 (חלף 30.7.2025). שיעור הריבית השנתית יעמוד על ריבית הפריים בתוספת 0.5%. 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

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

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 לפירעון 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. הזכויות בנכס רשומות ברשות מקרקעי ישראל על שם החברה ואזורים (על פי הסכם מכר). זכויות הבעלות יירשמו בטאבו על שם החברה ואזורים, 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 ההנאה כאמור לאחר השלמת אישור התכנית החדשה ובהתאם לסימון בה.

**מובהר כי האמור לעיל לעניין שינוי הייעוד, אישור תב"ע 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.**

### 3.18.2 נכס ב' - מפגש אולגה

**מאפיינים:** מגרש בייעוד מסחר ותחבורה, עליו בנויה 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 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
31.12.2024	81,400 (*)	81,400 (*)	2,709	2,709	4.8% (***)	4.8% (***)	5.3% (***)	-	5,520	91%	342 (*****)	פרידמן קפלנר שימקביץ דוד ושות' שמאי החל משנת 2005	היוון הכנסות וגישת ההשוואה על יתרת זכויות הבניה
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

(\*) שווי הקרקע כוללות שווי זכויות לניצול בשווי 24,600 אלפי ש"ח.

(\*\*) שווי הקרקע כוללות שווי זכויות לניצול בשווי 18,600 אלפי ש"ח.  
(\*\*\*) חושב על פי NOI מוערך לשנה של 2,709 אלפי ש"ח (לא כולל את מרכיב הפדיון של אחד השוכרים) ובניכוי זכויות בניה.  
(\*\*\*\*) 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.  
(\*\*\*\*\*) 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 מדינת ישראל, להפקעה לטובת סלילת דרך.
- (ב) הסכם השכירות בתחנת התדלוק בנכס בין החברה לבין דלק ישראל נמנה על קבוצה ב' כאמור בסעיפים 1.1(ב) ו-1.6 בתקנה 22 בפרק ד'.
- (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. בחודש יולי 2024 הופקדה התוכנית להתנגדויות. בחודש ינואר 2025 פורסמה התוכנית למתן תוקף.

**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 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	הנחות נוספות בבסיס ההערכה - [מספר שיעור הון]; [מספר נכסי השוואה, מחיר ממוצע למ"ר של נכסי השוואה]
31.12.2024	149,000	149,000	11,106 (*)	11,037 (*)	7.7% (**)	7.7% (**)	11.21% (****)	-	3,300	100%	1,033	פרידמן קפלנר שימקביץ דוד 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- 10,287 אלפי ש"ח.
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.

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

(\*\*) חושב על פי NOI לשנה של כ- 11,037 אלפי ש"ח מחולק בשווי (בניכוי זכויות בנייה בסך 4,900 אלפי ש"ח (100%)).

(\*\*\*) 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%)).

**הערות:**

- (א) הנכס בבעלות רשות הפיתוח ומוכר בחכירה מהוונת לתחנת דלק רמת השרון בע"מ (ראו סעיף 1.1.8 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% מהזכויות ברמת 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 בתקנה 22 בפרק ד'.
- (ג) על חלק מהחלקה רשומה הערה לטובת נתיבי ישראל – החברה הלאומית לתשתיות תחבורה בע"מ, לצורך הפקעה לטובת סלילת דרך, אשר תחייב העתקת חלק מאזור התדלוק. 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, ועל כן, להערכת החברה, ההפקעה לא תמומש. **מובהר כי האמור לעיל לעניין הערכת החברה בדבר אי מימוש ההפקעה 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.**
- (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 רמת השרון לבין דלק ישראל הנמנה על קבוצה ג'2 ראו סעיף 1.9 בתקנה 22 בפרק ד'.

**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 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 שמעריך השווי פעל	הנחות נוספות בבסיס ההערכה - [מספר שיעור היזון]; [מספר נכסי השוואה, מחיר ממוצע למ"ר של נכסי השוואה]
31.12.2024	66,400	66,400	3,841	3,841	5.8% (*)	5.8% (*)	7.9% (*)	-	6,287	100%	845	פרידמן קפלנר שימקביץ דוד ושות' שמאי החל משנת 2005	היוון הכנסות	שיעור היזון 6.25% לפי הכנסה מייצגת של 4,188 אלפי ש"ח (לא כולל הכנסה מסולארי על סך 12 אלפי ש"ח).
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 היזון 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 היזון 6.25% לפי הכנסה מייצגת של 3,654 אלפי ש"ח

(\*) חושב על פי NOI לשנה של 3,841 אלפי ש"ח מחולק בשווי.  
 (\*\*) 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.

**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 כ-8.4% מהחלקת המקרקעין ובעלת זכות להירשם בכ-2% נוספים, שבעניינם החברה זכאית להירשם כבעלים, וזאת לאחר קבלת חידוש אישור העירייה להיעדר חובות. בנוסף חברת שוהם תחנות ונכסים בע"מ, חברת המוחזקת בעקיפין על ידי החברה, הינה בעלת הזכויות להירשם כבעלים של כ-27% נוספים בחלקת המקרקעין, ובסה"כ החברה זכאית להירשם, במישרין ו/או בעקיפין, 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 1.1(א) ו-1.6 בתקנה 22 בפרק ד'.
- (ג) בחודש יוני 2024 הגישה החברה בקשה להיתר בניה להקמת מתקן שטיפה. במקביל חתמה החברה על חוזה שכירות (מותנה בקבלת היתר בניה) עם מפעיל למתקן השטיפה.

### 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 המותאם (%)	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
31.12.2024	56,000	56,000	56,000	3,525	6.3%	6.3%	8% (*)	-	3,500	92%	453	פרידמן קפלנר שימקביץ דוד ושות' שמאי החל משנת 2005	היוון הכנסות
31.12.2023	52,500	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
31.12.2022	50,000	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

(\*) חושב על פי NOI לשנה של 3,525 אלפי ש"ח מחולק בשווי.  
 (\*\*\*) 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.

**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. החברה בעלת הזכויות להירשם כבעלת זכויות חכירה בנכס. לטובת החברה נרשמה הערת אזהרה.
- (ב) הסכם השכירות בתחנת התדלוק בנכס בין החברה לבין דלק ישראל נמנה על קבוצה א' כאמור בסעיפים 1.1(א) ו-1.6 בתקנה 22 בפרק ד'.

**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													
	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 שערון (מאוחד) (באלפי ש"ח)	שיעור התפוסה לסוף שנה (%)	דמי שכירות ממוצע למ"ר (בש"ח)	זיהוי מעריך השווי (שם וניסיון)	מודל הערכה שמעריך השווי פעל	הנחות נוספות בבסיס ההערכה – [מספר Cap Rate/שיעור היוון]; [מספר נכסי השוואה, מחיר ממוצע למ"ר של נכסי השוואה]
31.12.2024	60,700	60,700	4,013	4,002	6.6% (*)	6.6% (*)	8.4% (*)	-	2,092	100%	533	פרידמן קפלנר שימקביץ דוד ושות' שמאי החל משנת 2005	היוון הכנסות	שיעור היוון 6.75% לפי הכנסה מייצגת של 4,088 אלפי ש"ח (לא כולל הכנסה מסולארי על סך 14.5 אלף ש"ח)
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.

(\*) חושב על פי NOI לשנה של 4,002 אלפי ש"ח מחולק בשווי.  
 (\*\*) 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.

**הערות:**

- (א) הנכס רשום במרשם המקרקעין בבעלות חברת דלק ישראל והערת אזהרה רשומה לטובת החברה. החברה היא בעלת הזכות להירשם כבעלים בנכס, ועם קבלת חידוש אישור העירייה בדבר היעדר חובות יירשמו הזכויות על שם החברה.
- (ב) הסכם השכירות בתחנת התדלוק בנכס בין החברה לבין דלק ישראל נמנה על קבוצה א' כאמור בסעיפים 1.1(א) ו-1.6 בתקנה 22 בפרק ד'.

**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											נתונים נוספים אודות הערכת השווי וההנחות שבבסיסה		
	ערך בספרים (מאוחד; באלפי ש"ח)	שווי הוגן (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 (הפסדי) שערך (מאוחד) (באלפי ש"ח)	שיעור התפוסה לטוף 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]
31.12.2024	55,300	55,300	3,253	3,250	7.7% (*)	7.7% (*)	10% (*)	-	1,360	87%	348	פרידמן קפלנר שימקביץ דוד ושות' שמאי החל משנת 2005	היוון הכנסות. גישת ההשוואה	שיעור היוון 6.5% לפי הכנסה מייצגת של 2,722 אלפי ש"ח שווו זכויות הבנייה נעשה לפי גישת ההשוואה, לאחר שנבחנו מספר עסקאות בשוק, שבוצעו במהלך השנה האחרונה.
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 שווו 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 שווו זכויות הבנייה נעשה לפי גישת ההשוואה, לאחר שנבחנו מספר עסקאות בשוק, שבוצעו במהלך השנה האחרונה.

- (\*) חושב על פי NOI לשנה של 3,250 אלפי ש"ח מחולק בשווי. שעור התשואה חושב לפי NOI מייצג לשנה מתחנת הדלק וחנות הנוחות, מחולק בשווי בנטרול זכויות בניה. שווי זכויות הבניה שנוטרל 13,300 אלפי ש"ח.
- (\*\*) 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 שנוטרל 13,300 אלפי ש"ח.
- (\*\*\*) הפסדי השערור 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 שנוטרל 13,300 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 בנכס הרישום קיימת הערה על אי התאמה להיתר בניה והערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל.
- (ב) הסכם השכירות בתחנת התדלוק בנכס בין החברה לבין דלק ישראל נמנה על קבוצה א' כאמור בסעיפים 1.1(א) ו-1.6 בתקנה 22 בפרק ד'.
- (ג) החברה פועלת להגשת היתר בניה לכ-750 מ"ר בנכס לשימושי מסחר. מובהר כי אין כל וודאות כי החברה תקבל היתר בניה כאמור.

**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 המתאם (%)	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 שמעריך השווי פעל	הנחות נוספות בבסיס ההערכה - [מספר Cap Rate/שיעור היוון]; [מספר נכסי השוואה, מחיר ממוצע למ"ר של נכסי השוואה]
31.12.2024	43,500	43,500	2,888	2,887	6.6% (*)	6.6% (*)	7.2% (*)	-	1,349	68%	315	פרידמן קפלנר שימקביץ דוד ושות' שמאי החל משנת 2005	היוון הכנסות.	שיעור היוון 6.75% לפי הכנסה מייצגת של 2,935 אלפי .
31.12.2023	42,100	42,100	2,798	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	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 .

(\*) חושב על פי NOI לשנה של 2,887 אלפי ש"ח מחולק בשווי.

(\*\*) 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.

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

**הערות:**

- (א) הנכס בבעלות מדינת ישראל בשלמותו. החברה היא בעלת הזכויות להירשם כבעלת זכויות החכירה בנכס, מכוח הסכם חכירה עם מדינת ישראל מיום 10.3.2021 לתקופה המסתיימת ביום 30.9.2060. נכון למועד דוח זה טרם נרשמו הזכויות כאמור על שם החברה ברשות מקרקעי ישראל ובלשכת רישום המקרקעין. רישומה של החברה ברשות מקרקעי ישראל יתאפשר לאחר חידוש אישור העירייה להיעדר חובות. רישומה של החברה בלשכת רישום המקרקעין תתאפשר לאחר רישום תצ"ר.
- (ב) הסכם השכירות בתחנת התדלוק בנכס בין החברה לבין דלק ישראל נמנה על קבוצה א' כאמור בסעיפים 1.1(א) ו-1.6 בתקנה 22 בפרק ד'.
- (ג) החברה הגישה תב"ע לתוספת שטח של כ- 1,000 מ"ר בשימושי מסחר. ביום 6.8.2024 החליטה הוועדה המחוזית על הפקדת התוכנית בתנאים. החברה פועלת להשלמת התנאים להפקדה.

**3.18.9 נכס ט' - המסגר**

**מאפיינים:** תעסוקה (מוצג 100%), **חלק החברה בנכס: 50%**

**אזור:** תל אביב, **סוג מטבע:** ש"ח, **שימוש עיקרי:** תעסוקה, **שטח מניב במ"ר:** 8,959

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 (LTV) (ש"ח)	רווח 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
31.12.2024	נדלן להשקעה 213,180 המהווה כ- 60% מ- 355,300	נדלן להשקעה 213,180 המהווה כ- 60% מ- 355,300	7,256	7,058	3.3%	3.3%	1.8%	75%	(1,623) (***)	99%	67	פרידמן קפלנר שימקביץ דוד ושות' שמאי החל משנת 2005	גישת החילוץ זכויות הבניה הוערכו בגישת החילוץ לפי שווי למ"ר בנוי מגורים של כ- 67.5 אלפי ש"ח, שווי מ"ר בנוי מסחר של כ- 38 אלפי ש"ח למ"ר ולמשרדים של כ- 27 אלפי ש"ח למ"ר, 300 אלפי ש"ח למקום חניה ובניכוי רווח יזמי, עלויות הקמה ודחיה.
31.12.2023	נדלן להשקעה 214,800 המהווה כ- 60% מ- 358,000	נדלן להשקעה 214,800 המהווה כ- 60% מ- 358,000	6,470	6,058	2.8%	2.9%	1.6%	75%	(17,450) (****)	99%	60	ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' שמאי החל משנת 2005	גישת החילוץ זכויות הבניה הוערכו בגישת החילוץ לפי שווי למ"ר בנוי מגורים של כ-60- אלפי ש"ח, שווי מ"ר בנוי מסחר של כ- 38 אלפי ש"ח למ"ר ולמשרדים של כ- 27.5 אלפי ש"ח למ"ר, 300 אלפי ש"ח למקום חניה ובניכוי רווח יזמי, עלויות הקמה ודחיה.
31.12.2022	נדלן להשקעה 232,200 המהווה כ- 60% מ- 387,000	נדלן להשקעה 232,200 המהווה כ- 60% מ- 387,000	5,160	4,934	2.8%	3.8%	1.3%	69%	(2,115) (*****)	99%	59	ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' שמאי החל משנת 2005	גישת החילוץ זכויות הבניה הוערכו בגישת החילוץ לפי שווי למ"ר בנוי מגורים של כ-60- אלפי ש"ח, שווי מ"ר בנוי מסחר של כ- 38 אלפי ש"ח למ"ר ולמשרדים של כ- 28 אלפי ש"ח למ"ר, 300 אלפי ש"ח למקום חניה ובניכוי רווח יזמי, עלויות הקמה ודחיה.

(\*) ביום 2 בדצמבר 2021 נרכש נכס ברחוב המסגר תמורת 390,000 אלפי ש"ח. ביום 28 בפברואר 2022 הושלמה העסקה ושולמה מלוא התמורה. נכון ליום 31 בדצמבר 2024 מסווג חלקה של החברה בנכס כדלקמן: סך של כ- 90,883 אלפי ש"ח למלאי מקרקעין (כולל עלויות נלוות) וסך של כ- 106,590 אלפי ש"ח לנדל"ן להשקעה. הנתונים הינם חלק החברה. (\*\*\*) התשואה חושבה על פי חלוקת NOI בשווי הנכס שסווג לנדל"ן להשקעה. יצוין כי הנכס מיועד לשינוי יעוד והשבחה. (\*\*\*\*) בשנת 2024 הייתה ירידת ערך נדל"ן להשקעה בסך של כ- 1,623 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. (\*\*\*\*) 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. (\*\*\*\*\*) 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%). (\*\*\*\*\*) לפרטים נוספים אודות הערכת שווי ליום 31.12.2023 ראו נספח לדוח התקופתי של החברה לשנת 2023 (מספר אסמכתה: 2024-01-029613) והערכת שווי ליום 31.12.2022, ראו נספח לתשקיף, המובאים על דרך ההפניה.

## הערות:

- (א) ביום 2.12.2021 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- 3,852 מ"ר (בסעיף זה: "הנכס" או "המקרקעין"), לרבות מלוא זכויות וחובות המוכרת על פי הסכמי שכירות, הסכם ניהול הסדרים אחרים 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-<sup>45</sup> שוכרים. נכון למועד הדו"ח בגין השימוש במבנה משולמים דמי שכירות ודמי ניהול שנתיים<sup>46</sup> בסך כולל של כ- 8,664 אלפי ש"ח (100%), חלק החברה הינו כ- 4,332 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. החברה ואזורים פועלות יחד להשבחת הנכס בדרך של אישור תב"ע חדשה להגדלת זכויות הבניה בנכס בהתאם לתכנית מתאר תא/5000 החלה על המקרקעין.<sup>47</sup>
- (ב) לצורך מימון חלק מעלות רכישת הנכס, ביום 28.2.2022 החברה ואזורים (ביחד בסעיף זה – "הלוות") התקשרו עם תאגיד בנקאי לקבלת מסגרת אשראי בסך של כ- 267,000 אלפי ש"ח נושאת ריבית בשיעור של פריים + 0.28%. ביום 30.6.2024 התקשרה הלוות עם התאגיד הבנקאי בתיקון למסמכי המימון.

<sup>45</sup> בנוסף קיימים 2 שוכרים נוספים: אחד השוכר חניה אחת, ושוכר שני המפעיל לוקרים במתחם. החל מיום 1 במרץ 2025 צפוי במתחם שוכר אחד עיקרי ושוכר שני המפעיל לוקרים במתחם.

<sup>46</sup> דמי הניהול משולמים לחברת הניהול של הנכס.

<sup>47</sup> על המקרקעין חלה בין היתר תכנית בנין עיר 1043א', המאושרת למתן תוקף משנת 2001.

מועד הפירעון הסופי של מסגרת האשראי יחול ביום 30.4.2027, כאשר הריבית נפרעת מידי חודש. במסגרת התיקון להסכם הוסכם כי עד למועד הפירעון המקורי (קרי - 28.2.2025) לא יחול שינוי בשיעור הריבית ובמועדי פירעון הריבית, כאשר נכון למועד הדוח לא חל שינוי. התניות פיננסיות מרכזיות:

במקרה בו קיים לדעת התאגיד הבנקאי חשש כי שווי המקרקעין פחת ביחס להערכת השווי האחרונה שהומצאה לו, הלוות ימסרו לתאגיד הבנקאי הערכת שווי עדכנית של הנכס (לפי תקן 19, ערוכה על ידי שמאי המקובל על התאגיד הבנקאי ובנוסף לשביעות רצונו) בתוך 30 ימים מבקשתו. כמו כן, החל מיום 1.3.2025 ואילך, יחס ה- **LTV** (לפי השמאות כאמור) לא יעלה על 80%. "יחס ה- **LTV**" משמע: היחס בין סכום היתרה הבלתי מסולקת המצטברת של סך האשראי הכולל שהועמד בחשבון לבין שווי הנכס לפי הערכת השווי העדכנית. הלוות התחייבו כי עד לא יאוחר מיום 1.3.2025 ייפרע סכום אשר לאחרי יתרת ההלוואה לא תעלה על 238 מיליון ש"ח. בכוונת הלוות לפרוע ביום 2.3.2025 סך של 29 מיליון ש"ח אשר לאחרי יתרת ההלוואה תעמוד על סך של 238 מיליון ש"ח.

התניות מרכזיות נוספות: (1) 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 לאו, שלא בהסכמתו. (2) 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 השנייה מהווה עילה לפירעון מיידי; (3) 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 חתימת הסכם 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 ריאלאסטיט 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; (4) העמדת האשראי והמשך ניהולו יהיה מותנה בכך שלא יארע אירוע כלשהו המאפשר לבנק, על פי כל מסמך שנחתם ו/או ייחתם על ידי החברה ואזורים ובעלי השליטה בהן, להעמיד לפירעון מיידי חובות ו/או התחייבויות כלפי הבנק.

בנוסף, הלוות התחייבו לעילות נוספות בגינן יהיה התאגיד הבנקאי רשאי לנקוט בסעדים, לרבות העמדת מסגרת האשראי לפירעון מיידי, ובין היתר במקרים בהם לא יתקבל היתר בניה לפירוקט עד ליום 30.4.2027, אי עמידה בתשלומים בקשר עם האשראי והפרת התחייבות בקשר עם האשראי. שעבודים בנכס (מדרגה ראשונה, ללא הגבלת סכום): משכנתא לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ; (2) 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; (3) שעבוד קבוע ראשון בדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום על כל זכויות החברה ואזורים כלפי החברה לנכסים ולבניין בע"מ מהם נרכש הנכס; (4) שעבוד קבוע בדרגה ראשונה על כל זכויות החברה לקבלת סכומים אשר יגיעו לה מרשויות המס, ובכלל זאת ממנהל מע"מ, בקשר 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; (5) 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; (6) שעבוד קבוע ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על זכויות החברה על פי כל אחד מהסכמי השכירות של השוכרים בנכס, לרבות הבטוחות שניתנו להבטחתן; (6) שעבוד קבוע ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום והמחאה על דרך השעבוד של כל זכויות החברה על פי הסכם הניהול של הנכס; (7) 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.

(ג) ביום 18 בפברואר 2025 החברה התקשרה ביחד עם אזורים (בסעיף זה אזורים והחברה יחד ובנפרד - "**שותפות אזורים דלק**"), בהסכם שיתוף פעולה עם בעלי זכויות במקרקעין הממוקמים במגרש הצפוני (כהגדרתו להלן), בקרבת רחובות המסגר ומנחם בגין בתל אביב (בסעיף זה - "**בעלי הזכויות במגרש הצפוני**"), אשר מטרתו, בין היתר, הגדלת פוטנציאל ההשבחה של המקרקעין (כהגדרתם להלן) וכמפורט להלן (בסעיף זה - "**ההסכם**"). המגרש הצפוני ידוע כחלק מחלקות 297,299 בגוש 7104, הממוקם בסמוך לרחובות המסגר ומנחם בגין בתל אביב, בשטח של כ- 888 מ"ר<sup>48</sup> (בסעיף זה - "**המגרש הצפוני**"); נכס המסגר והמגרש הצפוני יחד - "**המקרקעין**"). ההסכם כולל הוראות לביצוע עסקה משותפת בין הצדדים, אשר תכלול ("**העסקה המשותפת**"): (1) הכנת תב"ע חדשה אשר תחול על המקרקעין, כפי שתאושר על ידי רשויות התכנון ובהתאם למתווה כללי שהוסכם בין הצדדים שעיקריו מיצוי זכויות הבניה בגין המקרקעין בשטח נכס המסגר, בדרך של תכנון להקמת מגדל בעירוב שימושים של מסחר, תעסוקה ומגורים, באזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים בהתאם להוראות תוכנית תא/ 5000 ו/או תכנית (בהכנה) תא/ 5500, שינוי יעוד המגרש הצפוני ליעודים ציבוריים והעברת המגרש הצפוני לבעלות עיריית תל אביב יפו, וזאת בדרך של איחוד וחלוקה מחדש של המקרקעין ("**התכנית החדשה**"); הכנת התוכנית החדשה ומימושה ובכלל זאת הקמת המבנים בשטח נכס המסגר - "**הפרויקט**"; (2) לאחר וככל והתכנית החדשה תאושר, ניהול והקמת הפרויקט וכללי ודרכי פעולה משותפות ומוסכמות לצורך ייזום, תכנון ובניית הפרויקט עד להשלמתו ומסירתו לכל אחד מהצדדים; (3) קביעת דרכי פעולה לניהול המגדל כאמור אשר ייבנה במסגרת הפרויקט.

החלקים היחסיים של הצדדים להסכם בפרויקט יהיו כדלקמן: (1) שותפות אזורים דלק - 83.5%; (2) בעלי הזכויות במגרש הצפוני - 16.5%. בהסכם נקבעו הוראות אשר בהתקיימם חלקם היחסי של הצדדים בפרויקט יעודן בהתאם לנוסחה הקבועה בהסכם וזאת במקרה אשר יכלול בין השאר אישור זכויות בנייה נוספות מעבר לזכויות הבנייה לפי תכנית תא/ 5000, ובהתאם לתכנית תא/ 5500, שאז חלקם היחסי של בעלי הזכויות במגרש הצפוני בפרויקט יגדל. בנוסף הוסכם כי במידה ולא תאושר תוספת זכויות לפרויקט ו/או ידרשו הפקעות נוספות שאינן מגדילות את זכויות הקיימות בתכנית החדשה, חלקם היחסי של הצדדים יעודן ויעמוד על 83%-17%

<sup>48</sup> ובשטח מדוד של כ- 998 מ"ר (המדידה טרם אושרה ע"י מוסדות התכנון כך ששטח המגרש הסופי יכול להשתנות).

(בהתאמה).

במסגרת ההסכם נקבעו תנאים מפסיקים להסכם הכוללים מועדים לתכנון וקבלת אישורים של מוסדות התכנון בקשר לתכנית החדשה, אשר במקרה של אי עמידה באחד או יותר מהמועדים שנקבעו, ההסכם יפקע ויהיה מבוטל. עוד הוסכם, כי הודעה בכתב של צוות התכנון של עיריית תל אביב יפו ו/או של מהנדס העיר ו/או של הוועדה המקומית בדבר אי קידום התוכנית החדשה תהווה אירוע פקיעה. במקרה של ביטול ההסכם לא יוחזרו לשותפות אזוריים דלק הוצאות שהוציאה<sup>49</sup>. בתקופה שעד פרסום התוכנית החדשה למתן תוקף, יהיה כל צד זכאי למלוא הכנסות השכירות או האחרות הנובעות ממקרקעיו שלו.

העסקה המשותפת והפרויקט ינוהלו על ידי שותפות אזוריים דלק, לטובת כלל הצדדים להסכם, אשר, בכפוף לאמור בהסכם, תהיה מוסמכת לקבל את ההחלטות הנוגעות לעסקה המשותפת ולפרויקט. שותפות אזוריים דלק, תהיה אחראית ותפעל, בין היתר, להכנת התוכנית החדשה, לקבלת כל הרישיונות וההיתרים הדרושים לבניית והשלמת הפרויקט. שותפות אזוריים דלק התחייבה לשאת בכל ההוצאות לביצוע האמור לעיל, וזאת בכפוף לאמור בהסכם שירותי בניה ו/או בהסכם הקומבינציה כאמור להלן. בנוסף, שותפות אזוריים דלק התחייבה לפעול במסגרת מועדים שנקבעו בהסכם, אשר אי עמידה בהם תהווה הפרה של ההסכם.

לאחר ובכפוף לאשור התוכנית החדשה כל אחד מבעלי הזכויות במגרש הצפוני יהיו בעלי זכות ברירה, להחליט ולהודיע בכתב לשותפות אזוריים דלק במועד שנקבע בהסכם, על בחירתו באחד משני מתווי התקשרות עסקית:

(1) עסקת שירותי בניה על פי הסכם שירותי בניה (בנוסף אשר צורך להסכם) - מי מבעלי המגרש הצפוני אשר יבחר במתווה זה ישלם לשותפות אזוריים דלק, תמורה השווה לחלקו היחסי בפרויקט כפול הסך המצרפי של כלל העלויות הקשורות בפרויקט (לרבות עלויות תכנון, הכנת תכנית חדשה, הריסת מבנים והקמת הפרויקט בשלמותו) ('cost'), בתוספת שיעור שנקבע בהסכם לגבי עלויות מסוימות, וזאת בגין הקמת שטחי הבניה אשר יבנו עבורו.

(2) עסקת קומבינציה על פי הסכם קומבינציה (בנוסף אשר צורך להסכם) - מי מבעלי המגרש הצפוני אשר יבחר במתווה זה, יהיה זכאי לקבל זכות בעלות בחלק יחסי מכלל השטחים הסחירים אשר יוקמו בפרויקט וייבנו עבורו על ידי שותפות אזוריים דלק, בהתאם לחלקו היחסי של אותו יחיד שבחר בעסקת הקומבינציה, כפול אחוז הקומבינציה. אחוז הקומבינציה ייקבע בהתאם למנגנון שנקבע בהסכם, על ידי שמאי מקרקעין אשר ימונה בהסכמת הצדדים בהתאם להוראות ההסכם, תוך התבססות על הנחת מוצא של שיעור רווח יזמי שנקבע בהסכם. הקומבינציה תהיה ב"עין" ביחס לדירות למגורים, ובמושע ביחס לשטחי מסחר, תעסוקה, מגורים להשכרה (ככל שיהיו) וחניות ("**השטחים המניבים**"), בהתאם למנגנון הקבוע בנוסף הסכם הקומבינציה אשר צורך להסכם.

ממועד חתימת ההסכם ועד לאישור התוכנית החדשה, כל אחד מהצדדים יהיה רשאי למכור ו/או להעביר את זכויותיו במקרקעיו בתנאי שהנעבר יכנס בנעליו על פי

<sup>49</sup> למעט הוצאות קידום התכנית החדשה בגין התקופה שבה יבקשו בעלי הזכויות במגרש הצפוני להמשיך בקידום התכנית החדשה בניגוד לעמדת שותפות אזוריים דלק.

הסכם זה<sup>50</sup>. לאחר מועד אישור התכנית החדשה (ולרבות ביחס לתקופת הבנייה עד לקבלת טופס 4) ההסכם כולל הוראות בדבר מגבלות עבירות, כך שהצדדים אינם מורשים למכור ו/או להעביר ו/או להמחות ו/או לשעבד את זכויותיהם, אלא בהתאם להוראות שנקבעו בהסכם (ולמעט לנעבר מורשה שנקבע בהסכם), ובכלל זאת הוראות בדבר חובת הצטרפות וזכות הצטרפות של בעלי הזכויות במגרש הצפוני במכירת זכויות שותפות אזורים דלק בשטחים המניבים בפרויקט, וזכות קדימה ליתר בעלי המגרש הצפוני במקרה בו מי מבעלי הזכויות במגרש הצפוני יבקש להעביר את זכויותיו, וככל שיתר בעלי המגרש הצפוני לא יהיו מעוניינים, תינתן זכות קדימה לשותפות אזורים דלק.

במסגרת ההסכם נקבעו הוראות בקשר עם נטילת מימון וליווי פיננסי להקמת הפרויקט ומילוי התחייבויות הצדדים בקשר לו. על פי ההסכם, כל צד ישעבד לטובת הגוף המממן את מלוא זכויותיו בפרויקט, בכפוף לדרישת הגוף המממן<sup>51</sup>. במקרה שהגוף המממן לא יאשר למי מבעלי הזכויות במגרש הצפוני (בסעיף זה – "הלווה") מסיבה כלשהי הלוואה למימון המיסים והתשלומים על פי הסכם הקומבינציה בלבד<sup>52</sup>, אזי שותפות אזורים דלק תעמיד ללווה הלוואה כאמור, בריבית פריים בתוספת שיעור שנקבע ובתנאים נוספים שנקבעו בהסכם ולרבות העמדת שעבודים ומנגנון דילול זכויות הלווה בשטחים המניבים במקרה של אי פירעון הלוואה. במסגרת רישום הפרויקט כבית משותף, יחידות הדיור ירשמו כיחידות נפרדות של כל אחד מהצדדים, והשטחים המניבים יהיו בבעלות משותפת ("מושע") של הצדדים להסכם, ומכירתם ו/או השכרתם החל ממועד אישור התוכנית החדשה תיעשה עבור שני הצדדים במושע.

כל צד להסכם יישא בתשלום כל מס אשר יושט עליו בקשר עם ההסכם, ולרבות תשלום היטל השבחה ו/או מס מטרו או היטל מטרו, אשר חל על זכויותיו הכלולים בתוכנית החדשה.

השטחים המניבים שיבנו בפרויקט ינוהלו בשלמותם במשותף ("מושע") באמצעות שותפות אזורים דלק (אשר תהא אחראית לניהול, שיווק והשכרת השטחים המניבים) בהתאם להוראות הקבועות בהסכם, בתמורה לדמי ניהול בשיעור שנקבע בהסכם שיחושב מכלל ההכנסות שיתקבלו בגין השכרת השטחים המניבים ובתוספת מע"מ כדון.

בהתאם להסכם, שותפות אזורים דלק פועלות יחד לאישור התכנית החדשה להגדלת זכויות הבניה בנכס המסגר, להקמת מגדל בן כ- 40 קומות בשימוש מעורב של שטחי מסחר, תעסוקה ומגורים בשטח כולל של כ- 50,000 מ"ר,<sup>53</sup> כאשר חלק החברה ואזורים צפוי להיות כ-42,000 מ"ר. בהינתן שהתכנית החדשה תאושר למתן תוקף ותחול על המקרקעין, החברה מעריכה כי העלויות הצפויות הכרוכות בהקמת הפרויקט, כולל רכיב הקרקע (חלק שותפות אזורים דלק), יעמדו על סך של כ- 1.15 מיליארד

<sup>50</sup> תירשם הערה בחלקות 297,299 לפי ס' 128 לחוק המקרקעין בדבר צורך בהסכמה על פי ההסכם.

<sup>51</sup> מובהר כי נכון למועד זה נכס המסגר משועבד לתאגיד בנקאי אשר העמיד מימון לרכישתו כאמור לעיל.

<sup>52</sup> היטל ההשבחה ו/או מס המטרו בגין התוכנית החדשה וכן מע"מ שרותי בניה חלים על הבעלים.

<sup>53</sup> לא הובאו בחשבון זכויות על פי תכנית תא/5500, אשר נמצאת בהליכי תכנון.

ש"ח. בכוונת שותפות אזוריים דלק, לאחר אישור התכנית החדשה, לפעול לקבלת ליווי בנקאי למימון הקמת הפרויקט. (ד) על פי עיריית תל אביב הנכס מהווה אתר החשוד כמזוהם. כמו כן, בסמוך לנכס נמצאת תחנת תדלוק המסומנת כאתר מזוהם. זאת ועוד, הנכס ממוקם באזור רגיש להחדרת נגר עילי, וחלה חובת בדיקת קרקע וגזי קרקע. על אף האמור לעיל, המבנה הקיים כולל מרתפי חניה בקו בנין 0.

**הערכות החברה כמפורט לעיל, לרבות בדבר ביצוע ההסכם, אישור התכנית החדשה, הגדלת זכויות בניה, קבלת היתרים ואישורים לביצוע הפרויקט, נטילת מימון, שימושים בנכס, ביצוע והשלמת הפרויקט והעלויות הצפויות, 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.**

### 3.19 גילוי אודות התאמות ברמת התאגיד

ליום 31.12.2023	ליום 31.12.2024	(מאוחד באלפי ש"ח)	
1,221,430	1,312,006	סך הכל נכסים מניבים כפי שמוצג בסעיף 3.6 (מאוחד)	הצגה בדוח תיאור עסקי התאגיד
-	-	סך הכל נכסים מניבים בהקמה (מאוחד)	
2,600	10,400	סך הכל קרקעות להשקעה כפי שמוצג בעמודת "סך הכל" בטבלה לפי סעיף 3.15 (מאוחד)	
1,224,030	1,322,406	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	
1,224,030	1,322,406	סה"כ אחרי התאמות	
1,224,030	1,322,406	סעיף נדל"ן להשקעה בדוח על המצב הכספי (מאוחד)	הצגה בדוח על המצב הכספי
-	-	סעיף נדל"ן להשקעה בהקמה בדוח על המצב הכספי (מאוחד)	
1,224,030	1,322,406	סה"כ	

## FFO 3.20

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)	לתקופה של שנה שנסתיימה ביום 31.12.2024 (באלפי ש"ח) (בלתי מבוקר)	FFO
87,991	84,002	66,412	רווח נקי לתקופה המשוך למחזיקי הזכויות ההוניות של התאגיד
(64,939)	(69,822)	(59,941)	התאמות לפי הוראות התוספת הרביעית לטיטת תקנות <sup>54</sup>
23,052	14,180	6,471	Funds From (FFO) Operations נומינאלי לפי הוראות התוספת הרביעית לטיטת התקנות
			גישת הנהלה - התאמות נוספות: **
1,743	9,958	21,208	(א) הוצאות הפרשי הצמדה על קרן החוב
6,860	7,080	7,780	(ב) הנהלה וכלליות (תקורות חברה בגין פעילות הפיתוח)
4,377	8,407	7,771	(ג) ביטול מימון כנגד מרכיב הפיתוח
12,980	25,445	36,759	סה"כ התאמות לפי גישת הנהלה
36,032	39,625	43,231	FFO מותאם לפי גישת הנהלה

<sup>54</sup> טיטת תקנות עדכנית לעיגון הוראות הגילוי ביחס לפעילות נדל"ן להשקעה.

\* 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 להלן.

\*\* הסבר להתאמות:

כאמור לעיל, מדד ה- FFO הינו מדד נפוץ בעולם בקרב חברות שעוסקות בתחום הנדל"ן המניב ומשמש בסיס למדידה, ניתוח והשוואה של ביצועי החברות בתחום. מדד זה נועד לשקף את הביצועים התפעוליים והכלכליים של החברה מפעילות הליבה השוטפת של השכרה וניהול של נכסי נדל"ן. לפיכך, החברה מנטרלת את השפעות הפעילות של יזום בנכסים אשר אינם מניבי הכנסות על מנת לספק מדד אשר ישקף את הביצועים והתפעוליים של החברה מהשכרה וניהול של נדל"ן מניב הכנסות.

### התאמה לרווחי FFO (Funds From Operations) של החברה

לתקופה שהחל מיום 1.4.2021 ועד ליום 31.12.2022 (באלפי ש"ח) (בלתי מבוקר)	לתקופה של שנה שנסתיימה ביום 31.12.2023 (באלפי ש"ח) (בלתי מבוקר)	לתקופה של שנה שנסתיימה ביום 31.12.2024 (באלפי ש"ח) (בלתי מבוקר)	התאמה לרווחי FFO
87,991	84,002	66,412	רוח נקי המשויך למחזיקי הזכויות ההוניות של התאגיד התאמות
177	224	229	פחת והפחתות
(69,572)	(72,222)	(64,179)	רווחים משינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
250	(667)	(2,336)	הוצאות חד פעמיות או חריגות <sup>55</sup>
-	(360)	187	רווח/הפסד משינויים בשווי הוגן או ממכירה של מכשירים פיננסיים
-	225	-	עלויות רכישה שהוכרו ברווח והפסד
15,681	14,883	10,771	השפעות המס השוטף והנדחה בשל ההתאמות לעיל
(11,265)	(11,999)	(4,420)	התאמות לעיל לגבי חברות כלולות או עסקאות משותפות המוצגות לפי שיטת השווי המאזני

<sup>55</sup> ביטול הפרשה בגין תביעת עבר אשר הסתיימה וביטול הלוואה בין חברתית.

לתקופה שהחל מיום ועד ליום 1.4.2021 31.12.2022 (באלפי ש"ח) (בלתי מבוקר)	לתקופה של שנה שנסתיימה ביום 31.12.2023 (באלפי ש"ח) (בלתי מבוקר)	לתקופה של שנה שנסתיימה ביום 31.12.2024 (באלפי ש"ח) (בלתי מבוקר)	התאמה לרווחי FFO
(211)	94	(193)	התאמות הנובעות מחלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה ב- FFO
<b>23,052</b>	<b>14,180</b>	<b>6,471</b>	<b>סך הכל</b>



# תיאור עסקי התאגיד

חלק רביעי

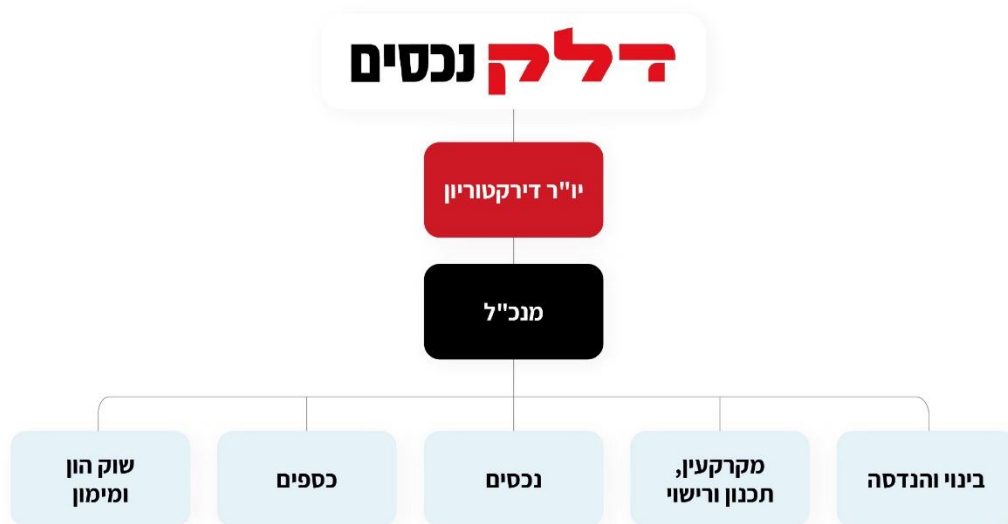
## בכללותו

### 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 מקרקעין של החברה המשמשים כנדל"ן להשקעה ראו סעיף 3.18 לעיל. לפרטים נוספים אודות הסכמי השכירות שבהם התקשרה החברה עם דלק ישראל ראו תקנה 22 בפרק ד'.
- 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 31.12.2024 בסכום של כ- 1,203 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'.

### 4.2.3. נכון ליום 31.12.2024 וליום 31.12.2023 מועסקים בקבוצה עובדים לפי החלוקה הבאה:

נכון ליום 31.12.2023	נכון ליום 31.12.2024	
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**  
אין.

**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, בונוס 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'. לפרטים אודות תנאי כהונה והעסקה של נושאי משרה בחברה ראו תקנה 21 בפרק ד'.**

**4.2.8 תכנית אופציות**  
ביום 29 בדצמבר 2024 אישר דירקטוריון החברה תכנית אופציות להענקת אופציות ("התכנית") למנהלים, עובדים ונותני שירותים של החברה. במסגרת התוכנית תוכל החברה להקצות אופציות לניצעים באחד ממסלולי ההקצאה: (1) אופציות במסלול עם נאמן; (2) אופציות במסלול ללא נאמן; (3) אופציות לפי סעיף 3(ט) לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש] ("הפקודה"). התוכנית תפקע בחלוף 10 שנים ממועד אישורה. התוכנית תיושם ותנוהל על ידי דירקטוריון החברה.

## **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**  
מימון החברה נכון ליום 31 בדצמבר 2024, מורכב בעיקר מ: (א) אשראי לזמן ארוך, צמוד למדד בריבית קבועה (שאינו מובטח בשעבוד נכסי נדל"ן), בסך של כ- 635 מיליון ש"ח (לא כולל ריבית צבורה), כאשר כ- 68% מסך האשראי הינו בגין אגרות חוב וכ- 32% הינה הלוואה מתאגיד בנקאי; (ב) אשראי לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים כנגד נכסים משועבדים בסך של כ- 243 מיליון ש"ח (לא כולל ריבית צבורה), כאשר כ- 79% מסך האשראי הינו בריבית משתנה על בסיס פריים והיתרה צמודה למדד

בריבית קבועה; (ג) אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים כנגד נכסים משועבדים בסך כולל של כ- 19 מיליון ש"ח (לא כולל ריבית צבורה), אשר הינה בריבית משתנה על בסיס הפריים.

נכון ליום 31.12.2024, לחברה יתרות מזומנים ושווה מזומנים (כולל ני"ע סחירים) במאזן המאוחד בהיקף של כ- 139,863 אלפי ש"ח ובמאזן סולו של החברה 138,681 אלפי ש"ח ולפיכך אינה מחזיקה במסגרות אשראי מאושרות ומשולמות. בנוסף, חלקה של החברה ביתרות מזומנים ושווה מזומנים בחברות כלולות נכון ליום 31.12.2024 הינו בסך של כ- 7,510 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים ראו ביאורים 9 ו-10 לדוחות הכספיים.

**4.3.3**

להלן יובאו פרטים אודות שיעור הריבית האפקטיבית ממקורות בנקאיים, תוך הבחנה בין הלוואות לזמן קצר להלוואות לזמן ארוך, שאינן מיועדות לשימוש ייחודי בידי התאגיד:

לשנת 2023		לשנת 2024		
שיעור הריבית הממוצעת	שיעור הריבית האפקטיבית	שיעור הריבית הממוצעת	שיעור הריבית האפקטיבית	
-	-	-	-	הלוואות לזמן קצר (*)
3.99%	3.99%	3.99%	3.99%	הלוואות לזמן ארוך (**)

**מקורות אשראי בנקאיים**

(\*) לא כולל הלוואה לזמן קצר בסך 59,500 אלפי ש"ח אשר הינה הלוואה ייעודית אשר ניתנה כנגד נכס, המוצגת בדוחות הכספיים ליום 31 לדצמבר 2023. לא כולל הלוואות לזמן קצר בסך 18,457 אלף ש"ח אשר הינן הלוואות ייעודיות אשר ניתנו כנגד נכסים, המוצגות בדוחות הכספיים ליום 31 לדצמבר 2024.

(\*\*) לא כולל הלוואות לזמן ארוך בסך 133,500 אלפי ש"ח אשר הינן הלוואה ייעודית אשר ניתנו כנגד נכס, המוצגת בדוחות הכספיים ליום 31 לדצמבר 2023. לא כולל הלוואות לזמן ארוך בסך 250,119 אלפי ש"ח אשר הינן הלוואות ייעודיות אשר ניתנו כנגד נכסים, המוצגות בדוחות הכספיים ליום 31 לדצמבר 2024.

(\*\*\*) הלוואה המוצגת בטבלה בשנת 2023 ובשנת 2024 הינה צמודת מדד.

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

לשנת 2023		לשנת 2024		
שיעור הריבית הממוצעת	שיעור הריבית האפקטיבית	שיעור הריבית הממוצעת	שיעור הריבית האפקטיבית	
-	-	-	-	הלוואות לזמן קצר
4.4%	4.76%	4.4%	4.76%	הלוואות לזמן ארוך (*)

(\*) הלוואה המוצגת בטבלה בשנים 2023 ו-2024 הינה צמודת מדד. להלן פירוט אודות האשראי בריבית משתנה (צמודת פריים) שקיבלה החברה נכון ליום 31.12.2024, ולמועד הסמוך לפרסום הדו"ח, שאינן מיועדות לשימוש ייחודי בידי התאגיד:

שיעור הריבית הממוצעת סמוך למועד הדו"ח	טווח הריביות נכון ליום 31.12.2024	מסלול
6.28% (פריים + 0.28%)	6.28% (פריים + 0.28%)	<b>שותפות (1)</b>
6.5% (פריים + 0.5%)	6.5% (פריים + 0.5%) בין 6.2% (פריים + 0.2%)	<b>שותפות (2)</b>
6.6% (פריים + 0.6%)	6.6% (פריים + 0.6%)	<b>שותפות (3)</b>
6.6% (פריים + 0.6%)	6.6% (פריים + 0.6%)	<b>שותפות (4)</b>

\* הטבלה לא כוללת אשראי בחברות כלולות שאינן מהותיות.

**4.3.4 פירוט 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 31.12.2024 במיליון ש"ח (חלק החברה)	יתרת קרן לדו"ח במיליון ש"ח (חלק החברה)	מועדי פירעון	שעבודים/ בטחונות	שיעור ריבית שנתית ליום 31.12.2024	תניית שינוי שליטה/ מרות/ מבנה	התחייבויות אחרות/ עלות לפירעון מידי
1.	החברה	אגרות חוב	100%	מאי 2023	418.2	431.7	432.9	מועדי פירעונות מפורטים בנספח א' לדוח הדירקטוריון.	אין. לעניין 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	
2.	החברה	תאגיד בנקאי	100%	אוגוסט 2023	200	203.4	204.0	מועדי פירעונות מפורטים בסעיף 4.3.3 ד להלן	ראו להלן וביאור 20(א) לדוחות הכספיים	3.99% צמוד למדד	ראו 4.3.4 ב' להלן וביאור 9(ב) לדוחות הכספיים	
3.	החברה וצד שלישי (נכס המסגר - ראו סעיף 3.18.9 לעיל לרבות לעניין עדכון תנאי ההלוואה)	תאגיד בנקאי	50%	28.2.2022	133.5	133.5	133.5	30.4.2027 סך של 14.5 מיליון ש"ח (חלק החברה) יפרע עד ליום 2.3.2025	ראו סעיף 3.20 לעיל	פריים + 0.28%	ראו סעיף 3.18.9 לעיל	ראו סעיף 3.18.9 לעיל

**א.** 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' 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 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. לפרטים נוספים אודות אגרות החוב (סדרה א') ראו נספח א' לדוח הדירקטוריון המצורף לדוח תקופתי זה.

**ב.** 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 (בסעיף זה - **"הסכם המימון"** ו-**"ההלוואה החדשה"**). ראו גם דוח מיידי מיום 7.8.2023 (אסמכתה מס' 2023-01-073084), 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.

**(1)** במסגרת הסכם המימון החברה התחייבה בין היתר לעמוד באמות מידה פיננסיות (בדומה לאמות מידה להן התחייבה למחזיקי אגרות החוב (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.** 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, יהיה 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 שווים מזומנים שאינם מוגבלים ופיקדונות (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 בנכסים הבאים של החברות הכלולות- מזומנים שווים מזומנים שאינם מוגבלים ופיקדונות (למעט פיקדונות 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 עד למועד 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 31.12.2024
הון עצמי	380 מיליון ש"ח	834 מיליון ש"ח
יחס הון עצמי למאזן	25%	45%
יחס חוב פיננסי נטו ל-NOI	17	11.8

נכון ליום 31 בדצמבר 2024 עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות להן התחייבה לתאגיד הבנקאי כאמור לעיל.

ראו גם ביאור 10(ג) בדוחות הכספיים.

(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 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. (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**" לעניין 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 ושוי 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 הפחתה): (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)(4) 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.

**ו.** 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.

**ז.** 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 (במאוחד וחלקה היחסי בחברות כלולות) מדמי שכירות). כן נקבע כי במקרה של ביטול תשלומי שכירות או הפסקתם, החברה

תשעבד הסכמי שכירות אחרים לטובת התאגיד הבנקאי כך שסך התקבולים לא יפחת מהסך האמור לעיל. לצורך כך החברה נתנה הוראה בלתי חוזרת להעברת כל התקבולים בגין הסכמי השכירות ששועבדו כאמור לחשבון תקבולים בתאגיד הבנקאי.

**4.3.5.** לפרטים אודות אשראים נוספים שהועמדו לחברה בקשר עם נכסים ספציפיים ולרבות התחייבויות נוספות של החברה והעמדת בטוחות לתאגידים פיננסיים ראו סעיפים 1.1.9א', 1.1.9ד', 1.1.10א', 1.1.10ב' ו-3.18.1 לעיל.

**4.3.6. שעבודים**  
לפרטים אודות שעבודים של החברה ראו סעיפים 3.18 ו-4.3.4 לעיל וכן ביאור 20(א) לדוחות הכספיים.

**4.3.7. ערבויות**  
נכון ליום 31 בדצמבר 2024 החברה חתומה על ערבות מוגבלת בסכום של 50% מחוב מ. רוזנפלד לתאגיד בנקאי ולא יותר מסך של כ- 10,000 אלפי ש"ח. יתרת מלוא החוב של מ. רוזנפלד למועד זה הינה כ- 18,568 אלפי ש"ח (חלק חברה - 50%). ראו גם ביאור 20(ג) לדוחות הכספיים.

**4.3.8. 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 "**ilA**" " יציב, ודירוג אגרות החוב של "**ilA**". לפרטים נוספים ראו דיווחים מידיים מיום 1 בינואר 2024 (מספרי אסמכתה: 2024-01-000379, 2024-15-000306), המובאים על דרך ההפניה.

**ג.** ביום 12 בינואר 2025 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 דיווח מידי מיום 12 בינואר 2025 (מספר אסמכתה: 2025-01-003607), המובאים על דרך ההפניה.

ראו גם נספח א' לדוח הדירקטוריון וביאורים 9 ו-10 לדוחות הכספיים של החברה.

## 4.4. הון חוזר

סה"כ (באלפי ש"ח)	התאמות (לתקופה של 12 חודשים) (באלפי ש"ח)	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים ליום 31.12.2024 (באלפי ש"ח)	סעיף
151,758	-	151,758	נכסים שוטפים
89,635	-	89,635	התחייבויות שוטפות
62,123	-	62,123	עודף ההתחייבויות השוטפות על הנכסים השוטפים

### 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 2024 לחברה הון חוזר חיובי בסך של כ- 62,123 אלפי ש"ח לעומת הון חוזר חיובי בסך של כ- 80,372 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2023. הקיטון בהון החוזר נובע בעיקר מגידול ביתרת זכאים ויתרות זכות הכולל ליום 31.12.2024 המחאות לפרעון בסך של כ- 26.2 מיליון ש"ח תשלום עבור רכישת 50% מהנכס על פי הסכם שנחתם בחודש דצמבר 2024. לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 לחברה תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת בסך 9,965 אלפי ש"ח. לעומת תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 בסך 9,169 אלפי ש"ח. ראו גם סעיף 5 לדוח הדירקטוריון ליום 31.12.2024.

## 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.

## **4.7. סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם**

### **4.7.1**

החברה, בהיותה הבעלים או החוכר של נכסי מקרקעין, עלולה להימצא אחראית על פי דין להפרות דין, לרבות בתחום דיני תכנון ובניה, דיני הגנת 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 מזוהמת בתחנות דלק. אי עמידה בהוראות אלה עשויה להביא סנקציות פליליות ועלויות.

כאמור לעיל, החברה משכירה את מרבית הנכסים לדלק ישראל המפעילה תחנות דלק בנכסים. לפעילות זו קיימת חשיפה לסיכונים סביבתיים, בעיקר סיכון לזיהום קרקע ומי תהום כתוצאה מדליפת דלקים, זיהום אוויר כתוצאה מאדים הנפלטים לאוויר וסיכוני חומרים מסוכנים.

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'.

יצוין כי במסגרת פעילותה של החברה לייזום והקמה של נכסי נדל"ן מניב ופיתוח והשבחת הנכסים, קובעים היתרי הבניה והתב"ע תנאים סביבתיים שעל החברה לקיים בשלל היבטים, לרבות ביחס לזיהום קרקע, פינוי פסולת מאתרי בניה, זיהום מקורות מים, מפגעי רעש וזיהום אוויר. החברה עלולה להידרש על ידי הרשויות

השונות לפעול בטיפול במפגעים כאמור על חשבונה. למיטב ידיעת החברה, החברה עומדת בדרישות והוראות הדין החלות עליה.

**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.

**4.7.4** על פי ההסכמים שנחתמו בין החברה לבין חברות הסלולר<sup>56</sup>, האחריות בגין קבלת האישורים הנדרשים על-פי דין לשם הצבת והפעלת האנטנות, מוטלת על חברות הסלולר ועל חשבונן. בנוסף, מתחייבות חברות הסלולר לבטח, בין היתר, את חבותן על-פי דין בגין פגיעה או נזק העלולים להיגרם לצדדים שלישיים עקב פעילותן במושכר.

**4.7.5** 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 להוראות חוק 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 והבניה, התשכ"ה-1965. כמו כן, מכוח 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

<sup>56</sup> יצוין כי ביחס להתקשרות עם אחת מחברות הסלולר, תקופת ההתקשרות ע"פ ההסכם עמה הסתיימה, אך נכון למועד דוח זה השכירות בפועל ממשיכה.

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 אזור בנוי, באזור המיועד למגורים, למשרדים, למסחר ועוד (בעוד שקודם לכן הסמכות של הוועדות המקומיות הייתה באזורי תעשייה או אזורים 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.

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

##### **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 מסוימות, 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 מסוימות, 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 המחויבים, גם על מפעיל תחנת התדלוק, באם במרחקים המפורטים לעיל יש לאותו מפעיל זכות להפעיל תחנת תדלוק נוספת.

### **הסכמים עם תחנות תדלוק**

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

4.9.1 לפרטים אודות הסכמי השכירות של החברה עם דלק ישראל, ראו תקנה 22 בפרק ד'.

### 4.9.2 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 לאחזקותיהן 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 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 אחזקותיו 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.

### 4.9.3 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 לאחזקותיהן 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).

### 4.9.4 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.

## 4.9.5 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**"). לעניין 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-3.18.9 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 20(ב) לדוחות הכספיים.

## **4.12. יעדים ואסטרטגיה עסקית**

**4.12.1.** החברה נוהגת לבחון את תכניתה 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 2025, 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, לרבות בדרך של רכישת חברות המחזיקות בפורטפוליו של נכסים.

**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 להתמש 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 התחשבות בגין הפדיונות 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 אשראים 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. ספק שירותי הענן של החברה מספק גם שירותי אבטחה וגיבוי שיגנו על החברה במקרה של פגיעה כאמור.

## 1. קשיי מימון

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

## 2. הגנת הסביבה

החברה כפופה לדרישות חוקיות ורגולטוריות בהיבטים שונים ובין היתר בסוגיות סביבתיות כמפורט בסעיף 4.8 לעיל. הפרת הוראות דין, לרבות על ידי השוכרים, עלולה לחייב את החברה לשאת בעלויות הכרוכות בתיקון ההפרה באופן העלול להשפיע על תוצאות החברה לרעה.

## 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 ושמונים; פיתוח מקורות אנרגיה חלופיים, מעבר לרכבים חשמליים 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- 76% מסך הכנסות החברה מדמי שכירות בשנת 2024). 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	
			<b>סיכוני מאקרו</b>
	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
			<b>סיכונים ענפיים</b>
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			הגנת הסביבה
	X		שינויים חקיקתיים ורגולטורים
X			תחרות

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

השפעה קטנה	השפעה בינונית	השפעה גדולה	
X			עלות הפעלת נכסי נדל"ן מניב
			<b>סיכונים יחודיים לחברה</b>
		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.



פרק ב'

# דוח דירקטוריון על מצב ענייני החברה

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024

# תוכן עניינים

## הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה

### חלק ראשון:

- 4..... תיאור תמציתי של החברה, עסקיה ופעילותה
- 7..... מצב כספי
- 10..... תוצאות הפעילות
- 13..... נזילות
- 14..... הון חוזר
- 14..... סימני אזהרה
- 15..... מקורות מימון
- 18..... נתונים נוספים
- 20..... FFO
- 21..... נכסים מהותיים

## היבטי ממשל תאגידי

### חלק שני:

- 22..... תרומות
- 22..... דירקטורים בלי מומחיות חשבונאית ופיננסית
- 22..... דירקטורים בלתי תלויים
- 23..... מבקר פנים
- 24..... גילוי בדבר רואה החשבון המבקר
- פטור מצירוף דוח וחוות דעת רואה חשבון מבקר בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית.
- 25.....

## הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של החברה

### חלק שלישי:

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

## גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב

### נספח א'

- 31..... אגרות חוב (סדרה א')

## דוח דירקטוריון על מצב ענייני החברה

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024

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 2024 ("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 2024 ("פרק א'"), פרק ד' – פרטים נוספים על התאגיד ("פרק ד'") והדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 ("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 (לרבות שינוי ייעוד המקרקעין לשימושים אשר כוללים שימושי מגורים), השכרה, ניהול ופיתוח של נדל"ן מניב בישראל.



# 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'.

**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' ותקנה 22 בפרק ד'. 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'. לפרטים נוספים אודות מערכת היחסים המסחרית בין החברה לבין דלק ישראל, לרבות אודות הסכמי השכירות בין החברה לדלק ישראל, ראו תקנה 22 בפרק ד'.

## 1.4

נכון ליום 31.12.2024 הקבוצה מחזיקה ב-61 נכסי נדל"ן בשטח קרקע של כ-178 אלפי מ"ר (חלק החברה<sup>1</sup>). 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 בתאגידים.<sup>2</sup> נכון ליום 31.12.2024 שווי נכסי הנדל"ן של החברה במאוחד עומד על סך של כ-1,322 מיליוני ש"ח.

השווי ההוגן של נכסי החברה (כולל חלק החברה בנכסים המוחזקים על ידי חברות בנות וחברות כלולות) המהווים נדל"ן מניב ליום 31.12.2024, הינו בסך של כ-1,502 מיליוני ש"ח.<sup>3</sup> בנוסף, לחברה מלאי מקרקעין בסך של כ-163 מיליוני ש"ח (חלק החברה) נכון ליום 31.12.2024 וכן מקדמות בגין מקרקעין<sup>4</sup> בסך של כ-78 מיליוני ש"ח ליום 31.12.24. שווי הנדל"ן הכולל (נדל"ן להשקעה בתוספת מלאי מקרקעין ומקדמות בגין מקרקעין) עומד על סך של כ-1,742 מיליוני ש"ח<sup>5</sup> (חלק החברה). נכון ליום 31.12.2024, נכסי נדל"ן לא משועבדים מסתכמים לשווי של כ-1,282 מיליוני ש"ח (חלק החברה).

שיעור התפוסה בנכסי החברה ליום 31.12.2024 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.<sup>6</sup>

## 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 (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן, על פי תשקיף החברה, נושא תאריך 28 בפברואר 2023 כפי שתוקן ביום 18 במאי 2023 (מספר אסמכתה: 2023-01-055248), המובא בזאת על דרך ההפניה ("התשקיף") והודעה משלימה של החברה מיום 23 במאי 2023 (מספר אסמכתה: 2023-01-

<sup>1</sup> שטח הקרקע הכולל (100%) הינו כ-233 אלפי מ"ר.

<sup>2</sup> 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'.

<sup>3</sup> יצוין כי סך של כ-384 מיליוני ש"ח הינו בגין נכסי מקרקעין משועבדים (הכולל את מלוא מלאי המקרקעין).

<sup>4</sup> מקדמות בגין מקרקעין כוללות בעיקר מקדמות ששולמו בגין הנכס בכפר יונה (כאמור בסעיף 2 להלן). יצוין כי הזכויות בגין הנכס בכפר יונה משועבדות אף הן.

<sup>5</sup> סך של כ-460 מיליוני ש"ח (חלק החברה) הינו בגין נכסי מקרקעין משועבדים (הכולל את מלוא מלאי המקרקעין ומקדמות בגין המקרקעין) וסך של כ-1,282 מיליוני ש"ח (חלק החברה) הינו בגין נכסי מקרקעין שאינם משועבדים נכון ליום 31.12.24.

<sup>6</sup> לעניין זה יצוין כי החברה התקשרה עם אזורים בנין (1965) בע"מ בהסכם שיתוף פעולה כמפורט בסעיף 4.10.1 בפרק א' וכן ראו סעיפים 3.18.1 ו-3.18.9 בפרק א', ביחס לנכסים בפת והמסגר, בהתאמה. כמו כן, ראו סעיפים 1.1.8, 1.1.10, 1.1.10 ו-1.1.10' בפרק א'.

055248), המובאת בזאת על דרך ההפניה ("ההודעה המשלימה"). כמו כן ראו דו"ח מיידי על תוצאות ההנפקה מיום 24 במאי 2023 (אסמכתה מס' 01-2023-048181), 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 זה וביאור 10 בדוחות הכספיים.

לעניין השפעות הסביבה המאקרו כלכלית בישראל על פעילות החברה, ובפרט בדבר עלייה בשיעור הריבית האינפלציה והשפעות מלחמת חברות ברזל והמצב הביטחוני בישראל, ראו סעיף 2.2 בפרק א' לדוח התקופתי.

**.1.7**

לפרטים אודות אירועים מהותיים בפעילות החברה בתקופת הדוח ולאחריו, ראו סעיף 17 להלן, סעיף 1.1 בפרק א' וביאורים 20 ו- 22 לדוחות הכספיים.

**.1.8**

## 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 2024 (אלפי ש"ח)	ליום 31 בדצמבר 2023 (אלפי ש"ח)	הסברי הדירקטוריון (ההסבר הינו 31.12.2024 לעומת 31.12.2023)
מזומנים ושווי מזומנים	139,863	98,993	
ניירות ערך סחירים	-	75,486	הירידה נובעת ממכירת ניירות ערך סחירים במהלך שנת 2024
לקוחות	576	773	
חייבים ויתרות חובה	9,071	7,135	העליה נובעת מעליה בחוב מס הכנסה וכן חוב ריבית והצמדות בגין הקדמת תשלום בעסקת רכישת כפר יונה על בסיס הסכם שנחתם בין הצדדים. ראה ביאור 20 (ד) (2) לדוחות הכספיים.
צדדים קשורים	2,248	1,338	העליה נובעת בעיקרה מדמי ניהול מחברה כלולה שנצברים עד להשלמת השבחת הנכס של החברה. וכן מתשלומי שכירות שוטפים שטרם שולמו.
<b>סה"כ נכסים שוטפים</b>	<b>151,758</b>	<b>183,725</b>	
נדל"ן להשקעה	1,322,406	1,222,516	עיקר העליה נובעת מרכישת נכס וכן משיערוך נכסים (ראה ביאור 5 לדוחות הכספיים).
מקדמות ע"ח נדל"ן להשקעה	78,434	1,514	עיקר הגידול נובע מהסכם שנחתם לרכישת נכס בכפר יונה בסך כ- 76 מיליון ש. ראה ביאור 20 (ד) (24) לדוחות הכספיים.
רכוש קבוע	1,203	1,341	עיקר הירידה נובעת מהוצאות פחת שוטפות.
מלאי מקרקעין	162,997	152,231	עיקר העליה נובעת מהיוון עלויות מימון מההלוואות היעודיות.
השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	146,806	140,743	עיקר הגידול נבע מרווחי חברות הכלולות לשנת

סעיף	ליום 31 בדצמבר 2024 (אלפי ש"ח)	ליום 31 בדצמבר 2023 (אלפי ש"ח)	הסברי הדירקטוריון (ההסבר הינו 31.12.2024 לעומת 31.12.2023)
			2024.
חייבים אחרים לזמן ארוך	770	770	
<b>סה"כ נכסים לא שוטפים</b>	<b>1,712,616</b>	<b>1,519,115</b>	
<b>סה"כ נכסים</b>	<b>1,864,374</b>	<b>1,702,840</b>	
אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן קצר	18,457	59,500	הירידה נובעת מסיווג הלוואה בעסקה משותפת אשר ליום 31.12.2023 סווגה בז"ק ובמהלך שנת 2024 ולאחר עדכון הסכמים עם הבנק המממן סווגה לז"א. היתרה ליום 31.12.2024 הינה בגין אשראי לז"ק.
חלויות שוטפות של הלוואות זמן ארוך	5,216	5,043	
חלויות שוטפות של אג"ח	10,928	5,283	חלות שוטפת בהתאם ללוח הסילוקין של אג"ח סדרה א - ראה נספח א' לדוח זה
ספקים ונותני שירותים	384	356	
זכאים ויתרות זכות	44,446	15,296	עיקר הגידול נובע מהמחאות לפירעון עבור נכס שנרכש בחודש דצמבר 2024 בסך של כ- 26 מיליון ש. ראה ביאור 20 (ד) (5) לדוחות הכספיים.
התחייבות בגין היטלים ואגרות	1,285	7,285	הקיטון נובע מתשלומים שבוצעו במהלך השנה.
צדדים קשורים	8,919	10,590	עיקר הקיטון נובע מגידול בהכנסות לקבל ומשינוי בחו"ז מע"מ.
<b>סה"כ התחייבויות שוטפות</b>	<b>89,635</b>	<b>103,353</b>	
אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך	429,442	330,173	העליה נובעת מסווג הלוואה מז"ק לז"א לאחר הסכם שנתחם עם הבנק המממן (ראה ביאורים 9ב(א) ו- 9ב(ב) לדוחות הכספיים) וכן מקבלת אשראי לרכישת נכס בכפר יונה (ראה ביאור 9ב(ג) לדוחות הכספיים).
יתרות זכות נדחית מעסקה עם חברה תחת אותה שליטה	23,008	28,194	הירידה נובעת מהפחתת ההפרשה לתקופת ההסכם
זכאים אחרים לזמן ארוך	-	191	
התחייבות פיננסית בשווי הוגן לזמן ארוך	668	481	

סעיף	ליום 31 בדצמבר 2023 (אלפי ש"ח)	ליום 31 בדצמבר 2024 (אלפי ש"ח)	הסברי הדירקטוריון (ההסבר הינו 31.12.2024 לעומת 31.12.2023)
אגרות חוב, נטו	411,186	415,577	עיקר העליה נובעת מעליית המדד בתקופה. חלק מהעליה קוזזה בחלקה מסיווג של חלות גבוה יותר ביחס לתקופה המקבילה אשתקד. נכון ליום 31 בדצמבר 2024 הסכום מורכב מיתרת קרן האג"ח בסך של 436.5 מיליון ש"ח (כולל הפרשי הצמדה וריבית צבורה), בניכוי עלויות הנפקה נדחות וחלויות שוטפות. (ראה ביאור 10 לדוחות הכספיים).
מסים נדחים	60,058	70,428	הגידול נובע בעיקר מעליה בשווי הנדל"ן להשקעה.
<b>סה"כ התחייבויות לא שוטפות</b>	<b>830,283</b>	<b>939,123</b>	
<b>סה"כ התחייבויות</b>	<b>933,636</b>	<b>1,028,758</b>	
הון עצמי	769,204	835,616	העליה נובעת מהרווח לשנת 2024.
<b>סה"כ התחייבויות והון</b>	<b>1,702,840</b>	<b>1,864,374</b>	

## תוצאות הפעילות

### 3.

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

#### 3.1

הסברי הדירקטוריון (ייתנו ביחס לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023)	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 (אלפי ש"ח)	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 (אלפי ש"ח)	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (אלפי ש"ח)	סעיף
העליה נובעת עליה בהכנסות השכירות כתוצאה מהצמדה לשינוי במדד המחירים לצרכן ומחידושי הסכמים.	51,353	55,767	58,188	הכנסות משכירות ואחרות
עיקר הירידה נובעת מקטון בהוצאות הניהול של נכסים	(1,113)	(957)	(659)	הוצאות תפעול נכסים
	<b>50,240</b>	<b>54,810</b>	<b>57,529</b>	
	705	-	-	ירידת ערך מלאי
	<b>49,535</b>	<b>54,810</b>	<b>57,529</b>	<b>רווח גולמי</b>
נובע בעיקר משיערוך נדל"ן להשקעה	69,572	72,222	64,179	עליית ערך נדל"ן להשקעה
עיקר העליה נובעת מעליה בהוצאות שכר ושירותים מקצועיים.	(11,434)	(11,800)	(12,967)	הוצאות הנהלה וכלליות
עיקר העליה בהכנסות האחרות נובעת מביטול הפרשה בגין הוצאות לשלם כתוצאה מהסדרת תשלום וכן מביטול יתרה היסטורית בחברת בת	(250)	802	2,149	הכנסות (הוצאות) אחרות
עיקר הירידה נובעת משערוך נדל"ן להשקעה בחברות כלולות בסכום נמוך לעומת שנה קודמת.	16,074	16,510	9,556	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
	<b>123,497</b>	<b>132,544</b>	<b>120,446</b>	<b>רווח תפעולי</b>
עיקר העליה בהוצאות המימון נובעת מהפרשי הצמדה על הלוואות ואג"ח.	(17,347)	(42,827)	(51,203)	הוצאות מימון

הסברי הדירקטוריון (ייתנו ביחס לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023)	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 (אלפי ש"ח)	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 (אלפי ש"ח)	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (אלפי ש"ח)	סעיף
עיקר הירידה נובעת מירידה בריבית פיקדונות לעומת שנה קודמת.	2,776	9,205	8,583	הכנסות מימון
	<b>(14,571)</b>	<b>(33,622)</b>	<b>(42,620)</b>	<b>הוצאות מימון, נטו</b>
	<b>108,926</b>	<b>98,922</b>	<b>77,826</b>	<b>רווח לפני מסים על הכנסה</b>
	(20,935)	(14,920)	(11,414)	מסים על הכנסה
	<b>87,991</b>	<b>84,002</b>	<b>66,412</b>	<b>רווח נקי וכולל</b>

**להלן התפלגות דוחות רווח והפסד לשנת 2024 לפי רבעונים ובהשוואה  
לרבעון האחרון של שנת 2023**

**3.2**

הסברי הדירקטוריון (רבעון 4 2024 ביחס לרבעון 4 2023)	רבעון 2023 (באלפי ש"ח)	שנת 2024 (באלפי ש"ח)				סעיף
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	
עיקר העליה נובעת מעלייה משיעור מדד המחירים לצרכן ומכך שבתקופה אשתקד הייתה ירידה בפדיונות משוכרים.	12,970	14,004	14,559	15,518	14,107	הכנסות משכירות ואחרות
	(119)	(164)	(176)	(184)	(135)	הוצאות תפעול נכסים
	<b>12,851</b>	<b>13,840</b>	<b>14,383</b>	<b>15,334</b>	<b>13,972</b>	<b>רווח גולמי</b>
נובע בעיקר משיעור נדל"ן להשקעה	71,308	1,206	(939)	868	63,044	עליית ערך נדל"ן להשקעה
הקטון בהוצאות הנהלה וכלליות נובע מירידה בהפרשות.	(3,270)	(3,630)	(3,015)	(3,621)	(2,701)	הוצאות הנהלה וכלליות
עיקר העליה בהכנסות האחרות נובע מביטול הפרשה בגין הוצאות לשלם כתוצאה מהסדרת תשלום וכן	567	(59)	721	-	1,487	הכנסות (הוצאות) אחרות

הסברי הדיקטוריון (רבעון 4 2024 ביחס לרבעון 4 2023)	רבעון 4 2023 (באלפי ש"ח)	שנת 2024 (באלפי ש"ח)				סעיף
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	
מביטול יתרה היסטורית בחברת בת						
עיקר הירידה נובעת משערוך נדל"ן להשקעה בחברות כלולות בסכום נמוך לעומת תקופה קודמת.	13,467	974	1,051	1,148	6,383	חלק החברה ברוחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
	<b>94,923</b>	<b>12,331</b>	<b>12,201</b>	<b>13,729</b>	82,185	<b>רווח תפעולי</b>
הגידול בהוצאות המימון לעומת התקופה הקודמת נובע בעיקרו מהגידול באשראי המנוצל.	(6,849)	(9,301)	(17,641)	(17,220)	(7,041)	הוצאות מימון
הקיטון בהכנסות המימון לעומת תקופה קודמת נובע מירידת הריבית על הפיקדונות בתקופה הנוכחית.	1,878	2,489	2,447	2,084	1,563	הכנסות מימון
	<b>(4,971)</b>	<b>(6,812)</b>	<b>(15,194)</b>	<b>(15,136)</b>	<b>(5,478)</b>	<b>הוצאות מימון, נטו</b>
	<b>89,952</b>	<b>5,519</b>	<b>(2,993)</b>	<b>(1,407)</b>	<b>76,707</b>	<b>רווח לפני מסים על הכנסה</b>
	(15,289)	(621)	1,311	1,281	(13,385)	הטבת מס (מסים על הכנסה)
	<b>74,663</b>	<b>4,898</b>	<b>(1,682)</b>	<b>(126)</b>	<b>63,322</b>	<b>רווח נקי וכולל</b>

## 4. נזילות

סעיף	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 (אלפי ש"ח)	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (אלפי ש"ח)	הסברי הדירקטוריון (ביחס לשנת 2023)
תזרים המזומנים ששימש לפעילות שוטפת	9,169	9,965	עיקר העליה נובעת מעליה בהכנסות החברה שקוזזה בחלקה על ידי עליה בהוצאות המימון התזרימיות.
תזרים המזומנים ששימש לפעילות השקעה	(88,812)	(15,266)	הירידה נובעת בעיקר ממכירת קרנות כספיות בסך של כ-92.5 מיליון ש"ח ביחס לרכישה בשנת 2023 בסך של כ-74.4 מיליון ש"ח שומנגד מתשלום מקדמות ע"ח נדל"ן להשקעה בשנת 2024 בסך כ-77 מיליון ש"ח.
תזרים המזומנים שנבע מפעילות מימון	159,735	46,171	הירידה נובעת בעיקר מקבלת אשראים חדשים בשנת 2024 בסך של כ-52 מיליון ש"ח לעומת אשתקד שהונפק אג"ח בסך של כ-413 מיליון ש"ח מחד ומנגד נפרעו הלוואות נטו בסך כ-252 מיליון ש"ח.
גידול במזומנים בתקופה	80,092	40,870	

## 5. הון חוזר

סך הכל (אלפי ש"ח)	התאמות	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024 (אלפי ש"ח)	סעיף
151,758	-	151,758	נכסים שוטפים
89,635	-	89,635	התחייבויות שוטפות
62,123	-	62,123	עודף נכסים שוטפים על התחייבויות שוטפות

נכון ליום 31 בדצמבר 2024 לחברה הון חוזר חיובי בסך של כ- 62,123 אלפי ש"ח לעומת הון חוזר חיובי בסך של כ- 80,372 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2023. הקיטון בהון החוזר ליום 31 בדצמבר 2024 לעומת אשתקד, נובע בעיקר מהמחאות לפירעון בסך של כ-26.2 מיליון ש, שניתנו עבור תשלום רכישת 50% מנכס מסמיה (ראו ביאור 20(ד) (5) לדוחות הכספיים). לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024, לחברה תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת בסך של כ-9,965 אלפי ש"ח, לעומת תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 בסך של כ-9,169 אלפי ש"ח.

## 6. סימני אזהרה

נכון ליום 31 בדצמבר 2024 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.

נכון ליום 31.12.2024, לחברה יתרות מזומנים ושווה מזומנים במאזן המאוחד בהיקף של כ- 139,863 אלפי ש"ח ובמאזן סולו של החברה כ-139,807 אלפי ש"ח ולפיכך אינה מחזיקה במסגרות אשראי מאושרות ומשולמות, למעט בפרויקט משותף של החברה (75%) עם צד ג' בלתי תלוי (25%) בנכס בעפולה, בעניינו קיימת מסגרת אשראי מאושרת להקמת מרכז מסחר ועסקים בהיקף של עד 45<sup>7</sup> מיליון ש"ח, שמתוכה מנוצל נכון ליום 31.12.2024 סך של כ- 3.7 מיליון ש"ח (ראו גם סעיף 1.1.10 ב'פרק א' לדוח התקופתי).

בנוסף, חלקה של החברה ביתרות מזומנים ושווי המזומנים בחברות כלולות נכון ליום 31.12.2024 הינו בסך של כ- 7,510 אלפי ש"ח.

לחברות הכלולות מגידו ומ. רוזנפלד (ראו סעיף 1.1.8 ב'פרק א' לדוח התקופתי) מסגרות אשראי מנוצלות בסך כ-700 אלפי ש"ח וכ- 18,568 אלפי ש"ח, בהתאמה. לחברה הכלולה פיתוח סער (ראו סעיף 1.1.10 א' ב'פרק א' לדוח התקופתי) מסגרת אשראי מאושרת להקמת מרכז מסחרי בהיקף של 28.75 מיליון ש"ח שמתוכה מנוצל נכון ליום 31.12.2024 סך של כ- 7.4 מיליון ש"ח.

### 7.2 היקפים ממוצעים

הסברי הדירקטוריון	ליום 31 בדצמבר 2023 (אלפי ש"ח)	ליום 31 בדצמבר 2024 (אלפי ש"ח)	סעיף
במהלך השנה החברה פעלה מול תאגידים בנקאיים להארכת תוקף אשראים שסווגו לז"ק ולהעבירם לז"א.	154,945	90,947	היקף ממוצע של אשראי לזמן קצר
בשנת 2024 החברה נטלה אשראי חדש לז"א ארוך (בעיקר למימון מקדמות ששולמו בגין כפר יונה) ובנוסף האריכה את תוקפם של אשראים לז"ק שסווגו לז"א.	630,870	783,226	היקף ממוצע של אשראי לזמן ארוך
	365	370	היקף ממוצע של אשראי ספקים

<sup>7</sup> החברה והשותף פנו לתאגיד הבנקאי המממן בבקשה להגדיל את מסגרת האשראי לסך של עד כ- 52.2 מיליון ש"ח, אשר נתן את אישורו העקרוני לכך. הגדלת האשראי עד לסך של 52.2 מיליון ש"ח כפופה לחתימה על מסמכי מימון מתאימים.

הסברי הדירקטוריון	ליום 31 בדצמבר 2023 (אלפי ש"ח)	ליום 31 בדצמבר 2024 (אלפי ש"ח)	סעיף
	1,172	675	היקף ממוצע של אשראי לקוחות

לפרטים נוספים ראו סעיף 4.3 בפרק א' לדוח התקופתי.

### **7.3 אשראי בר דיווח**

#### **7.3.1**

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 (קן 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. ביום 30 בספטמבר 2024 פרעה החברה תשלום ראשון של קרן בהתאם ללוח הסילוקין של אגרות חוב (סדרה א') של החברה בסך של כ-5.2 מיליון ש"ח ע.ג. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 30 בספטמבר 2024 (אסמכתה מס': 2024-01-607129) המובא על דרך ההפניה. נכון ליום 31.12.2024 הסתכמו ההתחייבויות למחזיקי אגרות חוב, כולל ריבית לשלם לסך של כ-436,452 אלפי ש"ח.

#### **7.3.2**

ביום 6.8.2023 השלימה החברה התקשרות עם תאגיד בנקאי אחד במסמכי מימון להעמדת הלוואה חדשה לזמן ארוך בסך כולל של 200 מיליון ש"ח נושאת ריבית שנתית בשיעור של 3.99%, צמודת (קן וריבית) למדד המחירים לצרכן. 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 4.3.4 ב' בפרק א' לדוח התקופתי. לעניין עמידת החברה באמות מידה פיננסיות להן התחייבה כלפי התאגיד הבנקאי ראו ביאור 10(ג) לדוחות הכספיים של החברה.

#### **7.3.3**

ביום 30 ביוני 2024 חתמה החברה על תוספת להסכם מימון בקשר עם אשראי שהועמד לה על ידי תאגיד בנקאי למימון רכישת זכויות במקרקעין ברחוב המסגר בתל אביב. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.17.9 ב' לפרק א' וביאור 9(ב)(א) לדוחות הכספיים של החברה.

#### **7.3.4**

לפרטים נוספים אודות מימון החברה, לרבות הלוואות בגין נכסים ספציפיים

ומסגרות אשראי לפרויקטים בליווי סגור ראו סעיפים 1.1.9א', 1.1.9ד', 1.1.10ב', 3.17.1ב' [ו-4.3 בפרק א' וביאורים 9, 10 ו-20 לדוחות הכספיים של החברה.

## 7.4. ערבויות

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.

בנוסף החברה העמידה ערבויות בנקאיות בסכומים לא מהותיים לטובת עיריות שונות בקשר עם נכסיה.

בנוסף חברת בת העמידה ערבות צד ג' במסגרת שעבוד זכויותיה בנכס בכפר יונה לתאגיד בנקאי שהעמיד הלוואה לחברה. ראו גם סעיף 4.3.7 בפרק א' לדוח התקופתי.

לפרטים בנושא ערבויות ראו גם ביאור 20(ג) לדוחות הכספיים.

## 8. נתונים נוספים

### להלן נתוני מאזן נוספים של הקבוצה ליום 31.12.2024 (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. מובהר כי הנתונים להלן של סעיפי חברות כלולות והנתונים המאוחדים המורחבים אינם סקורים ואינם מבוקרים על ידי רואה החשבון המבקר של החברה.

סעיף	החברה (מאוחד) מתוך נתוני דוחות כספיים ליום 31.12.2024 (באלפי ש"ח)	בתוספת איחוד יחסי של סעיפי חברות כלולות (לא מבוקר ולא סקור) (באלפי ש"ח)	סה"כ מאוחד מורחב ליום 31.12.2024 (לא מבוקר ולא סקור) (באלפי ש"ח)
<b>נכסים שוטפים:</b>			
מזומנים ושווי מזומנים	139,863	7,510	147,373
לקוחות	576	63	639
חייבים ויתרות חובה	9,071	376	9,447
צדדים קשורים	2,248	-	2,248
<b>סה"כ נכסים שוטפים</b>	<b>151,758</b>	<b>7,949</b>	<b>159,707</b>
<b>נכסים לא שוטפים:</b>			
נדל"ן להשקעה	1,322,406	179,102	1,501,508
מקדמות ע"ח נדל"ן להשקעה	78,434	-	78,434
רכוש קבוע	1,203	-	1,203
מלאי מקרקעין	162,997	-	162,997
השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	146,806	(146,806)	-
צדדים קשורים	-	1,023	1,023
חייבים אחרים לזמן ארוך	770	-	770
<b>סה"כ נכסים לא שוטפים</b>	<b>1,712,616</b>	<b>33,319</b>	<b>1,745,935</b>
<b>סה"כ נכסים</b>	<b>1,864,374</b>	<b>41,268</b>	<b>1,905,642</b>
<b>התחייבויות שוטפות:</b>			
אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן קצר	18,457	-	18,457
חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך	5,216	860	6,076
חלויות שוטפות של אג"ח	10,928	-	10,928

סעיף	החברה (מאוחד) מתוך נתוני דוחות כספיים ליום 31.12.2024 (באלפי ש"ח)	בתוספת איחוד יחסי של סעיפי חברות כלולות (לא מבוקר ולא סקור) (באלפי ש"ח)	סה"כ מאוחד מורחב ליום 31.12.2024 (לא מבוקר ולא סקור) (באלפי ש"ח)
ספקים ונותני שירותים	384	156	540
זכאים ויתרות זכות	44,446	402	44,848
התחייבות בגין היטלים ואגרות	1,285	125	1,410
צדדים קשורים	8,919	(1,753)	7,166
<b>סה"כ התחייבויות שוטפות</b>	<b>89,635</b>	<b>(210)</b>	<b>89,425</b>
<b>התחייבויות לא שוטפות:</b>			
התחייבויות לתאגידים בנקאיים	429,442	11,228	440,670
התחייבות בגין היטלים ואגרות לזמן ארוך	-	700	700
יתרות זכות נדחית מעסקה עם חברה תחת אותה שליטה	23,008	-	23,008
התחייבות פיננסית בשווי הוגן לזמן ארוך	668	-	668
אגרות חוב, נטו	415,577	-	415,577
מיסים נדחים	70,428	29,550	99,978
<b>סה"כ התחייבויות לא שוטפות</b>	<b>939,123</b>	<b>41,478</b>	<b>980,601</b>
<b>סה"כ התחייבויות</b>	<b>1,028,758</b>	<b>41,268</b>	<b>1,070,026</b>
הון עצמי	835,616	-	835,616
<b>סה"כ התחייבויות הון</b>	<b>1,864,374</b>	<b>41,268</b>	<b>1,905,642</b>

**להלן יובא דוח רווח והפסד מורחב של הקבוצה ליום 31.12.2024 (באלפי ש"ח) (לא מבוקר ולא סקור)**

סעיף	החברה (מאוחד) מתוך נתוני דוחות כספיים ליום 31.12.2024 (באלפי ש"ח)	בתוספת איחוד יחסי של סעיפי חברות כלולות (לא מבוקר ולא סקור) (באלפי ש"ח)	סה"כ מאוחד מורחב ליום 31.12.2024 (לא מבוקר ולא סקור) (באלפי ש"ח)
הכנסות משכירות ואחרות	58,188	10,342	68,530
עלות המכר	(659)	(461)	(1,120)
<b>רווח גולמי</b>	<b>57,529</b>	<b>9,881</b>	<b>67,410</b>
עליית ערך נדל"ן להשקעה	64,179	5,586	69,765
הוצאות הנהלה וכלליות	(12,967)	(2,644)	(15,611)
הכנסות אחרות, נטו	2,149	188	2,337
חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	9,556	(9,556)	-
<b>רווח תפעולי</b>	<b>120,446</b>	<b>3,455</b>	<b>123,901</b>
הוצאות מימון	(51,203)	(1,282)	(52,485)
הכנסות מימון	8,583	301	8,884
<b>הוצאות מימון, נטו</b>	<b>(42,620)</b>	<b>(981)</b>	<b>(43,601)</b>
<b>רווח לפני מיסים על הכנסה</b>	<b>77,826</b>	<b>2,474</b>	<b>80,300</b>
מיסים על הכנסה	(11,414)	(2,474)	(13,888)

סעיף	החברה (מאוחד) מתוך נתוני דוחות כספיים ליום 31.12.2024 (באלפי ש"ח)	בתוספת איחוד יחסי של סעיפי חברות כלולות (לא מבוקר ולא סקור) (באלפי ש"ח)	סה"כ מאוחד מורחב ליום 31.12.2024 (לא מבוקר ולא סקור) (באלפי ש"ח)
רווח נקי וכולל זכויות שאינן מקנות שליטה	66,412 (193)	-	66,412 (193)
רווח נקי וכולל לבעלי מניות החברה	66,219	-	66,219

**להלן נתונים נוספים כלכליים:**

- א.** ה-NOI<sup>8</sup> השנתי המייצג של החברה (ובאיחוד חלקה היחסי של החברה בחברות הכלולות) של נכסי נדל"ן להשקעה הקיימים נכון למועד הדוח הינו כ- 72 מיליון ש"ח.
- ב.** יחס ה-LTV נטו ליום 31.12.2024 הינו כ- 43.3% המשקף את היחס שבין החובות הבנקאיים ואגרות החוב בניכוי המזומנים ושווה המזומנים (של החברה וחלקה היחסי בחברות הכלולות), חלקי סך הנדל"ן להשקעה, מלאי ומקדמות (של החברה וחלקה היחסי בחברות הכלולות).
- ג.** התשואה על ההון של החברה ליום 31.12.2024, 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- 8.4%.

**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'.**

## **9. FFO**

לפרטים לגבי ה-FFO של החברה ראה סעיף 3.20 בפרק א לדוח התקופתי.

<sup>8</sup> חושב על בסיס הכנסות החברה (כולל חלקה היחסי בהכנסות חברות כלולות) מדמי שכירות ליום 31.12.2024, בתוספת תחזית החברה להכנסות צפויות משטחים בהליך השבחה אשר צפויים להתחיל להניב לראשונה במהלך שנת 2025, ולצפי תוספת פדיון שנתיית ובתוספת דמי ניהול ובניכוי הוצאות ניהול.

## **10. נכסים מהותיים**

לפרטים לגבי נכסים מהותיים של החברה ראה סעיף 3.18 בפרק א לדוח התקופתי.



## היבטי ממשל תאגידי

חלק שני

### 11. תרומות

נכון למועד פרסום הדוח, לא קיימת מדיניות תרומות. בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 החברה תרמה סכום לא מהותי.

### 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, רינת גזית ושלמה פדידה.

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

### 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 מידיים 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 ר"ח גיא ספיר ממשרד קסלמן וקסלמן PwC Israel, כמבקר פנימי בחברה. ראו גם דו"ח מידי 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):

<b>שם המבקר:</b>	ר"ח גיא ספיר
<b>תאריך תחילת כהונה:</b>	23.8.2023
<b>עמידה בהוראות הדין:</b>	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").
<b>החזקה בניירות ערך של התאגיד וקשרים עסקיים מהותיים עם התאגיד:</b>	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.
<b>דרך מינוי המבקר הפנימי:</b>	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.
<b>שיטת העסקה:</b>	המבקר הפנימי אינו עובד החברה ומועסק כנותן שירותים חיצוני.
<b>זהות הממונה הארגוני על המבקר:</b>	מנכ"ל החברה.
<b>תכנית הביקורת:</b>	תכנית הביקורת הינה שנתית. 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.
<b>היקף העסקה:</b>	היקף העבודה של המבקר הפנימי וצוות העובדים המקצועיים הכפופים לו, בשנת 2024 עמד על היקף של 330 שעות. היקף העבודה נקבע בהתאם לתכנית העבודה השנתית שאושרה.
<b>תקנים מקצועיים:</b>	דירקטוריון החברה קיבל את אישור המבקר הפנימי כי הוא עורך את הביקורת בהתאם לתקנים המקצועיים שנקבעו על ידי לשכת המבקרים הפנימיים בישראל וכפי שעולה מחוקים ותקנות שונים.
<b>גישה למידע:</b>	למבקר הפנימי ניתנת גישה חופשית, בתיאום, למסמכים, למידע ולמערכות המידע הרלוונטיות של החברה, לצורך ביצוע תפקידו, ובהתאם לאמור בסעיף 9 בחוק הביקורת הפנימית, התשנ"ב-1992.

<p>דוחות המבקר הפנימי מוגשים בכתב ליו"ר הדירקטוריון, למנהל הכללי וליו"ר ועדת הביקורת. דוחות המבקר הפנימי הוגשו לחברה בתאריכים 7.11.2024 ו- 12.2.2025 ונידונו בוועדת הביקורת בתאריכים 17.11.2024 ו- 25.2.2025</p>	<p><b>דין וחשבון על עבודות הביקורת:</b></p>
<p>לדעת הדירקטוריון, היקף, אופי ורציפות פעילות של המבקר הפנימי ותכנית עבודתו הינם סבירים ויש בהם כדי להגשים את מטרת הביקורת הפנימית</p>	<p><b>הערכת הדירקטוריון את פעילות המבקר הפנימי:</b></p>
<p>התשלום למבקר הפנימי נעשה 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><b>תגמול:</b></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	
-	10	503	<b>2024</b>
-	-	622 (*)	<b>2023</b>

(\*) הסך הנ"ל כולל כ-200 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 וחוות דעת רואה חשבון מבקר בדבר אפקטיביות בקרה פנימית

בהתאם להוראות תקנה 9ב(ג1) לתקנות הדוחות, הוראותיה של תקנה 9ב(ג) (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).



---

# חלק שלישי

## הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של החברה

---

### **17. אירועים מהותיים בפעילות החברה בתקופת הדוח ולאחריו**

**17.1.** לפרטים אודות אירועים בתקופת הדוח ולאחר תאריך המאזן ראו סעיף 1.1.7 בפרק א' לדוח התקופתי ובאורים 20 ו-22 לדוחות הכספיים.

**17.2.** לפרטים אודות השפעת שינויי הריבית והאינפלציה והשפעות מלחמת חרבות ברזל ראו סעיף 2.2 בפרק א' לדוח התקופתי.

### **18. גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב**

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

## 19. הערכות שווי מהותיות

19.1 להלן נתונים מהערכת השווי מהותית 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*	45,030 מ"ר
תאריך תוקף הערכת השווי	31.12.2024
זהות מעריך השווי	פרידמן קפלנר שימקביץ דוד ושות'
האם המעריך בלתי תלוי	כן
האם קיים הסכם שיפוי	כן
מודל הערכת השווי	גישת החילוץ
השווי שנקבע (באלפי ש"ח)	355,300
מועד סיום הקמה משוער	טרם נקבע
סך כל ההשקעה להקמת הנכס (כולל רכישת קרקע) (באלפי ש"ח)	1,125,024
רווח יזמי צפוי	15%
שטח בר השכרה שנלקח בחשבון (במ"ר)	
משרדים	30,197
מסחר	802
מגורים (לא כולל מרפסות)	7,565
מקומות חניה	78
מחיר למ"ר בנוי שנלקח בחישוב (בש"ח)	
משרדים	27,000
מסחר	38,000
מגורים	67,500
מקומות חניה (ש"ח למקום)	300,000
מספר הנכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב	12(**)
פירוט עסקאות השוואה עיקריות:	עסקאות למכירת דירות מגורים בפרויקט גינדי TLV.
	עסקה לרכישת זכויות במגדל TLV WE על דרך מנחם בגין.
	עסקאות להשכרת משרדים במגדל 1 TOHA ו-2 בדרך השלום, מגדלי הארבעה, מגדל ויתניה בדרך לה גאורדיה, LANDMARK במתחם שרונה.

(\*) חלק החברה ואזורים. לא כולל שטחי חניה בתת הקרקע.

(\*\*) ביחס לשטחי המשרדים. בנוסף, עוד כ-5 עסקאות למסחר, 7 עסקאות לחניון ועשרות עסקאות למגורים. שטחי הבניה והשטחים ברי השכרה המובאים בטבלה הינם חלק החברה ואזורים יחד (חלק החברה מתוך חלק זה - 50%) ובהתאם להסכם שיתוף הפעולה המפורט בסעיף 4.10.1 לפרק א'.  
לפרטים נוספים ראו גם סעיף 3.18.9 בפרק א' לדוח התקופתי לרבות התייחסות להערכות שווי של הנכס ליום 31.12.2022 וליום 31.12.2023.

**19.2. להלן נתונים מהערכת השווי מהותית של הנכס בצומת פת בירושלים:**

הנתונים להלן הינם לפי 100% חלק החברה הינו 50%.

שם הנכס	צומת פת
מיקום הנכס	ירושלים
שטח קרקע	4,366 מ"ר
שטחי הבניה המתוכננים*	31,542 מ"ר
תאריך תוקף הערכת השווי	31.12.2024
זהות מעריך השווי	פרידמן קפלנר שימקיץ דוד ושות'
האם המעריך בלתי תלוי	כן
האם קיים הסכם שיפוי	כן
מודל הערכת השווי	גישת החילוץ
השווי שנקבע (באלפי ש"ח)	174,500
מועד סיום הקמה משוער	טרם נקבע
סך כל ההשקעה להקמת הנכס (כולל רכישת קרקע) (באלפי ש"ח)	598,836
רווח יזמי צפוי	15%
<b>שטח בר השכרה שנלקח בחשבון (במ"ר)</b>	
משרדים	6,130
מסחר	1,880
מגורים (לא כולל מרפסות)	18,988
מקומות חניה	45
<b>מחיר למ"ר בנוי שנלקח בחישוב (בש"ח)</b>	
משרדים	12,400
מסחר	26,700
מגורים	33,800-37,000
מקומות חניה (ש"ח למקום)	100,000
מספר הנכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב** 11	
<b>פירוט עסקאות השוואה עיקריות:</b>	
עשרות עסקאות למכירת דירות מגורים ב-3 פרויקטים בירושלים.	
עסקה להשכרת יחידות במרכז מסחרי ברח' ירמיהו. עסקאות	

להשכרה במרכז מסחרי בשכונת רוממה, עסקאות למסחר ביד חרוצים.

עסקאות להשכרת משרדים בשכ' רוממה, עסקאות להשכרת משרדים בגן הטכנולוגי, עסקאות להשכרת משרדים בהר החוצבים.

(\* ) לא כולל שטחי חניה בתת הקרקע ומבנה ציבור.

(\*\* ) 5 עסקאות למסחר, 3 עסקאות למשרדים (בנוסף 3 סקרים למשרדים), 3 עסקאות לחניה ועוד עשרות עסקאות למכירת דירות מגורים.

לפרטים נוספים ראו גם סעיף 3.18.1 לפרק א'.

**19.3** לעניין הערכות שווי לנכסים מהותיים של החברה ראו סעיף 3.18 בפרק א' לדוח התקופתי.

**19.4 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 פרידמן קפלנר שימקיביץ דוד ושות'
ערך הנכסים המוערכים (באלפי ש"ח)	כ- 2,219,986.5 אלפי ש"ח חלק החברה כ- 1,641,798.5 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;	1.1.2025
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.

## 20. מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון

לפרטים אודות מצבת התחייבויות של החברה ליום 31.12.2024 ראו דיווח מידי של החברה המתפרסם במקביל לדוח זה.

### שמות החותמים

---

פליקס שופמן, מנכ"ל

---

איליק רוז'נסקי, יו"ר הדירקטוריון

תאריך: 27 בפברואר 2025

# 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 מידי 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)
412,987,312.5 ש"ח	סך הערך הנקוב ליום 31.12.2024 (בש"ח)
431,651,163 ש"ח	השווי הנקוב לפי תנאי הצמדה ליום 31.12.2024
30 בספטמבר 2024	מועד תחילת פירעון הקרן
4,800,340 ש"ח	סכום הריבית שנצברה ליום 31.12.2024 (בש"ח)
426,504,554 ש"ח	השווי ההוגן כפי שנכלל בדוחות הכספיים האחרונים (בש"ח)
466,386,572 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 בספטמבר 2028; (ד) תשלום	מועדי תשלום הקרן

אגרות חוב (סדרה א') ("אגרות החוב")	
	<p>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>
<b>מועדי תשלום הריבית</b>	<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>
<b>סוג הצמדה</b>	<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>
<b>המרה</b>	<p>לא ניתנות להמרה.</p>
<b>זכות לבצע פדיון מוקדם או המרה כפויה</b>	<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>
<b>ערבות לתשלום התחייבות</b>	<p>אגרות החוב (סדרה א') אינן מובטחות בבטוחה כלשהי.</p>
<b>דירוג</b>	<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 הפניה) ביום 1 בינואר 2024 וביום 12 בינואר 2025 אושר דירוג אגרות החוב, ilA, על ידי חברת מעלות (ראו דיווחים מידיים מיום 1 בינואר 2024, מספרי אסמכתה: 2024-01-000379, 2024-15-000306, ומיום 12 בינואר 2025, מספר אסמכתה: 2025-01-003607, המובאים על דרך הפניה).</p>
<b>אמות מידה פיננסיות</b>	<p>להלן תמצית אמות מידה פיננסיות אליהן התחייבה החברה במסגרת</p>

**אגרות חוב (סדרה א') ("אגרות החוב")**

שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א')<sup>9</sup>  
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.

**סעיפי Cross Default המהווים עילה לפירעון מייד**

בסעיף 7.1.18 לשטר הנאמנות נקבעה עילה לפירעון מייד - אם  
הועמד לפירעון מייד - (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 מייד  
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 מייד.

**פרטי הנאמן**

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](mailto:office@mtrust.co.il)).

**האם הסדרה מהותית**

כן

<sup>9</sup> לעניין אמות המידה הפיננסיות:

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

"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).

**.1.2** 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' 2023-01-048838), המובא על דרך ההפניה ("**שטר הנאמנות**"). לפרטים אודות עילות לפירעון מיידי ראו סעיף 7 לשטר הנאמנות, המובא על דרך ההפניה.

**.1.3** ביום 30 בספטמבר 2024 פרעה החברה תשלום ראשון של קרן אגרות חוב (סדרה א') של החברה, בהתאם ללוח הסילוקין, בסך של 5,227,687.5 ש"ח ע.נ. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 30 בספטמבר (אסמכתא מס': 2024-01-607129) המובא על דרך ההפניה.

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

**.1.5** 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 אסמכתא: 2023-01-048838) המובא בדוח זה בהכללה על דרך ההפניה.**



פרק ג'

# דוחות כספיים

ליום 31 בדצמבר 2024

**דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ**

**דוחות כספיים שנתיים**

**ליום 31 בדצמבר 2024**

**(מבוקר)**

**דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ**

**דוחות כספיים שנתיים ליום 31 בדצמבר 2024**

**(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
6-7	דוח מאוחד על השינויים בהון
8-9	דוח מאוחד על תזרימי המזומנים
10-69	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 2024 ו-2023 ואת הדוחות המאוחדים על רווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברות המוצגות על בסיס השווי המאזני, אשר ההשקעות בהן הסכמו לסך של כ-70,654 אלפי ש"ח וכ-67,135 אלפי ש"ח לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023 בהתאמה, ואשר חלק החברה ברווחי החברות הנ"ל הסכתם לסך של כ-6,275 אלפי ש"ח, כ-9,179 אלפי ש"ח וכ-7,794 אלפי ש"ח לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2024, 2023 ו-2022 בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותן ישויות בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן ישויות, מבוססת על דוחות רואי חשבון אחרים.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התש"ל"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 שישמשו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה 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 2024 ו-2023 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 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 לגבינו היה מאתגר, סובייקטיבי או מורכב. 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 2024, 1,322,406 אלפי ש"ח. עליה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה לשנה שהסתיימה ביום 31 דצמבר 2024 מסתכמת ל-64,179 אלפי ש"ח. כמפורט בביאור ג.2. 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

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](mailto:bdo@bdo.co.il) **בקרו באתר שלנו:** [www.bdo.co.il](http://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

ובמידע הטוב ביותר נכון ליום 31 בדצמבר 2024, 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.

הנחות בסיס אלו, כמו גם קביעת אומדן השווי ההוגן בכללותו של הנדל"ן 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 שניוניים בהנחות הבסיס האמורות, עשויים להביא לשניוניים בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה, לעיתים באופן מהותי, ולכן להשפיע גם על מצבה הכספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 ועל תוצאות פעולותיה לאותה שנה, כמפורט בביאור 5.

האומדנים נעשים על ידי מערכי 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 לשניוניים 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 הנדל"ן להשקעה היה מאתגר, סובייקטיבי ומורכב. לאור זאת ולאור העובדה כי הנדל"ן להשקעה הינו מהותי בדוחות הכספיים של החברה, זיהינו את הערכת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה כעניין מפתח בביקורת.

#### נהלי הביקורת שבוצעו כמענה לעניין מפתח בביקורת

1. השגנו הבנה לגבי התהליכים והנהלים הקיימים בחברה בהתייחס להערכות שווי של נכסי נדל"ן 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 הנדל"ן 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 ושהם 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

תל-אביב, 27 בפברואר, 2025

רואי חשבון

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

מושרד ראשי: בית אמות BDO, דרך מנחם בגין 48, תל אביב, 6618001 דוא"ל: [bdo@bdo.co.il](mailto:bdo@bdo.co.il) בקרו באתר שלנו: [www.bdo.co.il](http://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	
2023	2024		
אלפי ש"ח			
<b>נכסים</b>			
<b>נכסים שוטפים:</b>			
98,993	139,863	3	מזומנים ושווי מזומנים
75,486	-		ניירות ערך סחירים
773	576		לקוחות
7,135	9,071	4	חייבים ויתרות חובה
1,338	2,248	11(א)	צדדים קשורים
<b>183,725</b>	<b>151,758</b>		<b>סה"כ נכסים שוטפים</b>
<b>נכסים לא שוטפים:</b>			
1,222,516	1,322,406	5	נדל"ן להשקעה (*)
1,514	78,434	5	מקדמות ע"ח נדל"ן להשקעה (*)
1,341	1,203		רכוש קבוע
152,231	162,997	6	מלאי מקרקעין
140,743	146,806	7	השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
770	770	8	חייבים אחרים לזמן ארוך
<b>1,519,115</b>	<b>1,712,616</b>		<b>סה"כ נכסים לא שוטפים</b>
<b>1,702,840</b>	<b>1,864,374</b>		<b>סה"כ נכסים</b>
<b>התחייבויות והון</b>			
<b>התחייבויות שוטפות:</b>			
59,500	18,457	9	אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן קצר
5,043	5,216	9	חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
5,283	10,928	10	חלויות שוטפות אג"ח
356	384		ספקים ונותני שירותים
15,296	44,446	12	זכאים ויתרות זכות
7,285	1,285	13	התחייבות בגין היטלים ואגרות
10,590	8,919	11(ב)	צדדים קשורים
<b>103,353</b>	<b>89,635</b>		<b>סה"כ התחייבויות שוטפות</b>
<b>התחייבויות לא שוטפות:</b>			
330,173	429,442	9	התחייבויות לתאגידים בנקאיים
28,194	23,008	21(א)(5)	יתרת זכות נדחית מעסקה עם חברה תחת אותה שליטה
191	-		זכאים אחרים לזמן ארוך
481	668		התחייבות פיננסית בשווי הוגן לזמן ארוך
411,186	415,577	10	אגרות חוב, נטו
60,058	70,428	14	מסים נדחים
<b>830,283</b>	<b>939,123</b>		<b>סה"כ התחייבויות לא שוטפות</b>
<b>933,636</b>	<b>1,028,758</b>		<b>סה"כ התחייבויות</b>
<b>הון:</b>			
767,812	834,031	15	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
1,392	1,585		זכויות שאינן מקנות שליטה
<b>769,204</b>	<b>835,616</b>		<b>סה"כ הון</b>
<b>1,702,840</b>	<b>1,864,374</b>		<b>סה"כ התחייבויות והון</b>

27 בפברואר 2025

תאריך אישור הדוחות הכספיים  
 הלל (איליק) רוז'נסקי  
 פליקס שופמן  
 יוסף פרידמן  
 יו"ר הדירקטוריון  
 סמנכ"ל כספים

(\*) מיון מחדש. לפרטים נוספים ראה ביאור 2(ג).

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	ביאור	
אלפי ש"ח				
51,353 (1,113)	55,767 (957)	58,188 (659)	16	הכנסות משכירות הוצאות תפעול נכסים
50,240 (705)	54,810 -	57,529 -		ירידת ערך מלאי מקרקעין
<b>49,535</b>	<b>54,810</b>	<b>57,529</b>		<b>רווח גולמי</b>
69,572 (11,434) (250)	72,222 (11,800) 802	64,179 (12,967) 2,149	5 17	עליית ערך נדל"ן להשקעה הוצאות הנהלה וכלליות הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
16,074	16,510	9,556	7	חלק הקבוצה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
<b>123,497</b>	<b>132,544</b>	<b>120,446</b>		<b>רווח תפעולי</b>
(17,347) 2,776 (14,571)	(42,827) 9,205 (33,622)	(51,203) 8,583 (42,620)	18 18	הוצאות מימון הכנסות מימון הוצאות מימון, נטו
<b>108,926</b>	<b>98,922</b>	<b>77,826</b>		<b>רווח לפני מיסים על הכנסה</b>
(20,935)	(14,920)	(11,414)	14	מיסים על הכנסה
<b>87,991</b>	<b>84,002</b>	<b>66,412</b>		<b>רווח נקי וכולל</b>
87,780 211	84,097 (95)	66,219 193		סך הכל רווח נקי וכולל לתקופה המיוחס ל: בעלי מניות החברה זכויות שאינן מקנות שליטה
<b>87,991</b>	<b>84,002</b>	<b>66,412</b>		

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

לתקופה מיום 1 בינואר 2024 ועד ליום 31 בדצמבר 2024 (מבוקר)

הון המיוחס לבעלי מניות החברה האם							
סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	אלפי ש"ח		קרן הון בגין עסקאות עם בעלי שליטה	פרמיה	הון מניות	
		סה"כ	רווח נצבר				
769,204	1,392	767,812	261,784	470,920	23,375	11,733	יתרה ליום 1 בינואר 2024
66,412	193	66,219	66,219	-	-	-	רווח נקי וכולל
<b>835,616</b>	<b>1,585</b>	<b>834,031</b>	<b>328,003</b>	<b>470,920</b>	<b>23,375</b>	<b>11,733</b>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024

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		קרן הון בגין עסקאות עם בעלי שליטה	פרמיה	הון מניות	
		סה"כ	רווח נצבר				
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
<b>769,204</b>	<b>1,392</b>	<b>767,812</b>	<b>261,784</b>	<b>470,920</b>	<b>23,375</b>	<b>11,733</b>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023

לתקופה מיום 1 בינואר 2022 ועד ליום 31 בדצמבר 2022 (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	סה"כ		
597,176	-	597,176	114,907	470,920	11,349	<b>יתרה ליום 1 בינואר 2022</b>	
87,991	211	87,780	87,780	-	-	רווח נקי וכולל זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה שאוחדה לראשונה	
1,276	1,276	-	-	-	-		
<b>686,443</b>	<b>1,487</b>	<b>684,956</b>	<b>202,687</b>	<b>470,920</b>	<b>11,349</b>	<b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2022</b>	

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024
---	---	---

אלפי ש"ח

87,991	84,002	66,412	<b>תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת:</b>
			רווח נקי
			התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:
			<b>התאמות לסעיפי רווח או הפסד:</b>
			פחת והפחתות
177	224	230	הפסד ממימוש רכוש קבוע
11	-	-	עליה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה
(69,572)	(72,222)	(64,179)	ירידת ערך מלאי מקרקעין
705	-	-	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(16,074)	(16,510)	(9,556)	דיבידנדים שהתקבלו מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
2,350	4,000	2,750	שערוך אג"ח ושינוי בריבית שנצברה
-	9,616	20,305	שערוך ניירות ערך סחירים
-	(1,070)	(1,108)	הוצאות אחרות
-	(1,088)	(927)	מימון מהלוואות, נטו
1,456	4,830	11,100	תנועה במיסים נדחים, נטו
15,681	14,823	10,370	
(65,266)	(57,397)	(31,015)	
			<b>שינויים בנכסים ובהתחייבויות:</b>
(691)	797	197	ירידה (עליה) בלקוחות
(62,721)	(9,282)	(10,766)	עליה במלאי מקרקעין
16,817	(240)	(2,577)	ירידה (עליה) בצדדים הקשורים
7,570	(5,928)	(1,889)	ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
95	(17)	28	עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
(11,397)	(2,766)	(10,425)	ירידה בזכאים ויתרות זכות
(50,327)	(17,436)	(25,432)	
(27,602)	9,169	9,965	
			<b>מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) לפעילות שוטפת</b>
			<b>תזרימי מזומנים לפעילות השקעה</b>
(690)	(497)	(91)	רכישת רכוש קבוע
496	-	-	החזר (מתן) הלוואות לאחרים
(94,929)	(13,817)	(15,199)	השקעה בנדל"ן להשקעה
(1,035)	(266)	(76,920)	השקעה במקדמות ע"ח נדל"ן להשקעה
(10,068)	(7,000)	-	רכישת חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
-	7,184	350	פירעון הלוואות מחברות כלולות
253	-	-	הפקדה (פירעון) בפקדון משועבד
-	-	92,596	תמורה ממכירת ניירות ערך סחירים
-	(74,416)	(16,002)	השקעה בניירות ערך סחירים
74	-	-	שינוי בנכסים פיננסיים לזמן קצר
(11,581)	-	-	רכישת חברות בנות שאוחדו לראשונה
(117,480)	(88,812)	(15,266)	<b>מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה</b>
			<b>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</b>
-	24,525	-	הנפקת מניות ונגזרים
(6,500)	(203,501)	(5,092)	פירעון הלוואה מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך
543,500	200,000	52,775	קבלת הלוואה מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך
-	(25,000)	-	תשלום דיבידנד
-	412,669	-	הנפקת אגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה
		(5,469)	פירעון אג"ח
(391,000)	(248,958)	3,957	קבלה (פירעון) באשראי מתאגידים בנקאיים לזמן קצר
146,000	159,735	46,171	<b>מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון</b>
			<b>עליה במזומנים</b>
918	80,092	40,870	יתרת מזומנים לתחילת התקופה
17,983	18,901	98,993	יתרת מזומנים לסוף התקופה
18,901	98,993	139,863	

**נספח א' – פעילות מימון והשקעה שאינה כרוכה בתזרימי מזומנים:**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024
	אלפי ש"ח	
-	-	26,200

השקעות בנדל"ן להשקעה כנגד זכאים ויתרות זכות אחרות

**נספח ב' - 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)
11,581

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

**נספח ג' – מידע נוסף על תזרימי מזומנים:**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024
	אלפי ש"ח	
17,905	38,216	33,807
738	6,784	8,133
-	-	3,038
5,578	6,238	4,792

מידע נוסף על תזרימי המזומנים:  
ריבית ששולמה  
ריבית שהתקבלה  
מס הכנסה שהתקבל  
מס הכנסה ששולם

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 בהשבחה (לרבות שינוי יעוד המקרקעין לשימושים אשר כוללים שימושי מגורים), רכישה, ייזום, ניהול ופיתוח של נדל"ן מניב בשימושי מסחר, וכן מתחמי תדלוק הכוללים, תחנות דלק, חנויות נוחות ושימושים נלווים כגון: שירותי רחיצה, שירותי רכב, הסעדה תעסוקה וכו'.

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 15(ג), 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 2023 חתמה החברה על הסכם השקעה עם רגנאר 1 שותפות מוגבלת (להלן: "רגנאר") אשר במסגרתו הקצתה לרגנאר מניות אשר מהוות, 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 וממועד 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.
- בעלי השליטה** - להב אל.אר.רילאסטייט בע"מ, ב.ג.מ. בע"מ ודלק פטרוליום בע"מ.
- 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 (כהגדרתה ב-IFRS 10) ואשר דוחותיהן מאוחדים עם דוחות החברה.
- הסדרים משותפים** - הסדרים בהם לקבוצה שליטה משותפת אשר הושגה על ידי הסכם חוזי הדורש הסכמה משותפת לגבי העילויות שמשפיעות באופן משמעותי על התשואה של ההסדר
- 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 כשנה וארבעה חודשים מצויה מדינת ישראל בעיצומה של מלחמה במספר חזיתות, מלחמה שפרצה ביום ה-7 באוקטובר 2023, בעקבות מתקפת הפתע הרצחנית וחסרת התקדים באכזריותה של ארגון הטרור חמאס על מדינת ישראל. המתקפה האכזרית של חמאס והמלחמה המתנהלת מאז בעצימות משתנה, כבר גבו את חייהם של למעלה מ-2,000 אזרחים וחיילים שנרצחו או נהרגו, הותירו אלפי פצועים וכ-70 אזרחים וחיילים שעודם שבויים וחסופים ברצועת עזה (חלקם לצערינו, אינם בין החיים) ובימים אלה מתנהל מ"מ אינטנסיבי עם חמאס לשחרורם בשלבים וכולנו מתפללים כי אכן ישוחררו בקרוב. עם הכרזת המלחמה בוצע גיוס מילואים נרחב והחלה מתקפה על רצועת עזה שהתרחבה בהמשך גם לתמרון קרקעי רחב היקף בכל רחבי הרצועה ולמערכה רב זירתית מול חמאס ברצועת עזה, ארגון הטרור חיזבאללה על נגזרותיו בלבנון ובסוריה ומול איראן על כל שלוחותיה לרבות החות"ים בתימן.

בחודשים הראשונים השפעתה הישירה של המלחמה על המשק הישראלי ועל הפעילות בשוק ההון היתה ניכרת מאד והביאה לצמצום הפעילות במשק ולירידה בפעילות הכלכלית וכן לתנודתיות רבה בשווקים הפיננסיים ובשער השקל אל מול מטבעות זרים, כתוצאה מעליה ברמות הסיכון וחוסר הוודאות. אולם, לקראת מחצית הרבעון הרביעי של שנת 2023 החל המשק הישראלי להיכנס לשגרה בצל לחימה והוסרו המגבלות על הפעילות, למעט באזורים הסמוכים לגבול הצפון.

**1 – כללי (המשך):**

יחד עם זאת, בענפי הבניה ניכרה פגיעה משמעותית בהיצע העבודה, בשל הגבלות על כניסת עובדים מיהודה ושומרון, הפסקה מוחלטת של העסקת עובדים מעזה ובשל עזיבתם של עובדים זרים. החל מיולי 2024, החלה ישראל לנקוט גישה אקטיבית להתמודדות עם הלחימה בצפון וליזום פעולות צבאיות מול לבנון, איראן ותימן במסגרתן חוסלו אף ראשי הארגונים (איסמעיל הנייה, יחיא סינוואר וחסן נסראללה) ונפגעו רבים מלוחמי החיזבאללה ב"מתקפת הביפרים"; ישראל תקפה בתימן ונכנסה קרקעית ללבנון ובסוף אוקטובר 2024, אף תקפה לראשונה באופן משמעותי באיראן.

יחד עם זאת, המשך הלחימה והשלכותיה הכלכליות בהמלך השנה הביאו להורדת דירוג האשראי של ישראל, לראשונה בתולדותיה, ע"י שלוש הסוכנויות הבינלאומיות המדרגות אותה.

בחודשים האחרונים, ניתן להבחין בשינוי חיובי בשוק המקומי שהתעצם בעקבות החתימה על הסכמי הפסקת אש אל מול חמאס וחיזבאללה ובפרט עם ההגעה האחרונה למתווה מוסכם (חלקי) מול חמאס להשבת החטופים השבויים ברצועת עזה, שכולנו תקווה שאכן יביא להשבת החטופים כולם.

בהנחה שחלקה העצים של המלחמה מאחורינו, להערכת גורמים כלכליים במשק, שנת 2025 עשויה להיות שנה של התאוששות זהירה, בהינתן שנגיע ליציבות ביטחונית ויישום צעדי מדיניות כלכלית מותאמים. ההנחה הרווחת הינה שההשפעה הכלכלית הישירה של המלחמה תימשך אל תוך תחילת שנת 2025, למרות שההתפתחויות הגיאוגרפיות האחרונות בעולם ובאזור, עשויות להביא להתמתנות בהסתברות להתממשותם של תרחישים חמורים יותר. יחד עם זאת, אי הוודאות בתקופה הנוכחית היא עדיין גבוהה ביחס לרגיל וכל התפתחות, כגון הפרת ההסכם להשבת החטופים על ידי חמאס ו/או הפרה של הסכמי הפסקת האש וחזרה ללחימה באיזו מהגזרות, עלולה להשפיע ולשנות את התחזיות הקיימות באופו מהותי.

בגין מלחמת "חרבות ברזל" כמתואר בהרחבה לעיל, ההשפעה על תוצאותיה הכספיים של החברה נכון לתאריך הדו"ח זניחה.

**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 ביאורים 2(יא) ו-2(יב).

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

**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 ההשקעה 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 מכאון 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 על בסיס העלות. עלות המקרקעין כוללת עלויות אשראי המתייחסות למימון הקמת הנכס עד למועד קבלת היתר בניה, עלויות תכנון ועיצוב, עלויות בניה עקיפות שהוקצו ועלויות קשורות אחרות. המלאי נמדד לפי הנמוך מבין עלות מול שווי מימוש נטו.  
שווי מימוש נטו הינו אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל בניכוי אומדן עלויות להשלמה ועלויות הדרושות לביצוע המכירה.  
החברה מהוונת עלויות אשראי לקרקעות לבניה המהוות נכס כשיר, כגון קרקעות בהם פועלת החברה להשגת היתרי בניה. כמו כן, החברה מפסיקה להוון עלויות אשראי בעת קבלת היתרי הבנייה.

**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 מהוונת 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 ההיטל ("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 מימושו. אחד ההפרשים הזמניים המהותיים בחברה נובע ממדידת הנדליין בשווי הוגן בדוחות הכספיים, כאשר ערכם לצרכי מס הינו עלות מופחתת צמודה למדד.

**ביאור 2- עיקרי המדיניות החשבונאית (המשד):****י. עסקאות עם בעלי שליטה:**

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

**העברת נכסים וחברות נכס מבעלי השליטה בחברה - הנכסים בבעלות ישירה והנכסים בבעלות חברות** נכס שהועבר 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, תיקונים לתקנים ופרשנויות:**

**תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 1 "הצגת דוחות כספיים" (בדבר סיווג התחייבויות כשוטפות או כהתחייבויות לא שוטפות):**

התיקונים ל-IAS 1 מבהירים את ההנחיות בנוגע לסיווג התחייבויות כשוטפות או לא שוטפות בדוח על המצב הכספי.

התיקונים מבהירים בין היתר כי:

א. התחייבות תסווג כהתחייבות לא שוטפת אם לישות קיימת זכות מהותית, בתום תקופת הדיווח, לדחות את סילוק ההתחייבות למשך לפחות 12 חודשים לאחר תום תקופת הדיווח.

ב. הזכות לדחות סילוק של התחייבות בגין הסכם הלוואה למשך לפחות 12 חודשים לאחר תום תקופת הדיווח כפופה לעיתים לעמידת הישות בתנאים שנקבעו בהסכם הלוואה

("אמות מידה פיננסיות"). סיווג התחייבות בגין הסכם הלוואה כאמור כהתחייבות שוטפת או כהתחייבות לא שוטפת ייקבע רק על בסיס אמות המידה הפיננסיות אשר בהן נדרשת הישות לעמוד במועד תום תקופת הדיווח או לפניו. אמות מידה פיננסיות בהן נדרשת הישות לעמוד לאחר תום תקופת הדיווח לא יובאו בחשבון בקביעה זו.

ג. ככל שהתחייבות בגין הסכם הלוואה לגביה נדרשת הישות לעמוד באמות מידה פיננסיות במהלך 12 החודשים לאחר תום תקופת הדיווח סווגה כהתחייבות לא שוטפת, יובא גילוי בביאורים המאפשר למשתמשים בדוחות הכספיים להבין את הסיכון שההתחייבות עשויה לעמוד לפירעון במהלך 12 החודשים לאחר תום תקופת הדיווח. בכלל זה, יובא גילוי לגבי מהות התנאים בהן נדרשת הישות לעמוד, מועד הבחינה שלהם, הערך בספרים של ההתחייבויות הקשורות וכן עובדות ונסיבות המצביעות על כך שהישות עשויה להתקשות לעמוד בתנאים אלה. גילוי זה עשוי להתייחס לפעולות מסויימות בהן נקטה הישות על מנת למנוע הפרה פוטנציאלית של התנאים וכן את העובדה שהישות לא מציינת לתנאים בהתבסס על הנסיבות הקיימות בתום תקופת הדיווח.

**ביאור 2- עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):**

ד. כוונת הישות בנוגע למימוש זכות קיימת לדחות את סילוק ההתחייבות למשך לפחות 12 חודשים לאחר תום תקופת הדיווח אינה רלוונטית לצורך סיווג ההתחייבות.

ה. סילוק של התחייבות יכול שיעשה בדרך של העברת מזומן, משאבים כלכליים אחרים או מכשירים הונניים של הישות. סיווג של התחייבות כהתחייבות שוטפת או כהתחייבות לא שוטפת לא יושפע מזכות הקיימת לצד האחר לדרוש את סילוק ההתחייבות על-ידי העברת מכשירים הונניים של הישות, אם זכות זו סווגה על-ידי הישות במסגרת ההון.

בהתאם להוראות התיקונים ל-1 IAS, התיקונים יושמו על-ידי החברה לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2024, בדרך של יישום למפרע. ליישום הראשונה של התיקונים ל-1 IAS לא היתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

**יב. תקנים חדשים בתקופה שלפני יישום:**

1. **תיקונים לתקן דיווח כספי בינלאומי 9 מכשירים פיננסיים (להלן-IFRS 9) ולתקן דיווח כספי בינלאומי 7 מכשירים פיננסיים: גילויים (להלן-IFRS 7) בנושא סיווג ומדידה של מכשירים פיננסיים לרבות דרישות הגילוי ביחס למכשירים פיננסיים מסויימים (להלן בפסקה זו- התיקונים):**

התיקונים עוסקים בהיבטים הבאים:

- א. מבהירים את מועד ההכרה והגרעיה של נכסים והתחייבויות פיננסיים, בתוספת חריג חדש לעניין גרעית התחייבויות פיננסיות המיושבות באמצעות מערכת תשלומים אלקטרונית;
- ב. מבהירים ומוסיפים הוראות להערכה האם נכס פיננסי (שהינו מכשיר חוב) עומד בתנאי SPPI (solely interest and principal of payments) לסיווג נכסים פיננסיים בעלות מופחתת או בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר, בפרט בעת קיומו של תנאי מותנה בחוזה;
- ג. מוסיפים דרישות גילוי למכשירים פיננסיים מסויימים עם תנאים חוזיים העשויים לשנות את תזרימי המזומנים (כגון מכשירים עם מאפיינים הצמודים להשגת יעדי ESG) ו-1 מעדכנים את דרישות הגילוי למכשירים הונניים שיועדו לשווי הוגן דרך רווח כולל אחר (FVOCI).

התיקונים בתוקף מחייב לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2026 או לאחריו. יישום מוקדם אפשרי. כמו כן, ישות רשאית לבחור ליישם ביישום מוקדם רק את התיקונים לעניין תנאים חוזיים מותנים (סעיפים ב ו-ג לעיל). התיקון ל-7 IFRS ייושם בדרך של מכאן ולהבא.

התיקון ל-9 IFRS ייושם בדרך של יישום למפרע. עם זאת, ישות לא נדרשת לתקן את מספרי ההשוואה בשנת היישום הראשונה, אך היא רשאית לעשות זאת אם, ורק אם הדבר אפשרי ללא שימוש במידע שבדיעבד. ככל שישות לא מציגה מחדש את מספרי ההשוואה, השפעת היישום הראשונה תוכר כהתאמה ליתרת הפתיחה של הנכס או ההתחייבות הפיננסיים וההשפעה המצטברת (ככל שקיימת) תוכר כהתאמה ליתרת הפתיחה של העודפים (או סעיף אחר בהון ככל שמתאים) במועד היישום הראשונה.

**ביאור 2- עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):**

בתחילת תקופת הדיווח השנתית שבה הישות מיישמת את התיקונים לעניין סיווג מכשירים פיננסיים לראשונה (סעיף ב לעיל), הישות תיתן גילוי ביחס לכל קבוצה של נכסים פיננסיים שסיווגה השתנה כתוצאה מיישום התיקונים לגבי:

- א. הסיווג והערך בספרים רגע לפני יישום התיקונים;
- ב. הסיווג והערך בספרים רגע לאחר יישום התיקונים.

ליישום לראשונה של התיקונים לא צפויה להיות השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של החברה.

**2. תקן דיווח בינלאומי 18 "הצגה וגילוי בדוחות הכספיים" (IFRS 18):**

IFRS 18 מחליף את תקן חשבונאות בינלאומי 1 הצגת דוחות כספיים (IAS 1), כאשר דרישות רבות של IAS 1 הועברו ל-IFRS 18, כמו גם למספר תקנים נוספים (ללא שינוי או בשינויים מסויימים). IFRS 18 נועד לשפר את אופן העברת המידע על-ידי חברות למשקיעים באמצעות דוחותיהן הכספיים, ובפרט להגביר את השקיפות וההשוואתיות בין חברות, תוך התמקדות במיגע על ביצועים כספיים בדוח רווח והפסד.

כמו כן, IFRS 18 מלווה בתיקונים לתקן חשבונאות בינלאומי 7- דוח על תזרימי מזומנים (IAS 7) המשמעותי ביניהם בנוגע לסיווג תזרימי מזומנים מריבית ודיבידנדים), תקן חשבונאות בינלאומי 33 רווח למניה (IAS 33), ותקן חשבונאות בינלאומי 34 – דיווח כספי לתקופות ביניים (IAS 34).

העקרונות העיקריים החדשים לפי IFRS 18 מתייחסים לתחומים הבאים:

**א. מבנה דוח רווח או הפסד:**

בהתאם ל-IFRS 18, פריטים בדוח רווח או הפסד יסווגו לאחד מ-5 קטגוריות: תפעולית, השקעה, מימון, מיסים על הכנסה ופעילויות מופסקות. IFRS 18 מספק הנחיות כלליות לסיווג הפריטים בין קטגוריות אלה. להלן מידע נוסף לגבי שלוש הקטגוריות העיקריות:

1. **תפעולית**- קטגוריה זו לא הוגדרה על-ידי IFRS 18, ומהווה קטגוריה "שירית" להכנסות והוצאות שלא סווגו לאחת משתי הקטגוריות האחרות. בדרך-כלל, הקטגוריה תכלול את תוצאות החברה מפעילותה העסקית העיקרית.
2. **השקעה**- קטגוריה זו תכלול חלק בתוצאות חברות כלולות ועסקות משותפות; הכנסות והוצאות ממזומנים ושווי מזומנים; הכנסות והוצאות מנכסים המניבים תשואה בעצמם ובמידה רבה ללא תלות במשאבים אחרים.
3. **מימון**- קטגוריה זו תכלול הכנסות והוצאות מהתחייבויות הכרוכות בגיוס מימון בלבד (כגון הלוואות מבנקים ואגרות חוב); הוצאות ריבית והשפעות שינויים בשיעורי הריבית מהתחייבויות אחרות (כגון התחייבות אקטוארית לעובדים).

בנוסף, לפי IFRS 18 נדרש להציג בדוח רווח והפסד שני סיכומי משנה חדשים:

- רווח תפעולי;
- רווח לפני מימון ומיסים על הכנסה.

**ביאור 2- עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):**

ב. גילוי בדוחות הכספיים על "מדדי ביצוע המוגדרים על ידי ההנהלה" (– management

defined, MPMs measures performance)

חברות המדווחות על מדדי ביצוע חלופיים או על מדדים שאינם מבוססים על תקני חשבונאות (non-GAAP) במסגרת דיווחיהן השונים לציבור, כאשר מדדים אלה עומדים בהגדרה של "מדדי ביצוע המוגדרים על-ידי ההנהלה", IFRS 18 מחייב לגלות את אותם מדדים בביאור לדוחות הכספיים, לצד דרישה להצגת התאמה בין המדד לבין נתונים אחרים בדוחות הכספיים.

MPMs הם סיכומי משנה של הכנסות והוצאות המפורסמים לציבור במטרה להעביר את תפיסת ההנהלה על הביצועים הכספיים של החברה בכללותה.

ג. עקרונות לקיבוץ ופיצול מידע בדוחות או בביאורים:

IFRS 18 קובע דרישות שיסייעו לחברות לקבוע אם מידע על פריטים צריך להינתן בדוחות הכספיים הראשיים (דוח על המצב הכספי, דוח רווח או הפסד, דוח על הרווח הכולל, דוח על השינויים בהון ודוח על תזרימי המזומנים) או בביאורים, ומספק עקרונות לרמת הפירוט הנדרשת.

בנוסף, IFRS 18 כולל דרישות להצגת הוצאות תפעוליות בדוח רווח או הפסד, גילוי של הוצאות מסוימות לפי מהות ומידע נוסף על פריטים המקובצים יחד בסעיף "אחרים".

בשנת היישום לראשונה, IFRS 18 דורש הצגת התאמה בין אופן הצגת מספרי השוואה אילו היה מיושם IAS 1, לבין אופן הצגתם באותה שנה לפי IFRS 18. בהתאם להוראות IFRS 18, התקן ייושם על-ידי החברה, לדבי תקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2027 וזאת באופן רטרואקטיבי. החברה החלה לבחון את ההשפעה של יישום IFRS 18 על הדוחות הכספיים, אך בשלב זה השפעת האימוץ לראשונה עדיין אינה ניתנת לאמידה באופן סביר.

יג. סיווג מחדש:

החברה סיווגה מחדש, בדוח על המצב הכספי בקבוצת הנכסים שאינם שוטפים, את מספרי השוואה ליום 31 בדצמבר 2023 בסך של 1,514 אלפי ש"ח מסעיף "נדל"ן להשקעה" לסעיף חדש "מקדמות ע"ח נדל"ן להשקעה" מאחר ולדעת החברה בשנת 2024 רכיב המקדמות ע"ח נדל"ן להשקעה שנכלל בסעיף נדל"ן להשקעה כבר אינו שולי והצגתו בנפרד משקף בצורה נכונה יותר את הסעיף.

**ביאור 3 - מזומנים ושווי מזומנים:**

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח		
830	25,769	בקופה ובבנקים
98,163	114,094	פיקדונות (*)
<b>98,993</b>	<b>139,863</b>	<b>סה"כ</b>

(\*) ליום המאזן, הריבית הממוצעת על הפיקדונות הינו 4.51% לעומת 4.76% אשתקד.

**ביאור 4 - חייבים ויתרות חובה:**

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח		
6,626	7,498	מוסדות
509	1,573	אחרים
<b>7,135</b>	<b>9,071</b>	<b>סה"כ</b>

**ביאור 5 - נדל"ן להשקעה:**

א. הרכב ותנועה במהלך התקופה:

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח		
1,145,467	1,222,516	שווי הוגן ליום לתחילת תקופה
11,810	8,920	השקעות בנכסים קיימים
-	32,476	תוספות הנובעות מרכישות נכסים חדשים (*)
65,239	58,494	עליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה
<b>1,222,516</b>	<b>1,322,406</b>	<b>שווי הוגן ליום לסוף תקופה</b>

(\*) לפרטים נוספים בדבר השקעה בנכסים חדשים ראה ביאורים 20(ד)1 ו-20(ד)5.

ב. מקדמות ע"ח נדל"ן להשקעה:

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח		
1,601	1,514	השקעה במקדמות ע"ח נדל"ן להשקעה לתחילת תקופה
(87)	76,920	תוספת/(גריעת) השקעות חדשות במהלך השנה (*)
<b>1,514</b>	<b>78,434</b>	<b>השקעה במקדמות ע"ח נדל"ן להשקעה לסוף תקופה</b>

(\*) לפרטים נוספים בדבר השקעה במקדמות ע"ח נדל"ן להשקעה ראה ביאור 20(ד)2.

**ביאור 5 - נדל"ן להשקעה (המשך):****ג. פרטים נוספים:****סכומים שהוכרו ברווח או הפסד בגין הנדל"ן להשקעה:**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	
אלפי ש"ח		
52,975	55,282	הכנסות שכירות מנדל"ן להשקעה
957	659	הוצאות תפעוליות ישירות מנדל"ן להשקעה שהפיק הכנסת שכירות
65,239	58,494	סכומים שנוקפו לרווח והפסד בגין שינויים בשווי ההוגן

**עדכון הערכות שווי ליום 31 בדצמבר 2024:**

ליום 31 בדצמבר 2024, 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.

**ד. שעבודים-**

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

**ה. 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 2023 (ועד כ- 9% 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 2024:

שטח משווק (באלפי מ"ר)	טווח	תיאור הנתונים המשמעותיים שאינם נצפים	טכניקת הערכה	שווי הוגן	תיאור הקבוצה
25,592	9-1,786	שכ"ד חודשי למי"ר	גישת ההכנסה – היוון תזרימי מזומנים (DCF)	989,116	קבוצה א'
	7.5%-6.25%	שיעור היוון עיקרי (*)			
	98%	שיעור תפוסה			
			גישת ההשוואה	138,970	קבוצה ב'
			גישת ההכנסה – היוון תזרימי מזומנים בניכוי אומדן עלויות ההקמה ורווח יזמי ראוי הצפויות לנבוע לצורך הקמתו	194,320	קבוצה ג'
	6.25%-7.5%	שיעור היוון עיקרי			

(\*) 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 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)	921,084	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 שער היוון להכנסות ממערכות סולאריות.

**1. 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-64.7 מיליון ש"ח (NOI מתוקנן) כל שינוי של 0.25% בשיעור ההיוון על התאמת השווי ההוגן הינו כ-35 מיליון ש"ח (בניכוי מסים נדחים בשיעור 23% - כ-26.9 מיליון ש"ח).

**2. חכירות תפעוליות שבהן החברה היא המחכיר:**

בעבר, התקשרה חברת 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.

**ביאור 5 – נדל"ן להשקעה (המשך):**

ניתוח מועדי הגבייה של תשלומי השכירות לקבל בערכים בלתי מהוונים ליום 31 בדצמבר 2024:

אלפי ש"ח	
59,131	שנה ראשונה
52,575	שנה שניה
46,723	שנה שלישית
43,105	שנה רביעית
296,639	שנה חמישית ואילך
<b>498,173</b>	

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 המצויים בצומת פת בירושלים. יצוין, כי על המקרקעין קיימת תחנת תדלוק (כולל רחיצת רכבים) המושכרת לדלק ישראל וכן סופרמרקט.

החברה יחד עם אזורים 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 הועדה המחוזית על הפקדת התוכנית בתנאים. בחודש אפריל 2024 הופקדה התוכנית להתנגדויות. לתוכנית הוגשו התנגדויות. בחודש ספטמבר 2024 דנה הועדה המחוזית בהתנגדויות. טרם התקבלה החלטה בהתנגדויות. 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 צד שלישי וחתמו על הסכם הנוגע לרכישת זכויות במקרקעין הידועים כחלקה 23 בגוש 7077 ברחוב המסגר בעיר תל-אביב, בשטח כולל של כ- 3.87 דונם.

יצוין, כי על המקרקעין קיים מבנה תעשייה ומסחר בשטח כולל של כ- 8,959 מ"ר הכולל 2 קומות חניה המושכר למספר שוכרים שונים.

בכוונת החברה ואזורים להשביח את המקרקעין בדרך של אישור תב"ע חדשה להגדלת זכויות הבניה בנכס בהתאם לתכנית מתאר ת/א-5000 החלה על המקרקעין, ולהקמת מגדל בשימוש מעורב של שטחי מסחר, תעסוקה ומגורים.

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.

**ביאור 6 - מלאי מקרקעין (המשד):**

ד. בשנת 2024, היוונה החברה למלאי המקרקעין של המסגר וצומת פת סך של 6,601 אלפי ש"ח בגין עלויות אשראי ספציפי שהתהוו לחברה בגין הלוואות החברה לרכישת הנכסים, וסך של 3,805 אלפי ש"ח בגין עלויות אשראי לא ספציפי.

ה. בשנת 2023 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.

**ביאור 7 - השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני:**

**א. חברות ושותפויות מוחזקות:**

מניות המקנות זכויות הצבעה - אחוז	מחזקה	שם החברה	החברה המחזיקה
דרך הצגה			
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.) בע"מ:
מאוחדת	75.00	דלק נכסים אופקים בע"מ;	
מאוחדת	100.00	גל - שוהם חברה לדלק בע"מ;	
פעילות משותפת	50.00	שותפות די. איי. אן; (1)	
פעילות משותפת	50.00	ע.מ אזורים בנין דלק ישראל;	
פעילות משותפת	50.00	ע.מ דלק ארזים; (2)	
פעילות משותפת	75.00	ע.מ עפולה עמקים; (3)	
פעילות משותפת	50.00	דלק קסטל שותפות רשומה;	
כלולה	50.00	תחנת דלק רמת השרון בע"מ;	
כלולה	50.00	אורחאן מי מגידו בע"מ;	
כלולה	50.00	דלק מנוחה בע"מ;	
כלולה	50.00	דלק עין יהב בע"מ;	
כלולה	33.33	פיתוח סער אגודה שיתופית חקלאית בע"מ;	
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;	קמעונאיים בע"מ:

**ביאור 7 - השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך):****(1) הסכם לרכישת חלקו של השותף בשותפות ד.א.ן ובנכס במסמיה:**

ביום 5 בדצמבר 2024, חתמה החברה עם הנגב אגודה שיתופית חקלאית של משקי עובדים לתובלה בע"מ על הסכם לרכישת מחצית מהזכויות מהנכס במסמיה ומשותפות ד.א.ן אשר ניהלה את הנכס בתמורה לסך של 26.2 מיליון ש"ח. ההסכם כפוף לתנאי מתלה של אישור הממונה שהתקבל ביום 30 בינואר 2025. לפרטים נוספים ראה ביאור 20(ד)(5).

**(2) ע.מ. דלק ארזים:**

ביום 9 במאי 2024, התקשרה החברה עם חברת ארזים מי מרום יזמות ובניה בע"מ (להלן: "ארזים מי מרום") בהסכם לרכישת 50% מזכויות החכירה במקרקעין בשטח של 19,255 מ"ר המצויים בקצרין, אשר בהתאם לתב"ע התקפה על המקרקעין, ניתן לבנות בה כ- 5,000 מ"ר בשימוש מסחר וכ- 3,640 מ"ר בשימוש משרדים (בסעיף זה – "המקרקעין"), בתמורה לסך של - 5.6 מיליון ש"ח. העסקה הושלמה והתשלום האחרון בוצע ביום 18 ביולי 2024. ביום 1 ביולי 2024, פתחה החברה ביחד עם ארזים מי מרום עוסק מורשה לצורכי מע"מ לניהול הקמת הנכס המשותף בקצרין באמצעות פעילות משותפת.

**(3) ע.מ. עפולה העמקים:**

ביום 1 בספטמבר 2024, פתחה החברה (75%) ביחד עם יוקלר בעמקים השותף (25%) בנכס בעפולה עוסק מורשה לצורכי מע"מ לניהול הקמת הנכס המשותף בעפולה באמצעות פעילות משותפת.

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

(4) הסכם לרכישת יחידות השתתפות בתיירות בוקר אגודה שיתופית חקלאית בע"מ ביום 3 באוגוסט 2021, חתמה החברה על עסקה להקצאת 50.1% ממניות 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. 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		
2023	2024	
אלפי ש"ח		
110,524	117,397	מניות
35,374	34,564	הלוואות
(5,155)	(5,155)	הפרשה לירידת ערך הלוואה
<b>140,743</b>	<b>146,806</b>	

**ביאור 8 – חייבים אחרים לזמן ארוך :**

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח		
770	770	הלוואה א'
<b>770</b>	<b>770</b>	

**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	
2023	2024
אלפי ש"ח	
59,500	18,457
5,043	5,216
<b>64,543</b>	<b>23,673</b>
<b>330,173</b>	<b>429,442</b>

**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 2024, האריכה החברה את תוקפן של הלוואות שנלקחו ביחד עם שותפות אזורים בקשר עם הפרוייקטים בפת ובמסגר. למעט סכום הלוואה בקשר עם הפרוייקט במסגר שנותר בזמן הקצר בסך של 29 מיליון ש"ח (חלק החברה 14.5 מיליון ש"ח). בנוסף, לקחה החברה ביחד עם השותף בנכס בקצרין במהלך חודש דצמבר הלוואה לשנה בסך 7,875 אלפי ש"ח (חלקה של החברה 50%).

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

נכון לסוף שנת 2023 היו הלוואות בזמן קצר כמפורט: הלוואה על סך של 119 מיליון ש"ח, שקיבלה החברה ואזורים לצורך רכישת פרווייקט צומת פת בירושלים, (חלקה של החברה 59.5 מיליון ש"ח). הלוואה זו סווגה להלוואה לזמן קצר.

**ב. התחייבויות לתאגידים בנקאיים לזמן ארוך-**

במהלך שנת 2024 ביצעה החברה את הפעולות הבאות:

**א.** ביום 30 ביוני 2024, סיכמה החברה ביחד עם אזורים עם תאגיד בנקאי שמימן את רכישת הקרקע ברחוב המסגר בתל אביב על הארכת מסגרת האשראי עד ליום 30 באפריל 2027 חלף 28 בפברואר 2025. כאשר סוכם עם הבנק שעד ליום 1 במרץ 2025 יפרע סכום של עד 29 מיליון ש"ח (חלק החברה 50%) או תומצא לבנק שמאות לפי תקן 19. בהתאם לכך רשמה החברה את ההלוואה כדלקמן: סך של 119 מיליון ש"ח כהלוואה לזמן ארוך וסך של 14.5 מיליון ש"ח כהלוואה לזמן קצר. החל מיום 1 במרץ 2025 התאגיד הבנקאי רשאי לבקש, במקרה בו קיים לדעתו חשש כי שווי המקרקעין פחת, הערכת שווי עדכנית של הנכס לפי תקן 19, ערוכה ע"י שמאי המקובל על התאגיד הבנקאי ובנוסף לשביעות רצונו. החברות צריכות להמציא שמאות עדכנית כאמור תוך 30 יום. כאשר יחס ה LTV (לפי השמאות כאמור) לא יעלה על 80%.

**ב.** ביום 30 ביוני 2024, סיכמה החברה ביחד עם אזורים עם תאגיד בנקאי שמימן את רכישת הקרקע בעמק הצבאים בצומת פת בירושלים על הארכת מסגרת האשראי בסך 119 מיליון ש"ח (חלק החברה 50%) עד ליום 30 ביולי 2025 חלף עד 11 באוקטובר 2024. ביום 20 באוגוסט 2024, האריך התאגיד הבנקאי את מסגרת האשראי לעיל בשנה נוספת, עד ליום 30 ביולי 2026. בהתאם לכך רשמה החברה את ההלוואה כדלקמן: סך של 59.5 מיליון ש"ח כהלוואה לזמן ארוך.

**ביאור 9 – אשראי והתחייבויות לתאגידים בנקאיים (המשך):**

- ג. ביום 18 באוגוסט 2024, העמיד תאגיד בנקאי לחברה הלוואה צמודה למדד בריבית שנתית קבועה צמודה למדד 3.9% בסך של 50 מיליוני ש"ח בתוקף עד 18 לינואר 2027 בקשר עם הנכס בכפר יונה.
- ד. החברה ביחד עם השותף (25%) בנכס בעפולה, חתמו על הסכם ליווי בניה סגור עם תאגיד בנקאי לצורך מימון הקמת מרכז מסחרי בנכס בעפולה. נכון ליום 31 בדצמבר 2024, הועמדו לחברה ולשותף הלוואות בסך של כ- 3.7 מיליון ש"ח (חלקה של החברה (כ-2.775 מיליון ש"ח).

במהלך שנת 2023 ביצעה החברה את הפעולות הבאות:

- א. ביום 6 באוגוסט 2023, השלימה החברה פירעון הלוואות מתאגידים בנקאיים בסך כולל של כ- 450 מיליון ש"ח.
- ב. ביום 6 באוגוסט 2023, התקשרה החברה עם תאגיד בנקאי אחד (להלן - "התאגיד הבנקאיי") במסמכי מימון להעמדת הלוואה חדשה לזמן ארוך לחברה בסך כולל של 200 מיליון ש"ח ("ההלוואה החדשה").
- ההלוואה החדשה הועמדה לתקופה של עד ליום 2.1.2028 ומועדי 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.

**ביאור 9 – אשראי והתחייבויות לתאגידים בנקאיים (המשך):****ג. שעבודים**

לפרטים בדבר שעבודים 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	
2023	2024	2024	
אלפי ש"ח		%	
416,469	426,505	4.4%	אגרות חוב (סדרה א'), נטו (*) בניכוי – חלויות שוטפות סה"כ
(5,283)	(10,928)		
<b>411,186</b>	<b>415,577</b>		

(\*) 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:

- תשלום אחד בשיעור של 1.25% מקרן אגרות החוב (סדרה א') אשר ישולם ביום 30 בספטמבר 2024;
- שלושה תשלומים בשיעור של 2.5% מקרן אגרות החוב (סדרה א') אשר ישולמו ביום 30 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2025 עד 2027 (כולל);
- תשלום אחד בשיעור של 44% מקרן אגרות החוב (סדרה א') אשר ישולם ביום 30 בספטמבר 2028;
- תשלום אחד בשיעור של 2.5% מקרן אגרות החוב (סדרה א') אשר ישולם ביום 30 בספטמבר 2029;
- 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 23.5.2023 ("שטר הנאמנות"), החברה התחייבה כי כל עוד אגרות החוב (סדרה א') במחזור, תעמוד באמות המידה הפיננסיות להלן:

**ביאור 10 – אגרות חוב (המשך):****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).

"**הלוואות בעלים**" לענין זה, יכללו הלוואות בעלים המקיימות את כל התנאים הבאים: (א) ההלוואות הינן עסקה מזכה לחברה; (ב) ההלוואות (קרן וריבית) תהינה נחלת 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), 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 ופקדונות (למעט פקדונות 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 במאוחד מהשכרת נכסים ודמי ניהול בניכוי הוצאות הניהול ובתוספת חלק החברה בהכנסות חברות כלולות מהשכרת נכסים ודמי ניהול בניכוי הוצאות הניהול, המתייחסים לארבעת הרבעונים שנתיימו 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 שנתיימו 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 הענין, 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 31.12.2024 הינו 834 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 31.12.2024 הינו 45%.

**ביאור 10 – אגרות חוב (המשד):****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 31.12.2024 הינו 11.8.

נכון ליום 31 בדצמבר 2024 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 שככל 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) אחרונים 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

**ביאור 10 – אגרות חוב (המשך):**

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.

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 12 בינואר 2025 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".

**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		
2023	2024	
אלפי ש"ח		
191	6	המחאות לפרעון
1,509	1,738	הוצאות לשלם
41	54	הכנסות מראש
3,625	4,352	ריבית לשלם לתאגידים בנקאיים
4,674	4,800	ריבית לשלם אג"ח
4,475	3,500	הפרשה לתלויות (*)
61	692	מוסדות
348	1,174	התחייבויות לעובדים
-	26,200	זכאים בגין נדל"ן להשקעה (**)
372	1,930	אחרים
<b>15,296</b>	<b>44,446</b>	סה"כ

(\*) לפרטים נוספים ראה ביאור 20(ב) בדבר הפרשה לתביעות משפטיות.  
 (\*\*\*) לפרטים נוספים בדבר רכישת 50% מהזכויות בנכס באזור צומת מסמיה ראה ביאור 20(ד)(5).

**ביאור 13 - התחייבות בגין היטלים ואגרות:**

החברה יצרה בדוחותיה הכספיים התחייבות בגין תשלומים צפויים עבור אגרות והיטלים בנכסים שבבעלותה בסך של 1,285 אלפי ש"ח ו- 7,285 אלפי ש"ח לימים 31 בדצמבר 2024 ו-31 בדצמבר 2023, בהתאמה. הקיטון נובע מתשלומים שבוצעו במהלך השנה.

**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 הנדליין 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 68 מיליוני ש"ח.

**א. הרכב המסים הנדחים:**

יתרה ליום 31 בדצמבר 2024	תנועה שהוכרה ברווח או הפסד אלפי ש"ח	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023	
-	(224)	224	מסים נדחים בגין:
51	23	28	הפרשה לתביעות
-	(21)	21	הפרשה לחופשה והבראה
1,185	-	1,185	הפרשה לחובות מסופקים
(2,713)	(2,713)	-	הפרשה לירידת ערך הלוואות
4,291	3,336	955	מלאי מקרקעין
(73,242)	(10,771)	(62,471)	הפסדים לצרכי מס
<b>(70,428)</b>	<b>(10,370)</b>	<b>(60,058)</b>	נדליין להשקעה

**ב. הרכב הוצאות מסים על ההכנסה:**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	
97	1,044	הוצאות מסים שוטפים
14,823	10,370	הוצאות מסים נדחים
<b>14,920</b>	<b>11,414</b>	<b>סה"כ</b>

**ביאור 14 - מסים על הכנסה (המשך):**

ג. מס תיאורטי :

להלן התאמה בין סכום המס התיאורטי לבין סכום המסים על ההכנסה שהוכר ברווח או הפסד :

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 אלפי ש"ח	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	
108,926 23%	98,922 23%	77,826 23%	רווח לפני ניכוי מסים על ההכנסה שיעור המס הסטטוטורי
<b>25,053</b>	<b>22,752</b>	<b>17,900</b>	<b>הוצאות מס לפי שיעור מס סטטוטורי</b>
17	161	(289)	תוספת (חיסכון) במס בגין :
-	(1,079)	(1,262)	הוצאות (הכנסות) לא מוכרות
(3,697)	(3,797)	(2,198)	מיסים בגין שנים קודמות חברות כלולות
(438)	(1,262)	-	הפרשים זמנים והפסדים לצרכי מס שבגינם לא הוכרו מסים נדחים בתקופה
-	(1,839)	(2,663)	הפרש בין בסיס המדידה של הנכסים כמדווח לצרכי מס לבין בסיס המדידה של הנכסים כמדווח בדוחות הכספיים
-	(16)	(74)	אחרים
<b>20,935</b>	<b>14,920</b>	<b>11,414</b>	<b>סה"כ מסים על ההכנסה</b>

ד. שיעור המס החל על החברה ועל כלל חברות הקבוצה הינו 23%.

**ביאור 15 - הון :**

הון המניות :

א. הרכב :

ליום 31 בדצמבר 2024 ו-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.

**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 מועמדים 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 הצבעה"). יובהר כי החברה אינה צד להסכם הצבעה.

במסגרת הסכם הצבעה, 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 הצבעה 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 הצבעה 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 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:

(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 השקעה").

**להלן עיקרי ההסכם:**

1) ביום 5 במרץ 2023 ("מועד ההשלמה") 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 ההשלמה (להלן: "המועד האחרון"), אזי לרגנאר

**ביאור 15 - הון (המשך):**

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 668 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/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

**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 פעילות מהותי חדש או יציאה מתחום פעילותה של החברה;

**ביאור 15 - הון (המשך):**

(4) מכירת כל או רוב נכסי החברה ו/או פעילותה; (5) הקצאת ניירות ערך המיירים 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 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 (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:**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	
אלפי ש"ח			
49,210	52,975	55,282	הכנסות מדמי שכירות *
2,143	2,792	2,906	הכנסות מדמי ניהול
<b>51,353</b>	<b>55,767</b>	<b>58,188</b>	סה"כ

(\* ) כ- 79% מהכנסות החברה בשנת 2024 מדמי שכירות הינן בגין צד קשור כ- 81% בשנת 2023 וכ- 83% בשנת 2022.

לפרטים אודות תלות החברה בצד הקשור ראה ביאור 21.

**ביאור 17 - הוצאות הנהלה וכלליות:**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	
אלפי ש"ח			
7,773	7,313	8,176	שכר עבודה
1,084	1,178	1,263	משרדיות ואחזקת משרד
1,978	2,427	2,952	שירותים מקצועיים
43	198	190	אגרות והיטלים
230	171	160	ארוחות וכיבודים
16	215	32	תרומות
310	298	194	אחרות
<b>11,434</b>	<b>11,800</b>	<b>12,967</b>	סה"כ

**ביאור 18 - הוצאות והכנסות מימון:**

**א. הוצאות מימון:**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024
אלפי ש"ח		
271	683	222
19,565	32,979	20,446
-	11,606	20,099
546	117	88
-	1,716	6,681
-	4,423	14,482
-	75	12
20,382	51,599	62,030
(3,035)	(8,772)	(10,406)
-	-	(421)
<b>17,347</b>	<b>42,827</b>	<b>51,203</b>

עמלות לבנקים וריביות למוסדות  
ריבית להלוואות מבנקים  
ריבית אג"ח  
ריבית לצדדים קשורים  
הפרשי הצמדה הלוואות מבנקים  
הפרשי הצמדה אג"ח  
אחרים

בניכוי – מימון שהוון למלאי מקרקעין  
בניכוי – מימון שהוון לנדלין להשקעה  
סה"כ

**ב. הכנסות מימון:**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024
אלפי ש"ח		
2,536	1,715	865
240	6,329	6,227
-	-	2,180
-	1,070	(1,072)
-	91	383
<b>2,776</b>	<b>9,205</b>	<b>8,583</b>

ריבית מצדדים קשורים  
ריבית מפקדונות  
רווח מנייע סחירים  
הפרשי שיערוך נייע 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 2024 ו-2023 מהוות קירוב לשווי ההוגן.

(2) **מכשירים פיננסיים הכלולים במסגרת סעיפי הרכוש הלא שוטף** (חייבים לזמן ארוך) היתרות בדוח על המצב הכספי לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023 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 2024 ו-2023 מהוות קירוב לשווי ההוגן.

(4) **מכשירים פיננסיים הכלולים במסגרת התחייבויות שאינן שוטפות** – השווי ההוגן של ההתחייבויות הסחירות נקבע על פי שערי הסגירה ליום 31 בדצמבר 2024 ו-2023 כפי שצוטטו בבורסה לניירות ערך בתל אביב, כשהם מוכפלים בכמות המונפקת של המכשיר הפיננסי הסחיר (אגרות חוב סדרה א') באותו מועד.

הלוואות מתאגיד בנקאי – השווי ההוגן ליום 31 בדצמבר 2024 ו-2023 נקבע על פי ערך נוכחי של תזרימי מזומנים עתידיים מהוונים בריבית המשקפת להערכת ההנהלה את השינוי במרווח האשראי שהתרחשו בתקופה ורמת הסיכון הגלומה בהם.

**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		שווי הוגן		ערך בספרים	
ליום 31 בדצמבר 2023		ליום 31 בדצמבר 2024		ליום 31 בדצמבר 2023		ליום 31 בדצמבר 2024	
אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		אלפי ש"ח	
204,803	204,991	265,114	257,303	434,567	460,852	436,452	460,852
<b>639,371</b>	<b>632,304</b>	<b>725,966</b>	<b>693,775</b>				

הלוואות לזמן ארוך בריבית קבועה (\*)  
אגרות חוב סחירות (\*)  
סה"כ

(\*) כולל ריבית לשלם

ד. ניתוח מכשירים פיננסיים לפי בסיסי הצמדה וסוגי מטבע:

ליום 31 בדצמבר 2024			
סה"כ	בשקל חדש לא צמוד	בשקל חדש צמוד מדד	
139,863	139,863	-	<b>נכסים שוטפים:</b>
11,903	11,903	-	מזומנים ושווי מזומנים לקוחות, חייבים ויתרות חובה וצדדים קשורים
770	770	-	<b>נכסים לא שוטפים:</b>
34,564	34,564	-	חייבים אחרים לזמן ארוך הלוואות לחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני
<b>187,100</b>	<b>187,100</b>	-	
44,446	35,718	8,728	<b>התחייבויות שוטפות:</b>
18,457	18,457	-	זכאים ויתרות זכות הלוואות מתאגיד בנקאי – לזמן קצר
668	668	-	<b>התחייבויות לא שוטפות:</b>
434,658	181,283	253,375	התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח והפסד הלוואות מתאגיד בנקאי לזמן ארוך אגרות חוב, נטו
431,651	-	431,651	
<b>929,880</b>	<b>236,126</b>	<b>693,754</b>	

**ביאור 19 - מכשירים פיננסיים – שווי הוגן וניהול סיכונים (המשך):**

ליום 31 בדצמבר 2023			
סה"כ	בשקל חדש לא צמוד	בשקל חדש צמוד מדד	
			<b>נכסים שוטפים:</b>
98,993	98,993	-	מזומנים ושווי מזומנים
75,486	75,486	-	ניירות ערך סחירים
9,246	9,246	-	לקוחות, חייבים ויתרות חובה וצדדים קשורים
			<b>נכסים לא שוטפים:</b>
770	770	-	חייבים אחרים לזמן ארוך
35,374	35,374	-	הלוואות לחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני
<b>219,869</b>	<b>219,869</b>	<b>-</b>	
			<b>התחייבויות שוטפות:</b>
15,296	7,347	7,949	זכאים ויתרות זכות
59,500	59,500	-	הלוואות מתאגיד בנקאי – לזמן קצר
			<b>התחייבויות לא שוטפות:</b>
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
<b>833,322</b>	<b>201,019</b>	<b>632,303</b>	

**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 ומנכ"ל הכספים של החברה בהתאם למדיניות שאושרה על ידי דירקטוריון החברה. הדירקטוריון מספק עקרונות לניהול הסיכונים, הכולל את המדיניות הספציפית לחשיפות מסוימות לסיכונים (כגון: סיכון שיעור ריבית, סיכון מטבע וסיכון אשראי), לשימוש במכשירים פיננסיים נגזרים ובמכשירים פיננסיים לא נגזרים ולהשקעות עודפי נזילות.

**ו. סיכוני שוק:****סיכון מדד-**

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. מאידך חלק מהלוואות שקיבלה החברה צמודות למדד המחירים לצרכן. לפיכך, החברה נתונה להשפעת השינויים במדדים כאמור.

**ביאור 19 - מכשירים פיננסיים – שווי הוגן וניהול סיכונים (המשך):****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 ושמונים; 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 15(ו).

**סיכון אשראי-**

החברה חשופה להפסדי אשראי חזויים בגין הלוואות לחברות כלולות שיתרתן לימים 31 בדצמבר 2024 ו- 31 בדצמבר 2023 הינה כ- 34 מיליוני ש"ח וכ- 35 מיליוני ש"ח. עיקר הירידה בשנת 2023 נובעת מפירעון הלוואה ע"י חברה כלולה כתוצאה מהלוואה שנלקחה על ידה מתאגיד בנקאי. יתרת הפרשה להפסדי אשראי חזויים לימים 31 בדצמבר 2024 ו-31 בדצמבר 2023 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.

**סיכון נזילות-**

להלן שינויים בהתחייבויות הנובעים מפעילות מימון של החברה:

<b>הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים</b>	<b>יתרה ליום 1 בינואר 2024</b>
811,185	תזרים מזומנים בגין קבלה (פירעון), נטו: אגרות חוב אשראי מתאגידים בנקאיים – לזמן קצר אשראי מתאגידים בנקאיים – לזמן ארוך שינויים שאינם כרוכים בתזרימי מזומנים
(5,469)	
3,957	
47,683	
46,171	
22,264	
<b>879,620</b>	<b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2024</b>

**ביאור 19 - מכשירים פיננסיים – שווי הוגן וניהול סיכונים (המשך):**

<u>הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים</u>	<b>יתרה ליום 1 בינואר 2023</b>
646,912	
412,669 (248,958) (3,501)	תזרים מזומנים בגין קבלה (פירעון), נטו: אגרות חוב אשראי מתאגידים בנקאיים – לזמן קצר אשראי מתאגידים בנקאיים – לזמן ארוך
160,210 4,063	שינויים שאינם כרוכים בתזרימי מזומנים
<u>811,185</u>	<b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2023</b>

החברה העמידה את מרבית ההלוואות 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 פירעון. על מנת להשיג מטרה זו החברה שואפת להחזיק יתרות מזומנים (או קווי אשראי מתאימים), על מנת לענות על הדרישות החזויות, לתקופה של לפחות 90 ימים. בכוונת החברה שסיכוני נזילות הנובעים מניהול ההון החוזר של החברה 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. לחברה קיימת תלות בלקוח עיקרי שהוא צד קשור. לפרטים נוספים ראה ביאור 21.

שנה חמישית ואילך	שנה רביעית	שנה שלישית	שנה שנייה	שנה ראשונה	<b>ליום 31 בדצמבר 2024:</b>
סה"כ	סה"כ	סה"כ	סה"כ	סה"כ	
453,115	174,741	187,210	67,491	23,673	הלוואות מתאגידים בנקאיים
431,652	192,331	10,928	10,928	10,928	אגרות חוב
384	-	-	-	384	ספקים ונותני שירותים
44,446	-	-	-	44,446	זכאים ויתרות זכות
1,285	-	-	-	1,285	התחייבות בגין היטלים ואגרות
<u>930,882</u>	<u>367,072</u>	<u>198,138</u>	<u>78,419</u>	<u>80,716</u>	

שנה חמישית ואילך	שנה רביעית	שנה שלישית	שנה שנייה	שנה ראשונה	<b>ליום 31 בדצמבר 2023:</b>
סה"כ	סה"כ	סה"כ	סה"כ	סה"כ	
394,727	17,651	5,043	138,543	64,543	הלוואות מתאגידים בנקאיים
422,639	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
<u>840,303</u>	<u>28,217</u>	<u>15,609</u>	<u>149,109</u>	<u>92,763</u>	

**ביאור 19 - מכשירים פיננסיים – שווי הוגן וניהול סיכונים (המשך):****ז. ניהול הון החברה**

מדיניות החברה היא לשמור את יחס המינוף בטווח שבין 50%-65%.

ח. להלן סיווג הנכסים הפיננסיים והתחייבויות הפיננסיות בדוח על המצב הכספי לקבוצות המדידה של המכשירים הפיננסיים בהתאם ל-IFRS 9:

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח		
		<b>נכסים פיננסיים בעלות מופחתת:</b>
98,993	139,863	מזומנים ושווי מזומנים
773	576	לקוחות
1,338	2,248	צדדים קשורים
35,374	34,564	הלוואות לחברות המוצגות בשווי המאזני
7,905	9,849	חייבים ויתרות חובה לזמן קצר ולזמן ארוך
<u>109,009</u>	<u>187,100</u>	
		<b>נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:</b>
75,486	-	ניירות ערך סחירים
<u>184,495</u>	<u>187,100</u>	<b>סה"כ נכסים פיננסיים</b>
		<b>התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת:</b>
356	384	ספקים ונותני שירותים
15,487	44,446	זכאים ויתרות זכות, לז"ק ולז"א
10,590	8,919	צדדים קשורים
59,500	18,457	אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן קצר
5,043	5,216	חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
5,283	10,928	חלויות שוטפות של אג"ח
330,173	429,442	אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך
411,186	415,577	אגרות חוב, נטו (כולל עלויות הנפקה)
7,285	1,285	התחייבות בגין היטלים ואגרות
<u>844,903</u>	<u>934,654</u>	
		<b>התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח והפסד:</b>
481	668	התחייבות פיננסית בשווי הוגן לזמן ארוך
<u>845,384</u>	<u>935,322</u>	<b>סה"כ התחייבויות פיננסיות</b>

**ביאור 20 - שעבודים, התחייבויות תלויות, ערבויות והתקשרויות:****א. שיעבודים**

1. להבטחת חובות החברה לתאגיד בנקאי שיתרתם ליום 31 בדצמבר, 2024 הינם כ- 207.3 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.

(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 התחייבה לאי העברת שליטה והכל בשינויים ובהתאמות להתחייבויות החברה לתאגיד בנקאי.

**ביאור 20 - שעבודים, התחייבויות תלויות, ערבויות והתקשרויות (המשך):**

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 מידי 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 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 2024, ליום 31 בדצמבר 2023 וליום 31 בדצמבר 2022.

3. החברה וחברת בת שיעבדו את מלוא זכויותיהן בהסכם הרכישה של הנכס בכפר יונה לתאגיד בנקאי בתמורה לקבלת הלוואות לטובת החברה בלבד בסך של כ- 50 מיליוני ש"ח ליום 31 בדצמבר 2024.

4. החברה ביחד עם השותף בנכס בעפולה (25%) חתמו על הסכם ליווי סגור להקמת מרכז מסחרי בעפולה מול תאגיד בנקאי שבו שיעבדו את מקרקעין הנכס וכן את זכויותיהן מול הקבלן ומול השוכרים בנכס.

5. החברה ביחד עם השותף בנכס בקצרין (50%) שיעבדו את הנכס בקצרין בתמורה לקבלת הלוואה בסך כ- 8 מיליוני ש"ח.

6. חברות אורחאן מי מגידו בע"מ וחברת מ. רוזנפלד שיעבדו כל אחת את כל נכסיהן תמורת הלוואות שקיבלו מתאגידים בנקאיים.

7. חברת פיתוח סער חתמה על הסכם ליווי סגור להקמת מרכז מסחרי מול תאגיד בנקאי שבמסגרתו שיעבדה 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 הערר לעניני ארנונה, ורק לאחר מכן במידה ולא יגיעו הצדדים להסכמה יפנו הצדדים לבית משפט.

**ביאור 20 - שעבודים, התחייבויות תלויות, ערבויות והתקשרויות (המשך):**

החל משנת 2016 שותפות הקסטל והרשות המקומית נמצאים בדין ודברים מול וועדת ערער ובמקביל החלו בהליכים למשא ומתן בין הצדדים.

נכון ליום 31 בדצמבר 2023 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.

במהלך שנת 2024, הגיעה החברה לפשרה עם המועצה המקומית ובמהלך השנה שילמה את ההיטלים ונכון ליום 31 בדצמבר 2024 אין לחברה חוב תלוי בגין נכס זה.

בנוסף, החברה ביצעה הפרשה בגין נכס שהועבר בפיצול, בו קיימת טענה של מפעיל לשעבר בנכס על זכויות המגיעות לו.

**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 ואזוריים הוציאו באמצעות תאגיד בנקאי ערבות ביצוע לטובת עיריית תל אביב בסך כ- 200 אלפי ש"ח בקשר עם הנכס במסגר. בנוסף החברה הוציאה ערבויות בנקאיות בסכומים לא מהותיים לטובת עיריית שונות להבטחת עמידה בהיתרי בניה.

**ערבות חברת ת.ד. פילבוקס בע"מ -**

חברת הבת נתנה ערבות צד ג' במסגרת שעבוד זכויותיה בנכס בכפר יונה לתאגיד בנקאי שהעמיד הלוואה לחברה.

**ד. התקשרויות:**

(1) ביום 9 במאי 2024, התקשרה החברה עם צד שלישי בהסכם לרכישת 50% מזכויות החכירה במקרקעין בשטח של 19,255 מ"ר המצויים בקצרון, אשר בהתאם לתב"ע התקפה על המקרקעין, ניתן לבנות בה כ- 5,000 מ"ר בשימוש מסחר וכ- 3,640 מ"ר בשימוש משרדים (בסעיף זה – "המקרקעין"), בתמורה לסך של - 5.6 מיליון ש"ח. העסקה הושלמה והתשלום האחרון בוצע ביום 18 ביולי 2024.

(2) בתאריך 28 ביולי 2024, חתמה החברה וחברת בת בבעלות מלאה ("החברה הבת") על הסכמי רכישה נפרדים ("ההסכמים") עם צד שלישי (בסעיף זה - "המוכר"), לרכישת 50% (33% החברה ו- 17% החברה הבת) מזכויות החכירה במרכז מסחרי כהגדרתו להלן (אשר הינו בתהליך בניה) הממוקם במקרקעין בכפר יונה (בסעיף זה - "המקרקעין").

המרכז המסחרי, נשוא העסקה, הינו חלק מפרויקט שהמוכר התחייב להקים ולבנות (בין בעצמו ובין באמצעות מי מטעמו) על המקרקעין. הפרויקט יכלול שטחי מסחר בקומת הקרקע ובקומה א' ומעליהן אגף הכולל 3 קומות משרדים ואגף נוסף הכולל שני בנינים בני 6 קומות המיועדות למגורים בחלוקה לכ- 54 יחידות דיור והכל מעל מרתף המיועד

**ביאור 20 - שעבודים, התחייבויות תלויות, ערבויות והתקשרויות (המשך):**

לחניה (בסעיף זה - "הפרויקט"). נכון למועד חתימת ההסכמים הפרויקט נמצא בשלב בניית השלד.

המרכז מסחרי מהווה את קומת הקרקע וקומה א' בפרויקט המיועד לשימושים מסחריים, בשטח לשיווק אשר לא יפחת מ-10,200 מ"ר, שטחי שירות למסחר בקומה ב' ושטחי חניה הממוקמים במפלס הקרקע ובחניון תת קרקעי המיועדים לכ-300 מקומות חניה (אך אינו כולל זכויות בניה קיימות ו/או עתידיות) (בסעיף זה - "המרכז המסחרי").

נכון למועד חתימת ההסכמים, המוכר קיבל היתר בניה לפרויקט הכולל את המרכז המסחרי. במסגרת ההסכמים המוכר התחייב למסירת המרכז המסחרי (ברמת מעטפת) לא יאוחר מיום 31 בדצמבר 2026 (בכפוף לדחיות ו/או עיכובים המותרים על פי ההסכמים ובכפוף לתשלום מלוא התמורה) (בסעיף זה - "מועד המסירה") ולסיום בניית כל הפרויקט לא יאוחר מיום 31 בדצמבר 2027.

על זכויות המוכר במקרקעין רשומה משכנתא בדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, לטובת תאגיד בנקאי בגין הלוואה שהעמיד ו/או שיעמיד לרשות המוכר (בסעיף זה - "הבנק המלווה") לצורך רכישת המקרקעין וליווי הפרויקט וכן שועבדו לטובת התאגיד הבנקאי כל זכויות המוכר במקרקעין לרבות זכויותיו על פי ההסכמים, ללא הגבלה בסכום.

סך התמורה אשר תשולם על ידי החברה וחברת הבת עומדת על 87,500,000 ש"ח (חלק החברה – 57,750,000 ש"ח, חלק חברת הבת – 29,750,000 ש"ח) בתוספת מע"מ, ותהיה צמודה למדד המחירים לצרכן ("התמורה").

הבנק המלווה ינפיק ערבות חוק מכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התש"ל"ה-1974 בגין כל תשלום שתשלם החברה וחברה הבת על חשבון התמורה.

בתאריך 15 באוגוסט 2024 שולם למוכר תשלום ראשון בסך של כ-20 מיליוני ש"ח (חלק החברה כ-13.2 מיליוני ש"ח וחלק חברת הבת כ-6.8 מיליוני ש"ח).

המוכר ביקש מהחברה ומחברת הבת להקדים תשלום בגין חלק נוסף מהתמורה ובתאריך 15 בספטמבר 2024 שולמה למוכר הקדמת תשלום בסך של כ-50 מיליוני ש"ח (חלק החברה כ-33 מיליוני ש"ח וחלק חברת הבת כ-17 מיליוני ש"ח), היתרה לתשלום במועד המסירה הינה 20% מתוך התמורה בניכוי של 4.4% שנתי צמוד מדד מהסכום שהוקדם, ממועד הקדמת התשלום ועד למועד המסירה בפועל.

בנוסף, נקבע מנגנון אשר בהתקיימו המוכר יהיה זכאי לתמורה נוספת ("התמורה הנוספת") לפיו ככל ולאחר 48 חודשים ממועד המסירה, הרווח התפעולי השנתי נטו (בהתאם להגדרה שנקבעה בהסכמים) בפועל ב-12 החודשים האחרונים שלפני עריכת החישוב, יהיה גבוה מהסך של 14,000,000 ש"ח, צמוד למדד, אזי המוכר יהיה זכאי לתשלום חד פעמי מהחברה ומחברת הבת אשר יחושב על בסיס ההפרש שבין הרווח התפעולי נטו בהתאם לנוסחה ולתנאים שנקבעו בהסכמים. להבטחת תשלום התמורה הנוספת, בכפוף להסכמת התאגיד הבנקאי הרלוונטי, לאחר מועד המסירה, תירשם לטובת המוכר משכנתא מדרגה שנייה על זכויות החברה וחברת הבת. בהתאם להסכם הרכישה עם החברה הבת, הסכם חברת הבת יתבטל מאליו, אם במהלך 12 החודשים

**ביאור 20 - שעבודים, התחייבויות תלויות, ערבויות והתקשרויות (המשך):**

שלאחר מועד המסירה, התשואה בפועל מן ההכנסות השנתיות בתקופה האמורה לעיל תפחת מ-4% לשנה. במקרה זה, ביטול הסכם חברת הבת ייכנס לתוקף בתום החודש ה-18 שלאחר מועד המסירה, אלא אם חברת הבת ביקשה לסיים את ההסכם קודם לכן (ובלבד שהסכם לא יסתיים לפני תום 12 חודשים ממועד המסירה). ההסכם עם חברת הבת לא יבוטל מאליו אם תודיע חברת הבת למוכר בתקופה שנקבעה כי איננה מעוניינת בביטול ההסכם. בנוסף לחברה הבת קיימת אפשרות לסיום ההסכם מכל סיבה שהיא על פי שיקול דעתה, במועדים האמורים לעיל.

הסתיים ההסכם כאמור לעיל, המוכר ישיב לחברת הבת את התמורה ששולמה על ידה כשהיא צמודה למדד. ככל שהמוכר לא ישיב את התמורה ששולמה תוך תקופה שנקבעה יחולו מנגנונים שנקבעו בהסכם.

**(3) הסכם אופציה להקמת מרכז מסחרי משולב בתחנת דלק בקרית גת:**

ביום 24 בנובמבר 2024 התקשרה החברה בהסכם אופציה ("הסכם האופציה") עם צד שלישי שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי עניין בה (בסעיף זה - "המוכר"), שעניינו בחינת האפשרות להקים ולהפעיל מרכז מסחרי משולב בתחנת תדלוק, בדרך הדרום 7, קרית גת (גוש 1908 חלקה 43) (בהתאמה בסעיף זה - "המיזם" ו-"המקרקעין"). על המקרקעין קיימת תחנת תדלוק המושכרת לחברת דלק חברת הדלק הישראלית. כמו כן, על המקרקעין חלה תב"ע המאפשרת, לצד תחנת התדלוק, הקמת מבנה בשימושי מסחר ומשרדים בשטח של כ- 6,500 מ"ר ברוטו.

הסכם האופציה מותנה בשני תנאים מקדמיים: חתימת חוזה שכירות חדש עם דלק ישראל וקבלת אישור הממונה על התחרות. נכון למועד דוח זה, טרם התקיימו התנאים המתלים המקדמיים.

בנוסף, קיימים תנאים מתלים למימוש האופציה, שהם אישור תוכנית חדשה בסמכות הוועדה המקומית שעניינה העיקרי הינו שינוי בבינוי וכן החלטת ועדה מקומית לאשר בתנאים בקשה להיתר בניה להקמת המיזם.

**(4)** ביום 19 באפריל 2024, החברה ביחד עם אזורים הפקידו תוכנית מפורטת בקשר עם מגדל עמק הצבאים בצומת פת בירושלים.

ביום 18 ביוני 2024, תמה תקופת ההפקדה, לתוכניות הוגשו התנגדויות. ביום 25 בספטמבר 2024 התקיים דיון בהתנגדויות בוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים. נכון למועד פרסום הדוח, טרם התקבלה החלטת הוועדה בהתנגדויות.

**(5)** ביום 5 בדצמבר 2024, התקשרה החברה בהסכם לרכישת 50% מהזכויות במקרקעין וכל הבנוי והקיים בהם, הממוקמים בסמוך לכביש 40 באזור צומת מסמיה (בסעיף זה - "המקרקעין"), במצבם כפי שהם, מהשותף המחזיק עימה בזכויות במקרקעין (בסעיף זה - "המוכר"), וכן להעברה והמחאה אליה של מלוא הזכויות וההתחייבויות של שותפות לא רשומה המנהלת את המקרקעין, אשר השותפים בה הינם החברה והמוכר בחלקים שווים (להלן: "השותפות"), בכפוף להתקיימות התנאי המתלה כך שבכפוף להשלמת ההסכם, החברה תחזיק ב-100% מהזכויות במקרקעין.

**ביאור 20 - שעבודים, התחייבויות תלויות, ערבויות והתקשרויות (המשך):**

ההתקשרות בהסכם מותנית בקבלת אישור רשות התחרות, שאינו כולל תנאים או מגבלות על מי מהצדדים (להלן: "התנאי המתלה") וזאת עד לתום 180 ימים ממועד החתימה על ההסכם.

ככל שהתנאי המתלה לא יתקיים עד למועד האמור, תוקפו של ההסכם יפקע ולאף אחד מהצדדים לא תהיה טענה. הצדדים בעסקה העריכו, בין היתר על בסיס הערכת היועצים המשפטיים, כי הסיכוי לאי התקיימות התנאי המתלה הינו נמוך ביותר.

סך התמורה אשר תשולם ע"י החברה עומדת על 26,200,000 ש"ח בתוספת מע"מ (בסעיף זה - "התמורה"). במועד המסירה, אשר יחול שבעה ימי עסקים ממועד התקיימות התנאי המתלה (להלן: "מועד המסירה"), תשלם החברה למוכר סך של 24,400,000 ש"ח מתוך התמורה, וזאת כנגד מסירת החזקה במקרקעין לחברה והמצאת אישורים ומסמכים הנדרשים לצורך העברת הזכויות במקרקעין בשלמות לידי החברה (להלן: "התשלום הראשון"). להבטחת התשלום הראשון, במועד חתימת ההסכם החברה תפקיד את סך התשלום הראשון בידי נאמן, אשר יעבירו למוכר בהתאם ובכפוף להוראות ההסכם. יתרת התמורה בסך 1,700,000 ש"ח, צמוד למודד המחירים לצרכן (להלן: "יתרת התמורה"), תשולם ע"י החברה במוקדם מבין תום 24 חודשים ממועד המסירה או קבלת היתר בניה לביצוע שינויים בקומת הקרקע.

ביום 30 בינואר 2025, לאחר תאריך המאזן, התקבל אישור רשות התחרות ובכך התקיים התנאי המתלה להשלמת ההסכם.

**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

**ביאור 21- בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך):**

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.

שמונה מתחמי הדלק 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 הדלק כאמור נחתם ביום 12 בינואר 2023 חוזה שכירות חדש לתקופה ארוכה ע"י חברת הנכס.

5. 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 בניזון, דלקן סולר, דלקים חופשיים וגז, במכפלת סכומים שנקבעו וכן סך תקבולים ממכירת חשמל לטעינת רכבים וסך מכירות קמעונאיות בחנויות מנטה ואיי דלק, במכפלת אחוזים שנקבעו בין הצדדים. חלק מסכומים אלה יוצמדו ל- 50% משינוי סל הוצאות השיווק של בניזון 95 אוקטן כפי שיפורסם על ידי מנהל הדלק והגז במשרד האנרגיה בהתאם למנגנון הצמדה שנקבע (להלן: "מנגנון הצמדה").

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 הצמדה יעודכן כך שחלק מהסכומים האמורים יוצמדו ל- 100% (חלף 50%) משינוי סל הוצאות השיווק של בניזון 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 הצמדה 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 הצמדה) 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 שבשותפות"), 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. 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 הדלק

**ביאור 21- בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך):**

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 31.12.2024 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- 38.1 מיליון ש"ח ולא יפחת מסך של כ- 26.7 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- 31.2 מיליון ש"ח ולא יפחת מסך של כ- 19.9 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 שבשותפות 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 ההיוון בגין הזיכויים השונים כאמור לעיל נע בין 4% ל-7% לפרטים נוספים בדבר הזיכויים ראה לעיל.
6. בין החברה וחברות כלולות (המשכירה) לבין דלק ישראל (השוכרת) נחתמו תוספות להסכם שכירות ב-5 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 בינה לבין 28 תחנות תדלוק שבקבוצה א'.
7. 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

**ביאור 21 - בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך):**

שופמן זכאי להטבות נוספות שהחברה מעניקה מעת לעת בהתאם לנהלי החברה ובין היתר, סיבוס, שי לחג, השתלמויות וכו'.

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:

א. בגין שנה בה תשואת ה-FFO תהיה בשיעור של עד 6% (כולל), מר שופמן לא יהא זכאי לבונוס מבוסס יעדים.

ב. 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).

ג. 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 פעמיות ובתוספת פחת. בנוסף, ינטרל מחישוב ה-FFO גם הוצאות המיסים, ובגין שנים קודמות – וכן ינטרלו 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).

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 חי.

**ביאור 21- בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך):**

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.

למועד הדוח הכספי החברה כללה בדוחותיה הכספיים הפרשה לבונוס בגין חלקו של מר שופמן בסך של כ- 527 אלפי ש"ח.

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.

ביום 2 בפברואר 2025 אישרה האסיפה הכללית של החברה, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, הקצאת 113,486 אופציות לא סחירות של החברה (בסעיף זה - "האופציות"), הניתנות למימוש ל- 113,486 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת של החברה, למר שופמן (בסעיף זה - "הניצע") וכן את תנאי הקצאת האופציות (אשר עודכנו ביחס לתנאים שנקבעו בתיקון להסכם כאמור לעיל) ובין היתר התנאים האמורים להלן:

- א. מועד הקצאת האופציות הינו 2 בפברואר 2025 (בסעיף זה - "מועד ההקצאה").
- ב. האופציות תבשלה בהדרגה על פני תקופה של עד 4 שנים ממועד ההקצאה, כמפורט להלן, בכפוף לכך שבמועד הבשלה הרלוונטי הניצע יועסק, או יהא נותן שירותים בחברה ו/או בחברה קשורה, והשלים את תקופת השירות שתחילתה במועד ההקצאה וסיומה ביום סיום תקופת ההקניה הרלוונטי (בסעיף זה - "תקופת ההקניה"): (א) מנה ראשונה בשיעור של 50% מכמות האופציות תבשיל ותהיה ניתנת למימוש בחלוף 24 חודשים ממועד ההקצאה או בחלוף תקופה בת 12 חודשים ממועד רישום מניות החברה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ, כמוקדם שבהם. (ב) מנה שניה בשיעור של 25% נוספים מכמות האופציות תבשיל ותהיה ניתנת למימוש בחלוף תקופה בת 12 חודשים ממועד הבשלת המנה הראשונה. (ג) מנה שלישית בשיעור של 25% נוספים מכמות האופציות תהיה ניתנת למימוש בחלוף תקופה בת 24 חודשים ממועד הבשלת המנה הראשונה.
- ג. אופציות שלגביהן הסתיימה תקופת ההקניה תהיינה ניתנות למימוש למשך שנה ממועד הבשלתן (בסעיף זה - "תקופת המימוש"), בכפוף לכך שבמועד המימוש הניצע יהיה נותן שירות בפועל לחברה (מובהר כי תקופת הסתגלות (או חלק ממנה) לא תיחשב כתקופה בה הוא נותן שירות בפועל).
- ד. האופציות מוקצות ללא תמורה. מחיר המימוש של האופציות הכלולות במנה הראשונה כאמור בסעיף 4(א) לעיל יהיה 34.2 ש"ח עבור כל מניה. מחיר המימוש של כל כתב אופציה הכלול במנות השנייה והשלישית כאמור בסעיף 4 לעיל יעלה בשיעור של 5% ביחס למחיר המימוש של המנה הקודמת, דהיינו: מחיר המימוש של כל כתב אופציה הכלול במנה השנייה (כאמור בסעיף 4(ב) לעיל) יהיה 35.91 ש"ח, מחיר המימוש של כל כתב אופציה הכלול במנה השלישית (כאמור בסעיף 4(ב) לעיל) יהיה 37.7 ש"ח (בסעיף זה - "מחיר המימוש"). מחיר המימוש אינו צמוד למדד וכפוף להתאמות כפי שיפורט להלן. הניצע יהיה רשאי לממש את האופציות שהבשילו, כולן או חלקן, במהלך

**ביאור 21- בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך):**

תקופת המימוש בדרך של מימוש רגיל (דהיינו, תשלום מלוא מחיר המימוש וקבלת מניה אחת בגין כל אופציה אחת). על אף האמור, הניצע יהיה רשאי לבחור לממש עד 50% מכתבי האופציה לפי מנגנון מימוש נטו.

ה. לפרטים נוספים אודות תנאי הקצאת האופציות, לרבות התאמות לאופציות ראה ביאור 22 ארועים לאחר תאריך המאזן

8. 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. ביום 20 באוגוסט 2024, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה, לאחר קבלת אישור הדירקטוריון וועדת התגמול של החברה, את הארכת תנאי כהונתו של אחיעד לוי, סמנכ"ל מימון ושוקי הון בחברה.

9. ליו"ר החברה אשר הינו מנכ"ל ודירקטור 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. ביום 20 באוגוסט 2024, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה, לאחר קבלת אישור הדירקטוריון וועדת התגמול של החברה, את הארכת תנאי כהונתו של איליק רוזינסקי, יו"ר הדירקטוריון של החברה. בתנאים זהים לתנאי הכהונה הקיימים, תוך עדכון תקופת ההתקשרות כך שהיא לא תהיה מוגבלת לשלוש שנים.

**10. 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.

**ביאור 21- בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך):****11. 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.

**12. 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 כ- 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-36 הסכמי שימוש בהספק כולל של 1,692 קו"ט"ש.

נכון למועד פרסום הדוח הכספי, חוברו למערכת החשמל 27 מתקנים סולאריים, בהספק כולל של כ-1,316 קו"ט"ש. 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 קו"ט"ש ולפי שכר דירה בסך של 45% מהכנסות החשמל, אשר חובר לחברת החשמל.

**ביאור 21- בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך):**

**ב. תגמול עבור נושאי משרה בחברה-**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	מספר המקבלים בשנת 2024	
	אלפי ש"ח			
4,772	3,967	4,002	3	שכר והטבות נושאי משרה אשר מועסקים בחברה
899	1,007	1,198	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:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	
	אלפי ש"ח		
246	309	332	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), שיפוץ נכסים/מתחמי תדלוק, הנחות לעובדים וכדומה;

**ביאור 21 - בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך):**

(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.

ביום 25 בפברואר 2025, אישרה ועדת הביקורת של החברה את נוהל עסקאות זניחות לשנה נוספת. 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 או בתיקונים 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, השתתפות בהוצאות ניקיון מתחמי התדלוק, תשלום דמי ניהול עבור ניהול הרכוש המשותף, השתתפות בתשלום חוב לרמ"י.

**ביאור 22 - אירועים מהותיים לאחר מועד הדוח על המצב הכספי:****1. הקצאת מניות למנכ"ל החברה:**

לאחר תאריך המאזן ביום 2 בפברואר 2025 אישרה האסיפה הכללית של החברה, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, הקצאת 113,486 אופציות לא סחירות של החברה ("האופציות"), הניתנות למימוש ל- 113,486 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת של החברה, למר פליקס שופמן, מנכ"ל החברה ("פליקס" או "הניצע").

האופציות הוקצו בהתאם לתוכנית האופציות אשר אושרה על ידי דירקטוריון החברה ביום 29 בדצמבר 2024 ("תכנית האופציות") ולהוראות מסלול רווח הון הקבועות בסעיף 102(ב)(2)

**ביאור 22 - אירועים מהותיים לאחר מועד הדוח על המצב הכספי:**

לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש], התשכ"א-1961 ("מסלול רווח הון", ו-"פקודת מס הכנסה", בהתאמה). האופציות יופקדו עבור הניצע בנאמנות אצל נאמן ("הנאמן") בהתאם לסעיף 102 לפקודת מס הכנסה.

מועד הקצאת האופציות הינו 2 בפברואר 2025.

2. ביום ה-3 בפברואר 2025, הודיעה החברה כי היא בוחנת אפשרות למהלך של הנפקה ראשונה לציבור של מניות החברה ורישומן למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ ("הבורסה"), על בסיס דוחותיה הכספיים השנתיים של החברה לשנת 2024, וזאת בדרך של פרסום דוח הצעת מדף, מכוח תשקיף מדף של החברה. ההצעה (ככל שתוצע) כפופה לקבלת כל האישורים הנדרשים על-פי דין לרבות אישור הבורסה וקבלת היתר רשות ניירות ערך.

3. ביום 18 לפברואר 2025, לאחר תאריך המאזן, חתמו החברה ואזורים המחזיקות יחד בפרויקט ברחוב במסגר בתל אביב עם צד ג' בלתי תלוי (שהינו בעל זכויות במקרקעין הידועים כחלק מחלקות 297,299 בגוש 7104, הממוקם בסמוך לרחובות המסגר ומנחם בגין בתל אביב, בשטח של כ- 888 מ"ר להלן: "המגרש הצפוני") על הסכם שיתוף פעולה, אשר מטרתו, בין היתר, הגדלת פוטנציאל ההשבחה של המקרקעין (כהגדרתם להלן) וכמפורט להלן ("ההסכם"):

א. ההסכם כולל הוראות לביצוע עסקה משותפת בין הצדדים, אשר תכלול: (1) הכנת תב"ע חדשה אשר תחול על המקרקעין, כפי שתאושר על ידי רשויות התכנון ובהתאם למתווה כללי שהוסכם בין הצדדים שעיקריו מיצוי זכויות הבניה בגין המקרקעין בשטח נכס המסגר, בדרך של תכנון להקמת מגדל בעירוב שימושים של מסחר, תעסוקה ומגורים, באזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים בהתאם להוראות תוכנית תא/ 5000 ו/או תכנית (בהכנה) תא/ 5500, שינוי יעוד המגרש הצפוני ליעודים ציבוריים והעברת המגרש הצפוני לבעלות עיריית תל אביב יפו, וזאת בדרך של איחוד וחלוקה מחדש של המקרקעין ("התכנית החדשה"); הכנת התוכנית החדשה ומימושה ובכלל זאת הקמת המבנים בשטח נכס המסגר – "הפרויקט"; (2) לאחר וככל והתכנית החדשה תאושר, ניהול והקמת הפרויקט וכללי ודרכי פעולה משותפות ומוסכמות לצורך ייזום, תכנון ובניית הפרויקט עד להשלמתו ומסירתו לכל אחד מהצדדים; (3) קביעת דרכי פעולה לניהול המגדל כאמור אשר ייבנה במסגרת הפרויקט.

ב. החלקים היחסיים של הצדדים להסכם בפרויקט יהיו כדלקמן: (1) שותפות אזורים דלק - 83.5%; (2) בעלי הזכויות במגרש הצפוני - 16.5%. בהסכם נקבעו הוראות אשר בהתקיימם חלקם היחסי של הצדדים בפרויקט יעודכן בהתאם לנוסחה הקבועה בהסכם וזאת במקרה אשר יכלול בין השאר אישור זכויות בנייה נוספות מעבר לזכויות הבנייה לפי תכנית תא/5000, ובהתאם לתכנית תא/5500, שאז חלקם היחסי של בעלי הזכויות במגרש הצפוני בפרויקט יגדל. בנוסף הוסכם כי במידה ולא תאושר תוספת זכויות לפרויקט ו/או ידרשו הפקעות נוספות שאינן מגדילות את זכויות הקיימות בתכנית החדשה, חלקם היחסי של הצדדים יעודכן ויעמוד על 83% ו-17% (בהתאמה).

ג. במסגרת ההסכם נקבעו תנאים מפסיקים להסכם הכוללים מועדים לתכנון וקבלת אישורים של מוסדות התכנון בקשר לתכנית החדשה, אשר במקרה של אי עמידה באחד או יותר מהמועדים שנקבעו, ההסכם יפקע ויהיה מבוטל.

**ביאור 22 - אירועים מהותיים לאחר מועד הדוח על המצב הכספי:**

עוד הוסכם, כי הודעה בכתב של צוות התכנון של עיריית תל אביב יפו ו/או של מהנדס העיר ו/או של הוועדה המקומית בדבר אי קידום התוכנית החדשה תהווה אירוע פקיעה. במקרה של ביטול ההסכם לא יוחזרו לשותפות אזוריים דלק הוצאות שהוציאה.

ד. בתקופה שעד פרסום התוכנית החדשה למתן תוקף, יהיה כל צד זכאי למלוא הכנסות השכירות או האחרות הנובעות ממקרקעיו שלו.

ה. העסקה המשותפת והפרויקט ינוהלו על ידי שותפות אזוריים דלק, לטובת כלל הצדדים להסכם, אשר, בכפוף לאמור בהסכם, תהיה מוסמכת לקבל את ההחלטות הנוגעות לעסקה המשותפת ולפרויקט. שותפות אזוריים דלק, תהיה אחראית ותפעל, בין היתר, להכנת התוכנית החדשה, לקבלת כל הרישיונות וההיתרים הדרושים לבניית והשלמת הפרויקט. שותפות אזוריים דלק התחייבה לשאת בכל ההוצאות לביצוע האמור לעיל, וזאת בכפוף לאמור בהסכם שירותי בניה ו/או בהסכם הקומבינציה כאמור להלן. בנוסף, שותפות אזוריים דלק התחייבה לפעול במסגרת מועדים שנקבעו בהסכם, אשר אי עמידה בהם תהווה הפרה של ההסכם.

ו. לאחר ובכפוף לאישור התוכנית החדשה כל אחד מבעלי הזכויות במגרש הצפוני יהיו בעלי זכות ברירה, להחליט ולהודיע בכתב לשותפות אזוריים דלק במועד שנקבע בהסכם, על בחירתו באחד משני מתווי התקשרות עסקית:

(1) עסקת שירותי בניה: על פי הסכם שירותי בניה (בנוסח אשר צורף להסכם) - מי מבעלי המגרש הצפוני אשר יבחר במתווה זה ישלם לשותפות אזוריים דלק, תמורה השווה לחלקו היחסי בפרויקט כפול הסך המצרפי של כלל העלויות הקשורות בפרויקט (לרבות עלויות תכנון, הכנת תכנית חדשה, הריסת מבנים והקמת הפרויקט בשלמותו) ('Cost'), בתוספת שיעור שנקבע בהסכם לגבי עלויות מסוימות, וזאת בגין הקמת שטחי הבניה אשר יבנו עבורו.

(2) עסקת קומבינציה: על פי הסכם קומבינציה (בנוסח אשר צורף להסכם) - מי מבעלי המגרש הצפוני אשר יבחר במתווה זה, יהיה זכאי לקבל שירותי בניה בחלק יחסי מכלל השטחים הסחירים אשר יוקמו בפרויקט וייבנו עבורו על ידי שותפות אזוריים דלק, בהתאם לחלקו היחסי של אותו יחיד שבחר בעסקת הקומבינציה, כפול אחוז הקומבינציה. אחוז הקומבינציה ייקבע בהתאם למנגנון שנקבע בהסכם, על ידי שמאי מקרקעין אשר ימונה בהסכמת הצדדים בהתאם להוראות ההסכם, תוך התבססות על הנחת מוצא של שיעור רווח יזמי שנקבע בהסכם. הקומבינציה תהיה ב"עין" ביחס לדירות למגורים, ובמושע ביחס לשטחי מסחר, תעסוקה, מגורים להשכרה (ככל שיהיו) וחניית ("השטחים המניבים"), בהתאם למנגנון הקבוע בנוסח הסכם הקומבינציה אשר צורף להסכם.

ז. במסגרת רישום הפרויקט כבית משותף, יחידות הדיור ירשמו כיחידות נפרדות של כל אחד מהצדדים, והשטחים המניבים יהיו בבעלות משותפת ("מושע") של הצדדים להסכם, ומכירתם ו/או השכרתם החל ממועד אישור התוכנית החדשה תיעשה עבור שני הצדדים במושע.

**ביאור 22 - אירועים מהותיים לאחר מועד הדוח על המצב הכספי (המשך):**

ח. כל צד להסכם יישא בתשלום כל מס אשר יושת עליו בקשר עם ההסכם, ולרבות תשלום היטל השבחה ו/או מס מטרו או היטל מטרו, אשר חל על זכויותיו הכלולים בתוכנית החדשה.

ט. השטחים המניבים שיבנו בפרויקט ינוהלו בשלמותם במשותף ("מושע") באמצעות שותפות אזורים דלק (אשר תהא אחראית לניהול, שיווק והשכרת השטחים המניבים) בהתאם להוראות הקבועות בהסכם, בתמורה לדמי ניהול בשיעור שנקבע בהסכם שיחושב מכלל ההכנסות שיתקבלו בגין השכרת השטחים המניבים ובתוספת מע"מ כדין.

דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ

מידע כספי נפרד

ליום 31 בדצמבר 2024

**דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ**

**מידע כספי נפרד**

**ליום 31 בדצמבר 2024**

**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
5-6	סכומי תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה עצמה כתברה אם
7-11	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'  
לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970**

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ (להלן: "החברה") לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023 ואת הדוחות על רווח או הפסד ורווח כולל אחר ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024. המידע הכספי הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על המידע הכספי הנפרד בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את הנתונים הכלולים במידע הכספי הנפרד של חברות המוצגות על בסיס השווי המאזני, אשר ההשקעות בהן הסתכמו לסך של 70,654 אלפי ש"ח ו-67,135 אלפי ש"ח לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023 בהתאמה, ואשר חלקה של החברה ברווחי החברות הנ"ל הסתכם לסך של 6,275 אלפי ש"ח, 9,179 אלפי ש"ח ו-7,794 אלפי ש"ח לכל אחת משלוש השנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2024, 2023 ו-2022 בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותן חברות שחלקם בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל. 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, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון אחרים, המידע הכספי הנפרד ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

תל-אביב, 27 בפברואר, 2025

זיו האפט

רואי חשבון

ליום 31 בדצמבר 2023	ליום 31 בדצמבר 2024		
<b>אלפי ש"ח</b>		<b>באור</b>	
			<b>נכסים</b>
			<b>נכסים שוטפים:</b>
94,072	139,807	2	מזומנים ושווי מזומנים
75,486	-		ניירות ערך סחירים
704	561		לקוחות
6,483	8,319		חייבים ויתרות חובה
1,400	1,761		צדדים קשורים
<b>178,145</b>	<b>150,448</b>		<b>סה"כ נכסים שוטפים</b>
			<b>נכסים שאינם שוטפים:</b>
1,069,116	1,156,006		נדל"ן להשקעה
1,514	52,750		מקדמות ע"ח נדל"ן להשקעה
1,341	1,203		רכוש קבוע
152,231	162,997		מלאי מקרקעין
283,158	321,863		השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
770	770		חייבים אחרים לזמן ארוך
<b>1,508,130</b>	<b>1,695,589</b>		<b>סה"כ נכסים שאינם שוטפים</b>
<b>1,686,275</b>	<b>1,846,037</b>		<b>סה"כ נכסים</b>
			<b>התחייבויות</b>
			<b>התחייבויות שוטפות:</b>
59,500	18,457		אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן קצר
5,043	5,216		חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
5,283	10,928		חלויות שוטפות אג"ח
348	384		ספקים ונותני שירותים
15,175	44,115		זכאים ויתרות זכות
7,285	1,285		התחייבות בגין היטלים ואגרות
8,912	9,094		צדדים קשורים
<b>101,546</b>	<b>89,479</b>		<b>סה"כ התחייבויות שוטפות</b>
			<b>התחייבויות שאינן שוטפות:</b>
330,173	429,442		אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך
28,194	23,008		יתרת זכות נדחית מעסקה עם חברה תחת אותה שליטה
481	668		התחייבות פיננסית בשווי הוגן לזמן ארוך
411,186	415,577		אגרות חוב, נטו
191	-		זכאים אחרים לזמן ארוך
46,692	53,832	4	מסים נדחים
<b>816,917</b>	<b>922,527</b>		<b>סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות</b>
<b>918,463</b>	<b>1,012,006</b>		<b>סה"כ התחייבויות</b>
			<b>הון המיוחס לחברה עצמה כחברה אם:</b>
11,733	11,733		הון מניות
23,375	23,375		פרמיה
470,920	470,920		קרן הון בגין עסקאות עם בעל שליטה
261,784	328,003		רווח נצבר
<b>767,812</b>	<b>834,031</b>		<b>סה"כ הון</b>
<b>1,686,275</b>	<b>1,846,037</b>		<b>סה"כ התחייבויות והון</b>

27 בפברואר, 2025

תאריך אישור הדוחות  
הכספיים

הלל (איליק) רוזנסקי  
יו"ר דירקטוריון

פליקס שופמן  
מנכ"ל

יוסף פרידמן  
סמנכ"ל כספים

המידע המהותי הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהמידע הכספי הנפרד.

לתקופה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לתקופה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לתקופה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	באור
45,082	49,125	51,562	הכנסות משכירות ואחרות
(1,061)	(899)	(601)	הוצאות תפעול נכסים
44,021	48,226	50,961	
(705)	-	-	ירידת ערך מלאי מקרקעין
<b>43,316</b>	<b>48,226</b>	<b>50,961</b>	<b>רווח גולמי</b>
49,011	70,057	51,326	עליית ערך נדל"ן להשקעה
(11,287)	(11,101)	(12,647)	הוצאות הנהלה וכלליות
(287)	782	854	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
35,411	22,182	23,423	חלק הקבוצה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
<b>116,164</b>	<b>130,146</b>	<b>113,917</b>	<b>רווח תפעולי</b>
(17,343)	(42,777)	(51,314)	הוצאות מימון
3,427	9,916	10,755	הכנסות מימון
(13,916)	(32,861)	(40,559)	הוצאות מימון, נטו
<b>102,248</b>	<b>97,285</b>	<b>73,358</b>	<b>רווח לפני מיסים על הכנסה</b>
(14,468)	(13,188)	(7,139)	מיסים על הכנסה
<b>87,780</b>	<b>84,097</b>	<b>66,219</b>	<b>רווח נקי וכולל המיוחס לחברה עצמה כחברה אם</b>

המידע המהותי הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהמידע הכספי הנפרד.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	
אלפי ש"ח			
87,780	84,097	66,219	<b>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</b>
			רווח נקי
			התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:
			<b>התאמות לסעיפי רווח והפסד:</b>
			פחת והפחתות
177	224	230	הפסד ממימוש רכוש קבוע
11	-	-	עליה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה
(49,011)	(70,057)	(51,326)	ירידת ערך מלאי מקרקעין
705	-	-	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
(35,411)	(22,182)	(23,423)	דיבידנדים שהתקבלו מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
2,350	5,218	2,750	שערוך אגרות חוב ואחרים ושינוי בריבית שנצברה
-	9,616	20,305	שערוך הלוואות לחברות מוחזקות ושינוי בריבית שנצברה
-	(159)	(564)	שערוך ניירות ערך סחירים
-	(1,070)	(1,108)	הוצאות אחרות
-	(1,538)	(784)	הוצאות מימון מהלוואות שניתנו, נטו
1,456	4,771	10,641	תנועה במיסים נדחים, נטו
10,560	14,228	7,140	
(69,163)	(60,949)	(36,139)	
			<b>שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:</b>
(950)	724	143	קיטון (גידול) בלקוחות
5,094	(571)	19	קיטון (גידול) בצדדים קשורים
(62,721)	(9,282)	(10,766)	עליה במלאי מקרקעין
7,787	(5,366)	(1,955)	קיטון (גידול) בחייבים ויתרות חובה
180	(13)	36	גידול (קיטון) בספקים ונותני שירותים
(11,435)	(2,167)	(10,642)	גידול (קיטון) בזכאים ויתרות זכות
(62,045)	(16,675)	(23,165)	
<b>(43,428)</b>	<b>6,473</b>	<b>6,915</b>	<b>מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת</b>
			<b>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</b>
(11,581)	-	-	השקעה בחברות בנות
12,750	13,888	7,184	פירעון הלוואות מחברות בנות
(896)	(2,931)	(24,751)	העמדת הלוואות לחברות בנות
(10,068)	(7,000)	-	רכישת חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
(690)	(497)	(91)	רכישת רכוש קבוע
(94,287)	(13,186)	(15,051)	השקעה בנדל"ן להשקעה
(1,035)	(266)	(51,236)	השקעה במקדמות ע"ח נדל"ן להשקעה
496	-	-	פירעון (מתן) הלוואה לאחרים
-	(74,416)	(16,002)	השקעה בניירות ערך סחירים
-	-	92,596	תמורה ממכירת ניירות ערך סחירים
253	-	-	פירעון (השקעה) בפיקדון משועבד
<b>(105,058)</b>	<b>(84,408)</b>	<b>(7,351)</b>	<b>מזומנים נטו שימשו לפעילות השקעה</b>
			<b>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</b>
-	(6,831)	-	פירעון הלוואה מצדדים קשורים
3,449	766	-	קבלת הלוואה מצדדים קשורים
-	(25,000)	-	תשלום דיבידנד
-	412,669	-	הנפקת אגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה
-	-	(5,469)	פירעון אג"ח
-	24,525	-	הנפקת מניות ונגזרים
(391,000)	(248,958)	3,957	קבלה (פירעון) באשראי מתאגידים בנקאיים לזמן קצר, נטו
(6,500)	(203,501)	(5,092)	פירעון הלוואה מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך
543,500	200,000	52,775	קבלת הלוואה מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך
<b>149,449</b>	<b>153,670</b>	<b>46,171</b>	<b>מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון</b>
<b>963</b>	<b>75,735</b>	<b>45,735</b>	<b>עלייה במזומנים ושווי מזומנים</b>
17,374	18,337	94,072	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
<b>18,337</b>	<b>94,072</b>	<b>139,807</b>	<b>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</b>

**נספח א': פעילות מימון והשקעה שאינה כרוכה בתזרימי מזומנים:**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024
אלפי ש"ח		
-	-	26,200

השקעות בנדל"ן להשקעה כנגד זכאים ויתרות זכות אחרות

**נספח ב': מידע נוסף על תזרימי מזומנים:**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024
אלפי ש"ח		
17,544	38,165	32,133
736	6,339	7,951
-	-	2,591
4,731	4,410	3,567

**מידע נוסף על תזרימי המזומנים:**

ריבית ששולמה  
ריבית שהתקבלה  
מס הכנסה שהתקבל  
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 כחברה אם, וערוך בהתאם לנדרש בתקנה 99 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 2024 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 כחברה אם, לרווח (הפסד) לתקופה מיוחס לחברה עצמה כחברה אם ולסך הכל רווח (הפסד) כולל לתקופה המיוחס לחברה עצמה כחברה אם על בסיס המידע הכספי הנפרד של החברה.
3. במסגרת סכומי תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה עצמה כחברה 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 2023	31 בדצמבר 2024
<b>אלפי ש"ח</b>	
801	25,713
93,271	114,094
<b>94,072</b>	<b>139,807</b>

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 2024				
ערך בספרים	שווי הוגן			
	סה"כ	רמה 3	רמה 2	רמה 1
		אלפי ש"ח		
770	770	770	-	-
770	770	770	-	-

נכסים פיננסיים  
הלוואות לאחרים

31 בדצמבר 2023				
ערך בספרים	שווי הוגן			
	סה"כ	רמה 3	רמה 2	רמה 1
		אלפי ש"ח		
770	770	770	-	-
770	770	770	-	-

נכסים פיננסיים  
הלוואות לאחרים

ב. הטבלה שלהלן מפרטת את הערך בספרים והשווי ההוגן של קבוצת מכשירים פיננסיים, המוצגים בדוחות הכספיים, שלא על פי שווים ההוגן:

שווי הוגן		שווי הוגן	
ערך בספרים	ערך בספרים	ערך בספרים	ערך בספרים
ליום 31 בדצמבר 2023		ליום 31 בדצמבר 2024	
אלפי ש"ח		אלפי ש"ח	
204,803	204,991	265,114	257,303
434,567	427,313	460,852	436,452
<b>639,371</b>	<b>632,304</b>	<b>725,966</b>	<b>693,775</b>

הלוואות לזמן ארוך בריבית קבועה (\*)  
אגרות חוב סחירות (\*)  
סה"כ

(\*) כולל ריבית לשלם.

**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 שסיכוני 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	שנה חמישית ואילך	שנה רביעית	שנה שלישית	שנה שניה	שנה ראשונה	ליום 31 בדצמבר 2024:
453,116	-	174,742	187,210	67,491	23,673	הלוואות מתאגידים בנקאיים
431,652	206,537	192,331	10,928	10,928	10,928	אגרות חוב
384	-	-	-	-	384	ספקים ונותני שירותים
41,115	-	-	-	-	41,115	זכאים ויתרות זכות
1,285	-	-	-	-	1,285	התחייבות בגין היטלים ואגרות
<u>927,552</u>	<u>206,537</u>	<u>367,073</u>	<u>198,138</u>	<u>78,419</u>	<u>77,385</u>	

ס"ה	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>	

**באור 4: מיסים על הכנסה:**

א. הרכב יתרת מיסים נדחים, נטו

31 בדצמבר 2024	תנועה שהוכרה ברווח או הפסד אלפי ש"ח	31 בדצמבר 2023
-	(224)	224
1,185	-	1,185
-	(21)	21
51	23	28
(2,713)	(2,713)	-
4,291	3,336	955
(56,646)	(7,541)	(49,105)
<u>(53,832)</u>	<u>(7,140)</u>	<u>(46,692)</u>
<u>53,832</u>		<u>46,692</u>

מיסים נדחים בגין:  
 הפרשה לתביעות  
 ירידת ערך הלוואות  
 הפרשה לחובות מסופקים  
 חופשה והבראה  
 מלאי מקרקעין  
 הפסד מועבר  
 נדלין להשקעה

הצגה בדוח על המצב הכספי:  
 התחייבויות מיסים נדחים

באור 4: מיסים על הכנסה (המשך):

ב. הרכב הוצאות מיסים על הכנסה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	
אלפי ש"ח			
3,908	(1,040)	-	מיסים שוטפים
10,560	14,228	7,140	מיסים נדחים
<b>14,468</b>	<b>13,188</b>	<b>7,140</b>	<b>סה"כ</b>

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	
2023	2024
1,400	1,761
64,742	81,966
(8,908)	(9,094)

**נכסים שוטפים:**

צדדים קשורים לזמן קצר (1)

**נכסים לא שוטפים:**

הלוואות שניתנו לחברות בנות וכלולות (3)

**התחייבויות שוטפות:**

צדדים קשורים לזמן קצר (2)

1. היתרה כוללת יתרות חו"ז שוטפות עם חברות כלולות.

2. היתרות כוללות בעיקר יתרות שוטפות מול דלק ישראל.

3. היתרה כוללת הלוואות שניתנו לחברות בנות וכלולות.

ההלוואות נושאות ריבית בשיעורים שונים בגובה שלא פוחת מריבית 3% (י) לפקודת מס הכנסה.

באור 5: מכלול הקשרים, ההתקשרויות, הלוואות, ההשקעות 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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	
34,445	36,252	37,235	הכנסות משכירות (4)
579	117	-	הוצאות מימון (3)
3,187	2,509	3,222	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 31.12.2024 ("דוח הדירקטוריון").

## תקנה 10ג' שימוש בתמורת ניירות ערך

בשנת 2024 לא נותרה תמורת ניירות ערך שהוצעו בתשקיף.

## תקנה 11 רשימת השקעות בחברות בת וחברות כלולות

### מהותיות

החברה	סוג מניה	כמות מניות בהון הרשום	ערך נקוב בש"ח	כמות מניות מוקצות	כמות מניות וסה"כ ע.נ. מוחזק על ידי החברה	ערך נפרד כספי נפרד ליום 31.12.2024 (אלפי ש"ח)	שיעור ההחזקה (באחוזים) בהון	שיעור ההחזקה (באחוזים) בהצבעה	שיעור ההחזקה (באחוזים) בסמכות למנות דירקטורים c)
דלק מתחמים קמעונאים בע"מ	רגילה	100,000	1	100	100	94,708	100%	100%	100%

שם החברה	תנאי ההצמדה	ריבית	מועד פרעון	יתרת הלואאה ליום 31.12.2024 (אלפי ש"ח)
דלק מתחמים קמעונאים בע"מ	אין	פריים+0.6%	אין	12,039

## תקנה 12 שינויים בהשקעות בחברות בת ובחברות כלולות מהותיות

בתקופת הדוח לא היו שינויים מהותיות בהשקעות בחברות בת ובחברות כלולות מהותיות

## תקנה 13 הכנסות של חברות בנות וחברות כלולות מהותיות והכנסות התאגיד מהן

שם החברה	רווח (הפסד) לפני מס ליום 31.12.2024		רווח (הפסד) אחרי מס ליום 31.12.2024		עד יום המאזן דיבידנד	עד יום המאזן דמי ניהול <sup>1</sup>	עד יום המאזן ריבית והפרשי הצמדה	לאחר יום המאזן ריבית והפרשי הצמדה	לאחר יום המאזן דמי ניהול	לאחר יום המאזן ריבית והפרשי הצמדה
	רווח (הפסד) לפני מס ליום 31.12.2024	רווח (הפסד) אחרי מס ליום 31.12.2024	עד יום המאזן דיבידנד	עד יום המאזן דמי ניהול <sup>1</sup>						
דלק מתחמים קמעונאים בע"מ	17,138	13,581	-	360	833	-	-	-	-	-

## תקנה 20 מסחר בבורסה – ניירות ערך שנרשמו למסחר והפסקות מסחר

בתקופת הדו"ח לא נרשמו למסחר ניירות ערך של החברה ולא הופסק המסחר בניירות ערך של החברה.

## תקנה 21 תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה

להלן יינתן פירוט התגמולים (במונחי עלות לחברה) ביחס לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2024, 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.

<sup>1</sup> כולל השתתפות בהוצאות.

שם	תפקיד	היקף משרה (%)	שיעור החזקה בהון התאגיד (%)	שכר (+)	מענק	תשלום מבוסס מניות	דמי ניהול/ דמי ייעוץ	הוצאות רכב (++)	סה"כ
הלל (איליק) רוז'נסקי	יו"ר דירקטוריון	כפי הנדרש	-	-	-	-	779	-	779
פליקס שופמן	מנכ"ל	100%	-	1,529	527	- (+++)	-	44	2,100
יוסי פרידמן	סמנכ"ל כספים	100%	-	761	180	-	-	66	1,007
אחיעד לוי	סמנכ"ל שוקי הון ומימון	33%	-	-	38	- (+++)	224	29	291
יהל עמית	סמנכ"ל פיתוח עסקי	100%	-	642	140	-	-	114	896
הודיה אליהו	חשבת	100%	-	367	-	-	-	57	424
כרמית אלרואי	דירקטורית	-	-	-	-	-	60	-	60
דורון שורר	דירקטור	-	-	-	-	-	122	-	122
דורון לנגה	דירקטור	-	-	-	-	-	120	-	120
רינת גזית	דירקטורית	-	-	-	-	-	117	-	117

(+) 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 ושונות (לתקופה של שנה).  
 (+++) לעניין תנאי מענק ותשלום מבוסס הוני שטרם הוכרו בדוחות הכספיים ליום 31.12.2024, ראו סעיפים ב' ו-ו ד' להלן.

## להלן פירוט בדבר התגמולים לבעלי עניין ונושאי משרה:

### א. יו"ר דירקטוריון: מר הלל (איליק) רוז'נסקי ("איליק")

איליק מכהן כמנכ"ל ודירקטור 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, את תנאי כהונתו והעסקתו של איליק בגין כהונתו כיו"ר דירקטוריון החברה, לתקופה בת 3 שנים, אשר תחילתה ביום 1.1.2022. ביום 20.08.2024 אישרה אסיפת בעלי מניות החברה, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה הארכת את תנאי כהונתו של איליק בגין כהונתו כיו"ר דירקטוריון החברה בתנאים זהים לתנאי הכהונה הקיימים, תוך עדכון תקופת ההתקשרות כך שהיא לא תהיה מוגבלת לשלוש שנים<sup>2</sup>. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי מיום 21 באוגוסט 2024 (אסמכתה מס' 2024-01-085959), המובא על דרך ההפניה.

#### 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 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 לתקופה בלתי קצובה. 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, שיפוי ופטור:

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. כמו כן, איליק זכאי לכתב שיפוי ופטור בנוסח ובתנאים זהים לכתבי השיפוי אשר

<sup>2</sup> במסגרת זימון אסיפת בעלי מניות להב שהתקיימה ביום 16 במאי 2024 לאישור תנאי כהונתו של איליק לאחר שמונה כמנכ"ל להב, צוין כי בכל הקשור לתנאי כהונתו של איליק כיו"ר דירקטוריון החברה, מבקשת להב להבהיר כי ככל שהחברה תקבל החלטה במוסדותיה, בהתאם להוראות הדין, על הארכת תנאי הכהונה של איליק בחברה לתקופה שלאחר 31.12.2024, בתנאים זהים או דומים מהותית לתנאים שפורטו אזי לא יידרש אישור נוסף של מוסדות להב בקשר לתנאי כהונתו של איליק בחברה.

יוענקו, מעת לעת, לנושאי המשרה והדירקטורים בחברה, ובהתאם למדיניות התגמול של החברה. לעניין הענקת כתבי פטור ושיפוי ראו סעיף 1.12 בתקנה 22 להלן.

## ב. מנכ"ל החברה: מר פליקס שופמן

מר שופמן מכהן כמנכ"ל החברה החל מיום 14.4.2021 (מועד הקמת החברה).<sup>3</sup>

בהתאם לתנאי העסקתו, מר שופמן מועסק בחברה בהיקף של משרה מלאה תמורת שכר חודשי (ברוטו) אשר נכון לדצמבר 2024 הינו בסך של כ- 87.8 אלפי ש"ח, צמוד לעליית מדד המחירים לצרכן.

כמו כן, מר שופמן זכאי לזכויות סוציאליות ותנאים נלווים נוספים, ובין היתר, העמדת רכב (או תשלום חלף רכב) והוצאות החזקת רכב (לרבות גילום מס בגין הרכב), טלפון סלולארי (לרבות גילום מס בגין הטלפון), 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 פעמיות<sup>4</sup>, ובתוספת פחת. בנוסף, ינטרל מחישוב ה-FFO גם הוצאות המיסים בגין שנים קודמות וכן ינטרלו 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

<sup>3</sup> מר שופמן הועסק על ידי "דלק" חברת הדלק הישראלית בע"מ ("**דלק ישראל**") החל מפרברואר 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 זכויות דלק ישראל כלפיו יומחו לחברה.

<sup>4</sup> מובהר נטרול הכנסות/הוצאות חד פעמיות אינו כולל הכנסות והוצאות מעליית/ירידת שווי נדל"ן.

לחלק היחסי בשנה) ובניכוי דיבידנדים שחולקו בשנה השוטפת (בהתאם לחלק היחסי בשנה).

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 27 בפברואר 2025 אישר דירקטוריון החברה לאחר אישור ועדת התגמול של החברה, תשלום מענק בשיקול דעת בהתאם למדיניות התגמול של החברה בגובה 3 משכורות חודשיות וכן מענק נוסף בחריגה ממדיניות התגמול של החברה בגובה 1.25 משכורות (אשר אושר על ידי אסיפת בעלי מניות החברה בתאריך 27 בפברואר 2025), ובסך הכל (כולל מענק מבוסס יעדים כאמור לעיל) למר שופמן שולם מענק בגובה 6 משכורות בגין שנת 2024.

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)

## דלק נכסים

(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 ויישארו בבעלותה.

גמול הוני: על פי תיקון להסכם כפי שאושר ביום 23.2.2023, בעת ובכפוף להנפקת מניות 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 ובתנאים נוספים שנקבעו. ביום 29 בדצמבר 2024 אימץ דירקטוריון החברה תכנית אופציות לחברה ראו סעיף 4.2.8 בפרק א'.

ביום 2 בפברואר 2025 אישרה האסיפה הכללית של החברה, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, הקצאת 113,486 אופציות לא סחירות של החברה (בסעיף זה - "האופציות"), הניתנות למימוש ל-113,486 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת של החברה, למר שופמן (בסעיף זה - "הניצע") וכן את תנאי הקצאת האופציות (אשר עודכנו ביחס לתנאים שנקבעו בתיקון להסכם כאמור לעיל) ובהתאם לתנאים העיקריים אשר פורטו בדו"ח מיידי מיום 3 בפברואר 2025 (אסמכתה מס' 008349-01-2025), המובא על דרך ההפניה (בסעיף זה - "דוח ההקצאה") ובין היתר התנאים האמורים להלן:

(א) מועד הקצאת האופציות הינו 2 בפברואר 2025 (בסעיף זה - "מועד ההקצאה").

(ב) האופציות תבשלנה בהדרגה על פני תקופה של עד 4 שנים ממועד ההקצאה, כמפורט להלן, בכפוף לכך שבמועד ההבשלה הרלוונטי הניצע יועסק, או יהא נותן שירותים בחברה ו/או בחברה קשורה, והשלים את תקופת השירות 5 שתחילתה במועד ההקצאה וסיומה ביום סיום תקופת ההקניה הרלוונטי (בסעיף זה - "תקופת ההקניה"): (1) מנה ראשונה בשיעור של 50% מכמות האופציות תבשיל ותהיה ניתנת למימוש בחלוף 24 חודשים ממועד ההקצאה או בחלוף תקופה בת 12 חודשים ממועד רישום מניות החברה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ, כמוקדם שבהם. (2) מנה שנייה בשיעור של 25% נוספים מכמות האופציות תבשיל ותהיה ניתנת למימוש בחלוף תקופה בת 12 חודשים ממועד הבשלת המנה הראשונה. (3) מנה שלישית

<sup>5</sup> "שירות" - קיומם של יחסי עובד ומעביד בין הניצע לבין החברה או עם חברה קשורה או התקשרות הניצע עם החברה או עם חברה קשורה לצורך מתן שירות. שירות לא יחשב כמסתיים רק בשל שינוי מעמד מעובד לנותן שירות ו/או לנושא משרה וההפך. הפסקת שירות או סיום שירות לתקופה המוסכמת מראש בנסיבות מוצדקות לתקופה שלא תעלה על 90 יום לא תחשב כהפסקת התקשרות ואולם לצורך מנין תקופה ההקניה לא תמנה תקופת הפסקה המוסכמת העולה על 30 יום בשנה. במצב של ספק לענין הפסקת שירות יהיה הדירקטוריון המוסמך לקבוע אם חלה הפסקה במתן השירות, מועד ההפסקה והשלכותיה לענין תוכנית האופציות.

בשיעור של 25% נוספים מכמות האופציות תהיה ניתנת למימוש בחלוף תקופה בת 24 חודשים ממועד הבשלת המנה הראשונה.

(ג) אופציות שלגביהן הסתיימה תקופת ההקניה תהיינה ניתנות למימוש למשך שנה ממועד הבשלתן (בסעיף זה - "תקופת המימוש"), בכפוף לכך שבמועד המימוש הניצע יהיה נותן שירות בפועל לחברה (מובהר כי תקופת הסתגלות (או חלק ממנה) לא תיחשב כתקופה בה הוא נותן שירות בפועל).

(ד) האופציות מוקצות ללא תמורה. מחיר המימוש של האופציות הכלולות במנה הראשונה כאמור בסעיף (ב)(1) לעיל יהיה 34.2 ש"ח<sup>6</sup> עבור כל מניה. מחיר המימוש של כל כתב אופציה הכלול במנות השנייה והשלישית כאמור בסעיף (ב) (2) ו-(3) לעיל יעלה בשיעור של 5% ביחס למחיר המימוש של המנה הקודמת, דהיינו: מחיר המימוש של כל כתב אופציה הכלול במנה השנייה (כאמור בסעיף (ב)(2) לעיל) יהיה 35.91 ש"ח, מחיר המימוש של כל כתב אופציה הכלול במנה השלישית (כאמור בסעיף (ב)(3) לעיל) יהיה 37.7 ש"ח (בסעיף זה - "מחיר המימוש"). מחיר המימוש אינו צמוד למדד וכפוף להתאמות. הניצע יהיה רשאי לממש את האופציות שהבשילו, כולן או חלקן, במהלך תקופת המימוש בדרך של מימוש רגיל (דהיינו, תשלום מלוא מחיר המימוש וקבלת מניה אחת בגין כל אופציה אחת). על אף האמור, הניצע יהיה רשאי לבחור לממש עד 50% מכתבי האופציה לפי מנגנון מימוש נטו כמפורט בדוח ההקצאה.

(ה) לפרטים נוספים אודות תנאי הקצאת האופציות, לרבות התאמות לאופציות ראו דו"ח ההקצאה.

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 כספים 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 כספים 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, וזכאי לשכר חודשי (ברוטו) בסך של 45,000 ש"ח. בפברואר 2025 אשרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה את עדכון שכרו של מר פרידמן לשכר חודשי (ברוטו) בסך של 50,000 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

<sup>6</sup> המחיר נקבע בהתאם למחיר שהוסכם בתנאי הנהונה של פליקס במחיר מימוש של 36.33 ש"ח למניה ולאחר ניכוי דיבידנד שחולק למניה בסך של 2.13 ש"ח ביום 6.9.2023.

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. כמו כן, ביום 19 במרץ 2024 אישר דירקטוריון החברה, לאחר אישור ועדת התגמול של החברה, קביעת יעדים לתשלום מענק שנתי החל משנת 2024 למר פרידמן 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. ביום 27 בפברואר 2025 אישר דירקטוריון החברה, לאחר אישור ועדת התגמול של החברה, תשלום מענק בשיקול דעת, בהתאם למדיניות התגמול של החברה בגובה 2.25 משכורות חודשיות ובסך הכל (כולל מענק מבוסס יעדים כאמור לעיל) למר פרידמן שולם מענק בגובה 4 משכורות בגין שנת 2024.

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: אחיעד לוי

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 כסמנכ"ל מימון ושוקי הון בכל אחת מהחברות, לתקופה של עד 3 שנים אשר תחילתה ביום 14.11.21.

ביום 20 באוגוסט 2024 אישרה אסיפת בעלי מניות החברה, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה את הארכת תנאי כהונתו של אחיעד באותם תנאים ובעדכון לעניין הצמדת הוצאות הרכב למדד (כמפורט להלן). לפרטים נוספים ראו דוח מידי מיום 21 באוגוסט 2024 (אסמכתה מס' 2024-01-085959), המובא על דרך ההפניה. מובהר כי לאור העובדה שאחיעד הינו בנו של בעל שליטה בחברה, תנאי כהונתו אושרו גם על ידי ועדת התגמול, הדירקטוריון וכן על ידי אסיפת בעלי מניות להב ביום 13.10.2024. 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 יעוץ 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 כחלק 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"). יובהר כי תפקידו של אחיעד, היקף שירותיו ומתכונת העסקתו כמפורט בסעיף זה לעיל, זהים ביתר החברות.

### תגמול קבוע:

אחיעד יקבל מכל אחת מהחברות דמי ניהול חודשיים בסך של כ- 17.5 אלפי ש"ח או לחלופין, במקרה של חלופת יחסי עובד-מעביד, משכורת חודשית ברוטו בסך של כ- 13.3 אלפי ש"ח ("התגמול הקבוע"). התגמול הקבוע צמוד לעליות מדד המחירים לצרכן ("המדד"), על פי המדד הידוע במועד התשלום בפועל לעומת מדד הבסיס, שהינו המדד אשר פורסם 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. יובהר כי אחיעד זכאי לתגמול קבוע זהה בגין שירותיו לכל אחת מהחברות, ובסה"כ זכאי לתגמול קבוע מצטבר (מכל שלוש החברות יחד) בסך של כ- 52.5 אלפי ש"ח (צמוד למדד כאמור). נכון למועד זה התגמול הקבוע לאחיעד בגין החברה עומד על סך של כ- 22.6 אלפי ש"ח (כולל החזר הוצאות רכב), בתוספת מע"מ.

### 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.

"FFO" - רווח מדווח נקי, בנטרול הכנסות והוצאות חד פעמיות<sup>7</sup> ובתוספת פחת. בנוסף, ינטרל מחישוב ה-FFO גם הוצאות המיסים בגין שנים קודמות וכן ינטרלו הוצאות/הכנסות המימון בגין עליית/ירידת הערך של ההתחייבויות והנכסים הפיננסיים.

#### "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:

<sup>7</sup> מובהר כי נטרול הכנסות/הוצאות חד פעמיות אינו כולל הכנסות והוצאות מעליית/ירידת שווי נדל"ן.

## דלק נכסים

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, 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:

**t<sub>0</sub>** – מחיר מניית החברה בהנפקה ראשונה לציבור או במסגרת עסקת מיזוג/החלפת מניות עם חברה אשר מניותיה נסחרות בבורסה, אשר כתוצאה ממנה מניותיה של החברה תירשמנה למסחר בבורסה (בסעיף 2 זה: "הנפקה").

**n** = מספר החודשים הקלנדאריים המלאים שחלפו ממועד ההנפקה.

**t<sub>i</sub> = 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

**3. מענק בגובה של עד פעם אחת התגמול הקבוע:**

לעניין סעיף זה:

**t<sub>0</sub>** – 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").

**t<sub>i</sub> = 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 אחיעד בחברה.

**P<sub>0</sub>** = מדד הייחוס של החברה בבורסה בתאריך מדידת **t<sub>0</sub>**.

**P<sub>1</sub>** = מדד הייחוס של החברה בבורסה בתאריכי מדידת **t<sub>i</sub>**.

לצרכי סעיף זה, "מדד הייחוס" משמעו – מדד המניות בהתאם להגדרה של ענף החברה במועד השלמת הנפקת החברה, כפי שיוגדר על ידי הבורסה.

אחיעד 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 לאחיעד 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 לאחיעד בתוך 7 ימים ממועד אישור הדוחות הכספיים השנתיים המבוקרים של החברה לשנה בגינה מוענק המענק השנתי.

**זכאות למענקים:**

אחיעד 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

## דלק נכסים

או שיקולים ספציפיים ברמת אחידה, ככל שאלה אינם משתקפים באופן ראוי לדעת הדיקטוריון במידת העמידה במדדי הביצוע.

במקרה בו שולמו לאחיד סכומים (בגין המענק השנתי) על בסיס נתונים שהתבררו כמוטעים והוצגו מחדש בדוחות הכספיים של החברה, יהיה אחיד 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.

### גמול הוני בחברה:

בכפוף להשלמת רישום מניותיה של החברה למסחר בבורסה (בסעיף זה - "הנפקת החברה"), יוקצו לאחיד 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 אחיד 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 אחיד בפועל בחברה (או בחברות אחרות בקבוצת החברות של להב אל.אר) במועד ההבשלה של אותה מנה.

ביחס לכל מנה, אחיד 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 להלן. 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, אחיד לא ישלם את מחיר המימוש או את ערך הנקוב של מניות המימוש, ומחיר המימוש ישמש אך ורק לצורך חישוב מרכיב ההטבה.

ככל שאחיד יבחר לממש את האופציות על בסיס מרכיב ההטבה (**cashless exercise**), אחיד לא ישלם לחברה את מחיר המימוש, אלא יוקצו לו כמות מניות המשקפות את סכום ההטבה הכספי הגלום בכתבי האופציה שהוקצו, לפי הנוסחה הבאה:

$$X = \frac{Y(A - B)}{A}$$

**X** = מספר מניות המימוש לניצע.

**Y** = מספר האופציות הניתנות למימוש אשר מועד הבשלתן הגיע וטרם מומשו ושהניצע

מבקש לממש באמצעות מנגנון זה.

**A** = שווי השוק של כל מניה במועד המימוש. ייחשב כשער סגירה בש"ח של מניית החברה בבורסה ביום המסחר שקדם ליום המימוש.

**B** = מחיר המימוש המתואם לכל אופציה.

### **תקופת ההתקשרות:**

ההתקשרות עם אחיעד הינה לתקופה בלתי קצובה, אך כפופה להוראות הדין ביחס לאישור תנאי כהונה בכל תקופה רלוונטית (ככל שנדרש) 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. יצוין כי תנאי כהונתו של אחיעד אושרו על ידי מוסדות להב כאמור לעיל.

### **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, צמוד למדד כאמור לעיל, 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 החברה ו/או אחת החברות, ותבצע התחשבנות מול החברות בהן יועסק אחיעד באותה עת.

### **משרד ושירותי משרד:**

לרשות אחיעד יועמד משרד ושירותי משרד על חשבון של החברות שבהן יועסק אחיעד באותה העת, באופן שבו כל העלויות כאמור ישולמו חודש בחודשו במישרין על ידי להב, אשר תבצע, בתום כל חודש, התחשבנות 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 אחת החברות, אשר תבצע, בתום כל חודש, התחשבנות מול החברות האחרות בהן יועסק אחיעד באותה עת.

### **החזר הוצאות שוטפות:**

אחיעד יהיה זכאי לתשלום ו/או החזר הוצאות כמקובל בחברה (לרבות אש"ל, אירוח והוצאות הקשורות בנסיעות עבודה לחו"ל) במסגרת עבודתו בחברה, לצורך עבודתו אצלה ובהתאם לנהליה (יובהר כי זאת בדומה להחזר הוצאות מטעם כל אחת מהחברות האחרות).

### **ביטוח, פטור ושיפוי:**

אחיעד יבוטח במסגרת פוליסות ביטוח נושאי משרה ודירקטורים כפי שתתקשר החברה מעת לעת בקשר לביטוחם של יתר נושאי המשרה והדירקטורים בחברה ובתנאים זהים ליתר נושאי

## דלק נכסים

המשרה כאמור, ובהתאם למדיניות התגמול של החברה. כמו כן, אחיעד יהיה זכאי לכתבי שיפוי ופטור בנוסח ובתנאים זהים לכתבי שיפוי ופטור אשר יוענקו, מעת לעת, לנושאי המשרה והדירקטורים בחברה, ובהתאם למדיניות התגמול של החברה. לעניין הענקת כתבי פטור ושיפוי ראו סעיף 1.12 בתקנה 22 להלן.

### 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 שכרו החודשי (ברוטו) הינו בסך של 35,000 ש"ח. בפברואר 2025 אשרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה את עדכון שכרו של מר יהל לשכר חודשי (ברוטו) בסך של 40,000 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. 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. ביום 27 בפברואר 2025 אישר דירקטוריון החברה, לאחר אישור ועדת התגמול של החברה, תשלום מענק בשיקול דעת בגובה 2.25 משכורות חודשיות ובסך הכל (כולל מענק מבוסס יעדים כאמור לעיל) למר עמית שולם מענק בגובה 4 משכורות חודשיות בגין שנת 2024.

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 יתרת תקופת ההודעה המוקדמת.

מר עמית זכאי לביטוח נושאי משרה, שיפוי ופטור כמקובל בחברה לכל נושאי המשרה בה.

### ו. חשבת: הודיה אליהו

החל מיום 23 במאי 2022, מכהנת גב' הודיה אליהו כחשבת החברה. בהתאם לתנאי העסקתה, גב' אליהו מועסקת בחברה בהיקף של משרה מלאה, והחל מחודש אפריל 2024 שכרה החודשי (ברוטו) עומד על סך של 21,000 ש"ח.

כמו כן, גב' אליהו זכאית לזכויות סוציאליות ותנאים נלווים נוספים, ובין היתר, מלוא עלות העמדת רכב (כולל גילום רכב), טלפון סלולרי, הפרשות לביטוח פנסיוני, קרן השתלמות וביטוח אובדן כושר עבודה, ימי חופשה (הניתנים לצבירה), דמי הבראה וימי מחלה. גב' אליהו זכאית להחזר הוצאות הנדרשות למילוי תפקידו וזאת בהתאם למדיניות ונהלי החברה. בנוסף, גב' אליהו זכאית להטבות נוספות שהחברה מעניקה מעת לעת בהתאם לנהלי החברה ובין היתר, סיבוס, שי לחג, השתלמויות וכו'.

תקופת העסקתה של גב' אליהו ניתנת לסיום בהודעה בכתב ומראש על ידי אחד הצדדים של 60 ימים (למעט במקרים שנקבעו בהסכם בהם החברה רשאית לסיימו לאלתר). החברה רשאית לוותר על עבודתה במהלך תקופת ההודעה המוקדמת או חלקה והחברה תשלם לגב' אליהו את פדיון יתרת תקופת ההודעה המוקדמת.

## ז. גמול דירקטורים

1. הדירקטורים החיצוניים, הדירקטורים הבלתי תלויים וכל דירקטור אחר (באם יוחלט), כפי שיכנהו 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 אלרואי<sup>8</sup>, 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 הנ"ל), כפי שתהיה מעת לעת וכן להחזר הוצאות. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 9 באוגוסט 2023 (מס' אסמכתה: 2023-01-074146), המובא על דרך ההפניה.

## ח. 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 מתוקן של החברה מיום 18 במאי 2023 (מספר אסמכתה 2023-01-045625) ("התשקיף" ו- "מדיניות התגמול", בהתאמה). מדיניות התגמול נכנסה לתוקפה במועד רישום ניירות הערך אשר הוצעו על-פי התשקיף (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. וב.ג.מ. ד.מ. יעוץ, ניהול והשקעות בע"מ

<sup>8</sup> 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).

("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 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.נ.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 2024 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 נוספים<sup>9</sup>. לפרטים נוספים אודות הסכם הפיצול ראו סעיף 1.1 בחלק א' לדוח התקופתי ובאור  
1 (ב) לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024.

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 וביחס למתחם תדלוק אחד  
הועברו לחברה מניות התאגיד המחזיק בזכויות ל- 50% ממתחם תדלוק ("**קבוצה ג'1'**"); (2) 8  
מתחמי תדלוק אשר 7 מהם מוחזקים על ידי החברה וצדדים שלישיים, באמצעות חברות או  
שותפויות ("**חברות הנכס'**") ונכס נוסף (הנכס במסמיה) אשר החברה זכאית להירשם כבעלת  
זכויות בו במישרין ("**קבוצה ג'2'**"). ביחס לנכסים בקבוצה ג'2' קיימים הסכמי שכירות עם דלק  
ישראל<sup>10</sup>. ראו סעיף 2.1 בתקנה 22 זו להלן.

1.2. הסכמי שכירות בין החברה לדלק ישראל אשר מהווים הסכמים מהותיים, קרי היקף ההכנסות השנתית  
מדלק ישראל על פי ההסכם הרלוונטי עולה על 5% מסך הכנסות החברה במאוחד<sup>11</sup> לשנת 2024 הינם<sup>12</sup>:  
(1) הסכמי שכירות השייכים לקבוצה א' מתוארים בסעיף 1.6 להלן, אשר הינם גל נתניה, השחר נתניה  
ודורון כפר סבא. (2) הסכם שכירות בנכס מפגש אולגה השייך לקבוצה ב' מתואר בטבלה בסעיף 1.6  
להלן. (3) הסכם שכירות בנכס ברמת השרון השייך לקבוצה ג, מתואר בסעיף 1.9 להלן.

הסכמי שכירות בין החברה לדלק ישראל אשר מהווים הסכמים שאינם מהותיים אך אינם זניחים, קרי  
היקף ההכנסות השנתית מדלק ישראל על פי ההסכם הרלוונטי עולה על 2% מסך הכנסות החברה  
במאוחד לשנת 2024, אך אינו עולה על 5% הינם: (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 2.6.1 עד 2.6.4 להלן; (3) הסכם ביחס לנכס מהותי של החברה<sup>13</sup> בצומת פת מתואר בסעיף

<sup>9</sup> מובהר כי שטחים נוספים אשר הועברו לחברה בפיצול מדלק ישראל מושכרים לצדדים שלישיים (וההסכמים עם הצדדים השלישיים  
הוסבו לחברה).

<sup>10</sup> 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 וחותמת נוחות ומשלם במישרין לחברת הנכס את דמי השכירות. עוד יצוין כי בין הצד השלישי  
לדלק ישראל קיים הסכם אספקת דלקים.

<sup>11</sup> מובהר כי הבחינה כאמור נעשתה על בסיס סך הכנסות לשנה במאוחד כולל חלק החברה בהכנסות חברות כלולות ומבלי להביא  
בחישובן זיכויים בגין התחשבות עם דלק ישראל כאמור בסעיף 1.7 להלן (לענין פרק ד' זה - "**הכנסות החברה במאוחד'**").

<sup>12</sup> נכסים אלו הינם נכסים מהותיים של החברה כמפורט בסעיף 3.18 בפרק א', בהתאם לטיוטת תקנות לעיגון הוראות הגילוי ביחס  
לפעילות נדל"ן להשקעה ("טיוטת תקנות נדל"ן להשקעה").

<sup>13</sup> בהתאם לטיוטת תקנות נדל"ן להשקעה, המתואר בסעיף 3.18.1 לחלק א' לדוח התקופתי.

היקף ההכנסות השנתי מכל אחד מיתר הסכמי השכירות בין החברה ו/או מי מטעמה לבין דלק ישראל ו/או מי מטעמה, מהווים 2% או פחות מסך הכנסות החברה במאוחד לשנת 2024.

1.3. יצוין כי קיימים 2 נכסים נוספים שהועברו בפיצול אשר הינם נכסים שדלק ישראל החכירה לתקופה ארוכה לצדדים שלישיים (עד לשנת 2061), כך שזכויות הבעלות בנכסים לאחר הפיצול שייכת לחברה ודלק ישראל שוכרת מהצדדים השלישיים את הנכסים ומפעילה את תחנות התדלוק על פי הסכמי שכירות שבתוקף עד ליום 31.12.2026. מובהר כי החברה אינה זכאית לתשלום בגין נכסים אלו מדלק ישראל או מהצדדים השלישיים עד לסיום תקופת החכירה כאמור.

1.4. 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.

1.5. עוד יצוין כי בעקבות הפיצול, החברה ודלק ישראל נשאו בחלקים שווים בעלויות הקשורות להליכים מנהליים ומוניציפליים שונים שמקורם ביחס לזכויות במקרקעין שהועברו במסגרת הפיצול, ובכלל זה ביחס להיטלים שונים.

**1.6. 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><b>הסכם שכירות קבוצה ב'</b></p> <p>הסדרת מערכת היחסים בין החברה לדלק ישראל בקשר עם נכסי מקרקעין אשר הפעלת תחנת תדלוק וחנות "ג'ו" (מנטה) בהן נעשית על ידי צד ג' וצד ג' רוכש את מוצרי הדלקים מדלק ישראל<sup>14</sup> ("המפעילים")</p>	<p><b>מטרת השכירות</b></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 "ג'ו" (מנטה) על ידי דלק ישראל או חברה בת שלה.</p>
<p>החל מיום 1.4.2021 ועד תום התקופה בהתאם להסכמי ההפעלה אשר נחתמו בין דלק ישראל למפעילים שונים במועדים שונים ("הסכם ההפעלה")<sup>15</sup> – לגבי ארבעה מתחמי תדלוק נקבעה תקופה שעד ליום 31.12.2025 ולגבי שלושה מהם למפעיל אופציה להאריך בשלוש שנים עד ליום</p>	<p><b>תקופת השכירות</b></p> <p>15 שנים שתחילתה ביום 1 באפריל 2021 ועד ליום 31 במרץ 2036.</p>

<sup>14</sup> 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. 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 (כאשר ניתן למפעיל זיכוי בגין דלקים המשווקים לגורמים מסוימים ובתוספת סכום שנקבע לליטר) וכן משלם דמי שכירות בסכום שנקבע לקילולטר.

<sup>15</sup> יצוין כי 3 מתחמי תדלוק מתוך 7 מופעלים על ידי אותו מפעיל על פי הסכם הפעלה אחד.

הוראות הסכמי שכירות	הפרמטר
הסכם שכירות קבוצה ב'	הסכם שכירות קבוצה א'
<p>31.12.2028. האופציות ימומשו אוטומטית אלא אם המפעיל יודיע לדלק ישראל בהודעה בכתב על אי מימוש האופציה שתימסר לפחות 120 ימים מראש לפני תום כל תקופה רלוונטית); לגבי הסכם נוסף ראו ה"ש 14 להלן; ובשלושה אחרים נקבעו תקופות שונות – (1) לגבי אחד מההסכמים תקופת אופציה מומשה אוטומטית עד ליום 30.6.2027 ועל אף האמור, דלק ישראל סיימה את ההתקשרות עם המפעיל החל מיום 1.1.25, והוסכם בין החברה לדלק ישראל כי היא תפעיל את מתחם התדלוק באותם תנאים של המפעיל לגבי הנכס העיקרי<sup>16</sup> (2) לגבי הסכם הפעלה אשר מסתיים ביום 28.2.2025, דלק ישראל הודיעה לחברה כי החל מיום 1.3.2025 היא תפעיל את המושכר בעצמה אך בכפוף לזכות שניתנה למפעיל להודיע לדלק ישראל עד ליום 31.12.2025 כי הינו מעוניין לחזור ולהפעיל את המושכר במקום דלק ישראל<sup>17</sup>-(3) ביחס להסכם הפעלה אשר הסתיים ביום 31.3.2024, בין החברה לדלק ישראל ולמפעיל מתקיים משא ומתן על הארכת תקופת ההפעלה<sup>18</sup> ("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 לסיומה, 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 לסיומה בהודעה של 60 ימים מראש. במסגרת הסכמי השכירות של קבוצה ב' נקבע כי ככל שבתום תקופת ההפעלה, ההסכם יחודש עם אותו מפעיל</p>	

<sup>16</sup> ביום 27.2.2025 אישר דירקטוריון החברה לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת של החברה, להתקשר בתוספת להסכם השכירות, לפיה לאור צפי להריסת המושכר בנכס, ועל אף הוראות הסכם השכירות בין החברה לדלק ישראל, החל מיום 01.01.2025 ועד ליום שהמושכר ייהרס או עד ליום 31.12.2028, על פי המועד המוקדם מבניהם, דלק ישראל תשכור מהחברה את המושכר באותם דמי שכירות שהתחייב המפעיל לשלם לדלק ישראל בגין הפעלת המושכר. נכון למועד הדוח טרם נחתם הסכם כאמור. יצוין כי דמי השכירות השנתיים המשולמים כיום לחברה אינם עולים על 2% מסך הכנסות החברה במאוחד.

<sup>17</sup> ביום 27.2.2025 אישר דירקטוריון החברה לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת של החברה, להתקשר בתוספת להסכם השכירות בין החברה לדלק ישראל (השייך לקבוצה ב'), לפיה יוסכם כי על אף הוראות הסכם השכירות לענין גובה קרן דמי השכירות בתקופת ההפעלה העצמית, לתקופה קצובה החל מיום 1.3.2025 ועד ליום 31.12.2025, דמי השכירות שדלק ישראל תשלם לחברה יהיו ללא שינוי ביחס לדמי השכירות ששולמו ע"י המפעיל בהתאם להסכם ההפעלה עימו ותינתן זכות למפעיל להודיע לדלק ישראל עד ליום 31.12.2025 כי הינו מעוניין לחזור ולהפעיל את המושכר במקום דלק ישראל. נכון למועד הדוח טרם נחתם הסכם כאמור. יצוין כי דמי השכירות השנתיים המשולמים כיום לחברה אינם עולים על 2% מסך הכנסות החברה במאוחד.

<sup>18</sup> בהתאם להסכם ההפעלה משנת 2017 המפעיל אינו משלם בגין ההפעלה אלא משלם לדלק ישראל רק בגין אספקת דלקים שכן בתחנה קיימות רק שתי משאבות ללא גג תחנה וללא מבנה תחנה. החל ממועד סיום הסכם ההפעלה כאמור, המפעיל ממשיך להפעיל את התחנה באותם תנאים ללא הסכם. החברה, דלק ישראל והמפעיל מנהלים משא ומתן לגבי הסכם הפעלה חדש, לגבי הארכת הסכם ההפעלה ותשלום בגין ההפעלה לאחר שהחברה תבנה תחנה חדשה בנכס. ביום 27.2.2025 אישר ואשרר דירקטוריון החברה לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת של החברה כי על אף התנאים בהסכם השכירות שבין החברה לדלק ישראל (במסגרת הסכמי קבוצה ב'), להתקשר בתוספת להסכם ההפעלה לפיו תקופת הסכם ההפעלה תוארך ב-7 שנים, החל מיום 1.4.2024 ועד ליום 31.3.2031 כאשר לאחר סיום בניית התחנה על ידי דלק נכסים, המפעיל יתחיל לשלם דמי הפעלה אשר יקבעו בהתאם לסכומים שנקבעו עבור מכירת דלקנים, מכירת דלקים וממחזור מכירות בגין הפעלת חנות הנוחות או סכום שנקבע. להערכת החברה דמי השכירות השנתיים הצפויים לא יעלו על 2% מסך הכנסות החברה במאוחד. נכון למועד הדוח טרם נחתמה תוספת להסכם ההפעלה כאמור.

הוראות הסכמי שכירות	הפרמטר
<p><b>הסכם שכירות קבוצה ב'</b></p> <p>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 ("<b>חלופת ההפעלה העצמית</b>" או "<b>תקופת ההפעלה העצמית</b>").</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 – "<b>חלופת סיום השכירות</b>") בכפוף לזכות הצעה ראשונה שתעמוד לדלק ישראל כאמור להלן. מובהר כי במקרה בו חלה חלופת סיום הסכם השכירות לדלק ישראל לא תעמוד זכות הסירוב 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 ("<b>קרן דמי השכירות</b>"):</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 ("<b>דמי הפעלה משתנים</b>"); בחלק מההסכמים נקבעו רק דמי הפעלה משתנים ובחלקם בתוספת עבור דלקים בשער בית הזיקוק ולמרכיבים נלווים ובתוספת מרווח לתשלום שנקבע בין</p>	<p><b>תמורת השכירות</b></p> <p>דמי שכירות בסכום קבוע, כפי שנקבע ביחס לכל הסכם שכירות בנפרד אשר מחציתם צמודים לעליית מדד המחירים לצרכן ומחציתם צמודים לעליית סל הוצאות השייווק של בנזין 95 אוקטן<sup>19</sup> ("<b>סל הוצאות אוקטן</b>") המשולמים באופן רבעוני מראש בתחילת כל רבעון קלנדר<sup>20</sup>.</p> <p>בנוסף נקבע מנגנון התחשבנות שנתי כמפורט בסעיף 1.7 להלן.</p>

<sup>19</sup> כהגדרתו בצו הפיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (מחירים מרביים בתחנות תדלוק) התשס"ב 2002.

<sup>20</sup> בהתאם לתוספת להסכמים עם קבוצה א' הוסכם על תשלום נוסף שישולם לכל לייטר דלק שיימכר במסגרת מכרזים שדלק ישראל זכתה לתקופת המכרז שהינה שלוש שנים החל מיום 1.3.2023, כאשר ישנה אופציה להארכת התקופה בשלוש תקופות נוספות בנות 12 חודשים כל אחת. כמות הדלקים אותם תמכור דלק ישראל לא תהיה חלק מהסכם ההתחשבנות (כאמור בסעיף 1.7 לעיל).

הוראות הסכמי שכירות	הפרמטר
הסכם שכירות קבוצה ב'	הסכם שכירות קבוצה א'
<p>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 לליטר בגין מכירות בנזין וסולר חופשי, בנזין דלקן, סולר דלקן, בהתאם לסכום שנקבע לגז וכן 6% מפדיון ג'ו ו- 50% ממכירת חשמל, כאשר הבסיס לחישוב יהיה מכירות מתחם התדלוק בשנה האחרונה של המפעיל היוצא. קרן דמי השכירות (למעט בגין פדיון ג'ו ומכירת חשמל) בתקופת ההפעלה העצמית, תהיה צמודה כך שמחציתה צמודה לעליית מדד המחירים לצרכן ומחציתה צמודה לעליית סל הוצאות אוקטן; בנוסף תבוצע התחשבות 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-בהתאם להסכם ההפעלה; (ב) בחלופת הפעלה עצמית, לאחר תום תקופת הסכם ההפעלה -באופן רבעוני מראש בתחילת כל רבעון קלנדרלי.</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 התחשבות הנגזרת מהפדיון השנתי של סך כל מכירות בנזין, סולר, בנזין דלק, סולר דלקן, גז, מכירות ג'ו 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, 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>בין החברה לדלק ישראל נחתם הסכם התחשבות כמפורט בסעיף 1.7 להלן.</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. ככל שדלק ישראל תסרב להצעה או לא תיתן הודעה במועד שנקבע או שתינתן הודעה מסויגת, החברה תהיה רשאית להשכיר את הנכס לצד ג' בתנאים שאינם מיטיבים לצד ג' מהתנאים שהוצעו לדלק ישראל וככל שלא ייחתם הסכם</p>	<p><b>זכות הצעה ראשונה</b></p>

הוראות הסכמי שכירות	הפרמטר
הסכם שכירות קבוצה ב'	הסכם שכירות קבוצה א'
<p>שכירות בתוך תקופה שנקבעה החברה תידרש לפעול שוב בהתאם לזכות הצעה ראשונה לדלק ישראל כאמור.</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 לדלק ישראל 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. ככל שדלק ישראל תסרב להצעה או לא תיתן הודעה במועד שנקבע, החברה תהיה רשאית להתקשר עם צד ג' בתנאים הזהים להצעה או המיטיבים עם החברה וככל שלא ייחתם הסכם תוך תקופה שנקבעה החברה תידרש לפעול שוב בהתאם לזכות הצעה ראשונה לדלק ישראל כאמור. 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. ככל שדלק ישראל תסרב להצעת הרכישה או לא תיתן הודעה במועד שנקבע, החברה תהיה רשאית להתקשר עם צד ג' בתנאים הזהים להצעה או המיטיבים עם החברה וככל שלא תבוצע המכירה תוך תקופה שנקבעה החברה תידרש לפעול שוב בהתאם לזכות האמורה לדלק ישראל כאמור. 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><b>זכות סירוב ראשונה</b></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 במספר מתחמי תדלוק בו גובה דלק ישראל דמי השתתפות בגין שירותי ניהול, 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 על המפעילים או על דלק ישראל.</p>	<p><b>שירותי ניהול</b></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 כתוצאה ו/או 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</p>	<p><b>התקנת מתקנים ורכישת ציוד</b></p>

הפרמטר	הוראות הסכמי שכירות
הסכם שכירות קבוצה ב'	הסכם שכירות קבוצה א'
<p><b>עבודות במתחמי התדלוק ושינוי תכנוני</b></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 שיגרם 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). 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 (המיועד 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 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 וחנויות 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</p>	

הוראות הסכמי שכירות	הפרמטר
הסכם שכירות קבוצה א'	הסכם שכירות קבוצה ב'
<p>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. בנוסף, במרץ 2024 החברה 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>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><b>הפעלת עמדות טעינה חשמליות</b></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><b>אחריות</b></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. לעניין התחייבות של שיפוי ע"י החברה בקשר עם מתקנים במושכר שבאחריותה ראו התקנת מתקנים ורכישת ציוד לעיל.</p>	<p><b>שיפוי</b></p>
<p>במסגרת ההסכם נקבעו הוראות המאפשרות לחברה לסיים את הסכמי השכירות לאלתר, בין היתר, במקרה שהוגשה בקשה לפירוק דלק ישראל, או להקפאת הליכים, או הטלת עיקול על חלק מהותי מנכסיה 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><b>הפרות וסיום הסכם</b></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> <p>החברה רשאית בכפוף לזכות הסירוב כאמור לעיל להסב את זכויותיה וחובותיה על פי הסכמי השכירות ובלבד שמקבל ההסבה התחייב לשאת כלפי דלק ישראל בהתחייבויות החברה לפי ההסכם. הוראה זו כוללת הרשאה לחברה להמחות על דרך השעבוד את זכויותיה וחובותיה לפי ההסכם לטובת גורמים מממנים. 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>	<p><b>העברת זכויות</b></p>

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 ג' 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 על 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 בתקנה זו לעיל) ("**תחנות שבשותפות**"), שסכומם 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 סכומם המצטבר יעמוד על סך של כ- 11.46 מיליון ש"ח (צמוד בחלקו בהתאם למנגנון ההצמדה שנקבע בהסכם ההתחשבות).

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 31.12.2024 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- 38.1 מיליון ש"ח ולא יפחת מסך של כ- 26.7

## דלק נכסים

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- 31.2 מיליון ש"ח ולא יפחת מסך של כ- 19.9 מיליון ש"ח.

תחנות הדלק שבהתחשבות אשר ימכרו או שדלק ישראל תפסיק את הפעלתן<sup>21</sup> יוצאו מתוך מסגרת ההתחשבות 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 ההתחשבות בנוגע לתשלום שכר הדירה בפועל על ידי דלק ישראל גובר כך שדמי השכירות בפועל יקבעו על פי הסכם ההתחשבות וזאת על אף האמור בהסכם השכירות הפרטני.

מובהר כי ההתחשבות 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 ההתחשבות לגבי קבוצה ג'.

הואיל ותקופת השכירות בהסכמים אליהם מתייחס הסכם ההתחשבות 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 ההתחשבות כאמור על ידי ועדת הביקורת של דלק ישראל.

ועדת הביקורת של החברה תבחן בדיעבד אחת לשנה כי התשלומים בוצעו על פי ההתחשבות כאמור.

### 1.8. להלן טבלת סיכום תשלומי דלק ישראל לחברה (במיליוני ש"ח) (בהתאם להסכם ההתחשבות המעודכן):

המספרים בסוגריים הינם הסכומים במונחי בסיס ולפני הצמדות.

תשלום שנתי צמוד (ולא צמוד)	חיובים/זיכויים צמודים (ולא צמודים)	סה"כ תשלום שנתי לאחר התאמות/זיכויים צמודים (ולא צמודים)	סה"כ בגין שנת 2024
קבוצה א' מקסימלי: כ- 43.4 (39.1) מינימלי: כ- 32.1 (28.9)	חיוב של כ- 5.4 (כ- 5.1)	מקסימלי: (34.1) 38.1 מינימאלי: (23.9)26.7	כ- 32.7
קבוצה ב' (חלק מהסכומים בתקופת הפעלה על ידי מפעילים חיצוניים): כ-	זיכוי של כ- 0.3 (0.32)	כ- 6.4	כ- 6.4

<sup>21</sup> על פי הסכמי השכירות שבקבוצה א' לדלק ישראל אין אפשרות לסיים את הסכם השכירות.

סה"כ בגין שנת 2024	סה"כ תשלום שנתי לאחר התאמות/זיכויים צמודים (ולא צמודים)	חיובים/זיכויים צמודים (ולא צמודים)	תשלום שנתי צמוד (ולא צמוד)	
			6.1	הינם משתנים ולכן הסכומים עשויים להשתנות משנה לשנה (לשנה)
			נכון לשנת 2024 כל ההסכמים בקבוצה ב' נמצאים בתקופת הפעלה על ידי מפעילים חיצוניים כאמור. בתקופת הפעלה עצמית - לפי כמויות עתידיות והתחשבות שנתית כמפורט בטבלה לעיל.	
תשלום לחברה (לרבות חלקה בחברות כלולות): כ- 9.4 (**)	תשלום לחברה (לרבות חלקה בחברות כלולות): כ- 9.4	חיוב של כ- 7.1 (6.7)	תשלום מדלק ישראל לחברה (לרבות חלקה בחברות כלולות): כ- 16.5 (*)	<b>קבוצה ג'</b> (חלק מהסכומים הינם משתנים ולכן הסכומים עשויים להשתנות משנה לשנה)
תשלום לחברה (לרבות חלקה בחברות כלולות): כ- 2.0 (****)	תשלום לחברה: כ- 2.0	ל.ר.	תשלום לחברה: כ- 2.0	<b>הסכמים נוספים</b> (הסכמים ביחס למתחמים שאינם נכללים בקבוצה א', ב' או ג') (***)
כ- 50.5	כ- 50.2 (לפי ממוצע קבוצה א')	חיוב של כ- 12.2 (כ- 11.5)	כ- 62.35 (לפי ממוצע קבוצה א')	<b>סה"כ</b>

(\*) 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. (\*\*\*) לא כולל הכנסות מראש שהתקבלו בגין שכ"ד לשנת 2025 בסך כ- 1.3 מיליון ש"ח (חלק החברה).

למיטב ידיעת החברה, בהתבסס על נתונים שנמסרו לה על-ידי דלק ישראל, לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2024, 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 2.0 עד 2.2. למיטב ידיעת החברה, בהתבסס על נתונים שנמסרו לה על-ידי דלק ישראל, ליום 31.12.2024 בקבוצה א': (א) אין תחנות אשר היחס בין ה- EBITDAR השנתי לבין דמי

## דלק נכסים

השכירות המשולמים לחברה בגינן על-ידי דלק ישראל הינו בטווח של 1.2-1; ו- (ב) אין תחנת תדלוק אשר היחס האמור הינו מתחת ל- 1. יובהר שמתבצעת התאמה שנתית לגבי חישוב פידיון 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.

### 1.9. 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 3.18.3 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 (בסעיף זה - "ההסכם"), 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- 854 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 ו/או עליה במכירות חנויות הנוחות, הצדדים להסכם יוכלו לממש את תקופות האופציה ללא שינויים בתנאים המסחריים הקבועים בהסכם. ככל ושיעור השינוי באחוזי מכירות הדלקים וחנויות הנוחות יהיו שונים מהאמורים בתנאים הקבועים בהסכם 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 מוערך 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

השיפוע, 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 הקבועים בהסכם 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 המשותפת, בתוספת מחירי הובלה ומיסים ויתר רכיבי העלות כפי שנקבע בהסכם.

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 במקרים מסוימים ופיצוי מוסכם במקרה של הפרת ההסכם על ידי מי מהצדדים. ראו גם סעיף 3.18.3 (ב) בחלק א' לדוח התקופתי לענין הסכם שיתוף.

#### 1.10. תנאי כהונה

1.10.1 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.

1.10.2 לפרטים אודות אישור גמול דירקטורים לקרוב של בעל שליטה בחברה ראו סעיף ז' בתקנה 21 לעיל.

#### 1.11. ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה

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 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. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 15 באוגוסט 2023 (מס')

אסמכתה: (2023-01-093969), המובא על דרך ההפניה.

ביום 20.08.2024 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 23.06.2024 וסיומה ביום 22.09.2025. 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 21 באוגוסט 2024 (מס' אסמכתה: 2024-01-085896), המובא על דרך ההפניה.

### 1.12. 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.

### 1.13. 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.

## 2. עסקאות שאינן מנויות בסעיף 270(א4) לחוק החברות:

### 2.1. הסכמי הסבה בין החברה לבין דלק ישראל ("הסכמי הסבה")

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 הסבה 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. 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.

## דלק נכסים

מובהר כי כל אחד מהסכמי קבוצה ג'1 הינו זניח, קרי דמי השכירות המשולמים על ידי דלק ישראל לחברה אינם עולים על 2% מסך הכנסות החברה במאוחד לשנת 2024, למעט ההסכם של הנכס בקסטל וההסכם של הנכס בעפולה העמקים, המפורטים בסעיפים 2.6.2 ו-2.6.4 בהתאמה להלן אשר אינם זניחים אך אינם מהותיים.

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<sup>22</sup>), למעט הסכם השכירות ביחס לנכס ברמת השרון שהינו מהותי כמפורט בסעיף 1.9 לעיל ולמעט הסכם השכירות ביחס לנכס במסמיה כמפורט בסעיף 2.6.1 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 העניין, יחול הסעיף הקבוע בהסכמי קבוצה א' ו-ב' לעניין עבודות במתחמי התדלוק ושינוי תכנוני כאמור בסעיף 1.6 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: משאבי אנוש; שכר ומחשוב (בסעיף זה – "השירותים"). מתן השירותים או חלק מהם יכול שיהיה על בסיס חישוב גלובלי או שעתי 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. משאבי אנוש:** בהסכם נקבע מחירון שירותי משאבי אנוש בגין שירותים שיינתנו בקשר עם גיוס מלא, גיוס חלקי, עדכון הסכמי העסקה, סיום העסקה ועוד.
- ב. חשבות שכר:** נקבע סכום קבוע לחודש בגין שירותי שכר שוטפים לפי מחיר לעובד ושירותים נלווים.
- ג. 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.

<sup>22</sup> בהתאם לבחינה האמורה בה"ש 11 לעיל.

## דלק נכסים

התמורה לפי הסכם השירותים לתקופה של שנה אשר הסתיימה ביום 31.12.2024 הסתכמה לסך של כ- 74 אלפי ש"ח<sup>23</sup> (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 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 לשנת 2024.

### 2.4. 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

<sup>23</sup> מובהר כי התמורה עשויה להשתנות מעת לעת בהתאם לשירותים שיינתנו, כמות האנשים אשר יעניקו את השירותים וכמות היחידות.

## דלק נכסים

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 וזאת על בסיס הנחה של סכום תעריף שימכר לחח"י והספק המתקן. ככל שיוקנו מתקנים בהספקים נמוכים או בתעריף שונה, יעודכנו דמי השימוש פרו-ראטה; 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 זכויותיה 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 1,692 קו"ט"ש.

נכון למועד פרסום הדוח, חוברו למערכת החשמל 27 מתקנים סולאריים, בהספק כולל של כ-1,316 קו"ט"ש. ההכנסה השנתית מכל מתקן כאמור לא מהווה הכנסה מהותית לחברה. ראו גם ביאור 21 (א) 12 לדוחות הכספיים ליום 31.12.2024.

2.5. יצוין כי בנוסף חברה בה מחזיקה החברה בעקיפין ב-50% מהון מניותיה התקשרה ביום 6 בינואר 2022 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. ההכנסות

## 2.6 להלן יובא תיאור לגבי הסכמי שכירות בין החברה לדלק ישראל אשר אינם מהותיים אך אינם זניחים -

### 2.6.1 הסכם שכירות לגבי הנכס בצומת מסמיה

בתקופת הדוח החברה והנגב אגודה שיתופית חקלאית של משקי עובדים להובלה בע"מ ("הנגב") הינם בעלי הזכויות<sup>24</sup> (בסעיף זה - "בעלי המקרקעין") בחלקים שווים של זכויות חכירה בנכס באזור צומת מסמיה, עליהם בנויים תחנת דלק וחנות נוחות הפועלת ברשת "ג'ו" (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 5 בפברואר 2025, הושלמה עסקה במסגרתה התקשרה החברה בהסכם לרכישת יתרת 50% מהזכויות בנכס וכן להעברה אליה של מלוא הזכויות וההתחייבויות של השותפות, כך שנכון למועד הדוח החברה מחזיקה במלוא הזכויות בנכס והיא זכאית למלוא דמי השכירות כאמור. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.1.9 ב' לפרק א'.

ביום 22 בפברואר 2021 נחתם הסכם שכירות והפעלה (בסעיף זה - "הסכם השכירות")<sup>25</sup> בין הנגב, השותפות, דלק ישראל ודלק מנטה קמעונאות דרכים בע"מ, חברה בת של דלק ישראל (דלק ישראל וחברת מנטה קמעונאות להלן: "דלק מנטה"). בהתאם להסכם השכירות, דלק מנטה שוכרת את תחנת התדלוק וחנות הנוחות 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 הזכויות במקרקעין 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 רגולטורים, ככל שאלו יידרשו, ולרבות שינויים על ידי הוראות של כל רשות מוסמכת.

דלק מנטה משלמת מדי חודש מראש, דמי שכירות קבועים לשותפות, אשר הינם כוללים דמי הפעלת תחנת הדלק ודמי הפעלת חנות הנוחות, צמודים למדד (ההצמדה מתעדכנת אחת לשנה בחודש ינואר). החל משנת השכירות הרביעית עודכנו דמי הפעלת תחנת הדלק בתוספת 5% ביחס לתקופה הקודמת. נכון למועד הדו"ח, דמי השכירות הינם בסך של כ- 218,000 ש"ח בתוספת מע"מ.

דלק מנטה לא רשאית להעביר את זכויותיה, על פי הסכם השכירות, לאחר מבלי לקבל את אישור השותפות ובעלי הזכויות במקרקעין מראש ובכתב בהתאם לשיקול דעתם. במקרקעין נמצאים ו/או עשויים להיות עסקים ושירותים אחרים, לפי בחירת בעלי הזכויות במקרקעין. 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

<sup>24</sup> החברה זכאית להירשם כחוכרת של הזכויות במקרקעין אשר טרם נרשמו על שמה ברמ"י, כאשר הנגב רשומה כחוכרת של המקרקעין בשלמות

<sup>25</sup> במסגרת רכישת מלוא הזכויות בנכס, הוסב לחברה הסכם השכירות.

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 הזכויות במקרקעין בגין כל נזק שיגרם להם ו/או תשלום שיאלצו לשאת בו בקשר עם שימוש דלק מנטה במושכר, על פי הוראות הסכם השכירות.

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 2.6.5 להלן.

### 2.6.2. קסטל

בהתאם להסכמי ההסבה העבירה דלק ישראל לחברה את כל זכויותיה וחובותיה בהתאם להסכמי שיתוף ופיתוח עם רשת ש. דגן תעשיות בע"מ ("דגן"), לרבות הזכויות במקרקעין, הזכות לקבלת דמי שכירות והפעלה ולכל תקבול אחר המגיע לבעלי המקרקעין, כך שהחברה מחזיקה ב-50% מהזכויות במקרקעין עליהן בנויה תחנת התדלוק קסטל ומבנים מסחריים נוספים.

על פי הסכם שכירות מיום 15 בדצמבר 2009, בין דלק ישראל ודגן, דלק ישראל שוכרת את תחנת התדלוק וחנות הנוחות (בסעיף זה – "תחנת התדלוק") 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 דמי שכירות חודשיים קבועים צמודים למדד המחירים לצרכן, אשר נכון למועד הדו"ח עומדים על סך של כ-272 אלפי ש"ח ובתוספת מע"מ, וכן סכום נוסף של 28,000 ש"ח לחודש.

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 להן בקשר עם אחריות דלק ישראל על פי הסכם השכירות בהתאם להוראות שנקבעו בו.

### 2.6.3. 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

## דלק נכסים

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.

בהתאם לתוספת להסכם השכירות מיום 14 ביולי 2020, תקופת השכירות הוארכה לתקופות נוספות כשהראשונה התחילה ביום 1.1.2021 והסתיימה ביום 31.12.2023 (בסעיף זה - "התקופה הראשונה"), השנייה 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.

במסגרת ההסכם נקבעו 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 והשנייה 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 הראשונים של התקופה השנייה, לפי המנגנון, בסך כולל 5.08 מיליון ש"ח.

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.

### 2.6.4. הסכם שכירות עפולה העמקים

ביום 25.1.2024 נחתם הסכם שכירות חדש בין החברה והשותף בתחנת עפולה והעמקים (בסעיף זה - "המשכירות") לבין דלק ישראל, לתקופה של 5 שנים מיום 1.2.2024. דמי השכירות המינימליים בגין תחנת התדלוק יעמדו על 107,000 ש"ח בחודש, צמוד למדד, ובנוסף לכך ישולמו תוספות פדיון בגין מכירות דלקים מעל לכמות שנקבעה בהסכם השכירות (תוספת הפדיון תהיה צמודה לסל הוצאות השייווק לבנזין 95). דמי השכירות בגין חנות הנוחות הנוכחית יעמדו על כ- 20 אלפי ש"ח בחודש, או בהתאם לשיעור מתוך הפדיון החודשי המשתנה בהתאם לגובה הפדיון, לפי הגבוה

## דלק נכסים

מבניהם. לאחר שתסתיים בניית מרכז מסחרי במקום, דלק ישראל תקבל לידיה חנות נוחות חדשה וגדולה 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 על פי מנגנון הקבוע בהסכם (COST פלוס שיעור שנקבע בהסכם). כל הנתונים לעיל הינם במונחי 100% - חלק החברה בנכס הינו 75%. ההסכם מעגן את זכות המשכירות לבצע עבודות בניה ושיפוץ במושכר וכן לקדם הליכים תכנוניים במקרקעין. הוסכם בין הצדדים כי ככל שתבצענה עבודה כאמור לעיל, אשר תיגרום להפרעה בפעילות השוטפת והתקינה של התחנה ו/או בהשבתה באופן שיגרום לירידה במכירות הדלקים בכמות הקבועה בהסכם, יופחתו דמי השכירות בגין החודש בוצעו העבודות באופן יחסי לירידה בהיקף מכירות הדלקים.

דלק ישראל אחראית להשגת כל ההיתרים והרישיונות הנדרש לצורך קיום, ניהול והפעלת עסקיה במושכר. במסגרת ההסכם השכירות נקבעו הוראות שיפוי של דלק ישראל ובין היתר כי דלק ישראל תשפה את המשכירות בגין כל נזק שיגרם להן בקשר עם אחריות דלק ישראל על פי הסכם השכירות בהתאם להוראות שנקבעו בו.

בנוסף נקבעו הוראות לעניין אפשרות דלק ישראל לביצוע שינויים במושכר, בכפוף לאישור המשכירות.

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 2.6.5 להלן.

יצוין כי החברה טרם נרשמה כבעלים במקרקעין בעפולה עליהן בנויה תחנת תדלוק (ראו סעיף 1.1.10ב' לפרק א'). החברה התקשרה עם מוסד בנקאי להעמדת אשראי לצורך הקמת מבנה מסחרי במקרקעין, ובמסגרת זו היא נדרשה למשכן את זכויותיה במקרקעין. מאחר ודלק ישראל רשומה כבעלת הזכויות במקרקעין, היא נדרשה לחתום על שטר המשכנתא לטובת המוסד הבנקאי, כתנאי לקבלת האשראי. במסגרת זו, החברה העמידה כתב שיפוי לטובת דלק ישראל ביחס לסעיף פיצוי הקבוע בשטר המשכנתא.

### 2.6.5. עמדות טעינה

החברה ו/או מי מטעמה 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 ו/או מי מטעמה 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 תעמוד על לפחות סך של 75 אלפי ש"ח לשנה לכל עמדת טעינה לתקופה של עד 10 שנים. בנוסף החברה ו/או מי מטעמה 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

## 2.6.6. 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 וטיטוט 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 שר, מחשוב, בינוי ותכנון), שיפוץ נכסים/מתחמי תדלוק, הנחות לעובדים וכדומה;<sup>26</sup> (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%<sup>27</sup>.

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 במוצע 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.

ביום 25 בפברואר 2025, אישרה ועדת הביקורת של החברה את נוהל עסקאות זניחות לשנה נוספת.

<sup>26</sup> למען הסר ספק מובהר כי אין מדובר ברשימה סגורה של עסקאות שעשויות להיחשב במהלך העסקים הרגיל של החברה.  
<sup>27</sup> 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 1.7 לעיל.

## דלק נכסים

בהתאם לנוהל עסקאות זניחות, החברה התקשרה במהלך השנה בעסקאות זניחות ובין היתר, בהסכמי שכירות והפעלה חדשים, בתוספות או בתיקונים להסכמי שכירות והפעלה (ובין היתר כאמור בהערות שוליים 16-18 לעיל), בהארכת הסכמי שכירות והפעלה, תוספות להסכמי שכירות לעמדות טעינה חשמליות בתחנות תדלוק, עדכון הסכמי שכירות להפחתת תוספות פדיון בנוגע למכרזי דלקנים שדלק ישראל זכתה, השתתפות בהוצאות עבור ניקיון מתחמי תדלוק, תשלום דמי ניהול עבור ניהול הרכוש המשותף, השתתפות בתשלום חוב לרמ"י.

### 2.6.7 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.

### 2.7 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 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 נכס/י 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 נכס/י 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

## דלק נכסים

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.

1. למעט כמפורט בסעיף י' להלן, החברה בעצמה או באמצעות תאגידים 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).

2. 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 בנדל"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 2024 ועד למועד הדוח, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, כהחלטות שאינן מהותיות:

(1) דלק ישראל תרכוש לבדה זכויות בנכס ברחובות, המוחזק על ידי חברה אשר המחזיקים בה הינם בהליכי פירוק ו/או חדלות פרעון (לאור חוב הקיים בין היתר כלפי דלק ישראל), הכולל מבנה מסחרי ותחנת תדלוק אותה דלק ישראל מפעילה כיום (בסעיף זה – "הנכס"). קודם לאישור הנ"ל, באוקטובר 2024 ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה אישרו לחברה לפעול להתקשרות בהסכם לרכישת הנכס ביחד עם דלק ישראל, בחלקים שווים, ובמסגרת זו הציעו החברה ודלק ישראל הצעה לרכישת הנכס בהליך ההתמחרות שבוצע על ידי כונסי נכסים, בתמורה לסכום שאינו מהותי לחברה. לאחר ההתמחרות בית המשפט אישר עיכוב הליכים בעקבות בקשה שהוגשה. לפיכך ולאור כניסה להליך הדורש משאבים והפניית תשומות ובהתאם להמלצת הנהלת החברה ובחינתה את המצב והסיכוי לסיכון, הוחלט בינואר 2025 כי אין זה נכון שהחברה והנהלתה ישקיעו עוד זמן ומשאבים בהליכים לצורך רכישת הנכס ואושר כי החברה לא תמשיך בהליך לרכישת הנכס.

(2) החברת תתקשר ביחד עם דלק ישראל בעסקה עם צד שלישי, במסגרתה יוקצו לחברה ולדלק ישראל (בחלקים שווים), 51% מחברה אשר מחזיקה במקרקעין עליהן בנויה תחנת תדלוק באזור המרכז, בתמורה שאינה מהותית לחברה. דלק ישראל שוכרת את תחנת התדלוק מהצד השלישי. נכון למועד הדו"ח, טרם נחתם הסכם בין הצדדים.

## תקנה 24 החזקות ניירות ערך של החברה על ידי בעלי עניין ונושאי משרה בכירה

לעניין החזקות בעלי עניין ראו דיווח מידי של החברה מיום 28 במאי 2023, מספר אסמכתה: 2023-01-048835, המובא על דרך ההפניה.

לפרטים נוספים בדבר החזקות מנכ"ל החברה בניירות ערך של החברה, ראו דיווח מידי מיום 3 בפברואר 2025, מספר אסמכתה: 2025-01-008370, המובא על דרך ההפניה.

## תקנה 24א' הון החברה

לעניין זה ראו דיווח מידי של החברה מיום 30 בספטמבר 2024, מספר אסמכתה: 2024-01-607129, המובא על דרך ההפניה, דוח מידי מיום 3 בפברואר 2025 מספר אסמכתה: 2025-01-008368, המובא על דרך ההפניה וכן ביאור 15 לדוחות הכספיים.

## תקנה 24ב' מרשם בעלי המניות של התאגיד

ראו דוח מיידוי של החברה מיום 30 בספטמבר 2024, מספר אסמכתה: 2024-01-607129, המובא על דרך ההפניה ודוח מיידוי מיום 3 בפברואר 2025 מספר אסמכתה: 2025-01-008368, המובא על דרך ההפניה.

## תקנה 25א' מען רשום של החברה

מרכז עסקים גרין פארק, בניין איטליה, יקום, 6097200. דוא"ל: [yossif@delek.co.il](mailto:yossif@delek.co.il).

# תקנה 26 הדירקטורים של התאגיד

## אבי לוי

051974921	<b>מספר זהות</b>
14.4.1954	<b>תאריך לידה</b>
יקום פארק עסקים גרין וורק בניין A.	<b>מען להמצאת כתבי בידין</b>
ישראלית	<b>נתינות</b>
דירקטור	<b>תפקיד בחברה</b>
לא	<b>חברות בוועדות דירקטוריון</b>
לא	<b>אם דירקטור חיצוני או בלתי תלוי</b>
בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית.	<b>בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית/ כשירות מקצועית/ דירקטור חיצוני מומחה</b>
כן	<b>האם החברה רואה אותו כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות</b>
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.	<b>אם עובד של החברה, חברה בת, חברה קשורה או של בעל ענין בחברה - התפקיד שממלא</b>
14.4.2021	<b>תאריך תחילת כהונה כדירקטור בחברה</b>
בעל BA בכלכלה, חשבונאות ומימון מטעם אוניברסיטת חיפה; לימודי MBA מנהל עסקים משלוחת אוניברסיטת ברדפורד; רו"ח מוסמך.	<b>השכלה</b>
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. מנכ"ל חברת מליסרון בע"מ בשנים 2019-2011;	<b>תעסוקה בחמש השנים האחרונות</b>
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.	<b>תאגידי נוספים בהם משמש דירקטור</b>
אחיעד לוי, בנו, מכהן כנושא משרה בחברה ובחברות קשורות לחברה.	<b>האם בן משפחה של בעל ענין אחר בחברה</b>
לא	<b>האם מורשה חתימה עצמאי בחברה</b>

056058191	<b>מספר זהות</b>
24.10.1959	<b>תאריך לידה</b>
יקום פארק עסקים גרין וורק בניין A.	<b>מען להמצאת כתבי בידין</b>
ישראלית	<b>נתינות</b>
מכהן כיו"ר דירקטוריון פעיל.	<b>תפקיד בחברה</b>
לא	<b>חברות בוועדות דירקטוריון</b>
לא	<b>אם דירקטור חיצוני או בלתי תלוי</b>
בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית.	<b>בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית/ כשירות מקצועית/ דירקטור חיצוני מומחה</b>
כן	<b>האם החברה רואה אותו כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות</b>
מנכ"ל 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 בתאגידי מוחזקים של החברה	<b>אם עובד של החברה, חברה בת, חברה קשורה או של בעל ענין בחברה - התפקיד שממלא</b>
14.4.2021	<b>תאריך תחילת כהונה כדירקטור בחברה</b>
בעל תואר BA בכלכלה ומנהל עסקים מ Northwood University.	<b>השכלה</b>
מנכ"ל להב כיהן כסגן יו"ר דירקטוריון פעיל בלהב אל.אר רילאסטייט בע"מ בשנים 2010-2024.	<b>תעסוקה בחמש השנים האחרונות</b>
	<b>תאגידי נוספים בהם משמש דירקטור</b>
לא	<b>האם בן משפחה של בעל ענין אחר בחברה</b>
לא	<b>האם מורשה חתימה עצמאי בחברה</b>

057717738	<b>מספר זהות</b>
29.05.1962	<b>תאריך לידה</b>
באר שבע, רח' אבן שושן 73.	<b>מען להמצאת כתבי בידין</b>
ישראלית	<b>נתינות</b>
דירקטור	<b>תפקיד בחברה</b>
לא	<b>חברות בוועדות דירקטוריון</b>
לא	<b>אם דירקטור חיצוני או בלתי תלוי</b>
בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	<b>בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית/ כשירות מקצועית/ דירקטור חיצוני מומחה</b>
כן	<b>האם החברה רואה אותו כבעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות</b>
סמנכ"ל כספים להב אל.אר רילאסטייס בע"מ; דירקטור בלהב אנרגיה ירוקה בע"מ וכן בחברות הבנות שלה.	<b>אם עובד של החברה, חברה בת, חברה קשורה או של בעל ענין בחברה - התפקיד שממלא</b>
21.05.2024	<b>תאריך תחילת כהונה כדירקטור בחברה</b>
בוגר תואר ראשון בכלכלה מטעם אוניברסיטת בן גוריון; רואה חשבון מוסמך.	<b>השכלה</b>
סמנכ"ל כספים להב אל.אר רילאסטייס בע"מ .	<b>תעסוקה בחמש השנים האחרונות</b>
דירקטור בלהב אנרגיה ירוקה בע"מ וכן בחברות הבנות שלה; מפעם 1965 (1987) בע"מ.	<b>תאגידיים נוספים בהם משמש דירקטור</b>
לא	<b>האם בן משפחה של בעל ענין אחר בחברה</b>
לא	<b>האם מורשה חתימה עצמאית בחברה</b>

022546832	<b>מספר זהות</b>
8.11.1967	<b>תאריך לידה</b>
תל אביב, רח' הרב ניסים 9.	<b>מען להמצאת כתבי בידין</b>
ישראלית	<b>נתיבות</b>
דירקטורית	<b>תפקיד בחברה</b>
לא	<b>חברות בוועדות דירקטוריון</b>
לא	<b>אם דירקטור חיצוני או בלתי תלוי</b>
לא	<b>בעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית/ כשירות מקצועית/ דירקטור חיצוני מומחה</b>
לא	<b>האם החברה רואה אותה כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות</b>
דירקטורית ב"דלק" חברת הדלק הישראלית בע"מ.	<b>אם עובדת של החברה, חברה בת, חברה קשורה או של בעל ענין בחברה - התפקיד שממלא</b>
14.4.2021	<b>תאריך תחילת כהונה כדירקטור בחברה</b>
תואר ראשון בחינוך מיוחד מטעם אוניברסיטת תל-אביב;	<b>השכלה</b>
תואר שני ברפואה סינית, לימודים בארה"ב.	<b>תעסוקה בחמש השנים האחרונות</b>
דירקטורית בקבוצת דלק בע"מ במשך 9 שנים עד שנת 2021; דירקטורית בדלק קידוחים במשך 6 שנים עד שנת 2018.	<b>תאגידים נוספים בהם משמשת דירקטור</b>
כן, ביתו של מר יצחק שרון (תשובה), בעל השליטה בקבוצת דלק בע"מ ובעל שליטה בחברה בהתאם לאמור בתקנה 21א' לעיל.	<b>האם בת משפחה של בעל ענין אחר בחברה</b>

**אוריאל (אורי) מנצור**

000052324	<b>מספר זהות</b>
15.11.1949	<b>תאריך לידה</b>
מבשרת ציון, רח' הענבר 31, מיקוד: 9071344.	<b>מען להמצאת כתבי בידין</b>
ישראלית	<b>נתינות</b>
דירקטור	<b>תפקיד בחברה</b>
לא	<b>חברות בוועדות דירקטוריון</b>
לא	<b>אם דירקטור חיצוני או בלתי תלוי</b>
לא	<b>בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית/ כשירות מקצועית/ דירקטור חיצוני מומחה</b>
לא	<b>האם החברה רואה אותו כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות</b>
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.	<b>אם עובד של החברה, חברה בת, חברה קשורה או של בעל ענין בחברה - התפקיד שממלא</b>
14.4.2021	<b>תאריך תחילת כהונה כדירקטור בחברה</b>
תיכונית	<b>השכלה</b>
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.	<b>תעסוקה בחמש השנים האחרונות</b>
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;	<b>תאגידיים נוספים בהם משמש דירקטור</b>
כן. בנו, שי מנצור, הינו דירקטור בחברה ובחברת "דלק" חברת הדלק הישראלית בע"מ.	<b>האם בן משפחה של בעל ענין אחר בחברה</b>

025134057	<b>מספר זהות</b>
11.6.1973	<b>תאריך לידה</b>
מבשרת ציון, רח' השלום 45, מיקוד: 9071344.	<b>מען להמצאת כתבי בידין</b>
ישראלית	<b>נתינות</b>
דירקטור	<b>תפקיד בחברה</b>
לא	<b>חברות בוועדות דירקטוריון</b>
לא	<b>אם דירקטור חיצוני או בלתי תלוי</b>
לא	<b>בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית/ כשירות מקצועית/ דירקטור חיצוני מומחה</b>
לא	<b>האם החברה רואה אותו כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות</b>
דירקטור בחברת "דלק" חברת הדלק הישראלית בע"מ; מנכ"ל חברת ב.ג.מ בע"מ.	<b>אם עובד של החברה, חברה בת, חברה קשורה או של בעל ענין בחברה - התפקיד שממלא</b>
14.4.2021	<b>תאריך תחילת כהונה כדירקטור בחברה</b>
תיכונת	<b>השכלה</b>
מנכ"ל חברת ב.ג.מ בע"מ במשך 10 השנים האחרונות; סמנכ"ל שיווק ומכירות בחברת מ.ג.ב (1979) חברה ליבוא ושיווק כלי רכב בע"מ במשך 9 שנים.	<b>תעסוקה בחמש השנים האחרונות</b>
דירקטור בחברת "דלק" חברת הדלק הישראלית בע"מ.	<b>תאגידיים נוספים בהם משמש דירקטור</b>
כן. בנו של אוריאל מנצור, דירקטור ובעל השליטה בחברה ובחברות קשורות.	<b>האם בן משפחה של בעל ענין אחר בחברה</b>

**איל מאור**

028043610	<b>מספר זהות</b>
12.1.1971	<b>תאריך לידה</b>
מושב ניר עקיבא 239.	<b>מען להמצאת כתבי בידין</b>
ישראלית	<b>נתינות</b>
דירקטור	<b>תפקיד בחברה</b>
לא	<b>חברות בוועדות דירקטוריון</b>
לא	<b>אם דירקטור חיצוני או בלתי תלוי</b>
בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית.	<b>בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית/ כשירות מקצועית/ דירקטור חיצוני מומחה</b>
כן	<b>האם החברה רואה אותו כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות</b>
סגן יו"ר דירקטוריון ב"דלק" חברת הדלק הישראלית בע"מ.	<b>אם עובד של החברה, חברה בת, חברה קשורה או של בעל ענין בחברה - התפקיד שממלא</b>
14.4.2021	<b>תאריך תחילת כהונה כדירקטור בחברה</b>
בעל תואר ראשון במנהל עסקים עם התמחות בחשבונאות מהמכללה למנהל; רו"ח מוסמך;	<b>השכלה</b>
יו"ר חברת ופורג'ט בע"מ במשך 8 שנים; יו"ר דירקטוריון חברת NOVITA (חברה ציבורית בפולין) במשך 6 שנים.	<b>תעסוקה בחמש השנים האחרונות</b>
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.	<b>תאגידיים נוספים בהם משמש דירקטור</b>
לא	<b>האם בן משפחה של בעל ענין אחר בחברה</b>

**תמיר משה פוליקר**

059749408	<b>מספר זהות</b>
14.8.1965	<b>תאריך לידה</b>
הרצליה, רח' אבא אבן 19.	<b>מען להמצאת כתבי בידין</b>
ישראלית ופורטוגלית	<b>נתינות</b>
דירקטור	<b>תפקיד בחברה</b>
לא	<b>חברות בוועדות דירקטוריון</b>
לא	<b>אם דירקטור חיצוני או בלתי תלוי</b>
בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	<b>בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית/ כשירות מקצועית/ דירקטור חיצוני מומחה</b>
כן	<b>האם החברה רואה אותו כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות</b>
משנה למנכ"ל ומנהל כספים ראשי בקבוצת דלק בע"מ. מכהן גם כדירקטור בחברות מוחזקות של קבוצת דלק: א. דלק ים מעגן (2011) בע"מ; ב. קבוצת דלק אחזקות ישראל בע"מ; ג. דלק תשתיות בע"מ; ד. דלק ניהול תחנות כוח בע"מ; ה. דלק ניהול קידוחים (1993) בע"מ; ו. דלק פטרולים בע"מ; ז. דלק ייזום נכסים בע"מ; ח. דלק מערכות אנרגיה בע"מ; ט. קבוצת דלק תמלוג בע"מ; י. תמלוג על לווייתן בע"מ; יא. Delk Hungary Limited; יב. "דלק" חברת הדלק הישראלית בע"מ.	<b>אם עובד של החברה, חברה בת, חברה קשורה או של בעל ענין בחברה - התפקיד שממלא</b>
14.4.2021	<b>תאריך תחילת כהונה כדירקטור בחברה</b>
בוגר חשבונאות ועסקים מהמכללה למנהל. מוסמך במנהל עסקים Heriot-Watt University. מוסמך רו"ח.	<b>השכלה</b>
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.	<b>תעסוקה בחמש השנים האחרונות</b>
דירקטור בקבוצת דלק בע"מ ובחברות מוחזקות שלה; פוליקר אחזקות בע"מ; גליפולי השקעות נדל"ן; בריזה לגירפ בע"מ וחברות בנות שלה; ELYSEE Ithaca Energy Limited ;DOWNTOWN LTD	<b>תאגידים נוספים בהם משמש דירקטור</b>
לא	<b>האם בן משפחה של בעל ענין אחר בחברה</b>

068182195	<b>מספר זהות</b>
8.5.1953	<b>תאריך לידה</b>
קורא הדורות 33, ירושלים	<b>מען להמצאת כתבי בידין</b>
ישראלית	<b>נתיבות</b>
דירקטור בלתי תלוי	<b>תפקיד בחברה</b>
ועדת ביקורת, מאזן ותגמול	<b>חברות בוועדות דירקטוריון</b>
דירקטור בלתי תלוי	<b>אם דירקטור חיצוני או בלתי תלוי</b>
בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	<b>בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית/ כשירות מקצועית/ דירקטור חיצוני מומחה</b>
כן	<b>האם החברה רואה אותו כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות</b>
לא	<b>אם עובד של החברה, חברה בת, חברה קשורה או של בעל ענין בחברה – התפקיד שממלא</b>
26.5.2022	<b>תאריך תחילת כהונה כדירקטור בחברה</b>
תואר בוגר (B.A) בכלכלה וחשבונאות, האוניברסיטה העברית בירושלים; תואר מוסמך (MBA) במנהל עסקים, התמחות במימון ובנקאות, האוניברסיטה העברית בירושלים; מוסמך רו"ח.	<b>השכלה</b>
יו"ר בר עוז המרכז לביטוח ואוקס בע"מ; יו"ר OXS FINTECH LTD.	<b>תעסוקה בחמש השנים האחרונות</b>
דירקטור בלתי תלוי במיטב קרנות פנסיה וגמל בע"מ; יו"ר OXS FINTECH LTD; דירקטור באינטגרה החזקות בע"מ; שורר בינלאומי בע"מ – יעוץ כלכלי ופיננסי.	<b>תאגידים נוספים בהם משמש דירקטור</b>
לא	<b>האם בן משפחה של בעל ענין אחר בחברה</b>

056433600	<b>מספר זהות</b>
06/06/1960	<b>תאריך לידה</b>
רמב"ן 32 ירושלים, 9226840	<b>מען להמצאת כתבי בי־דין</b>
ישראלית	<b>נתיבות</b>
דירקטור חיצוני	<b>תפקיד בחברה</b>
ועדת ביקורת, מאזן ותגמול	<b>חברות בוועדות דירקטוריון</b>
כן	<b>אם דירקטור חיצוני או בלתי תלוי</b>
כשירות מקצועית	<b>בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית/ כשירות מקצועית/ דירקטור חיצוני מומחה</b>
כן	<b>האם החברה רואה אותו כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות</b>
לא	<b>אם עובד של החברה, חברה בת, חברה קשורה או של בעל ענין בחברה - התפקיד שממלא</b>
09/08/2023	<b>תאריך תחילת כהונה כדירקטור בחברה</b>
בוגר, משפטים, האוניברסיטה העברית	<b>השכלה</b>
מנהלים ובעלים משרד עורכי דין	<b>תעסוקה בחמש השנים האחרונות</b>
ל.מ.ד.י נכסים בע"מ, ל.מ.ד.י 38 בע"מ	<b>תאגידים נוספים בהם משמש דירקטור</b>
לא	<b>האם בן משפחה של בעל ענין אחר בחברה</b>

024441628	<b>מספר זהות</b>
27/07/1969	<b>תאריך לידה</b>
בני משה 16, תל אביב	<b>מען להמצאת כתבי בידין</b>
ישראלית	<b>נתיבות</b>
דירקטורית חיצונית	<b>תפקיד בחברה</b>
ועדת ביקורת, מאזן ותגמול	<b>חברות בוועדות דירקטוריות</b>
כן	<b>אם דירקטור חיצוני או בלתי תלוי</b>
מומחיות חשבונאית ופיננסית	<b>בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית/ כשירות מקצועית/ דירקטור חיצוני מומחה</b>
כן	<b>האם החברה רואה אותו כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות</b>
לא	<b>אם עובד של החברה, חברה בת, חברה קשורה או של בעל ענין בחברה - התפקיד שממלא</b>
09/08/2023	<b>תאריך תחילת כהונה כדירקטור בחברה</b>
בוגרת מדעי המדינה, סוציולוגיה ואנתרופולוגיה, אוניברסיטת חיפה מוסמכת במנהל עסקים, אוניברסיטת תל אביב	<b>השכלה</b>
יועצת בתחום המיזוגים והרכישות לחברות סטארט אפ שונות יועצת בתחום המיזוגים והרכישות, אורמת טכנולוגיות	<b>תעסוקה בחמש השנים האחרונות</b>
מליסרון בע"מ, רציו פטרוליום, מנרה ונצ'רס, לודן הנדסה בע"מ, אברות תעשיות, ערך פיננסים כהלכה	<b>תאגידיים נוספים בהם משמש דירקטור</b>
לא	<b>האם בן משפחה של בעל ענין אחר בחברה</b>

## 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	נתיבות
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	נתיבות
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	<b>מספר זהות</b>
19.5.1978	<b>תאריך לידה</b>
יקום, פארק העסקים גרין וורק, בניין A.	<b>מען להמצאת כתבי בידין</b>
ישראלית; פורטוגלית	<b>נתינות</b>
סמנכ"ל שוקי ההון ומימון בחברה ראו גם להלן	<b>תפקיד בחברה, בחברה בת או בבעל ענין בה</b>
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	<b>השכלה</b>
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 ברוסאריו קפיטל בע"מ, משנת 2018 ועד 2021;	<b>תעסוקה בחמש השנים האחרונות</b>
כן, בנו של אבי לוי, יו"ר דירקטוריון ובעל השליטה בלהב אל.אר רילאסטייט בע"מ. ראו תקנה 26 לעיל.	<b>האם בן משפחה של בעל ענין אחר בחברה</b>
לא	<b>האם מורשה חתימה עצמאי בחברה</b>

**יהל עמית, סמנכ"ל פיתוח עסקי**

038004685	<b>מספר זהות</b>
8.10.1985	<b>תאריך לידה</b>
יקום, פארק העסקים גרין וורק, בניין A	<b>מען להמצאת כתבי בידין</b>
ישראלית	<b>נתינות</b>
סמנכ"ל פיתוח עסקי	<b>תפקיד בחברה, בחברה בת או בבעל ענין בה</b>
תואר ראשון במשפטים מאוניברסיטת חיפה; תואר שני ביחסים בינלאומיים מאוניברסיטת חיפה; תואר שני במשפט ציבורי מאוניברסיטת תל אביב.	<b>השכלה</b>
מנהל תחום מקרקעין בג'י סיטי בע"מ במשך 4 שנים	<b>תעסוקה בחמש השנים האחרונות</b>
לא	<b>האם בן משפחה של בעל ענין אחר בחברה</b>
לא	<b>האם מורשה חתימה עצמאי בחברה</b>

**הודיה אליהו, חשבת**

מספר זהות	304964232
תאריך לידה	24.06.1990
מען להמצאת כתבי בידין	יקום, פארק העסקים גרין וורק, בניין A
נתיבות	ישראלית
תפקיד בחברה, בחברה בת או בבעל ענין בה	חשבת
השכלה	תואר ראשון בחשבונאות ומערכות מידע, המרכז האקדמי לב.
תעסוקה בחמש השנים האחרונות	חשבת בג'י סיטי בע"מ משנת 2021 ועד 2022; עוזרת חשב בג'י סיטי בע"מ משנת 2019 ועד 2021.
האם בן משפחה של בעל ענין אחר בחברה	לא
האם מורשה חתימה עצמאי בחברה	לא

## תקנה 26 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 בתקנון בשנת הדיווח

בשנת הדיווח לא היה שינוי בתקנון ההתאגדות של החברה.

## תקנה 29

# המלצות והחלטות הדירקטורים בפני האסיפה הכללית והחלטותיהם שאינן טעונות אישור אסיפה כללית בעניינים המפורטים בתקנה 29(א)

בשנת 2024 לא התקבלו החלטות בנושאים האמורים בתקנה 29(א).

## החלטות אסיפה כללית מיוחדת

ביום 19 במרץ 2024 אישרה אסיפת בעלי מניות החברה למנות מחדש ר"ח מבקר של החברה, משרד BDO זיו-האפט, ולהסמיך את דירקטוריון החברה לקבוע את שכרו. כמו כן, הוחלט למנות מחדש את הדירקטורים של החברה, ה"ה אבי לוי, הלל (איליק) רוז'נסקי, כרמית אלרועי שרון, אוריאל (אורי) מנצור, שי מנצור, איל מאור, תמיר משה פוליקר ומר דורון דוד שורר, לתקופת כהונה נוספת עד לתום האסיפה הכללית הבאה של החברה. בנוסף, הוחלט לאשר את תיקון הסכם ההתחשבות בין החברה לבין דלק ישראל אשר הינה שוכרת מהותית של החברה, ואשר עניינו התחשבות בגין התמורה המגיעה לחברה מדלק ישראל בקשר להסכמי שכירות מסוימים, כך שיעודכן מנגנון ההצמדה שנקבע בהסכם ההתחשבות וכן יעודכן סכום הזיכוי לדלק ישראל במסגרת ההתחשבות (ראו תקנה 22 לעיל). לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 21 במרץ 2024 (מספר אסמכתה -01-2024-029772), המובא על דרך ההפניה.

ביום 20 באוגוסט 2024 אישרה אסיפת בעלי מניות החברה הארכת תנאי כהונתם הקיימים של מר הילל (איליק) רוז'נסקי כיו"ר דירקטוריון פעיל של החברה ושל מר אחיעד לוי כסמנכ"ל מימון ושוקי הון בחברה. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 21 באוגוסט 2024 (מספר אסמכתה 01-2024-085959), המובא על דרך ההפניה.

ביום 2 בפברואר 2025 אישרה האסיפה הכללית של החברה, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, הקצאת 113,486 אופציות לא סחירות של החברה, הניתנות למימוש ל- 113,486 מניות רגילות של החברה, למנכ"ל החברה וכן את תנאי הקצאת האופציות. לפרטים נוספים ראו דו"ח מיידי מיום 3 בפברואר 2025 (אסמכתה מס' 01-2025-008349), המובא על דרך ההפניה.

## **דלק נכסים**

ביום 27 בפברואר 2025 אישרה אסיפת בעלי מניות החברה, לאחר שוועדת התגמול ודירקטוריון החברה אישרו תשלום מענק בשיקול דעת בהתאם למדיניות התגמול של החברה בגובה 3 משכורות חודשיות, מענק נוסף בחריגה ממדיניות התגמול של החברה בגובה 1.25 משכורות, כך שבסך הכל (כולל מענק מבוסס יעדים), למר שופמן שולם מענק בגובה 6 משכורות בגין שנת 2024. לפרטים נוספים ראו תקנה 21 לעיל.

## **תקנה 29א החלטות נוספות**

לפרטים בנוגע לפטור, ביטוח או התחייבות לשיפוי לנושאי משרה, ראו סעיפים 1.11 ו-1.12 בתקנה 22 לעיל.



פרק ה'  
**דוח אפקטיביות**  
**הבקרה הפנימית**

**דוח שנתי בדבר הערכת הדירקטוריון וההנהלה את אפקטיביות הבקרה הפנימית לפי תקנה 9ב(א) לתקנות  
ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970**

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של דלק ישראל נכסים (ד.פ) בע"מ (להלן – התאגיד), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד.

לעניין זה, חברי ההנהלה הם :

1. פליקס שופמן, מנהל כללי ;

2. יוסי פרידמן, סמנכ"ל כספים

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקרות ונהלים הקיימים בתאגיד, אשר תוכננו בידי המנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם, או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון התאגיד, אשר נועדו לספק מידה סבירה של ביטחון בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלות בדוחות שהוא מפרסם על פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין.

הבקרה הפנימית כוללת, בין השאר, בקרות ונהלים שתוכננו להבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת התאגיד, לרבות למנהל הכללי ולנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס לדרישת הגילוי.

בשל המגבלות המבניות שלה, בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אינה מיועדת לספק ביטחון מוחלט שהצגה מוטעית או השמטת מידע בדוחות תימנע או תתגלה.

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון, ביצעה בדיקה והערכה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד והאפקטיביות שלה ;

הערכת אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כללה מיפוי תהליכים מהותיים מאוד לדיווח הכספי והגילוי. רכיבי הבקרה הפנימית כללו : (א) בקרות ברמת הארגון, (ב) בקרות בתהליך סגירה ודיווח כספי, (ג) בקרות על מערכות המידע של החברה, (ד) בקרות לתהליך הכרה בהכנסה, (ה) בקרות לתהליך נדל"ן להשקעה.

בהתבסס על הערכת האפקטיביות שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כמפורט לעיל, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה, כי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד ליום 31 בדצמבר 2024 היא אפקטיבית.

**הצהרת מנהלים**  
**הצהרת מנהל כללי**

אני, פליקס שופמן, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוח התקופתי של דלק ישראל נכסים (ד.פ) בע"מ (להלן – **התאגיד**) לשנת 2024 (להלן – **הדוחות**);
- (2) לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
- (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
- (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
  - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
  - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
- (5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
  - א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התשי"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
  - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
  - ג. הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, והצגתי בדוח זה את מסקנות הדירקטוריון וההנהלה לגבי האפקטיביות של הבקרה הפנימית כאמור למועד הדוחות.  
אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

ב) הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 9ב(ד)(2):

### הצהרת מנהלים

#### הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, יוסי פרידמן, מצהיר כי:

(1) בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של דלק ישראל נכסים (ד.פ) בע"מ (להלן – **התאגיד**) לשנת 2024 (להלן – הדוחות);

(2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;

(3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;

(4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:

א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –

ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;

(5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:

א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התשי"ע-2010, ככל שהוא רלוונטי לדוחות הכספיים ולמידע כספי אחר הכלול בדוחות, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –

ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחנו, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;

ג. הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות למועד הדוחות; מסקנותיי לגבי הערכתי כאמור הובאו לפני הדירקטוריון והנהלה ומשולבות בדוח זה.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.