



VERIDIS
ENVIRONMENT

דו"ח רבעוני
ליום 30 בספטמבר 2025

תוכן עניינים

✓ דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד לתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025

✓ דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקרים)

✓ דוחות כספיים ביניים של חברה כלולה (OPC ישראל) ליום 30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקרים)

✓ דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד לתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025



ורידיס אינווירונמנט בע"מ

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

לתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025

דירקטוריון ורידיס אינווירונמנט בע"מ (להלן: "החברה") מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 30 בספטמבר 2025 (להלן: "מועד הדוח") ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025 (התקופה של תשעה החודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025 תקרא להלן: "תקופת הדוח"), הסוקר את תיאור החברה והתפתחות עסקיה בתקופת הדוח בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 (להלן: "תקנות דוחות תקופתיים ומידיים"). כל הנתונים בדוח זה מתייחסים לחברה ולתאגידים בשליטתה במאוחד (להלן: "הקבוצה"), אלא אם יצוין אחרת.

הסקירה שמובאת להלן הינה מצומצמת בהיקפה ומתייחסת לאירועים ולשינויים מהותיים שחלו במצב ענייני החברה בתקופת הדוח. הדוח נערך בהנחה שבפני הקורא מצוי גם הדוח התקופתי של החברה לשנת 2024 אשר פורסם על ידי החברה ביום 26 במרס 2025 (מספר אסמכתא: 01-2025-020905) (להלן: "הדוח התקופתי").

חלק ראשון - הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד, תוצאות פעולותיו, הונו

העצמי ותזרימי המזומנים שלו

1. כללי

נכון למועד הדוח, הקבוצה עוסקת, במישרין ובעקיפין, בתחומי הפעילות שלהלן:

א. תחום איכות הסביבה - במסגרת תחום הפעילות עוסקת הקבוצה (לרבות באמצעות חברות ושותפויות כלולות) בעיקר במתן שירותי טיפול בפסולת מעורבת, הכוללים, בין היתר, איסוף, מיון, מיחזור, ייצור RDF (דלק תוצר פסולת), ייצור קומפוסט/חומר אורגני מיוצב, הפעלת תחנת מעבר לפסולת, הקמה ותפעול של אתרי מיון והטמנה, הטמנה וכן שריפה של פסולת מסוכנת.

ב. תחום התפלת המים - במסגרת תחום הפעילות עוסקת הקבוצה בתחום התפלת המים באמצעות החזקתה ב-50% בזכיון של מתקן ההתפלה באשקלון (להלן: "VID") וב-100% בחברת ההפעלה של מתקן ההתפלה באשקלון (להלן: "אדום").

ג. תחום האנרגיה - במסגרת תחום הפעילות עוסקת הקבוצה בעיקר בפרויקטים בתחום ההתייעלות האנרגטית, שירותי מיזוג אויר וייצור חשמל מביוגז מטמנות. תוצאות המגזר כוללות, בעיקר, את חלק החברה בתוצאות OPC ישראל (המוחזקת בשיעור של 20%) שבבעלותה מספר תחנות כוח לייצור חשמל (לרבות בשלבי תכנון והקמה) ועיקר פעילותה ייצור והספקת חשמל ואנרגיה בישראל.

ד. תחום הקרטון - עיקר הפעילות הינה מתן שירותי איסוף, עיבוד ומיחזור פסולת קרטון, ייצור ומכירת גלילי נייר ממוחזרים לקרטון וייצור ומכירת מוצרי אריזה מקרטון גלי ואריזות למוצרי צריכה ללקוחות.

ה. תחום הנייר הלבן - עיקר הפעילות הינה ייצור ו/או ייבוא של ניירות כתיבה והדפסה ומכירתם.

ו. אחרים - כולל בעיקר הכנסות מהשכרת נכסי נדל"ן. בתקופות הקודמות נכללה פעילות בתחום מכירת צרכי משרד ללקוחות עסקיים (שיווק צרכי משרד). לעניין מכירת גרפיטי (שעוסקת בפעילות שיווק צרכי משרד), ראה באור 1'ה' לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024.

לפרטים נוספים אודות תחומי הפעילות של הקבוצה ראו באור 4 לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר 2025 המצורפים לדוח זה (להלן: "**הדוחות הכספיים**"). לעניין מגמות ומחירים בתחום הקרטון והנייר הלבן ראו סעיף 9 להלן.

הקבוצה ממשיכה בצמיחה במרבית תחומי הפעילות שלה תוך העמקת ההתייעלות והשיפורים שבוצעו בתחום הקרטון לרבות השלמת תוכנית ההסבה אשר מאפשרת גמישות תפעולית לצמיחה בתחום הקרטון חלף הנייר הלבן. הקבוצה נמצאת בשלבי סיום של הפסקת פעילות הייצור של הנייר הלבן כך שבשלב זה הפעילות בתחום הנייר הלבן תתמקד בייבוא ושיווק של ניירות כתיבה והדפסה תוך שימור יכולות הייצור של גלילי הנייר הלבן בכפוף לכדאיות כלכלית. עוד יצוין כי תוצאות הפעילות בתקופת הדוח הושפעו מהתאמות שווי הוגן של נדל"ן להשקעה בסך של כ-230 מליוני ש"ח (כ-177 מליוני ש"ח נטו ממס) ומנגד מרישום הפרשה לביטול הכרה בתמיכות בסך של כ-61 מליוני ש"ח. ראו גם סעיפים 2'א' ו-2'ד' להלן.

2. התקשרויות ואירועים מהותיים בתקופת הדוח ועד למועד אישור הדוח

א. תמיכות - ביום 25 באפריל 2024, נחתם מסמך הבנות בין חברות מאוחדות לבין המשרד להגנת הסביבה (להלן: "המשרד"), לפיו הוסכם, בין היתר, על השבת אתר הטיפול במשואה (להלן: "אתר הטיפול") לפעילות מלאה עד ליום 5 במאי 2024 וכי המשרד יעביר למפעלי המיון של הקבוצה עד ליום 9 במאי 2024 התחייבות לתמיכה לשנת 2023 על סך של כ-70 מליוני ש"ח (בתוספת מע"מ) בהתאם לבקשות שהוגשו על ידי מפעלי המיון של הקבוצה. כמו כן יעביר המשרד את חלק התמיכות בגין שנת 2023 המשקף תמיכה עבור שלב המיון בלבד (50 ש"ח לטון בתוספת מע"מ) כך שבפועל יועבר סך של כ-47 מליוני ש"ח (בתוספת מע"מ) כנגד הפקדת ערבויות בנקאיות אוטונומיות בלתי חוזרות בגובה מלוא הסכום שיועבר בפועל למפעלי המיון של הקבוצה. ככל ותוצאות השימוע (כמפורט להלן) יקבעו כי החברות המאוחדות אינן זכאיות לתמיכות כאמור, המשרד יוכל לממש את הערבויות לאלתר.

יתרת התמיכות בגובה של 25 ש"ח לטון בתוספת מע"מ (חלק הקבוצה בהם מסתכם בכ-21 מליוני ש"ח בתוספת מע"מ) המהווה תמיכה עבור שלב הטיפול, לא הועברה לחברות המאוחדות אלא רק לאחר ובכפוף לתוצאות השימוע. בהתאם להסכמות, המדינה לא תפעל לתפוס את חלק התמיכות בגין שנת 2023 שישולמו למפעלי המיון, בכפוף לעמידה בהסכמות. עוד נקבע כי גם לעניין כספי התמיכה לשנת 2022 המשרד יקיים הליך שימוע לגבי זכאות החברות המאוחדות לכספים אלו ולבחינת שלילתם. בנוסף, הוסכם כי שיעור ההטמנה המקסימאלי מאתר הטיפול לא יעלה על 70% כך שתיוקן זה עונה על דרישת החברה.

עוד יצוין כי עד ליום 9 במאי 2024 המשרד התחייב להוציא למפעלי המיון של החברות המאוחדות התחייבויות לתמיכות בגין שנת 2024 ואילך, בהתאם לבקשות אשר הוגשו מכוח הקול הקורא על ידי מפעלי המיון. עוד הוסכם כי חברה מאוחדת, בתיאום עם המשרד ובהתאם למנגנון שנקבע בהסכמות, תעביר את הפעלת אתר הטיפול לצד ג' אשר ישמש כקבלן תפעול מטעמה כך שהאתר יפעל באופן עצמאי ובלתי תלוי בחברה המאוחדת. עוד הוסכם כי החלק מסכום התמיכות הנוגע לטיפול בפסולת באתר הטיפול (25 ש"ח לטון בתוספת מע"מ) יומחה ממפעלי המיון למפעיל חדש שיבחר לאתר הטיפול למעט התקופה בה הפעילה החברה המאוחדת את אתר הטיפול לגביה ישולם חלק זה למפעלי המיון של הקבוצה בכפוף לבחינת עמידה בתנאי הקול הקורא לשנת 2024. בהקשר זה יצוין כי בחודש מאי 2025 פרסמה החברה המאוחדת הזמנה להציע הצעות להפעלת אתר הטיפול האמור. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, התקיימו סיורי קבלנים, הוחלט על סיור קבלנים נוסף ובהתאם טרם התקבלו הצעות.

ביום 9 במאי 2024, קיבלו החברות המאוחדות הזמנות לשימוע טרם קבלת החלטה בעניין ביטול/שלילת תמיכות, בגין השנים 2022-2023 אשר אמור היה להתקיים ביום 28 במאי 2024 (להלן: "הזימונים"). בזימונים נאמר, כי מעבר לעצם החשדות הקשורים לפעילות הנתמכת, בהתאם לפראפרזה המשטרתית שהועברה למשרד, יש בחשדות, בין היתר, גם משום חשד לאי עמידה בתנאי הקול הקורא ביחס לסעיפים הנוגעים, בין היתר, להעברה לאתר טיפול והסף הכמותי הנדרש מאתר הטיפול. יצוין כי בזימונים המשרד ציין כי לאור האמור לעיל המשרד שוקל לבטל את זכאות החברות המאוחדות לתמיכה במסגרת הקול הקורא לגבי השנים 2022-2023 ו/או לנקוט צעדים נוספים בקשר לכך. בזימונים הדגיש המשרד כי אין בזימונים משום ויתור על הליכים אחרים ו/או נוספים ו/או מיצוי טענות ו/או זכויות, לרבות הגשת תביעות השבה של כספי תמיכות שכבר שולמו לחברות

המאורחות, בעבר, שיכול והמשרד ינקוט כנגד החברות המאורחות. השימוע התקיים ביום 25 בנובמבר, 2024.

יצוין כי החברות המאורחות פנו למשרד להגנת הסביבה בדרישה כי יעמיד לעיון שורה של מסמכים כחלק מהליך היערכותן לשימוע. ביום 31 ביולי, 2024 המשרד להגנת הסביבה דחה את בקשותיהן של החברות המאורחות. ביום 26 באוגוסט, 2024 החברות המאורחות הגישו לבית המשפט המחוזי בירושלים עתירה מינהלית כנגד ההחלטה האמורה של המשרד להגנת הסביבה שלא להעמיד לעיון את החומרים בהם ביקשו לעיין, בטרם השימוע. על פי החלטת בית המשפט מיום 6 באוקטובר, 2024, העתירה נמחקה מהטעם שהיא מוקדמת מידי.

בהתאם להסכמות, ביום 5 במאי 2024 שב אתר הטיפול לפעילות מלאה והחברות המאורחות קיבלו את חלק התמיכות בגין שנת 2023 והפקידו ערבויות בנקאיות כפי שסוכם. ביום 20 במאי 2024 העביר המשרד את כתבי ההתחייבויות לתמיכות בגין השנים 2023 ו-2024 ואילך.

ביום 20 באפריל 2025 קיבלו החברות המאורחות את החלטת ועדת התמיכות של הקרן לשמירת הניקיון (להלן: **"ועדת התמיכות"** ו-**"ההחלטה"**), בהתאמה) לשלול את הזכאות לתמיכה לחברות המאורחות לשנים 2022 ו-2023, וכפועל יוצא מכך באשר לתמיכות לשנת 2022 שנתפסו על ידי המשטרה במסגרת החקירה הפלילית המתנהלת כנגד החברה והחברות המאורחות, אלו יוחזרו לקרן לשמירת הניקיון על ידי יחידת החילוט באפוטרופוס הכללי ובאשר לתמיכות לשנת 2023 על החברות המאורחות להחזיר לקרן לשמירת הניקיון את אותו חלק מכספי התמיכה לשנת 2023 שהתקבלו על ידי החברות המאורחות (ושכנגדן הופקדו ערבויות בנקאיות על ידי החברות המאורחות). כמו כן הוחלט לבטל כל התחייבות שניתנה לחברות הבנות במסגרת קול קורא מס' 9384 בנושא תמיכה בהפעלת מתקני מיון לפסולת עירונית ביחס לשנים 2022 ו-2023 שטרם שולמה.

ועדת התמיכות ציינה בחוות דעת משפטית מטעם המשרד שצורפה להחלטה כי היא מוסמכת לדון בעניינין של החברות המאורחות על רקע פתיחתה של חקירה פלילית בעניינין, ואף מוסמכת לקבל החלטה על שלילת התמיכה, הקטנה, עיכוב או הפסקה של תמיכה ככל שתמצא כי הגוף אינו עומד בתנאי כתב ההתחייבות, ביצע שימוש לא נאות בכספי התמיכה או אם ניתנה תמיכה עקב דיווח לא נכון וכן אם למשרד התומך ישנו חשש סביר שהגוף פעל שלא כדין. על פי ההחלטה, ביטול התמיכות והדרישה להשבת הכספים נתקבלה לאחר שלפי הראיות המנהליות, וממצאי החקירה הבאים לידי ביטוי בין היתר בפראפרזה המשטרית שהועברה למשרד, החברות המאורחות לא עמדו בתנאי הקול הקורא ביחס לסעיפים הנוגעים בין היתר להעברה לאתר טיפול והסף הכמותי הנדרש מאתר הטיפול. לשיטת המשרד, מדובר בתשתית עובדתית מספיקה להתקיימות העילות להחלטה על ביטול התמיכות לשנים 2022 ו-2023.

ביום 6 במאי 2025 השיבו החברות המאורחות את חלק התמיכות בגין שנת 2023 אשר התקבל במהלך שנת 2024 (50 ש"ח לטון בתוספת מע"מ) כך שבפועל הועבר סך של כ-47 מיליוני ש"ח (בתוספת מע"מ) וביום 8 במאי 2025 בוטלו הערבויות הבנקאיות שניתנו על ידי החברות המאורחות.

ביום 4 ביוני, 2025 הגישו החברות המאורחות עתירה מינהלית לבית המשפט המחוזי כנגד ההחלטה באשר לשלילת התמיכות לחברות המאורחות לשנים 2022 ו-2023 כאמור. מועד לדיון בבית המשפט נקבע ליום 12 בנובמבר, 2025.

ביום 14 בספטמבר 2025 הגישו החברות המאוחדות ומדינת ישראל - המשרד להגנת הסביבה הודעה לבית המשפט המחוזי לפיה הן מנהלות מגעים בנוגע למגוון סוגיות, ובכלל זאת ההחלטה שבבסיס העתירה. בהתאם, בית המשפט התבקש לעכב את ההליך המשפטי לפרק הזמן בו מתנהלים המגעים, על מנת לאפשר לצדדים למצותם. החלטת בית המשפט התקבלה באותו היום, ולפיה בהתאם למבוקש ולמוסכם - הדיון הקבוע ליום 12 בנובמבר 2025 בוטל והודעת עדכון ביחס לצורך בהמשך ניהול ההליך תוגש על ידי החברות המאוחדות עד ליום 1 בדצמבר 2025. לפרטים ראו דיווח מיידי מיום 15 בספטמבר 2025 (מספר אסמכתא: 2025-01-069439).

ביחס לתמיכות עבור שנת 2022 החברה ויועציה המשפטיים סבורים כי יש לחברה טענות הגנה ראויות וכבדות משקל ויש סיכוי שיביאו להתערבות בהחלטה. אולם, נכון למועד אישור הדוחות הכספיים (ואף במהלך שנת 2024), לא ניתן להעריך ברמת הוודאות הנדרשת להכרה בהכנסה את תוצאות ההליך המינהלי הנוגע לתמיכות. לפיכך, כללה החברה בדוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024 (במהלך הרבעון הראשון של שנת 2024) הפרשה (קיטון בהכנסות) בגין התמיכות עבור שנת 2022 בסך של כ-23 מליוני ש"ח (כ-18 מליוני ש"ח לאחר השפעת המס).

ביחס לתמיכות עבור שנת 2023 ובהמשך להחלטה כאמור, החברה ויועציה המשפטיים סבורים כי יש לחברה טענות הגנה ראויות וכבדות משקל וביחס לעיקר סכומי התמיכות (רכיב המיון) הסיכויים להתערבות בהחלטה טובים. אולם, נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, לא ניתן להעריך ברמת הוודאות הנדרשת להכרה בהכנסה את תוצאות העתירה המינהלית בנוגע לתמיכות. לפיכך, כללה החברה בדוחותיה הכספיים ליום 30 בספטמבר 2025 (במהלך הרבעון הראשון של שנת 2025) הפרשה (קיטון בהכנסות) בגין התמיכות עבור שנת 2023 בסך של כ-61 מליוני ש"ח (כ-47 מליוני ש"ח לאחר השפעת המס).

במהלך חודש מאי 2025, התקבלו מלוא התמיכות בגין שנת 2024, חלק הקבוצה הסתכם לסך של כ-55 מליוני ש"ח.

החל משנת 2025, החל המשרד להגנת הסביבה לשלם מקדמות רבעוניות על חשבון התמיכות. במהלך החודשים יוני, אוגוסט וספטמבר 2025 התקבלו מקדמות על חשבון התמיכות בגין הרבעון הראשון והשני לשנת 2025 חלק הקבוצה הסתכם לסך של כ-12 מליוני ש"ח בגין כל רבעון.

לפרטים ראו באורים א' ו-ו' לדוחות הכספיים וכן דיווחים מיידיים מהימים 30 באפריל 2024, 12 במאי 2024 ו-21 באפריל 2025 (מספרי אסמכתא: 2024-01-045615, 2024-01-049119 ו-2025-01-028089, בהתאמה).

ב. הליך המיון המוקדם להקמה תפעול ותחזוקה של מתקן להשבת אנרגיה מפסולת בנאות חובב - בהמשך לאמור בסעיף 1.8.4.2(ה) לפרק א' לדוח התקופתי בקשר עם השתתפות חברה מאוחדת בהליך המיון המוקדם להקמה תפעול ותחזוקה של מתקן להשבת אנרגיה מפסולת בנאות חובב, יחד עם שתי מציעות נוספות (חלק החברה 33.33%) (להלן יחד: "המציעה") ובהמשך לאמור בדיווחים מיידיים מיום 16 באפריל 2024 ומיום 10 ביולי, 2024 (מספר אסמכתא: 2024-01-043347 ו-2024-01-071175, בהתאמה), ביום 20 במרס 2025 התקיים דיון בערעור. במסגרת הדיון בערעור החליטה החברה למחוק את הערעור וזאת בהתבסס על אמירת ב"כ המדינה שלפיה החלטת ועדת המכרזים עניינה במכרז נאות חובב בלבד ועמדת המדינה בכל הליך מנהלי תגובש לגופה בהתאם לנסיבות באותה עת.

ג. כאמור בדיווח מידי מיום 31 בדצמבר, 2024 (מספר אסמכתא: 2024-01-628609), ביום 30 בדצמבר 2024 הגיע לידי חברה מאוחדת כתב אישום שהוגש לבית המשפט לעניינים מקומיים במעלה אדומים, כנגד החברה המאוחדת ונושא משרה בה, בגין הפעלת אתר הטיפול במשואה ללא רישיון עסק כדין. על פי הנטען בכתב האישום, הוגשה בקשה חסרה לחידוש רישיון העסק. על פי הנטען, לאתר הטיפול חסרים מסמכים ואישורים מהרשויות הרלוונטיות הקבועות בחוק, בהתאם לפריט הרישוי המתאים לעסק והוועדה לתכנון ובניה דחתה את אישורה מאחר ולא נמצא היתר בניה וכן כי מהמשרד להגנת הסביבה לא התקבל אישור. ביום 8 בינואר 2025, העביר המשרד להגנת הסביבה את אישורו לחידוש רישיון העסק וכן התקבל אישור כבאות. לפרטים ראו דיווח מידי מיום 12 בינואר 2025 (מספר אסמכתא: 2025-01-003329).

לעניין היתר הבניה החברה המאוחדת סבורה, בהתאם ליעוץ משפטי שקיבלה, כי קיים היתר בניה החל על האתר וההרחבות בו. לאור האמור, ביום 9 בינואר 2025 פנתה החברה המאוחדת למחלקת רישוי עסקים במועצה האזורית בקעת הירדן בבקשה לחדש את רישיון העסק על בסיס האישור שניתן על ידי המשרד להגנת הסביבה או לכל הפחות לקבל רישיון עסק זמני עד להסדרה מלאה של העניין.

כמפורט לעיל במסגרת החלטת וועדת המשנה להתנגדויות של מועצת התכנון העליונה באיו"ש מיום 5 בפברואר 2025, הוחלט, בין היתר, על ביטול תוקף התכנית המתאר הקיימת באתר משואה. ביטול תוקף התכנית מציב משוכה נוספת בחידוש רישיון העסק. לעמדת החברה המאוחדת, בהתבסס על עמדת יועציה המשפטיים, לאור האישורים שהתקבלו (אישור כבאות ואישור המשרד להגנת הסביבה) וכן לאור שני פסקי הדין שניתנו, הן בעתירת אדם טבע ודין והן בעתירת החברה המאוחדת, ובפרט לאור קביעת בית המשפט בעתירת החברה המאוחדת כי נראה שאין מניעה מהמשך הפעילות באתר משואה בתקופת הביניים וכי על רשויות הרישוי להנחות עצמן לאור קביעות אלה, ביום 17 ליולי 2025 פנתה החברה המאוחדת פעם נוספת למועצה האזורית בבקשה לחידוש רישיון העסק או למצער באופן זמני. ביום 4 בספטמבר 2025 נדחתה בקשת החברה לחידוש רישיון העסק. ביום 30 בספטמבר 2025 הגישה החברה השגה על החלטה זו. טרם התקבלה החלטה בהשגה. החברה המאוחדת סבורה, בהסתמך על עמדת יועציה המשפטיים, כי סביר מאוד שהתכנית תאושר פעם נוספת וכי קיימים סיכויים גבוהים להסדרת משוכה זו וקבלת רישיון העסק המבוקש. בשלב זה, החליטה החברה המאוחדת להמשיך את פעילות אתר הטיפול עד למיציא ההליכים. לפרטים ראו דיווח מידי מיום 6 בפברואר 2025 (מספר אסמכתא: 2025-01-009228).

ד. בהמשך לאמור בסעיף 1.10.8.14(ד) לדוח התקופתי בעניין תכנית להקמת תחנת כוח על קרקע בבעלות חברת הבת אינפיניה בע"מ (להלן: "אינפיניה"), הצמודה לתחנת הכוח בחדרה, ביום 17 באפריל 2024 דחתה ממשלת ישראל את התוכנית. לפרטים ראו דיווח מידי מיום 18 באפריל 2024 (מספר אסמכתא: 2024-01-044055). בחודש יוני 2024, בהמשך להחלטת הממשלה כאמור לעיל, הגישה OPC ישראל עתירה לבג"ץ כנגד החלטת הממשלה. ביום 10 באוגוסט 2025, התקיים דיון חוזר בממשלה ובו הוחלט על אישור התוכנית. בהתאם, OPC ישראל נערכת לפעול להקמת תחנת כוח מונעת גז טבעי בהספק מוערך של כ-850 מגה וואט (להלן: "הפרויקט") במסגרת עדכון להחלטת רשות החשמל בעניין אסדרה ליחידות ייצור קונבנציונאליות הקובעת תעריפי זמינות למכסה של עד ארבע תחנות כוח בעלות הספק של 630 מגה וואט לפחות, אשר יקבלו אישור תעריף עד ליום 30 ביוני 2027 (להלן: "האסדרה"). לפי האסדרה נקבעו תעריפי זמינות בשיעור שבין 3.05 אג' ועד 3.31 אג' לפי מועד קבלת אישור תעריף סמוך לסגירה הפיננסית וכן תמריצים

מסוימים לתחנה שתגיע ראשונה לסגירה פיננסית מצפון לגוש דן ולהקדמה בהפעלה מסחרית לפני תום שנת 2029.

במסגרת זו, למועד אישור הדוח, פועלת OPC ישראל לקדם את המהלכים הדרושים לפיתוח הפרויקט בהם קידום ההתקשרות בהסכמי הפרויקט והזמנת ציוד (בהתחשב, בין היתר, באילוצי לוחות הזמנים הגלובליים בהזמנת ציוד). למועד אישור הדוח OPC ישראל מעריכה כי הוצאות טרום התקשרות בהסכם סופי בקשר עם הזמנת הציוד צפויות להסתכם בעשרות מיליוני דולר. יצוין כי קידום מהלכים כאמור כרוך בין היתר בהתחייבויות ובהוצאות כלפי צדדים שלישיים (לרבות תשלומי מקדמות בקשר עם פעולות כאמור) אשר חשופות לאי וודאות ולסיכונים הפיתוח, בהתחשב בכך שקידום הפרויקט והוצאתו לפועל כפופים לתנאים, אשר למועד ביצוע ההתחייבויות או התשלומים הנ"ל טרם התקיימו, בהם עמידה במכסת ההסדרה של רשות החשמל, חיבור לרשת וקבלת היתרים ואישורים רגולטוריים, כמו גם השלמת התקשרויות מהותיות הקשורות בפרויקט ואין וודאות באשר להתקיימותם.

בהערכה מקדמית למועד הדוח, העלות המוערכת של הקמת הפרויקט (ככל שיוקם) נאמדת באופן ראשוני בכ-4.5 עד כ-5 מיליארד ש"ח.

לאור החלטת הממשלה לעיל, במהלך הרבעון השלישי לשנת 2025 OPC ישראל ביטלה את ההפרשה לירידת ערך שביצעה בדוחותיה הכספיים בהיקף של כ-34 מיליוני ש"ח עקב החלטת הממשלה הקודמת לדחיית התכנית (חלק הקבוצה כ-7 מיליוני ש"ח).

כאמור בבאור 23ב' (13) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, הקבוצה חתמה בחודש אפריל 2017 עם OPC ישראל על הסכם אופציה לגבי נכס הנדל"ן הנ"ל, בנוגע להשכרת שטח ברוטו של כ-68 דונם בתמורה הקבועה בהסכם כאשר בחודש דצמבר 2022, חתמה הקבוצה עם OPC ישראל על הארכת האופציה עד לתום שנת 2027. במעמד הסכם האופציה כאמור, הסכימו הקבוצה ו-OPC ישראל על נוסח הסכם שכירות שיחתם בכפוף למימוש האופציה.

הסכם השכירות על הקרקע הינו לצורך הקמה והפעלה של תחנת כח על ידי OPC ישראל. תקופת השכירות על פי הסכם זה הינה לתקופה של 24 שנים ו-11 חודשים אשר תחל להימנות במועד מסירת החזקה במושכר ל-OPC ישראל. התמורה השנתית שנקבעה בהסכם זה הינה בסך של כ-20 מיליוני ש"ח אשר יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן. ככל ויחול היטל השבחה, התשלום יהיה באחריות OPC ישראל.

בחודש אוגוסט 2025, אישרה הממשלה את תוכנית תת"ל 20ב' להקמת תחנת כוח מונעת גז טבעי בהספק מוערך של כ-800 מגוואט, על הקרקע הנ"ל.

לאור אישור הממשלה האמור מחודש אוגוסט 2025, להערכת הקבוצה, קיימת וודאות גבוהה למימוש הסכם שכר הדירה המתואר לעיל ובהתאם לכך, אמדה הקבוצה באמצעות מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי את שווי נכס המקרקעין. אומדן השווי נערך בהתייחס לגישת היוון ההכנסות, תוך היוון דמי שכירות לקרקע על פי הסכם השכירות (כולל תקבולי אופציה) בשיעור היוון של 5.25%. תוך הפחתת מרכיב אי וודאות ובהתחשב בדחייה עד למימושו כאשר בתום תקופת ההסכם הובא בחשבון שווי קרקע בשימוש לתעשייה.

בהתאם להערכת השווי, שווי ההוגן של נכס הנדל"ן הנ"ל ליום 30 בספטמבר, 2025 נאמד בכ-279 מיליוני ש"ח. כתוצאה מכך, כללה הקבוצה בדוחות הכספיים לרבעון השלישי של שנת 2025, הכנסות משערוך נדל"ן להשקעה בסך של כ-170 מיליוני ש"ח, נטו ממס בדוח על הרווח הכולל. לפרטים ראו הערכת שווי ונספח מצורפים לדוח זה.

כמו כן, למועד אישור הדוחות הכספיים, הקבוצה בוחנת בשלב מקדמי מתווים בקשר עם מכירת הזכויות בקרקע הנ"ל שהינה בבעלות אינפיניה ל-OPC ישראל חלף הסכם האופציה לשכירות כאשר למועד אישור הדוחות הכספיים הבחינה נמצאת בשלביה הראשוניים ואין וודאות באשר להתממשות המכירה ולתנאיה.

ה. בהמשך לאמור בבאור 23ב' (1) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים בדבר הליך מיון מוקדם לצורך שדרוג, הרחבת והפעלת מתקן ההתפלה באשקלון לתקופה של 25 שנים נוספות, ביום 9 באפריל 2025 התקבלה הודעה מוועדת המכרזים הבין משרדית להתפלת מי ים לפיה הקונסורציום של הקבוצה יחד עם אחרים עומד בדרישות הסף בשלב המיון המוקדם והוכרז כ"משתתף כשיר".

הוועדה הודיעה, בין השאר, כי בכוונתה לקיים "שלב ביניים" בטרם פרסום מסמכי המכרז והגשת ההצעות למכרז על ידי המשתתפים שהוכרזו על ידה ככשירים בשלב המיון המוקדם, במהלכו יידרשו המשתתפים הכשירים להציג מומחה התפלה, מומחה הפעלה ותחזוקה, קבלן הפעלה ותחזוקה וכן את הדירקטורים ונושאי המשרה של הגופים הנ"ל או של המשתתפים הכשירים, על פי שיקול דעתה של הוועדה.

כמו כן צוין בהודעת הוועדה כי בכוונת הוועדה לשוב ולבחון בשלב הביניים ובשלב המכרז בנושא הליכים פליליים בהתבסס על כל מידע שיעמוד לרשות הוועדה באותו שלב כשהוועדה שומרת על זכותה לבקש כל מידע נוסף בקשר להליכים פליליים בכפוף לדין והרגולציה החלה.

ביום 1 ביולי 2025, התקבלה הודעה מטעם ועדת המכרזים לפיה על המשתתפים הכשירים להציג עמידה בהוראות המיון המוקדם בקשר למומחה ההפעלה ומומחה ההתפלה עד ליום 2 בספטמבר 2025. הקונסורציום בו שותפה הקבוצה הציג את המומחים מטעמו כאמור. כמו כן ערכה הוועדה תיקונים בסעיף ההליכים הפליליים וחזרה על הקביעה כי היא שומרת על זכותה להפעיל את הסמכויות המוקנות לה על פי דין, לרבות פסילת המשתתף מהליך המיון המוקדם כולל שלב הביניים.

ביום 30 בספטמבר, 2025 פורסם המכרז. בשלב זה מועד הגשת ההצעות למכרז נקבע ליום 30 במרס 2026.

נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, "שלב הביניים" כאמור לעיל טרם הושלם.

ו. בהמשך לאמור בבאור 23ב' (11) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים בדבר פיקוח על מחירי הטיפול בפסולת מסוכנת המפוקחים על ידי המדינה, ביום 12 במאי 2025 פורסמה להערוך הציבור טיוטת צו פיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (החלת החוק), קביעת רמת פיקוח, מחירים מרביים ודיווח על רווחיות ומחירים לעניין שירותי טיפול בפסולת (מסוכנת), התשפ"ה-2025. צו הפיקוח המוצע, נועד להחליף את צווי הפיקוח הקיימים ולקבוע מנגנון עדכון אוטומטי של המחירים לשירותי טיפול בפסולת מסוכנת הניתנים על ידי החברה לשירותי איכות הסביבה. להערכת יועציה המשפטיים של הקבוצה, קיימות לה טענות טובות וכבדות משקל בין היתר באשר לממצאי בדיקת הבסיס ולמחיר השירותים המירבי שיקבע בצו פיקוח המחירים הסופי. ביום 17 באוגוסט 2025 העבירה החברה המאוחדת (אקוסול) את התייחסותה לטיוטה. בשלב זה לא ניתן להעריך את הסיכוי לקבלת טענותיה של הקבוצה. להערכת הנהלת הקבוצה, בשלב מקדמי זה, לאמור לעיל לא צפויה השלכה מהותית על פעילות הקבוצה.

ז. בהתאם להודעת הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ (להלן: **"הבורסה"**) בדבר רפורמת עשיית השוק, הצטרפה החברה לתוכנית החדשה שהושקה על ידי הבורסה. ביום 4 במאי 2025 החלו לפעול במקביל שני עושי שוק למניות החברה במסגרת התוכנית החדשה, בינה השקעות ומגדל עשיית שוק.

ח. בחודש אפריל 2025 הודיע ממשל טראמפ על הטלת מכסי גומלין על יבוא סחורות ממדינות רבות בעולם לארצות הברית, כאשר על יבוא מישראל הוטל מכס בשיעור כולל של 17% (ביום 31 ביולי 2025, עודכן שיעור המכס ל-15%). המכס חל על סחורות בלבד ואינו חל על שירותים. עד למועד אישור הדוחות הכספיים להחלטה כאמור לא הייתה השפעה מהותית על תוצאות פעילות הקבוצה. למועד אישור הדוחות הכספיים לא ניתן להעריך את ההשלכות העתידיות של תוכנית המכסים הנ"ל והקבוצה תמשיך לעקוב ולבחון את ההתפתחויות שתהיינה בנושא זה ואת השלכותיהן.

ט. פיתוח פרויקט גז טבעי במסגרת התקשרות OPC ישראל עם מגדל - בהמשך להחלטת הממשלה בעניין "קידום הביטחון האנרגטי של משק החשמל הישראלי" (להלן: **"החלטה 2282"**), בחודש אוגוסט 2025 התקשרה OPC ישראל עם תאגידים מקבוצת מגדל חברה לביטוח בע"מ (להלן: **"מגדל"**), למועד הדוח בעלת עניין בחברה האם של OPC ישראל מכוח החזקות, בהסכם להקמת שותפות מוגבלת אשר תוחזק על ידי OPC ישראל ומגדל בשיעורים של 51% ו-49%, בהתאמה (להלן: **"השותפות"**), ותפעל לפיתוח, הקמה, ותפעול של תחנות כוח המונעות בגז טבעי באזור אשר הוגדר בהחלטה 2282, ובפרט על מקרקעי האופציה כהגדרתם להלן (להלן: **"האזור המוסכם"**, **"הפרויקטים"**, ו**"הסכם השותפות"**, לפי העניין). OPC ישראל תחזיק (בעקיפין) במלוא הזכויות בשותף הכללי. בהתאם להסכם השותפות, תינתן עדיפות ל-OPC ישראל לרכישת החשמל המיוצר בפרויקטים בהתאם לתנאים שנקבעו. כמו כן, נקבעו הסדרים בקשר להזרמת הון עצמי לטובת הוצאות הפיתוח וההקמה, ובקשר עם פעילות באזור המוסכם וקדימות למגדל להשתתף בפרויקט נוסף שאינו באזור מוסכם, והכל בתנאים שנקבעו. נוסף לכך, בהסכם נקבעו הסדרים לעניין דמי ניהול ודמי ייזום, מגבלות מקובלות על העברת זכויות, החלטות הדורשות רוב מיוחד, זכויות מידע ועוד. עוד נקבע, כי בנסיבות מסוימות תעמוד לכל אחד מהצדדים (לפי העניין, כולל בנסיבות מסוימות של הכנסת משקיע ב-OPC ישראל) זכות להמיר את חלקה של מגדל בשותפות להחזקה ב-OPC ישראל ובכפוף לתנאים ומגבלות מסוימות. בנוסף, נחתם הסכם אופציה של השותפות עם מגדל לשכירות קרקע (שמגדל בעלת זכויות בה) באזור המוסכם שהינה בעלת פוטנציאל להקמת תחנת כוח המופעלת בגז טבעי (להלן: **"מקרקעי האופציה"**). האופציה הינה לתקופה מצטברת של 9 שנים עם זכויות ביטול מוקדם בנסיבות שנקבעו. מימוש האופציה והעברת החזקה מותנים בהתקיימות תנאים מסוימים, לרבות תנאים התלויים בצדדים שלישיים. ככל שהאופציה תמומש, ייחתם הסכם שכירות לתקופה השקולה לתקופת חכירת הקרקע מרמ"י.

מובהר כי פיתוח הפרויקט במקרקעי האופציה מצוי בשלבים מקדמיים, וטרם התקבלו האישורים הנדרשים לפיתוח הפרויקט במקרקעי האופציה וכי פעולות, אישורים והסכמות שונים (בהם הסמכת ממשלה), יבוצעו ו/או יתקבלו (כולם או חלקם), או באשר לתקופה המוערכת להשלמתם (ככל שיושלמו). כמו כן, פיתוח הפרויקט מושפע, בין היתר, מתנאים שונים שאין וודאות באשר להתקיימותם, לרבות תנאים הקשורים בקרקע המיועדת ובקצב פיתוח פרויקטים מתחרים באזור המוסכם. פיתוח הפרויקט והקמתו כפופים לאי התקיימותם של גורמי סיכון שונים להם חשופה OPC ישראל (לרבות סיכונים פיתוח והקמה). בהתאם למועד אישור הדוחות הכספיים, אין וודאות באשר להוצאתם לפועל של ההתקשרות עם מגדל כאמור לעיל ו/או של הפרויקט.

י. בהמשך לאמור בבאור 25א' לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים בדבר אופציות למניות שהוענקו לעובדים ונושאי משרה בשנת 2021, ביום 21 בספטמבר 2025 אישר דירקטוריון החברה (לאחר אישור ועדת התגמול) את הארכת תקופות הזכאות למימוש של 1,000,000 אופציות עם תוספת מימוש של כ-20 ש"ח למניה לנושאי משרה (מזה למנכ"ל 330,000 אופציות) ושל 875,000 אופציות נוספות עם תוספת מימוש של כ-40 ש"ח למניה לנושאי משרה ועובדים (מזה למנכ"ל 100,000 אופציות) לחודש פברואר לשנת 2028 חלף פברואר 2026 ואוגוסט 2026 (להלן: **"הארכת תקופות המימוש"**). בהתאם להערכת שווי, אשר בוצעה על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי, הערך הכלכלי התוספתי (המחושב כהפרש בין השווי ההוגן של האופציות ללא הארכה ובין השווי ההוגן של האופציות כולל תקופת ההארכה) הינו כ-5 מליוני ש"ח (מזה למנכ"ל כ-1.1 מליוני ש"ח). הערך הכלכלי התוספתי האמור ייזקף בדוחות על הרווח הכולל של החברה החל מהרבעון השלישי של שנת 2025 עד הרבעון הראשון של שנת 2026 (עיקר הסכום נזקף במהלך הרבעון השלישי של שנת 2025).

הארכת תקופות הזכאות למימוש אופציות שהוענקו לנושאי משרה הייתה כפופה לאישור האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה. לאחר תאריך המאזן, ביום 28 באוקטובר 2025 אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה את הארכת תקופת הזכאות למימוש האופציות שהוענקו לנושאי המשרה. לפרטים ראו דיווח מיידי מיום 28 באוקטובר 2025 (מספר אסמכתא: 2025-01-081097).

להלן טבלה המציגה את הנתונים אשר שימשו במדידת השווי ההוגן של הארכת תקופות המימוש.

תשואת הדיבידנד בגין המניה (%)	0%
תנודתיות צפויה במחירי המניה (%)	35.85% - 40.09%
שיעור ריבית חסרת סיכון (%)	3.87% - 3.64%
משך החיים החזוי של האופציות למניות (שנים)	2.32 - 2.43
מחיר המניה (ש"ח)	22.45 - 27.79

בהתאם לנתונים לעיל, השווי ההוגן התוספתי לכל אופציה עם תוספת מימוש של כ-20 ש"ח נקבע ל-2.49 ש"ח ולכל אופציה עם תוספת מימוש של כ-40 ש"ח נקבע ל-2.45 ש"ח.

יא. מלחמת חרבות ברזל - בחודש אוקטובר 2023, פרצה מלחמת "חרבות ברזל" (להלן: **"המלחמה"**) במדינת ישראל. התמשכות המלחמה הובילה להאטה בפעילות העסקית במשק הישראלי, בין היתר, בעקבות סגירת מפעלים בדרום ובצפון הארץ, פגיעה בתשתיות, גיוס אנשי מילואים לתקופה שאינה ידועה מראש וכן לשיבוש הפעילות הכלכלית בישראל. הימשכות המלחמה עשויה לגרום השלכות נרחבות על תחומים ענפיים רבים ואזורים גאוגרפיים שונים במדינה.

התנודות הפוטנציאליות במחירי הסחורות, שערי מטבע חוץ, זמינות חומרים, זמינות כוח אדם, שירותים מקומיים וגישה למשאבים מקומיים עשויות להשפיע על ישויות אשר פעילותן העיקרית היא עם או בישראל.

עד למועד אישור הדוחות הכספיים, למלחמה (לרבות המלחמה עם איראן בחודש יוני 2025) לא הייתה השפעה מהותית על תוצאותיה העסקיות של החברה ושל החברות המוחזקות שלה (להלן: **"הקבוצה"**) והפעילות של מרבית חברות הקבוצה המשיכה בעיקרה כסדרה (למעט קושי בהגעה של מומחים זרים הנדרשים מעת לעת). בהקשר זה צוין כי מרבית חברות הקבוצה מספקות שירותים חיוניים ועוסקות בפעילות חיונית

וחלקן אף מאושרות כ"מפעל חיוני" או כ"מפעל למתן שירותים קיומיים", ובהתאם הפעילות המשיכה כסדרה בהתאם להוראות פיקוד העורף ותוך התאמות להיעדרות כוח אדם בשל שירות מילואים.

ביום 10 באוקטובר 2025 נכנסה לתוקפה הפסקת האש בין מדינת ישראל לבין ארגון חמאס (להלן - הפסקת האש).

נכון למועד אישור הדוחות הכספיים קיים חוסר וודאות בקשר להתפתחות המלחמה, היקפה, משכה, השלכותיה וליציבות הסכם הפסקת האש ולפיכך לא ניתן בשלב זה להעריך את היקף ההשפעה העתידית המלא של המלחמה על המשק הישראלי ועל פעילות הקבוצה. הקבוצה תמשיך ותבחן את התפתחויות המלחמה והשלכותיה ותעדכן את אומדניה במידת הצורך.

הערכות החברה לעיל בדבר השפעות עתידיות של המכסים בארה"ב, המלחמה, הפסקת האש, וכן בעניין התכנית להקמת תחנת כוח על קרקע בבעלות אינפיניה הצמודה לתחנת הכוח בחדרה ("הפרויקט"), לרבות הערכות בנוגע לפרויקט כגון אומדן עלות הקמתו המוערכת, תחולת האסדרה על הפרויקט, מועד תחילת הקמת הפרויקט, הספקו ומאפייניו, וכן אומדן עלות הקמתו המוערכת והיקף ההוצאות טרום ההתקשרות בהסכם וכן שינוי בשווי ההוגן של הקרקעות שבבעלות אינפיניה, הינן מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר התממשותו, היקפו ועוצמתו אינם ודאיים ואינם בשליטת החברה, ומבוסס על המידע הקיים בחברה והערכות א.ו.פ.י. סי. ישראל נכון למועד אישור הדוח. הערכות אלה עשויות להתממש באופן שונה מן המתואר לעיל, בשל גורמים שאינם בשליטת החברה כגון החלטות ממשל ארה"ב, משך המלחמה, עוצמתה, מדיניות הממשלה במהלך תקופת המלחמה, עמידת הפרויקט במכסה שנקבעה באסדרה במועדים הרלבנטיים, הבטחת התקשרות בהסכמים מרכזיים עבור הפרויקט (כגון הסכמי הקמה, ציוד, גז ומימון) בתנאים ומועדים מתאימים, קבלת אישורים רגולטוריים לפרויקט, השלמת סקרים ותהליכי היתרים, חיבור, רישוי והשלמת יתר המהלכים המתוארים לעיל, קיומם של תנאי שוק מתאימים ותנאי מאקרו, וכן התקיימות אילו מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 1.26 בפרק א' לדוח התקופתי.

3. דוח על המצב הכספי

סעיף	ליום 30 בספטמבר 2025	ליום 31 בדצמבר 2024	הסברים לשינויים המהותיים
	באלפי ש"ח		
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים	67,966	93,003	לפרטים ראו סעיף 7 להלן.
פקדון מוגבל	8,551	9,430	
לקוחות	556,177	551,116	עיקר הגידול נובע מהמשך הצמיחה בתחום איכות הסביבה בקיזון קיטון בתחום הנייר הלבן.
חייבים ויתרות חובה	75,277	133,637	עיקר הקיטון נובע מקבלת מלוא התמיכות בגין שנת 2024 מהמשרד להגנת הסביבה.
מסים לקבל	14,390	9,402	
מלאי	239,080	226,990	עיקר הגידול נובע ממלאי תוצרת גמורה בתחום הקרטון בקיזון קיטון מצמצום בתחום הנייר הלבן.
סה"כ נכסים שוטפים	961,441	1,023,578	
נכסים לא שוטפים			
השקעות בחברות ובשותפויות כלולות	830,848	893,534	עיקר הקיטון נובע מדיבידנדים והחזר הלוואות שהתקבלו מחברות כלולות ומשיכות שותפים בקיזון תוצאות החברות והשותפויות הכלולות בתקופה וההשקעה בהן.
חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך	74,084	77,851	
נדל"ן להשקעה	391,430	161,530	עיקר הגידול נובע מהתאמת שווי הוגן. ראו גם באורים 7'ח' ו-7'ט' לדוחות הכספיים.
רכוש קבוע, נטו	2,468,363	2,485,654	עיקר השינוי נובע מהשקעות בניכוי פחת במהלך התקופה.
נכסי זכות שימוש, נטו	273,095	297,504	עיקר הקיטון נובע מהפחתה שוטפת בתקופה.
נכסים בלתי מוחשיים, נטו	164,553	205,882	עיקר הקיטון נובע מהפחתה שוטפת בתקופה.
מוניטין	388,749	388,749	
מסים נדחים	40,971	32,789	עיקר הגידול נובע מרישום הטבת מס בגין הפרשה לביטול הכרה בתמיכות בגין שנת 2023.
סה"כ נכסים לא שוטפים	4,632,093	4,543,493	
סה"כ נכסים	5,593,534	5,567,071	

סעיף	ליום 30 בספטמבר 2025	ליום 31 בדצמבר 2024	הסברים לשינויים המהותיים
	באלפי ש"ח		
התחייבויות שוטפות			
אשראי מתאגידים בנקאיים ומאחרים	369,151	526,961	עיקר הקיטון נובע מירידה באשראי לזמן קצר, מירידה בחלויות השוטפות בגין ההלוואה שניטלה לרכישת OPC ישראל ובחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך בתחום איכות הסביבה בקיזוז גידול מעלייה בחלויות השוטפות באינפניה ומעלייה בחלויות השוטפות בגין ההלוואות שניטלו לרכישת אינפניה.
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים	376,295	394,343	עיקר הקיטון נובע מהשלמת פרויקט ההסבה באינפניה.
זכאים ויתרות זכות	156,598	159,875	
חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירות	60,737	64,971	
מסים לשלם	2,704	3,263	
סה"כ התחייבויות שוטפות	965,485	1,149,413	
התחייבויות לא שוטפות			
הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים	1,726,420	1,760,523	עיקר הקיטון נובע מפרעון מוקדם של הלוואות שניטלו לרכישת אינפניה אשר קוזז בחלקו על ידי קבלת הלוואות לזמן ארוך באינפניה ובתחום איכות הסביבה.
הלוואה מהחברה האם	146,151	152,823	לפרטים ראו סעיף 8' להלן.
התחייבויות בשל הטבות לעובדים	25,354	27,864	
התחייבויות בגין חכירות	249,072	266,806	עיקר השינוי נובע מפרעונות במהלך התקופה בניכוי חכירות חדשות.
התחייבויות אחרות לזמן ארוך	10,750	10,750	
נגזרים פיננסיים	170	106	
מסים נדחים	396,528	349,415	עיקר הגידול נובע מהשפעת המס בגין התאמות שווי הוגן של נדל"ן להשקעה.
סה"כ התחייבויות לא שוטפות	2,554,445	2,568,287	
סה"כ התחייבויות	3,519,930	3,717,700	
הון המיוחס לבעלי מניות החברה	2,073,604	1,849,371	הגידול נובע בעיקר מרווח נקי בתקופה.
סה"כ הון והתחייבויות	5,593,534	5,567,071	

4. תוצאות הפעילות:

הסברים לשינויים המהותיים	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		סעיף
	2024	2025	
	באלפי ש"ח		
ראו סעיף 5א' להלן.	2,028,700	1,947,546	הכנסות
עיקר הקיטון נובע ממכירת גרפיטי שנכללה בתוצאות הפעילות אשתקד ומצמצום פעילות בתחום הנייר הלבן בקיזוז גידול הנובע מצמיחה בתחום איכות הסביבה.	1,784,596	1,713,011	עלות ההכנסות
	244,104	234,535	רווח גולמי
עיקר הקיטון נובע ממכירת גרפיטי שנכללה בתוצאות הפעילות אשתקד.	118,512	91,072	הוצאות מכירה ושיווק
עיקר הקיטון נובע מהעמקת ההתייעלות באינפניה בקיזוז גידול בעלות תשלום מבוסס מניות לאור הארכת תקופות הזכאות למימוש אופציות לנושאי משרה ועובדים.	71,770	70,772	הוצאות הנהלה וכלליות
עיקר הגידול נובע מחלק הקבוצה בתוצאות OPC ישראל וחברות כלולות בתחום איכות הסביבה.	45,711	76,465	חלק הקבוצה ברווחי חברות ושותפויות כלולות, נטו
התאמות שווי הוגן של נדל"ן להשקעה. ראו גם באורים 7ח' ו-7ט' לדוחות הכספיים.	-	229,689	עליית ערך נדל"ן להשקעה
הסעיף כולל בעיקר רווח ממימוש רכוש קבוע כאשר בתקופה המקבילה אשתקד נכללו הכנסות מביטוח (אקוסול) והוצאות חד פעמיות.	5,977	3,911	הכנסות אחרות, נטו
	105,510	382,756	רווח תפעולי
עיקר הגידול נובע מהפרשי שער בגין הלוואה לזמן ארוך מתאגיד בנקאי במטבע חוץ באינפניה.	10,098	31,785	הכנסות מימון
עיקר הקיטון נובע מצמצום החוב הפיננסי.	150,170	144,410	הוצאות מימון
	(34,562)	270,131	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
עיקר הגידול נובע מהשפעת המס לאור התאמות שווי הוגן של נדל"ן להשקעה וכן לאור שיפור נוסף בתוצאות הפעילות.	1,271	66,684	מסים על ההכנסה
	(35,833)	203,447	רווח נקי (הפסד)

סעיף	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		הסברים לשינויים המהותיים
	2025	2024	
	באלפי ש"ח		
הכנסות	672,739	721,641	ראו סעיף 5' להלן.
עלות ההכנסות	583,129	617,488	עיקר הקיטון נובע ממכירת גרפיטי שנכללה בתוצאות הפעילות אשתקד ומצמצום פעילות בתחום הנייר הלבן בקיזוז גידול הנובע מצמיחה בתחום הקרטון ובתחום איכות הסביבה.
רווח גולמי	89,610	104,153	
הוצאות מכירה ושיווק	32,526	42,636	עיקר הקיטון נובע ממכירת גרפיטי שנכללה בתוצאות הפעילות אשתקד.
הוצאות הנהלה וכלליות	26,226	25,569	עיקר הגידול נובע מעלייה בעלות תשלום מבוסס מניות לאור הארכת תקופות הזכאות למימוש אופציות לנושאי משרה ועובדים בקיזוז קיטון הנובע מהעמקת ההתייעלות באינפיניה.
חלק הקבוצה ברווחי חברות ושותפויות כלולות, נטו	44,335	24,715	עיקר הגידול נובע מחלק הקבוצה בתוצאות OPC ישראל.
עליית ערך נדל"ן להשקעה	221,500	-	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה. ראו גם באור 7ט' לדוחות הכספיים.
הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו	5,763	(766)	הסעיף כולל בעיקר רווח ממימוש רכוש קבוע כאשר בתקופה המקבילה אשתקד נכללו הוצאות חד פעמיות.
רווח תפעולי	302,456	59,897	
הכנסות מימון	6,628	3,439	עיקר הגידול נובע מהפרשי שער בגין הלוואה לזמן ארוך מתאגיד בנקאי במטבע חוץ באינפיניה.
הוצאות מימון	46,632	52,458	עיקר הקיטון נובע מצמצום החוב הפיננסי.
רווח לפני מסים על ההכנסה	262,452	10,878	
מסים על ההכנסה	56,605	4,373	עיקר הגידול נובע מהשפעת המס לאור התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה וכן לאור שיפור נוסף בתוצאות הפעילות.
רווח נקי	205,847	6,505	

5. מגזרי הפעילות

א. הכנסות

הסברים לשינויים המהותיים	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר			
	2024	2025		
	באלפי ש"ח			
הצמיחה קוזה על ידי הפרשה לביטול הכרה בתמיכות בסך של כ-23 מליוני ש"ח וכ-61 מליוני ש"ח במהלך הרבעון הראשון לשנים 2024 ו-2025, בהתאמה. ראו גם סעיף 2א' לעיל.	702,062	763,946	הכנסות לפני הפרשה	איכות הסביבה
	(23,125)	(60,629)	הפרשה	
	678,937	703,317	הכנסות	
	92,580	93,629	התפלת מים	
עיקר הקיטון נובע מצמצום ייזום של חוזים בעלי רווחיות נמוכה יחסית.	56,673	52,189	אנרגיה	
עיקר הגידול נובע מהתייעלות, שיפור תמהיל המכירות, עלייה בכמויות ועלייה במחירי מכירה בתחום הקרטון.	818,144	897,433	קרטון	
עיקר הקיטון נובע מירידה בכמויות ומירידה במחירי מכירה של נייר לבן.	267,673	184,915	נייר לבן	
עיקר הקיטון נובע ממכירת גרפיטי.	114,693	16,063	אחרים	
	2,028,700	1,947,546	סה"כ	

הסברים לשינויים המהותיים	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2024	2025	
	באלפי ש"ח		
עיקר הגידול נובע מהמשך צמיחה.	249,878	261,649	איכות הסביבה
	33,442	33,530	התפלת מים
עיקר הקיטון נובע מצמצום ייזום של חוזים בעלי רווחיות נמוכה יחסית.	21,765	19,846	אנרגיה
עיקר הקיטון נובע משינוי בתמהיל המכירות וירידה במחירי מכירה של נייר לקרטון בקיזוז עליה בכמויות הנמכרות.	301,955	294,049	קרטון
עיקר הקיטון נובע מירידה בכמויות ומירידה במחירי מכירה של נייר לבן.	74,147	58,762	נייר לבן
עיקר הקיטון נובע ממכירת גרפיטי.	40,454	4,903	אחרים
	721,641	672,739	סה"כ

ב. רווח מגזרי

הסברים לשינויים המהותיים	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר			
	2024	2025		
	באלפי ש"ח			
הצמיחה קוזה על ידי הפרשה לביטול הכרה בתמיכות בסך של כ-23 מליוני ש"ח וכ-61 מליוני ש"ח במהלך הרבעון הראשון לשנים 2024 ו-2025, בהתאמה. ראו גם סעיף 2א' לעיל.	102,673	119,023	רווח מגזרי לפני הפרשה	איכות הסביבה
	(23,125)	(60,629)	הפרשה	
	79,548	58,394	רווח מגזרי	
עיקר הירידה נובעת מהשפעת השינויים בשערי החליפין.	29,484	27,120	התפלת מים	
עיקר הגידול נובע מחלק הקבוצה בתוצאות OPC ישראל.	18,752	48,197	אנרגיה	
עיקר הגידול נובע מהתייעלות, שיפור תמהיל המכירות, עלייה בכמויות ועלייה במחירי מכירה בתחום הקרטון.	416	68,237	קרטון	
עיקר הגידול בהפסד נובע מירידה בכמויות ומירידה במחירי מכירה של נייר לבן.	(25,362)	(50,947)	נייר לבן	
עיקר הגידול נובע מהתאמות שווי הוגן של נדל"ן להשקעה (ראו גם באורים ח' ו-7ט' לדוחות הכספיים) כאשר בתקופה המקבילה אשתקד נכללו גם תוצאות גרפיטי.	26,541	243,133	אחרים	
	129,379	394,134	סה"כ	
עיקר הקיטון נובע מהתייעלות באינפניה בקיזוז גידול מעלייה בעלות תשלום מבוסס מניות לאור הארכת תקופות הזכאות למימוש אופציות לנושאי משרה ועובדים.	(23,869)	(11,378)	הוצאות בלתי מיוחסות והתאמות למאוחד	
	105,510	382,756	סה"כ	
	128,635	443,385	סה"כ לפני הפרשה	

הסברים לשינויים המהותיים	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2024	2025	
	באלפי ש"ח		
עיקר הגידול נובע מהמשך צמיחה.	34,730	38,654	איכות הסביבה
	12,828	13,196	התפלת מים
עיקר הגידול נובע מחלק הקבוצה בתוצאות OPC ישראל.	14,761	34,338	אנרגיה
עיקר הגידול נובע מהתייעלות בקיזוז קיטון מירידה במחירי מכירה של נייר לקרטון.	9,006	18,243	קרטון
עיקר הגידול בהפסד נובע מירידה בכמויות ומירידה במחירי מכירה של נייר לבן.	(10,669)	(22,037)	נייר לבן
עיקר הגידול נובע מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה (ראו גם באור 7ט' לדוחות הכספיים) כאשר בתקופה המקבילה אשתקד נכללו גם תוצאות גרפיטי.	7,264	225,561	אחרים
	67,920	307,955	סה"כ
עיקר הקיטון נובע מהתייעלות באינפנייה בקיזוז גידול מעלייה בעלות תשלום מבוסס מניות לאור הארכת תקופות הזכאות למימוש אופציות לנושאי משרה ועובדים.	(8,023)	(5,499)	הוצאות בלתי מיוחסות והתאמות למאוחד
	59,897	302,456	סה"כ

6. EBITDA

מדד ה-EBITDA חושב באופן אריתמטי על בסיס נתוני הדוחות הכספיים, כרווח לפני פחת והפחתות, חלק בתוצאות חברות ושותפויות כלולות נטו, הוצאות או הכנסות מימון נטו, מסים על הכנסה, הכנסות (הוצאות) אחרות חד פעמיות ובתוספת דיבידנדים, משיכות שותפים והחזר הלוואות בעלים מחברות ושותפויות כלולות. EBITDA הינו מדד פיננסי שאיננו מבוסס על כללי החשבונאות המקובלים. ה-EBITDA הינו מדד מקובל המייצג את הביצועים התפעוליים של הקבוצה.

להלן ריכוז נתוני ה-EBITDA:

הסברים לשינויים המהותיים	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר			
	2024	2025		
	באלפי ש"ח			
הצמיחה והעלייה בסכומי הדיבידנדים ומשיכות שותפים שהתקבלו מחברות ושותפויות כלולות (בעיקר מטמנות) - בתקופת הדוח התקבלו כ-29 מליוני ש"ח ובתקופה המקבילה אשתקד התקבלו כ-16 מליוני ש"ח קוזזו על ידי הפרשה לביטול הכרה בתמיכות בסך של כ-23 מליוני ש"ח וכ-61 מליוני ש"ח במהלך הרבעון הראשון לשנים 2024 ו-2025, בהתאמה. ראו גם סעיף 2א' לעיל.	158,373	178,043	EBITDA לפני הפרשה	איכות הסביבה
	(23,125)	(60,629)	הפרשה	
	135,248	117,414	EBITDA	
עיקר הקיטון נובע מירידה בסכומי הדיבידנדים שהתקבלו מ-VID - בתקופת הדוח התקבלו 28 מליוני ש"ח ובתקופה המקבילה אשתקד התקבלו 31.5 מליוני ש"ח.	85,626	79,393	התפלת מים	
עיקר הגידול נובע מעלייה בדיבידנדים ובהחזר הלוואות בעלים שהתקבלו מ-OPC רותם ומ-OPC ישראל - בתקופת הדוח התקבלו כ-99 מליוני ש"ח ובתקופה המקבילה אשתקד התקבלו כ-68 מליוני ש"ח.	76,292	109,926	אנרגיה	
עיקר הגידול נובע מהתייעלות, שיפור תמחיל המכירות, עלייה בכמויות ועלייה במחירי מכירה בתחום הקרטון.	130,264	204,660	קרטון	
עיקר הקיטון נובע מירידה בכמויות ומירידה במחירי מכירה של נייר לבן.	(11,416)	(38,346)	נייר לבן	
עיקר הקיטון נובע ממכירת גרפיטי.	34,311	16,125	אחרים	
	450,325	489,172	סה"כ	
עיקר הקיטון נובע מהתייעלות באינפנייה בקיזוז גידול מעלייה בעלות תשלום מבוסס מניות לאור הארכת תקופות הזכאות למימוש אופציות לנושאי משרה ועובדים.	(21,722)	(11,378)	הוצאות בלתי מיוחסות והתאמות למאוחד	
	428,603	477,794	סה"כ	
	451,728	538,423	סה"כ לפני הפרשה	

הסברים לשינויים המהותיים	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2024	2025	
	באלפי ש"ח		
עיקר הגידול נובע מהמשך צמיחה לצד עלייה בסכומי הדיבידנדים ומשיכות שותפים שהתקבלו מחברות ושותפויות כלולות (בעיקר מטמנות) - ברבעון השלישי לשנת 2025 התקבלו כ-11 מליוני ש"ח ובתקופה המקבילה אשתקד התקבלו כ-4 מליוני ש"ח.	50,992	59,677	איכות הסביבה
עיקר הגידול נובע מעלייה בסכומי הדיבידנדים שהתקבלו מ-VID - ברבעון השלישי לשנת 2025 התקבלו 15 מליוני ש"ח ובתקופה המקבילה אשתקד התקבלו 13 מליוני ש"ח.	33,746	34,811	התפלת מים
עיקר הקיטון נובע מירידה בדיבידנדים ובהחזר הלוואות בעלים שהתקבלו מ-OPC רותם ומ-OPC ישראל - ברבעון השלישי לשנת 2025 התקבלו כ-41 מליוני ש"ח ובתקופה המקבילה אשתקד התקבלו כ-59 מליוני ש"ח.	61,449	44,758	אנרגיה
עיקר הגידול נובע מהתייעלות בקיזוז קיטון מירידה במחירי מכירה של נייר לקרטון.	52,405	65,943	קרטון
עיקר הקיטון נובע מירידה בכמויות ומירידה במחירי מכירה של נייר לבן.	(6,010)	(16,951)	נייר לבן
עיקר הקיטון נובע ממכירת גרפיטי.	10,080	4,965	אחרים
	202,662	193,203	סה"כ
עיקר הקיטון נובע מהתייעלות באינפניה בקיזוז גידול מעלייה בעלות תשלום מבוסס מניות לאור הארכת תקופות הזכאות למימוש אופציות לנושאי משרה ועובדים.	(7,313)	(5,499)	הוצאות בלתי מיוחסות והתאמות למאוחד
	195,349	187,704	סה"כ

להלן אופן חישוב ה-EBITDA:

לתקופה של 9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025:

סה"כ	אחרים	נייר לבן	קרטון	אנרגיה	התפלת מים	איכות הסביבה	
באלפי ש"ח							
394,134	243,133	(50,947)	68,237	48,197	27,120	58,394	רווח (הפסד) מגזרי
							<u>בתוספת:</u>
244,994	2,681	12,601	136,423	4,763	32,864	55,662	פחת והפחתות
156,198	-	-	-	99,343	28,000	28,855	דיבידנדים והחזר הלוואות שהתקבלו מחברות ושותפויות כלולות
							<u>בנטרול:</u>
(76,465)	-	-	-	(42,377)	(8,591)	(25,497)	חלק הקבוצה בתוצאות חברות ושותפויות כלולות, נטו
(229,689)	(229,689)	-	-	-	-	-	רווח משערוך נדל"ן להשקעה
<u>489,172</u>	<u>16,125</u>	<u>(38,346)</u>	<u>204,660</u>	<u>109,926</u>	<u>79,393</u>	<u>117,414</u>	סה"כ
(11,378)							הוצאות בלתי מיוחסות, נטו
<u>477,794</u>							<u>EBITDA</u>

לתקופה של 9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024 :

סה"כ	התאמות למאוחז	אחרים	נייר לבן	קרטון	אנרגיה	התפלת מים	איכות הסביבה	
באלפי ש"ח								
129,379	-	26,541	(25,362)	416	18,752	29,484	79,548	רווח (הפסד) מגזרי
								בתוספת:
253,818	2,147	7,770	13,946	129,848	5,314	32,802	61,991	פחת והפחתות
114,986	-	-	-	-	67,960	31,500	15,526	דיבידנדים והחזר הלוואות שהתקבלו מחברות ושותפויות כלולות
								בנטרול:
(45,711)	-	-	-	-	(15,734)	(8,160)	(21,817)	חלק הקבוצה בתוצאות חברות ושותפויות כלולות, נטו
<u>452,472</u>	<u>2,147</u>	<u>34,311</u>	<u>(11,416)</u>	<u>130,264</u>	<u>76,292</u>	<u>85,626</u>	<u>135,248</u>	סה"כ
(23,869)								הוצאות בלתי מיוחסות, נטו
<u>428,603</u>								<u>EBITDA</u>

לתקופה של 3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025 :

סה"כ	אחרים	נייר לבן	קרטון	אנרגיה	התפלת מים	איכות הסביבה	
באלפי ש"ח							
307,955	225,561	(22,037)	18,243	34,338	13,196	38,654	רווח (הפסד) מגזרי
							<u>בתוספת:</u>
84,601	904	5,086	47,700	1,630	10,952	18,329	פחת והפחתות
66,482	-	-	-	40,857	15,000	10,625	דיבידנדים והחזר הלוואות שהתקבלו מחברות ושותפויות כלולות
							<u>בנטרול:</u>
(44,335)	-	-	-	(32,067)	(4,337)	(7,931)	חלק הקבוצה בתוצאות חברות ושותפויות כלולות, נטו
(221,500)	(221,500)	-	-	-	-	-	רווח משערוך נדל"ן להשקעה
<u>193,203</u>	<u>4,965</u>	<u>(16,951)</u>	<u>65,943</u>	<u>44,758</u>	<u>34,811</u>	<u>59,677</u>	<u>סה"כ</u>
(5,499)							הוצאות בלתי מיוחסות, נטו
<u>187,704</u>							<u>EBITDA</u>

לתקופה של 3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024 :

סה"כ	התאמות למאוחז	אחרים	נייר לבן	קרטון	אנרגיה	התפלת מים	איכות הסביבה	
באלפי ש"ח								
67,920	-	7,264	(10,669)	9,006	14,761	12,828	34,730	רווח (הפסד) מגזרי
								<u>בתוספת:</u>
83,713	710	2,816	4,659	43,399	2,078	10,958	19,093	פחת והפחתות
76,454	-	-	-	-	59,004	13,000	4,450	דיבידנדים והחזר הלוואות שהתקבלו מחברות ושותפויות כלולות
								<u>בנטרול:</u>
(24,715)	-	-	-	-	(14,394)	(3,040)	(7,281)	חלק הקבוצה בתוצאות חברות ושותפויות כלולות, נטו
<u>203,372</u>	<u>710</u>	<u>10,080</u>	<u>(6,010)</u>	<u>52,405</u>	<u>61,449</u>	<u>33,746</u>	<u>50,992</u>	<u>סה"כ</u>
(8,023)								הוצאות בלתי מיוחסות, נטו
<u>195,349</u>								<u>EBITDA</u>

7. נזילות

הסברים לשינויים המהותיים	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2024	2025	
	באלפי ש"ח		
עיקר הגידול נובע משיפור בתוצאות הפעילות, קבלת תמיכות בגין שנת 2024 ומקדמות על חשבון תמיכות לרבעון הראשון ולרבעון השני של שנת 2025 ומגידול בסכומי הדיבידנדים ומשיכות שותפים שהתקבלו מחברות ושותפויות כלולות - בתקופת הדוח התקבלו כ-94 מליוני ש"ח ובתקופה המקבילה אשתקד התקבלו כ-47 מליוני ש"ח.	76,835	248,341	תזרים מזומנים נטו שנבע מפעילות שוטפת
עיקר השינוי נובע מירידה בהלוואות שהועמדו לחברות כלולות ומירידה ברכישת רכוש קבוע.	(158,826)	(56,114)	תזרים מזומנים נטו ששימש לפעילות השקעה
עיקר השינוי נובע משינויים באשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומשינויים בהלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ומאחרים כאשר בתקופה המקבילה אשתקד התקבלה הלוואה מהחברה האם.	45,712	(217,264)	תזרים מזומנים נטו שנבע מפעילות (ששימש לפעילות) מימון

הסברים לשינויים המהותיים	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2024	2025	
	באלפי ש"ח		
עיקר הגידול נובע משיפור בתוצאות הפעילות ומגידול בסכומי הדיבידנדים ומשיכות שותפים שהתקבלו מחברות ושותפויות כלולות - ברבעון השלישי לשנת 2025 התקבלו כ-54 מליוני ש"ח ובתקופה המקבילה אשתקד התקבלו כ-17 מליוני ש"ח.	(10,607)	103,159	תזרים מזומנים נטו שנבע מפעילות (ששימש לפעילות) שוטפת
עיקר השינוי נובע מירידה בהלוואות שהועמדו לחברות כלולות ומירידה ברכישת רכוש קבוע.	(45,287)	(29,055)	תזרים מזומנים נטו ששימש לפעילות השקעה
עיקר השינוי נובע משינויים באשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומשינויים בהלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ומאחרים.	25,951	(153,093)	תזרים מזומנים נטו שנבע מפעילות (ששימש לפעילות) מימון

8. מקורות מימון

הקבוצה מממנת את פעילותה, בעיקר, באמצעות הון עצמי, עודפי תזרימי מזומנים הנובעים מפעילותה השוטפת, אשראי מתאגידים בנקאיים ומאחרים ואשראי מספקים.

להלן טבלה המפרטת חוב פיננסי נטו ליום 30 בספטמבר 2025:

סה"כ	מטה *	אינפיניה	אנרגיה	התפלת מים	איכות הסביבה	
באלפי ש"ח						
2,120,726	620,161	689,689	380,627	-	430,249	הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים (**)
67,966	6,008	27,091	12,170	7,531	15,166	מזומנים ושווי מזומנים
8,551	-	-	8,551	-	-	פקדון מוגבל
2,044,209	614,153	662,598	359,906	(7,531)	415,083	חוב פיננסי נטו

ליום 30 בספטמבר, 2025 לקבוצה מסגרות אשראי לא מנוצלות בהיקף של כ-722 מליוני ש"ח (מתוכן מסגרות חתומות בסך של כ-332 מליוני ש"ח).

להלן טבלה המפרטת חוב פיננסי נטו ליום 31 בדצמבר 2024:

סה"כ	מטה *	אינפיניה	אנרגיה	התפלת מים	איכות הסביבה	
באלפי ש"ח						
2,309,320	781,807	594,717	465,245	-	467,551	הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים (**)
93,003	20,984	37,165	8,979	19,328	6,547	מזומנים ושווי מזומנים
9,430	-	-	9,430	-	-	פקדון מוגבל
2,206,887	760,823	557,552	446,836	(19,328)	461,004	חוב פיננסי נטו

להלן טבלה המפרטת חוב פיננסי נטו ליום 30 בספטמבר 2024:

סה"כ	מטה *	אינפיניה	אנרגיה	התפלת מים	איכות הסביבה	
באלפי ש"ח						
2,411,314	871,581	563,251	458,205	-	518,277	הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים (**)
71,766	6,269	41,675	8,369	9,699	5,754	מזומנים ושווי מזומנים
25,635	-	-	25,635	-	-	פקדון מוגבל
2,313,913	865,312	521,576	424,201	(9,699)	512,523	חוב פיננסי נטו

(*) בעיקר החברה (לא כולל הלוואה נחותה מהחברה האם).

(**) לרבות ריבית לשלם.

להלן מידע נוסף באשר לאשראי מתאגידים בנקאיים ומאחרים :

- א. **אשראי לזמן קצר** - ממוצע האשראי לזמן קצר במהלך תקופת הדוח עמד על כ-186 מליוני ש"ח בהשוואה לכ-218 מליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.
- ב. **הלוואות לזמן ארוך (כולל חלויות שוטפות)** - ממוצע האשראי לזמן ארוך במהלך תקופת הדוח עמד על כ-2,035 מליוני ש"ח בהשוואה לכ-2,207 מליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.
- לפרטים נוספים בדבר מקורות המימון של הקבוצה ראו סעיף 1.18 לפרק א' לדוח התקופתי.
- ג. בהמשך לאמור בבאור 19' לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים בדבר ההלוואה הנחותה שהתקבלה מהחברה האם, נכון ליום 30 בספטמבר 2025 עידכנה החברה את הערך בספרים של יתרת ההלוואה לסך של כ-146,151 אלפי ש"ח והחברה הכירה בהטבה נוספת (זקיפה לקרן הון מעסקאות עם בעלי שליטה) בסך של כ-16,811 אלפי ש"ח. החברה מעריכה כי בשלב זה אין צפי בעתיד הנראה לעין להנפקת הון לציבור (אירוע שבהתרחשותו נדרשת החברה לפרוע את ההלוואה לחברה האם בפרעון מוקדם) אשר בהתאם לתוצאות הפעילות של החברה בעבר צפוי היה להתרחש עד סוף שנת 2025, זאת לאור שיפור בתוצאות הפעילות של הקבוצה והמשך צמצום החוב הפיננסי המאוחד נטו. להערכת החברה, בשלב זה, צפוי שהיקף החוב הפיננסי המאוחד נטו של החברה יפחת מסך של 1.2 מיליארד ש"ח עד ליום 31 בדצמבר 2027 ולפיכך, בהתאם לתנאי ההלוואה, במועד פרסום הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2027 (במהלך חודש מרס 2028) תידרש החברה לפרוע בפירעון מוקדם את יתרת ההלוואה במלואה (לרבות ריבית שנצברה). בחישוב ההטבה הנוספת הובא בחשבון שיעור הריבית האפקטיבי השנתי של כ-8.9% כפי שחושב במועד העמדת ההלוואה. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, יצוין כי החברה בוחנת מעת לעת ובהתאם לתנאי השוק את הרחבת בסיס ההון גם בחלופות של גיוס פרטי. ככל שבסיס ההון יוגדל בחלופה של גיוס פרטי כאמור ותמורתו תשמש להקטנת החוב הפיננסי, מועד הפירעון עשוי להיות מוקדם יותר.
- אזהרה בגין מידע צופה פני עתיד - הערכות החברה לעיל בדבר הצפי לביצוע הנפקה לציבור, הצפי לירידה בהיקף החוב הפיננסי ופירעון ההלוואה וכן בחינת חלופות הגיוס העומדות בפני החברה, הינן מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך. ההערכות האמורות מבוססות על המידע המצוי בידי החברה למועד זה, ואין כל ודאות כי הן תתממשנה בפועל. הערכות אלה עשויות שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהאמור, בין היתר בשל גורמים שאינם בשליטת החברה, לרבות מצב השוק, תוצאותיה הכספיות של החברה וכן התקיימות אלו מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 1.25 לדוח התקופתי.
- ד. ביום 25 במרס 2025 פרעה חברה מאוחדת (ורידים - תחנות כוח בע"מ) סך של 75 מליוני ש"ח מיתרת ההלוואה שנטלה לצורך מימון עסקת OPC, ראה באור 19'ד' (2) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024 (להלן: "ההלוואה הקודמת") כך שיתרת ההלוואה הקודמת לאחר הפרעון הסתכמה לסך של כ-400 מליוני ש"ח. באותו יום נטלה החברה המאוחדת הלוואה חדשה (להלן: "ההלוואה החדשה") בסך של כ-400 מליוני ש"ח מאותו גוף מוסדי ופרעה את יתרת ההלוואה הקודמת. תנאי ההלוואה החדשה

זהים לתנאי ההלוואה הקודמת לרבות הביטחונות פרט למועדי פרעון קרן ההלוואה החדשה באופן הבא:

1. בימים 25 בספטמבר 2025 ו-25 במרס 2026, תפרע קרן בסך של 15 מליוני ש"ח בכל פרעון;
2. בימים 25 בספטמבר 2026, 25 במרס 2027 ו-25 בספטמבר 2027 תפרע קרן בסך של 20 מליוני ש"ח בכל פרעון;
3. בימים 25 במרס 2028, 25 בספטמבר 2028 ו-25 במרס 2029 תפרע קרן בסך של 30 מליוני ש"ח בכל פרעון;
4. בימים 25 בספטמבר 2029 ו-25 במרס 2030, תפרע קרן בסך של 35 מליוני ש"ח בכל פרעון;
5. ביום 25 בספטמבר 2030, תפרע קרן בסך של 150 מליוני ש"ח.

ביום 16 ביולי 2025 ביצעה החברה המאוחדת פרעון מוקדם בסך של כ-38.5 מליוני ש"ח של קרן ההלוואה שהייתה אמורה להיפרע בימים 25 בספטמבר 2025 ו-25 במרס 2026 (לרבות ריבית שנצברה בסך של כ-8.5 מליוני ש"ח) כך שהפרעון הבא של הקרן והריבית קבוע ליום 25 בספטמבר 2026. לאחר הפרעון המוקדם, יתרת ההלוואה מסתכמת לסך של 370 מליוני ש"ח.

ה. ביום 22 באפריל 2025, התקשרה חברה מאוחדת (אינפניה בע"מ) עם תאגיד בנקאי בהסכם לקבלת הלוואה בהיקף של כ-59 מליוני אירו (חלף הלוואה שקלית בסך של כ-250 מליוני ש"ח). ההלוואה אינה צמודה והיא נושאת ריבית משתנה בשיעור שנתי של יורובר בתוספת מרווח של 3.35% (כ-5.5%). ההלוואה תפרע במשך תקופה של כ-5 שנים, בעשרה תשלומי קרן חציוניים שווים ורצופים (הפרעון הראשון התבצע בחודש אוקטובר 2025).

ו. בהמשך לאמור בסעיף 1.18.2.2 לדוח התקופתי, ביום 31 באוגוסט 2025, הודיעה חברת הדירוג מידרוג בע"מ (להלן: "מידרוג") כי היא מותירה את דירוג החברה על כנו כ-"A2.il" עם אופק דירוג יציב. לפרטים ראו דיווחים מיוחדים מיום 31 באוגוסט 2025 (מספרי אסמכתא: 2025-15-065579 ו-2025-01-065593).

9. השפעות מגמות שוק

החל משנת 2021 חלה עלייה בשיעורי האינפלציה בישראל ובעולם. לצד עליית המחירים העולמית החליטו בנקים מרכזיים בעולם להעלות את הריבית במטרה לבלום את עליית המחירים. בשנת 2024 הסתכמו שיעורי האינפלציה בישראל בשיעור של כ-3.2% ושיעור ירידת ריבית בנק ישראל ב-0.25%. בתקופת הדוח שיעורי האינפלציה בישראל מסתכמים בשיעור של כ-2.65%.

מרבית ההכנסות של הקבוצה בתחום איכות הסביבה, בתחום התפלת מים ובתחום האנרגיה נובעות מהתקשרויות עם רשויות מקומיות או גופים ממשלתיים לתקופות של מספר שנים. על פי רוב, התמורה לה זכאית הקבוצה לפי ההסכמים עם לקוחותיה צמודה למדד המחירים לצרכן ו/או מדדים רלוונטיים אחרים. לפיכך, להערכת החברה, להמשך העלייה בשיעורי

האינפלציה לא צפויה השפעה מהותית לרעה על תוצאותיה בתחומים אלו.

מרבית ההכנסות של הקבוצה בתחום הקרטון ובתחום נייר לבן אינן מושפעות בצורה משמעותית משינויים במדד המחירים לצרכן אלא משינויים בשערי החליפין ומחירי הסחורות הרלוונטיות.

הכנסות הקבוצה ורווחיותה בתחום קרטון ונייר לבן מושפעים מנתונים מאקרו כלכליים מקומיים וגלובאליים ובעיקר מהביקוש העולמי למוצרי אריזה מקרטון וממחירי התאית וגלילי הנייר לקרטון בעולם. על אף שמהות פעילות הקבוצה בתחומים אלה הינה תעשייה מקומית מחליפת ייבוא ושמרבית מכירות הקבוצה בתחומים אלה, ובכלל זה מכירות גלילי הנייר לקרטון של הקבוצה, הן לשוק המקומי, מחיר המכירה, של גלילי הנייר לקרטון, נגזר מרמת מחירי גלילי הנייר לקרטון בעולם (בעיקר בדולר ובאירו) ומשקף למעשה, את העלות החלופית לייבוא המוצרים לארץ. כמו-כן, מכירות הקבוצה בתחומים אלה מושפעות משער החליפין של השקל אל מול מטבעות זרים, מקצב צמיחת המשק הישראלי והשווקים הגלובאליים (ארה"ב וסין, במיוחד), ממחירים עולמיים של חומרי הגלם (בעיקר, מחירי התאית) ומהיכולת לייבא ולייצא אל הארץ וממנה, חומרי גלם ותוצרת גמורה, ביעילות (הובלה ימית). בחודש במאי 2024 הופסק הייצוא לתורכיה בעקבות החלטת נשיא תורכיה בשל המלחמה בישראל, תורכיה היוותה שוק מרכזי לייצוא בעבר. החברה פעלה למציאת שווקים חדשים בעיקר צפון ודרום אמריקה והעמקת הפעילות באירופה.

קצב הצמיחה הממוצע של המשק הישראלי, בשנים האחרונות, מוערך על ידי בנק ישראל בכ-3% בשנה. בעולם, הגידול בביקוש למוצרי אריזה מקרטון, לאורך 30 השנים האחרונות, הינו כ-3.2% בממוצע לשנה והוא תואם, לאורך זמן, את הגידול באוכלוסייה והגידול בתוצר לנפש. שני השווקים הדומיננטיים בעולם, הינם השוק הסיני והצפון אמריקאי. לשינויים בשווקים אלו השפעה ניכרת על היקף הסחר העולמי ועל הביקוש לאריזות הקרטון ובכלל זה, על מחירי המכירה של מוצרי הקבוצה בתחומים אלה.

להלן השינוי במדד המחירים לצרכן וכן השינוי בשע"ח של השקל מול הדולר והאירו, שני המטבעות המרכזיים המשפיעים על התוצאות העסקיות של הקבוצה בתחום הקרטון והנייר הלבן:

תאריך הדוחות הכספיים	מדד המחירים לצרכן (בנקודות *)	דולר (ש"ח ל-1 דולר)	אירו (ש"ח ל-1 אירו)
30 בספטמבר 2025	146.63	3.31	3.88
30 בספטמבר 2024	143.11	3.71	4.15
31 בדצמבר 2024	142.85	3.65	3.80
שיעורי השינוי לתקופה של:			
שלושה חודשים שנתיים ביום 30 בספטמבר 2025	0.49 %	(1.96) %	(1.88) %
שלושה חודשים שנתיים ביום 30 בספטמבר 2024	1.30 %	(1.30) %	3.29 %
תשעה חודשים שנתיים ביום 30 בספטמבר 2025	2.65 %	(9.35) %	2.22 %
תשעה חודשים שנתיים ביום 30 בספטמבר 2024	3.43 %	2.29 %	3.51 %
שנה שנתיים ביום 31 בדצמבר 2024	3.24 %	0.55 %	(5.36) %

(* המדד לפי בסיס ממוצע 2002 = 100.)

ההתפתחויות בשווקים העולמיים ובפרט בסין, ארה"ב וגוש האירו, הכוללות שינויים במחירי גלילי הנייר לקרטון, מחירי חומרי הגלם, תנודתיות בשערי החליפין ובשערי ניירות ערך, משפיעות ותמשכנה להשפיע על התוצאות העסקיות של הקבוצה בתחום הקרטון והנייר הלבן. הביקוש בעולם לפסולת קרטון (OCC- Old Corrugated Containers), המשמש כחומר גלם לייצור גלילי נייר לקרטון ממוחזר, והעובדה כי הפסולת ניתנת לשינוע באופן כלכלי, מייצרים שוק עולמי למסחר בפסולת קרטון (ונייר) ומאפשרים לקבוצה לייצא מעת לעת, סוגים של פסולת קרטון ונייר שאינם משמשים בתהליך הייצור, או לחילופין, לייבא פסולת קרטון ולהרחיב/או לגוון את מקורות האיסוף. מדינות בהן רמת הצריכה ושיעור המיחזור והאיסוף גבוהים, כמו ארה"ב ומערב אירופה, מייצאות פסולת קרטון למדינות שבהן מייצרים ואורזים מוצרים ורמת הצריכה, או שיעור המיחזור בהן, נמוכים, כמו תורכיה ומדינות דרום מזרח אסיה (מדינות בהן אין די באיסוף המקומי בכדי לספק את צורכי חומר הגלם לתעשייה המקומית). יחד עם זאת, האפשרות לייצא פסולת קרטון ונייר מגבירה את התחרות בישראל, בין החברות השונות העוסקות באיסוף פסולת קרטון ונייר.

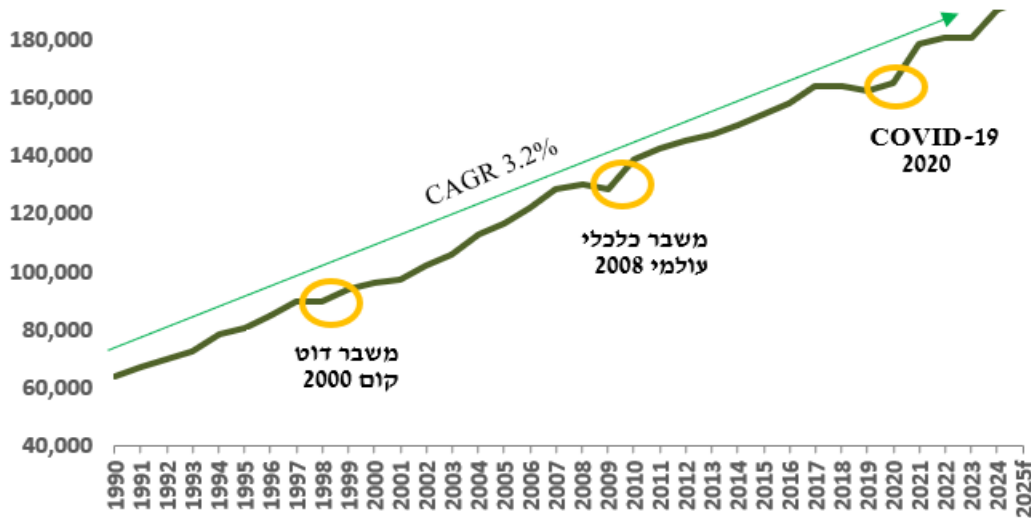


* מקור: Fastmarkets RISI

מנתוני הגרף לעיל, המציג את מדד מחירי ה-OCC באירופה, ניתן להתרשם מהיציבות היחסית לאורך השנים 2013-2018, ממחירי השפל של ראשית שנת 2020, מהזינוק החד במחיר בשנים 2021 ותחילת 2022, משינוי המגמה במחצית השנייה של שנת 2022, מההתייבשות המחירים ברבעון הראשון של שנת 2023 וממגמת עלייה שנמשכה עד לרבעון השלישי לשנת 2024. בסוף שנת 2024 החלה מגמת ירידת מחירי ה-OCC. שנת 2025 החלה במגמת עלייה במחירי ה-OCC העולמיים. מגמה זו נפסקה בסוף החציון הראשון לשנת 2025 ובמהלך הרבעון השלישי לשנת 2025 החלה מגמת ירידת מחירי ה-OCC. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים רמת המחירים נמצאת סביב הממוצע ההיסטורי. להערכת הקבוצה, מחירי ה-OCC, חומר הגלם המרכזי בייצור גלילי נייר ממוחזר לקרטון, משפיעים על מחירי המכירה של גלילי הנייר לקרטון, בעיקר בקביעת סף כדאיות ייצור כלכלי ("מחיר רצפה").

שוק גלילי הנייר לקרטון מאופיין בביקוש צומח ויציב לאורך שנים ובחסמי כניסה גבוהים, בשל השקעה הונית משמעותית שנדרשת לשם הקמת מפעל לייצור גלילי נייר לקרטון. הביקוש לגלילי נייר לקרטון, המהווים חומר גלם מרכזי בייצור מוצרי אריזה מקרטון גלי, גדל בעולם באופן עקבי לאורך השנים. הגידול בביקוש לאורך העשורים האחרונים הושפע בעיקר מהגידול הטבעי באוכלוסייה ובשיפור ברמת החיים, המתבטא בגידול ברמת צריכת מוצרים.

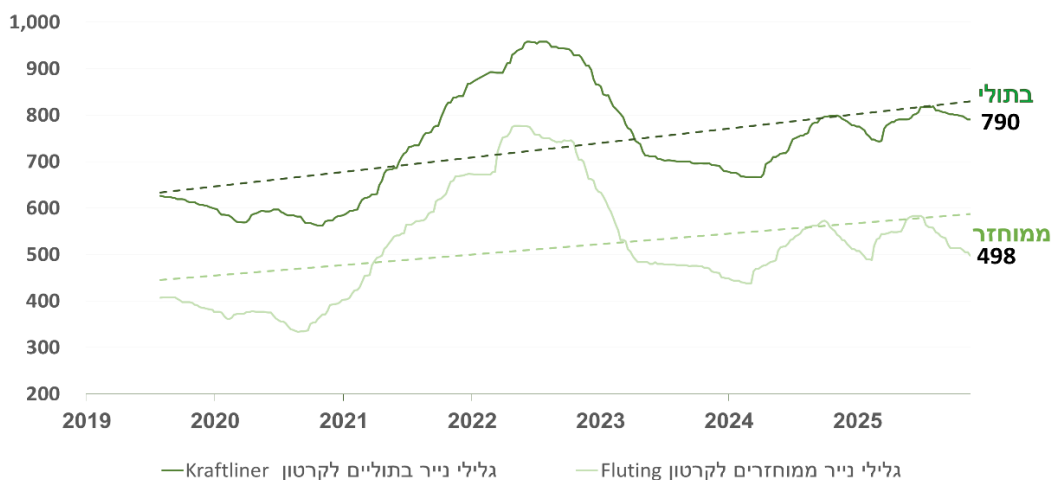
ביקוש עולמי לגלילי נייר לקרטון (אלפי טונות)



בנוסף, ניכרות בשנים האחרונות שתי מגמות משמעותיות נוספות, התומכות בגידול המואץ בביקוש לקרטון: הראשונה היא, צמיחת המסחר המקוון (e-commerce), שרוב מוצריו נמכרים באריזות קרטון. המגמה השנייה היא, המודעות והעיסוק ההולך וגובר בעולם כולו בנושא הקיימות ואיכות הסביבה ובכלל זה, במעבר לשימוש באריזות ממוחזרות ו/או ניתנות למיחזור מקרטון, חלף אריזות פלסטיק.

להערכת החברה, המעבר משימוש בפלסטיק לשימוש בנייר ובקרטון לצרכי אריזה, עתיד להיות גורם ביקוש משמעותי לאורך שנים ארוכות קדימה. שיעור הצמיחה הממוצע של הביקוש העולמי לגלילי נייר לקרטון, לאורך זמן, הינו כ- 3.2% בשנה (כפי שניתן לראות בגרף לעיל).

להלן תיאור גרפי המתאר את התפתחות המחירים באירופה של גלילי נייר לקרטון ממוחזרים מסוג Fluting ובתוליים מסוג Liner החל משנת 2019 ואילך:



* מקור: Fastmarkets RISI

ניתן לזהות בגרף לעיל מתאם גבוה בין מחירי גלילי הנייר ה"בתוליים" לממוחזרים, שמחירם מגלם לאורך זמן "הנחה" ביחס לנייר ה"בתולי". כמו כן, ניתן לראות מחזוריות עסקים מסוימת במחירי המכירה, אם כי, לאורך זמן ניכרת מגמה ברורה של עלייה במחירי המכירה. על פי רוב, שיאו של כל מחזור גבוה משיאו של המחזור שקדם לו.

מחירי גלילי הנייר לקרטון מושפעים משני גורמים מרכזיים: האחד, מחיר התאית (עלות הייצור של המוצר המתחרה) והשני, שיעור ניצול אמצעי הייצור (ביקוש מול היצע). גורם שלישי נוסף, שלהערכת החברה השפעתו קטנה יותר באופן משמעותי, הינו מחיר פסולת הקרטון (OCC). שלושת הגורמים לעיל היו במגמת עלייה נכון לחציון הראשון של שנת 2025. לאחרונה נבלמה העלייה במחירי התאית (ואף נרשמה ירידה מסוימת) והמחירים נמצאים סביב הממוצע ההיסטורי.

בשלהי שנת 2020 מחירי המכירה החלו לעלות בחדות ובמהירות, בעיקר, כתוצאה מגידול ניכר בביקוש. מגמת עליית המחירים, אגב הגידול בביקוש, נמשכה עד וכולל המחצית הראשונה של שנת 2022. בהמשך שנת 2022 נבלמה מגמת העלייה ובסופה התהפכה המגמה ומחירי המכירה החלו לרדת, מגמה שנמשכה לאורך כל שנת 2023. שנת 2024 התאפיינה בעלייה יחסית במחירי גלילי הנייר לקרטון הן בשוק המקומי והן בייצוא. במהלך הרבעון הראשון לשנת 2025, החלה מגמת עליית מחירים שנמשכה עד לסוף הרבעון השני לשנת 2025. במהלך הרבעון השלישי לשנת 2025 החלה מגמת ירידה במחירי גלילי נייר לקרטון. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, מגמת ירידת מחירי גלילי נייר לקרטון נמשכת בקצב מתון ונמצאת מעט מתחת לממוצע ההיסטורי. למועד הדוח, לקבוצה הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים בסך כולל של כ-1.92 מיליארד ש"ח הנושאות ריבית בשיעור משתנה (לעניין השווי ההוגן של ההלוואות ראו באור 5 לדוחות הכספיים).

יובהר כי אין ביכולתה של החברה להעריך את המגמה של עליית שיעורי הריבית. ככל ושיעורי הריבית יעלו בשיעורים משמעותיים לאורך זמן, עלולה להיות לכך השפעה לרעה על תוצאות הקבוצה.

פגיעה בדירוג האשראי של ישראל - בחודש אוקטובר 2023 סמוך לאחר פרוץ המלחמה, הודיעו חברות דירוג האשראי Moody's ו-Fitch כי דירוג האשראי של מדינת ישראל נמצא בבחינה להורדת דירוג. כן הודיעה חברת דירוג האשראי S&P Global Ratings על הורדת תחזית דירוג האשראי של מדינת ישראל מיציבה לשלילית, תוך הותרת דירוג האשראי הקיים ללא שינוי. בהמשך לכך ביום 9 בפברואר 2024, הודיעה חברת דירוג האשראי Moody's על הורדת דירוג האשראי של מדינת ישראל בדרגה אחת מ-A1 ל-A2 עם תחזית שלילית ואפשרות להורדת דירוג נוספת אם תיפתח מלחמה בחזית הצפונית בעוצמה מלאה, וציינה כי המניע המרכזי להורדת הדירוג הוא הערכות Moody's כי המשך המלחמה, השפעותיה והשלכותיה הרחבות מעלים באופן מהותי את הסיכון הפוליטי במדינת ישראל ומחלישים את הגוף המבצע והמחוקק ואת החוסן הפיננסי בעתיד הנראה לעין, והוסיפה כי התחזית השלילית נובעת מהסיכונים הנוספים הקיימים ובפרט הסיכון לאסקלציה מול ארגון הטרור חיזבאללה בצפון שהוא בעל פוטנציאל לפגיעה משמעותית הרבה יותר על הכלכלה מזה הקיים כיום. ביום 2 באפריל 2024, הותירה Fitch את דירוג האשראי ללא שינוי אך הורידה את התחזית לשלילית. ביום 19 באפריל 2024 הודיעה S&P Global Ratings על הורדת הדירוג של מדינת ישראל מרמת AA- ל-A+ והותירה את תחזית הדירוג על שלילית. ביום 13 באוגוסט 2024 הודיעה חברת דירוג האשראי Fitch

הורדת הדירוג של מדינת ישראל מרמת A+ לרמת A כאשר תחזית הדירוג עדיין שלילית. ביום 27 בספטמבר 2024, הודיעה חברת דירוג האשראי Moody's על הורדת דירוג האשראי של מדינת ישראל בשתי דרגות מרמה של A2 לרמה BAA1 והותירה את תחזית הדירוג על שלילית. ביום 2 באוקטובר 2024, הודיעה S&P Global Ratings על הורדת הדירוג של מדינת ישראל בדרגה אחת מרמת A+ ל-A והותירה את תחזית הדירוג על שלילית. ביום 7 בנובמבר 2025, הותירה S&P Global Ratings את דירוג האשראי של מדינת ישראל ללא שינוי אך העלתה את התחזית משלילית ליציבה.

10. אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

לפרטים בדבר אירועים לאחר תאריך המאזן, ראו באורים 6 ו-7 לדוחות הכספיים.

11. הליכים משפטיים

רואי החשבון המבקרים של החברה מפנים את תשומת הלב לאמור בבאור 6 לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים, בין היתר, בדבר חיפוש במשרדי החברה וחקירת נושאי משרה בחברה והשלכותיה האפשריות ובדבר בקשות לאישור תביעות ייצוגיות ותביעות שהוגשו כנגד החברה וחברות מוחזקות.

חלק שני - הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

12. מצבת התחייבויות התאגיד

לפרטים אודות מצבת התחייבויות של תאגיד לפי מועדי פירעון, ראו דוח מצבת התחייבויות שמפרסמת החברה במקביל לפרסום דוח דירקטוריון זה.

אילן בן סימון, מנכ"ל

גיל אגמון, יו"ר הדירקטוריון

תאריך : 20 בנובמבר, 2025

נספח - גילוי בדבר הערכת שווי

פרטים אודות הערכת שווי מהותית מאוד בהתאם לתקנה 8(ב)ט ותקנה 49 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.
הערכת השווי מצורפת כנספח לפרק זה.

השווי שנקבע לסעיף המאזני "נדל"ן להשקעה"	זיהוי נושא ההערכה:
הערכת השווי בוצעה נכון ליום 30 בספטמבר 2025	עיתוי ההערכה:
הערך בספרים 57.5 מליוני ש"ח	שווי נושא ההערכה סמוך למועד ההערכה אילו כללי החשבונאות המקובלים, לרבות פחת והפחתות, לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי:
279 מליוני ש"ח	שווי נושא ההערכה בהתאם להערכת השווי:
חיים בן דוד. שמאי מקרקעין ומתכנן ערים, מוסמך כשמאי מקרקעין החל משנת 1995. שימש כשמאי בכיר במשרד "אינג' יוסף זרניצקי מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין" מעל 20 שנה. עוסק ביעוץ, ליווי ועריכת חוות דעת שמאיות ללקוחות פרטיים וחברות. בעל ניסיון בעריכת חוות דעת לחברות ציבוריות שונות. למעריך השווי אין תלות בחברה או בגורמים הקשורים אליה, למעט העובדה שקיבל שכר טרחה עבור הערכת השווי. כמו כן מעריך השווי אישר כי שכר טרחתו אינו מותנה בתוצאות הערכת השווי.	זיהוי מעריכי השווי:
החברה מתחייבת לשפות את השמאי או מי מטעמו (הקשור במישרין לעבודה על חוות הדעת), בגין כל נזק או הוצאה ישירים אשר יגרמו להם כתוצאה מפסק דין סופי וחלוט שיינתן כנגד השמאי בקשר עם חוות הדעת, וזאת רק ככל שהנזק נגרם בגין הסתמכותו בחוות הדעת על נתונים כספיים שגויים שנמסרו לו על ידי החברה. ההתחייבות לשיפוי לא תחול בכל מקרה שהשמאי יפעל בקשר עם חוות הדעת ברשלנות או זדון.	התייחסות להסכמי שיפוי עם מעריך השווי:
גישת היוון הכנסות עם התאמות נדרשות.	מודל ההערכה:
הנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה, בהתאם למודל ההערכות:	
51,321 מ"ר	שטח בר-השכרה שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)
5.25%	שיעור היוון כללי
אומדן השווי נערך בהתייחס לגישת היוון ההכנסות, תוך היוון דמי שכירות לקרקע על פי הסכם השכירות (כולל תקבולי אופציה) בשיעור היוון של 5.25% תוך הפחתת מרכיב אי וודאות (20%) ובהתחשב בדחייה עד למימוש הסכם השכירות כאשר בתום תקופת ההסכם הובא בחשבון שווי קרקע בשימוש לתעשייה. בנוסף נבחנה סבירות השווי על פי גישת ההשוואה בהתייחס לעסקאות מכר לקרקעות לתעשייה, בביצוע התאמות נדרשות לעניין המקדם הראוי וזאת ביחס למאפיינים הספציפיים של הקרקע והתחנה המתוכננת בדחיה לתקופת האופציה, כולל היוון תקבולי תקופת האופציה.	

למידע נוסף ראו באור 7ט' לדוחות הכספיים.

דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 בספטמבר 2025
(בלתי מבוקרים)



ורידס אינווירונמנט בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 בספטמבר, 2025

בלתי מבוקרים

תוכן העניינים

עמוד

2	סקירת דוחות כספיים ביניים מאוחדים
3-4	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
5	דוחות מאוחדים על רווח או הפסד
6	דוחות מאוחדים על הרווח הכולל
7-11	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
12-14	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
15-45	באורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

דוח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של ורידיס אינווירונמנט בע"מ

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של ורידיס אינווירונמנט בע"מ (להלן - החברה) וחברות מאוחדות שלה (להלן - הקבוצה), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 בספטמבר, 2025 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של חברות המוצגות על בסיס השווי המאזני אשר ההשקעה בהן הסתכמה לסך של כ-681,329 אלפי ש"ח ליום 30 בספטמבר, 2025, ואשר חלקה של הקבוצה ברווחי החברות הנ"ל הסתכם לסך של כ-55,458 אלפי ש"ח וכ-35,898 אלפי ש"ח לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל - "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבידורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נוהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34.

בנוסף לאמור בפסקה הקודמת, בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ממלא, מכל הבחינות המהותיות, אחר הוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

פסקת הדגש עניין (הפניית תשומת לב)

מבלי לסייג את מסקנתנו הנ"ל, אנו מפנים את תשומת הלב לאמור בבאור 6 לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים, בין היתר, בדבר חיפוש במשרדי החברה וחקירת נושאי משרה בחברה והשלכותיה האפשריות ובדבר בקשות לאישור תביעות ייצוגיות ותביעות שהוגשו כנגד החברה וחברות מוחזקות.

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

תל-אביב,
20 בנובמבר, 2025

ליום	ליום 30 בספטמבר	
31 בדצמבר	2024	2025
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

נכסים שוטפים

93,003	71,766	67,966	מזומנים ושווי מזומנים
9,430	25,635	8,551	פקדון מוגבל
551,116	638,416	556,177	לקוחות
133,637	123,555	75,277	חייבים ויתרות חובה
9,402	10,304	14,390	מסים לקבל
226,990	275,072	239,080	מלאי
1,023,578	1,144,748	961,441	

נכסים לא שוטפים

893,534	893,041	830,848	השקעות בחברות ובשותפויות כלולות
77,851	18,500	74,084	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
161,530	159,480	391,430	נדל"ן להשקעה
2,485,654	2,501,794	2,468,363	רכוש קבוע, נטו
297,504	315,349	273,095	נכסי זכות שימוש, נטו
205,882	220,963	164,553	נכסים בלתי מוחשיים, נטו
388,749	388,749	388,749	מוניטין
-	1,963	-	נגזרים פיננסיים
32,789	32,519	40,971	מסים נדחים
4,543,493	4,532,358	4,632,093	
5,567,071	5,677,106	5,593,534	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

דוחות מאוחדים על המצב הכספי

ליום	ליום 30 בספטמבר		
31 בדצמבר	2024	2025	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
<u>התחייבויות שוטפות</u>			
526,961	649,120	369,151	אשראי מתאגידים בנקאיים ומאחרים
394,343	439,229	376,295	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
159,875	132,175	156,598	זכאים ויתרות זכות
64,971	70,338	60,737	חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירות
3,263	3,457	2,704	מסים לשלם
1,149,413	1,294,319	965,485	
<u>התחייבויות לא שוטפות</u>			
1,760,523	1,746,923	1,726,420	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים
152,823	151,370	146,151	הלוואה מהחברה האם
27,864	27,201	25,354	התחייבויות בשל הטבות לעובדים
266,806	248,556	249,072	התחייבויות בגין חכירות
10,750	11,214	10,750	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
106	-	170	נגזרים פיננסיים
349,415	368,341	396,528	מסים נדחים
2,568,287	2,553,605	2,554,445	
<u>הון המיוחס לבעלי מניות החברה</u>			
1,452	1,452	1,452	הון מניות
1,500,310	1,500,288	1,507,231	פרמיה על מניות
16,017	14,185	32,828	קרן הון מעסקאות עם בעלי שליטה
22,741	21,663	21,587	קרן בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות
242	299	76	קרן בגין רווחים אקטוארים
92,510	92,510	92,510	קרן הון מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
(1,719)	(1,675)	(3,345)	קרנות אחרות
217,818	200,460	421,265	יתרת רווח
1,849,371	1,829,182	2,073,604	<u>סה"כ הון</u>
5,567,071	5,677,106	5,593,534	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

20 בנובמבר, 2025			
בני בר און סמנכ"ל כספים	אילן בן סימון מנכ"ל	גיל אגמון יו"ר הדירקטוריון	תאריך אישור הדוחות הכספיים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
	2024	2025	2024	2025	
	בלתי מבוקר				
מבוקר	אלפי ש"ח (למעט נתוני רווח נקי (הפסד) למניה)				
2,729,773	721,641	672,739	2,028,700	1,947,546	הכנסות
2,392,897	617,488	583,129	1,784,596	1,713,011	עלות ההכנסות
336,876	104,153	89,610	244,104	234,535	רווח גולמי
163,362	42,636	32,526	118,512	91,072	הוצאות מכירה ושיווק
95,648	25,569	26,226	71,770	70,772	הוצאות הנהלה וכלליות
52,037	24,715	44,335	45,711	76,465	חלק הקבוצה ברווחי חברות ושותפויות כלולות, נטו
1,985	-	221,500	-	229,689	עליית ערך נדל"ן להשקעה
29,124	(766)	5,763	5,977	3,911	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
161,012	59,897	302,456	105,510	382,756	רווח תפעולי
12,250	3,439	6,628	10,098	31,785	הכנסות מימון
201,755	52,458	46,632	150,170	144,410	הוצאות מימון
(28,493)	10,878	262,452	(34,562)	270,131	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
(10,018)	4,373	56,605	1,271	66,684	מסים על ההכנסה (הטבת מס)
(18,475)	6,505	205,847	(35,833)	203,447	רווח נקי (הפסד)
(0.13)	0.04	1.42	(0.25)	1.40	רווח נקי (הפסד) בסיסי ומדולל למניה (בש"ח)

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

דוחות מאוחדים על הרווח הכולל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
2024	2024	2025	2024	2025	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח				
(18,475)	6,505	205,847	(35,833)	203,447	רווח נקי (הפסד)
					רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת המס):
					<u>סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:</u>
					רווח (הפסד) אקטוארי בגין תוכניות להטבה מוגדרת
259	(12)	-	316	(166)	
					<u>סכומים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד בהתקיים תנאים ספציפיים:</u>
					חלק הקבוצה בהפסד כולל אחר, נטו של חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(333)	(47)	(189)	(289)	(1,626)	
(74)	(59)	(189)	27	(1,792)	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר
(18,549)	6,446	205,658	(35,806)	201,655	סה"כ רווח (הפסד) כולל

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

הון מניות	פרמיה על מניות	קרן הון מעסקאות עם בעלי שליטה	קרן בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	קרן בגין רווחים אקטוארים בלתי מבוקר אלפי ש"ח	קרן הון מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרנות אחרות	יתרת רווח	סה"כ
1,452	1,500,310	16,017	22,741	242	92,510	(1,719)	217,818	1,849,371
-	-	-	-	-	-	-	203,447	203,447
-	-	-	-	(166)	-	(1,626)	-	(1,792)
-	-	-	-	(166)	-	(1,626)	203,447	201,655
-	-	-	5,767	-	-	-	-	5,767
-	-	16,811	-	-	-	-	-	16,811
-	6,879	-	(6,879)	-	-	-	-	-
-	42	-	(42)	-	-	-	-	-
1,452	1,507,231	32,828	21,587	76	92,510	(3,345)	421,265	2,073,604

יתרה ליום 1 בינואר, 2025 (מבוקר)

רווח נקי

הפסד כולל אחר

סה"כ רווח (הפסד) כולל

עלות תשלום מבוסס מניות

עסקה עם בעלי שליטה

שחרור מניות חסומות שהוענקו לעובדים

פקיעת אופציות לעובדים

יתרה ליום 30 בספטמבר, 2025

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

הון מניות	פרמיה על מניות	קרן הון מעסקאות עם בעלי שליטה	קרן בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	קרן בגין רווחים (הפסדים) אקטוארים	קרן הון מעסקאות עם בעלי שליטה	קרן בגין עם בעלי שליטה	קרן הון מעסקאות עם בעלי שליטה	קרן הון מעסקאות עם בעלי שליטה	קרן הון מעסקאות עם בעלי שליטה
סה"כ	יתרת רווח	קרנות אחרות	מקנות שליטה	מקנות שליטה	מקנות שליטה	מקנות שליטה	מקנות שליטה	מקנות שליטה	מקנות שליטה
בלתי מבוקר									
אלפי ש"ח									
1,452	1,486,491	11,092	31,742	(17)	92,510	(1,386)	236,293	1,858,177	יתרה ליום 1 בינואר, 2024 (מבוקר)
-	-	-	-	-	-	-	(35,833)	(35,833)	הפסד
-	-	-	-	316	-	(289)	-	27	רווח (הפסד) כולל אחר
-	-	-	-	316	-	(289)	(35,833)	(35,806)	סה"כ רווח (הפסד) כולל
-	-	-	3,718	-	-	-	-	3,718	עלות תשלום מבוסס מניות
-	-	3,093	-	-	-	-	-	3,093	עסקה עם בעלי שליטה
-	13,758	-	(13,758)	-	-	-	-	-	שחרור מניות חסומות שהוענקו לעובדים
-	39	-	(39)	-	-	-	-	-	פקיעת אופציות לעובדים
1,452	1,500,288	14,185	21,663	299	92,510	(1,675)	200,460	1,829,182	יתרה ליום 30 בספטמבר, 2024

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

הון מניות	פרמיה על מניות	קרן הון מעסקאות עם בעלי שליטה	קרן בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	קרן בגין רווחים אקטוארים בלתי מבוקר אלפי ש"ח	קרן הון מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרנות אחרות	יתרת רווח	סה"כ
1,452	1,507,189	16,017	17,183	76	92,510	(3,156)	215,418	1,846,689
-	-	-	-	-	-	-	205,847	205,847
-	-	-	-	-	-	(189)	-	(189)
-	-	-	-	-	-	(189)	205,847	205,658
-	-	-	4,446	-	-	-	-	4,446
-	-	16,811	-	-	-	-	-	16,811
-	42	-	(42)	-	-	-	-	-
1,452	1,507,231	32,828	21,587	76	92,510	(3,345)	421,265	2,073,604

יתרה ליום 1 ביולי, 2025

רווח נקי
הפסד כולל אחר
סה"כ רווח (הפסד) כולל

עלות תשלום מבוסס מניות
עסקה עם בעלי שליטה
פקיעת אופציות לעובדים

יתרה ליום 30 בספטמבר, 2025

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

סה"כ	יתרת רווח	קרנות אחרות	קרן הון מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן בגין רווחים אקטוארים בלתי מבוקר אלפי ש"ח	קרן בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	קרן הון מעסקאות עם בעלי שליטה	פרמיה על מניות	הון מניות	
1,821,662	193,955	(1,628)	92,510	311	20,617	14,185	1,500,260	1,452	יתרה ליום 1 ביולי, 2024
6,505	6,505	-	-	-	-	-	-	-	רווח נקי
(59)	-	(47)	-	(12)	-	-	-	-	הפסד כולל אחר
6,446	6,505	(47)	-	(12)	-	-	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל
1,074	-	-	-	-	1,074	-	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
-	-	-	-	-	(28)	-	28	-	פקיעת אופציות לעובדים
1,829,182	200,460	(1,675)	92,510	299	21,663	14,185	1,500,288	1,452	יתרה ליום 30 בספטמבר, 2024

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

הון מניות	פרמיה על מניות	קרן הון מעסקאות עם בעלי שליטה	קרן בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	קרן בגין רווחים (הפסדים) אקטוארים מבוקר אלפי ש"ח	קרן הון מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרנות אחרות	יתרת רווח	סה"כ
1,452	1,486,491	11,092	31,742	(17)	92,510	(1,386)	236,293	1,858,177
-	-	-	-	-	-	-	(18,475)	(18,475)
-	-	-	-	259	-	(333)	-	(74)
-	-	-	-	259	-	(333)	(18,475)	(18,549)
-	-	-	4,818	-	-	-	-	4,818
-	-	4,925	-	-	-	-	-	4,925
-	13,758	-	(13,758)	-	-	-	-	-
-	61	-	(61)	-	-	-	-	-
1,452	1,500,310	16,017	22,741	242	92,510	(1,719)	217,818	1,849,371

יתרה ליום 1 בינואר, 2024

הפסד
רווח (הפסד) כולל אחר
סה"כ רווח (הפסד) כולל

עלות תשלום מבוסס מניות
עסקה עם בעלי שליטה
שחרור מניות חסומות שהוענקו לעובדים
פקיעת אופציות לעובדים

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2024

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025
מבוקר	מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר	בלתי מבוקר
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

(18,475)	6,505	205,847	(35,833)	203,447
265,220	(17,112)	(102,688)	112,668	44,894
246,745	(10,607)	103,159	76,835	248,341

רווח נקי (הפסד)
התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים
מפעילות שוטפת (א)

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות)
שוטפת

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

2,968	-	396	-	396
(10,335)	(2,120)	-	(9,570)	(3,980)
(49,400)	(36,000)	-	(49,400)	-
75,960	59,004	12,857	67,960	61,743
(225,132)	(59,574)	(45,702)	(165,932)	(123,320)
(65)	-	-	-	(211)
(4,184)	(579)	(623)	(1,737)	(1,712)
15,142	3,280	6,583	6,611	10,091
9,447	(9,298)	(2,566)	(6,758)	879
(185,599)	(45,287)	(29,055)	(158,826)	(56,114)

מזומנים שנוספו כתוצאה ממימוש השקעה בחברה
שאוחדה בעבר (ב)
השקעות בחברות ושותפויות כלולות
מתן הלוואות לזמן ארוך לחברה כלולה
פרעון הלוואות לזמן ארוך לחברות כלולות
רכישת רכוש קבוע
השקעה בנדל"ן להשקעה
רכישת נכסים בלתי מוחשיים
תמורה ממימוש נכסים קבועים
פקדון מוגבל, נטו

מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

26,407	48,749	(105,024)	99,516	(83,608)
432,500	-	250,000	115,000	1,107,654
150,000	-	-	150,000	-
(615,705)	(7,451)	(278,407)	(270,573)	(1,192,901)
(69,390)	(15,347)	(19,662)	(48,231)	(48,409)

אשראי מתאגידים בנקאיים, נטו
קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
ומאחרים
קבלת הלוואה מהחברה האם
פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
ומאחרים
פרעון התחייבויות בגין חכירות

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות)
מימון

(15,042)	(29,943)	(78,989)	(36,279)	(25,037)
108,045	101,709	146,955	108,045	93,003
93,003	71,766	67,966	71,766	67,966

ירידה במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה	ל-9 החודשים שהסתיימו			
ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו		ל-9 החודשים שהסתיימו	
	ביום 30 בספטמבר	ביום 30 בספטמבר	ביום 30 בספטמבר	ביום 30 בספטמבר
2024	2024	2025	2024	2025
מבוקר	בלתי מבוקר			
	אלפי ש"ח			

(א) התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

התאמות לסעיפי רווח והפסד:

346,472	83,713	84,601	253,818	244,994	פחת והפחתות
(8,881)	(1,679)	(5,908)	(6,268)	(5,485)	רווח ממימוש נכסים קבועים, נטו
(24,026)	-	-	-	-	רווח בגין מימוש השקעה בחברה מאוחדת
					רווח מהתאמות שווי הוגן של נדל"ן
(1,985)	-	(221,500)	-	(229,689)	להשקעה, נטו
(284)	-	(23)	-	41	הפסד (רווח) מגריעת נכס זכות שימוש
					חלק החברה ברווחי חברות ושותפויות
1,434	(7,265)	9,290	1,315	17,990	כלולות בניכוי דיבידנדים שהתקבלו
(2,413)	(756)	-	(2,420)	(37)	שערוך הלוואה לחברה כלולה
-	-	(4,400)	-	(23,421)	שערוך הלוואה לזמן ארוך מתאגיד בנקאי
					שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
(1,674)	(794)	(1,644)	(2,184)	(2,532)	מסים נדחים, נטו
(45,212)	(6,282)	46,008	(26,066)	39,483	תשלום מבוסס מניות
4,818	1,074	4,446	3,718	5,767	
שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:					
(23,743)	(67,514)	(20,321)	(73,269)	(5,061)	עלייה בלקוחות
					ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה ומסים
11,595	(15,298)	(10,959)	22,321	41,653	לקבל
(19,071)	(22,388)	17,456	(52,396)	(12,090)	ירידה (עלייה) במלאי
					עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני
21,452	31,282	(12,968)	23,185	(33,185)	שירותים
3,244	(447)	980	97	362	שינוי בנגזרים פיננסיים
					עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות, מסים
3,494	(10,758)	12,254	(29,183)	6,104	לשלם ואחרות
<u>265,220</u>	<u>(17,112)</u>	<u>(102,688)</u>	<u>112,668</u>	<u>44,894</u>	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	
31 בדצמבר	2024	2025	2024	2025
מבוקר	בלתי מבוקר			
אלפי ש"ח				

(ב) מזומנים שנוספו כתוצאה ממימוש השקעה
בחברה שאוחדה בעבר

14,877	-	-	-	-	הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים)
2,301	-	-	-	-	רכוש קבוע
31,304	-	-	-	-	נכסי זכות שימוש
2,971	-	-	-	-	נכסים בלתי מוחשיים
(40,245)	-	396	-	396	ירידה (עלייה) בחייבים בגין מימוש השקעה
(5,415)	-	-	-	-	בחברה מאוחדת
24,026	-	-	-	-	התחייבות בגין חכירה
(26,851)	-	-	-	-	רווח בגין מכירת החברה המאוחדת
					חייבים בגין חכירה מימונית
2,968	-	396	-	396	

(ג) מידע נוסף על תזרימי המזומנים

מזומנים ששולמו במשך התקופה עבור:

192,107	49,363	40,366	153,170	123,423	ריבית
49,426	16,035	7,266	39,994	26,736	מסים על ההכנסה

מזומנים שהתקבלו במשך התקופה עבור:

7,557	2,559	4,063	6,098	11,279	ריבית
6,318	4,767	4,792	4,767	4,837	מסים על ההכנסה
53,471	17,450	53,625	47,026	94,455	דיבידנדים ומשיכות שותפים

(ד) פעולות מהותיות שלא במזומן

11,792	27,109	27,357	27,109	27,357	רכישת רכוש קבוע באשראי
94,246	27,276	5,659	44,413	18,088	הכרה בנכסי זכות שימוש כנגד התחייבויות
					בגין חכירה
8,629	250	1,465	818	2,365	גריעת התחייבויות בגין חכירות
					שהופסקו
-	-	-	1,745	-	פיצוי לקבל מחברת
					ביטוח
40,245	-	-	-	-	חייבים בגין מימוש השקעה בחברה
					מאוחדת

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

באור 1: - כללי

א. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 30 בספטמבר, 2025 ולתקופות של תשעה ושלוש חודשים שהסתיימו באותו תאריך (להלן - דוחות כספיים ביניים מאוחדים). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים המבוקרים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2024 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם (להלן - הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים).

ב. בחודש אוקטובר 2023, פרצה מלחמת "חרבות ברזל" (להלן - המלחמה) במדינת ישראל. התמשכות המלחמה הובילה להאטה בפעילות העסקית במשק הישראלי, בין היתר, בעקבות סגירת מפעלים בדרום ובצפון הארץ, פגיעה בתשתיות, גיוס אנשי מילואים לתקופה שאינה ידועה מראש וכן לשיבוש הפעילות הכלכלית בישראל. הימשכות המלחמה עשויה לגרום השלכות נרחבות על תחומים ענפיים רבים ואזורים גאוגרפיים שונים במדינה.

התנודות הפוטנציאליות במחירי הסחורות, שערי מטבע חוץ, זמינות חומרים, זמינות כוח אדם, שירותים מקומיים וגישה למשאבים מקומיים עשויות להשפיע על ישויות אשר פעילותן העיקרית היא עם או בישראל.

עד למועד אישור הדוחות הכספיים, למלחמה (לרבות המלחמה עם איראן בחודש יוני 2025) לא הייתה השפעה מהותית על תוצאותיה העסקיות של החברה ושל החברות המוחזקות שלה והפעילות של מרבית חברות הקבוצה המשיכה בעיקרה כסדרה (למעט קושי בהגעה של מומחים זרים הנדרשים מעת לעת). בהקשר זה יצוין כי מרבית חברות הקבוצה מספקות שירותים חיוניים ועוסקות בפעילות חיונית וחלקן אף מאושרות כ"מפעל חיוני" או כ"מפעל למתן שירותים קיומיים", ובהתאם הפעילות המשיכה כסדרה בהתאם להוראות פיקוד העורף ותוך התאמות להיעדרות כוח אדם בשל שירות מילואים.

ביום 10 באוקטובר 2025 נכנסה לתוקפה הפסקת האש בין מדינת ישראל לבין ארגון חמאס (להלן - הפסקת האש).

נכון למועד אישור הדוחות הכספיים קיים חוסר וודאות בקשר להתפתחות המלחמה, היקפה, משכה, השלכותיה וליציבות הסכם הפסקת האש ולפיכך לא ניתן בשלב זה להעריך את היקף ההשפעה העתידית המלא של המלחמה על המשק הישראלי ועל פעילות הקבוצה. הקבוצה תמשיך ותבחן את התפתחויות המלחמה והשלכותיה ותעדכן את אומדניה במידת הצורך.

ג. בחודש אפריל 2025 הודיע ממשל טראמפ על הטלת מכסי גומלין על יבוא סחורות ממדינות רבות בעולם לארצות הברית, כאשר על יבוא מישראל הוטל מכס בשיעור כולל של 17% (ביום 31 ביולי 2025, עודכן שיעור המכס ל-15%). המכס חל על סחורות בלבד ואינו חל על שירותים. עד למועד אישור הדוחות הכספיים להחלטה כאמור לא הייתה השפעה מהותית על תוצאות פעילות הקבוצה. למועד אישור הדוחות הכספיים לא ניתן להעריך את ההשלכות העתידיות של תוכנית המכסים הנ"ל והקבוצה תמשיך לעקוב ולבחון את ההתפתחויות שתהיינה בנושא זה ואת השלכותיהן.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית

מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים ערוכים בהתאם לתקן חשבונאות 34 דיווח כספי לתקופות ביניים, וכן בהתאם להוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970.

המדיניות החשבונאית אשר יושמה בעריכת הדוחות הכספיים הביניים מאוחדים עקבית לזו שיושמה בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.

באור 3: - השקעה בחברות ובשותפויות כלולות

להלן נתונים בקשר עם השקעות בחברות כלולות מהותיות:

א. א.פ.י.סי החזקות ישראל בע"מ (להלן - OPC ישראל)

1. כללי

הקבוצה מחזיקה ב-20% ממניות OPC ישראל (באמצעות החברה המוחזקת שלה) העוסקת בייצור ובאספקת חשמל ואנרגיה בעיקר ללקוחות פרטיים ולנגה ניהול מערכת החשמל בע"מ (להלן - מנהל המערכת), וכן בייזום, פיתוח, הקמה ותפעול של תחנות כוח ומתקנים לייצור אנרגיה באמצעות גז טבעי ואנרגיה מתחדשת בישראל. השקעת הקבוצה ב-OPC ישראל מטופלת לפי שיטת השווי המאזני. הדוחות הכספיים של OPC ישראל ליום 30 בספטמבר, 2025 מצורפים לדוחות כספיים אלו.

2. עונתיות

תוצאות OPC ישראל מתבססות על רכיב הייצור, המהווה חלק בתעריף העומס והזמן (להלן - התע"ז), המפוקח ומפורסם על ידי רשות החשמל. חודשי השנה מתפלגים לשלוש עונות: קיץ (יוני עד ספטמבר), חורף (דצמבר, ינואר ופברואר) ומעבר (מרס עד מאי ואוקטובר עד נובמבר), כאשר לכל עונה נקבע תעריף שונה לכל מקבץ שעות ביקוש.

באור 3: - השקעה בחברות ובשותפויות כלולות (המשך)3. מידע כספי תמציתי

להלן מידע כספי תמציתי של OPC ישראל בכל אחת מתקופות הדיווח:

31 בדצמבר	30 בספטמבר	
2024	2024	2025
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

דוח על המצב הכספי (*):

319,873	422,163	605,976	נכסים שוטפים
6,198,574	6,235,045	6,213,172	נכסים לא שוטפים
382,797	484,097	450,083	התחייבויות שוטפות
2,997,315	3,022,476	3,214,970	התחייבויות לא שוטפות
3,138,335	3,150,635	3,154,095	נכסים נטו
20%	20%	20%	שיעור ההחזקה בחברה הכלולה
627,667	630,127	630,819	
47,299	47,363	-	הלוואות לחברה הכלולה
674,966	677,490	630,819	יתרת חשבון ההשקעה בחברה הכלולה
			(*) כולל התאמות בגין עודפי עלות.

לשנה	ל-3 החודשים		ל-9 החודשים	
שהסתיימה	שהסתיימו		שהסתיימו	
ביום	ביום		ביום	
31 בדצמבר	30 בספטמבר	2025	30 בספטמבר	2025
2024	2024	2025	2024	2025
מבוקר	בלתי מבוקר			
	אלפי ש"ח			

תוצאות הפעולות (*):

2,312,000	761,000	714,000	1,835,000	1,789,000	הכנסות
66,585	71,960	160,335	78,660	211,885	רווח נקי המיוחס לבעלי המניות של החברה הכלולה
20%	20%	20%	20%	20%	שיעור ההחזקה בחברה הכלולה
13,317	14,392	32,067	15,732	42,377	חלק הקבוצה ברווחי החברה הכלולה

(*) כולל התאמות בגין הפחתת עודפי עלות.

באור 3: - השקעה בחברות ובשותפויות כלולות (המשך)

4. בחודשים ינואר ויולי 2025 התקשרה OPC ישראל בשני הסכמי מימון עם תאגידים בנקאיים להעמדת שתי הלוואות בסך של 300 מליוני ש"ח (להלן - ההלוואה הראשונה) ו-400 מליוני ש"ח (להלן - ההלוואה השנייה). ההלוואות ישמשו למימון פעילותה של OPC ישראל כפי שהוגדר בהסכמי המימון, בכלל זאת פירעון הלוואות בעלים ו/או חלוקת דיבידנד. ההלוואות התקבלו בתנאים דומים לשאר הסכמי המימון התאגידי של OPC ישראל. במהלך הרבעון הראשון והשני לשנת 2025 הועמדה ההלוואה הראשונה במלואה בשני חלקים שווים. במהלך הרבעון השלישי לשנת 2025 הועמדה מחצית מסך סכום ההלוואה השנייה. יתרת סכום ההלוואה השנייה צפויה להימשך לא יאוחר מתום שנת 2025.
5. בחודשים פברואר ויוני 2025 פרעה OPC ישראל לבעלי מניותיה הלוואות בסך של כ-250 מליוני ש"ח (חלק הקבוצה כ-50 מליוני ש"ח (לרבות ריבית שנצברה)) ובכך ההלוואות של OPC ישראל לקבוצה נפרעו במלואן. בנוסף, בחודשים יוני ויולי 2025 OPC ישראל הכריזה וחילקה דיבידנד לבעלי מניותיה בסך של 48 מליוני ש"ח (חלק הקבוצה כ-10 מליוני ש"ח) וסך של 140 מליוני ש"ח (חלק הקבוצה - 28 מליוני ש"ח) בהתאמה.
6. בחודש יולי 2025 יתרת ההלוואה של OPC רותם לבעלי מניותיה של OPC ישראל אשר הסתכמה לסך של כ-65 מליוני ש"ח (חלק החברה מסתכם לסך של כ-13 מליוני ש"ח) נפרעה במלואה.
7. בהמשך לאמור בבאור 10ב'2(ד') לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים בדבר עתירה לבג"ץ בפרויקט חדרה 2, ביום 10 באוגוסט 2025, החליטה ממשלת ישראל לאשר את תוכנית תת"ל 20' שמקדמת OPC ישראל להקמת תחנת כוח המונעת בגז טבעי בהספק מוערך של כ-800 מגה וואט, על קרקע בבעלות הקבוצה הצמודה לתחנת הכוח הקיימת בחדרה (להלן - התוכנית). לאור האמור לעיל, ברבעון השלישי של שנת 2025 ביטלה OPC ישראל את ההפרשה לירידת ערך אשר הוכרה בעקבות החלטת הממשלה הקודמת משנת 2024 לדחיית התוכנית והכירה בהכנסה בסך של כ-34 מליוני ש"ח (חלק הקבוצה כ-7 מליוני ש"ח). ראה גם באור 7ט' להלן בקשר עם הערכת שווי של הקרקע שבבעלות הקבוצה שעליה צפויה OPC ישראל להקים את התחנה הנ"ל.

באור 3: - השקעה בחברות ובשותפויות כלולות (המשך)

ב. וי.איי.די חברה להתפלה בע"מ (להלן - וי.ד.)

הקבוצה מחזיקה ב-50% ממניות וי.ד. שהינה בעלת הזיכיון להקמה ותפעול של מתקן התפלת מי ים בהיקף שנתי של עד כ-120 מיליון קוב באשקלון. תקופת הזיכיון מסתיימת במהלך שנת 2027. השקעת הקבוצה ב-וי.ד. מטופלת לפי שיטת השווי המאזני.

להלן מידע כספי תמציתי של וי.ד. בגין כל אחת מתקופות הדיווח:

31 בדצמבר 2024	30 בספטמבר	
	2024	2025
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

בדוח על המצב הכספי (*):

266,549	270,447	284,052	נכסים שוטפים
230,462	265,197	113,754	נכסים לא שוטפים
139,899	152,657	108,330	התחייבויות שוטפות
91,149	121,575	62,330	התחייבויות לא שוטפות
265,963	261,412	227,146	נכסים נטו
50%	50%	50%	שיעור ההחזקה בחברה הכלולה
132,981	130,706	113,573	יתרת חשבון ההשקעה בחברה הכלולה

(*) כולל התאמות בגין עודפי עלות.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024		ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024	
	2024	2025	2024	2025
מבוקר	בלתי מבוקר			
	אלפי ש"ח			

תוצאות הפעולות (*):

265,236	69,904	75,501	197,542	211,386	הכנסות
20,870	6,080	8,676	16,320	17,182	רווח נקי המיוחס לבעלי המניות של החברה הכלולה
50%	50%	50%	50%	50%	שיעור ההחזקה בחברה הכלולה
10,435	3,040	4,338	8,160	8,591	חלק הקבוצה ברווחי החברה הכלולה

(*) כולל התאמות בגין הפחתת עודפי עלות.

באור 3: - השקעה בחברות ובשותפויות כלולות (המשך)ג. אפעה תשתיות איכות הסביבה בע"מ (להלן - אפעה)

הקבוצה מחזיקה ב-25% מהון המניות המונפק והנפרע של אפעה. מטרת אפעה הינה ליזום, לתכנן, להקים ולהפעיל אתר מרכזי לסילוק והטמנת אשפה. ההשקעה באפעה מטופלת לפי שיטת השווי המאזני.

להלן מידע כספי תמציתי של אפעה בגין כל אחת מתקופות הדיווח:

31 בדצמבר	30 בספטמבר	
2024	2024	2025
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

בדוח על המצב הכספי (*):

107,465	94,844	116,471	נכסים שוטפים
162,443	159,912	153,903	נכסים לא שוטפים
66,234	52,227	68,899	התחייבויות שוטפות
68,590	67,577	56,379	התחייבויות לא שוטפות
135,084	134,952	145,096	נכסים נטו
25%	25%	25%	שיעור ההחזקה בחברה הכלולה
33,771	33,738	36,274	יתרת חשבון ההשקעה בחברה הכלולה

(*) כולל התאמות בגין עודפי עלות.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025
מבוקר	בלתי מבוקר			
	אלפי ש"ח			

תוצאות הפעולות (*):

449,506	116,981	148,386	330,949	427,227	הכנסות
58,464	14,720	13,696	43,320	48,012	רווח נקי המיוחס לבעלי המניות של החברה הכלולה
25%	25%	25%	25%	25%	שיעור ההחזקה בחברה הכלולה
14,616	3,680	3,424	10,830	12,003	חלק הקבוצה ברווחי החברה הכלולה

(*) כולל התאמות בגין הפחתת עודפי עלות.

באור 3: - השקעה בחברות ובשותפויות כלולות (המשך)

ד. עברון - ת.מ.מ. מיחזור - שותפות מוגבלת (להלן - שותפות המטמנה)

הקבוצה מחזיקה ב-49% מהזכויות בשותפות המטמנה. שותפות המטמנה הוקמה בחודש ינואר 2002 והיא מפעילה אתר להטמנת פסולת בקיבוץ עברון. השקעת הקבוצה בשותפות המטמנה מטופלת על פי שיטת השווי המאזני.

להלן מידע כספי תמציתי של שותפות המטמנה בגין כל אחת מתקופות הדיווח:

31 בדצמבר 2024	30 בספטמבר	
	2024	2025
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

בדוח על המצב הכספי (*):

35,138	32,454	28,099	נכסים שוטפים
23,145	21,310	22,928	נכסים לא שוטפים
19,159	13,904	11,400	התחייבויות שוטפות
29,346	29,940	29,521	התחייבויות לא שוטפות
9,778	9,920	10,106	נכסים נטו
49%	49%	49%	שיעור ההחזקה בשותפות הכלולה
4,791	4,861	4,952	יתרת חשבון ההשקעה בשותפות הכלולה

(*) כולל התאמות בגין עודפי עלות.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024		ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024	
	2024	2025	2024	2025
מבוקר	בלתי מבוקר			
	אלפי ש"ח			

תוצאות הפעולות (*):

122,065	28,229	26,402	91,261	89,434	הכנסות
16,875	3,487	5,272	12,682	14,467	רווח נקי המיוחס לשותפים
49%	49%	49%	49%	49%	שיעור ההחזקה בשותפות הכלולה
8,269	1,708	2,583	6,214	7,089	חלק הקבוצה ברווחי השותפות הכלולה

(*) כולל התאמות בגין הפחתת עודפי עלות.

באור 4: - מגזרי פעילות

א. כללי

בהתאם ל-IFRS 8 מגזרי הפעילות של הקבוצה נקבעים בהתבסס על המידע הנבחן על ידי מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי (מנכ"ל הקבוצה) לצורך קבלת החלטות לגבי הקצאת משאבים והערכת ביצועים.

מגזרי הפעילות של הקבוצה הינם כלהלן:

איכות הסביבה - עיקר הפעילות הינה מתן שירותי טיפול בפסולת מעורבת, הכוללים, בין היתר, איסוף, מיון, מיחזור, יצור RDF (דלק תוצר פסולת), ייצור קומפוסט/חומר אורגני מיוצב, הפעלת תחנת מעבר לפסולת, הקמה ותפעול של אתרי מיון והטמנה, הטמנה וכן שריפה של פסולת מסוכנת, לרבות באמצעות חברות ושותפויות כלולות.

התפלת מים - עיקר הפעילות הינה התפלת מי ים המבוצעת באמצעות החזקה ב-50% ב-ו.י.ד (חברה כלולה), הזכיה של מתקן ההתפלה באשקלון, והחזקה ב-100% ב-אדום (התפלה אשקלון) בע"מ (חברה מאוחדת), המפעיל של מתקן ההתפלה.

אנרגיה - עיקר הפעילות הינה ביצוע פרויקטים בתחום התייעלות אנרגטית, שירותי מיזוג אויר וייצור חשמל מביו גז מטמנות. תוצאות המגזר כוללות, בעיקר, את חלק החברה בתוצאות החברה הכלולה OPC ישראל שבבעלותה מספר תחנות כוח לייצור חשמל (לרבות בשלבי תכנון והקמה) ועיקר פעילותה ייצור והספקת חשמל ואנרגיה בישראל.

קרטון - עיקר הפעילות הינה מתן שירותי איסוף, עיבוד ומיחזור פסולת קרטון, ייצור ומכירת גלילי נייר ממוחזרים לקרטון וייצור ומכירת מוצרי אריזה מקרטון גלי ואריזות למוצרי צריכה ללקוחות.

נייר לבן - עיקר הפעילות הינה ייצור ו/או ייבוא של ניירות כתיבה והדפסה ומכירתם.

אחרים - בעיקר הכנסות מהשכרת נכסי נדל"ן. בתקופות הקודמות נכללה פעילות בתחום מכירת צרכי משרד ללקוחות עסקיים (שיווק צרכי משרד). לעניין מכירת גרפיטי (שעוסקת בפעילות שיווק צרכי משרד), ראה באור 1ה' לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.

ביצועי המגזרים (רווח (הפסד) מגזרי) מוערכים בהתבסס על הרווח התפעולי. תוצאות המגזר כוללות פריטים המיוחסים ישירות למגזר ופריטים אשר ניתן ליחסם באופן סביר. פריטים שלא הוקצו, כוללים בעיקר, עלויות הנהלה וכלליות ואחרות המנוהלים על בסיס קבוצתי או שלא ניתן להקצותן באופן סביר.

באור 4: - מגזרי פעילות (המשך)

ב. דיווח בדבר מגזרי פעילות

לתקופה של 9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר, 2025:

איכות הסביבה	התפלת מים	אנרגיה	קרטון	נייר לבן	אחרים	התאמות למאוחד	סה"כ
בלתי מבוקר							
אלפי ש"ח							
703,317	93,629	52,189	897,433	184,915	16,063	-	1,947,546
27,946	-	2,000	1,799	399	-	(32,144)	-
731,263	93,629	54,189	899,232	185,314	16,063	(32,144)	1,947,546
58,394	27,120	48,197	68,237	(50,947)	243,133	-	394,134
רווח (הפסד) מגזרי							
הוצאות בלתי מיוחסות, נטו							
(11,378)							
רווח תפעולי							
הוצאות מימון, נטו							
382,756							
112,625							
רווח לפני מסים על ההכנסה							
270,131							
מידע נוסף							
פחת והפחתות							
55,662	32,864	4,763	136,423	12,601	2,681	-	244,994
חלק הקבוצה ברווחי חברות ושותפויות							
כלולות, נטו							
25,497	8,591	42,377	-	-	-	-	76,465
דיבידנדים והחזר הלוואות שהתקבלו מחברות							
ושותפויות כלולות							
28,855	28,000	99,343	-	-	-	-	156,198

באור 4: - מגזרי פעילות (המשך)

לתקופה של 9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר, 2024:

איכות הסביבה	התפלת מים	אנרגיה	קרטון	נייר לבן	אחרים	התאמות למאוחד	סה"כ
בלתי מבוקר							
אלפי ש"ח							
הכנסות מחיצוניים	678,937	92,580	56,673	818,144	267,673	114,693	2,028,700
הכנסות בין מגזריות	25,521	-	-	4,473	11,046	1,062	-
סה"כ הכנסות	704,458	92,580	56,673	822,617	278,719	115,755	2,028,700
רווח (הפסד) מגזרי	79,548	29,484	18,752	416	(25,362)	26,541	129,379
הוצאות בלתי מיוחסות, נטו	(23,869)						
רווח תפעולי	105,510						
הוצאות מימון, נטו	140,072						
הפסד לפני מסים על ההכנסה	(34,562)						
מידע נוסף							
פחת והפחתות	61,991	32,802	5,314	129,848	13,946	7,770	253,818
חלק הקבוצה ברווחי חברות ושותפויות כלולות, נטו	21,817	8,160	15,734	-	-	-	45,711
דיבידנדים והחזר הלוואות שהתקבלו מחברות ושותפויות כלולות	15,526	31,500	67,960	-	-	-	114,986

באור 4: - מגזרי פעילות (המשך)

לתקופה של 3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר, 2025:

איכות הסביבה	התפלת מים	אנרגיה	קרטון	נייר לבן	אחרים	התאמות למאוחד	סה"כ
בלתי מבוקר							
אלפי ש"ח							
הכנסות מחיצוניים	261,649	33,530	19,846	294,049	58,762	4,903	672,739
הכנסות בין מגזריות	8,521	-	2,000	311	41	-	-
סה"כ הכנסות	270,170	33,530	21,846	294,360	58,803	4,903	672,739
רווח (הפסד) מגזרי	38,654	13,196	34,338	18,243	(22,037)	225,561	307,955
הוצאות בלתי מיוחסות, נטו	(5,499)						
רווח תפעולי	302,456						
הוצאות מימון, נטו	40,004						
רווח לפני מסים על ההכנסה	262,452						
מידע נוסף							
פחת והפחתות	18,329	10,952	1,630	47,700	5,086	904	84,601
חלק הקבוצה ברווחי חברות ושותפויות כלולות, נטו	7,931	4,337	32,067	-	-	-	44,335
דיבידנדים והחזר הלוואות שהתקבלו מחברות ושותפויות כלולות	10,625	15,000	40,857	-	-	-	66,482

באור 4: - מגזרי פעילות (המשך)

לתקופה של 3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר, 2024:

איכות הסביבה	התפלת מים	אנרגיה	קרטון	נייר לבן	אחרים	התאמות למאוחד	סה"כ
בלתי מבוקר							
אלפי ש"ח							
הכנסות מחיצוניים	249,878	33,442	21,765	301,955	74,147	40,454	721,641
הכנסות בין מגזריות	9,494	-	-	1,635	3,665	388	-
סה"כ הכנסות	259,372	33,442	21,765	303,590	77,812	40,842	721,641
רווח (הפסד) מגזרי	34,730	12,828	14,761	9,006	(10,669)	7,264	67,920
הוצאות בלתי מיוחסות, נטו	(8,023)						
רווח תפעולי	59,897						
הוצאות מימון, נטו	49,019						
רווח לפני מסים על ההכנסה	10,878						
מידע נוסף							
פחת והפחתות	19,093	10,958	2,078	43,399	4,659	2,816	83,713
חלק הקבוצה ברווחי חברות ושותפויות כלולות, נטו	7,281	3,040	14,394	-	-	-	24,715
דיבידנדים והחזר הלוואות שהתקבלו מחברות ושותפויות כלולות	4,450	13,000	59,004	-	-	-	76,454

באור 4: - מגזרי פעילות (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2024:

איכות הסביבה	התפלת מים	אנרגיה	קרטון	נייר לבן	אחרים	התאמות למאוחד	סה"כ
מבוקר							
אלפי ש"ח							
הכנסות מחיצוניים	918,256	123,537	74,278	1,118,196	343,885	151,621	2,729,773
הכנסות בין מגזריות	33,724	-	-	6,115	15,538	1,395	-
סה"כ הכנסות	951,980	123,537	74,278	1,124,311	359,423	153,016	2,729,773
רווח (הפסד) מגזרי	105,968	37,834	18,005	3,993	(35,634)	59,107	189,273
הוצאות בלתי מיוחסות, נטו	(28,261)						
רווח תפעולי	161,012						
הוצאות מימון, נטו	189,505						
הפסד לפני מסים על ההכנסה	(28,493)						
מידע נוסף							
פחת והפחתות	80,844	43,766	6,875	182,753	18,643	10,761	346,472
חלק הקבוצה ברווחי חברות ושותפויות כלולות, נטו	28,285	10,435	13,317	-	-	-	52,037
דיבידנדים והחזר הלוואות שהתקבלו מחברות ושותפויות כלולות	21,971	31,500	75,960	-	-	-	129,431

באור 4: - מגזרי פעילות (המשך)

ג. מידע נוסף - פירוט הכנסות מחיצוניים במגזר איכות הסביבה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024		ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024		
מבוקר	2024	2025	2024	2025	
	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח				
463,534	119,089	122,891	347,630	366,633	הכנסות מאיסוף פסולת
335,052	99,899	108,183	239,162	247,169	הכנסות ממיון ומחזור פסולת (*)
49,971	11,436	10,697	38,145	31,779	הכנסות מטיפול ושריפה של פסולת מסוכנת
37,526	8,994	10,164	27,888	28,990	הכנסות מהטמנה ותפעול מטמנות
32,173	10,460	9,714	26,112	28,746	הכנסות אחרות במגזר איכות הסביבה
918,256	249,878	261,649	678,937	703,317	

(*) לאחר הפרשה לביטול הכרה בתמיכות בסך של כ-23 מליוני ש"ח וכ-61 מליוני ש"ח במהלך הרבעון הראשון לשנים 2024 ו-2025, בהתאמה. לפרטים ראה באור 6' להלן.

ד. מידע נוסף - פירוט הכנסות מחיצוניים במגזר הקרטון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024		ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024		
מבוקר	2024	2025	2024	2025	
	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח				
151,932	40,039	39,113	115,318	113,680	הכנסות מאיסוף קרטון
418,993	119,098	116,472	302,838	348,832	הכנסות ממכירת גלילי נייר לקרטון
547,271	142,818	138,464	399,988	434,921	הכנסות ממכירת אריזות קרטון
1,118,196	301,955	294,049	818,144	897,433	

באור 4: - מגזרי פעילות (המשך)ה. מידע על בסיס אזורים גאוגרפיים

הקבוצה פועלת במספר אזורים גאוגרפיים עיקריים. להלן הרכב ההכנסות מלקוחות חיצוניים:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ישראל טורקיה ארצות הברית אחרים
	2024	2025	2024	2025	
	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח				
2,404,316	652,693	619,568	1,781,026	1,791,372	
88,236	2,230	-	88,236	-	
151,588	37,485	25,220	108,047	89,676	
85,633	29,233	27,951	51,391	66,498	
2,729,773	721,641	672,739	2,028,700	1,947,546	

הקבוצה מקצה את ההכנסות מלקוחות חיצוניים למדינות החוץ בהתאם למיקום הנהלת הלקוח. ההכנסות מייצוא מיוחסות בעיקר למגזר הקרטון ומגזר הנייר הלבן.

באור 5: - מכשירים פיננסייםשווי הוגן

היתרה בדוחות הכספיים של נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות תואמת או קרובה לשווי ההוגן שלהם.

באור 6: - התחייבויות תלויות

כאמור בבאור 23'א' לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, כנגד החברה וחברות מוחזקות הוגשו תביעות תלויות לרבות בקשות לאישור תביעות ייצוגיות, אשר לגבי חלקן לא ניתן להעריך בשלב זה את תוצאותיהן ולפיכך לא נכללה בגינן הפרשה בדוחות הכספיים. להלן פרטים והתפתחויות שחלו בהליכים העיקריים:

א. כאמור בבאור 1'ד' לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, ביום 21 בפברואר 2023, המשטרה הירוקה של המשרד להגנת הסביבה ומשטרת ישראל ערכו חיפוש במשרדי החברה ובאתרי פעילות של מספר חברות בנות בקבוצה ונמסרו מסמכים וציוד אלקטרוני. כמו כן, עוכבו לחקירה נושאי משרה בחברה. ביום 2 באפריל 2023 עוכב לחקירה יו"ר דירקטוריון החברה ובעל השליטה בה (בשרשור). למיטב ידיעתה של החברה, נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, החקירה נסובה על חשד לכאורה כי קומפוסט שיצא מאתר משואה מהווה למעשה פסולת והוטמן באופן לא חוקי במסווה של קומפוסט בשטחים בבקעת הירדן.

באור 6: - התחייבויות תלויות (המשך)

ביום 31 בדצמבר, 2023 המשטרה הירוקה של המשרד להגנת הסביבה ומשטרת ישראל פרסמו הודעה משותפת לעיתונות (להלן - הודעת הדוברות) לפיה ביום 20 בדצמבר, 2023 ערכו חיפוש במשרדי החברה ובאתר הקומפוסט משואה ובאתר טובלן אשר מפעילה חברה מאוחדת, זאת כחלק מחקירה שהפכה לגלויה ובמסגרתה עוכבו לחקירה מעורבים בחשד לעבירות רישוי עסקים, מרמה והלבנת הון. לפי הודעת הדוברות, נחקרו מנהלים נוספים בחברות וצפויים להיחקר מעורבים נוספים. למיטב ידיעתה של החברה, החשד בחקירה זו הינו כי החברה הטמינה לכאורה פסולת מרשויות המרכז שהייתה מיועדת לטיפול באתר קומפוסט משואה, תוך הסתרת מידע מהמשרד להגנת הסביבה והימנעות לכאורה מתשלום היטל הטמנה וכך, יצרה לעצמה רווח על חשבון הציבור והסביבה.

יצוין כי בהתאם לאמור בהודעת דוברות שפרסם המשרד להגנת הסביבה ביום 9 במאי 2024, מממצאי החקירה עולה לכאורה כי נעשתה הטמנה שיטתית של פסולות מאתר הקומפוסט משואה, בלא דיווח כדון, במסווה של ייצור קומפוסט לצרכים חקלאיים. נוסף על כך, עולים כלפי החברה חשדות לכאורה שלפיהם משאיות היוצאות מאתר משואה אינן נשקלות בכניסה וביציאה למטמנה בניסיון להטעות בעניין שיעור ההטמנה המרבי המותר לצורך קבלת תמיכות בגין תפעול.

נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, אין בידי החברה מידע נוסף אודות מהות החקירה ונסיבותיה שכן חומר החקירה חסוי כרגע מפניה. החברה סבורה, כי במידה והחומר יהפוך לגלוי יעלה בידה להפריך את החשדות.

החברה דוחה את כל החשדות והטענות כנגדה. לעמדת החברה יש לה טענות ואסמכתאות טובות והיא פעלה על פי דין. עמדת יועציה המשפטיים של החברה בהליך הפלילי היא שהטענות והאסמכתאות אשר בידי החברה מראות כי החברה ונושאי המשרה שלה פעלו על פי דין.

במהלך התקופה שחלפה ממועד הפיכת החקירה לגלויה (בחודש פברואר 2023) נקראו נושאי משרה ובעלי תפקיד אחרים בחברה לחקירות המשך. כמו כן בתקופה זו היחידה החוקרת שבה ופנתה לחברה בבקשות שונות לקבלת מסמכים הדרושים לה.

יצוין כי חומר החקירה הועבר מהמשטרה לפרקליטות לצורך עיון וגיבוש החלטה. בשלב זה חומר החקירה, שנאסף במסגרת החקירה, אינו עומד לעיונה של החברה. בשל כך, יועציה המשפטיים של החברה, אינם יכולים להעריך בשלב זה האם החברה תוזמן לשימוע פלילי, לא כל שכן האם יוגש בסופו של דבר כתב אישום נגדה, נגד נושאי משרה בה או בעלי תפקיד בה. יובהר כי למיטב הבנתם של יועציה המשפטיים של החברה ניכר שיש טעם ומשקל ממשיים בגרסאות ובטיעונים של החברה ונושאי המשרה שלה בהיבטים המקצועיים והפיננסיים כאחד.

לדעתם של יועציה המשפטיים של החברה, היה ויוגש כתב אישום כנגד החברה, בכוחם של הגרסאות והטיעונים האמורים להוכיח כי לא נפל רבב בהתנהלותה של החברה או של נושאי המשרה בה, לתמוך בהגנתה ולהוכיח שפעלה כדין.

ב. כאמור בבאור 23'א(8) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, ביום 22 בפברואר, 2023 קיבלה החברה בקשה שהוגשה לבית המשפט המחוזי בירושלים על ידי אדם הטוען להיות בעל מניות בחברה, לגילוי ועיון במסמכים על פי סעיף 198א לחוק החברות, התשנ"ט-1999 (בקשת העיון), לשם בחינת הגשת בקשה לאישור תביעה נגזרת בגין הפרה לכאורה של חובת ההשגחה והפיקוח מצד נושאי משרה בחברה במסגרת פעילותה בתחום איכות הסביבה. הבקשה נשענת עובדתית, בין היתר, על דיווח מיידי של החברה מיום 21 בפברואר, 2023 על חקירת נושאי משרה בחברה (ראה סעיף א' לעיל).

באור 6: - התחייבויות תלויות (המשך)

ביום 1 במרס, 2023 הגישו הצדדים בקשה מוסכמת לאישור הסדר דיוני, במסגרתה ביקשו כי ההליכים בבקשת העיון יעוכבו נוכח העובדה כי החקירה הפלילית בעניין החברה עודה מתקיימת. ממועד החלטת בית המשפט מיום 9 במרס, 2023 בבקשת הצדדים לאישור הסדר דיוני, ההליכים בתיק מעוכבים והצדדים מעבירים לבית המשפט מידי כ-3 חודשים עדכון בדבר התקדמות החקירה הפלילית.

ביום 1 בינואר 2024, הגיש המבקש בקשה לצירוף ראיות וקבלת מסמכים במסגרתה ביקש מבית המשפט להתיר לו לצרף לבקשת העיון דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 31 בדצמבר, 2023 - שעניינו בהודעה משותפת שהוציאו המשטרה הירוקה של המשרד להגנת הסביבה ומשטרת ישראל באותו היום, לפיה הן מנהלות חקירה חדשה נגד הקבוצה בחשד להטמנה בלתי חוקית של פסולת שמקורה ברשויות המרכז, שבמסגרתה נערך חיפוש במשרדי הקבוצה ובאתרי הקומפוסט "משואה" ו-"טובלן" - ואת ההודעה גופה, ולהורות לחברה להעביר לעיונו מסמכים הנוגעים לדיווח ולהודעה האמורים.

בהחלטה מיום 2 בינואר, 2024 קבע בית המשפט כי הבקשה תידון, ככל שיהיה בכך צורך, בבוא העת. ביום 19 בפברואר, 2024 הגיש המבקש "בקשה נוספת לצירוף ראיה וקבלת מסמכים" במסגרתה ביקש מבית המשפט להתיר לו לצרף את דיווח החברה מיום 15 בפברואר, 2024. במסגרת הבקשה התבקש בית המשפט להורות לחברה לגלות את מסמכיה הנוגעים לדיווח זה. בהחלטתו מיום 19 בפברואר, 2024 הורה בית המשפט כי ההחלטה מיום 2 בינואר, 2024 תחול גם על בקשה זו.

להערכת החברה ובהתבסס, בין היתר, על יועציה המשפטית, בשל שלביו המוקדמים של ההליך, לא ניתן להעריך את סיכוי ההליך.

ג. כאמור בבאור 23א' (9) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, בימים 22-23 בפברואר 2023, הובא לידיעת החברה כי הוגשו לבית המשפט המחוזי בתל אביב שלוש בקשות לאישור תביעות ייצוגיות כנגד החברה, הדירקטורים ונושאי משרה בחברה, כאשר שתיים מבקשות האישור הוגשו גם כנגד החברה האם וקרן תש"י 3 ואחת מבקשות האישור הוגשה גם כנגד החתמים בתשקיף ההנפקה של החברה (להלן ביחד - המשיבים). בבקשות האישור נטען כי המשיבים, הפרו, בין היתר, חובות דיווח וגילוי מכוח חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 בתשקיף ההנפקה לראשונה של החברה ובדיווחיה; הפרה של נושאי המשרה של חובת זהירות מכוח חוק החברות, התשנ"ט-1999 ושל חובות בעלי המניות ובעל שליטה על פי חוק זה; וכן הפרת חובה חקוקה ועוולת הרשלנות מכוח פקודת הנזיקין [נוסח חדש]; והפרת חוק עשיית עושר ולא במשפט, התשל"ט-1979, וזאת בכל הנוגע לאירועים הנוגעים לדיווח מיידי של החברה מיום 21 בפברואר 2023 על חקירת נושאי משרה בחברה.

הקבוצות אותן מבקשים התובעים לייצג, כמפורט בבקשות, הינן בעלי מניות של החברה שהחזיקו במניה החל ממועד ההנפקה לראשונה בחודש יוני 2021 והחזיקו בהן ביום 21 בפברואר 2023. הנזק הנטען בבקשות האישור מוערך בסכום הנע בין 92 מיליוני ש"ח ל-155 מיליוני ש"ח.

החברה הגישה בקשה לפי סעיף 7(ב) לחוק תובענות ייצוגיות למחיקת שתיים מתוך שלוש בקשות האישור ולחילופין למתן כל הוראה אחרת בדבר ניהול ההליכים בהן, באופן כזה שהחברה תוכל לנהל הליך אחד המתייחס לכל עילות התביעה הנטענות בבקשות האישור. על פי הודעות המבקשים לבית המשפט מיום 2 במאי, 2023 בשתיים מבקשות האישור הגיעו המבקשים להסכמה על שיתוף פעולה ביניהם. לא הושגה הסכמה עם המבקש בבקשת האישור השלישית. בהיעדר הבנות בין כלל מגישי בקשות האישור, ולאחר דיון שהתקיים בבית המשפט ביום 12 בספטמבר, 2023 התבקש בית המשפט להכריע בבקשה לפי סעיף 7(ב). בהחלטה שניתנה בתום הדיון מיום 12 בספטמבר, 2023 הורה בית המשפט על עיכוב כלל ההליכים בבקשות האישור.

באור 6: - התחייבויות תלויות (המשך)

ביום 24 בנובמבר 2023, קיבל בית המשפט את בקשת החברה לפי סעיף 7(ב) לחוק תובענות ייצוגיות, תשס"ו-2006 למחיקת שתיים מתוך שלוש בקשות האישור כאשר שתיים מבקשות האישור שנמחקו הוגשו גם כנגד החברה האם וקרן תש"י ואחת מבקשות האישור שנמחקה הוגשה גם כנגד החתמים בתשקיף ההנפקה של החברה.

לעמדת החברה היא פעלה על פי הדין ויש לה טענות הגנה טובות. בשל השלב המוקדם של ההליכים, אין ביכולת החברה ויועציה המשפטיים להעריך את סיכוי ההליכים הנ"ל ולפיכך לא נכללה הפרשה בדוחות הכספיים בגינם.

ד. כאמור בבאור 23א' (11) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, ביום 14 במרס 2023, הוגשה לבית המשפט המחוזי בתל אביב בקשה לאישור תובענה כייצוגית כנגד החברה, שתיים מהחברות המאוחדות שלה ונושאי משרה בחברה, בטענה למפגעים סביבתיים שנוצרו לכאורה כתוצאה מהשלכה שלא כדין של פסולת שמקורה באתר הקומפוסט שמפעילה חברה מאוחדת ושלגביו מתנהלת חקירה בימים אלה, מפגעים סביבתיים כתוצאה מפעילות אתר הקומפוסט והמטמנה הסמוכה לו (אשר מופעלת על ידי חברה מאוחדת) ואי תשלום היטל הטמנה שהיה צריך להיות משולם על פי הנטען ביחס לקומפוסט. בבקשה נטען להפרה של חוקים סביבתיים וכן הפרת תנאי רישיון העסק של האתר.

עילות התביעה הן רשלנות, הפרת חובה חקוקה מכוח פקודת הנזיקין [נוסח חדש], עשיית עושר ולא במשפט ומטרד ליחיד ולרבים. המבקש הינו חקלאי מבקעת הירדן אשר הגיש בעבר התנגדויות ועתירות ביחס להליכי תכנון ובנייה בקשר עם אתר הקומפוסט משואה. הקבוצה אותה מבקש האישור מבקש לייצג, מוגדרת בבקשה באופן הבא: כל מי שסבל נזק בר פיצוי או זכאי להשבה כתוצאה מהעבירות, המפגעים והמטרדים המתוארים בבקשת האישור ב-7 השנים האחרונות למועד אישור הבקשה.

הסכום המשווער הנטען בבקשה הינו כ-420 מיליוני ש"ח מתוכו כ-311 מיליוני ש"ח הינם בגין השבה של היטלי הטמנה שהיו צריכים להיות משולמים לפי הנטען, כ-100 מיליוני ש"ח כפיצוי בגין הזיהום שנוצר לפי הנטען כתוצאה מהטמנה לא חוקית של פסולת וכ-9 מיליוני ש"ח בגין מטרדים סביבתיים שנגרמו לפי הנטען מעצם פעילות האתרים. לעמדת החברה היא פעלה על פי הדין ויש לה טענות הגנה טובות.

החברה הגישה בקשה לעיכוב הליכים והבקשה נדחתה. בקשת רשות ערעור על ההחלטה נדחתה אף היא. החברה הגישה תשובה לבקשת האישור ביום 9 ביוני, 2024 וביום 7 באוקטובר, 2024 הגיש המבקש את תגובתו לתשובה לבקשת האישור.

ביום 8 בנובמבר 2024, באישור בית המשפט, הגיש המבקש בקשת אישור מתוקנת, במסגרתה נמחקה המשיבה 2 ("ורידס איכות הסביבה בע"מ"), וצורפו במקומה המשיבות 3 ו-4 (ורידס איכות הסביבה ישראל בע"מ, ו-ורידס שירותי איכות הסביבה ישראל בע"מ, בהתאמה).

ביום 21 בינואר 2025 נערך דיון קדם משפט. בית המשפט המליץ לצדדים לפנות להליך גישור, ובהתאם להמלצת בית המשפט פנו הצדדים להליך גישור ונערכו מספר פגישות גישור. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, הליך הגישור נמשך.

לעמדת החברה היא פעלה על פי הדין ויש לה טענות הגנה טובות. בשל שלביו המוקדמים של ההליך, אין ביכולת החברה ויועציה המשפטיים להעריך את סיכוי ההליך ולפיכך לא נכללה הפרשה בדוחות הכספיים בגינם.

באור 6: - התחייבויות תלויות (המשך)

ה. כאמור בבאור 23א' (12) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, ביום 3 בינואר, 2024 הוגשה לבית המשפט המחוזי בתל אביב בקשה לאישור תובענה כייצוגית כנגד החברה, הדירקטורים ומנכ"ל החברה (להלן ביחד - המשיבים). בבקשת האישור נטען כי המשיבים, הפרו, בין היתר, חובות דיווח וגילוי מכוח חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 בתשקיף ההנפקה לראשונה של החברה ובדיווחיה; וכן נטען להפרת חובה חקוקה ועוולת הרשלנות מכוח פקודת הנזיקין [נוסח חדש], וזאת בכל הנוגע לאירועים הנוגעים לדיווח מידי של החברה מיום 1 בינואר, 2024 בדבר הודעה משותפת למשטרת ישראל ולמשטרה הירוקה על חקירה כנגד החברה.

הקבוצה מוגדרת בבקשת האישור ככל מי שרכש את מניות החברה החל ממועד ההנפקה לראשונה בחודש יוני 2021 והחזיק בהן ביום 1 בינואר, 2024. הנזק הנטען בבקשות האישור מוערך בסכום של כ-56 מליוני ש"ח.

על פי החלטת בית המשפט מיום 23 בינואר, 2024 הליך זה מעוכב עד לתום החקירה הפלילית.

להערכת החברה ובהתבסס, בין היתר, על יועציה המשפטית, בשל שלביו המוקדמים של ההליך, לא ניתן להעריך את סיכוי ההליך ולפיכך לא נכללה הפרשה בדוחות הכספיים בגינו.

1. תמיכות

1. ביום 9 במרס, 2023 קיבלה החברה העתק מצו בית משפט השלום בחיפה, שניתן ביום 28 בפברואר, 2023 המורה למשרד להגנת הסביבה ומנהל התשלומים (להלן - המשרד) להמציא מסמכים ומידע וכן לתפוס ולהקפא חשבונות (של המשרד) של התקבולים ו/או יתרות זכות ו/או יתרות עתידיות שעומדות לזכות חלק מהחברות הבנות של החברה בגין תמיכות לשנת 2022 להם הן זכאיות (להלן - התמיכות). החברה כופרת בטענות ובחשדות שהועלו כנגדה וטוענת כי אין בסיס להקפאת התמיכות. בחודשים מאי, יוני וספטמבר 2023, נמסר לחברות מאוחדות כי סכומי התמיכות בגין התפעול לשנת 2022 והתמיכות בגין ההקמה לשדרוג מפעל ה-RDF (קו מיון 4) (בסך כולל של כ-42 מליוני ש"ח, חלק הקבוצה כ-26 מליוני ש"ח) אושרו לחברות מאוחדות על ידי המשרד. לאור צו הקפאת נכסים עקב החקירה כאמור לעיל, התשלום הועבר ליחידת החילוט באגף האפוטרופוס הכללי והכונס הרשמי במשרד המשפטים.

2. כאמור בבאור 8 לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, החברה הגישה בקשה לקבלת תמיכות בגין שנת 2023 ואילך מכוח הקול הקורא המעודכן.

במכתב המשרד שנשלח לחברה ביום 13 בפברואר 2024, נכתב כי מתקיימת חקירה של משטרת ישראל ביחד עם המשטרה הירוקה בין היתר כנגד החברה ובעלי תפקידים בה. במסגרת זו נתפסו התמיכות לשנת 2022 שהיו מיועדים לחברה. עוד נכתב כי לאור מצב דברים זה, המשרד שוקל את זכאות החברה לתמיכה בגין שנת 2023 ואילך ואף שוקל להזמין את החברה לשימוע טרם קבלת החלטה סופית בעניין זה.

לאור הבקשה לקבלת התמיכות ולאור מענה המשרד כמפורט לעיל, החל מיום 15 בפברואר 2024 הפסיקו מפעלי המיון של הקבוצה להעביר חומר אורגני ממיון לאתר הטיפול במשואה (להלן - אתר הטיפול) והן שלחו חומר אורגני ממיון ישירות להטמנה (דבר אשר לפי הקול הקורא המעודכן מזכה בסכום התמיכה הבסיסי של 50 ש"ח לטון בתוספת מע"מ). כמו כן, החל מהתאריך האמור, אתר הטיפול הפסיק לקלוט חומר אורגני מכלל מפעלי המיון בישראל והוא המשיך לטפל בחומר הקיים באתר עד לסיום הטיפול ופינוי החומר לאתר סילוק מאושר.

באור 6: - התחייבויות תלויות (המשך)

בהמשך להתפתחויות האמורות, הקבוצה והמשרד קיימו דיונים בקשר עם התמיכות לשנת 2023 ואילך לרבות דיונים בקשר עם קיום שימוע בנושא וזאת במטרה לקבל ודאות עסקית לצד מציאת פתרונות שיאפשרו, בין היתר, פתיחת אתר הטיפול מחדש.

3. ביום 25 באפריל 2024, נחתם מסמך הבנות בין חברות מאוחדות לבין המשרד, לפיו הוסכם, בין היתר, על השבת אתר הטיפול לפעילות מלאה עד ליום 5 במאי 2024 וכי המשרד יעביר למפעלי המיון של הקבוצה עד ליום 9 במאי 2024 התחייבות לתמיכה לשנת 2023 על סך של כ-70 מליוני ש"ח (בתוספת מע"מ) בהתאם לבקשות שהוגשו על ידי מפעלי המיון של הקבוצה. כמו כן יעביר המשרד את חלק התמיכות בגין שנת 2023 המשקף תמיכה עבור שלב המיון בלבד (50 ש"ח לטון בתוספת מע"מ) כך שבפועל יועבר סך של כ-47 מליוני ש"ח (בתוספת מע"מ) כנגד הפקדת ערבויות בנקאיות אוטונומיות בלתי חוזרות בגובה מלוא הסכום שיועבר בפועל למפעלי המיון של הקבוצה. ככל ותוצאות השימוע (כמפורט להלן) יקבעו כי החברות המאוחדות אינן זכאיות לתמיכות כאמור, המשרד יוכל לממש את הערבויות לאלתר.

יתרת התמיכות בגובה של 25 ש"ח לטון בתוספת מע"מ (חלק הקבוצה בהם מסתכם בכ- 21 מליוני ש"ח בתוספת מע"מ) המהווה תמיכה עבור שלב הטיפול, לא הועברה לחברות המאוחדות אלא רק לאחר ובכפוף לתוצאות השימוע. בהתאם להסכמות, המדינה לא תפעל לתפוס את חלק התמיכות בגין שנת 2023 שישולמו למפעלי המיון, בכפוף לעמידה בהסכמות. עוד נקבע כי גם לעניין כספי התמיכה לשנת 2022 המשרד יקיים הליך שימוע לגבי זכאות החברות המאוחדות לכספים אלו ולבחינת שלילתם.

בנוסף, הוסכם כי שיעור ההטמנה המקסימאלי מאתר הטיפול לא יעלה על 70% כך שתיוקן זה עונה על דרישת החברה.

עוד יצוין כי עד ליום 9 במאי 2024 המשרד התחייב להוציא למפעלי המיון של החברות המאוחדות התחייבויות לתמיכות בגין שנת 2024 ואילך, בהתאם לבקשות אשר הוגשו מכוח הקול הקורא על ידי מפעלי המיון. עוד הוסכם כי חברה מאוחדת, בתיאום עם המשרד ובהתאם למנגנון שנקבע בהסכמות, תעביר את הפעלת אתר הטיפול לצד ג' אשר ישמש כקבלן תפעול מטעמה כך שהאתר יפעל באופן עצמאי ובלתי תלוי בחברה המאוחדת. עוד הוסכם כי החלק מסכום התמיכות הנוגע לטיפול בפסולת באתר הטיפול (25 ש"ח לטון בתוספת מע"מ) יומחה ממפעלי המיון למפעיל חדש שיבחר לאתר הטיפול למעט התקופה בה הפעילה החברה המאוחדת את אתר הטיפול לגביה ישולם חלק זה למפעלי המיון של הקבוצה בכפוף לבחינת עמידה בתנאי הקול הקורא לשנת 2024. בהקשר זה יצוין כי בחודש מאי 2025 פרסמה החברה המאוחדת הזמנה להציע הצעות להפעלת אתר הטיפול האמור. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, התקיימו סיורי קבלנים, הוחלט על סיור קבלנים נוסף ובהתאם טרם התקבלו הצעות.

ביום 9 במאי 2024, קיבלו החברות המאוחדות הזמנות לשימוע טרם קבלת החלטה בעניין ביטול/שלילת תמיכות, בגין השנים 2022-2023 אשר אמור היה להתקיים ביום 28 במאי 2024 (להלן - הזימונים).

בזימונים נאמר, כי מעבר לעצם החשדות הקשורים לפעילות הנתמכת, בהתאם לפראפרזה המשטרית שהועברה למשרד, יש בחשדות, בין היתר, גם משום חשד לאי עמידה בתנאי הקול הקורא ביחס לסעיפים הנוגעים, בין היתר, להעברה לאתר טיפול והסף הכמותי הנדרש מאתר הטיפול. יצוין כי בזימונים המשרד ציין כי לאור האמור לעיל המשרד שוקל לבטל את זכאות החברות המאוחדות לתמיכה במסגרת הקול הקורא לגבי השנים 2022-2023 ו/או לנקוט צעדים נוספים בקשר לכך.

באור 6: - התחייבויות תלויות (המשך)

בזימונים הדגיש המשרד כי אין בזימונים משום ויתור על הליכים אחרים ו/או נוספים ו/או מיצוי טענות ו/או זכויות, לרבות הגשת תביעות השבה של כספי תמיכות שכבר שולמו לחברות המאוחדות בעבר, שיכול והמשרד ינקוט כנגד החברות המאוחדות. השימוע התקיים ביום 25 בנובמבר, 2024.

יצוין כי החברות המאוחדות פנו למשרד להגנת הסביבה בדרישה כי יעמיד לעיון שורה של מסמכים כחלק מהליך היערכותן לשימוע. ביום 31 ביולי, 2024 המשרד להגנת הסביבה דחה את בקשותיהן של החברות המאוחדות. ביום 26 באוגוסט, 2024 החברות המאוחדות הגישו לבית המשפט המחוזי בירושלים עתירה מינהלית כנגד ההחלטה האמורה של המשרד להגנת הסביבה שלא להעמיד לעיון את החומרים בהם ביקשו לעיין, בטרם השימוע. על פי החלטת בית המשפט מיום 6 באוקטובר, 2024, העתירה נמחקה מהטעם שהיא מוקדמת מדי.

בהתאם להסכמות, ביום 5 במאי 2024 שב אתר הטיפול לפעילות מלאה והחברות המאוחדות קיבלו את חלק התמיכות בגין שנת 2023 והפקידו ערבויות בנקאיות כפי שסוכם. ביום 20 במאי 2024 העביר המשרד את כתבי התחייבויות לתמיכות בגין השנים 2023 ו-2024 ואילך.

ביום 20 באפריל 2025, קיבלו החברות המאוחדות את החלטת ועדת התמיכות של הקרן לשמירת הניקיון (להלן - ועדת התמיכות וההחלטה, בהתאמה) לשלול את הזכאות לתמיכה לחברות המאוחדות לשנים 2022 ו-2023, וכפועל יוצא מכך באשר לתמיכות לשנת 2022 שנתפסו על ידי המשטרה במסגרת החקירה הפלילית המתנהלת כנגד החברה והחברות המאוחדות, אלו יוחזרו לקרן לשמירת הניקיון על ידי יחידת החילוט באפוטרופוס הכללי ובאשר לתמיכות לשנת 2023 על החברות המאוחדות להחזיר לקרן לשמירת הניקיון את אותו חלק מכספי התמיכה לשנת 2023 שהתקבלו על ידי החברות המאוחדות (ושכנגדן הופקדו ערבויות בנקאיות על ידי החברות המאוחדות). כמו כן הוחלט לבטל כל התחייבות שניתנה לחברות הבנות במסגרת קול קורא מס' 9384 בנושא תמיכה בהפעלת מתקני מיון לפסולת עירונית ביחס לשנים 2022 ו-2023 שטרם שולמה.

ועדת התמיכות ציינה בחוות דעת משפטית מטעם המשרד שצורפה להחלטה כי היא מוסמכת לדון בעניינין של החברות המאוחדות על רקע פתיחתה של חקירה פלילית בעניינן, ואף מוסמכת לקבל החלטה על שלילת התמיכה, הקטנה, עיכוב או הפסקה של תמיכה ככל שתמצא כי הגוף אינו עומד בתנאי כתב ההתחייבות, ביצע שימוש לא נאות בכספי התמיכה או אם ניתנה תמיכה עקב דיווח לא נכון וכן אם למשרד התומך ישנו חשש סביר שהגוף פעל שלא כדין. על פי ההחלטה, ביטול התמיכות והדרישה להשבת הכספים נתקבלה לאחר שלפי הראיות המנהליות, וממצאי החקירה הבאים לידי ביטוי בין היתר בפראפרזה המשטרית שהועברה למשרד, החברות המאוחדות לא עמדו בתנאי הקול הקורא ביחס לסעיפים הנוגעים בין היתר להעברה לאתר טיפול והסף הכמותי הנדרש מאתר הטיפול. לשיטת המשרד, מדובר בתשתית עובדתית מספיקה להתקיימות העילות להחלטה על ביטול התמיכות לשנים 2022 ו-2023.

ביום 6 במאי 2025 השיבו החברות המאוחדות את חלק התמיכות בגין שנת 2023 אשר התקבל במהלך שנת 2024 (50 ש"ח לטון בתוספת מע"מ) כך שבפועל הועבר סך של כ-47 מליוני ש"ח (בתוספת מע"מ) וביום 8 במאי 2025 בוטלו הערבויות הבנקאיות שניתנו על ידי החברות המאוחדות.

ביום 4 ביוני, 2025 הגישו החברות המאוחדות עתירה מינהלית לבית המשפט המחוזי כנגד ההחלטה באשר לשלילת התמיכות לחברות המאוחדות לשנים 2022 ו-2023 כאמור. מועד לדיון בבית המשפט נקבע ליום 12 בנובמבר, 2025.

באור 6: - התחייבויות תלויות (המשך)

ביום 14 בספטמבר 2025 הגישו החברות המאוחדות ומדינת ישראל - המשרד להגנת הסביבה הודעה לבית המשפט המחוזי לפיה הן מנהלות מגעים בנוגע למגוון סוגיות, ובכלל זאת ההחלטה שבבסיס העתירה. בהתאם, בית המשפט התבקש לעכב את ההליך המשפטי לפרק הזמן בו מתנהלים המגעים, על מנת לאפשר לצדדים למצותם. החלטת בית המשפט התקבלה באותו היום, ולפיה בהתאם למבוקש ולמוסכם - הדיון הקבוע ליום 12 בנובמבר 2025 בוטל והודעת עדכון ביחס לצורך בהמשך ניהול ההליך תוגש על ידי החברות המאוחדות עד ליום 1 בדצמבר 2025.

4. ביחס לתמיכות עבור שנת 2022 החברה ויועציה המשפטיים סבורים כי יש לחברה טענות הגנה ראויות וכבדות משקל ויש סיכוי שיביאו להתערבות בהחלטה. אולם, נכון למועד אישור הדוחות הכספיים (ואף במהלך שנת 2024), לא ניתן להעריך ברמת הוודאות הנדרשת להכרה בהכנסה את תוצאות ההליך המינהלי הנוגע לתמיכות. לפיכך, כללה החברה בדוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024 (במהלך הרבעון הראשון של שנת 2024) הפרשה (קיטון בהכנסות) בגין התמיכות עבור שנת 2022 בסך של כ-23 מיליוני ש"ח (כ-18 מיליוני ש"ח לאחר השפעת המס).

ביחס לתמיכות עבור שנת 2023 ובהמשך להחלטה כאמור, החברה ויועציה המשפטיים סבורים כי יש לחברה טענות הגנה ראויות וכבדות משקל וביחס לעיקר סכומי התמיכות (רכיב המיון) הסיכויים להתערבות בהחלטה טובים. אולם, נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, לא ניתן להעריך ברמת הוודאות הנדרשת להכרה בהכנסה את תוצאות העתירה המינהלית בנוגע לתמיכות. לפיכך, כללה החברה בדוחותיה הכספיים ליום 30 בספטמבר 2025 (במהלך הרבעון הראשון של שנת 2025) הפרשה (קיטון בהכנסות) בגין התמיכות עבור שנת 2023 בסך של כ-61 מיליוני ש"ח (כ-47 מיליוני ש"ח לאחר השפעת המס).

במהלך חודש מאי 2025, התקבלו מלוא התמיכות בגין שנת 2024. חלק הקבוצה הסתכם לסך של כ-55 מיליוני ש"ח.

החל משנת 2025, החל המשרד להגנת הסביבה לשלם מקדמות רבעוניות על חשבון התמיכות. במהלך החודשים יוני, אוגוסט וספטמבר 2025 התקבלו מקדמות על חשבון התמיכות בגין הרבעון הראשון והשני לשנת 2025 חלק הקבוצה הסתכם לסך של כ-12 מיליוני ש"ח בגין כל רבעון.

2. כאמור בבאור 23א' (13) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, בחודש דצמבר 2023 ניגשה חברה מאוחדת להליך מיון מוקדם להקמה תפעול ותחזוקה של מתקן להשבת אנרגיה מפסולת בנאות חובב, יחד עם שתי מציעות נוספות (חלק החברה 33.33%) (להלן יחד - המציעה). ביום 15 באפריל, 2024 קיבלה המציעה הודעה מאת ועדת המכרזים לפרויקט BOT בתחום הפסולת לפיה, ועדת המכרזים שוקלת לפסול את החברה המאוחדת מהשתתפות בהליך המיון המוקדם בעילה של ניסיון קודם שלילי נוכח החשדות העולים מהפראפרזה שצורפה להודעת ועדת המכרזים ומזמינה את המציעה לשימוע בטרם תקבל את החלטתה הסופית. ביום 20 במאי, 2024 התקיים השימוע האמור במסגרתו החברה המאוחדת ויועציה המשפטיים הציגו את עמדתם וטיעוניהם המשפטיים לפיהם אין מקום לפסול אותה מהשתתפות בהליך.

ביום 9 ביולי, 2024 קיבלה המציעה הודעה מועדת המכרזים לפיה, בהמשך לשימוע שהתקיים ולדיוני הועדה בנושא קיבלה ועדת המכרזים החלטה ביום 26 ביוני, 2024 לפסול את החברה המאוחדת מלהשתתף בהליך המיון המוקדם ובמכרז.

ביום 16 ביולי, 2024 פנתה החברה המאוחדת לוועדת המכרזים במכתב, בו עמדה על הפגמים שנפלו בהחלטה לשיטתה וביקשה כי ההחלטה תבוטל וכי יותר לחברה המאוחדת להשתתף במכרז וכן ביקשה לעיין בחומרים שעל בסיסם התקבלה החלטתה של ועדת המכרזים. ביום 1 באוגוסט, 2024, התקבל מכתב תגובה מועדת המכרזים שבמסגרתו הובהר כי הועדה דוחה את טענותיה של החברה המאוחדת, כולל את בקשתה לעיין במסמכים.

באור 6: - התחייבויות תלויות (המשך)

ביום 12 באוגוסט 2024, הגישה החברה המאוחדת לבית המשפט המחוזי בירושלים עתירה מינהלית בה התבקש בית המשפט להורות על ביטול החלטת ועדת המכרזים מיום 26 ביוני, 2024; לקבוע כי החברה המאוחדת רשאית להמשיך ולהשתתף במכרז במתווה שהוצע על ידי ועדת המכרזים; ולחלופין לבטל את ההחלטה ולהורות לוועדת המכרזים לדון מחדש בנושא, לאחר שיועברו לעיונה של החברה המאוחדת כלל החומרים שעמדו בבסיס ההחלטה לפסול את החברה המאוחדת. ביום 27 בנובמבר 2024 ניתן פסק דין בגדרו נדחתה עתירתה של החברה המאוחדת.

ביום 16 בדצמבר 2024 החברה המאוחדת הגישה לבית המשפט העליון ערעור על פסק הדין.

ביום 20 במרס 2025 התקיים דיון בערעור. במסגרת הדיון בערעור החליטה החברה למחוק את הערעור וזאת בהתבסס על אמירת ב"כ המדינה שלפיה החלטת ועדת המכרזים עניינה במכרז נאות חובב בלבד ועמדת המדינה בכל הליך מנהלי תגובש לגופה בהתאם לנסיבות באותה עת.

ח. כאמור בבאור 23א' (2) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, ביום 31 בדצמבר, 2019 התקבלה במשרדי חברה מאוחדת תביעה ולצידה בקשה לאשרה כתביעה ייצוגית, אשר הוגשה לבית המשפט המחוזי בתל אביב. התביעה הוגשה כנגד החברה המאוחדת (כמפעילת מפעל מיון וייצור RDF מפסולת בפארק המחזור חירייה) וכנגד שני משיבים נוספים, אשר לפי הנטען מפעילים באתר חירייה תחנת מעבר לפסולת ומתקן לטיפול בפסולת עירונית מעורבת.

עניינה של התביעה הוא בטענה למפגעי ריח הנגרמים על ידי המשיבים כתוצאה מהמתקנים והפעילויות המופעלים על ידם באתר חירייה ואי נקיטת האמצעים הנדרשים למניעתם. על פי הנטען, כתוצאה מכך סובלים התושבים בתל אביב (תושבי רובעים 8 ו-9) וכן ביישובים סמוכים לאתר, ובכלל זה בעלים ושוכרים של דירות ובתי עסק, לרבות מי שעובד ועבד באזורים אלו, ממפגעי ריח זבל ואשפה המסבים להם, על פי הנטען, נזקים לא ממוניים (חוסר נוחות, כעס וכדומה) ונזקים ממשיים (פגיעה בשגרת החיים).

המבקשים ציינו בבקשה כי במועד הבקשה קשה להעמיד סכום מסוים אשר יהווה פיצוי לנזקים שנגרמו לפי הנטען להם ולחברי הקבוצה אך לטענתם סכום הנזקים הלא ממוניים שנגרם להם ולחברי הקבוצה נאמד במליוני ש"ח וזאת על בסיס מכפלה של סכומי נזק לא ממוני מוערכים במספרם המוערך של התושבים והמועסקים.

ביום 12 באוקטובר, 2020 הגישה החברה המאוחדת תשובה לבקשת האישור. בכתב התשובה טענה החברה המאוחדת כי דין טענות המבקשים להידחות משאין בפעילות המתקיימת באתר חירייה בכלל ובמתקן ה-RDF בפרט, כדי לגרום למפגעים הסביבתיים הנטענים בבקשת האישור, לתמיכה בטענותיה צירפה החברה חוות דעת של מומחה.

ביום 6 בינואר, 2021 הגישו המבקשים תגובה לתשובת החברה המאוחדת לבקשת האישור, בצירוף חוות דעת משלימה מטעמן. במסגרת התגובה, הרחיבו המבקשים את חזית המחלוקת, תוך שימת דגש על הטענה כי המשיבים הפרו את תנאי רישיונות העסק שלהם. החברה המאוחדת הגישה מענה לתגובת המבקשים ודחתה את טענותיהם הן במישור העובדתי והן במישור המשפטי.

בהתאם להמלצת בית המשפט, הגיעו המבקשים מצד אחד והחברה המאוחדת ואחד המשיבים (איגוד ערים דן תברואה וסילוק אשפה) מצד שני להסכמה על קיום הליך גישור. הליך הגישור הסתיים בחודש ינואר 2023 מבלי שהושגה פשרה והתיק חזר לבית המשפט. ישיבת קדם משפט התקיימה ביום 20 ביוני, 2023 במסגרתה ולאחריה ניתנו החלטות בעניין גילוי מסמכים וקיום דיוני הוכחות.

באור 6: - התחייבויות תלויות (המשך)

ביום 25 ביוני, 2024 התקבלה החלטה לפיה הטיפול בתיק מועבר לכבוד השופט אילן דפדי ובוטלו דיוני ההוכחות שהיו קבועים. ביום 23 בינואר 2025 התקיים דיון קדם משפט בפני השופט אילן דפדי, במסגרתו המליץ לצדדים לחזור לשולחן הגישור. בהתאם להמלצת בית המשפט, ביום 6 במאי 2025 התקיימה ישיבה מקדימה לישיבת גישור בהשתתפות הצדדים ובאי כוחם. ביום 15 ביוני, 2025 עדכנו הצדדים את בית המשפט שהגישור לא צלח ונקבע דיון בבית המשפט ליום 18 בספטמבר, 2025.

ביום 18 בספטמבר 2025 נערך דיון מקדמי בתיק שבו בית המשפט שב והציע לצדדים לשוב להליך הגישור. בעקבות הדיון הודיעו הצדדים כי הם מסכימים לחזור להליך הגישור.

להערכת החברה המאוחדת ובהתבסס, בין היתר, על יועציה המשפטית, בשל שלביו המוקדמים של ההליך, לא ניתן להעריך את סיכויי התביעה ולפיכך לא נכללה הפרשה בדוחות הכספיים בגינה.

ט. כאמור בבאור 23א' (3) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, ביום 13 בספטמבר 2021 התקבלה במשרדי שתי חברות מאוחדות תביעה שהוגשה לבית המשפט המחוזי מרכז - לוד כנגד שתי החברות המאוחדות, נתבע נוסף - צד ג' שאינו קשור לחברות המאוחדות (להלן - הנתבע הנוסף) וכן כנגד הראל חברה לביטוח בע"מ (המבטחת של החברות המאוחדות ושל הנתבע הנוסף), כנגד איגוד ערים לאיכות הסביבה - שומרון וכנגד המשרד להגנת הסביבה ומשרד הביטחון המינהל האזרחי בכתב התביעה נטען, בין היתר, כי פעילות אתרי ההטמנה והקומפוסט שמפעילות החברות המאוחדות בשטחי מושב משואה בבקעת הירדן, יחד עם אתר נוסף לייצור קומפוסט, שמפעיל הנתבע הנוסף, גרמו לכאורה נזקים לחלקות החקלאיות של התובעים, הנמצאות בסמוך לאתרים. במסגרת כתב התביעה מבוקשים צווי עשה המורים על ביצוע הסדרה של האתר ולחלופין צווי מניעה להמשך הפעלת האתרים עד להסדרת הליקויים. כמו כן, מבוקש בתביעה לחייב את הנתבעים בפיצוי כספי שנאמד, על פי תחשיב התובעים, בכ-62 מליוני ש"ח בגין הנזקים שנגרמו לתובעים לטענתם.

במסגרת ההליך הוגשו כנגד החברות המאוחדות הודעות לצדדים שלישיים על ידי איגוד ערים לאיכות הסביבה - שומרון ומדינת ישראל. החברות המאוחדות הגישו כתבי הגנה כנגד התביעות וההודעות לצדדים שלישיים. בנוסף, ובמקביל להגשת כתב ההגנה הוגשה הודעה לצדדים שלישיים כנגד הראל חברה לביטוח כמבטחת הפוליסה הסביבתית.

הצדדים מנהלים הליכים מקדמיים בתיק. כמו כן הגישו החברות המאוחדות שש חוות דעת נגדיות לטענות המופיעות בחוות דעת התובעים שהודפות את טענות התביעה וכן הוגשו חוות דעת דומות הסותרות את הנטען בחוות דעת התובעים לרבות מדינת ישראל. בנוסף הגישו החברות המאוחדות חוות דעת שמאיות שלפיהן בהתאם לראיות שהציגו התובעים לא הוכח נזק ובוודאי כזה שניתן לייחס לפעילותן של הנתבעות.

ביום 20 במרס 2025 התקיים דיון מוקדם. בדיון ניתן לתובעים היתר לפיצול סעדים ביחס לנזקים נטענים שנגרמו או ייגרמו להם במועד שלאחר הגשת התביעה. הובהר כי התביעה הנוכחית מתייחסת אך ורק לנזקים נטענים אשר נגרמו עד למועד הגשתה ובהתאם כי על התובעים לעדכן מהו סכום התביעה העדכני והמופחת. במהלך הדיון נקבעו גם המועדים להגשת ראיות הצדדים. כמו כן לאור המלצת בית המשפט להפנות את התיק להליך של גישור, הצדדים הביעו נכונות לשקול פניה להליכי גישור רק בשלב מאוחר יותר לאחר שיוגשו הראיות. ביום 26 במרס 2025 הודיעו התובעים לבית המשפט כי הם מעמידים את סכום התביעה העדכני על סך של כ-45 מליוני ש"ח. ביום 11 ביולי 2025 הגישו התובעים תצהירים מטעמם ובקשה לזימון עדים. על הנתבעים להגיש את הראיות מטעמם עד ליום 30 בנובמבר 2025.

בשלב זה, ובהסתמך על חוות דעת המומחים מטעם החברות המאוחדות, להערכת החברות המאוחדות ובהתבסס, בין היתר, על יועציהן המשפטית, הסיכוי שהתביעה תידחה עולה על הסיכוי שתתקבל, ולפיכך לא נכללה הפרשה בדוחות הכספיים בגינה.

באור 6: - התחייבויות תלויות (המשך)

י. כאמור בבאור 23א' (4) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, ביום 2 במאי, 2022 הגישו עמותת "אדם טבע ודין" (להלן - העמותה) ואחרים עתירה כנגד מדינת ישראל, החברה, חברות מאוחדות ומשיבים נוספים. העתירה עוסקת בנושא אישור תכנית המסדירה את פעילות אתר פסולת משואה המופעל על ידי חברה מאוחדת.

ביום 20 בספטמבר, 2022 התקיים דיון בבית המשפט המחוזי במסגרתו נמחקה העתירה מן הטעם שלא הייתה אקטואלית. ביום 29 בנובמבר, 2022 הגישו העמותה ואחרים ערעור לבית המשפט העליון כנגד ההחלטה בדבר מחיקת העתירה.

ביום 13 בספטמבר, 2023 הוגשה תשובת החברה לערעור במסגרתה נטען כי יש לדחות את הערעור על הסף ולגופו, בין היתר, מכיוון שהמערערים לא הצביעו על טעמים המצדיקים את התערבות בית המשפט, הנסיבות העובדתיות הפכו את העתירה ואת הערעור ללא אקטואליים, וטענות נוספות בדבר התנהגות המערערים. יתר המשיבים הגישו גם הם את תשובתם לערעור וטענו כי יש לדחותו ו/או למחוקו.

ביום 24 בינואר, 2024 הוגשה הודעת עדכון מטעם המדינה לפיה לאור הדיון הצפוי בתוכנית המאושרת בוועדת המשנה להתנגדויות הערעור אינו אקטואלי עוד ובית המשפט התבקש למחוק את הערעור. החברה הצטרפה לטענה כי יש למחוק את הערעור או לדחותו. המערערים הגישו תגובה לפיה יש להותיר את הערעור על כנו. על פי החלטת בית המשפט, ביום 6 במרס, 2024 הגישו הצדדים הודעות עדכון לבית המשפט לפיהן טרם פורסמו פרוטוקול ו/או מסמך החלטות מהדיון שנערך בוועדת המשנה להתנגדויות.

המערערים שבו ועמדו על הערעור בעוד שהמדינה והחברה חזרו על עמדתן כי יש למחוק את הערעור. ביום 4 באפריל, 2024 התקיים דיון בערעור אשר במסגרתו חזרו בהם המערערים מערעורם והערעור נדחה.

עוד יצוין, כי במסגרת בקשת המדינה להארכת מועד להגשת תשובה לערעור, נודע לחברה המאוחדת באקראי על דיון נוסף המתוכנן להתקיים במועצת התכנון העליונה. ביום 29 במרס, 2023 נערך הדיון במועצת התכנון העליונה ובהתאם להחלטת המועצה התקיים דיון נוסף בתוכנית ביום 7 ביוני, 2023 במסגרתו החליטה מועצת התכנון העליונה מטעמים עלומים וללא כל נימוק ענייני להשיב את התוכנית לדיון בפני ועדת המשנה להתנגדויות. ביום 4 במרס, 2024 התקיים דיון בוועדת המשנה להתנגדויות, וביום 6 במאי, 2024 התפרסמה "החלטת ביניים" במסגרתה הורתה הוועדה כי תתקבל התייחסות קמ"ט איכות הסביבה לטענות המתנגדים ולעמדת המשרד להגנת הסביבה. בתחילת שנת 2025, הוגשה לוועדת המשנה התייחסות קמ"ט איכות הסביבה (שטרם פורסמה). ביום 5 בפברואר, 2025 התקבלה החלטת ועדת המשנה להתנגדויות. במסגרת ההחלטה אישרה הוועדה את דחיית כל ההתנגדויות שהועלו כנגד התכנית. כמו כן הוועדה מצאה לנכון לתת הוראה להגדלת זכויות הבנייה באתר לצורך הגדלת שטח הבינוי האפשרי באתר לצורך הטמעת דרישות עתידיות של המשרד להגנת הסביבה. לאור האמור הורתה הוועדה להפקיד את התכנית מחדש, כאשר פרסום להפקדה החוזרת מותנה באישור קמ"ט אפוסטרופוס.

בהחלטת הוועדה הובהר כי מתן התוקף לתכנית הקיימת בטל. ביום 12 בפברואר 2025 פנתה החברה, באמצעות עורכי דינה, לוועדת המשנה בבקשה דחופה לתיקון טעות ו/או לעיון מחדש בהחלטה, בכל הנוגע לביטול תוקף התכנית.

בקשת החברה נדחתה על ידי הוועדה. לאור האמור, ביום 12 במרס 2025 הגישה החברה, יחד עם אגו"ש משואה, כנגד מועצת התכנון העליונה, כנגד ועדת המשנה וכנגד המועצה האזורית בקעת הירדן, עתירה מינהלית ובקשה דחופה לצו ביניים להקפיא את המצב הקיים ולהשהות את כניסתה לתוקף של ההחלטה בדבר ביטול תוקף התכנית וכן לקיום דיון דחוף בעתירה.

באור 6: - התחייבויות תלויות (המשך)

ביום 27 במרס 2025 הוגשה תגובת המדינה לבקשה לצו הביניים. באותו היום ניתנה החלטת בית המשפט ולפיה מהנאמר בתגובת המדינה עולה שביטול תוקף התכנית אינו משפיע על הפעלת האתר או על האפשרות לקבל רישיון להפעלתו ובנסיבות אלה נראה כי הדיון בצו הביניים ובעתירה התייטר. לאור זאת התבקשו העותרות להבהיר עד ליום 7 באפריל 2025 אם יש טעם בהמשך הדיון בבקשה ובעתירה. ביום 7 באפריל 2025 הבהירו החברה ואגו"ש משואה לבית המשפט כי לאור האמור בהחלטה מיום 27 במרס 2025 הן אינן עומדות על בקשתן לצו ביניים, אך הן עומדות על עתירתן כנגד החלטת מועצת התכנון העליונה בדבר ביטול תוקף התכנית.

ביום 7 באפריל 2025 הוגשה גם הודעה מטעם המועצה האזורית ערבות הירדן, לפיה לטעמה קיים קושי להנפיק רישיון עסק בשטח התכנית בהעדר תכנית בתוקף. כמו כן, המועצה האזורית הבהירה כי בשלב זה אין בכוונתה לפעול להוצאת צו הפסקה מינהלי נגד העסק.

יצוין כי בהתאם להחלטת בית המשפט מיום 14 באפריל 2025, בבקשה שהוגשה על ידי עמותת אדם טבע ודין ואדם נוסף שהם המבקשים בעתירה הנוספת שתפורט (להלן - המבקשים), צורפו המבקשים להליך.

הדיון בעתירה התקיים ביום 24 ליוני 2025. בהחלטה מיום 6 ביולי 2025 קבע בית המשפט כי העתירה התייטרה לנוכח קביעותיו של בית המשפט הנכבד בפסק הדין בעתירה שהוגשה על ידי עמותת אדם טבע ודין (ראה פירוט בהמשך) ולכן דינה להימחק. כלומר ההחלטה בדבר ביטול תוקף התכנית נותרה בתוקפה ואולם בית המשפט הבהיר בסיפא של החלטתו כי אין מניעה מהמשך הפעילות באתר משואה בתקופת הביניים וכי על רשויות הרישוי להנחות עצמן לאור קביעות אלה.

ביום 23 במרס 2025 הגישה עמותת "אדם טבע ודין" ואדם נוסף כנגד מועצת התכנון העליונה באיו"ש, המשרד להגנת הסביבה, המועצה האזורית בקעת הירדן, מושב משואה אגו"ח וכן כנגד החברה וחברות בנות שלה, עתירה מינהלית בעניין החלטת וועדת המשנה. בעתירה התבקש בית המשפט, בין היתר, לבטל את האישור שנתנה וועדת המשנה לתכנית, להתנות את המשך פעילותו של אתר הטיפול בהגשת תכנית מתאר חדשה וכן להתנות את אישורה של כל תכנית חדשה בקיומם של אמצעים מספיקים למניעת המטרדים הסביבתיים הנטענים, ובכלל זה הוספת הוראה מחייבת לתכנית המפורטת שתחייב סגירה וכיסוי של האתר. הדיון בעתירה זו התקיים ביום 8 ביוני 2025. ביום 14 ביוני 2025 התקבל פסק דין בעתירה, אשר קבע כי העתירה מתקבלת בחלקה במובן זה שיש לבצע תיקונים נקודתיים בתכנית. יחד עם זאת, הבהיר בית המשפט בפסק דינו כי לא מצא מקום להידרש לבקשת העותרים להורות על עריכת תכנית חדשה או על ביטול התכנית. כמו כן, הובהר כי בהליך המבוצע באתר משואה גלומה תועלת סביבתית של ממש.

להערכת החברה, בהתבסס על עמדת יועציה המשפטיים, סביר מאוד שהתכנית תאושר פעם נוספת.

יא. כאמור בבאור 23א(14) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, במהלך חודש יולי 2024, פורסם באתר המשרד להגנת הסביבה כי השרה להגנת הסביבה מקדמת הוראת שעה, במסגרת תיקון לחוק שמירת הניקיון, התשמ"ד-1984. לפי ההצעה, טיפול בפסולת יוכרז כשירות חיוני וכן מוצע להעניק למשרד סמכויות נרחבות בהיבטים שונים להסדרת הטיפול בשוק הפסולת, לרבות היבטים תפעוליים, ובין היתר סמכות לקביעת מחירים וכן יצירת מרשם לנותני שירותים בתחום הטיפול בפסולת וחובת רישום במרשם כתנאי למתן שירותי טיפול בפסולת.

לעת הזו טיוטת הוראת השעה נמצאת בשלב מקדמי ביותר והועברה להתייחסות השרים הרלוונטיים וטרם התקבל אישור ועדת שרים לענייני חקיקה. למיטב ידיעת החברה צפויות להיות מוגשות התנגדויות לטיטוט ההצעה. לו תאושר הצעת החוק כלשונה, היא עשויה להשפיע באופן מהותי לרעה על החברה, ואולם לאור השלב המקדמי בו נמצאת הטיטוט, אין ביכולת החברה להעריך האם תאושר הוראת השעה, באיזה מתכונת (לרבות לעניין תחולתה) ומתי, ולפיכך בשלב מקדמי זה אין ביכולתה להעריך את השפעתה על פעילות הקבוצה.

בעניין זה יצוין כי במסגרת החלטת ממשלה מספר 2284 מיום 31 באוקטובר 2024, הוחלט בין היתר להסמיך את שרי האוצר והגנת הסביבה להפיץ תזכיר חוק להסדרת משק הפסולת, לאחר בחינה של המלצות הצוות הבין-משרדי שיוקם במטרה לגבש עקרונות מנחים לחוק המסגרת ומסגרת ארגונית לאסדרת משק הפסולת, לרבות רשות שתפעל בהתאם למדיניות הממשלה ולמדיניות המשרד להגנת הסביבה. הבחינה תכלול התייחסות להיבטי פיקוח, רישוי, תעריפים ומכרזים וכלים לצמצום פשיעה והון שחור, היבטי מדיניות והיבטים אחרים. בשלב מקדמי זה לא ניתן להעריך את השפעת החוק המוצע על פעילותה של הקבוצה.

יב. כאמור בבאור 23א' (15) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, ביום 25 בנובמבר, 2024 הגישו מרכז השלטון המקומי, עיריית ירושלים ועיריית תל אביב עתירה לבג"ץ כנגד רמ"י, המשרד להגנת הסביבה ומטמנות בישראל. העתירה הוגשה נגד יישום שיטת התשלום לפי תמלוגים בגין הקצאת קרקע למטמנה, עד אשר יקבע מנגנון שיבטיח כי כל תוספת עלות הנובעת מהחלטת רמ"י לעבור לגביית תמלוגים לא תגולגל על ידי מפעילי המטמנות אל הרשויות המקומיות. בעתירה התבקשו שלל סעדים כגון קביעת מחיר מירבי על ידי רמ"י להטמנת פסולת, קביעת מחיר מפוקח להטמנת פסולת על ידי המשרד להגנת הסביבה, התחייבות לפיצוי הרשויות המקומיות בגין הנזק שנגרם להן וכו'. תגובות מקדמיות של המטמנות הוגשו במהלך חודש פברואר 2025. דיון בעתירה התקיים ביום 17 במרס, 2025. ביום 29 ביוני, 2025 ניתן פסק דין הדוחה את העתירה. ליישום שיטת התשלום לפי תמלוגים אין השפעה מהותית על תוצאות הקבוצה.

יג. כאמור בבאור 23א' (16) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, ביום 30 בדצמבר 2024 הגיע לידי חברה מאוחדת כתב אישום שהוגש לבית המשפט לעניינים מקומיים במעלה אדומים, כנגד החברה המאוחדת ונושא משרה בה, בגין הפעלת אתר הטיפול במשואה ללא רישיון עסק כדין. על פי הנטען בכתב האישום, הוגשה בקשה חסרה לחידוש רישיון העסק. על פי הנטען, לאתר הטיפול חסרים מסמכים ואישורים מהרשויות הרלוונטיות הקבועות בחוק, בהתאם לפריט הרישוי המתאים לעסק והוועדה לתכנון ובניה דחתה את אישורה מאחר ולא נמצא היתר בניה וכן כי מהמשרד להגנת הסביבה לא התקבל אישור. ביום 8 בינואר 2025, העביר המשרד להגנת הסביבה את אישורו לחידוש רישיון העסק וכן התקבל אישור כבאות. לעניין היתר הבניה החברה המאוחדת סבורה, בהתאם לייעוץ משפטי שקיבלה, כי קיים היתר בניה החל על האתר וההרחבות בו. לאור האמור, ביום 9 בינואר 2025 פנתה החברה המאוחדת למחלקת רישוי עסקים במועצה האזורית בקעת הירדן בבקשה לחדש את רישיון העסק על בסיס האישור שניתן על ידי המשרד להגנת הסביבה או לכל הפחות לקבל רישיון עסק זמני עד להסדרה מלאה של העניין.

כמפורט לעיל במסגרת החלטת וועדת המשנה להתנגדויות של מועצת התכנון העליונה באיו"ש מיום 5 בפברואר 2025, הוחלט, בין היתר, על ביטול תוקף התכנית המתאר הקיימת באתר משואה. ביטול תוקף התכנית מציב משוכה נוספת בחידוש רישיון העסק.

כמפורט בבאור 6' לעיל, לעמדת החברה המאוחדת, בהתבסס על עמדת יועציה המשפטיים, לאור האישורים שהתקבלו (אישור כבאות ואישור המשרד להגנת הסביבה) וכן לאור שני פסקי הדין שניתנו, הן בעתירת אדם טבע ודין והן בעתירת החברה המאוחדת, ובפרט לאור קביעת בית המשפט בעתירת החברה המאוחדת כי נראה שאין מניעה מהמשך הפעילות באתר משואה בתקופת הביניים וכי על רשויות הרישוי להנחות עצמן לאור קביעות אלה. ביום 17 לולי 2025 פנתה החברה המאוחדת פעם נוספת למועצה האזורית בבקשה לחידוש רישיון העסק או למצער באופן זמני. ביום 4 בספטמבר 2025 נדחתה בקשת החברה המאוחדת לחידוש רישיון העסק. ביום 30 בספטמבר 2025 הגישה החברה המאוחדת השגה על החלטה זו. טרם התקבלה החלטה בהשגה.

החברה המאוחדת סבורה, בהסתמך על עמדת יועציה המשפטיים, כי סביר מאוד שהתכנית תאושר פעם נוספת וכי קיימים סיכויים גבוהים להסדרת משוכה זו וקבלת רישיון העסק המבוקש.

בשלב זה, החליטה החברה המאוחדת להמשיך את פעילות אתר הטיפול עד למיצוי ההליכים.

באור 6: - התחייבויות תלויות (המשך)

יד. בהמשך לאמור בבאור 23ב' (11)ב' לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים בדבר פיקוח על מחירי הטיפול בפסולת מסוכנת המפוקחים על ידי המדינה, ביום 12 במאי 2025 פורסמה להערות הציבור טיוטת צו פיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (החלת החוק, קביעת רמת פיקוח, מחירים מרביים ודיווח על רווחיות ומחירים לעניין שירותי טיפול בפסולת מסוכנת), התשפ"ה-2025. צו הפיקוח המוצע, נועד להחליף את צווי הפיקוח הקיימים ולקבוע מנגנון עדכון אוטומטי של המחירים לשירותי טיפול בפסולת מסוכנת הניתנים על ידי החברה לשירותי איכות הסביבה.

להערכת יועציה המשפטית של הקבוצה, קיימות לה טענות טובות וכבדות משקל בין היתר באשר לממצאי בדיקת הבסיס ולמחיר השירותים המירבי שיקבע בצו פיקוח המחירים הסופי. ביום 17 באוגוסט 2025 העבירה החברה המאוחדת (אקוסול) את התייחסותה לטייטה. בשלב זה לא ניתן להעריך את הסיכוי לקבלת טענותיה של הקבוצה. להערכת הנהלת הקבוצה, בשלב מקדמי זה, לאמור לעיל לא צפויה השלכה מהותית על פעילות הקבוצה.

באור 7: - מידע נוסף

א. ביום 25 במרס 2025 פרעה חברה מאוחדת (ורידס - תחנות כוח בע"מ) סך של 75 מיליוני ש"ח מיתרת ההלוואה שנטלה לצורך מימון עסקת OPC, ראה באור 19ד' (2) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים (להלן - ההלוואה הקודמת), כך שיתרת ההלוואה הקודמת לאחר הפרעון הסתכמה לסך של כ-400 מיליוני ש"ח. באותו יום נטלה החברה המאוחדת הלוואה חדשה (להלן - ההלוואה החדשה) בסך של כ-400 מיליוני ש"ח מאותו גוף מוסדי ופרעה את יתרת ההלוואה הקודמת. תנאי ההלוואה החדשה זהים לתנאי ההלוואה הקודמת לרבות הביטחונות פרט למועדי פרעון קרן ההלוואה החדשה באופן הבא:

1. בימים 25 בספטמבר 2025 ו-25 במרס 2026, תפרע קרן בסך של 15 מיליוני ש"ח בכל פרעון;
2. בימים 25 בספטמבר 2026, 25 במרס 2027 ו-25 בספטמבר 2027 תפרע קרן בסך של 20 מיליוני ש"ח בכל פרעון;
3. בימים 25 במרס 2028, 25 בספטמבר 2028 ו-25 במרס 2029 תפרע קרן בסך של 30 מיליוני ש"ח בכל פרעון;
4. בימים 25 בספטמבר 2029 ו-25 במרס 2030, תפרע קרן בסך של 35 מיליוני ש"ח בכל פרעון;
5. ביום 25 בספטמבר 2030, תפרע קרן בסך של 150 מיליוני ש"ח.

ביום 16 ביולי 2025 ביצעה החברה המאוחדת פרעון מוקדם בסך של כ-38.5 מיליוני ש"ח של קרן ההלוואה שהייתה אמורה להיפרע בימים 25 בספטמבר 2025 ו-25 במרס 2026 (לרבות ריבית שנצברה בסך של כ-8.5 מיליוני ש"ח) כך שהפרעון הבא של הקרן והריבית קבוע ליום 25 בספטמבר 2026. לאחר הפרעון המוקדם, יתרת ההלוואה מסתכמת לסך של 370 מיליוני ש"ח.

ב. ביום 22 באפריל 2025, התקשרה חברה מאוחדת (אינפיניה בע"מ) עם תאגיד בנקאי בהסכם לקבלת הלוואה בהיקף של כ-59 מיליוני אירו (חלף הלוואה שקלית בסך של כ-250 מיליוני ש"ח). ההלוואה אינה צמודה והיא נושאת ריבית משתנה בשיעור שנתי של יורבור בתוספת מרווח של 3.35% (כ-5.5%). ההלוואה תפרע במשך תקופה של כ-5 שנים, בעשרה תשלומי קרן חציוניים שווים ורצופים (הפרעון הראשון התבצע בחודש אוקטובר 2025).

באור 7: - מידע נוסף (המשך)

ג. ביום 11 במאי 2025 פרעה אינפניה בע"מ לחברה את מלוא יתרת הלוואת הבעלים בסך של כ- 81 מיליוני ש"ח. ביום 20 במאי 2025, ביצעה החברה פרעון מוקדם וולנטרי בסך של כ-73 מיליוני ש"ח (לרבות ריבית שנצברה) כך שיתרת הלוואות שנטלה החברה מהתאגידים הבנקאיים וגוף מוסדי לרכישת אינפניה הסתכמה לאחר הפרעון המוקדם האמור לסך של כ-706 מיליוני ש"ח. ראה גם סעיף ד' להלן.

ד. ביום 28 ביולי 2025 התקשרה החברה עם תאגיד בנקאי בהסכם לפיו העמיד התאגיד הבנקאי ביום 4 באוגוסט 2025 לחברה הלוואה בסך של 150 מיליוני ש"ח. ההלוואה אינה צמודה והיא נושאת ריבית שנתית בשיעור פריים בתוספת מרווח של 0.36%. קרן ההלוואה נפרעת באופן הבא:

1. ביום 31 באוגוסט 2026, תפרע קרן בסך של 30 מיליוני ש"ח.
2. ביום 28 בפברואר 2027, תפרע קרן בסך של 15 מיליוני ש"ח.
3. ביום 31 באוגוסט 2027, תפרע קרן בסך של 15 מיליוני ש"ח.
4. ביום 31 בינואר 2028, תפרע קרן בסך של 90 מיליוני ש"ח.

ה. בהמשך לאמור בסעיף ד' לעיל, ביום 4 באוגוסט 2025, ביצעה החברה פרעון מוקדם וולנטרי נוסף בסך של כ-175 מיליוני ש"ח (לרבות ריבית שנצברה) ובכך סולקה מלוא יתרת הלוואה שהועמדה על ידי גוף מוסדי לצורך מימון רכישת 30% נוספים ממניות אינפניה והוסר השעבוד שהועמד לטובת הגוף המוסדי כפי שתואר בבאור 23ד' (6) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.

ו. ביום 31 באוגוסט 2025, ביצעה החברה פרעון מוקדם וולנטרי נוסף בסך של כ-68 מיליוני ש"ח (לרבות ריבית שנצברה) כך שיתרת הלוואות שנטלה החברה מהתאגידים הבנקאיים לרכישת אינפניה מסתכמת לאחר הפרעון המוקדם האמור לסך של כ-616 מיליוני ש"ח ופרעון קרן הלוואות הקרוב ביותר הינו בחודש אוגוסט 2026 (30 מיליוני ש"ח בתוספת ריבית צבורה).

ז. בהמשך לאמור בבאור 23ב' (1) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים בדבר הליך מיון מוקדם לצורך שדרוג, הרחבת והפעלת מתקן ההתפלה באשקלון לתקופה של 25 שנים נוספות, ביום 9 באפריל 2025 התקבלה הודעה מוועדת המכרזים הבין משרדית להתפלת מי ים לפיה הקונסורציום של הקבוצה יחד עם אחרים עומד בדרישות הסף בשלב המיון המוקדם והוכרז כ"משתתף כשיר".

הוועדה הודיעה, בין השאר, כי בכוונתה לקיים "שלב ביניים" בטרם פרסום מסמכי המכרז והגשת ההצעות למכרז על ידי המשתתפים שהוכרזו על ידה ככשירים בשלב המיון המוקדם, במהלכו יידרשו המשתתפים הכשירים להציג מומחה התפלה, מומחה הפעלה ותחזוקה, קבלן הפעלה ותחזוקה וכן את הדירקטורים ונושאי המשרה של הגופים הנ"ל או של המשתתפים הכשירים, על פי שיקול דעתה של הוועדה.

כמו כן צוין בהודעת הוועדה כי בכוונת הוועדה לשוב ולבחון בשלב הביניים ובשלב המכרז בנושא הליכים פליליים בהתבסס על כל מידע שיעמוד לרשות הוועדה באותו שלב כשהוועדה שומרת על זכותה לבקש כל מידע נוסף בקשר להליכים פליליים בכפוף לדין והרגולציה החלה.

ביום 1 ביולי 2025, התקבלה הודעה מטעם ועדת המכרזים לפיה על המשתתפים הכשירים להציג עמידה בהוראות המיון המוקדם בקשר למומחה ההפעלה ומומחה ההתפלה עד ליום 2 בספטמבר 2025. הקונסורציום בו שותפה הקבוצה הציג את המומחים מטעמו כאמור. כמו כן ערכה הוועדה תיקונים בסעיף ההליכים הפליליים וחזרה על הקביעה כי היא שומרת על זכותה להפעיל את הסמכויות המוקנות לה על פי דין, לרבות פסילת המשתתף מהליך המיון המוקדם כולל שלב הביניים.

באור 7: - מידע נוסף (המשך)

ביום 30 בספטמבר, 2025 פורסם המכרז. בשלב זה מועד הגשת ההצעות למכרז נקבע ליום 30 במרס 2026.

נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, "שלב הביניים" כאמור לעיל טרם הושלם.

ח. בהמשך לאמור בבאור 12ג' (1) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים בקשר עם נכס נדל"ן בנהריה, בחודש יולי 2025, נחתמה תוספת חמישית להסכם שכירות, המסדירה את תקופות השכירות וסכום השכירות החודשית. לאור האמור לעיל, אמדה הקבוצה באמצעות מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי את שווי הנכס. בהתאם להערכת השווי שהתקבלה שוויו ההוגן של הנכס ליום 30 ביוני 2025 נאמד בכ-68 מליוני ש"ח. בהתאם לזאת כללה הקבוצה בדוחות הכספיים לרבעון השני של שנת 2025, שערך בסך של כ-8 מליוני ש"ח בדוח על הרווח הכולל.

ט. כאמור בבאורים 12ג' (3) ו-123ב' (13) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, לקבוצה נכס נדל"ן להשקעה הממוקם באזור התעשייה בחדרה וכן הקבוצה חתמה בחודש אפריל 2017 עם OPC ישראל על הסכם אופציה לגבי נכס הנדל"ן הנ"ל, בנוגע להשכרת שטח ברוטו של כ-68 דונם בתמורה הקבועה בהסכם כאשר בחודש דצמבר 2022, חתמה הקבוצה עם OPC ישראל על הארכת האופציה עד לתום שנת 2027. במעמד הסכם האופציה כאמור, הסכימו הקבוצה ו-OPC ישראל על נוסח הסכם שכירות שייחתם בכפוף למימוש האופציה.

הסכם השכירות על הקרקע הינו לצורך הקמה והפעלה של תחנת כח על ידי OPC ישראל. תקופת השכירות על פי הסכם זה הינה לתקופה של 24 שנים ו-11 חודשים אשר תחל להימנות במועד מסירת החזקה במושכר ל-OPC ישראל. התמורה השנתית שנקבעה בהסכם זה הינה בסך של כ-20 מליוני ש"ח אשר יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן. ככל ויחול היטל השבחה, התשלום יהיה באחריות OPC ישראל.

בחודש אוגוסט 2025, אישרה הממשלה את תוכנית תת"ל 20ב' להקמת תחנת כוח מונעת גז טבעי בהספק מוערך של כ-800 מגוואט, על הקרקע הנ"ל.

לאור האמור לעיל, להערכת הקבוצה, קיימת וודאות גבוהה למימוש הסכם שכר הדירה המתואר לעיל ובהתאם לכך, אמדה הקבוצה באמצעות מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי את שווי נכס המקרקעין. אומדן השווי נערך בהתייחס לגישת היוון ההכנסות, תוך היוון דמי שכירות לקרקע על פי הסכם השכירות (כולל תקבולי אופציה) בשיעור היוון של 5.25% תוך הפחתת מרכיב אי וודאות ובהתחשב בדחייה עד למימושו כאשר בתום תקופת ההסכם הובא בחשבון שווי קרקע בשימוש לתעשייה.

בהתאם להערכת השווי, שוויו ההוגן של נכס הנדל"ן הנ"ל ליום 30 בספטמבר, 2025 נאמד בכ-279 מליוני ש"ח. כתוצאה מכך, כללה הקבוצה בדוחות הכספיים לרבעון השלישי של שנת 2025, הכנסות משערוך נדל"ן להשקעה בסך של כ-170 מליוני ש"ח, נטו ממס בדוח על הרווח הכולל.

יצוין ששינוי בשיעור ההיוון של 0.25%, יביא לשינוי בשווי נכס הנדל"ן בסך של כ-10 מליוני ש"ח.

באור 7: - מידע נוסף (המשך)

י. בהמשך לאמור בבאור 19' לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים בדבר ההלוואה הנחותה שהתקבלה מהחברה האם, נכון ליום 30 בספטמבר 2025 עידכנה החברה את הערך בספרים של יתרת ההלוואה לסך של כ-146,151 אלפי ש"ח והחברה הכירה בהטבה נוספת (זקיפה לקרן הון מעסקאות עם בעלי שליטה) בסך של כ-16,811 אלפי ש"ח. החברה מעריכה כי בשלב זה אין צפי בעתיד הנראה לעין להנפקת הון לציבור (אירוע שבהתרחשותו נדרשת החברה לפרוע את ההלוואה לחברה האם בפרעון מוקדם) אשר בהתאם לתוצאות הפעילות של החברה בעבר צפוי היה להתרחש עד סוף שנת 2025, זאת לאור שיפור בתוצאות הפעילות של הקבוצה והמשך צמצום החוב הפיננסי המאוחד נטו. להערכת החברה, בשלב זה, צפוי שהיקף החוב הפיננסי המאוחד נטו של החברה יפחת מסך של 1.2 מיליארד ש"ח עד ליום 31 בדצמבר 2027 ולפיכך, בהתאם לתנאי ההלוואה, במועד פרסום הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2027 (במהלך חודש מרס 2028) תידרש החברה לפרוע בפירעון מוקדם את יתרת ההלוואה במלואה (לרבות ריבית שנצברה). בחישוב ההטבה הנוספת הובא בחשבון שיעור הריבית האפקטיבי השנתי של כ-8.9% כפי שחושב במועד העמדת ההלוואה.

יא. בהמשך לאמור בבאור 25' לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים בדבר אופציות למניות שהוענקו לעובדים ונושאי משרה בשנת 2021, ביום 21 בספטמבר 2025 אישר דירקטוריון החברה (לאחר אישור ועדת התגמול) את הארכת תקופות הזכאות למימוש של 1,000,000 אופציות עם תוספת מימוש של כ-20 ש"ח למניה לנושאי משרה (מזה למנכ"ל 330,000 אופציות) ושל 875,000 אופציות נוספות עם תוספת מימוש של כ-40 ש"ח למניה לנושאי משרה ועובדים (מזה למנכ"ל 100,000 אופציות) לחודש פברואר לשנת 2028 חלף פברואר 2026 ואוגוסט 2026 (להלן - הארכת תקופות המימוש). בהתאם להערכת שווי, אשר בוצעה על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי, הערך הכלכלי התוספתי (המחושב כהפרש בין השווי ההוגן של האופציות ללא הארכה ובין השווי ההוגן של האופציות כולל תקופת הארכה) הינו כ-5 מיליוני ש"ח (מזה למנכ"ל כ-1.1 מיליוני ש"ח). הערך הכלכלי התוספתי האמור ייקף בדוחות על הרווח הכולל של החברה החל מהרבעון השלישי של שנת 2025 עד הרבעון הראשון של שנת 2026 (עיקר הסכום נזקף במהלך הרבעון השלישי של שנת 2025).

הארכת תקופות הזכאות למימוש האופציות שהוענקו לנושאי המשרה הייתה כפופה לאישור האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה. לאחר תאריך המאזן, ביום 28 באוקטובר 2025, אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה את הארכת תקופת הזכאות למימוש האופציות שהוענקו לנושאי המשרה.

להלן טבלה המציגה את הנתונים אשר שימשו במדידת השווי ההוגן של הארכת תקופות המימוש.

תשואת הדיבידנד בגין המניה (%)	0%
תנודתיות צפויה במחירי המניה (%)	35.85% - 40.09%
שיעור ריבית חסרת סיכון (%)	3.87% - 3.64%
משך החיים החזוי של האופציות למניות (שנים)	2.32 - 2.43
מחיר המניה (ש"ח)	22.45 - 27.79

בהתאם לנתונים לעיל, השווי ההוגן התוספתי לכל אופציה עם תוספת מימוש של כ-20 ש"ח נקבע ל-2.49 ש"ח ולכל אופציה עם תוספת מימוש של כ-40 ש"ח נקבע ל-2.45 ש"ח.

20 בנובמבר, 2025

לכבוד,
הדירקטוריון של ורידיס אינווירונמנט בע"מ
א.ג.נ.,

הנדון: מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף של חברת ורידיס אינווירונמנט בע"מ (להלן -
החברה) מיום 19 ביולי, 2025

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) של הדוחות שלנו המפורטים
להלן על בסיס תשקיף מדף של החברה מיום 19 ביולי, 2024:

דוח סקירה מיום 20 בנובמבר, 2025 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 בספטמבר,
2025 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

בכבוד רב,

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

דוחות כספיים של חברה כלולה (OPC ישראל)
ליום 30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקרים)



או.פי.סי החזקות ישראל בע"מ
תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים
ליום 30 בספטמבר 2025
(בלתי מבוקרים)

תוכן העניינים

עמוד

3	דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים
4	תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים
6	תמצית דוחות רווח והפסד ביניים מאוחדים
7	תמצית דוחות רווח כולל ביניים מאוחדים
8	תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים
10	תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים
11	ביאורים לתמצית דוחות הכספיים ביניים המאוחדים



סומך חייקין

KPMG מגדל המילניום

רחוב הארבעה 17, תא דואר 609

תל אביב 6100601

03 684 8000

דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של או.פי.סי החזקות ישראל בע"מ

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של או.פי.סי החזקות ישראל בע"מ והחברות הבנות שלה, הכולל את תמצית הדוח על המצב הכספי ביניים המאוחד ליום 30 בספטמבר 2025 ואת הדוחות התמציתיים ביניים המאוחדים על רווח והפסד, רווח כולל, שינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34, "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל, "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34.

בנוסף לאמור בפסקה הקודמת, בהתבסס על סקירתנו, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ממלא, מכל הבחינות המהותיות, אחר הוראות גילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

סומך חייקין
רואי חשבון

18 בנובמבר 2025

תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים ליום

31 בדצמבר 2024	30 בספטמבר 2024	30 בספטמבר 2025
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח

נכסים שוטפים

34	55	215
239	297	328
47	70	62

מזומנים ושווי מזומנים
לקוחות
חייבים ויתרות חובה

320	422	605
-----	-----	-----

סה"כ נכסים שוטפים

נכסים שאינם שוטפים

60	53	54
32	30	31
45	46	43
4,166	4,204	4,202
611	609	614
224	224	225

פיקדונות ומזומנים מוגבלים לזמן ארוך
חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
מכשירים פיננסיים נגזרים לזמן ארוך
רכוש קבוע
נכסי זכות שימוש והוצאות נדחות
נכסים בלתי מוחשיים

5,138	5,166	5,169
-------	-------	-------

סה"כ נכסים שאינם שוטפים

5,458	5,588	5,774
-------	-------	-------

סה"כ נכסים

31 בדצמבר 2024	30 בספטמבר 2024	30 בספטמבר 2025	
(מבוקר) מיליוני ש"ח	(בלתי מבוקר) מיליוני ש"ח	(בלתי מבוקר) מיליוני ש"ח	
התחייבויות שוטפות			
82	83	105	הלוואות ואשראי מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים (לרבות חלויות שוטפות)
72	112	-	חלויות שוטפות של חוב מבעלי מניות
165	219	252	ספקים ונותני שירותים
64	71	93	זכאים ויתרות זכות
383	485	450	סה"כ התחייבויות שוטפות
התחייבויות שאינן שוטפות			
2,150	2,169	2,569	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
243	244	8	חוב לזמן ארוך מבעלי מניות
15	15	13	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
469	469	518	התחייבויות מסים נדחים
2,877	2,897	3,108	סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות
3,260	3,382	3,558	סה"כ התחייבויות
הון			
798	798	798	הון מניות
1,135	1,134	1,129	קרנות הון
265	274	289	יתרת עודפים
2,198	2,206	2,216	סה"כ הון
5,458	5,588	5,774	סה"כ התחייבויות והון

שי אברמוביץ'
חשב ראשי¹

גיורא אלמוגי
דירקטור

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 18 בנובמבר 2025

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

¹ עקב היעדרותה הזמנית (יציאה לחל"ד) של סמנכ"ל הכספים של החברה, גב' אנה ברנשטיין שוורצמן, דירקטוריון החברה הסמיך את מר שי אברמוביץ', החשב הראשי של החברה (ונושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בהעדרה של הגב' ברנשטיין שוורצמן), לחתום על הדוחות הכספיים של החברה ליום 30 בספטמבר 2025.

תמצית דוחות רווח והפסד ביניים מאוחדים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר			לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
2024	2024	2025	2024	2025		
(מבוקר) מיליוני ש"ח	(בלתי מבוקר) מיליוני ש"ח	(בלתי מבוקר) מיליוני ש"ח	(בלתי מבוקר) מיליוני ש"ח	(בלתי מבוקר) מיליוני ש"ח		
2,312 (1,649) (235)	761 (507) (65)	714 (442) (59)	1,835 (1,286) (172)	1,789 (1,230) (179)	הכנסות ממכירות עלות המכירות (ללא פחת והפחתות) פחת והפחתות	
428	189	213	377	380	רווח גולמי	
(62) (10) 44 (56)	(15) (2) 18 2	(15) (1) - 35	(48) (7) 44 (50)	(37) (3) - 28	הוצאות הנהלה וכלליות הוצאות פיתוח עסקי פיצוי בגין אובדן הכנסות הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו	
344	192	232	316	368	רווח מפעולות רגילות	
(188) 20 (49)	(53) 9 (49)	(40) 4 -	(147) 17 (49)	(115) 9 -	הוצאות מימון הכנסות מימון הפסד מסילוק של התחייבויות פיננסיות	
(217)	(93)	(36)	(179)	(106)	הוצאות מימון, נטו	
127	99	196	137	262	רווח לפני מסים על ההכנסה	
(51)	(24)	(34)	(52)	(50)	הוצאות מסים על הכנסה	
76	75	162	85	212	רווח לתקופה	
79 (3)	75 -	162 -	88 (3)	212 -	מיוחס ל: בעלי המניות של החברה זכויות שאינן מקנות שליטה	
76	75	162	85	212	רווח לתקופה	

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

תמצית דוחות רווח כולל ביניים מאוחדים

לשנה	לתקופה של שלושה חודשים		לתקופה של תשעה חודשים	
שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	שהסתיימה ביום 30 בספטמבר
2024	2024	2025	2024	2025
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
76	75	162	85	212
רווח לתקופה				
פריטי הפסד כולל אחר שלאחר שהוכרו לראשונה ברווח הכולל הועברו או יועברו לרווח והפסד				
(2)	4	2	6	(3)
החלק האפקטיבי של השינוי בשווי ההוגן בגין גידור תזרימי מזומנים, נטו ממס				
-	(5)	(3)	(8)	(5)
שינוי נטו בשווי ההוגן של מכשירים פיננסיים נגזרים המשמשים לגידור תזרימי המזומנים שהועברו לרווח והפסד, נטו ממס				
(2)	(1)	(1)	(2)	(8)
הפסד כולל אחר לתקופה, נטו ממס				
74	74	161	83	204
סה"כ רווח כולל לתקופה				
מיוחס ל:				
77	74	161	86	204
(3)	-	-	(3)	-
בעלי המניות של החברה זכויות שאינן מקנות שליטה רווח כולל לתקופה				
74	74	161	83	204

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים

מיוחס לבעלי המניות של החברה						
הון מניות	קרנות הון	קרן גידור	יתרת עודפים	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח (בלתי מבוקר)	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
798	1,141	(6)	265	2,198	-	2,198
-	2	-	-	2	-	2
-	-	-	(188)	(188)	-	(188)
-	-	(8)	-	(8)	-	(8)
-	-	-	212	212	-	212
798	1,143	(14)	289	2,216	-	2,216
798	1,136	(4)	186	2,116	14	2,130
-	4	-	-	4	-	4
-	-	-	-	-	(11)	(11)
-	-	(2)	-	(2)	-	(2)
-	-	-	88	88	(3)	85
798	1,140	(6)	274	2,206	-	2,206

לתקופה של תשעה חודשים
שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025

יתרה ליום 1 בינואר 2025

עסקאות עם בעלי השליטה
דיבידנד ששולם לבעלי המניות
הפסד כולל אחר לתקופה, נטו ממס
רווח לתקופה

יתרה ליום 30 בספטמבר 2025

לתקופה של תשעה חודשים
שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024

יתרה ליום 1 בינואר 2024

עסקאות עם בעלי שליטה
איבוד שליטה בחברת בת
הפסד כולל אחר לתקופה, נטו ממס
רווח (הפסד) לתקופה

יתרה ליום 30 בספטמבר 2024

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

מיוחס לבעלי המניות של החברה						
הון מניות	קרנות הון	קרן גידור	יתרת עודפים	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
			(בלתי מבוקר)			
798	1,142	(13)	267	2,194	-	2,194
-	1	-	-	1	-	1
-	-	-	(140)	(140)	-	(140)
-	-	(1)	-	(1)	-	(1)
-	-	-	162	162	-	162
798	1,143	(14)	289	2,216	-	2,216
798	1,138	(5)	199	2,130	11	2,141
-	2	-	-	2	-	2
-	-	-	-	-	(11)	(11)
-	-	(1)	-	(1)	-	(1)
-	-	-	75	75	-	75
798	1,140	(6)	274	2,206	-	2,206
798	1,136	(4)	186	2,116	14	2,130
-	5	-	-	5	-	5
-	-	-	-	-	(11)	(11)
-	-	(2)	-	(2)	-	(2)
-	-	-	79	79	(3)	76
798	1,141	(6)	265	2,198	-	2,198

לתקופה של שלושה חודשים
שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025

יתרה ליום 1 ביולי 2025

עסקאות עם בעלי השליטה
דיבידנד ששולם לבעלי המניות
הפסד כולל אחר לתקופה, נטו ממס
רווח לתקופה

יתרה ליום 30 בספטמבר 2025
לתקופה של שלושה חודשים
שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024

יתרה ליום 1 ביולי 2024

עסקאות עם בעלי השליטה
איבוד שליטה בחברת בת
הפסד כולל אחר לתקופה, נטו ממס
רווח לתקופה

יתרה ליום 30 בספטמבר 2024

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024

יתרה ליום 1 בינואר 2024

עסקאות עם בעלי השליטה
איבוד שליטה בחברת בת
הפסד כולל אחר לתקופה, נטו ממס
רווח לתקופה

יתרה ליום 31 בדצמבר 2024

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
2024	2024	2025	2024	2025	
(מבוקר) מיליוני ש"ח	(בלתי מבוקר) מיליוני ש"ח	(בלתי מבוקר) מיליוני ש"ח	(בלתי מבוקר) מיליוני ש"ח	(בלתי מבוקר) מיליוני ש"ח	
76	75	162	85	212	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
240	66	60	176	182	רווח לתקופה
12	1	4	9	20	פחת והפחתות
217	93	36	179	106	צריכת סולר
51	24	34	52	50	הוצאות מימון, נטו
56	(2)	(35)	50	(28)	הוצאות מסים על הכנסה
652	257	261	551	542	הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו
(29)	(66)	(31)	(118)	(127)	שינויים בלקוחות וחייבים אחרים
8	2	35	106	147	שינויים בספקים, זכאים והתחייבויות אחרות
(21)	(64)	4	(12)	20	לזמן ארוך
631	193	265	539	562	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
					תזרימי מזומנים לפעילות השקעה
9	3	1	8	4	ריבית שהתקבלה
(444)	(267)	(91)	(430)	(216)	רכישת רכוש קבוע, נכסים בלתי מוחשיים
11	12	(5)	15	6	והוצאות נדחות
(424)	(252)	(95)	(407)	(206)	אחרים
					מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
					תזרימי מזומנים לפעילות מימון
-	-	(140)	-	(188)	דיבידנד ששולם לבעלי המניות (ראו ביאור ד'5)
(145)	(39)	(40)	(112)	(109)	ריבית ששולמה
1,652	1,645	200	1,653	499	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
247	180	-	247	-	ומסדות פיננסיים, נטו ⁽¹⁾
(202)	11	-	(193)	(2)	קבלת חוב לזמן ארוך מבעלי מניות
(1,665)	(1,586)	(25)	(1,654)	(68)	שינוי בהלוואות לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
(380)	(295)	(64)	(340)	(309)	פירעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
(5)	-	(1)	(3)	(3)	ואחרים
(498)	(84)	(70)	(402)	(180)	פירעון חוב לזמן ארוך מבעלי המניות
					אחרים
					מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון
(291)	(143)	100	(270)	176	גידול (קטיון) נטו במזומנים ושווי מזומנים
321	198	114	321	34	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
4	-	1	4	5	השפעת תנודות בשער חליפין על יתרות מזומנים
34	55	215	55	215	ושווי מזומנים
					יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

(1) לפרטים נוספים אודות התקשרות החברה בהסכמי מימון עם תאגידים בנקאיים בתקופת הדוח וברבעון השלישי של 2025, ראו ביאור א'5 וביאור 13ב'1 לדוחות השנתיים.

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

ביאור 1 - כללי

הישות המדווחת

או.פי.סי החזקות ישראל בע"מ (להלן - "החברה") הינה חברה פרטית שהתאגדה בישראל ביום 1 במאי 2022. המען הרשום של החברה הוא דרך מנחם בגין 121, תל אביב, ישראל. החברה מוחזקת על ידי או.פי.סי אנרגיה בע"מ בשיעור של 80% (להלן - "החברה האם"), חברה ציבורית הנסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ ועל ידי חברת ורידיס – תחנות כוח בע"מ בשיעור של 20% (להלן - "ורידיס").

למועד הדוח, החברה והחברות המוחזקות שלה (להלן - "הקבוצה") פועלות בייצור והספקת חשמל ואנרגיה בישראל.

ביאור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים

א. הצהרה על עמידה בתקני דיווח כספי חשבונאיים בינלאומיים (IFRS Accounting Standards) (להלן - "IFRS")

תמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים נערכה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי 34, דיווח כספי לתקופות ביניים (להלן - "IAS 34"), ואינה כוללת את כל המידע הנדרש בדוחות כספיים שנתיים מלאים. יש לקרוא אותה ביחד עם הדוחות השנתיים. כמו כן, דוחות אלו נערכו בהתאם להוראות פרק ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

תמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים אושרו לפרסום על ידי דירקטוריון החברה ביום 18 בנובמבר 2025.

ב. מטבע פעילות ומטבע הצגה

המטבע שמייצג את הסביבה הכלכלית העיקרית בה פועלת החברה הינו הש"ח. בהתאם לכך, מהווה הש"ח את מטבע הפעילות של החברה. כמו כן, משמש הש"ח כמטבע הצגה של דוחות כספיים אלו. מטבעות אחרים שאינם הש"ח מהווים מטבע חוץ.

ג. שימוש באומדנים ושיקול דעת

בעריכת הדוחות הכספיים בהתאם ל-IFRS, נדרשת הנהלת החברה להשתמש בשיקול דעת, בהערכות, אומדנים והנחות אשר משפיעים על יישום המדיניות החשבונאית ועל הסכומים המדווחים של נכסים והתחייבויות, הכנסות והוצאות. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מאומדנים אלה.

שיקול הדעת של ההנהלה, בעת יישום המדיניות החשבונאית של הקבוצה וההנחות העיקריות ששימשו בהערכות הכרוכות באי וודאות, הינם עקביים עם אלו ששימשו בדוחות השנתיים.

ד. עונתיות

הכנסות חברות הקבוצה ממכירת אנרגיה מתבססות בעיקר על תעריף עומס וזמן שימוש (להלן - "התעו"ז"), אשר מפורסם על ידי רשות החשמל, בהנחה מסוימת הניתנת ביחס לרכיב הייצור. חודשי השנה מתפלגים לשלוש עונות: קיץ (יוני עד ספטמבר), חורף (דצמבר, ינואר ופברואר) ומעבר (מרץ עד מאי ואוקטובר עד נובמבר), כאשר לכל עונה נקבע תעריף שונה לכל מקבץ שעות ביקוש.

ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית

המדיניות החשבונאית של הקבוצה בתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים אלה, הינה המדיניות החשבונאית שיושמה בדוחות השנתיים.

ביאורים לתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקרים)

ביאור 4 - הכנסות ממכירות

הרכב של הכנסות ממכירות:

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	במיליוני ש"ח
2025	2024	2025	2024	2024	
(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		(מבוקר)	
986	1,121	427	516	1,368	הכנסות ממכירות אנרגיה ללקוחות פרטיים
158	146	54	50	165	הכנסות ממכירות אנרגיה למנהל המערכת ולמספקים אחרים
110	127	40	39	83	הכנסות בגין שירותי זמינות
					הכנסות ממכירת אנרגיה למנהל המערכת
56	42	7	17	171	בתעריף קוגנרציה
44	44	13	14	57	הכנסות ממכירות קיטור
2	23	2	-	23	הכנסות אחרות
1,356	1,503	543	636	1,867	סה"כ הכנסות ממכירת אנרגיה ואחרות (ללא שירותי תשתיות)
433	332	171	125	445	הכנסות מלקוחות פרטיים בגין שירותי תשתיות
1,789	1,835	714	761	2,312	סה"כ הכנסות

ביאור 5 - אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים, אגרות חוב, ערבויות והון**א. אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה****1. הסכמי מימון בנקאי של החברה**

בתקופת הדוח, התקשרה החברה (להלן – "הלווה") בהסכם מימון עם בנק דיסקונט לישראל בע"מ להעמדת הלוואה בהיקף מצטבר כולל של 300 מיליון ש"ח. ההלוואה הועמדה בשני חלקים שווים, סך של 150 מיליון ש"ח בחודש פברואר 2025 וסכום נוסף בסך של 150 מיליון ש"ח בחודש יוני 2025, לפרטים אודות פירעון הלוואות מבעלי המניות וחלוקת דיבידנד ראו סעיף (1) להלן וביאור 15'ד' להלן, בהתאמה.

בנוסף, בחודש יולי 2025, התקשרה הלווה בהסכם מימון עם בנק הפועלים בע"מ להעמדת הלוואה בהיקף מצטבר כולל של 400 מיליון ש"ח. ההלוואה תועמד בשני חלקים שווים, סך של 200 מיליון ש"ח שהועמדו בחודש יולי 2025 וסך של 200 מיליון ש"ח נוספים צפויים להימשך עד תום שנת 2025. הלווה פרעה בפירעון סופי ומוחלט את הלוואות הבעלים שהועמדה לרותם כמפורט בביאור 19'ג' (2) לדוחות השנתיים, מחזרה חוב לזמן ארוך וחילקה דיבידנד כאמור בביאור 15'ד' להלן.

ההלוואות לעיל התקבלו בתנאים דומים ליתר הסכמי המימון התאגידי של הלווה כמפורט בביאור 13'ב' לדוחות השנתיים, כולל בין היתר תנאי פירעון קרן, בטוחות ושעבודים שהועמדו, מגבלות והתחייבויות, תנאים לחלוקה ועמידה באמות מידה פיננסיות. תנאי הריבית עודכנו לשיעור שבין 0.25% ל-0.4% מעל ריבית הפריים.

להלן הסכומים של ה-EBITDA המתואם של החברה, הלוואות בעלים נחותות ועסקאות הגנה של החלף קרן ו/או ריבית בערך הנקוב (כהגדרתן באמות המידה 13'ב' לדוחות השנתיים):

במיליוני ש"ח	לתקופה של תשעה חודשים		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024
	2025	2024	2024
	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(מבוקר)
EBITDA מתואם	522	541	639
יתרת הלוואות בעלים נחותות (לרבות ריבית לשלם) (1)	-	245	248
יתרת עסקאות הגנה של החלף קרן ו/או ריבית בערך הנקוב (2)	42	40	39

(1) בהמשך לאמור בביאור 19'ג' בדוחות השנתיים בדבר הלוואות מהחברה האם ומורידים, במהלך תקופת הדוח פרעה החברה הלוואות לחברה האם ולורידים בסך של 244 מיליון ש"ח (לרבות ריבית בסך של כ-7 מיליון ש"ח) על פי חלקם במניותיה.

(2) לפרטים נוספים בדבר חוזי החלפת מדד של החברה, ראו ביאור 17 לדוחות הכספיים השנתיים.

2. מסגרות אשראי לזמן קצר:

למועד הדוח, לחברה מסגרות אשראי מחייבות לזמן קצר מתאגידים בנקאיים בישראל בתוקף למועדים שונים שעיקרם במהלך החציון השני של שנת 2026, בהיקף של 300 מיליון ש"ח אשר ניצולן למועד הדוח עומד על 2 מיליון ש"ח. לפרטים אודות תנאי המסגרות, ראו ביאור 13'ב' לדוחות השנתיים.

בנוסף, למועד הדוח, נוצלו מסגרות אשראי לא מחייבות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסים לצורך מכתבי אשראי וערבויות בנקאיות בהיקף של כ-363 מיליון ש"ח. ניצול המסגרות הלא מחייבות מותנה בשיקול דעת של כל גורם מממן באופן פרטני בכל מועד בקשת ניצול, ועל כן אין כל וודאות באשר ליכולת לנצלן בכל עת.

ב. שינויים בערבויות מהותיות של הקבוצה:

בהמשך לאמור בביאור 13'ג' לדוחות השנתיים, להלן פירוט השינויים העיקריים שחלו בתקופת הדוח בהיקף הערבויות הבנקאיות שהעמידו חברות הקבוצה לצדדים שלישיים:

ליום 30 בספטמבר 2025	מיליוני ש"ח	ליום 31 בדצמבר 2024	מיליוני ש"ח
בגין פרויקטים בהפעלה (רותם, חדרה, צומת וגת) (1)	164	249	
בגין פרויקטים בהקמה ובפיתוח (שורק 2 וחצרות הצרכנים)	73	74	
בגין הגשת הצעה במכרז שורק (2)	50	100	
בגין פעילות הספקה וירטואלית (3)	88	21	
סה"כ	375	444	

(1) הירידה נובעת בעיקר משחרור ערבות בנקאית שהעמידה החברה בשם צומת לטובת רמ"י בסך של 67 מיליון ש"ח (לפרטים נוספים, ראו ביאור 10'ב' לדוחות השנתיים).

(2) הירידה נובעת מהפחתת ערבות בנקאית שהעמידה החברה בקשר עם מכרז שורק כמתואר בביאור 13'ג' לדוחות השנתיים.

(3) העלייה נובעת מהגדלת הערבות הבנקאית שהועמדה לטובת מנהל המערכת בגין פעילות הספקה וירטואלית על רקע עונתיות.

בנוסף, החברה וחברות הקבוצה מעמידות מעת לעת ערבויות תאגידיות להבטחת התחייבויות של חברות הקבוצה בקשר עם פעילותן.

ביאור 5 - אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים, אגרות חוב, ערבויות והון (המשך)**ג. אמות מידה פיננסיות:**

בהמשך לאמור בביאור 13 לדוחות השנתיים, להלן אמות המידה הפיננסיות, כהגדרתן בביאור האמור, החלות על חברות הקבוצה בהתייחס להסכמי המימון שלהן עם תאגידים בנקאיים (לרבות הלוואות לזמן ארוך ומסגרות אשראי מחייבות לזמן קצר), וכן הסכומים ו/או היחסים בפועל ליום 30 בספטמבר 2025:

אמות מידה פיננסיות	יחס להפרה	ערך בפועל
אמות מידה החלות על או.פי.סי ישראל בקשר עם הסכמי המימון התאגידיים¹		
הון עצמי של החברה	לא יפחת מ-1,100 מיליון ש"ח	כ-2,216 מיליון ש"ח
יחס ההון העצמי למאזן של החברה	לא יפחת מ-20%	38%
היחס בין החוב נטו ל-EBITDA של החברה	לא יעלה על 8	3.8
אמות מידה החלות על חזרה בקשר עם הסכם מימון חזרה		
DSCR חזוי מינימלי	1.10	1.13
DSCR חזוי ממוצע	1.10	1.67
LLCR	1.10	1.57

ליום 30 בספטמבר 2025, עומדות חברות הקבוצה באמות המידה הפיננסיות האמורות.

ד. דיבידנד:

בימים 10 ביוני 2025 ו-1 ביולי 2025, אישר דירקטוריון החברה חלוקות דיבידנד לבעלי המניות בסך של 48 מיליון ש"ח ו-140 מיליון ש"ח, בהתאמה, וזאת על בסיס הדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 2025. תשלומי הדיבידנד בוצעו במהלך חודשים יוני ויולי 2025.

ביאור 6 - התקשרויות (לרבות עם צדדים קשורים ובעלי עניין) תביעות והתחייבויות אחרות**א. התקשרויות (לרבות עם צדדים קשורים ובעלי עניין)**

ביום 18 במאי 2025, התקשרה רותם, לאחר אישור דירקטוריון החברה האם, בהסכם לרכישת אנרגיה והספק מחברת מפעלי ים המלח בע"מ (להלן – "מפעלי ים המלח") אשר למיטב ידיעת החברה הינה בשליטתה המלאה של חברת אי.סי.אל גרופ בע"מ. ההסכם הינו לתקופה שעד ליום 31 במרץ 2030, עם אפשרות הצדדים לסיום מוקדם בהודעה מוקדמת של 12 חודשים. במסגרת ההסכם, התחייבה מפעלי ים המלח להעמיד לרשותם כמויות של אנרגיה והספק עד לכמות מקסימאלית של 40 מגה וואט שעה בהנחה שנקבעה מתעריף העומס זמן (תעו"ז), ומנגד התחייבה רותם לצריכת כמות שנתית מסוימת (TOP), בחלוקה לפי עונות ומקבצי שעות הביקוש כפי שסוכמו בין הצדדים (להלן – "כמות שנתית מינימלית").

בנוסף, ההסכם כולל הוראות מקובלות בהסכמים לרכישת אנרגיה והספק, בין היתר, רכישת חשמל מעבר לכמות השנתית המינימלית בחלק ממקבצי שעות הביקוש ומעבר לכמות המקסימאלית ביחס לכל השעות, הסדרים ביחס לכמויות חשמל שנרכשו מתחת לכמות השנתית המינימלית, התחייבויות של מפעלי ים המלח לעמידה בשיעורי זמינות מינימלית, עילות ביטול מקובלות בהסכמים מסוג זה לצד עילות ביטול אשר יקימו לרשותם זכות לפיצוי בהתאם לתנאים שנקבעו בהסכם.

ועדת הביקורת של החברה האם קבעה כי ההתקשרות האמורה אינה מהווה עסקה חריגה, כמשמעות מונח זה בחוק החברות, התשנ"ט - 1999, וזאת כי התקשרויות מסוג זה הינן במהלך העסקים הרגיל של החברה, בתנאי שוק מקובלים ולא עשויה להיות לה השפעה מהותית על רווחיותה של החברה, נכסיה והתחייבויותיה.

ב. תביעות והתחייבויות אחרות

בהמשך לאמור בביאור 10ב' לדוחות השנתיים, בדבר קבלת שומות מס רכישה ביום 23 ביולי 2024 בסך של כ-29 מיליון ש"ח והגשת השגה על שומות מס הרכישה, בקשר עם הקרקעות בפרויקט רמת בקע שנכללו במכרזים מחודש מאי 2023, בתקופת הדוח התקבלה החלטת רשות המסים אשר דחתה את ההשגה. בעקבות זאת, או.פי.סי תחנות כוח הגישה ערעור על ההחלטה לבית המשפט.

או.פי.סי תחנות כוח חולקת על עמדת רשות המסים ודרישותיה הכספיות, בין היתר, לאור עמדת או.פי.סי תחנות כוח כי ההסדר במכרז רמ"י אינו עולה לכדי "זכות במקרקעין". למועד הדוח, להערכת החברה, בהתבסס על חוות דעת יועציה המשפטיים, כיוון שהסיכוי לקבלת עמדתה גבוה מהסיכוי לדחייתה, לא בוצעה הפרשה בדוחות הכספיים.

¹ בנוסף, לחברה מסגרות אשראי בנקאיות לטווח קצר הכוללות אמות מידה פיננסיות הזהות לאמות המידה המפורטות לעיל.

ביאור 7 - מכשירים פיננסיים

א. מכשירים פיננסיים שנמדדים בשווי הוגן לצרכי גילוי בלבד

הערך בספרים של נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות מסוימים לרבות מזומנים ושווי מזומנים, מזומנים מוגבלים, לקוחות, חייבים אחרים, ספקים וזכאים אחרים של הקבוצה, הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים והלוואות מבעלי המניות של החברה תואם או קרוב לשווי ההוגן שלהם. לפרטים בדבר מדיניות ניהול הסיכונים של הקבוצה לרבות התקשרות במכשירים פיננסיים נגזרים וכן בדבר אופן קביעת השווי ההוגן, ראו ביאור 17 לדוחות השנתיים.

ב. היררכית שווי הוגן של מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן

לימים 30 בספטמבר 2025 ו-2024 ו-31 בדצמבר 2024, לקבוצה חוזים להחלפת מדד (רמה 2) בסך של כ-43 מיליון ש"ח, כ-45 מיליון ש"ח וכ-43 מיליון ש"ח, בהתאמה, אשר משמשים לגידור חשבונאי.

טכניקות הערכה והרמות השונות פורטו בביאור 17 לדוחות השנתיים. ליום 31 בדצמבר 2024, טווח ריבית ההיוון השקלית הנומינלית בחישובי השווי הינו 4.1%-4.5% וטווח ריבית ההיוון הריאלי הינו 0.8%-2.5%.

ביאור 8 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה

א. בהמשך לאמור בביאור 1 לדוחות השנתיים, בחודש יוני 2025, חלה החרפה נוספת במצב הגיאופוליטי, עם פרוץ עימות צבאי רחב היקף בין מדינת ישראל לאיראן (להלן - "מבצע עם כלביא"), אשר כלל מתקפות אוויריות מאיראן, סגירת נתיבי אוויר, מצב חירום כללי בעורף הישראלי והסלמה משמעותית בזירה האזורית. ביום 24 ביוני 2025, הוכרזה הפסקת אש מול איראן אשר עומדת בעינה נכון למועד אישור הדוח. בנוסף, במהלך חודש אוקטובר 2025, הוכרזה הפסקת אש בגזרת עזה בין מדינת ישראל לבין ארגון הטרור חמאס, אשר הביאה לירידה משמעותית בעוצמת הלחימה ובהיקף המתקפות מארגוני הטרור בתחום לעבר ישראל. יחד עם זאת, המצב בישראל ממשיך להתאפיין באי וודאות גיאופוליטית משמעותית.

לאמור לעיל, לא הייתה השפעה מהותית על תוצאות הפעילות בישראל בתקופת הדוח. כמו כן, למועד אישור הדוח, קיימת הפסקת אש בלחימה במרבית הגזרות, אולם קיימת אי וודאות משמעותית בקשר עם המצב הגיאופוליטי, הימשכות הפסקות האש והתלקחות חוזרת של הלחימה. לפיכך, לא ניתן להעריך בשלב זה את היקף ההשפעה של האמור לעיל על החברה ותוצאותיה, אם בכלל בטווח הקצר והבינוני.

ב. בתקופות של תשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025 ו-2024, רכשה הקבוצה רכוש קבוע בסכום כולל של כ-197 מיליון ש"ח וכ-159 מיליון ש"ח, בהתאמה.

ג. לפרטים נוספים בדבר התפתחויות באשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים וערבויות בתקופת הדוח ולאחריה, ראו ביאור 5.

לפרטים נוספים בדבר התפתחויות בהתקשרויות (לרבות עם צדדים קשורים ובעלי עניין), תביעות והתחייבויות אחרות בתקופת הדוח ולאחריה, ראו ביאור 6.

ד. בהמשך לאמור בביאור 10ב' לדוחות השנתיים בדבר עתירה לבג"ץ בפרויקט חדרה 2, ביום 10 באוגוסט 2025, החליטה ממשלת ישראל לאשר את תוכנית תת"ל 20ב' שמקדמת חדרה 2 להקמת תחנת כוח על קרקע הצמודה לתחנת הכוח חדרה (להלן - "התוכנית"). לאור האמור לעיל, ברבעון השלישי של 2025 ביטלה החברה את ההפרשה לירידת ערך אשר הוכרה בעקבות החלטת הממשלה הקודמת משנת 2024 לדחיית התוכנית והכירה בהכנסה בסך של כ-34 מיליון ש"ח במסגרת סעיף הכנסות אחרות.



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

18 בנובמבר 2025

לכבוד
הדירקטוריון של
ורידיס אינווירונמנט בע"מ

ג.א.ג,

הנדון: מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף של ורידיס אינווירונמנט בע"מ

מיום 19 ביולי 2024

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) של הדוחות שלנו מפורטים להלן בהצעות מדף אשר יפורסמו על ידכם מכוח תשקיף מדף של החברה מיום 19 ביולי, 2024 :

דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 18 בנובמבר 2025 על מידע כספי תמציתי של או.פי.סי החזקות ישראל בע"מ ליום 30 בספטמבר, 2025 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

בכבוד רב,

סומך חייקין
רואי חשבון

דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי לרבעון השלישי לשנת 2025



ורידיס אינווירונמנט בע"מ

דוח רבעון שלישי של שנת 2025 בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 38ג לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של ורידיס אינווירונמנט בע"מ (להלן - התאגיד), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד.

לעניין זה חברי ההנהלה הם:

1. אילן בן סימון, מנכ"ל.
2. ערן ספיר, מנכ"ל חטיבת איכות הסביבה.
3. בני בר און, סמנכ"ל כספים.
4. חגית בנש, יועצת משפטית ומזכירת החברה.
5. מוחמד אבו ואסל, חשב.

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקורות ונהלים הקיימים בתאגיד, אשר תוכננו בידי המנכ"ל ונושא משרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם, או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון התאגיד, אשר נועדו לספק ביטחון סביר 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, בקורות ונהלים שתוכננו להבטיח כי המידע שהתאגיד נדרש לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת התאגיד, לרבות למנכ"ל 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.

בדוח השנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח התקופתי לתקופה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (להלן - הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון), העריכו הדירקטוריון וההנהלה את הבקרה הפנימית בתאגיד, בהתבסס על הערכה זו, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה כי הבקרה הפנימית כאמור, ליום 31 בדצמבר 2024 היא אפקטיבית.

עד למועד הדוח, לא הובא לידיעת הדירקטוריון וההנהלה כל אירוע או עניין שיש בהם כדי לשנות את הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית, כפי שהובאה במסגרת הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון.

למועד הדוח, בהתבסס על הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית בדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון ובהתבסס על מידע שהובא לידיעת ההנהלה והדירקטוריון כאמור לעיל הבקרה הפנימית היא אפקטיבית.

הצהרות מנהלים:

(א) הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 38(ד)(1)

הצהרת מנהלים הצהרת מנכ"ל

אני, אילן בן סימון, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של ורידיס אינווירונמנט בע"מ (להלן - התאגיד) לרבעון השלישי של שנת 2025 (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, לוועדת הביקורת ולוועדת הדוחות הכספיים של דירקטוריון 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 המנכ"ל 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 בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקורות 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 בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקורות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, בני בר און, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של ורידיס אינוורונמנט בע"מ (להלן - התאגיד) לרבעון השלישי של שנת 2025 (להלן - הדוחות).
 2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים 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 ביניים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים 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, לוועדת הביקורת ולוועדת הדוחות הכספיים של דירקטוריון 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 ביניים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, 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, בה מעורב המנכ"ל 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 בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקורות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"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 בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקורות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתי את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

"שומת מקרקעין מקיפה"
קרקע בייעוד לתחנת כח - מגרש 1 עפ"י תת"ל 20 ב
חלק מחלקה 8 בגוש 10020
מזרחית לאזור התעשייה המרכזי, חדרה

תוכן עניינים:

1.	מטרת חוות הדעת וגילוי פרטים	3
2.	ביקור במקום	5
3.	פרטי הנכס	5
4.	תיאור הנכס והסביבה	6
5.	מצב תכנוני	9
6.	מצב משפטי	25
7.	היסטוריה של הנכס	33
8.	מתדולוגיה בקביעת שווי קרקע לתחנות כח	35
9.	גורמים ושיקולים	43
10.	נתוני השוואה	49
11.	תחשיב שווי	56
12.	השומה	57

30 באוקטובר, 2025

סימוכין : 1224/25

לכבוד

קבוצת אינפיניה בע"מ

"שומת מקרקעין מקיפה"

קרקע בייעוד לתחנת כח – מגרש 1 עפ"י תת"ל 20/ב

חלק מחלקה 8 בגוש 10020

מזרחית לאזור התעשייה המרכזי, חדרה

1. מטרת חוות הדעת וגילוי פרטים

1.1. לבקשת מר טל מושיב, חשב קבוצת אינפיניה בע"מ, הנני מגיש בזאת חוות דעת מקצועית לעניין שווי זכויות חברת אינפיניה בע"מ במקרקעין למועד הקובע, בהתאם למצבם "AS-IS" בכפוף לעיקרון ולשיקולי השימוש המיטבי, לצורך הכללתו בדוחות הכספיים של החברה לצורך קביעת השווי ההוגן של הנכס כמשמעותו בתקן דיווח כספי בינלאומי 13 - מדידת שווי הוגן (IFRS 13) ולצורך יישום בתקן חשבונאות בינלאומי 40 - נדל"ן להשקעה (IAS40).
חוות דעת זו נערכה על בסיס עקרונות תקן 17.1 של מועצת שמאי המקרקעין.

מועד קובע לשומה - 30.9.2025.

לא בוצעה כל הפחתה להוצאות ומיסי מימוש וההערכה מתייחסת לערכים ללא מע"מ.
הנכס הוערך על בסיס ערך השוק עפ"י המוגדר בתקנים הבינלאומיים כדלקמן:
המחיר המשוער, אשר יושג בגין זכויות החברה בנכס למועד הקובע לשומה בין קונה ברצון למוכר מרצון, לאחר זמן סביר בשוק, כאשר לשני הצדדים מלוא המידע המתייחס לנכס וכאשר העסקה מתבצעת בתום לב ללא השפעת תנאי הסכם מיוחדים, לרבות מכירה כפויה.

עדכון מהותי - ביום 10.8.25 עקב עתירה לבג"ץ, הממשלה שינתה החלטתה ואישרה את תכנית תת"ל 20 ב, להקמת תחנת כח בצמוד לתחנת כוח קיימת "opc". לאור האמור, חוות דעת זו נערכה בהתייחס לאישור התכנית, בין היתר, להסכם שכירות ארוך טווח אשר צפוי להתממש ביחס למקרקעין (ראה התייחסות בסעיף 7.1.3).

1.2. גילוי פרטים

1.2.1. חוות דעת זו הוזמנה על-ידי אינפיניה בע"מ בחודש אוגוסט 2025.
הנני נותן הסכמתי כי חוות דעתי זו תצורף לדוחות הכספיים של החברה וכן הסכמתי כי חוות דעת זו תפורסם לציבור.
הנני מציין כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 222 (א) לחוק החברות התשנ"ט - 1999 ולא בעבירה על-פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968.

1.2.2. ואלה פרטי השכלתי וניסיוני המקצועי:

שם המומחה : חיים בן-דוד
כתובת משרד : בית בנין, שד' רוטשילד 19, תל אביב - יפו

השכלה

1991 - אוניברסיטת תל-אביב, בוגר תואר ראשון במדע המדינה (מורחב).
1993 - אוניברסיטת תל-אביב, מוסמך החוג לשמאות וניהול מקרקעין.
1999 - טכניון K.T.H שטוקהולם, שוודיה, מוסמך M.Sc בתכנון ערים.

ניסיון מקצועי

1995 - שמאי מקרקעין, מוסמך מטעם מועצת השמאים במשרד המשפטים, רישיון מס' 406.
1995 - בכיר במשרד שמאי מקרקעין המתמחה בייצוג תכנוני ומסחרי ובליווי פרויקטים נדל"ניים מורכבים.
2013 - במקביל, שמאי עצמאי העוסק בייעוץ, ליווי ועריכת חוות דעת שמאיות ללקוחות פרטיים וחברות.
2022 - בעלים של משרד שמאות, המספק שירותי ייעוץ, חוות דעת במגוון תחומי שמאות המקרקעין, ליווי תכנוני ועוד.

1.2.3. ניסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים שמאיים מדווחים:

למעריך השווי ניסיון בעריכת חוות דעת לחברות ציבוריות שונות ולנכסים מגוונים כגון: נכסים מסחריים, בנייני משרדים, בתי מלון, תחנות תדלוק, מגורים וכו'.

1.2.4. יחסי תלות ושכ"ט:

הריני מצהיר כי אין לי כל עניין בנכס הנישום, כי לא קיימים כל יחסי תלות ביני לבין מזמין חוות הדעת וכי לא קיימת כל תלות בין תוצאת חוות הדעת לתנאי ההתקשרות ביני ובין מזמין חוות הדעת, לרבות אי התניית שכר טרחתי בתוצאת חוות הדעת.

1.1.1. הסתמכות על מומחים ויועצים:

חוות הדעת נערכה ללא הסתמכות על יועצים ומומחים אחרים.

1.2.5. כתב שיפוי:

לצורך הכנת השומה התקבל כתב שיפוי מהמזמין הקובע, בין היתר, כי המזמין מתחייב לשפות את השמאי או מי מטעמו (ממשרד חיים בן דוד שמאות וניהול מקרקעין בע"מ), בגין כל נזק או הוצאה אשר תיגרם להם בשל תביעה שתוגש כנגדם בעקבות הגשת חוות הדעת.

2. ביקור במקום

ביקור במקום נערך, ביום 7.9.2025, ע"י חיים בן-דוד, שמאי מקרקעין.
הסיור באופן עצמאי.

3. פרטי הנכס

מהות הנכס - מגרש 1 בייעוד תחנת כח עפ"י תת"ל 20 / ב.
גוש - 10020
חלקה - 8 (חלק)
שטח קרקע רשום - 87,310 מ"ר
שטח קרקע נישום - 51,321 מ"ר¹ - שטח קרקע בתכנון לתחנת כח לפי תת"ל 20 / ב:

ריכוז התפלגות שטחים עפ"י טבלת מודד		
סוג	שטח במ"ר	הערה
שטח OPC	19,263	עפ"י מדידה, התואמת שטח מיוחס בתצ"ר ועפ"י הערה על הסכם חכירה בנסח.
שטח מגרש 1 לתחנת כח עפ"י תת"ל 20 ב	46,815	סה"כ שטח מגרש 1 בייעוד לתחנת כח - 51.321 דונם
שטח דרך לביטול בתת"ל 20 ב' המהווה חלק ממגרש 1 בייעוד לתחנת כח	4,506	
שטח שאמור היה להיכלל כמקצה זכויות בחד/1800 בייעוד לדרך	2,992	שטח עפ"י מדידה בהתייחס להחלטת הועדה המחוזית להתנגדויות, מיום 18/12/23. כאמור, לאור אישור תת"ל 20 / ב, לא הובא בחשבון באומדן השווי.
שטחים לדרכים, שצ"פ ושיקום נחל	13,734	מהני"ל שטח לדרך ושצ"פ בתת"ל 20 ב' בשטח של כ- 3,527 מ"ר
סה"כ שטח רשום חלקה 8	87,310	

הערה - כ-2,992 מ"ר² - שטח קרקע הנכלל בתכנית חד/1800 (לאחר דיון בהתנגדויות ולפני הפקדה לפי סעיף 106 ב לחוק התכנון והבניה), לא הובא בחשבון באומדן השווי.

זכויות - בעלות פרטית, בכפוף להסכם אופציה, ראה פרק מצב משפטי.
מיקום - מזרחית לאזור התעשייה חדרה, מעברו המזרחי של נחל חדרה.
זיהוי - הנכס זוהה באמצעות תשריטים ותצלומי אוויר.

¹ שטח עפ"י מפת מדידה שנערכה ע"י חוסאם חמיסה, מהנדס ומודד, מיום 4/4/24 - שטח מגרש 1 עפ"י תת"ל 20 / ב, הינו 51,321 מ"ר וכולל שטח של 46,815 מ"ר + 4,506 מ"ר שטח שיועד בעבר כדרך לפי תת"ל 20 / א.
² יתרת שטח הינה בהתייחס להקטנת שטח הכלול בתכנית בהתאם להחלטת וועדת המשנה להתנגדויות בישיבתה מס' 2023035, מיום 18.12.23, ראה סעיף 5.4. החברה הגישה מסמך התנגדות נוסף וזה טרם נדון. השטח הינו עפ"י מפת מדידה שנערכה ע"י חוסאם חמיסה, מהנדס ומודד, מיום 4/4/24. לאור אישור תכנית תת"ל 20 ב', והיות וטרם התקבלה החלטה על הקצאת והכללת שטח זה כמקצה זכויות בתכנית חד/1800, לא הובא בחשבון באומדן השווי.

.4

.4.1

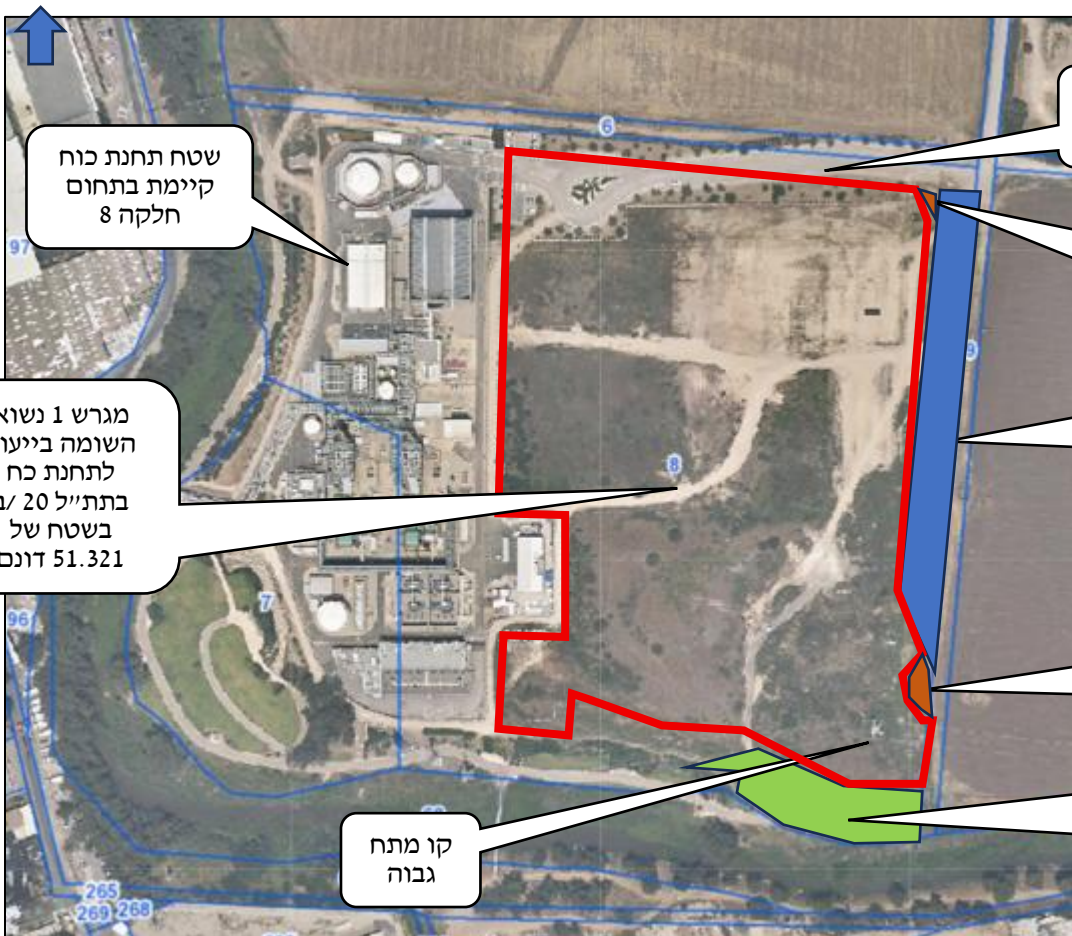
נשוא השומה מהווה מגרש מס' 1 בתת"ל 20 א/ב, ביעוד לתחנת כח, בשטח של 51,321 מ"ר (שטח עפ"י מפת מודד) המהווה חלק מחלקה 8 בגוש 10020, מזרחית לנחל חדרה בתחום אזור התעשייה המרכזי.

הערה - שטח של כ-2,992 מ"ר הממוקם בחלק הדרומי של חלקה 8 (סימון בירוק בתצלום אוויר), נכלל בתכנית חד/1800 בייעוד לדרך חדשה ושצ"פ (התכנית לאחר דיון בהתנגדויות ולפני הפקדה לפי סעיף

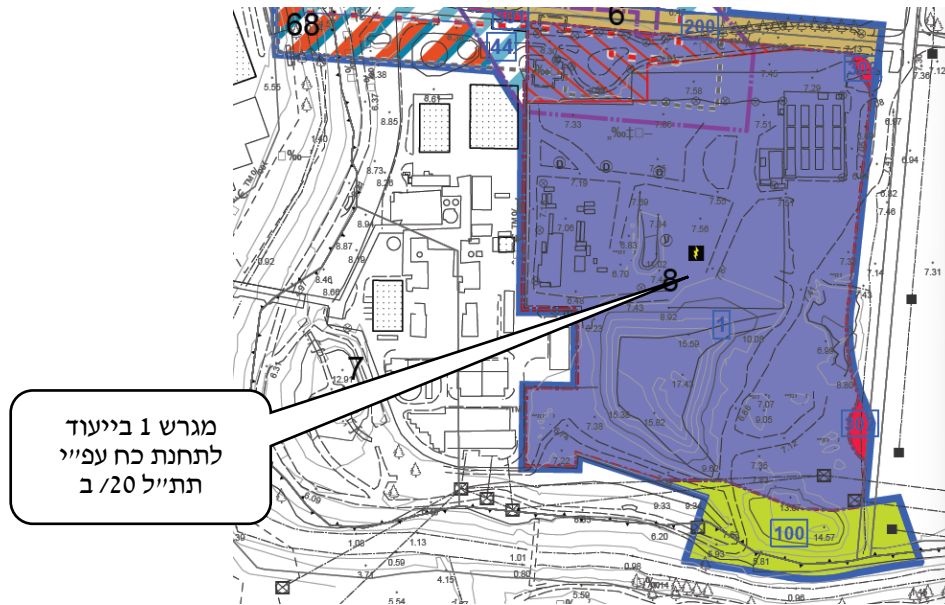
106 ב לחוק התכנון והבניה). שטח זה ייתכן ומקנה זכויות להקצאה בחלוקה חדשה (הוגשה התנגדות להכילתו בשטחים מהווה זכויות בניה) הניתן ונותר הכולל בתכנון זה ולאור אישור תח"ל 20/ ב לא

הוכלל שטח זה באומדן השווי.

להלן סימון סכמתי של הקרקע על רקע תצלום:

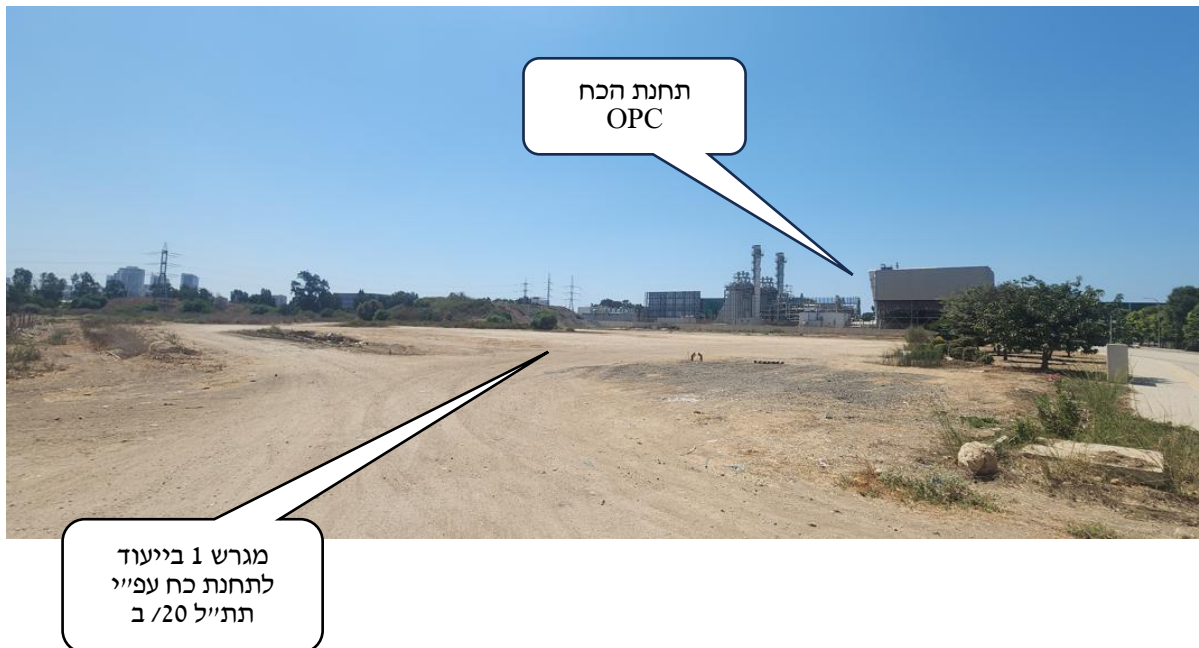


להלן סימון המגרש מתשריט תכנית תת"ל 20 ב :



להלן גבולות המגרש :

- מצפון - שטחים חקלאיים בתחום תכנית חד/1800 הנמצאת בשלבי הפקדה מתקדמים.
 - ממערב - מתחם תחנת הכח הקיימת (opc).
 - מדרום - רצועת שצ"פ ותוואי נחל חדרה, מעברם שטחים מבונים כחלק מאזור התעשייה הקיים.
 - ממזרח - תוואי דרך מתוכננת, מעברה שטחים חקלאיים הנכללים בתכנית חד/1800 הנמצאת בשלבי הפקדה מתקדמים.
- להלן צילום המגרש (מבט מצפון מערב)



4.2. תיאור הסביבה

נשוא השומה הממוקם ממזרח לאזור התעשייה המרכזי של העיר חדרה (מעברו המזרחי של נחל חדרה), נכלל בחטיבת קרקע המאופיינת בעיקרה בשטחים חקלאיים מעובדים, למעט מתחם תחנת הכוח, מטי"ש חדרה, מתקן גז ומטווח.

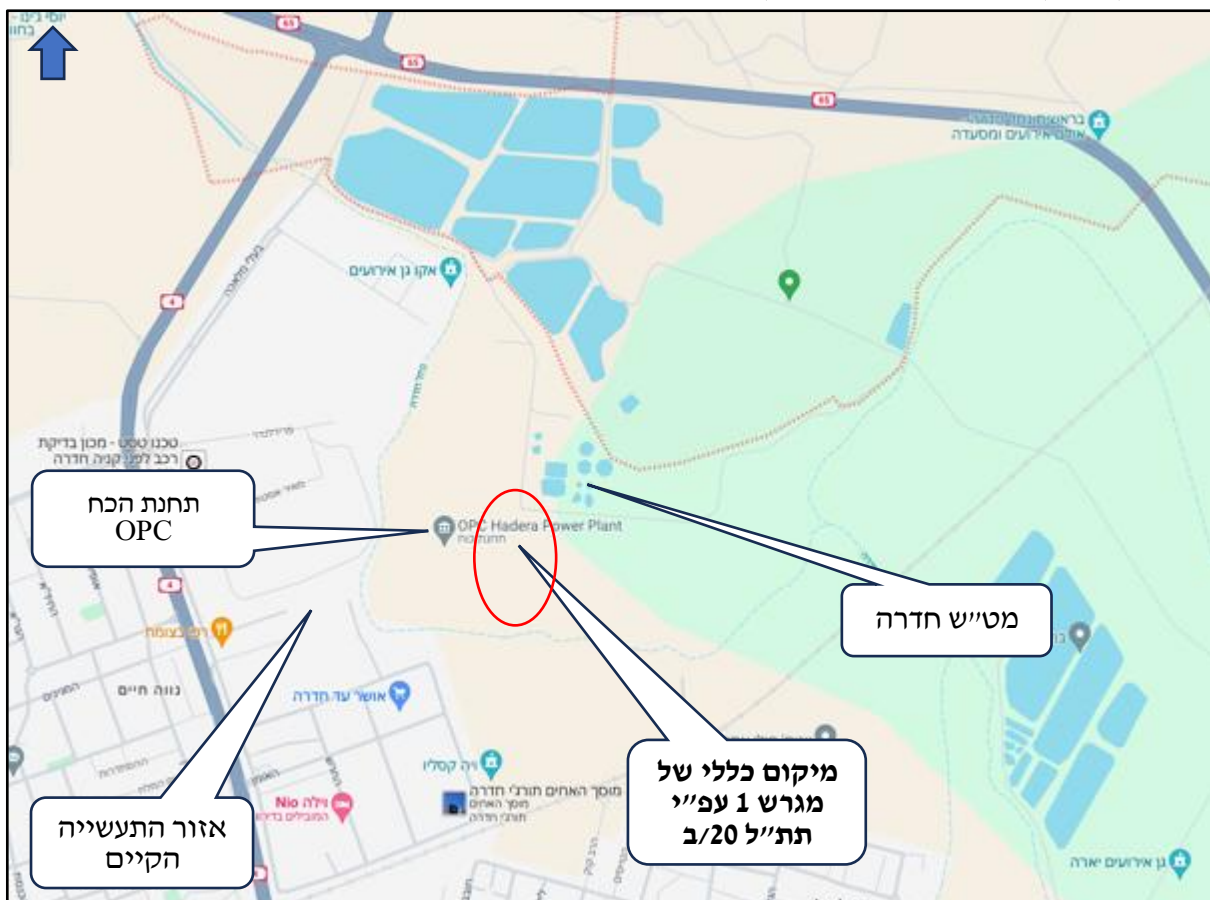
חטיבת הקרקע ושטח נוסף מדרום לנחל חדרה נכללים בתכנית חד/1800 (הפקדה מתקדמים) המייעדת את השטח לשימושי תעשייה ולוגיסטיקה, תעסוקה ומסחר, ובכך תיצר מתחם עסקים חדש עם פיתוח נופי בתוואי נחל חדרה (כדוגמת אזור התעשייה בקיסריה).

הגישה לחטיבת הקרקע הינה בכביש שירות מהגבול הצפון מערבי של אזור התעשייה הקיים. המתחם נעדר פיתוח.

אזור התעשייה הקיים של העיר חדרה מאופיין בבנייני תעשייה בבנייה ותיקה בבנייני של 1-3 קומות, בשימושי תעשייה כבדה (מפעל מחזור נייר, מפעל צמיגים "אליאנס"), מוסכים ומלאכות מסורתיות, מיעוט שטחי מסחר ומסעדות. כמו כן, בסביבה מיעוט שטחי משרדים בבנייני של 3-4 קומות בבניה מודרנית. בשטח אזור התעשייה פיתוח עירוני מלא.

האזור נהנה מגישות תחבורתית נוחה ומהירה נוכח קרבתו לצירי תנועה ראשיים (כביש ארצי מס' 65, כביש ארצי מס' 4, כביש ארצי מס' 2 וכביש ארצי מס' 6) ולתחנת רכבת חדרה.

להלן סימון כללי של המתחם על רקע תשריט סביבה:



5. מצב תכנוני

5.1. תכניות ארציות מאושרות טרם אישור תת"ל 20 ב

5.1.1. תכנית מתאר ארצית מס' 1/ד'37, פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5397 מתאריך 18.5.2005.

התכנית קובעת ייעוד קרקע לתחנת גז ורצועת צינור גז של מערכת ההולכה בתחום התכנית, הוראות בניה ומגבלות על שימושי הקרקע וכיוצ"ב.

בהתאם לתשריט התכנית, החלק הנדון מחלקה 8 הינו בייעוד חקלאי.
להלן חלק רלוונטי מתשריט התכנית:

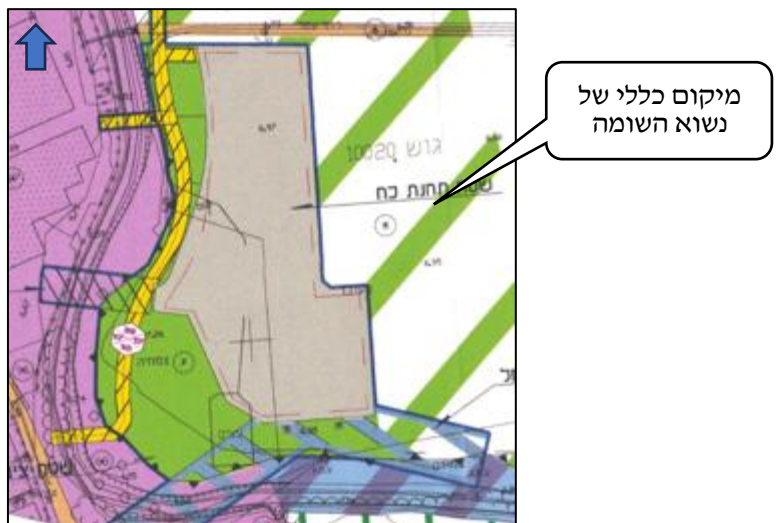


5.1.2. תת"ל 20, פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5655 מיום 26.4.2007.

התכנית מהווה תכנית לתשתיות לאומיות עבור הקמת תחנת כח בקונגרציה בשטח מפעלי נייר אמריקאיים ישראלים חדרה (בחלק שאינו מהווה את נשוא השומה).

בין מטרות התכנית, קביעת ייעודי קרקע לתחנת כח בקונגרציה, תנאים להפעלת תחנת הכוח, הוראות סביבתיות ועוד.

בהתאם לתשריט התכנית, החלק הנדון מחלקה 8 הינו בייעוד חקלאי (מחוץ לקו הכחול).
להלן חלק רלוונטי מתשריט התכנית:



5.1.3. תת"ל 20/א', פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7400 מיום 13.12.2016.

התכנית מייצגת שטח לכביש גישה קבוע ושטח להתארגנות זמני לתקופת ההקמה עבור תחנת הכח המאושרת למפעלי נייר חדרה, מכח תכנית תת"ל 20.

בהתאם לתשריט התכנית, בתחום שטח חלקה 8 מסומן שטח המיועד לדרך חדשה (5,960 מ"ר - עפ"י פרסום בי.פ. 8123 מיום 24.2.19) ושטח בייעוד עפ"י תכניות תקפות (27,524 מ"ר).

להלן תשריט התכנית:



להלן עיקרי הוראות רלוונטיות:

זכויות בניה:

שימוש	תא שטח	בניין/ מיקום	שטחי בניה	תכנית	מס' קומות
ייעוד עפ"י תכנית מאושרת	1	התארגנות קבל לפירוק לאחר הקמה	2,700 מ"ר - שטח זמני לתקופת הקמת תחנת הכח, כל המבנים יפורקו והשטח יוחזר לקדמותו עם השלמת הקמת תחנת הכח.	10%	1
מתקנים הנדסיים	2	מבנה שומר	130	100%	1

שימושים:

כל השימושים המותרים או שיותרו עפ"י תכניות תקפות או אישורים, עפ"י כל דין, ובנוסף שימושים זמניים כדלקמן:

שטח התארגנות לתקופת ההקמה, לרבות מבנים ומכולות לשימוש של משרדים, שרותים, מטבחונים, מחסנים, אחסנה פתוחה, גידור ושערים, שטחי חניה לכלים הנדסיים וכלי רכב פרטיים.

מניעת מטרדים סביבתיים.

הקמת מבנה שומר בצמוד לגדר התחנה.

הוראות:

- הקמת מבנה שומר בקו אפס.
- עם השלמת העבודות להקמת תחנת הכח יפורק שטח ההתארגנות. הקרקע תושב למצבה בטרם השימוש הזמנים, לרבות שיקום נופי, אלא אם סוכם אחרת עם בעליה.

5.2. תכנית בניין עיר מאושרות

5.2.1. תכנית חד/450/ה', פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4783 מיום 11.7.1999.

התכנית מהווה תכנית תקנונית, קובעת שטחי שרות למבנים בכל מרחב התכנון של העיר חדרה, בהתאם לשימושים.

התכנית מגדירה שטחי שרות באזורים בייעוד לתעשייה, מלאכה ואחסנה, כדלקמן:

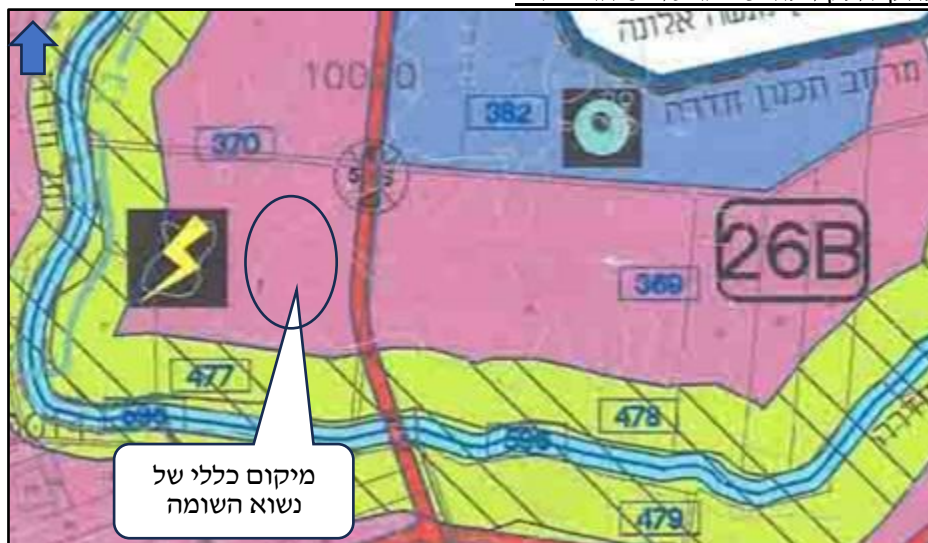
מעל למפלס הכניסה הקובעת	מתחת למפלס הכניסה הקובעת
מדרגות ומבואות- 5% מהשטח העיקרי. שירותים טכניים- 15% מהשטח העיקרי. מרחב מוגן- עפ"י דרישות הג"א. קולונדה או גגון בעומק 3 מ'. מדרגות מילוט ומסדרונות מילוט עפ"י דרישת מכבי האש והמשטרה.	שירותים כללים- 30% משטח קומת הקרקע. מרחב מוגן עפ"י דרישת הג"א. מדרגות מילוט ומסדרונות מילוט, עפ"י דרישת מכבי האש והמשטרה. חניה עד ל-200% משטח המגרש.

5.2.2. חד/2020, פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6798 מיום 11.5.2014.

התכנית מהווה תכנית מתאר כוללנית לעיר חדרה (לא ניתן להוציא מכוחה היתרי בניה), אשר מטרתה ביסוס העיר חדרה כעיר ראשה המהווה מרכז נפתי תוך יצירת מסגרת תכנונית לעיר בת קיבולת של 185,000 נפש ואף מעבר לכך.

בהתאם לתשריט התכנית, החלק הנדון מחלקה 8 נכללת במתחם תכנון 26B בתא שטח מס' 370, בייעוד לתעשייה.

להלן חלק רלוונטי מתשריט התכנית:



להלן עיקרי הוראות רלוונטיות לנשוא השומה:

עקרונות תכנון למתחם 26:

- גובה המבנים יהיה עד 6 קומות.
- המתחם מיועד לתעשייה, למתקן הנדסי לשטח לתפעול מסילה.
- המתחם מחולק לשני תתי מתחמים:
26A - אזור התעשייה הקיים (ממערב לנחל וממזרח לכביש 4).
26B - אזור התעשייה החדש (ממערב לאזור התעשייה הקיים ומצפון לנחל).³

הערה - התכנית הינה תכנית מתאר כוללנית, לצורך מימוש הזכויות יש צורך בהכנת תכניות מפורטות על בסיסה הכוללות הוראות של איחוד וחלוקה.

זכויות בניה במתחם משנה 26B:

- שטח עיקרי מעל הקרקע - 150% משטח המגרש (מתוך זה 2% למסחר).
- שטח שרות מעל הקרקע - 60% משטח המגרש (מתוך זה 2% למסחר).
- שטח שרות מתחת לקרקע - 150% משטח המגרש.

שימושים (בין היתר): מפעלי תעשייה, בתי מלאכה, חניונים ומוסכים, חניון לרכב כבד, בניינים ושטחי אחסון וקרוור, מסחר, משרדים, אולמות תצוגה, שרותי הסעדה, גן/אולם ארועים, מגרשי רכב, מתקני התפלה, מסוף מטענים, מסילת ברזל למסוף המטענים, תחנת כח ותחנת גז עפ"י תכניות מאושרות ועוד.

הוראות (בין היתר):

- על תחנת הכח המאושרת ממזרח לנחל חדרה יחולו הוראות תת"ל 20.
- בתכנון מפורט לא תותר בניה ברצועה של 100 מ' מכל צד של ציר הנחל. בקטעים מסוימים ניתן יהיה לבחון את רוחב הרצועה, בתנאי שלא יפחת מ-50 מ'.
- בתכניות מפורטות יינתנו הוראות בנושאי מניעת מטרדים ויוגדרו תנאים למתן היתר.

הוראות להכנת תכניות מפורטות עבור חטיבות השטח ומתחמי התכנון (בין היתר):

- יש להכין תכניות מפורטות בהתאם להנחיות תכנית מתאר זו באזורים החדשים או באזורים בהם התכנית מציעה לשנות את התכנון הקיים.
- לכל מתחם תוכן תכנית מפורטת הכוללות הוראות לאיחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק. בתכניות לאיחוד וחלוקה שיוכנו למתחמים יילקח בחשבון מצבן התכנוני הקודם של החלקות ערב אישורה של תכנית חד/2020.
- כל התכנית המפורטת למתחם תכנון, תפרט את סוג השימושים וההיקפים המותרים באזור תוך גמישות מרבית אפשרית לבחירת כל אחד מהשימושים ובלבד שלא ייפגע היעוד הראשי.

³ בתחום שטח זה כלול נשוא השומה.

- זכויות והוראות הבניה המדויקות תקבענה בתכניות המפורטות בהתאם לאמור בתכנית זו.
- תוכן תכנית בינוי (נספח לתכנית המפורטת) לכל מתחם, שתכלול את מערך המבנים, הפיתוח, התנועה ומתקני התשתית.
- בתכניות מפורטות למתחמים ייבחן הצורך בהקמת תחמ"ש בתיאום עם חברת החשמל.
- במידת הצורך יקבעו בהוראות התכנית המפורטת שלבי הביצוע הקושרים בין פיתוח התחמ"ש ופיתוח המתחם.

5.3. תכנית ארצית מאושרת קובעת לנשוא השומה - תת"ל 20/ב

בהתאם לתכנית מיועד מגרש מס' 1 להקמת תחנת כח - OPC חדרה 2, בשטח קרקע של 51.321 דונם (עפ"י מפת מודד, כמפורט בהמשך), בתחום חלק מחלקה 8. כמו-כן, התכנית קובעת שטחים למסדרונות להולכת חשמל, גז ודלק ולמגרשים 2-5 (לא בתחום חלקה 8) לתחנה להפחתת לחץ גז קיימת (מאשורת בתכנית אחרת), הרחבת תחנת גז קיימת ושטחים לתחנת חיבור דלק, כמפורט בהמשך.

התכנית אושרה על ידי הממשלה בהחלטה מס' 3314 מיום 10.8.2025⁴ ונחתמה ע"י מזכיר הממשלה ומזכיר הועדה. בהחלטה לאישור התכנית צוין כי אישור התכנית נעשה, בין היתר, על סמך התחייבות החברה כי תיושם בתחנת הכוח הטכנולוגיה המיטבית הזמינה להפחתת פליטות ומזהמים וכי "מרכז האנרגיה" והארובה הצמודה ייגרטו עד להפעלת תחנת הכוח. כמו כן, התחייבה החברה לבצע פרויקט פיתוח סביבתי נוסף באזור חדרה, בשיתוף עם הגורמים הרלבנטיים ובהתאם לכל דין, במטרה לשפר ולחזק היבטים סביבתיים בעיר. לעמדת החברה, מהלכים סביבתיים אלה, בשילוב יישום האמור בתכנית, צפויים לתרום לכך שלאחר הפעלת תחנת הכוח לא תיוצר תוספת פליטות בחדרה. כמו כן צוין בהחלטה כי שר האנרגיה יעדכן את הממשלה על התקדמות התכנית ועל עמידת החברה בהתחייבותיה.

בדברי הסבר לתכנית מצוין, בין היתר, כדלקמן:

חברת OPC הרחבה חדרה בע"מ הוסמכה על ידי הממשלה, בהחלטה מס' 2592 מיום ה- 2.4.17 (וכפי שתוקנה בתאריך 29 באוקטובר 2020), להגיש תכנית לות"ל, לתחנת כח מוסקת בגז טבעי בצמוד לתחנת כח הקיימת באזור תעשייה חדרה, באתר "או.פי.סי. חדרה 2", כחלק ממדיניות הממשלה לעודד כניסת יצרנים פרטיים למשק החשמל, לבזר את מקורות ייצור החשמל ולאור התחזיות לגידול בצריכת החשמל.

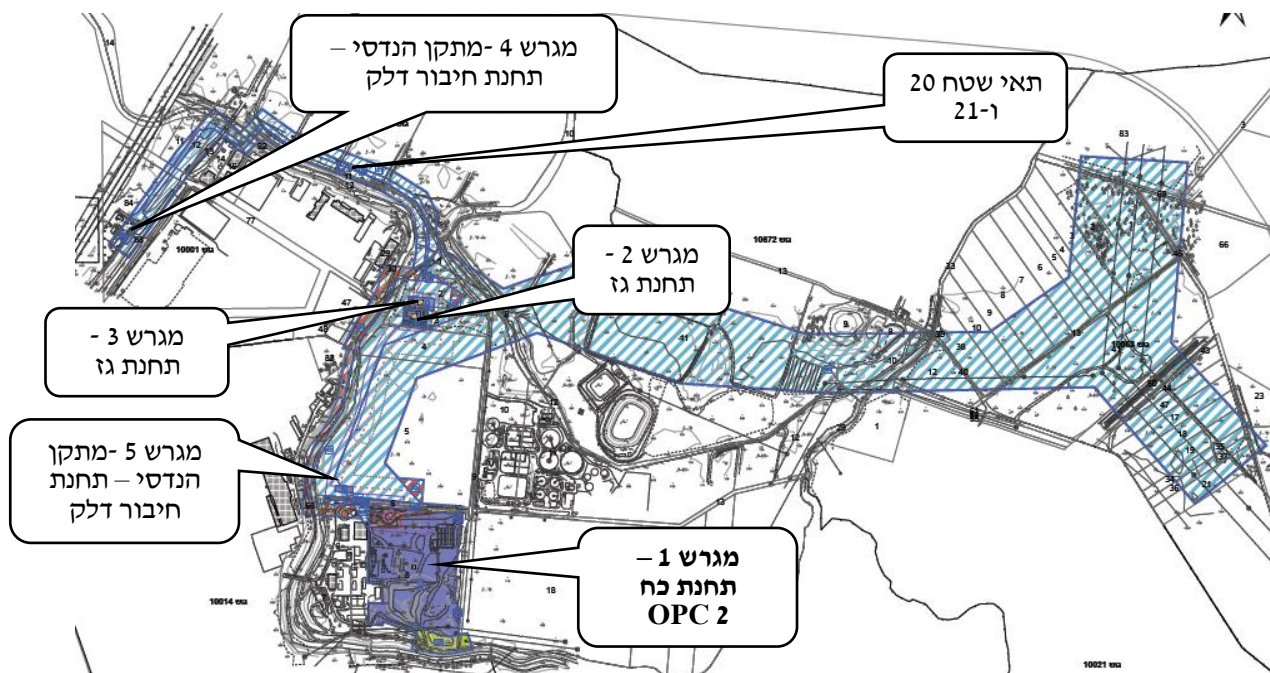
תחנת הכח המוצעת בתכנית זו OPC חדרה 2, מתוכננת כתחנה קונבנציונלית, דו-דלקית (גז טבעי כדלק עיקרי וסולר כדלק גיבוי) בטכנולוגיית מחזור משולב או במחזור פתוח.

⁴ הליך אישור התכנית ארך זמן רב - ביום 17.4.24 החליטה ועדת שרים לדחות את התכנית. חברת o.p.c הגישה עתירה לבג"ץ כנגד החלטת הממשלה (בג"צ 4907/24, או.פי.סי. חדרה בע"מ נ' ממשלת ישראל), בטענה שזו התקבלה ללא בסיס מקצועי ולאחר שהרחבת התחנה אושרה בכל מוסדות התכנון. בתאריך 12.12.2024 התקבלה החלטת בית המשפט העליון לפיה, עד ליום 20.1.2025, על המדינה לנמק מהם השיקולים העומדים בבסיס החלטתה שלא לאשר את התכנית האמורה (נמסר ע"י החברה כי ניתן דחיה לנימוק השיקולים עד חודש מרץ 25). במקביל, החברה פנתה לוועדה המחוזית לדחות את הפקדת התכנית לפי סעיף 106 (ב) וזאת עד להחלטה בבית המשפט העליון. כן ביקשה החברה, שכלל ובית המשפט העליון לא יאשר את הקמת תחנת הכח לפי תת"ל 20 ב', תכלול חטיבת הקרקע של תת"ל 20 ב' בתחום הקו הכחול של תכנית חד/1800. בדיון ביום 10.8.2025, בעקבות העתירה לבג"ץ, הממשלה שינתה את החלטתה ואישרה את התכנית.

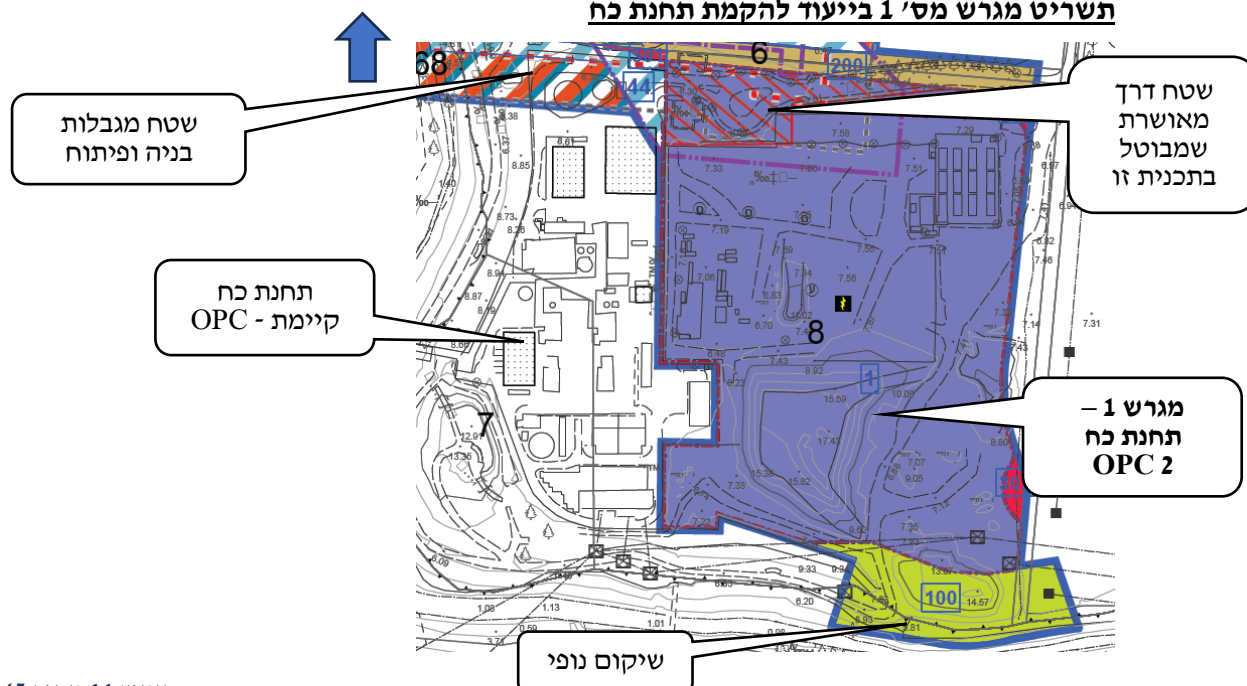
תחנה זו מיועדת להקמה בתחום שטח המאושר לתעסוקה בתכנית המתאר המחוזית - מחוז חיפה תמ"מ/ 6 (מאושרת מיום ה- 11.12.16) ולתעשייה בתכנית המתאר הכוללנית של חדרה חד/ 2020 (מאושרת מיום ה-11.5.24).

התחנה המוצעת מיועדת להתחבר לקו חשמל 400 ק"ו, המאושר בתמ"מ/ 10 ג/ 2. חיבור גז לתחנה יבוצע באמצעות התחברות למערכת ההולכה הארצית הקיימת באזור והמאושרת בתמ"מ/ 37 ד. ובתמ"מ/ 37 ד/ 1. אספקת דלק חלופי לתחנת הכח תבוצע באמצעות צנרת שתחובר לתחנה קיימת של מערכת הדלקים מצפון מערב לתחנה (בסמוך לכביש 4). התכנית כוללת את פרוזדורי החיבור המוצעים של התחנה למערכות התשתית הארצית לרבות הסדרת הקמתן של תחנות להפחתת לחץ (PRMS) לגז ולדלק כנדרש.

להלן תשריט התכנית



תשריט מגרש מס' 1 בייעוד להקמת תחנת כח



מטרת התכנית

קביעת מסגרת תכנונית להקמת תחנת כח המוסקת בגז טבעי כדלק עיקרי ובסולר כדלק לגיבוי, במחזור פתוח ו/או במחזור משולב, ולחיבורה לתשתיות הגז, הדלק והחשמל ולביצוע כל פעולה הנדרשת להקמתה, להפעלתה ולאחזקתה.

עיקרי הוראות התכנית

- ייעוד שטחים למתקן הנדסי להקמת תחנת כח, לתחנת חיבור דלק ולתחנת גז (PRMS)
- קביעת מסדרונות להולכת חשמל, גז ודלק.
- קביעת הוראות לבינוי תחנת הכח ולחיבור תשתיות לרשת החשמל הארצית, למערכת ההולכה של הגז הטבעי ולקווי דלק, וקביעת מגבלות לשימוש בקרקע בתחומים אלה.
- קביעת הוראות ותנאים שיאפשרו, לפי העניין, מתן היתרי בניה או הרשאות להקמת מבנים, מתקנים ותשתיות הדרושים להקמה, לתפעול ולתחזוקת תחנת הכח ולתשתיות הנלוות אליה.
- קביעת אמצעים והוראות למזעור הפגיעה בסביבה ולצמצום מפגעים הנובעים מהתכנית.
- קביעת הוראות ותנאים לשימוש זמני בקרקע לשטחי התארגנות בתקופת ההקמה.
- קביעת הוראות גמישות ביחס למרכיבים שונים של התכנית.
- קביעת זכויות בניה קבועות וזמניות.

יעודי קרקע ושימושים

מגרש מס' 1 (נשוא השומה) - תותר הקמת תחנת כח בטכנולוגיית מחזור משולב או במחזור פתוח.

התחנה תכלול את המבנים והמתקנים הנדרשים לייצור חשמל לרבות: יחידות ייצור במחזור משולב ו/או במחזור פתוח, ארובות, דוודים ליצור קיטור, מתקני אגירת אנרגיה, מתקנים פוטו-וולטאיים, מתקן לאגירה ולטיפול במים ומיכל לאגירת תמלחת, בניינים ומתקני השנאה, פיקוד ומיתוג חשמל, ציוד כיבוי אש, צנרת קיטור, צנרת ומתקני גז טבעי, צנרת ומתקני דלק, מכלי דלק ומים, מגדלי קירור ומתקן קירור, מעבה, מבנה בקרה, קווי תשתיות על ותת-קרקעיים, מרכיבים אקוסטיים במתקני התחנה, מתקנים להתנעה שחורה, מבנים למשרדים, מבנים ומתקנים לרווחת העובדים, גשרים, דרכים, חניות וכל מבנה או מתקן הנדרש להקמה, הפעלה, ניהול, בקרה, שמירה ואחזקה של תחנת הכח.

מגרשים 2 ו-3 - תא שטח 2 הוא תחום תחנה להפחתת לחץ גז קיימת (PRMS). בתא שטח 3 תותר הרחבתה של תחנת הגז הקיימת עבור תחנת הכח המוצעת בתכנית זו וצרכנים נוספים. בתחום תאי שטח אלה יותרו כל השימושים המותרים בתחנת גז, תשתית חלוקת גז טבעי וכל מתקן הנועד לשרת את תחנת הגז במישרין או בעקיפין וכן כל השימושים המותרים בתחום המיועד לתחנות גז ורצועת צינור על פי תמ"א 37 / ד / 1 ותמ"א 37 / ת.

מגרשים 4 ו-5 - תותר הקמת תחנת חיבור דלק ויותר בהם כל המבנים, המתקנים

והתשתיות הנדרשים להקמה, הפעלה ואחזקת תחנת חיבור דלק.

יותר מתקנים עיליים ותת קרקעיים לצורך חיבור קו הדלק לתחנת הכח ואחזקת הקו אשר כוללים, בין היתר: ניקוזים, חיבורי צרכן, שוחות ומגופים, שוחות דלק לסוגיהן ואמצעי בקרה, ווסתי ופורקי לחץ, ניטור ומדידה, הפחתת לחץ, מתקני הגנה קתודית, גידור (קיר בטון או גידור קל), חצרות, מכלי ניקוז, סככות, מסד בטון, מלכודת מולוך, אמצעי תאורה, מאצרות, ארון תקשורת, ודרכי תחזוקה וגישה וכל הנדרש לצורך הקמה ותפעולה של תחנת חיבור הדלק.

שטחי התארגנות - שטחי התארגנות זמניים שיכללו בין היתר: מבנים ומתקנים זמניים, דרכים זמניות,

קווי ומתקני תשתית, אחסון וריכוז ציוד בניה וחפירה, ציוד הנדסי והטיפול בו, ערום זמני של פסולת בניה ותוצרי חפירה, וכל שימוש זמני אחר הדרוש להקמת תחנת הכח והתשתיות הנלוות.

בתכנית הוראות והוראות בינוי למגרשים, בין היתר, כדלקמן:

למגרש מס' 1 - תחנת הכח תוקם בגובה שלא יפחת מ- 8.5 מ' מעל פני הים.

גובה הארובות ביחידות ייצור במחזור משולב יהיה כ- 60 מטר מפני הקרקע. גובה הארובה הסופי בטווח של +/- 10 מטר, ייקבע לעת מתן היתר הבניה בכפוף לעמידה בריכוזי המזהמים המרביים המותרים על פי כל דין.

גובה הארובות ביחידות ייצור במחזור פתוח יהיה כ- 48 מטר מפני הקרקע. גובה הארובה הסופי בטווח של +/- 10 מטר, ייקבע לעת מתן היתר הבניה בכפוף לעמידה בריכוזי המזהמים המרביים המותרים על פי כל דין.

גובה מתקן הקירור יהיה עד 34 מטר מפני הקרקע. לעת מתן היתר הבניה ניתן יהיה לקבוע גובה גבוה יותר, עד 10 מ' בהתאם לתנאי הסביבה וכיווני הרוחות.

הדרך המסומנת לביטול בתא שטח 1 (בשטח של 4.506 דונם, עפ"י מפת מודד) לא תבוטל כל עוד לא הובטחה דרך גישה חלופית לתחנת הכח הקיימת.

הוראות בינוי לתאי שטח 2-5 (מגרשים 2-5) - כמפורט בתקנון התכנית.

בתכנית הוראות לשטחים המיועדים למגבלות בניה ופיתוח ולמגבלות בניה ופיתוח ב'.

תא שטח 100 בייעוד שצ"פ - תא שטח 100 מיועד לשיקום נופי של גדות נחל. מיועד לגינון, נטיעות עצים ושיחים, שבילים להולכי רגל ולרכבי אופניים, מתקני משחקים וספורט, תשתיות, מתקני השהייה וחלחול.

תאי שטח 20 ו-21 ישמשו כרצועת עבודה וכשטח התארגנות להנחת קו הדלק.

טבלת זכויות והוראות בניה

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין/ מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
							סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימיני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת											
0	0	0	0	1	4	30	11,100	100	1,000	1,000	9,000		מבני תחנת הכח	1	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים
0	0	0	0	1		30 (2)		4,000 (1)			1350000 (1)		מתקני תחנת הכח	1	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים
0	0	0	0	1	1		4,730				4,730		תחנת גז	3,2	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים
0	0	0	0	1	1		400				400		תחנת דלק	5	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים
0	0	0	0	1	2	12	3,000				3,000		מבנים זמניים בשטח התארג נות	1	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים
0	0	0	0	1	2	12	3,000				3,000		מבנים זמניים בשטח התארג נות	41,42	מגבלות בניה ופיתוח	מגבלות בניה ופיתוח

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית.
שטחי הבניה בטבחה כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו. הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מ"ק

(2) למעט ארובות, דוודים ומתקני קירור. על ארובות ומתקני קירור יחולו סעיפים 4.12 ו-6.3.

הליכים סטטוטוריים -

א. שימושים שהיו מותרים על פי כל דין ומבנים שנבנו כחוק בשטח התכנית ערב אישורה של תכנית זו ימשיכו להיות שימושים מותרים, עד לתפיסה בפועל של המקרקעין.

ב. רשות הרישוי תהיה רשאית לאשר סטייה מהמסמכים המנחים הנובעת מתכנון בקנה מידה מפורט יותר, מאילוצים הנדסיים, טכנולוגיים או מאילוצי שטח, שינוי בצרכים, הימצאות עתיקות, ערכי טבע וכיו"ב אילוצים דומים, ובתנאי שלכל סטייה כזו יצורף הסבר למהותה ולסיבות שהביאו לכך.

ג. הגדלת הספק היצור מעבר ל- 800 מגה וואט, מחויבת בהליך פרסום להתנגדויות הציבור, לתקופה של 15 יום, בכפוף לעמידה בהתניות הסביבתיות שנקבעו בתסקיר ובתנאים להיתר פליטה, במתכונת פרסום תכנית, למעט פרסום ברשומות.

ד. השינויים הבאים אינם מהווים סטייה מתכנית זו ואינם מחייבים הליך הקלה:

- שינוי ההרכבים הטכנולוגיים של יחידות היצור המופעלת בגז טבעי בתחנה ובתמהיל בין סוגי טכנולוגיות שונות ובין יחידות ייצור שונות ובלבד שהתקיימו התנאים הבאים:

(1) הוגש מסמך המנמק את הבקשה לשינוי;

(2) התקבל אישור משרד האנרגיה באשר לטכנולוגיה המוצעת;

(3) התקבל אישור ועדת המשנה למסמכי תכנון מפורט לפני ביצוע לתכנית הבינוי המתוקנת.

(4) הוגשה בחינה סביבתית בהנחיית היועץ הסביבתי לוועדה, שתוכיח עמידה בערכי זיהום אוויר ורעש לפי דין.

(5) בוצעה התייעצות עם מערכת הביטחון והתקבל אישור רת"א
ה. תכנית שתאושר על ידי מוסד תכנון לצורכי תשתית אחרת לא תהווה שינוי לתכנית זו, ובלבד
שמוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית מצא כי אין בה כדי לסכל את מטרות תכנית זו,
ולאחר שהתייעץ עם מגיש תכנית זו ובאישור מתכננת הות"ל.

תנאים להיתר בניה ולמתן תעודת גמר - בתכנית מפורטים תנאים למתן היתרי בניה ותעודת גמר לתחנת
הכוח, כשמצוין כי התנאים לתעודת גמר לתחנת ה- PRMS ייקבעו בתיאום עם רשות הגז.
בתכנית מצוין גם קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה.

ביצוע התכנית

שלבי ביצוע - יזם התכנית יהיה רשאי לבצע את התכנית בהינף אחד או במספר שלבים ו/או מקטעים,
לפי שיקול דעתו, ובפרקי זמן שונים בין השלבים בהתאם לצרכים, והכל בכפוף להחלטות רשות הרישוי.
מימוש התכנית - במידה ותחנת הכח לא הוקמה בתוך חמש שנים ממועד אישורה של תכנית זו, הוועדה
תקיים דיון בנחיצות התחנה. במידה והחליטה הוועדה כי אין נחיצות בתחנת הכח, יפקע תוקפה של
התכנית. דיון כאמור יתקיים אחת לחמש שנים וככל שתחנת הכח לא הוקמה. ככל שתחליט הוועדה כי
אין נחיצות בתכנית, יחזור ייעוד הקרקע לייעודו קודם אישורה.

5.4. תכנית בניין עיר [לאחר דיון בהתנגדויות, לפני הפקדה לפי סעיף 106 (ב)]- תכנית מס' 302-0447235 (חד/1800), פורסמה להפקדה ב.פ. 10157 מיום 26.1.2022. וזאת בהתייחס ליתרת שטח חלקה 8 המהווה חלק מנשוא השומה בשטח קרקע של כ-2,992 מ"ר.

התכנית הינה תכנית להרחבת אזור התעשייה חדרה בכ-973 דונם, לשטח כולל של כ-2,200 דונם. התכנית מציעה שינוי יעוד לשטחים ביעוד חקלאי ותעשייה, לייעודים של מסחר ומלאכה, מסחר ותעסוקה, תרבות ופנאי, מתקנים הנדסיים, רצועת נחל, שטחים ציבוריים פתוחים ודרכים.

התכנית נידונה בפני וועדת המשנה להתנגדויות בשיבתה מס' 2023035, מיום 18.12.2023, אשר שמעה את ההתנגדויות לתכנית. הוועדה בחנה לעומק את הסוגיות תוך היוועצות עם השמאי והיועץ המשפטי של הוועדה. הוועדה שוקלת לקבל חלק מההתנגדויות שהוגשו לתכנית, ולפיכך מחליטה לפרסם להשגות את השינויים המוצעים בהתאם לסעיף 106 (ב) לחוק לתקופה של 30 ימים.

חברת אינפינייה הגישה מכתב השגות ביום 2.7.2024, באמצעות עורכת הדין גלית קלנטרופ קליין, לוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז חיפה, לבקשה לעכב את קידום התכנית המופקדת עד לקבלת החלטה בג"צ 4907/24, או.פי.סי חדרה בע"מ נ' ממשלת ישראל. על אף שטרם פורסמו מסמכי התכנית המתוקנת לפי סעיף 106 (ב) לחוק הת"ב, לסירובה של ממשלת ישראל לאשר את תכנית תת"ל 20 ב' השפעה מהותית על התכנית, ועל כן הגישה החברה בקשה לעיכוב התכנית עד לקבלת החלטה בבג"צ או.פי.סי. ככל שהבג"ץ יידחה, יש לכלול את השטח שכלול בתת"ל 20 בהוראות התכנית

כמו כן, הגישה החברה טענות בנוגע לחלקה 3 בגוש 10020 שהינה בבעלות החברה.

נכון למועד עריכת חוות דעת זו, טרם פורסמה הודעה לפי סעיף 106 (ב) לחוק.

הערה - לאור אישור תכנית תת"ל 20/ב', והיות וטרם התקבלה החלטה על הכללת שטח זה כשטח המקצה זכויות בניה בחד/1800, לא הובא בחשבון, בשלב זה, שטח זה באומדן השווי והובא בחשבון כחלק משטחי ההפקעה.

להלן עיקרי התיקונים הרלוונטיים לנשוא השומה בהתאם להחלטת וועדת המשנה להתנגדויות:

- בתחום האיחוד והחלוקה ייכללו שטחים שנועדו לשרת את התכנית לרבות שטחים שמשרתים בעיקר את התכנית.
- אין לכלול שטחי ציבור שהופקעו או נקבעו ככאלה בתכנית מאושרת. לאור האמור, מתחום האיחוד והחלוקה בתכנית ייגרעו השטחים בהתאם לאמור להלן:
 - חלקות הנחל (10001/82, 10014/68, 10015/4, 10026 חלקות 48,54).
 - השצ"פ המצוי בפינה הצפון מערבית של התכנית מצפון למתקן ההנדסי שאינו מצוי בזיקה ישירה לשטחי התעשייה בתכנית.
 - שטח השצ"פ ממערב ומדרום ל-OPC המאושר מכח תת"ל 20.
 - שטח המיועד למסילת הברזל, שהינה תשתית ארצית.
 - דרך השרות המובילה למתקן הגז (שאינו נכלל בתחום האיחוד והחלוקה).
- שטח האנטנה הסלולרית (10020/14) ייגרע מתחום התכנית. גידור מתקן האנטנה יהווה את גבולות הגריעה מהתכנית.

4. תא שטח 635, בייעוד מפגש דרך מסילה, יש לשקול להוציא מתחום האיחוד וחלוקה או לחילופין להוציא מתחום התכנית.
5. יש לעדכן את תחום איחוד וחלוקה ואת הקו הכחול של התכנית כפי הסכמה המצורפת (תחום השטחים כפי המסומן בקו שחור):



6. עדכון מקדמים:
- מקדם מושע- אין לתת מקדם מושע במצב הנכנס. כאשר מדובר בקרקע עם פוטנציאל, לעיתים קרובות דווקא חלקים קטנים של הקרקע נמכרים במחירים גבוהים יותר. להכניס מתרוכות בייעוד סחיר מעל לקו ולקבוע מקדם צורה כשנדרש.
 - צמידות לאזור תעשייה קיים (רח הזגג) יש לקבוע במצב הנכנס מקדם מתאים שיגלם את העדיפות למיקום ולנגישות.
 - מקדם נטיעות יבוטל, הן לחלקות נטועות והן לחלקות שאינן נטועות. יש למחוק מקדם זה (בהתייחס לחלקות 12,15,16,17 בגוש 10020).
 - קביעת שטח הנטיעות בגדות הנחל על פי תמ"א 1 (לשעבר תמ"א 22) מייצרת מגבלה משמעותית במקרקעין ובפוטנציאל הקיים בהם הגם שמדובר בקרקע חקלאית. לאור זאת ניתן מקדם לקרקע המסומנת כ"נטיעות בגדות נחלים". מגבלה דומה קיימת גם בקרקע המהווה "אדמה שמורה באופן טבעי" ע"פ חד/35 המנדטורית. מקדם 0.25 שנתן שמאי התכנית הינו מקדם סביר התואם את ההוראות והשימושים המותרים בקרקע שהינה בייעוד "נטיעות בגדות נחלים" לפי תמ"א 1 וגם "אדמה שמורה באופן טבעי" לפי חד/35 ועל כן יש להכיל מקדם זה על שני יעודי הקרקע הנ"ל.
7. על שמאי התכנית להשתדל להקצות את המגרשים לבעליהם קרוב ככל האפשר לחלקת המקור.

8. יש לשנות את אופן העמדת תאי שטח 303 ו-304, זאת לצורך התאמה למצב הקיים. לפיכך לא יינתן פיצוי למחזירים.
9. מפעל "רדימיקס" גובל בתכנית- יש לעדכן את הוראות התכנית כך שלא ניתן יהיה לאפשר שימושים רגישים בטווח של 150 מ' מהמפעל.
10. רוחב הדרך למתקן הגז בתא שטח 1100 תצומצם למינימום הנדרש שהוא 6 מטרים, לצורך מתן שירות למתקן הגז. הדרך תוגדר כדרך שירות.
11. ייעוד יער פארק יקבע בהתאם לתמ"א 1.
12. יש לקבוע כי ניתן לאחד מגרשים בייעוד מסחר ותעסוקה, בכפוף לתשריט איחוד וחלוקה ותכנית בינוי שיאושרו על ידי הוועדה המקומית, כמו שנקבע בייעודים של תעשייה קלה ומלאכה וייעוד תעשייה.
13. שלבי ביצוע בהוראות התכנית תתוקן כדלקמן:

שלב	תיאור שלב	התניה
א'	0-150,000 מ"ר עיקרי בייעודי, תעשייה, תעשייה קלה ומלאכה, מסחר ותעסוקה. יכלול את כל המגרשים מדרום לנחל חדרה (תאי שטח 313-300, 315, 923-942) ופיתוח של לפחות שלושה, מבין חמישה מגרשי תעשייה, בחלק הצפון מערבי של התכנית (201-205).	
ב'	150,000-340,000 מ"ר עיקרי בייעודי, תעשייה, תעשייה קלה ומלאכה, מסחר ותעסוקה. יכלול בנוסף גם את כל המגרשים מצפון לנחל חדרה (תאי שטח 217-209, 219, 920-928).	- הפיכת רחובות פרידלנדר והאומן לרחובות דו מסלוליים. - עריכת בה"ת ועמידה בתנאי תפקוד צמתיים בדרגה D. ככול שיימצא שרמת השירות נמוכה מדרגה D, יבוצע הדרוש לעמידה בדרגה זו.
ג'	340,000-490,000 מ"ר עיקרי בייעודי, תעשייה, תעשייה קלה ומלאכה, מסחר ותעסוקה. יכלול בנוסף גם את כל המגרשים מדרום לנחל חדרה במזרח התכנית (תאי שטח 943-957).	יישום מסקנות שלב ג', בהתבסס על הבה"ת, דלעיל (שנערכה כאמור כתנאי לביצוע לשלב ב').

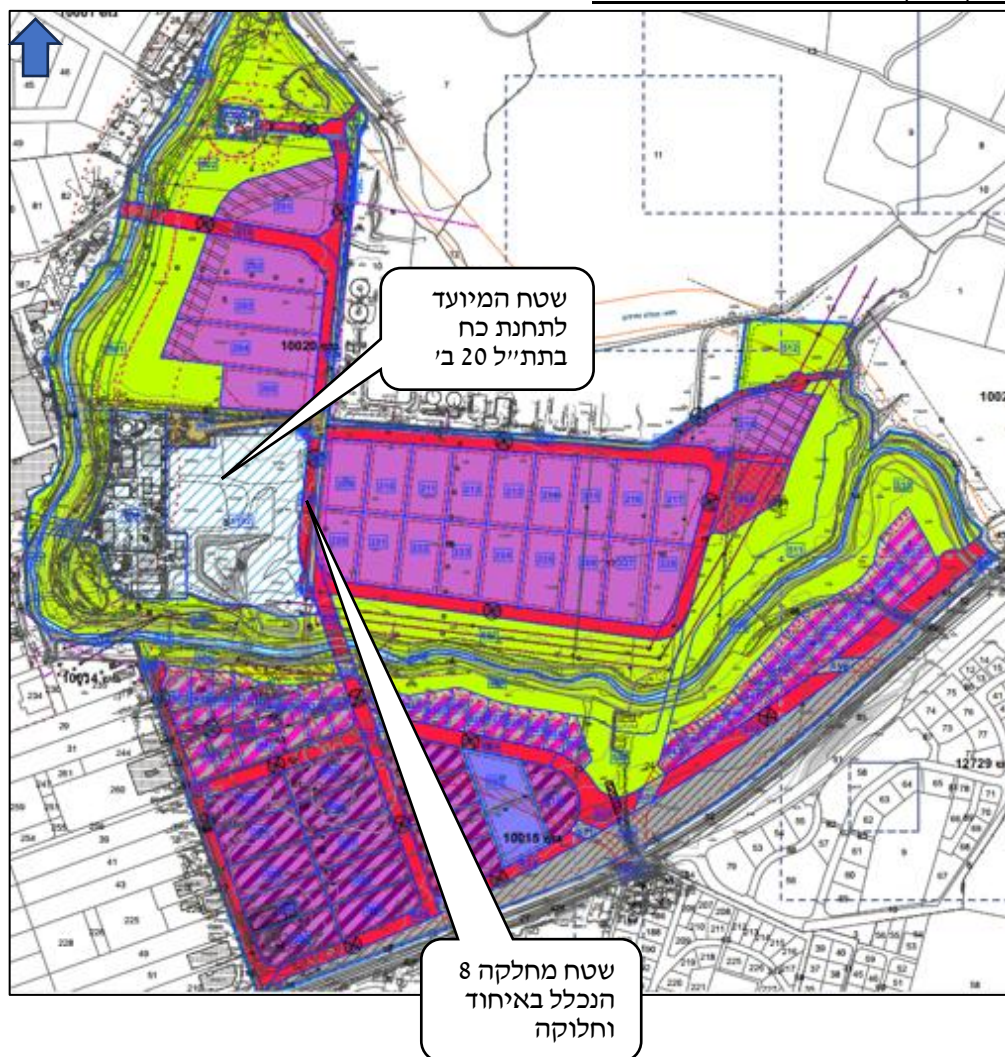
להלן עיקרי התכנית טרם הטמעת השינויים המצויינים לעיל:

בהתאם לתשריט התכנית שטח חלקה 8 הכלול בנשוא השומה מסומן כמגרש מס' 1102 בייעוד לפי תת"ל 20 א', החלק הדרומי של חלקה 8 נכלל בשטח האיחוד וחלוקה ומקנה לחברה זכויות.

הערה- טרם החלטת ועדת המשנה להתנגדויות בגין זכויות החברה בחלק מחלקות 7 ו-8 הוקצו זכויות בחלוקה החדשה במגרשים 201, 209, 947 ו-948 בפירוט כדלקמן:

מצב נכנס				מצב יוצא			
גוש	חלקה	שטח רשום בדונם	שטח החלקה הכלול בחלוקה	מגרש תמורה	ייעוד	שטח המגרש	החלק במגרש
10020	7	19.303	11.604	209	תעשייה	6,805	30.34%
10020	8	87.31	15.385	209	תעשייה	6,805	69.66%
				201	תעשייה	13,679	16.67%
				947	מסחר ותעסוקה	1,525	100.00%
				948	מסחר ותעסוקה	1,664	18.13%

להלן חלק רלוונטי מתשריט התכנית:



5.4.1. פרוט התייחסות לחלק משטח מחלקה 8 הכלול בתכנית מס' 302-0447235 (חד/1800)

כאמור, טרם החלטת וועדת המשנה להתנגדויות בגין שטח קרקע של כ-26.989 ד' מחלקות 7 ו-8 בגוש 10020 הוקצו לחברה זכויות במגרשים 201,209,947,948 (כמפורט בסעיף 5.4 לעיל).

בישיבתה מס' 2023035, מיום 18.12.2023, הוחלט על פרסום שינויים לתכנית לפי סעיף 106 (ב) לחוק, כשבין יתר השינויים הוחלט על עדכון הקו הכחול של התכנית תוך עדכון השטחים הנכללים באיחוד והחלוקה.

בין השינויים המתייחסים לחלוקה החדשה הוחלט על הוצאת חלקה 7 בגוש 10020, כמו גם על הוצאת שטחי השצ"פ בחלקה 8.

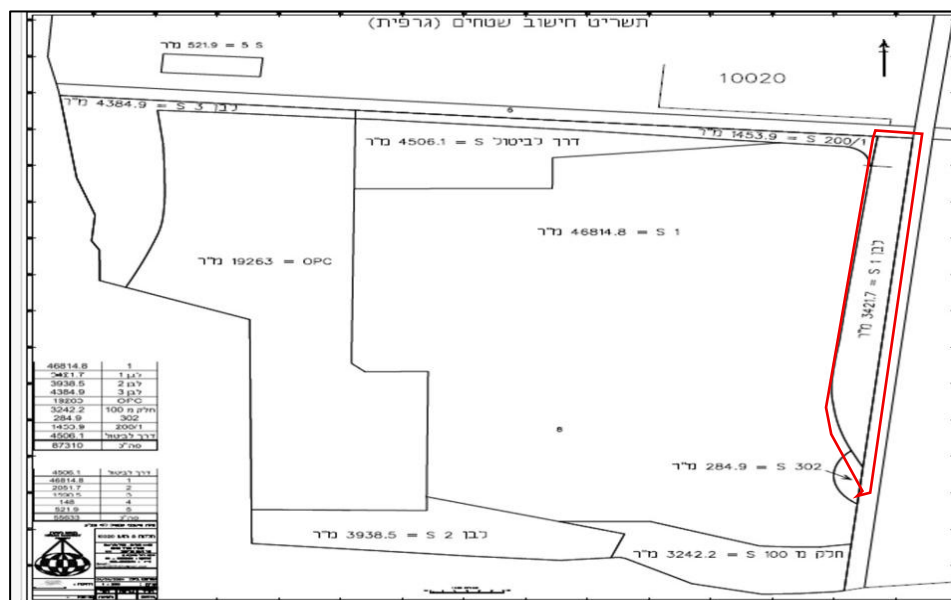
לצורך קביעת השטח הנכלל במסגרת התכנית, במידה והשינויים לתכנית יתקבלו, נערכה מדידה במהלך חודש אפריל 2024, ע"י חוסאם ח'מיסה שמאי מקרקעין, מהנדס ומודד מוסמך. בהתאם למדידה עולה כי מתוך השטח הנמצא בבעלות החברה בחלקות 7 ו-8 בגוש 10020, רק שטח של 2,992 מ"ר מחלקה 8 נכלל בתחום הקו הכחול של חד/1800, כדלקמן:

חלקה	סימון בתכנית מדידה	שטח	מצב נכנס בתכנית חד/1800 טרם שינוי (תואם תת"ל 20 ותת"ל 20א')	שטח נכלל כמקצה זכויות בטבלאות איחוד וחלוקה בתכנית חד/1800 טרם החלטת וועדת המשנה להתנגדויות ושינויים לפי סעיף 106 (ב)	בתכנית חד/1800 לאחר השינוי
חלקה 8	לבן 1 (430 מ"ר קיים לפי תתל 20א + 2,991.7 מ"ר)	3,422	דרך	2,992	2,992
	לבן 2	3,939	שצפ ונחל	3,939	מחוץ לתכנית
	לבן 3	4,385	חקלאי ושצפ	4,385	מחוץ לתכנית
	200/1	1,454	דרך לפי תתל 20	מחוץ לתכנית	מחוץ לתכנית
	דרך לביטול	4,506	א- 5,960 מ"ר	מחוץ לתכנית	מחוץ לתכנית
	1	46,815	מחוץ לתכנית	מחוץ לתכנית	מחוץ לתכנית
	דרך חדשה-302	285	חקלאי	285	שטח הצפוי להיגרע מההקצאה היות ונכלל בתת"ל 20 ב
	חלק מ-100	3,242	חקלאי ונחל	3,242	שטח הצפוי להיגרע מההקצאה היות ונכלל בתת"ל 20 ב
	OPC	19,263	מחוץ לתכנית	מחוץ לתכנית	מחוץ לתכנית
	סה"כ שטח חלקה 8	87,310		14,842	2,992
חלקה 7	OPC	7,537	תחנת כח		
	שצ"פ ונחל	11,604	שצ"פ ונחל	11,604	מחוץ לתכנית
		162	שצ"פ	מחוץ לתכנית	מחוץ לתכנית
	סה"כ שטח חלקה 7	19,303		11,604	מחוץ לתכנית

להלן ריכוז התפלגות שטחים עפ"י מפת המודד:

סוג	שטח במ"ר	הערה
שטח OPC	19,263	עפ"י מדידה, התואמת שטח מיוחס בתצ"ר ועפ"י הערה על הסכם חכירה בנסח. בהתאם לתכנית לצרכי רישום, מאושרת מיום 20.9.2018, השטח המיועד לתחנת כח OPC מסומן כמגרש מס' 17 בשטח של 26.8 ד' - משטח חלקה 7 (חלקה ארעית 4 בתצ"ר) מיוחס שטח של 7.537 ד' ומשטח חלקה 8 (חלקה ארעית 14 בתצ"ר) מיוחס שטח של 19.263 ד'.
שטח מגרש 1 לתחנת כח עפ"י תת"ל 20 ב	46,815	סה"כ שטח מגרש 1 בייעוד לתחנת כח - 51.321 דונם
שטח דרך לביטול בתת"ל 20 ב' המהווה חלק ממגרש 1 בייעוד לתחנת כח	4,506	
שטח שאמור היה להיכלל כמקצה זכויות בחד/1800 בייעוד לדרך	2,992	שטח עפ"י מדידה בהתייחס להחלטת הועדה המחוזית להתנגדויות, מיום 18/12/23. כאמור, לאור אישור תת"ל 20/ב, לא הובא בחשבון באומדן השווי.
שטחים לדרכים, שצ"פ ושיקום נחל	13,734	מהנייל שטח לדרך ושצ"פ בתת"ל 20 ב' בשטח של כ- 3,527 מ"ר
סה"כ שטח רשום חלקה 8	87,310	

להלן מפת מודד וחישובי שטחים



לאור הערות וועדת המשנה להתנגדויות (ראה פירוט לעיל) טבלת האיחוד והחלוקה צפויה להשתנות, כשכאמור לאור אישור תכנית תת"ל 20/ב, והיות וטרם הוחלט באם שטח של 2.992 דונם המיועד לדרך ייכלל כשטח מקצה זכויות בחד/1800, לא הובא בחשבון בשלב זה באומדן השווי והובא בחשבון כחלק משטחי ההפקעה.

6. מצב משפטי

6.1. נסח רישום

- בהתאם למידע⁵ מפנקס המקרקעין המתנהל בלשכת רישום מקרקעין חיפה, מיום 18.09.2025 בהתייחס לחלקה 8 בגוש 10020, עולים, בין היתר, הפרטים כדלקמן:
- שטח רשום - 87,310 מ"ר (בשלמות).
 - בעלויות - אינפנייה בע"מ.
 - חכירות - ביום 10/2/2016 נרשמה חכירה ראשית לטובת אנרגיה משולבת מתקדמת בע"מ, לתקופה של 24 שנים, על 19263/87310 חלקים מהנכס. קיימת הגבלה בהעברה וירושה. הערת הח"מ - הערה זו הינה בהתייחס להסכם שכירות לתחנת הכח הקיימת.
 - משכנתאות - ביום 11/2/2016 נרשמה משכנתה מדרגה ראשונה לטובת בנק דיסקונט לישראל בע"מ, ללא הגבלת סכום. על 7537/19303 חלקים מהנכס (על זכויות כל החוכרים). הערת הח"מ - הערה זו הינה בהתייחס להסכם שכירות לתחנת הכח הקיימת.
 - הערות - רשומה הערה לפי סעיף 126 לחוק, מיום 14/09/2016, לטובת בנק דיסקונט לישראל בע"מ. המתחייב נייר חדרה.
 - רשומה הערה על הפקעת חלק מהחלקה לפי סעיף 19 לחוק (תפיסת חזקה), לטובת עיריית חדרה. פורסם בי.פ. 8123, מיום 24.2.2019, עמודים 8007-8008.
 - הערת הח"מ - הערה על תפיסת החזקה לטובת עיריית חדרה הינה בהתייחס לתת"ל 20א' לדרך גישה בחלק הצפוני של חלקה 8 וחלקה 5. שטח ההפקעה מחלקה 8 עפ"י הפרסום בי.פ. 8123 - 5.96 דונם.
 - זיקת הנאה - רשומה זיקת הנאה לטובת חלקה 7 בגוש 10020 (חלקה כפופה), זכות מעבר לכלי רכב לאורך הגבול המערבי.

⁵ נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א-2001.

6.2. הסכם אופציה מיום 28.12.2022

הוצג בפנינו הסכם אופציה שנחתם, ביום 28.12.2022, בין אינפיניה בע"מ (להלן: "אינפיניה") לבין או.פי.סי הרחבה חדרה בע"מ (להלן: "היזם"). להלן עיקרי ההסכם:

מבוא:

הואיל ואינפיניה הינה הבעלים ובעלת זכות החזקה הבלעדית בחלקה 8 בגוש 10020 בחדרה (בכפוף לזכויות או.פי.סי עפ"י הסכם השכירות מיום 9.6.2015 וכן בכפוף להפקעה שבוצעה בגין דרך הגישה לתחנה הקיימת וכן הפקעות עתידיות לפי תכנית חד/1800 וכל תכנית שתאושר כדן.

והואיל והצדדים מעוניינים להיקשר בהסכם אופציה לשכור את המושכר כהגדרתו להלן.

והואיל והיזם קידם תכנית תשתית לאומית לתחנת כח על שטח המושכר (תת"ל 20 ב') והתכנית אושרה ע"י הוועדה לתשתיות לאומיות, וממתינה לאישור הממשלה.

והואיל והצדדים הסכימו על תקופת אופציה נוספת, שתחל ביום 1.1.2023 ועד ליום 31.12.2027, הכל בתנאים כמפורט להלן.

המושכר - חלק מהמקרקעין הידועים כחלקה 8 בגוש 10020 המצויים בבעלות אינפיניה, בשטח של כ-68 דונם, כמסומן בתשריט. למען הסר ספק, שטח המושכר אינו כולל את השטחים המושכרים לאו.פי.סי לפי הסכם שכירות מחודש יוני 2015 ועליהם הוקמה תחנת הכח או.פי.סי חדרה.

חוזה השכירות - צורך כנספח, מפורט להלן בסעיף 6.3.

תקופת האופציה - 31.12.2027-1.1.2023.

תמורת האופציה:

- בגין קבלת האופציה מיום 1.1.2023 ועד ליום 31.12.2023 (תקופת האופציה הראשונה) - דמי האופציה יעמדו על סך של 8 מ' ש.

- בגין קבלת האופציה מיום 1.1.2024 ועד ליום 31.12.2024 (תקופת האופציה השנייה) - דמי האופציה יעמדו על סך של 7 מ' ש.

- בגין קבלת האופציה מיום 1.1.2025 ועד ליום 31.12.2025 (תקופת האופציה השלישית) - דמי האופציה יעמדו על סך של 6 מ' ש.

- בגין קבלת האופציה מיום 1.1.2026 ועד ליום 31.12.2026 (תקופת האופציה הרביעית) - דמי האופציה יעמדו על סך של 4 מ' ש.

- בגין קבלת האופציה מיום 1.1.2027 ועד ליום 31.12.2027 (תקופת האופציה החמישית) - דמי האופציה יעמדו על סך של 4 מ' ש.

- דמי האופציה ישולמו מראש עבור כל שנה קלנדלרית, זאת גם אם האופציה פקעה מכל סיבה שהיא או מומשה במהלך אותה השנה.

הערת הח"מ - הוצגה בפנינו חשבונית בגין תשלום דמי האופציה לשנת 2025, ע"ס 6 מ' ש+ מע"מ.

מימוש האופציה:

- היזם יעביר לאינפניה הודעה בכתב על החלטתו לממש את האופציה, ובכל מקרה לא יאוחר מיום 31.12.2027⁶.
- היזם יעביר לאינפניה שני עותקים חתומים במקור של הסכם השכירות המצורף, פרוטוקול על אישור ההסכם, הבטוחות הנדרשות ואישורי הביטוח.
- היזם יפקיד את התשלום הראשון על חשבון דמי השכירות.

סיום האופציה: היזם יודיע על כוונתו להאריך את תקופת האופציה 90 ימים מראש ובכתב לפני תום שנת האופציה. לא הודיע היזם על הארכת תקופת האופציה, תפקע האופציה בתום אותה השנה.

ככל שתאושר תת"ל 20 ב' אך היזם בחר שלא לממש את האופציה או לסיים את ההסכם במועד מוקדם למועד סיום האופציה, יהיה על היזם לבטל את התכנית. במקרה כאמור, ימשיך היזם לשלם את דמי האופציה עד לביטול התכנית, בהתאם להוראות ההסכם וככל שביטול התכנית יעשה לאחר 31.12.2027, ישלם היזם סך של 4 מ' ₪ עבור כל שנה קלנדרית (בחלוקה לרבעונים), עד למועד ביטול התכנית בפועל.

6.3. חוזה שכירות - כנספח להסכם האופציה מיום 28.12.2022

הוצג בפנינו הסכם שכירות המצורף כנספח להסכם האופציה מיום 28.12.2022, אשר ייחתם בין אינפניה בע"מ (להלן: "המשכירה") לבין או.פי.סי הרחבה חדרה בע"מ (להלן: "השוכר") בעת מימוש האופציה. להלן עיקרי ההסכם:

- מדד הבסיס - מדד חודש נובמבר 2022 שפורסם ביום 15.12.2022 ועמד על 107.7 נקודות.
- הפרשי הצמדה - ככל והמדד הקובע יעלה ביותר מ-3% בשנה, שיטת ההצמדה תעודכן ותחושב לפי 3% בתוספת מחצית מהפער שבין 3% לבין שיעור המדד באותה נקודת זמן.
- מועד מסירת החזקה - במעמד חתימה על הסכם השכירות.
- המושכר - כ-68 דונם מתוך חלקה 8 בגוש 10020 (ראה התייחסות שלנו בהמשך).
- הפרויקט - הקמת תחנת כח לייצור חשמל.
- מטרת השכירות - השוכר רשאי להשתמש במושכר למטרת הקמת הפרויקט (לרבות התארגנות להקמה) והפעלתו בלבד, לרבות שימושים נלווים הנדרשים לצורך הקמה והפעלת הפרויקט והכל בהתאם לתנאי הסכם זה, לתכנית הסטטוטורית, להיתר ולהוראות הדין.
- תקופת השכירות - 24 שנים ו-11 חודשים החל ממועד מסירת החזקה.

⁶ במייל אשר נשלח לבני בר אור, סמנכ"ל כספים בחברת ורידיס אינוורומנט בע"מ, ביום 21/9/25, ע"י גיא מאור, מנהל פיתוח עסקי בחברת opc-energy, צוין כדלקמן: "... או.פי.סי. מבקשת להודיעכם כי הינה מממשת את זכותה להאריך את תקופת האופציה בשנה נוספת, קרי עד ליום 31.12.2026 ("תקופת האופציה החדשה"). בהמשך לשיחתנו, נודה לאישורכם בחוזר כי התקבלה בידיכם הודעה זו, וכן כי על אף האמור בסעיף 4.1.6 להסכם, התשלום עבור תקופת האופציה החדשה יבוצע באמצעות העברה בנקאית עד ליום 27.12.2025. וזאת חלף מסירת המחאה כמפורט בהסכם." במייל חוזר אישר לבני בר אור, סמנכ"ל כספים בחברת ורידיס אינוורומנט בע"מ את קבלת המייל.

בתום תקופת השכירות ישיב השוכר את החזקה במושכר כשהוא נקי מכל אדם ו/או חפץ וזכויות צד ג'. הוצאות פינוי התחנה יחולו על היזם אלא אם המשכירה הודיעה למשכיר שהוא רשאי להותיר את תחנת הכח במקרקעין. בכל מקרה המשכירה לא תידרש לשלם לשוכר כל תשלום.

תקופת ההקמה - במועד מסירת החזקה תחל תקופת ההקמה. במהלך תקופת ההקמה יקים השוכר את הפרויקט על אחריותו וחשבונו, כמו גם יישא בתשלום היטל השבחה.

כללי - מוסכם, כי אי השגת רישיון כלשהו הדרוש לשוכר לניהול עסקו במושכר או ביטולו של רישיון כאמור לא ישחרר את השוכר מהתחייבות כלשהיא מהתחייבויותיו על פי חוזה זה, למעט אם אי קבלת הרישיון נבעה בשל הפרת התחייבויותיה של המשכירה על פי הסכם זה ו/או אי חתימתה של המשכירה כבעלים של המקרקעין על המסמכים הנדרשים לשם השגת הרישיון כאמור לעיל. אי שימוש במושכר במועד תחילת תקופת השכירות עקב אי השגת כל רישיון, אישור או היתר, על ידי השוכר, וכן בנסיבות של ביטול הרישיון ו/או אי חידושו, למעט בנסיבות כאמור ברישה של סעיף זה לעיל, לא יגרע מהתחייבויות השוכר לשלם למשכירה את דמי שכירות, וכל תשלום אחר או נוסף שעל השוכר לשלם על פי הסכם זה.

כי המשכירה מסרה לו שבשטח המושכר קיימות תשתיות אשר מחברות את המקרקעין למפעל טיהור השפכים המצוי בסמוך למקרקעין, כי עשויות להיות תשתיות שהונחו/ יונחו על ידי נתג'ז, וכי אין בידיה כל נתונים ו/או מידע באשר לתשתיות ו/או צינורות תת קרקעיים אחרים הקיימים בתחום המושכר, וכי בכפוף לנכונות הצהרות המשכירה, לא יבוא אל המשכירה בכל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה לענין גילוי על קיומן תשתיות כאמור בסעיף זה, וכי ככל שיידרש השוכר להעתיק תשתיות ו/או צינורות אלה למיקום אחר, תאפשר המשכירה לשוכר לעשות כן בעצמו ועל חשבונו, ובכפוף לקבלת מלוא ההיתרים והאישורים הדרושים לצורך כך על ידי השוכר ועל חשבונו, ובכפוף להוראות הסכם זה.

כל הוצאות תכנון הפרויקט, הקמתו ורישוי יחולו וישולמו על ידי השוכר, ובכלל זה אגרות, מיסים, היטלים) ובכלל זה היטל השבחה, היטלי פיתוח אשר יחולו במלואם על השוכר תשלומים לוועדה המקומית לתכנון ובניה ולעיריית חדרה וכיוצ"ב והכל ביחס למושכר והדרושים לצורך הקמת הפרויקט כאמור בהסכם זה. למען הסר ספק מובהר, כי ככל שיחול היטל השבחה בגין שינויים ותוספת שיבקש השוכר או בגין שימוש השוכר במושכר שלא בהתאם לשימושים הקבועים בתוכניות להיתר הבניה)גרמושקה) יחולו אלו על השוכר בלבד.

המשכירה תהיה רשאית להעביר ו/או למכור ו/או לשעבד את זכויותיה במושכר, ובכל מקרה בלבד ש : (א) זכויות השוכר על פי הוראות הסכם זה לא

תפגענה; (ב) שההעברה תהיה בהתאם להוראות ההסכם הישיר שייחתם עם הגורם המממן, ככל שייחתם; (ג) שלא יוטלו על השוכר הוצאות נוספות מעבר לקבוע בהסכם זה; ו- (ד) שהנעבר יחתום על הסכם זה ויקבל על עצמו את מלוא התחייבויות המשכירה על פי הסכם זה, לרבות כלפי הגורם המממן. מבלי לגרוע מכל האמור לעיל, במקרה של שעבוד זכויות, יינתן על ידי בעל השעבוד גם אישור בכתב לפיו הוא מכיר את הוראות הסכם זה, כי הוראות הסכם זה יוותרו בתוקפן גם במקרה של מימוש השעבוד וכי בכל מקרה, השעבוד לטובתו יהיה בהתאם ובכפוף להוראות ההסכם הישיר שייחתם, ככל שייחתם, עם הגורם המממן.

המשכירה מתחייבת לחתום לבקשת השוכרת על המסמכים הדרושים לקבלת המימון הנדרש לצורך הקמת הפרויקט, וזאת בהתאם לעקרונות של ההסכם הישיר אשר נחתם על ידי המשכירה ביום 4.7.2016⁷ בקשר למקרקעין הידועים כחלק מחלקות 7 ו-8 בגוש 10020 ובהתאם למצוין בהסכם זה.

השוכר יהיה רשאי למכור ו/או להעביר ו/או להמחות ו/או לשעבד את זכויותיו וחובותיו במושכר, ובכלל זה את זכויותיו והתחייבויותיו על פי הסכם זה בכפוף להסכמת המשכירה מראש ובכתב. השוכר יהיה רשאי להעביר את הזכויות על פי חוזה זה לחברה ייעודית שתוקם לצורך הקמת תחנת כוח בחדרה אשר נמצאת בשליטתו או חברה שהוא נמצא עמה תחת בעלות משותפת או בלבד שיישאר ערב להתחייבות על פי הסכם זה.

בהסכם סעיפים נוספים המתייחסים לאחריות וביטוח בתקופת הקמת המבנה, וממועד הפעלת התחנה שיתוף פעולה, מימון, רישום זכויות, מיסים ותשלומים, בטחונות וכיוצא ב.

בתום תקופת השכירות ישיב השוכר למשכירה את החזקה במושכר כשהמושכר נקי מכל אדם וחפץ ו/או זכויות צד שלישי. לגבי תחנת הכוח, השוכר מתחייב לפנות את תחנת הכוח בתום תקופת השכירות, באופן שכל הוצאות הפינוי יחולו על השוכר, וזאת אלא אם כן, הודיעה המשכירה לשוכר שהוא רשאי להותיר את תחנת הכוח במקרקעין. בכל מקרה מובהר, כי המשכירה לא תידרש לשלם לשוכר כל תשלום בין אם תחנת הכוח תפונה ובין אם תיוותר במושכר

ביטול ההסכם - המשכירה רשאית לבטל הסכם זה בהודעה של 30 יום מראש ובכתב, אך ורק בנסיבות בהם השוכר הפר את התחייבותו לתשלום דמי"ש או ביצע הפרה מהותית של התחייבויותיו בהסכם ולא תיקן הפרה זו תוך 45 יום מהודעת המשכירה. בהסכם מצוין כי בכפוף להוראות הסכם המימון, ככל שייחתם, ובכפוף להסדרה הרגולטורית אשר תחול לגבי תחנות הכוח במועד הרלוונטי, לכל אחד מהצדדים תהיה הזכות לבטל הסכם זה בכל אחד

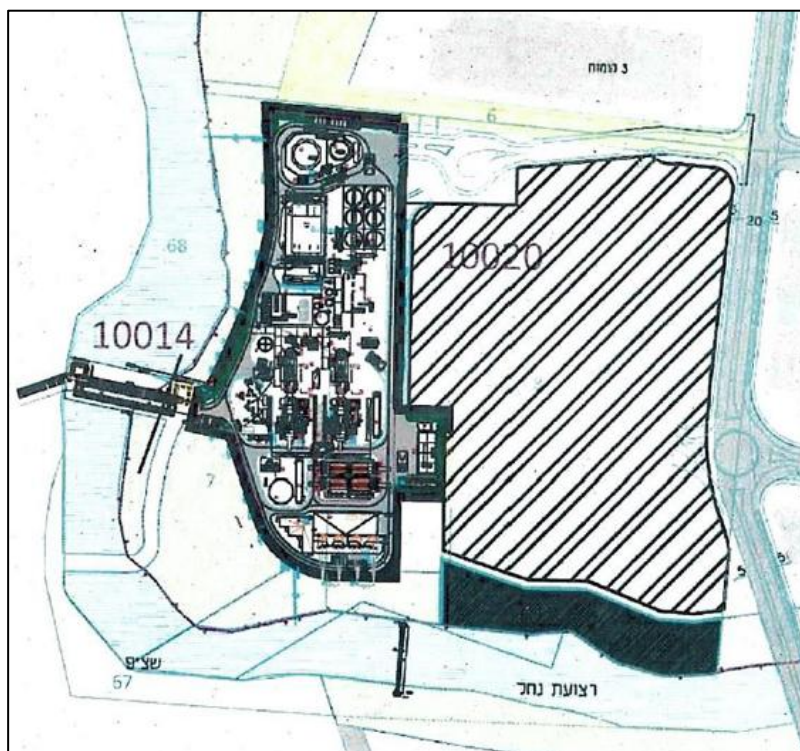
⁷ נמסר ע"י מר צחי לנקרי, עו"ד החברה, כי מדובר בהסכם משולש בין אינפיניה, אופיסי והבנק המלווה המסדיר את נושא המימון לתחנת הכח הקיימת "OPC", הממוקמת בצמוד לנשוא השומה.

מהמקרים הבאים : במקרה בו התקבלה החלטה על פירוק הצד השני ; ניתן צו פירוק לצד השני או מונה לו מפרק זמני או קבוע, שלא בוטל תוך 30 ימים ; הוגשה לבית המשפט בקשה לפירוק הצד השני או למינוי מפרק (זמני או קבוע) או למינוי כונס נכסים (זמני או קבוע) לחלק מהותי מנכסי הצד השני, ובקשה כאמור לא בוטלה תוך שישים (60) ימים ממועד הגשתה ; הוטל עיקול על חלק מהותי מנכסי הצד השני או בוצעה פעולה של הוצאה לפועל על חלק מהותי מנכסי הצד השני, שלא בוטלו תוך שלושים (30) ימים ממועד נתינתם ; ניתן צו הקפאת הליכים כנגד הצד השני ; הצד השני הגיע לפשרה ו/או הסדר עם נושיו ו/או בעלי מניותיו. בוטל ההסכם עפ"י האמור, לא תהא למי מהדדים כל טענה או תביעה כנגד משנהו והשוכר יפנה את המושכר בהתאם להוראות ההסכם.

דמי שכירות חודשיים - 1,541,666 ₪ + מע"מ והפרשי הצמדה. דמי השכירות לא ישתנו כתוצאה ממדידת המושכר ו/או כתוצאה מהפקעות שיבוצעו במושכר ו/או מכל סיבה אחרת, אלא אם צוין כך מפורשות בהסכם זה.

הערת הח"מ - דמ"ש חודשיים ממודדים ליום 30/9/25 - 1,687,865 ₪⁸.

להלן תשריט המושכר :



הערת הח"מ- שטח המושכר המצוין בהסכם כולל שטחים בייעוד ציבורי ושטחים הנכללים בתכנית 1800/ח. שטח המגרש לתחנת כח עפ"י התכנית המאושרת הינו 51,321 מ"ר.

⁸ בהתייחס למידוד הלוך בחשבון מחצית מעליית המדד מעל 3% בשנה. בהתעלם ממגבלה זו, השינוי מינורי - בשנתיים ו-9 חודשים שינוי של 0.65%. דמ"ש במידוד מלא - 1,698,008 ₪.

6.4. דיווח מידי לבורסה לניירות ערך ולרשות לניירות ערך

בדיווח מידי לבורסה לניירות ערך ולרשות לניירות ערך, מיום 11/8/25, דיווחה או.פי.סי אנרגיה בע"מ על אישור תת"ל 20/ב'. בפרסום צוין, בין היתר, כי החברה נערכת לפעול להקמת תחנת כוח מונעת גז טבעי בהספק מוערך של כ- 850 מגוואט ("הפרויקט")⁹ במסגרת עדכון להחלטת רשות החשמל בעניין אסדרה ליחידות ייצור קונבנציונאליות כמפורט בסעיף 3.2. לדוח הביניים, הקובעת תעריפי זמינות למכסה של עד ארבע תחנות כוח בעלות הספק של 630 מגוואט לפחות, אשר יקבלו אישור תעריף עד ליום 30.6.2027 ("האסדרה")¹⁰. לפי האסדרה נקבעו תעריפי זמינות בשיעור שבין 3.05 אג' ועד 3.31 אג' לפי מועד קבלת אישור תעריף סמוך לסגירה הפיננסית וכן תמריצים מסוימים לתחנה שתגיע ראשונה לסגירה פיננסית מצפון לגוש דן ולהקדמה בהפעלה מסחרית לפני תום שנת 2029. בהערכה מקדמית למועד הדוח, העלות המוערכת של הקמת הפרויקט (ככל שיוקם) נאמדת באופן ראשוני בכ- 4.5 - 5 מיליארד ₪.

בדיווח מצוין כמו כן כי הוצאתו לפועל של הפרויקט בהתאם לאמור (או בכלל) כפופה להתקיימות תנאים שונים (לרבות גורמים שאינם בשליטת החברה), בהם עמידת הפרויקט במכסה שנקבעה באסדרה במועדים הרלבנטיים, הבטחת התקשרות בהסכמים מרכזיים עבור הפרויקט (כגון הסכמי הקמה, ציוד, גז ומימון) בתנאים ומועדים מתאימים, קבלת אישורים רגולטוריים, השלמת סקרים ותהליכי היתרים, חיבור ורישוי, השלמת יתר המהלכים האמורים לעיל, קיומם של תנאי שוק מתאימים, הבטחת עלויות ציוד והקמה ואי התקיימות אחד או יותר מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כאמור בדוח התקופתי של החברה לשנת 2024. תנאים כאמור טרם התקיימו ואין וודאות באשר להתקיימותם או למועד התקיימותם, ולפיכך, למועד הדוח, אין וודאות באשר להוצאתו לפועל של הפרויקט.

6.5. התייחסות חברת opc אנרגיה ביחס לאבני דרך למימוש הפרויקט לאחר אישור תת"ל 20/ב' :

בהתאם למידע שהועבר לידי הח"מ ע"י נציג חברת ורידיס אינוורומנט בע"מ, ביום 17/8/25, ביחס להתנהלות חברת opc אנרגיה למימוש הפרויקט, אבני הדרך למימוש פרויקט הקמת תחנת הכח הינם כדלקמן :

1. אסדרה - קיימת אסדרה להקמה של 4 תחנות כח שיגיעו לסגירה פיננסית עד סוף שנת 2027. קיימות 5 תכניות מאושרות (קסם, דליה 2, דוראד 2, ריינדיר וחדרה 2). 2 פרויקטים מתקדמים באופן משמעותי - קסם ודליה 2, דוראד 2 יש סכסוך בין בעלי המניות שמעקב את התקדמות הפרויקט. ריינדיר אושרה במקביל חדרה 2. תפיסת מקום באסדרה לפי הגעה לסגירה פיננסית (כהגדרת רשות החשמל, כולל היתר בניה לתחנה, הסכמי ציוד, הסכמי פרויקט מימון וכו').
2. סקר חיבור – לאחר פרסום התכנית ברשומות ניתן להגיש בקשה לסקר חיבור ולשריון מקום ברשת (לו"ז משוער 3-4 חודשים).
3. הסכמי פרויקט – שוק הציוד (לו"ז ואספקה) והקבלנים (חוסר בקבלנים רלוונטיים בישראל) קשה מאוד, יש צורך להתקדם בתהליכי רכש ובחירת ציוד עיקרי וקבלן לתחנה לצורך הגעה לסגירה פיננסית (לו"ז משוער להסכם אספקת ציוד – 4-5 חודשים, קבלן 7-8 חודשים).

⁹ יצוין כי הפרויקט יוקם תוך שימוש בטכנולוגיה המיטבית הזמינה ובנוסף "מרכז האנרגיה" הקיים ליד תחנת הכוח של החברה בחדרה (כולל הארובה) יפורק. כמו כן תבצע החברה פרויקט סביבתי בשיתוף פעולה עם הגורמים הרלבנטיים ובהתאם לכל דין עד להפעלת התחנה (ככל שתוקם).
¹⁰ החלטה מס' 70804 של רשות החשמל מיום 26.3.25.

4. היתרי בנייה - לאחר אישור התכנית, ניתן להתחיל לעבוד על הוצאות היתרי בניה מול רשות הרישוי הארצית. התהליך החל- התהליך אמור לקחת בין 10 ל-14 חודשים וכרגע נראה כמו ה-long lead item להגעה לסגירה פיננסית.

הערה – בנוסף נמסר כי נציג חברת opc אנרגיה מצין שעל מנת לעלות על הקרקע צריכים לממש את האופציה ולהפעיל את הסכם השכירות כשמבחינת לויז הפרויקט החברה מעוניינת להתחיל במחצית השנייה של השנה הבאה (יצוין כי בשקף משקיעים צוין כי צפי לתחילת הקמה הינו בין יוני 2026 ליוני 2027, בהתאם לאסדרה והספק הייצור הצפוי הינו 850 מגה וואט).

7. היסטוריה של הנכס

7.1. חוות דעת שמאיות בשלוש השנים האחרונות

7.1.1. הוצגה בפני הח"מ חוות דעת שמאית שנערכה ע"י משרד גרש טובי בע"מ שמאי מקרקעין,

לצורך קביעת השווי ההוגן של זכויות החברה בנכס שבנדון והכללתו בספרי החברה (IFRS),

נכון למועד הקובע 30.1.2023.

שווי זכויות החברה בגין שטח הנכלל בהסכם אופציה והסכם שכירות לתחנת כח נקבע לסכום

שבגבולות - 53,100,000 ש"ח + מע"מ.

שווי זכויות החברה במגרשים 201,209,947,948 לפי תכנית חד/1800 (בשלבי הפקדה

מתקדמים) נקבע לסכום שבגבולות - 16,700,000 ש"ח + מע"מ.

סה"כ שווי הזכויות הוערך בסכום שבגבולות 69,800,000 ש"ח + מע"מ.

בהתייחס לשווי זכויות החברה עפ"י הקצאה לפי תכנית חד/1800 - יובהר כי ממועד חוות

הדעת התקבלה החלטת ועדת המשנה להקטנת שטח החברה הכלול בחלוקה החדשה באופן

משמעותי וכפועל יוצא הקטנת מגרשי הקצאה סחירים אשר יוקצו לחברה והשווי במצב

המוצע¹¹.

7.1.2. הח"מ ערך חוות דעת שמאית לנכס שבנדון לצורך קביעת השווי ההוגן של זכויות החברה

בנכס שבנדון והכללתו בספרי החברה (IFRS), נכון למועד הקובע 31.12.2023.

שווי הזכויות נקבע לסכום שבגבולות 60,250,000 ש"ח + מע"מ.

בהתייחס לשווי זכויות החברה עפ"י הקצאה לפי תכנית חד/1800 - יובהר כי ממועד חוות

הדעת התקבלה תכנית מדידה עדכנית ממנה עולה כי שטח החברה הכלול בחלוקה החדשה

קטן באופן משמעותי, וכפועל יוצא הקטנת מגרשי הקצאה סחירים אשר יוקצו לחברה והשווי

במצב המוצע¹².

¹¹ החלק היחסי של החברה בתכנית בחלקות 7 + 8, טרם הקטנת השטח והוצאת שטחים מחלקה 7 ממסגרת האיחוד והחלוקה, היה בשיעור של 2.3863%, לעומת חלק יחסי עפ"י אומדנו של 0.96747% (מסומן בירוק בטבלת החלוקה).

¹² החלקה היחסי של החברה בתכנית בחלקה 8, עפ"י אומדנו למועד הקובע 31.12.2024, היה 0.96747%. לעומת זאת, בהתאם לתכנית מדידה עדכנית עולה כי חלק החברה קטן ל- 0.4713%.

7.1.3. הח"מ ערך חוות דעת שמאית לנכס שבנדון לצורך קביעת השווי ההוגן של זכויות החברה בנכס שבנדון והכללתו בספרי החברה (IFRS), נכון למועד הקובע 31.12.2024. שווי הזכויות נקבע לסכום שבגבולות 57,400,000 ש"ח + מע"מ.

שינוי מהותי ביחס לחווד מדצמ' 24 - ביום 10.8.25 עקב עתירה לבג"ץ, הממשלה שינתה החלטתה ואישרה את תכנית תת"ל 20 ב, להקמת תחנת כח בצמוד לתחנת כח קיימת "opc".

לאור האמור, להבדיל מחוות דעת קודמת לדצמבר 2024, אשר נערכה לשטח הקרקע בהתייחס להכנת תב"ע מפורטת לתעשייה, בביצוע הפחתות נדרשות להפקעות צפויות (20%), ניכוי היטל השבחה צפוי (מחצית מההשבחה) ודחיה נדרשת לאישור תכנית כאמור (0.75), חוות דעת זו נערכה, בין היתר, בהתייחס לתכנית מאושרת להקמת תחנת כח, בהספק ייצור של כ-800 מגה וואט ובהתייחס להסכם שכירות ארוך טווח אשר נחתם אולם טרם הופעל ביחס למקרקעין, מה שמביא בהכרח לגידול משמעותי באומדן השווי [תכנית מאושרת עם שטח קרקע גדול משמעותית (51.321 ד' לעומת 40.444 ד'), והכנסות שכירות צפויות מהסכם שכירות ארוך טווח וזאת להבדיל מקרקע שנדרש להכין לגביה תכנית מפורטת (אינה זמינה) וזאת כאמור, בניכוי הפקעות צפויות, היטל השבחה ודחיה לאישור תכנית).

בנוסף, יצוין כי לאחרונה חלה עליה בביקושים לקרקעות הסמוכות לרשת חשמל ארצית עם יכולת לקיבולת חשמל גבוהה.

7.2. עסקאות שנערכו בנכס בשלוש השנים האחרונות
לא ידוע לח"מ על עסקאות שנערכו בנכס.

8. מתודולוגיה בקביעת שווי קרקע לתחנת כח - סקירת הכרעות ופסיקות לעניין גישת השומה העדיפה/המיטבית לאומדן שווי תחנת כח ומקדמי שווי ביחס לתעשייה והתייחסות החתום מטה לגישה העדיפה.

8.1 כללי

הנכס הנישום מהווה את מרכיב הקרקע בנכס מניב ייחודי, הממוקם ממזרח לאזור התעשייה בחדרה. פעילות תחנת כח כפופה ומושפעת מחקיקה ורגולציה שמטרתה הגברת השמירה על איכות הסביבה והפחתת נזקים ממפגעים סביבתיים, לרבות הפחתת פליטות. פעילותם של יצרני ומספקי החשמל הפרטיים, ובכלל זה הקמתן של תחנות כח פרטיות ומכירות חשמל, מוסדרת במסגרת תקנות לרבות תקנות משק החשמל (יצרן חשמל פרטי קונבנציונלי, התשס"ה-2005, תקנות היח"פ ותקנות משק החשמל (קוגנרציה), התשס"ה-2005), כמו גם כללים והחלטות שונות שקובעת רשות החשמל בקשר עם מתן רישיונות הפעלה, כללים להפעלה וכיוצ"ב. יזם יכול לקבל רישיון מותנה, בכפוף לעמידה בתנאים ובאישור שר האנרגיה, ביחס לרישיון בהיקף הגדול מ-100 מגה וואט. עם סיום הקמת המתקן ועמידה בהצלחה בבדיקות על בעל הרישיון לעמוד גם בהוכחת איתנות פיננסית. רק לאחר עמידה בכל תנאי הרישיון ומבחני הקבלה של מנהל המערכת, ניתן ליזם רישיון ייצור קבוע לתקופה מוגדרת.

תחנת כוח לייצור חשמל היא נכס די ייחודי הכולל היבטים כלכליים רבים שאינם "הומוגניים" כבנכסים אחרים. לא קיים מס' רב של קרקעות ונכסים לתחנות כוח, וגם לאחר פתיחת משק החשמל לתחרות וכניסה של יזמים פרטיים למקטע הייצור, עדיין מדובר בשוק לא משוכלל המאופיין במיעוט שחקנים, עם חסמי כניסה רגולטוריים וכלכליים גבוהים ביותר ובמיעוט עסקאות.

המשמעות העולה מהאמור הינה כי הפעלת תחנת כח הינה שימוש מוגבל, הכפוף לרגולציה מחמירה, עובדה המצמצמת את שוק השוכרים/רוכשים הפוטנציאליים.

8.2 גישת השווי בהערכת קרקע לתחנת כח

תחנות כח לייצור חשמל הינו ענף מצומצם בישראל, מספר החברות הפועלות בו קטן ואין שוק נרחב של רוכשים ומוכרים ליעוד מסוג זה. קיימות טכנולוגיות שונות לייצור חשמל כאשר לכל אחת מהטכנולוגיות מאפיינים שונים מבחינת יכולת ייצור החשמל, עלות המתקנים, רמת ההשפעה של מיקום הנכס על פוטנציאל הייצור, שטח הקרקע הנדרש לכל מגה וואט ועוד. כמו כן, על מתקני ייצור החשמל חלה רגולציה שונה, בה לאופן התשלום בגין ייצור החשמל ולתעריפים המשולמים השפעה על הסיכון הכרוך בהקמה ובהפעלת המתקנים, על פוטנציאל הרווח הניתן להפיק ממתקנים אלה וכנגזרת מכל אלו, על שווי תחנות הכוח ושווי הקרקע עליה הן מוקמות. לפיכך, קיים קושי להשוות בין תחנות כוח. המצב האופטימלי בהערכת שווי קרקע הינו קיומו של שוק נרחב של נתוני השוואה לקרקעות בעלות מאפיינים דומים ביעוד הנישום, המאפשר קביעת שווי בגישת ההשוואה, שהינה גישת השומה העדיפה בהתאם לתקן 3 לתקינה השמאית- "יישום גישות השומה בשומות מקרקעין לנכסים לא בנויים". אולם, היות ותחנות כח ו/או קרקע לתחנות כח הינן נכסים ייחודיים ונדירים, בהיקף כספי אדיר, שוק המוכרים/קונים הפוטנציאליים לנכסים כאמור הינו מצומצם ובמציאות הקיימת במדינת ישראל קיים מיעוט עסקאות לתחנת כח במהלך השנים, שהשוות ביניהן רבה, באופן המצמצם מאוד את האפשרות לבסס שווי בגישת ההשוואה הישירה.

על כן, בפסיקות שמאי מייעץ ושמאי מכריע והחלטות של ועדות ערר בהליכים אשר בבסיסם הערכת שווי קרקע לתחנות כוח, כמפורט בהמשך, נקבע כי הגישה הראויה היא גישת ההשוואה לפי שווי

קרקע לתעשייה (בהתאמות הנדרשות), וזאת לאור העובדה כי גישת ההשוואה הינה הגישה המועדפת באופן מסורתי וזאת בשל העובדה כי מידת רגישותה לשינויים הינה נמוכה. מנגד, נקבע באותן החלטות, כי גישת היוון ההכנסות (הערת הח"מ - היוון רווח תפעולי כעסק חי בשילוב גישת שווי שיווי) אינה גישה מתאימה להערכת שווי קרקע ביעוד תחנות כוח בשל היותה רגישה מאוד לשינויים בהנחות העבודה - הגישה רגישה מאוד לשינויים זעירים במחירי החשמל ובשיעורי ההיוון ואיכות נתוני הבסיס בה (הנתונים התפעוליים) הינה נמוכה מלכתחילה, כשקיים קושי לדייק בערכים שחלקם הנדסיים וייחודיים לתחום ייצור החשמל.

להלן פירוט הפסיקות בהן נקבעה גישת ההשוואה כגישה המועדפת:

8.2.1. בערר 6034/14 טריפל-מ תחנות כח בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה באר - טוביה (פורסם בנבו, 2.6.2016) נתקף החיוב בהיטל השבחה בגין אישור תת"ל 34- תוכנית להקמת תחנת כוח באזור התעשייה של באר טוביה. בהחלטה נדונה בהרחבה השאלה מהי הגישה השמאית הראויה לקביעת אומדן שווי הקרקע ביעודה התכנוני כתחנת כח. ועדת הערר הסתייעה בחוות דעתו של השמאי המייעץ מר אייל יצחקי ("שומת יצחקי"), לבחון את הדרך הנכונה לעריכת שומה לאומדן שווי תחנת כח (בגישת ההשוואה או בדרך חלופית או כדרך משלימה לשימוש בגישת ההשוואה או בגישת העסק החי).

מסקנות השמאי המייעץ בחוות דעתו מיום 11.1.2016 בתמצית: **גישת ההשוואה לקרקע לתעשייה** היא המתאימה ביותר להערכת שווי קרקע לתחנת כוח, וכי גישת היוון ההכנסות אינה גישה מתאימה בשל היותה רגישה מאוד לשינויים בהנחות העבודה.

השמאי המייעץ בחן האם ניתן ליישם את גישת ההשוואה למחירי נכסים ביעוד תחנות כוח, והציג 6 עסקאות מכר לקרקעות המיועדות לתחנות כוח או נכס בשלבי הקמה שונים -

מס'	תאריך	שם התחנה	מיקום	סוג העסקה	שטח בדונם	מחיר	מחיר לדונם	מקור
1	09/03/2014	OPC	מיישור רותם	מכירת מגרש לתחנת כוח	54.87	8,435,899 ₪	153,743 ₪	חווה
2	29/05/2012	IPM	באר טוביה	מכירת קרקע + תכנית בהכנה	134	136,249,929 ₪	1,016,791 ₪	חווה
3	29/08/2011	אשכול גת	קרית גת	מכירת קרקע + תכנית בהכנה	9.89	7,450,000 ₪	753,286 ₪	חווה
4	05/06/2013	דליה	כפר מנחם	הצעה לרכישת מניות בכורה		משקף שווי של לפחות 600 מיליון ₪		ידיעה בעיתון
5	28/11/2010	דוראד	אשקלון	הצעה - מכירה של מניות		משקף שווי של לפחות 400 מיליון ₪		ידיעה בעיתון
6	יוני-12	IPP	אשקלון	מכירת מניות		משקף שווי של כ - 234 מיליון ₪		ידיעה בעיתון

בסיכומו של דבר, לאחר שבחן את העסקאות באופן פרטני, הגיע השמאי המייעץ למסקנה כי רק עסקה אחת מתוך 6 עסקאות הינה רלוונטית וציין כי היא תומכת בטיעון ששווי קרקע לתחנת כוח דומה לשווי תעשייה, ולפיכך נדרשה בחינה של שתי הגישות האלטרנטיביות האפשריות לשווי השוק של הקרקע - גישת היוון הוצאות והכנסות וגישת השוואה לקרקע לתעשייה.

בבחינת שתי גישות השומה (גישת היוון ההכנסות וגישת ההשוואה), התייחס השמאי המייעץ לכללים לבחירת גישת השומה העדיפה וערך 3 מבחנים :

מבחן רלוונטיות הגישה - באיזו מידה השיטה התחשיבית מדמה את חשיבת השוק. ככל שהשיטה מהווה הדמיה נאמנה יותר של חשיבת השחקנים בשוק כך יינתן לה משקל גבוה יותר. לגבי גישת היוון הרווח התפעולי מחישוב כלכלי קובע השמאי המייעץ כי גישה זו רלוונטית ואפשרית ליישום. עם זאת, לגישה קיים חסרון בשוק הטרונגי. בשוק כזה, שבו קיימת שונות בין עלויות סובייקטיביות ואיכויות ניהול של משקיעים שונים עלול התחשיב לגלם בחובו את "עודף הצרכן", שאינו חלק משווי השוק של גורם ייצור כלשהו (במקרה שבנדון קרקע). לכן, במבחן הרלוונטיות עדיפה במידת מה גישת הוועדה, שמדמה חשיבת שוק (אם כי גם היא אינה חפה מקושי בשוק הטרונגי כאמור).

מבחן מהימנות הגישה - באיזו מידה השיטה התחשיבית חשופה לשגיאות, רגישה לשינויים קטנים בנתונים ובהנחות העבודה ובאיזו מידה מקדמי ההתאמה בה משמעותיים. ככל ששיטה היא רגישה יותר לשינויים קטנים בשינויים בנתוני הבסיס ולהנחות העבודה וככל שמקדמי ההתאמה שבה רבים יותר ומשמעותיים יותר באחוזים, כך מהימנותה ומשקלה יהיו נמוכים יותר. בבחינת גישת היוון הרווח התפעולי על בסיס מודל כלכלי, קובע השמאי המייעץ כי קיימת רגישות גבוהה למודל הכלכלי שהוצע על ידי הוועדה והינו בעל מהימנות נמוכה המקשה לבסס עליו שווי.

מבחן איכות נתוני הבסיס - ככל שהמקור לנתוני הבסיס ששימשו לביצוע התחשיב מהימן יותר, ככל שהנתונים מתייחסים לנכסים דומים יותר וככל שנקבעו במדגם גדול יותר, כך ישתפר דיוק התוצאה בגישה ויעלה משקלה. מסקנת השמאי המייעץ הינה כי במקרה הנדון נמצא מספר מספיק של עסקאות השוואה לקרקע לתעשייה (על ידי שני הצדדים), שהשונות שביניהם אינה גבוהה, עובדה מהווה יתרון נוסף לגישה זו.

כל מבחן נבחן ביחס לשתי גישות השומה שנסקרו ע"י השמאי המייעץ - גישת היוון ההכנסות לעסק החי וגישת ההשוואה לקרקע לתעשייה. תוצאות המבחנים שערך השמאי הראו כדלקמן :

המבחן	היוון הוצאות והכנסות	השוואה לקרקע לתעשייה
מבחן ראשון: רלבנטיות	טוב	בינוני
מבחן שני: מהימנות	גרוע	מצוין
מבחן שלישי: איכות נתוני הבסיס	משתנה	טוב

בסיכומם של דברים, השמאי הגיע למסקנה כי ההשוואה לקרקע לתעשייה היא המתאימה ביותר לשומת תחנת הכוח, בעוד גישת השומה להיוון הוצאות והכנסות עתידיות אינה מתאימה בשל היותה רגישה מאד לשינויים קטנים בהנחות העבודה.

כמו-כן, בחוות דעת יצחקי הוצגה התייחסות גם לגישת השומה שננקטה בשומות מקרקעין אשר נערכו לתחנות כוח ומתקני תשתית לאומיים - נמלי ים, מתקני התפלה, חוות גז וכו'. בסך הכל הוצגו על ידו 15 שומות מקרקעין שנערכו למתקנים כאמור, כשבבדיקה של פרק עקרונות השומה והתחשיבים בשומות אלה, נמצא כי הגישה התחשיבית בכולן הייתה גישת ההשוואה לקרקע לתעשייה, וכי ב-2 שומות מתוך ה-15 שנערכו ע"י שמאים מכריעים - באשקלון ובחדרה, נטען ע"י הוועדה המקומית כי יש לשום את שווי הקרקע באמצעות היוון

הכנסות לעסק החי, טיעון אשר נדחה ע"י השמאים המכריעים בשל רמת תוקף נמוכה של גישת היוון ההכנסות לעסק החי, שקבעו את השווי בגישת ההשוואה לתעשייה.

להלן רשימת השומות שנסקרו בחוות דעתו של השמאי המייצע

סידורי	תאריך השומה	השמאי	עבור	מהות הנכס	מיקום	גישת שומה	שווי לדונם לאחר התאמות
1	10/08/1995	יצחק רוגובין	שמאי מכריע (לא 84)	בית זיקוק-עשרות דונמים	מתקנים שונים בבז"ן חיפה	השוואה לתעשייה	39,368.00 ₪
2	21/10/1996	אהובה גלעד+שי דולב	השמאי הממשלתי	תחנת כוח - 70 דונם	גזר שלב א' בשולי אזור התעשייה רמלה	השוואה לתעשייה	70,000.00 ₪
3	15/08/2002	אייל יצחקי + אהובה גלעד	השמאי הממשלתי	תחנת כוח - 96 דונם	גזר שלב ב' בשולי אזור התעשייה רמלה	השוואה לתעשייה	238,759.00 ₪
4	27/09/2002	אור לוי+אייל יצחקי	השמאי הממשלתי	נשר רמלה - 88 דונם	מפעל המלט אזור התעשייה רמלה	השוואה לתעשייה	284,091.00 ₪
5	08/12/2002	שמואל שרון	חברת החשמל	תחנת כוח - 96 דונם	גזר שלב ב' בשולי אזור התעשייה רמלה	השוואה לתעשייה	149,785.00 ₪
6	27/02/2003	מאיר גרון	ועדה מחוזית דרום	נמל אשדוד - 668 דונם	נמל אשדוד	השוואה לתעשייה	685,950.00 ₪
7	29/12/2005	יעקב אודיש	השמאי הממשלתי	תחנת כוח - 127 דונם	חלקה 3 הצמודה לים מצפון לנמל אשדוד	השוואה לתעשייה	674,000.00 ₪
8	14/01/2009	אלדד חיימי	השמאי הממשלתי	תחנת כוח דליה - 64 דונם	סמוך לכפר מנחם צמוד לצופית	השוואה לתעשייה	249,500.00 ₪
9	06/09/2009	שאול רוזנברג	שמאי מכריע (לא 84)	בית זיקוק-עשרות דונמים	מתקנים שונים בבז"ן חיפה	השוואה לתעשייה	291,675.00 ₪
10	13/04/2010	ירון ספקטור	ועדה מחוזית חיפה	בית זיקוק-עשרות דונמים	מתקנים שונים בבז"ן חיפה	השוואה לתעשייה	451,110.00 ₪
11	17/04/2011	אברהם כץ	שמאי מכריע (לא 84)	מתקן התפלת מים - 70 דונם	צמוד לתחנת הכוח אורות רבין, חדרה	השוואה לתעשייה	650,000.00 ₪
12	07/02/2013	דורית פריאל	שמאית מייצעת	בית זיקוק-עשרות דונמים	מתקנים שונים בבז"ן חיפה	השוואה לתעשייה	380,000.00 ₪
13	20/05/2013	שאול אשרת	שמאי מכריע	תחנת כוח קטנה - 9.6 דונם	בתוך מפעל נשר רמלה 4380/6	השוואה לתעשייה	560,000.00 ₪
14	25/01/2016	גלעד יצחקי	השמאי הממשלתי	נמל חיפה - 55 דונם	נמל חיפה	השוואה לתעשייה	1,000,000.00 ₪
15	30/04/2015	שאול אשרת	שמאי מכריע	תחנת כוח - 12.3 דונם	אזור התעשייה אשדוד	השוואה לתעשייה	1,100,000.00 ₪

לסיכום, לאחר קבלת חוות דעתו המפורטת של שמאי מייצע אייל יצחקי, ועדת הערר לפיצויים והיטל השבחה אימצה את חוות דעת השמאי המייצע **וביטלה את שומת הועדה המקומית**, כשהוסיפה כי שומת הועדה המקומית שנערכה על גישת היוון ההכנסות מבוססת על השערות והנחות עבודה שרמת הוודאות שלהן אינה גבוהה, **בלשון במעטה**, וכלל לא בטוח שיתקיימו- כאשר כל שינוי מינורי בנתונים מביא לשינוי דרמטי בשווי. לשיטת הועדה, יישום גישת היוון ההכנסות לא יביא לגביית מס אמת.

8.2.2. **בשומה מכרעת מתאריך 1.3.2017 שנערכה ע"י שמאי מכריע בעוז קוט**, בהתייחס לקרקע לתחנת כח ושצ"פ עפ"י תת"ל/20, בתחום חלקות 7-8 בגוש 10020 באזור התעשייה חדרה, **בצמידות לנשוא השומה**, אומדן השווי נקבע בגישת ההשוואה לתעשייה (יוער כי גם בשומת הועדה המקומית אומדן השווי נקבע בגישת ההשוואה לתעשייה). השמאי המכריע מציין תימוך נוסף לשימוש בגישת ההשוואה כשמציין את חוות הדעת המייעצת של שמאי אייל יצחקי בערר 6034/14 טריפל-מ תחנות כח בע"מ (כמפורט בסעיף 8.2.1 לעיל) שקבעה כי גישת ההשוואה לקרקע לתעשייה היא המתאימה ביותר לשומת נכס בייעוד לתחנת כוח.

8.2.3. **בערר חד/ 82022/1021 חברת החשמל נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה חדרה מתאריך 1.5.2023** אשר עסק במתחם תחנת הכוח "אורות רבין" בחדרה (גוש 10647 חלקה 1 מגרש 381, גוש 10648 חלקה 1 וגוש 10651 חלקה 1), נבחנה השאלה האם תכנית מתאר ארצית שמאפשרת הקמת יחידות ייצור חשמל הפועלות במחזור משולב (טורבינות גז ויחידות קיטוריות) במתחם תחנת כוח קיימת, עשויה להיחשב כתוכנית משביחה לצורך החיוב בהיטל השבחה. שומת הועדה המקומית במצב החדש נערכה ב-3 חלופות- גישת ההשוואה ליחידת הספק זמינה, הערכת שווי בגישת היוון ההכנסות על בסיס "עסק חי", ותחשיב בקרה חלופי שמעריך את הרווח לחברת החשמל כתוצאה מהקמת והפעלת מחמ"זים כמונופול מפוקח.

ועדת הערר המחוזית לפיצויים והיטל השבחה קבעה כדלהלן:

- שומת הוועדה המקומית מושתת על תחשיבים מורכבים, המבוססים על תחזיות עתידיות שאינן מעוגנות במאומה.
 - לא ניתן לבסס את השומה כולה על הערכות והנחות מרחיקות לכת שאינן בתחום מומחיותו של שמאי מקרקעין, מבלי לתמכן בחוות דעת מומחה מתאים. אשר על כן, על הוועדה המקומית היה לכל הפחות לתמוך את ההנחות וההערכות הרבות שעמדו בבסיס כל אחד משלושת התחשיבים שנכללו בשומתה, בחוות דעת חתומה של מומחה בהיבטים הכלכליים של משק החשמל בישראל.
 - **ביסוס שומת היטל השבחה על הנחות והערכות כלליות שיכולות להתממש ויכולות באותה מידה גם לא להתממש, חוטאת לעקרון המונח ביסוד היטל השבחה שהינו גביית מס אמת.**
 - שומת היטל השבחה המבוססת על היוון הכנסות עתידיות צפויות נושאת עמה מורכבות מיוחדת שמצריכה גם זהירות מיוחדת. המעט שנדרש הוא לתמוך שומה זה בחו"ד מומחה לעניין ההיבטים הכלכליים של פעילות משק החשמל בישראל.
 - **קיים קושי ליישם את גישת היוון ההכנסות ביחס למקרקעין מיוחדים, שההכנסות מהם נקבעות בעיקרן על ידי תעריפים ואגרות המוכתבים על ידי תקנות ממשלתיות ואינם משקפים שוק חופשי.**
 - הוועדה אימצה את חוות הדעת המייעצת של השמאי אייל יצחקי שהוצגה במסגרת ערר טריפל-מ ("שומת יצחקי"), אשר קבעה כי גישת ההשוואה לקרקע לתעשייה היא המתאימה ביותר להערכת שווי קרקע לתחנת כוח, וגישת היוון הוצאות והכנסות עתידיות אינה מתאימה לשומת קרקע שיועדה לתחנת כוח, בשל רגישותה הרבה לשינויים קטנים בהנחות העבודה.
- הערר התקבל ושומת הוועדה המקומית בוטלה מבלי שיידרש מינו שמאי מייעץ.

8.3. מקדם ההתאמה הראוי

מקדם ההתאמה הראוי משווי תעשייה לשטח בייעוד לתחנת כח והתייחסות לשווי קרקע לתחנת כח, נבחן במהלך השנים, ולהן מספר דוגמאות לקביעת המקדם הראוי:

8.3.1. בשומה מייעצת מתאריך 11.1.2016 שנערכה ע"י השמאי אייל יצחקי, במסגרת ערר 6034/14 טריפל-מ תחנות כח בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה באר -טוביה (פורסם בנבו, 2.6.2016), ובהתייחס לקרקע לתחנת כח עפ"י תת"ל/34, בה אומדן השווי נקבע בגישת ההשוואה לפי תעשייה, נקבע **מקדם 1** בין קרקע לתחנת כח לקרקע לתעשייה (שווי מצב קודם ומצב חדש הינם לתעשייה). כמו-כן, במסגרת השומה המייעצת נסקרו 15 שומות מקרקעין ממלכתיות לתחנות כח ומתקני תשתית לאומיים אחרים (נספח ג' לשומה) שנערכו עפ"י גישת ההשוואה לתעשייה, תוך שיקלול מקדם התאמה לקרקע לתחנות כח. השומות וטווח המקדמים לתחנות כח כדלקמן:

סידורי	תאריך השומה	השמאי	עבור	מהות הנכס	מיקום	גישת שומה	שווי לדונם לאחר התאמות	שיעור התאמה	מהות
1	10/08/1995	יצחק רוגובין	שמאי מכריע (לא 84)	בית זיקוק- עשרות דונמים	מתקנים שונים בב"ן חיפה	השוואה לתעשייה	ש"ח 39,368	?	?
2	21/10/1996	אהובה גלעד-שי דולב	השמאי הממשלתי	תחנת כוח- 70 דונם	גור שלב א' בשולי אזור התעשייה רמלה	השוואה לתעשייה	ש"ח 70,000	-15%	הפתחה לגודל
3	15/08/2002	אייל יצחקי + אהובה גלעד	השמאי הממשלתי	תחנת כוח - 96 דונם	גור שלב ב' בשולי אזור התעשייה רמלה	השוואה לתעשייה	ש"ח 238,759	-25%	שימוש ספציפי ומיקום
4	27/09/2002	אור לוי-אייל יצחקי	השמאי הממשלתי	נשר רמלה - 88 דונם	מפעל המלט אזור התעשייה רמלה	השוואה לתעשייה	ש"ח 284,091	-15%	הפתחה לגודל
5	08/12/2002	שמואל שרון	חברת החשמל	תחנת כוח - 96 דונם	גור שלב ב' בשולי אזור התעשייה רמלה	השוואה לתעשייה	ש"ח 149,785	-42%	מיקום, גודל, שימוש
6	27/02/2003	מאיר גרון	ועדה מחוזית דרום	נמל אשדוד- 668 דונם	נמל אשדוד	השוואה לתעשייה	ש"ח 685,950	0%	אין התאמות
7	29/12/2005	יעקב אודיש	השמאי הממשלתי	תחנת כוח - 127 דונם	חלקה 3 הצמודה לים מצפון לנמל אשדוד	השוואה לתעשייה	ש"ח 674,000	5%	מיקום עדיף
8	14/01/2009	אלדד חיימי	השמאי הממשלתי	תחנת כוח - דליה - 64 דונם	סמוך לכפר מנחם צמוד לצופית	השוואה לתעשייה	ש"ח 249,500	40%	מיקום, גודל, שימוש
9	06/09/2009	שואל רוזנברג	שמאי מכריע (לא 84)	בית זיקוק- עשרות דונמים	מתקנים שונים בב"ן חיפה	השוואה לתעשייה	ש"ח 291,675	?	כבראה התאמה למתקנים
10	13/04/2010	ירון ספקטור	ועדה מחוזית חיפה	בית זיקוק- עשרות דונמים	מתקנים שונים בב"ן חיפה	השוואה לתעשייה	ש"ח 451,110	?	כבראה התאמה למתקנים
11	17/04/2011	אברהם כץ	שמאי מכריע (לא 84)	מתקן התפלת מים - 70 דונם	צמוד לתחנת הכוח אורות רבין, חדרה	השוואה לתעשייה	ש"ח 650,000	0%	אין התאמות
12	07/02/2013	דורית פריאל	שמאי מייעצת	בית זיקוק- עשרות דונמים	מתקנים שונים בב"ן חיפה	השוואה לתעשייה	ש"ח 380,000	-20%	הפתחה לגודל
13	20/05/2013	שואל אשרת	שמאי מכריע	תחנת כוח - קטנה - 9.6 דונם	בתוך מפעל נשר רמלה 4380/6	השוואה לתעשייה	ש"ח 560,000	-20%	שימוש ספציפי
14	25/01/2015	גלעד יצחקי	השמאי הממשלתי	נמל חיפה - 55 דונם	נמל חיפה	השוואה לתעשייה	ש"ח 1,000,000	-10%	הפתחה לגודל
15	30/04/2015	שואל אשרת	שמאי מכריע	תחנת כוח - 12.3 דונם	אזור התעשייה אשדוד	השוואה לתעשייה	ש"ח 1,100,000	10%	תוספת לקו גז

מהסקירה שלעיל עולה כי מקדם ההתאמה לקרקע לתחנת כח נע בטווח שבין **0.6-1.4** ביחס לקרקע לתעשייה, וזאת בהתאמה למאפייני התחנה, היקף שטחה, השימוש בה ומיקומה. במקרים בהם נקבע שווי גבוה מתעשייה, הרי שיוחס למאפיינים פיזיים של הנכס, כגון קרבה לים, נגישות וכו'.

8.3.2. בשומה מכרעת מתאריך 1.3.2017 שנערכה ע"י שמאי מכריע בועז קוט, בהתייחס לקרקע לתחנת כח ושצ"פ עפ"י תת"ל/20, בתחום חלקות 7-8 בגוש 10020 באזור התעשייה חדרה, **בצמידות לנשוא השומה (תחנת opc)**, אומדן השווי נקבע בגישת ההשוואה לתעשייה, כשהובא בחשבון מקדם התאמה של 1 לקרקע לתחנת כח מקרקע לתעשייה עם מקדם הפחתה בגין מיקום התחנה.

8.4. סיכום

שווי תחנת כח בגישת היוון הכנסות (בהתייחס להיוון הרווח התפעולי מעסק חי) מושפע מהספק הייצור ונתונים תפעוליים רבים. ההיתכנות הכלכלית לפרויקטים מסוג זה תלויה במרכיבים רבים (דוגמת: שיקולי מיסוי, שיקולים מוניציפליים, דרישות של משרד האנרגיה והוועדה לתשתיות לאומיות וכיוצ"ב).

לאור האמור לעיל, ובהעדר נתונים ספציפיים לקרקע הנישומה ולמיזם המתוכנן ובהעדר חוות דעת מומחה ביחס לתשתיות ומתקני הייצור (הן ביחס לנכס הנישום והן ביחס לנתוני ההשוואה לתחנות כוח), אזי אין אפשרות לאמוד בצורה מיטבית את שווי הקרקע בגישת ההשוואה הישירה ו/או בגישת היוון ההכנסות/העסק החי תוך שילוב גישת החילוץ, במיוחד כשאין בידנו את המידע הנדרש כגון: הספק הייצור בפועל, תעריף הזמינות/ההזנה הנקבע ע"י רשות החשמל, עלות הקמת התשתיות ומתקני ייצור החשמל, תקופת ההקמה הצפויה עד להפעלת מתקני ייצור החשמל, שיעור הפחת, ויתר התנאים העסקיים והרגולטורים הדרושים לעריכת האומדן.

משכך בשלב זה, ולאור הרגישות הרבה לשינויים בהנחות העבודה בגישת היוון הכנסות (בהתייחס להיוון הרווח התפעולי מעסק חי) בשילוב עם גישת השווי השיורי, הגישה האמינה והמובהקת ביותר לאומדן שווי קרקע לתחנות כח הינה גישת ההשוואה לקרקעות "ביעוד" תעשייה תוך שיקלול מקדם התאמה ראוי וזאת בהתאם לגודל התחנה, היקף ייצור חשמל וכיוצ"ב [במקרה הנדון, היות ונראה כי בוודאות גבוהה ימומש הסכם שכירות ארוך טווח לקרקע הנדונה, תיבחן גישה זו, המצוינת לעיל (קרי, שווי בגישת ההשוואה לתעשייה בהתייחס למקדם ראוי), כבקרה ובחינת סבירות השווי לפי היוון דמ"ש לקרקע עפ"י ההסכם וזאת בשיעור היוון ראוי]. גישה זו כאמור, אומצה בחו"ד שמאי מייצע אייל יצחקי ("שומת יצחקי" בהליך ערר 6034/14 "טריפל-מ", אשר אומצה ע"י ועדת הערר), כמו גם הכרעת שמאי מכריע בועז קוט בקרקע בסמיכות המיידית לנשוא חו"ד וכן שורה של שומות מקרקעין והכרעות שונות אשר הוצגו בשומת השמאי המייצע אייל יצחקי (כמפורט בסעיף 8.3.1).

הערות הח"

- מרבית הרכיבים הרלוונטיים כגון: התכנון המיטבי, תעריף הזמינות/ההזנה, הספק הייצור בפועל, עלות הקמת התשתיות ומתקני ייצור החשמל, תקופת ההקמה הצפויה עד להפעלת מתקני ייצור החשמל, הכנסות הצפויות, שיעור הפחת, עלויות תפעול וכיוצ"ב אינם בתחום התמחותו של שמאי המקרקעין, ומשכך יש לקבלם במסגרת חוות דעת מומחה.
- **ככל שבעתיד יוצגו בפני נתוני הבסיס וחוות דעת מומחה לרכיבים הרלוונטיים שצוינו לעיל, אזי ניתן יהיה לאמוד את שווי הקרקע גם בגישת שומה נוספת [היוון הכנסות (רווח תפעולי) בשילוב שווי שיורי] ולקבוע את משקלה של כל גישה.**

לדוגמא: בהחלטת ועדת השגות, מיום 24/7/25, לאומדן מרכיב הקרקע (אומדן שווי זכות חכירה מהוונת ל- 24 שנים ו- 11 חודשים) למיזם "עמק הבכא אנרגיית רוח" - טורבינות רוח להפקת חשמל בצפון מזרח רמת הגולן וזאת למטרת גביית דמי חכירה מהוונים בגין הקצאת קרקע בפטור ממכרז, למועד קובע 14/1/21, נערך אומדן השווי בגישת היוון הכנסות בשילוב שווי שיורי, כהיוון הרווח התפעולי על בסיס מודל כלכלי, בשיעור היוון של 6% ובניכוי רווח

יזמי ועלויות הקמה. אולם במקרה הנדון המיזם פעיל והבחינה נעשתה על בסיס נתונים עדכניים שהתקבלו מדיווחי החברה לבורסה, תעריף הזנה לקוט"ש כפי שאושרו ע"י רשות החשמל והוסכמו ע"י הצדדים, עלויות תפעול שנתיות שהוסכמו ע"י הצדדים ותאמו את דיווחי המשיגה וכיוצ"ב.

- יובהר כי בהחלטת הנהלת רשות מקרקעי ישראל, מס' 5687 מיום 6/11/24, אושר לקבוע מחיר אחיד להקצאת קרקע בפטור ממכרז לתחנות כח מוסמכות שיקומו במסגרת אסדרת רשות החשמל ליחידות ייצור קונבנציונאליות. המחיר האחיד שנקבע להקצאת קרקע לתחנת כוח בפטור ממכרז, אשר תידרש קודם להיוודע תוצאות מכרז שורק, תהא לפי מחיר אחיד של 500,000 ₪ למגה מותקן.

בהקצאת קרקע בהינתן תוצאות מכרז שורק, קיים מנגנון לקביעת המחיר האחיד (בטווח שבין 300-600 אש"ח למגה מותקן), ראה בהרחבה בפרק נתוני השוואה לתחנות כח (כמו גם פירוט לגבי מכרז להקמת תחנת הכוח הקונבנציונלית על בסיס גז טבעי בשורק). המחיר האחיד שנקבע בהחלטה זו יבחן מעת לעת בהתאם להתפתחויות במשק החשמל.

- יצוין כי ביום 29.9.2025 פורסם תוצאות מכרז רמ"י לחוזה הרשאה לתכנון והקמת תחנת כח (כמצוין בהרחבה בפרק נתוני השוואה לתחנות כח), לפיו זכו חברות אבני ספירים -ניהול קידום פרויקטים בע"מ ואס אל אס מפרשים בע"מ, בסכום של כ-362.6 מיליון ₪. הקרקע הינה בשטח של 73.6 דונם וממוקמת מדרום לקיבוץ להבות חביבה, בתחום שיפוט מועצה אזורית מנשה. בפרסום בכלכליסט ביום 30.9.25, צוין כי הצפי הינו להספק ייצור של 850-1100 מגה וואט. יחד עם זאת, היות וההצעה במכרז הינה הצעה יחידה ואין וודאות באם תמומש, אומדן השווי לא נבחן בהתייחס להצעה זו, אלא נערך ניתוח כללי בלבד

- בהתייחס לאמור לעיל - על אף שהחלטת הנהלת רשות מקרקעי ישראל, מס' 5687 מיום 6/11/24, מתייחסת אך ורק להקצאה בפטור ממכרז וכי צוין כי המחיר האחיד שנקבע בהחלטה זו יבחן מעת לעת בהתאם להתפתחויות במשק החשמל, ועל אף שההצעה במכרז רמ"י לחוזה הרשאה לתכנון והקמת תחנת כח מיום 29.9.25, הינה הצעה יחידה ואין וודאות באם תמומש, וגם אם תמומש ייתכן ויהיו תמריצים בשל מיקומה (צמודת גדר), נבחן סבירות אומדן השווי לנכס הנדון על בסיס החלופות כמצוין בסעיף 9.7, כבקה נוספת בלבד, ביחס לנ"ל.

9. גורמים ושיקולים

באומדן שווי הנכס שבנדון הובאו בחשבון, בין היתר, את הגורמים והשיקולים הבאים:

- 9.1. נשוא השומה – מגרש 1 בייעוד לתחנת כח עפ"י תת"ל 20/ב, המאושרת, המהווה חלק מחלקה 8 בגוש 10020, צמוד דופן לתחנת כח קיימת "opc", מזרחית לאזור התעשייה חדרה ולנחל חדרה.
- 9.2. מיקום הנכס ואופי הסביבה – הנכס נשוא השומה ממוקם ממזרח לאזור התעשייה חדרה, בצמוד לתחנת כח OPC, לרשת הולכה פעילה ובסמיכות לתחנת גז ובסמיכות לצירי תנועה מרכזיים (כביש מס' 4, 6 ו-65), בתחום חטיבת קרקע נעדרת פיתוח הנכללת בתכנית חד/1800 המייעדת את הקרקע לאזור תעשייה ולוגיסטיקה בשילוב שטחי תעסוקה ומסחר (חלק מהקרקע נשוא השומה הינו מחוץ לקו הכחול של התכנית).
האזור נהנה מנגישות נוחה ומהירה נוכח קרבתו לצירי תנועה ראשיים ולתחנת הרכבת חדרה.
- 9.3. שטח הקרקע – המגרש נשוא השומה, הינה בשטח של 51,321 מ"ר עפ"י מפת מדידה.
- 9.4. מצב תכנוני – כאמור, לאחרונה אושרה תת"ל 20/ב המייעדת את המגרש לתחנת כח בהספק ייצור של כ-800 מגה וואט, בתכנית מצוין הוראות בניה ותנאים להקמת התחנה.
שטח של כ-2,992 מ"ר נכלל בתחום הקו הכחול של תכנית חד/1800 אשר לגביה פורסמו הערות לפי סעיף 106 (ב) לחוק בחודש דצמבר 2023. לאור אישור תכנית תת"ל 20/ב, והיות וטרם הוחלט באם שטח של 2.992 דונם המיועד לדרך ייכלל כשטח מקצה זכויות בחד/1800, לא הובא בחשבון, בשלב זה, השטח הנ"ל באומדן השווי והובא בחשבון כחלק משטחי ההפקעה.
- 9.5. הזכויות במקרקעין – בעלות פרטית, כמפורט בפרק המשפטי.
נחתם הסכם אופציה לייזום תב"ע חדשה והשכרת הקרקע לצורך הקמת תחנת כח חדשה ע"י חברת opc השוכרת את שטח התחנה הקיימת ממערב. האופציה ניתנה עד לסוף שנת 2027, כשליזם האפשרות לממש את האופציה לשכור את הקרקע לצורך הקמת תחנת כח על חשבונו לתקופה של 24.11 שנים, כמפורט בסעיפים 6.26.2 ו-6.3. שטח המושכר בהסכם (כ-68 דונם) כשבהסכם מצוין כי דמי השכירות לא ישתנו כתוצאה ממדידת המושכר ו/או כתוצאה מהפקעות שיבוצעו במושכר ו/או מכל סיבה אחרת.
- 9.6. קיימות שלוש שיטות עקרוניות להערכת שוויים של נכסי מקרקעין:
שיטת ההשוואה – השיטה מבוססת על הערכת שווי השוק של הנכס בהסתמך על עסקאות, שנעשו בנכסים אחרים, הדומים לנכס המוערך במיקומם, אופיים ומידת סחירותם.
שיטת היוון ההכנסות – בשיטה זו שווי הנכס יקבע ע"י היוון ההכנסה המתקבלת, או עשויה להתקבל ממנו לאורך זמן. פעולת ההיוון נעשית לפי שער ריבית, ששיעורו נקבע בהתאם לאופי ורמת הסיכון הגלומה בהכנסה השוטפת מהנכס.
שיטת ההוצאה - עלויות הקמה (השווי הפיזי) – שווי השוק בשיטה זו מוערך לפי העלויות הצפויות להקמת נכס הזהה לנכס הנדון (שווי קרקע כריקה ופנויה בתוספת עלויות פיתוח והקמת המבנים ובניכוי הפחת לסוגיו השונים - באם קיים).

9.7. השיטה בקביעת אומדן השווי - כמפורט בהרחבה בפרק 8 ובהיעדר שוק נרחב של מגרשים בייעוד לתחנות כח הנסחרים בשוק החופשי (היעדר שוק משוכלל), כמו גם לאור העובדה כי תכניות לתחנות כח מוכנות בהתאם לצרכים והיכולות של יזם ספציפי, גישת ההשוואה הישירה קשה ליישום, ואומדן השווי למגרש הנדון, נבחן בגישת ההשוואה העקיפה וזאת בהתייחס לעסקאות מכר לקרקעות לתעשייה, בביצוע התאמות נדרשות לעניין המקדם הראוי ביחס למאפיינים הספציפיים של התחנה המתוכננת.

לאור אישור התכנית והתייחסות חברת או.פי.סי הרחבה חדרה בע"מ להקמת התחנה (ראה בסעיף 6.4), נראה כי מימוש הסכם שכירות ארוך טווח לקרקע, כמצוין בסעיף 6.3, הינו ברמת וודאות גבוהה (ההסכם נחתם בשנת 2022 אולם טרם מומש) וזאת לאור תשלומים בגין האופציות, כמו גם ההשקעות שבוצעו ע"י החברה בהליך אישור התכנית. יחד עם זאת, היות וטרם מומש הסכם השכירות ולאור התייחסות החברה בדיווח מיידי לבורסה כי טרם התקיימו התנאים להקמת הפרויקט או למועד התקיימותם וכי נכון למועד הדיווח אין וודאות מלאה באשר להוצאתו לפועל של הפרויקט, אומדן השווי נערך בהתייחס לגישת היוון הכנסות, תוך היוון דמ"ש לקרקע עפ"י הסכם השכירות (כולל תקבולי אופציה) בשיעור היוון ראוי, ובהפחתה נדרשת למרכיב אי וודאות ובדחיה עד למימוש, כשבתום תקופת ההסכם הובא בחשבון שווי קרקע דחוי בייעוד לתעשייה (לאור העובדה כי רישיון לייצור והספקה לתחנות כח מרשות החשמל ניתן לתקופה מוגבלת של 20 שנה, כשלעיתים קיימת אפשרות הארכה עד 25 שנה, לפי תנאי ההסכם).

כבקרה, נבחן סבירות השווי עפ"י המצוין לעיל, עפ"י גישת ההשוואה בהתייחס לעסקאות מכר לקרקעות לתעשייה, בביצוע התאמות נדרשות לעניין המקדם הראוי וזאת ביחס למאפיינים הספציפיים של הקרקע והתחנה המתוכננת בדחיה לתקופת האופציה, כולל היוון תקבולי תקופת האופציה.

הערת הח"מ: כמצוין בסעיף 8.4, סבירות אומדן השווי לנכס הנדון, כבקרה נוספת בלבד, נבחן ביחס לנתוני מכרז שורק, החלטת הנהלת רשות מקרקעי ישראל מס' 5687 מיום 6/11/24, ותוצאות מכרז רמ"י לחוזה הרשאה לתכנון והקמת תחנת כח מיום 29/9/25.

להלן גורמים ושיקולים ספציפיים לאומדן שווי הקרקע המיועדת לתחנת כח בתת"ל 20ב':

9.7.1 כללי

- הובא בחשבון שטח המגרש של 51.321 דונם עפ"י מפת מדידה והעובדה כי התחנה המתוכננת תהיה בהספק ייצור של 800 מגה וואט המאפשר כושר ייצור גבוה ותיחשב כתחנה גדולה (עפ"י דיווח החברה הספק הייצור צפוי להיות 850 מגה וואט, יחד עם זאת הוראות התב"ע קובעות הספק ייצור של 800 מגה וואט וגילום שווי מגה וואט משווי הנכס נערך בהתייחס ל-800 מגה וואט).
- הובא בחשבון כי הקרקע ממוקמת בסמיכות לרשת הולכה פעילה ובסמיכות לתחנת גז המקטינים את עלויות ההולכה הצפויות. כמו כן כיום האזור בו ממוקם המגרש הינו ניעדר פיתוח סביבתי אולם הובא בחשבון כי בתום תקופת השכירות האזור יהיה עם פיתוח מלא, בהתחשב בכך שתכנית חד/1800 תאושר וכלל המתחם יבנה עד אז.

• הובא בחשבון כי המועד הצפוי לתחילת הסכם השכירות הינו יוני 2027 (בין היתר, בהתייחס למצוין בסעיף 6.5 והתייחסות בהסכם אופציה - על אף שצוין בשקף משקיעים כי צפי לתחילת הקמה הינו בין יוני 2026 ליוני 2027, בשל ריבוי התנאים הובא בחשבון המועד המאוחר. קרי, יוני 27).

• לעניין המחוברים של תחנת הכח בתום תקופת שכירות ראשונה - בהתחשב במדיניות לקידום אנרגיות מתחדשות בישראל ולתחזיות הביקוש לחשמל הצפויות בשנים הקרובות, כמו גם גידול מתמשך בביקוש לחשמל כתוצאה מחשמול תחבורה (רכבת ורכבים חשמליים), הצורך בחוות שרתים, מתקני התפלה וכיוצ"ב, כמו גם בהתחשב ביעדי פליטה (עליית ייצור החשמל מאנרגיות מתחדשות) ומדיניות הממשלה ניתן להניח כי בתום תקופת ההפעלה, הפעילות בנכס צפויה להימשך. יחד עם זאת, לאור העובדה כי רישיון לייצור והספקה לתחנות כח מרשות החשמל ניתן לתקופה מוגבלת של 20 שנה, כשלעיתים קיימת אפשרות הארכה עד 25 שנה (לפי תנאי ההסכם), הובא בחשבון, בשלב זה, שווי לשימושי תעשיה בתום תקופת ההפעלה הראשונה (בהסכם השכירות מצוין כי בתום השכירות יפנו המתקנים והבינוי הקיים על חשבון השוכרת).

• הוצגו נתוני השוואה לתחנת כח כרקע כללי ונתוני השוואה לתעשייה, כמפורט בפרק 10.

9.7.2. גורמים ושיקולים ספציפיים

• היוון תקבולי אופציה ודמי שכירות עפ"י הסכם שכירות בהתייחס למימוש במתכונתו - הובא בחשבון היוון תקבולי דמי השכירות על בסיס הסכם השכירות (דמי השכירות מגלמים כ-33 ₪ למ"ר) בשיעור היוון ראוי, כמפורט בהמשך.

• הובא בחשבון הפחתה למרכיב אי וודאות.

שיעור היוון והתייחסות למצב השוק וחוסר וודאות

◀ כללי - שיעור היוון והתייחסות למצב השוק וחוסר וודאות ביחס לנכסים מניבים
השנתיים האחרונות התאפיינו בסביבת אינפלציה גבוהה ותנודתית בעולם ובישראל בפרט בהשוואה לשנים האחרונות, וזאת מעל הגבול העליון של היעד, כנובע מאירועים הכלכליים. במטרה לבלום את המשך עליית האינפלציה וציון הביקושים, העלו הבנקים המרכזיים בעולם ובישראל בהליך הדרגתי את שיעורי הריבית.

מלבד התמתנות הכלכלה הכלל עולמית, השוק המקומי מאופיין בתנודתיות ואי ודאות מסוימת עקב הליכי החקיקה שנגעו במערכת המשפט והשלכותיהם הכלכליות כמו גם, בשל המצב הבטחוני השורר במדינה נוכח פריצת מלחמת "חרבות ברזל" ביום 7 באוקטובר 23 ופרוץ המלחמה עם איראן ב-13 ליוני 25 (הוכרזה הפסקת אש ביום 24.06.2025). **הערה - יובהר כי לאחר המועד הקובע, נחתם ביום 9/10/25 בתיווכן של ארה"ב, מצרים, קטר וטורקיה, הסכם חמאס - ישראל להפסקת הלחימה ושחרור החטופים. ב-10 באוקטובר אישרה הממשלה**

**את ההסכם. ההסכם שנחתם מוגדר כצדדים למימוש תוכניתו של הנשיא טראמפ
לסיום כולל של הלחימה בעזה וכולל התחייבויות הצדדים להסכם.**

נכון למועד החלטת הוועדה המוניתרית של בנק ישראל ביום 26.05.2025, שיעור
ריבית בנק ישראל נותר ברמה של 4.5% ושיעור האינפלציה השנתית עומד על 3.6%.
הוועדה ציינה בהחלטתה, בין היתר, כדלקמן:

הפעילות הכלכלית במשק מוסיפה להתאושש באופן מתון על רקע אי הוודאות
המקומית והגלובלית הגבוהה.

קצב האינפלציה השנתי עלה ל-3.6%, מעל לגבול העליון של היעד. החזאים
צופים שהתכנסות האינפלציה לתחום היעד תהיה מאוחרת יותר ממה שהעריכו
לפני פרסום מדד אפריל.

התוצר צמח ברביע הראשון של 2025 ב-3.4% במונחים שנתיים. הצמיחה
הושפעה בעיקר מההשקעה, מייצוא השירותים ומהצריכה השוטפת. פער
התוצר ממגמתו ארוכת הטווח נותר ללא שינוי משמעותי ברמה של כ-4%.

מאז החלטת הריבית האחרונה, נרשם ייסוף בשיעור של כ-4.5% בערכו של
השקל מול הדולר ו-1% מול האירו. במונחים נומינליים אפקטיביים יוסף
השקל ב-2.3%.

שוק העבודה הדוק, אך נתוני הקצה מצביעים על התמתנות מסוימת. היחס בין
מספר המשרות הפנויות למובטלים התמתן, אך הוא עדיין נמצא ברמה גבוהה.

בשוק הדיור חלה האטה מסוימת בפעילות. מספר העסקאות בדירות ירד
בחודש מרץ, ומלאי הדירות הלא מכורות עלה. קצב העלייה השנתי של מחירי
הדירות התמתן, וקצב העלייה השנתי של סעיף הדיור במדד המחירים לצרכן
מוסיף לעלות.

פרמיית הסיכון של ישראל, כפי שהיא נמדדת על ידי ה-CDS ל-5 שנים ומרווחי
האג"ח הממשלתיים הדולריים, ירדה בתקופה הנסקרת תוך תנודתיות, אם כי
היא עדיין שווה ברמה גבוהה ביחס לרמתה טרם המלחמה.

על רקע המשך הלחימה, מדיניות הוועדה המוניתרית מתמקדת בייצוב השווקים
והפחתת אי הוודאות, לצד יציבות מחירים ותמיכה בפעילות הכלכלית. תוואי
הריבית ייקבע בהתאם להתכנסות האינפלציה ליעדה, המשך היציבות בשווקים
הפיננסיים, הפעילות הכלכלית והמדיניות הפיסקלית.

סקירת שיעורי תשואה של השמאי הממשלתי הראשי:

ביום 17.02.2025 פרסם השמאי הממשלתי, סקירת שיעורי תשואה ממוצעים בנכסים מניבים לתקופה שבין חציון שני לשנת 2022 ועד לחציון ראשון לשנת 2024.

להלן נתוני הסקר שיעורי התשואה הממוצעים:

שנה	חציון	משרדים	מסחר	תעשייה ולוגיסטיקה
2022	2	6.50%	6.70%	6.50%
2023	1	6.75%	7.00%	6.50%
2023	2	6.75%	7.00%	6.50%
2024	1	6.75%	7.00%	6.50%

נמצא קשר בין קרבת הנכס למרכז הארץ לשיעור התשואה ממנו - בנכסים מרכזיים נצפה שיעור תשואה נמוך ביחס לנכסים פריפריאליים. מרכיבים נוספים המשפיעים על שיעור התשואה, הינם, בין היתר, איתנות השוכרים, תקופת השכירות, מיקום, שיעורי תפוסה.

נציין כי אין הלימה מלאה בין השינוי בשער הריבית ובין שיעור התשואה על פיו מתנהל שוק הנכסים המניבים - בירידת שיעורי הריבית ניכרת קשיחות בירידת שיעורי התשואה בעסקאות בנכסים מניבים ובעליית שיעור הריבית לא חל שינוי מובהק ומותאם בשיעורי התשואה בעסקאות לנכסים מניבים.

נכון למועד הקובע, אין אינדיקציה ממשית לעלייה בשיעורי ההיוון בנכסי נדל"ן מניב (ראה נתוני עסקאות תשואה בנספח מצורף), אולם, העלאת הריביות ובעיקר הריבית הראלית, עלולה להביא בטווח הבינוני לעלייה בשיעור התשואה הנדרש על נכסי נדל"ן מניב.

שיעור היוון שנקבע להיוון תקבולי הסכם השכירות - הסכם השכירות לנכס הנדון הינו למרכיב הקרקע כולל זכויות הבניה להקמת תחנת כח, ללא מרכיבי פחת כמקובל בנכסים מניבים, כשיעור ההיוון המקובל לקרקעות הינו בגבולות 5%-5.5%. היות ותקופת השכירות הצפויה תהיה ארוכת טווח ולאור ייחודיות הנכס והספק הייצור המתוכנן, איכות השוכרת הצפויה (שוכרת בעל איתנות פיננסית), ורמת הסיכון באי קבלת זרם תקבולים שוטף, הובא בחשבון שיעור היוון בשיעור של 5.25%¹³. שיעור ההיוון מגלם את מגבלת ההצמדה למדד עפ"י ההסכם כמפורט בסעיף 6.3.

¹³ בהחלטות ועדת השגות ובהכרעות בשמות השגה ראשונה שיעור ההיוון לרווח תפעולי צפוי (מפעילות עסקית, הכוללת רמת אי וודאות ומרכיב סיכון גבוה יותר) מתחנות כח/טורבינות רוח, נקבע שיעור ההיוון על 6%. בשומות רמ"י להיוון קרקע, שיעור ההיוון הינו 5%.

• שווי דונם לתעשייה בתום תקופת השכירות - שווי לדונם לתעשייה נקבע בהתייחס לעסקאות השוואה, בביצוע התאמות נדרשות לאופי השימוש ומיקום הנכס: הובא בחשבון יתרון לגודל בגין שטח המגרש הנדון וזאת הן ביחס לעסקאות השוואה שהינם לשטחים קטנים והן ביחס למגרשים הסמוכים למגרש הנדון עפ"י תכנית מופקדת חד/1800 (מעברו הצפוני של נחל חדרה) בייעוד לתעשייה (המגרשים הנ"ל הינם בשטחים קטנים משמעותית - 18 מגרשים בשטחים של כ-6.5 דונם ו-6 מגרשים בשטח של כ-13 דונם).

הובא בחשבון מיקום בסמיכות לצירי תנועה מרכזיים - כביש 4 וכביש ארצי מס' 2. הובא בחשבון יתרון למיקום בצמידות לקו מתח גבוה עם יכולת לקיבולת חשמל גבוהה וזאת לשימושים פוטנציאליים עתידיים, כגון חוות שרתים. דחיה לקרקע בתום תקופת השכירות - 5%.

9.7.3 בחינת השווי כבקרה לאומדן השווי לתחנת כח וזאת כנגזרת משווי לתעשייה תוך קביעת מקדם התאמה ראוי, נערך בהתייחס לפרמטרים הבאים

- שווי דונם לתעשייה - שווי לדונם לתעשייה נקבע לסך של 4.75 מיליון ₪ לדונם (ממוצע של טווח שווי שבין 4.5 מיליון ₪ ל-5 מיליון ש"ח) וזאת בהתייחס לעסקאות השוואה בביצוע התאמות נדרשות לאופי השימוש, יתרון לגודל ומיקום, כמצוין לעיל.
- מקדם התאמה לקרקע הנדונה ביחס לקרקעות לתעשייה לקביעת שווי לתחנת כח לתקופת הסכם צפוי/תקופת רישיון הפעלה - בשומת איל יצחקי מיום 11.1.16 נסקרו 7 שומות מקרקעין לתחנות כח תוך שקלול מקדם התאמה, כשטוח מקדם ההתאמה לתעשייה הינו בין 0.6 - 1.4 (**מקדם שווי לצמיתות**) מותנה במאפייני התחנה. לאור המאפיינים הייחודיים של המגרש שבנדון, נבחן השווי לפי מקדם התאמה בטווח העליון משווי קרקע לתעשייה, וזאת בין היתר, מהסיבות הבאות: **יתרון לסמיכות לתחנת כח קיימת צמודת דופן ולתשתיות גז, דלק וחשמל (קווי מתח גבוה בצמוד), המאפשרים קיטון בעלויות הקמה וצמצום הפחת בהולדת החשמל. יתרון לגודל שטח הקרקע הנדרש לסוג פעילות של ייצור חשמל.** עליית מחיר המקרקעין לתחנות כוח ומיזמים סולאריים בשל הביקוש הגדל לחשמל, המעבר לשימוש ביחידות ייצור המופעלות בגז (הקטנת עלויות), פתיחת השוק להקמת תחנות כוח ליזמים פרטיים והגברת התחרות. אינטנסיביות שימוש גבוהה במשאב קרקע בהתייחס להיקף שעות פעילות הייצור ולהספק ייצור צפוי של כ - 800 מגה וואט (תחנה הנחשבת גדולה). יתרון ביחס לקרקע לתעשייה אשר לצורך שינוי ייעודה לתחנת כח מצריך רגולציה, שינוי ייעוד כשכלל אין וודאות לשינוי כאמור.

9.8. אומדן השווי אינו כולל מע"מ.

10. נתוני השוואה

10.1. נתוני השוואה לקרקע לתעשייה

10.1.1. עסקאות מכר ונתוני שווי לקרקעות באזור התעשייה חדרה (מקור: אתר רשות המיסים ומידע

הקיים במשרדי)

תאריך	גו"ח	מיקום	שטח קרקע בדונם	מחיר מכירה בש"ח	מחיר מכירה בש"ח לדונם	הערות
30/10/2024	10014/28	רח' אברהם עמרם	1.484	7,240,000	4,878,706	
09/10/2024	10014/28	רח' אברהם עמרם	0.750	4,400,000	5,866,667	
15/07/2024	10014/136	רח' מאיר אסטוריה	0.990	4,650,000	4,696,970	
28/06/2023	10014/208	רחוב הזוג פינת רח' החרש, א. חדרה תעשייה	4.821	33,000,000	גילום מחיר לדונם בניכוי עלויות בינוי קיים: בגבולות 4,500,000 ₪	בדוח שמאות מכרעת של השמאי מרדכי דדון, מיום 18/11/24, מצוין בין נתוני ההשוואה העסקה הנדונה: כי בתחום הקרקע מבנה תעשייה ולוגיסטיקה בסטנדרט בניה של שלד פלדה ופאנלים מבודדים. שטח בינוי קיים - 2,795 מ"ר: כ-1,950 מ"ר (מתוכם כ-285 מ"ר משרדים ברמה נאה)+קומה עליונה/גלריה בשטח של כ-845 מ"ר ברמה בסיסית לאחסנה (כ-180 מ"ר משרדים ברמה נאה).
30/09/2022	10014/264	א.ת. מרכזי חדרה	3.330	13,477,600	4,047,327	
30/06/2022	10014/264	רח' מנא"י-מגרש פנימי	3.328	13,477,600	4,049,760	
11/11/2021	10001/27	א.ת. צפוני חדרה	4.250	15,210,000	3,578,824	
11/11/2021	10001/27	רח' בעלי המלאכה-מגרש פנימי	3.440	13,000,000	3,779,070	
20/12/2020	10014/28	א.ת. מרכזי חדרה	2.160	10,000,000	4,629,630	
04/08/2020	10001/27	א.ת. צפוני חדרה	3.440	10,500,000	3,052,326	

בשומת השגה ראשונה, בגוש 10014 חלקה 100 (חלק) הממוקמת באזור התעשייה חדרה, נקבע שווי דונם תעשייה לסך של כ-3.7 מ' ש"ח לדונם למועד הקובע 14.6.2024. יצוין כי הני"ל הינו בהתייחס למגרש תעשייה עם זכויות בניה בהיקף של 100% עיקרי ו-50% תכסית.

עסקת מכר ברחוב אילן, א.ת.תעשייה אור עקיבא (מגרשים 1+2, גו"ח 10618/7)- בדו"ח שמאות מכרעת של השמאי מרדכי דדון, מיום 18/11/24, מצוין בין נתוני ההשוואה שהוצגו, העסקה הנדונה: עפ"י דיווח לבורסה מחודש אפריל 24, חברת רקח תעשיות מכרה מבנה תעשייתי דו קומתי (אולמות ייצור ומחסנים) בשטח של 3,025 מ"ר הבנוי על קרקע בשטח של 5.065 דונם, בסכום של 29.75 מיליון ₪.המבנה עמד פנוי מספר רב של שנים ונדרש שיפוץ ושיקום המערכות. בניכוי בינוי קיים, מגלם מחיר של כ-3.8 מיליון ₪ לדונם. הערה- מיקום נחות מאזורי חדרה.

10.1.2. אזור תעשייה עמק חפר

- בתאריך 27.1.2025 נרכש מגרש ריק ופנוי לתעשייה בשטח של 588 מ"ר ברח' גשר העץ, תמורת 3,180,770 ₪- משקף כ-5.4 מ' ₪/דונם.
 - בשומה מכרעת, בגוש 8389 חלקה 173 ברחוב המזח באזור התעשייה עמק חפר, נקבע שווי דונם תעשייה לסך של כ-3.8 מ' ₪ ש"ח לדונם למועד הקובע 31.7.2023.
 - בשומה מכרעת, בגוש 8338 חלקות 38-40 באזור התעשייה עמק חפר, נקבע שווי דונם תעשייה לסך של כ-4 מ' ₪ ש"ח לדונם למועד הקובע 12.9.2022.
 - בשומת השגה ראשונה, בגוש 8389 חלקה 175 הממוקמת ברחוב המזח באזור התעשייה עמק חפר, נקבע שווי דונם תעשייה לסך של כ-3.4 מ' ₪ ש"ח לדונם למועד הקובע 22.8.2022.
 - בשומת השגה ראשונה, בגוש 8389 חלקה 217 הממוקמת ברחוב צבי הנחל באזור התעשייה עמק חפר, נקבע שווי דונם תעשייה לסך של כ-3.4 מ' ₪ ש"ח לדונם למועד הקובע 1.1.2022.
- הערה - יובהר כי ממועד העסקאות הנ"ל חלה עלייה במחירי הנדל"ן לתעשייה, ראה סקר נת"מ בהמשך.**

10.1.3. אזור תעשייה בנימין (בסמיכות לכביש 6, מיקום עדיף - מוצג כאינדיקציה בלבד)

בהתאם לתוצאות מכרז רמ"י מס' 320/2022 מיום 25.1.2023 שווקו באזור התעשייה בנימין המגרשים שלהלן:

מס' מגרש לפי תכנית 1/שד/60	ייעוד	שטח קרקע	זכויות בניה	גובה	הצעה זוכה	הצעה שניה	פיתוח	מחיר לדונם ללא פיתוח	מחיר לדונם להצעה שניה ללא פיתוח	הערות
35	תעשייה	5,594	100%	15 מ'	28,408,889 ₪	24,525,000 ₪	4,514,477 ₪	5,078,457 ₪	4,384,162 ₪	
36	תעשייה	5,495	100%	15 מ'	25,025,000 ₪	21,497,348 ₪	4,452,647 ₪	4,554,140 ₪	3,912,165 ₪	הצעה שניה במכרז זכתה.
46	תעשייה	7,643	100%	15 מ'	50,061,650 ₪	48,915,200 ₪	7,011,312 ₪	6,550,000 ₪	6,400,000 ₪	
47	תעשייה	8,238	100%	15 מ'	54,370,800 ₪	52,723,200 ₪	7,457,146 ₪	6,600,000 ₪	6,400,000 ₪	

10.1.4. סקר נת"מ

סקר נת"מ סוקר בכל חציון מגמות, מחירים ושיעורי אכלוס בתחומי המשרדים והתעשייה בארץ. בסקר שנערך למחצית הראשונה של שנת 2025 צוינו, בין היתר, כי מחירי ביקוש עבור רכישת מגרשים לשימושי תעשייה ולוגיסטיקה בפירוט כדלקמן:

עמק חפר	-	6,000,000-5,000,000 ש"ח לדונם
נתניה צפון	-	6,500,000 ₪ לדונם
נתניה דרום	-	6,000,000 ש"ח לדונם
א.ת כ"ס	-	6,500,000 ש"ח לדונם

10.1.5. נתון שכירות לקרקע לאחסנה פתוחה באזורי דרומי חדרה - בהתאם לתוספת להסכם

שכירות מיום 19/11/24, אשר נחתם בחודש אפריל 25 ע"י חברת אינפיניה, הושכר שטח כולל של 9.85 דונם (תוספת בהסכם זה של 4.85 דונם ל-5 דונם בהסכם מקורי), באזור תעשייה דרומי בחדרה (חלק מחלקות 21 ו-22 בגוש 10014), עד ליום 30.4.2026, לפי 20 ₪ למ"ר לחודש + ארנונה בסך של 2.4 ₪ למ"ר לחודש.

10.2. נתוני השוואה לתחנות כח והחלטות הנהלת רשות מקרקעי ישראל (לתחנות כח ולהקצאת קרקע

למיזמים סולאריים/פוטו-וולטאים , קרקע כללי בלבד)

10.2.1. מכרז רמ"י להרשאה לתכנון

ביום 29.9.2025 פורסם תוצאות מכרז רמ"י לחוזה הרשאה לתכנון והקמת תחנת כח , לפיו זכו חברות אבני ספירים - ניהול קידום פרויקטים בע"מ ואס אל אס מפרשים בע"מ, בסכום של כ-362.6 מיליון ₪. הקרקע הינה בשטח של 73.6 דונם (ח"ח 19,24-26 בגוש 8920, בשטח של 73.6 דונם, דרומית לקיבוץ להבות חביבה, מערבית לכביש ארצי מס' 6), בתחום שיפוט מועצה אזורית מנשה.

בפרסום בכלכליסט מיום 30 בספטמבר 2025, צוין כי הצפי הינו להספק ייצור של 850-1100 מגה וואט להקמת תחנת כח חדשה שתפעל בגז טבעי, כשהזכות במכרז נדרשות להעמיד 20% מהתשלום ואת היתרה ישלמו עד 90 יום מיום אישור תכנית חדשה בקרקע. עם סיום הליכי התכנון ייחתם הסכם חכירה בקרקע לתקופה של 49 שנה.

ניתוח כללי בהתייחס להצעה במכרז בהנחה ותאוושר תכנית להקמת תחנת כח (הצעה יחידה)

362,000,000	רכישה בשלב של טרום תכנון- הרשאה לתכנון להקמת תחנת כח
72,400,000	תשלום 20% בזכייה במכרז
0.67	מרכיב תכנון ואישור תכנית ואסדרה עם חברת חשמל- 7 שנים בשיעור היוון של 6% בהתייחס למרכיב אי וודאות (בהתייחס לתשלום של 20% בלבד ממחיר הזכייה)
108,900,000	שווי הקרקע לאחר אישור תכנית להקמת תחנת כח בהתייחס למרכיב דחיה ואי וודאות לאישור תכנית
289,600,000	יתרת תשלום למועד אישור תבע
398,500,000	סה"כ גילום מיוחס לקרקע באישור תכנון לתחנת כח

הערה - יובהר כי הספק הייצור הצפוי עפ"י דיווח החברות הזוכות הינו בין 850 - 1,100 מגה וואט וכי ייתכן וצפויים תמריצים בגין מיקום הקרקע. יחד עם זאת, היות וההצעה במכרז הינה הצעה יחידה ואין וודאות באם תמומש, אומדן השווי לא נערך בהתייחס להצעה זו, אלא נבחנה סבירות השווי, כבקרה בלבד, ביחס לאמור.

10.2.2. תוצאות מכרז להקמת תחנת כח בשורק מיום 18/12/24

מפרסומים בעיתונות עולה כי ועדת המכרזים הבין-משרדית להקמת תחנת הכוח הקונבנציונלית על בסיס גז טבעי באגף החשב הכללי הודיעה ביום 18/12/24, על זכייתה של קבוצת אדלטק ומנורה במכרז BOT למימון, הקמה, תפעול ותחזוקה של תחנת כוח קונבנציונלית חדשה לייצור חשמל. המכרז נוהל בשיטת PPP (Public Private Partnership) על ידי ועדת המכרזים בראשות אושרת דוד-דקר, מנהלת יחידת תשתיות ופרויקט PPP באגף החשב הכללי, ובהשתתפות נציגי משרד האוצר, רשות החשמל, משרד האנרגיה והחברה הממשלתית ענבל.

התחנה תוקם בשורק, בהספק של עד 900 מגה-ואט לתקופה של כ-25 שנה. לאחר תקופה זו, תועבר התחנה לבעלות המדינה. מחיר המינימום של המכרז, עמד על 1.5 אגורות והחברה הזוכה הציעה מחיר של 3.18 אגורות לקילואט זמין ("תעריף זמינות"¹⁴). תחנת שורק אמורה לקום בסמוך למכון טיהור השפד"ן (שפכי גוש דן). כשהחברה הזוכה תידרש לבצע תכנון, מימון, הקמה ותפעול של תחנת כוח קונבנציונלית חדשה על בסיס גז טבעי, בהספק של עד 900 מגה-ואט, לתקופה של 25 שנה. בשלב הראשון, עד 2035, התחנה תספק לרשת עד 670 מגה-ואט, ולאחר מכן היא תוכל להגדיל את ההספק. מדובר בתחנת כח קונבנציונאלית במחזור משולב, שתכלול את יחידת יצור החשמל בגז טבעי הגדולה בארץ, בטכנולוגיה מתקדמת ונצילות אנרגטית גבוהה. התחנה צפויה להתחיל הפעלה בשנת 2029.

בפרסומים צוין כי תחנת הכוח החדשה תפעל על פי הכללים שקבעה רשות החשמל בשוק האנרגיה, ותצטרף לתחנות כוח פרטיות אחרות במטרה להפוך את שוק החשמל למשוכלל ותחרותי יותר. שיתוף השוק הפרטי במקטע הייצור הינו חלק מהרפורמה במשק החשמל המקודמת בשנים האחרונות, אשר מטרתה ליצור משק חשמל תחרותי, יעיל ואמין יותר לרווחת אזרחי ישראל. ההספק המשמעותי של התחנה, שתהיה בין הגדולות שיפעלו במדינת ישראל, יסייע במתן מענה לביקושים ההולכים וגדלים לחשמל, הנובעים הן מהגידול הדמוגרפי הטבעי והן מהגידול בצריכת האנרגיה אשר מושפע מהשינויים הטכנולוגיים המאפיינים את העת הנוכחית.

בהתייחס לתשלום בגין מרכיב הקרקע, צוין בפרסומים שונים כי הזוכה במכרז ישלם 180-270 מיליון ₪ עבור השימוש בקרקע לתקופת הרישיון להפעלת התחנה - 25 שנה (קרי, בהתייחס להספק ייצור של כ-800 מגה וואט, עלות של 225,000 ₪ - 337,500 ₪ למגה וואט).

10.2.3. החלטת הנהלת רשות מקרקעי ישראל - מס' 5687 מיום 6/11/24,

בהחלטת הנהלת רשות מקרקעי ישראל, מס' 5687 מיום 6/11/24, אושר לקבוע מחיר אחיד להקצאת קרקע בפטור ממכרז לתחנות כח מוסמכות שיקומו במסגרת אסדרת רשות החשמל ליחידות ייצור קונבנציונאליות. המחיר האחיד ייקבע כדלקמן: הקצאת קרקע לתחנת כוח בפטור ממכרז, אשר תידרש קודם להיוודע תוצאות מכרז שורק, תהא לפי מחיר אחיד של 500,000 ₪ למגה מותקן. בהקצאת קרקע כאמור אשר תידרש בהינתן תוצאות מכרז שורק, המחיר האחיד יקבע כדלקמן:

אם ההצעה הזוכה תכלול תוספת תשלום חד פעמי, המחיר האחיד למגה מותקן יהא $300,000 \text{ ש"ח} + (\text{תוספת התשלום למגה מותקן} \times 70\%)$.

אם ההצעה הזוכה תהא גבוהה מתעריף הזמינות המינימלי שנקבע במכרז (1.5 אג'': תחנות שיקומו מכוח אסדרה בה יקבע תעריף זמינות שלא עולה על 125 % מתעריף הזמינות שנקבע במכרז שורק, המחיר האחיד יעמוד על 300,000 ₪ למגה מותקן.

¹⁴ התשלום ליצרני החשמל כולל תעריף אנרגיה בהתאם לכמות החשמל הנמכר לרשת ותעריף זמינות המשולם בתמורה למוכנות של היחידות להיכנס לפעולה באופן מיידי, בהתאם לצרכי החשמל של ישראל.

תחנות שיוקמו מכוח אסדרה בה יקבע תעריף זמינות שעולה על 125% מתעריף הזמינות שנקבע במכרז שורק, המחיר האחיד יעמוד על 300,00 ₪ למגה מותקן + תוספת של 40,000 ₪ למגה מותקן עבור כל 0.1 אג' נוספות, מעל 125% מתעריף שנקבע במכרז שורק (חלקי עשירית האגורה יחושבו באופן יחסי).
ככל שהמחיר האחיד יעלה על 600,000 ₪ למגה מותקן לפי חישוב זה, המחיר יבחן מחדש בהתאם לרגולציה ותנאי האסדרה.

10.2.4. בהתאם לפרסומים באתר "וואלה" ו-"כלכליסט" מחודשים 10/23 ו-12/23 (בהתאמה), חברת החשמל חתמה על ההסכם למכירת תחנת הכוח "אשכול" שבאשדוד, עם יכולת הייצור של כ-1,693 מגה-וואט, לחב' אשכול אנרגיות כוח בע"מ, בסך כ-9,001,181,818 ₪ (כ-9 מיליארד ₪ בכפוף למס' תנאים מתלים).

הערות:

א. המכרז באשכול כולל היתר להקמה של יחידת ייצור חשמל נוספת, בהספק של עד 900 מגה וואט, שכבר הובטח להקמתה מקום ברשת החשמל. האזור גם כולל שטח קרקע גדול בסמוך לנמל אשדוד שיאפשר הקמה של מרכז לוגיסטי.
ב. אשכול היא תחנת הכוח הגדולה בישראל הפועלת בגז טבעי, והיא תחנת הכח הרביעית שחברת החשמל מוכרת למגזר הפרטי, במסגרת הרפורמה במשק החשמל.

10.2.5. עסקאות מכר נוספות לתחנות כח:

- תחנת הכוח "רמת חובב" בהספק של כ-1,137 מגה וואט נמכרה בסך של כ-4.25 מיליארד ש"ח.
- תחנת הכוח "אלון תבור" בהספק של כ-583 מגה וואט נמכרה בסך של כ-1.87-1.9 מיליארד ש"ח.
- תחנת הכוח "חגית מזרח" בהספק של 660 מגה וואט נמכרה בסך של כ-1.6-1.602 מיליארד ש"ח.

הערה

הנתונים המפורטים לעיל הינם עפ"י פרסומים באינטרנט (לא הוצגו בפני חוזי מכר), משכך הינם חלקיים ו/או בקירוב בלבד. יודגש כי אין בידי את מלוא האינפורמציה הדרושה כגון: סוג הזכויות, תרומת שווי המחוברים ומתקני הייצור הקיימים, תעריף הזמינות/ההזנה הנקבע ע"י רשות החשמל ויתר התנאים העסקיים הרלוונטיים של כל אחת מתחנות הכוח, משכך קיים קושי בחילוץ שווי רכיב הקרקע. לאור כך המידע מובא כרקע כללי בלבד ולא לצורכי התבססות.

10.2.6. החלטת רמ"י - הקצאת קרקע למיזמים סולאריים/פוטו-וולטאים:

בהתאם להחלטת הנהלה מס' 4718 מיום 13.11.2019, בעניין "עדכון מחיר אחיד לקרקע בהליכים תחרותיים של רשות החשמל על התעריף לייצור חשמל", בעד הקצאת קרקע למיזם סולארי נקבע מחיר אחיד לקרקע המחושב לפי מגה וואט ולא לפי דונם, כלהלן:

מחיר אחיד למגה	סוג הקרקע
₪ 200,000	קרקע פנויה ללא זכויות חכירה
₪ 250,000	קרקע בתחום משבצת של יישוב חקלאי או קרקע מוכרת על ידי חוכר עבור מתקנים סולאריים שיחוברו לרשת החלוקה.
₪ 350,000	קרקע בתחום משבצת של יישוב חקלאי או קרקע מוכרת על ידי חוכר עבור מתקנים סולאריים שיחוברו לרשת הולכת חשמל.

החייב/המחיר הנ"ל תואם לאופי מיזמים אשר כל מהותם הינה ההספק המותקן ולא השטח המוקצה. עדכון המחיר הנ"ל נעשה בתאום עם רשות החשמל.

11. תחשיב שווי

תחשיב שווי הקרקע המיועדת לתחנת כח בתת"ל/ 20ב בהתייחס למימוש הסכם השכירות במתכונתו

תקופה		תשלום שנתי	תקופה לדחייה	שיעור היוון	סה"כ בערך נוכחי
31/12/2025	01/01/2025	₪ 6,000,000			שולם מראש
31/12/2026	01/01/2026	₪ 4,000,000	0.252054795	5.25%	₪ 3,948,742
31/12/2027	01/01/2027	₪ 4,000,000	1.252054795	5.25%	₪ 3,751,774
					₪ 7,700,000
סה"כ תקבולי אופציה					
דמי שכירות ממוזגים למ"ר קרקע בהתייחס לשטח מגרש	שטח קרקע	סה"כ דמ"ש שנתיים	שיעור היוון	תקופת שכירות	סה"כ בערך נוכחי
₪ 32.89	51,321	₪ 20,254,374	5.25%	24.92	₪ 278,000,000
דחייה למימוש הסכם -יוני 2027 (1.67 שנים)					
0.92					
1.67					
5.25%					
הפחתה למרכיב אי וודאות					
0.80					
סה"כ שווי זרם תקבולי הסכם שכירות, בערך נוכחי					
₪ 204,200,000					
סה"כ שווי זרם תקבולי אופציה והסכם שכירות					
₪ 211,900,000					
שווי קרקע בתום תקופה					
שווי דונם בייעוד לתעשייה התקופה	שטח בדונם		סה"כ		
₪ 4,750,000	51.321		₪ 243,774,750		
דחייה לתום תקופת השכירות (i=5%,n=26.59)					
0.27					
סה"כ שווי בתום תקופת השכירות					
₪ 66,600,000					
סה"כ שווי זכויות החברה, במעוגל בהתייחס למימוש הסכם שכירות והקמת תחנת כח					
₪ 279,000,000					

הערת הח"מ

בחנית שווי הנכס כבקרה, עפ"י מתודולוגיה שמאית כמצוין בסעיף 9.7.3, בהתייחס לשקלול השווי לעיל (בהסתברות גבוהה יותר לאור השקעות השוכר, בין היתר, בקידום התב"ע) ושווי כבקרה בהסתברות נמוכה יותר, מביא לתוצאת שווי דומה.

בהתייחס להספק ייצור של כ-800 מגה וואט, השווי מגלם כ - 350,000 ₪ למגה וואט. יחד עם זאת, שווי הנכס למועד צפוי לתחילת הסכם שכירות (יוני 2027), בהתייחס להיוון דמ"ש בתקופת ההסכם ולאחר מכן שווי דחוי בייעוד לתעשייה, מגלם כ- 440,000 ₪ למגה וואט בהתייחס להספק של כ-800 מגה וואט.

ניתוח רגישות לשווי הנכס בשיעור ההיוון

שיעור בשיעור ההיוון	סה"כ שווי כגמור ומושלם
-0.50%	₪ 300,000,000
-0.25%	₪ 289,000,000
ללא שינוי	₪ 279,000,000
0.25%	₪ 269,000,000
0.50%	₪ 259,000,000

12. השומה

לאור האמור לעיל, אומדן שווי זכויות קבוצת אינפניה בע"מ בנכס שבנדון, ליום 30.9.2025, בהתייחס לאישור תת"ל 20/ב, המשקף את "השווי ההוגן" של זכויות החברה בנכס, כמשמעותו בתקן רווח כספי בינלאומי 13 ותקן חשבונאי בינלאומי 40 שעבורו הוזמנה ונדרשת השומה, **הינו בסכום שבגבולות ₪ 279,000,000 + מע"מ**

12.1. חוות דעת זו נערכה על-פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו - 1996 ועל-פי התקנים המקצועיים של הועדה לתקינה שמאית.

12.2. ערך הנכס בדוחות הכספיים האחרונים שנחתמו בהתאם לאינפורמציה שנתקבלה ממזמין חוות הדעת, נכון ליום 30.6.2025, בסך של 57,400,000 ש"ח + מע"מ.

הערת הח"מ - שווי כאמור הנו בהתבסס על חוות דעת קודמת לדצמבר 2024, אשר נערכה לשטח הקרקע בהתייחס להכנת תב"ע מפורטת לתעשייה, בביצוע הפחתות נדרשות להפקעות צפויות (20%), ניכוי היטל השבחה צפוי (מחצית מההשבחה) ודחיה נדרשת לאישור תכנית כאמור (0.75). חוות דעת זו ליום 30/9/25, נערכה, בין היתר, בהתייחס לאישור תכנית להקמת תחנת כח בקרקע, בהספק ייצור של כ-800 מגה וואט ובהתייחס להסכם שכירות ארוך טווח אשר אמור להיחתם ביחס למקרקעין, מה שמביא בהכרח לגידול משמעותי באומדן השווי [תכנית מאושרת עם שטח קרקע גדול משמעותית (51.321 ד' לעומת 40.444 ד'), והכנסות שכירות צפויות מהסכם שכירות ארוך טווח וזאת להבדיל מקרקע שנדרש להכין לגביה תכנית מפורטת (אינה זמינה) וכאמור, בניכוי הפקעות צפויות, היטל השבחה ודחיה לאישור תכנית].

12.3. בעת מימוש הזכויות בנכס שבנדון בדרך של מכירה, יחול חיוב במס שבח, כמו גם בהיטל השבחה. מאומדן השווי לא הופחת מס שבח הנובע ממכירת הנכס. לעניין תשלום היטל השבחה במימוש - בגין אישור התכנית צפוי לחול תשלום בהיטל השבחה. השווי בחוות הדעת משקף שווי מושבח לאחר תשלום היטל השבחה, שלא הופחת בשומה (אם כי הובא בחשבון בתחשיב השווי הפחתה לאי וודאות המגלמת את הסבירות לכניסת הסכם השכירות לתוקף והתייחסות לתשלום היטל ההשבחה). יוער, כי בהתאם לתנאים המסחריים בהסכם השכירות, כמפורט בסעיף 6.3, עת ייכנס הסכם השכירות לתוקף, היטל ההשבחה ישולם על ידי השוכר.

12.4. הנני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי בנכס נשוא השומה, בבעלי הזכויות בו או במזמין השומה.

לוט : נסח טאבו (2 עמודים)

נספח עסקאות תשואה לנכסים מניבים (6 עמודים)



ולראיה באתי על החתום,

חיים בן-דוד

שמאי מקרקעין ומתכנן ערים

נסח טאבו

18/09/2025
כ"ה אלול תשפ"ה
שעה: 07:24

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



1154570

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: חיפה
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 10020 חלקה: 8

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר	סוג המקרקעין
עיריית חדרה	87,310	מיר
הערות רשם המקרקעין		
אנגלית עד 9.3.31		

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
75408/2023/1	01/11/2023	עדכון פרטי זיהוי	אינפניה בע"מ	חברה	520018383
החלק בנכס					
בשלמות					

חכירות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם החוכר	סוג זיהוי	מס' זיהוי
7364/2016/2	10/02/2016	תיקון טעות סופר בחוכר	אנרגיה משולבת מתקדמת בע"מ	חברה	514495852
החלק בזכות					
בשלמות					
רמת חכירה					
ראשית					
בתנאי שטר מקורי					
42178/2015/2					
תקופה בשנים					
24					
החלק בנכס					
19263 / 87310					
קיימת הגבלה בירושה					
סימון בתשריט					
צבע בתשריט					
14					
על כל הבעלים					

משכנתאות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
54435/2016/1	10/11/2016	משכנתה	בנק דיסקונט לישראל בע"מ	חברה	520007030
החלק בנכס					
19263 / 87310					
דרגה					
ראשונה					
ללא הגבלת סכום					
על כל החוכרים					

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
47044/2016/2	14/09/2016	הערת אזהרה סעיף 126	בנק דיסקונט לישראל בע"מ	חברה	520007030

עמוד 1 מתוך 2

עמוד 58 מתוך 65

18/09/2025
כ"ה אלול תשפ"ה
שעה: 07:24

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



1154570

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: חיפה
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 10020 חלקה: 8

החלק בנס			
19263 / 87310			
פרטי המתחייב:		נייר חדרה בע"מ	
הערות:		הימנעות מעשיית עסקה	
על כל החוכרים			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
13151/2019/1	26/02/2019	הערה על הפקעת חלק מחלקה - סעיף 19	עיריית חדרה
הערות: פורסם בילקוט פרסומים מס' 8123 מיום 24.2.19 עמוד 8007 + 8008			

זיקות הנאה

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	מהות הזיקה	תיאור הזיקה
21/1931	09/03/1931	זיקת הנאה	חלקה כפופה	בזכות מעבר לכלי רכב לאורך גבולה המערבי
		לטובת	גוש/ספר	חלקה/דף
		10020		7

סוף נתונים

נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001

שולמה אגרה בסך 17.00 ש"ח

עמוד 2 מתוך 2

עמוד 59 מתוך 65

נספח עסקאות תשואה לנכסים מניבים:

מבנה בשימושי תע"י ומסחר, אזו"ת הר חוצבים, ירושלים

בהתאם למידע שהובא לידיעת הח"מ, נחתם בחודש יולי 2025, הסכם מכר למכירת מבנה משרדים בן 3 קומות מעל קומת קרקע מסחרית וכ- 200 מקומות חניה בשטח כולל של כ- 9,000 מ"ר, בשכונת הר חוצבים, בירושלים. הנכס בנוי על קרקע בשטח של כ- 4,100 מ"ר. התמורה נקבעה לסך של 138,250,000 ש"ח, כאשר דמי השכירות השנתיים הינם כ- 10,000,000 ש"ח בשנה.

העסקה משקפת שיעור התשואה של כ- **7.23%**.

הראל – ליבנה צפוני – מבנה IKEA אזו"ת פולג, נתניה,

במהלך חודש יולי 2025 התקשרה חב' ליבנה צפוני בע"מ (בעלת זיכיון) ברכישת מלוא הזכויות במבנה IKEA באזה"ת פולג שבנתניה, בסכום של 517 מיליון ₪. המבנה בן 3 קומות בשטח של 27,400 מ"ר ברוטו ובנוי על קרקע בשטח של 17.4 דונם.

חב' ליבנה אשר שכרה את הנכס מהמוכרת (בדמי שכירות הנמוכים ממחיר השוק במועד העסקה) רכשה את המקרקעין וחתמה על הסכם שכירות עצמי. בהתאם למידע שהובא לידיעתי דמ"ש החדשים גבוהים מדמי השכירות במועד העסקה, כך שהעסקה משקפת שיעור תשואה של כ-6% (הערה - בכתבות בעיתונות צוין דמ"ש של כ-25 מיליון בשנה, המגלמים שיעור התשואה של כ-5%, אולם נתון זה כפי הנראה טרם השינוי בדמי השכירות).

פרשובסקי - מניבים - עסקה עבור 25% מפרויקט מסחר ומשרדים – "סנטרו" ברחובות

בתאריך 30.03.2025 פרסמה חברת מניבים קרן הריט החדשה בע"מ כי התקשרה בהסכם לרכישת זכויות חברת פרשובסקי של - 25% מפרויקט מסחר ומשרדים "סנטרו" שבעיר רחובות. הפרויקט כולל כ-12,000 מ"ר מסחר וכ-16,000 מ"ר משרדים. מניבים בעלת 50% מהזכויות בפרויקט וכי לאחר הרכישה 75% מהפרויקט. התמורה בעסקה עבור 25% מהזכויות בפרויקט הינה בסך של 97 מיליון ₪.

בהתאם לדיווח החברה, ה- NOI השנתי הצפוי בגין הזכויות הנרכשות מוערך בכ-6.4 מיליון ₪ (מושכר למס' רב של שוכרים שונים) המשקף תשואה של כ-**6.5%** ביחס לתמורה בעסקה.

שמן נדל"ן מניב בע"מ – רכישת מבנה תעשייתי/לוגיסטי באזה"ת ברקן

בתאריך 13.02.2025 התקשרה חברת שמן נדל"ן מניב בהסכם לרכישת הזכויות במתחם קרקע באזור התעשייה ברקן, בשטח של כ-25 דונם והמבנה הבנוי בתחומו בשטח כולל של 15,500 מ"ר. התמורה בעסקה: 90.7 מיליון ₪.

בהתאם לנתוני דיווח החברה, המבנה מושכר לשוכרים שונים ולתקופות שונות, כסך ההכנסה השנתית משכירות מסתכמת בכ-5.75 מיליון ₪.

הנתונים הנ"ל משקפים שיעור תשואה של כ-**6.3%**.

• עסקה לרכישת מבני תעשייה, משרדים ומסחר - אשדוד

בהתאם לדיווח באתר מאי"ה, מיום 30.12.2024, מנרב מכרה 50% מהזכויות בשלושה מתחמי תעשייה עתירת ידע ומסחר באשדוד בתמורה לסך של 200 מ' ש"ח.

שלושת המתחמים כוללים את מתחם "רבלון" בשטח של 11 דונם, הכולל שטח בנוי של 4,000 מ"ר (מבנה אחסנה וייצור), את מתחם "סיטי טק" ששטחו 44 דונם ואשר כולל 5 מבנים בשטח בנוי של 28,000 מ"ר (מבני תעשייה עתירת ידע ומשרדים) ואת מתחם "מנרב סנטר" ששטחו 24 דונם, הכולל שטח בנוי של 31,000 מ"ר המיועדים למסחר, וכולל חניון עילי בנוי. הנכס בתפוסה של כ-95% וסך ה- NOI במתחמים עומד על כ-27 מיליון שקל בשנה המשקף **תשואה של כ-6.75%** (בנטרול כ-60 א' מ"ר זכויות בניה לא מנוצלות).

• אזורי אזורים - מכירת 3 מרכזים מסחריים

בתאריך 25.12.2024 פרסמה חברת אזורים חברה להשקעות בפתוח ובבניין בע"מ כי התקשרה בהסכם מכר למכירת זכויות החברה ב-3 מרכזים מסחריים - מתחם הבלוק בבאר שבע, מתחם הכוכב בגליל ים שבהרצליה ומתחם הנרקיס שבראשון לציון.

מתחם הבלוק שבב"ש - 1,720 מ"ר מסחר, מחסנים וחניות.

מתחם הכוכב שבגליל ים - 2,220 מ"ר מסחר, מחסנים וחניות.

מתחם הנרקיס שבראש"צ - 2,650 מ"ר מסחר, מחסנים וחניות.

בהתאם לפרסומים בעיתונות, נכון למועד העסקה, שלושת הנכסים בתפוסה מירבית.

סך התמורה עפ"י דיווח חברת אזורים הינה בסך של **203.5 מ' ₪** עבור שלושת הנכסים.

על בסיס דיווח החברה - השווי ההוגן של הנכסים בדוחותיה נכון ל-30/09/2024 נאמדו בסך של כ-184 מ' ₪ בהתבסס על הערכות שווי של שמאי מקרקעין לפי שיעורי היוון של 6.5%-6.6%.

לפיכך, ה- NOI השנתי משקף כ-12.05 מ' ש"ח¹⁵. ביחס לתמורה בעסקה שיעור התשואה משקף 6%.

• מניבים - רכישת נכס לוגיסטי באזה"ת חבל מודיעין

בתאריך 18.12.2024 פרסמה חברת מניבים קרן הריט החדשה בע"מ כי התקשרה בעסקת רכישת נכס מניב באזור התעשייה חבל מודיעין, בשטח מגרש של כ-5.2 דונם ועליו מבנה בשטח 3,400 מ"ר (2,400 בק"ק). הנכס כולל מערכות אוטומציה, קירור, גיבוי ומערכת פוטו וולטאית על גג המבנה.

הנכס נמכר תמורת 50 מיליון ₪.

במקביל להתקשרות בהסכם המכר, התקשרה הרוכשת עם המוכר בחוזה שכירות ארוך טווח לתקופה של 10 שנים עם אופציה ל-5 שנים הארכה, תמורת דמי שכירות שנתיים בסך של 3.15 מ' ₪. בתקופת האופציה דמ"ש יעלו בשיעור של 5%.

ה- NOI השנתי הצפוי ביחס לתקופת השכירות, כמוצג בדיווח החברה, מוערך בכ-3.25 מ' ₪ המשקף תשואה של כ-6.5% ביחס לתמורה.

¹⁵ תואם בקירוב ל- NOI המוערך בתפוסה מלאה בהתאם לדוחות הכספיים של החברה נכון ל- 31.12.2023.

• גיי סיטי ומנורה - רכישת 50% ממרכזים מסחריים במרכז הארץ

במהלך חודש דצמבר 2024 פרסמה חברת גיי סיטי כי התקשרה בהסכם מחייב למכירת 50% מזכויות החברה ב- 4 מרכזים מסחריים של חברת גיי סיטי – G מיקדו (תל ברוך, ת"א), G צמרת (פארק צמרת), G כוכב הצפון ו-G סביון. סך התמורה עפ"י דיווח חברת גיי סיטי הינו 487 מ' ש.

שיעור התשואה העולה מהמגעים בשלב זה משקף שיעור תשואה של כ-5.75% מהמרכזים המסחריים בת"א ו-6.2% מהמרכז המסחרי שבסביון.

השלמת העסקה כפופה לאישור הממונה על התחרות.

• שמן נדל"ן מניב - רכישת מבנה תעשייה בפארק תעשיות עמק חפר

בתאריך 14.11.2024 פרסמה חברת שמן נדל"ן מניב בע"מ כי חתמה על הסכם רכישת נכס מניב בפארק תעשיות עמק חפר בשטח מגרש של כ-3 דונם ועליו מבנה בשטח 2,800 מ"ר.

הנכס נמכר תמורת 36.65 מיליון ש.

בהתאם לנתוני השכירות המדווחים, הנכס מושכר לתקופה של 5 שנים נוספות בתוספת אופציות להארכה. ההכנסה השנתית מדמי השכירות היא בסך של 2.2 מיליון ש. בנוסף קיימת הכנסה של כ-0.1 מ' ש בגין חשמל סולארי המופק בגג המבנה.

התמורה בעסקה ביחס ל - NOI המייצג (מבנה מערכת סולארית) משקפת שיעור תשואה של כ-6.25%.

• עסקת "Sell & Leaseback" – מבנה תעשייתי בא.ת. קריית אריה פתח תקווה

בהתאם לדיווח חברת "שמן נדל"ן מניב בע"מ" באתר "מאיה" ביום 16.9.2024, החברה התקשרה בהסכם רכישה ושכירות מחדש עם צד שלישי במסגרתו נמכרו לחברה 100% מזכויות החכירה המהוונות מרמ"י (עד 2048 + אופציה ל-49 שנים נוספות) במבנה בשטח כולל של כ-8,000 מ"ר (מתוכם 4,000 מ"ר במרתף) הבנוי על שטח של כ-4 דונם, תמורת סך של 60,000,000 ש. בד בבד עם הסכם הרכישה, נחתם בין הצדדים הסכם שכירות לתקופה של 8 שנים + 3 אופציות לתקופה כוללת של 5 שנים, בדמי שכירות חודשיים (כולל הצמדה למדד הידוע במועד העסקה) של 3.9 מ' ש בשנתיים הראשונות ו-4 מ' ש ביתרת 6 השנים. **העסקה משקפת תשואה של 6.65%.**

• עסקה למכירת 50% בקניון "צים אורבן מעלות"

בהתאם לדיווח חברת "רני צים מרכזי קניות בע"מ" באתר "מאיה" ביום 2.9.2024, החברה התקשרה בהסכם מכר עם חברת "דורסל החזקות בע"מ" למכירת 50% מקניון צים אורבן במעלות תרשיחא תמורת סך של 121 מ' ש. בהסכם נקבע כי חלק מהתמורה בסך של 3 מ' ש י"ח מותנה בתוצאות NOI אשר ייבדקו בשלושה מועדים מוסכמים בשנים 2025, 2026 ו-2027, כאשר ובמידה ובאחד ממועדי הבדיקה הנ"ל ה- NOI השנתי יהיה מעל 18.5 מ' ש צמוד מדד הסכום הנ"ל ישולם למוכרת. בהתייחס ל- NOI החוזי ומלוא התמורה, **העסקה משקפת תשואה של 7.64%.**

• עסקה למכירת חלקים מ"מגדל ארמון" – מגדל מסחר ומשרדים בחיפה

בהתאם לדיווח לאתר מאי"ה ביום 14.7.2024, חברת מניבים קרן הריט החדשה בע"מ רכשה 25% חלקים מ"מגדל ארמון" ברח' הנביאים 18 בשכ' הדר בחיפה, באופן שלאחר הרכישה תחזיק ב-75% מהזכויות במקרקעין ובמגדל.

המגדל בן 18 קומות מעל 6 קומות מרתפי חניה עם 410 מקומות חניה, והינו בשטח עילי של 16,000 מ"ר, מהם 14,600 מ"ר משרדים ו-1,400 מ"ר מסחר הבנויים על מגרש של 3.5 דונם.

בתמורה לרכישת 25% הנוספים, שילמה המוכרת סך של 51.875 ש"ח המבוסס על NOI שנתי צפוי בסך של 3.55 מ' ש"ח, המשקף תשואה של 6.85%.

• עסקה למכירת מרכז מסחרי בירכא

בהתאם לדיווח לאתר מאי"ה, מיום 8.7.2024, חברת רני צים מרכזי קניות בע"מ באמצעות חברה קשורה התקשרה במזכר עקרונות למכירת מלוא הזכויות במקרקעין ובמרכז המסחרי הידוע כ-seven-ירכא. המרכז המסחרי משתרע על פני שטח של כ-7,300 מ"ר ומושכר במלואו לשוכרים שונים לפי דמי שכירות ממוצעים של כ-88 ש"ח למ"ר בחודש ובסה"כ כ-9.5 מ' ש"ח בשנה (NOI של 7.15 מ' ש"ח) נכון לשנת 2023.

התמורה בהתאם לדיווח הינה בסכום של 97 מ' ש"ח (השווי בספרים עמד על 100 מ' ש"ח). מחיר התמורה משקף תשואה של כ-7.4%.

• עסקת רכישת 50% מהזכויות במרכז מסחרי במעלות תרשיחא

בהתאם לדיווח לאתר מאי"ה, מיום 23.5.2024, חברת דורסל החזקות חתמה על מזכר עקרונות לרכישה של 50% מהזכויות במרכז מסחרי בשטח בנוי של כ-14,300 מ"ר (מגרש בשטח של כ-17.47 ד') בעיר מעלות תרשיחא.

בתמורה לסך של 121 מ' ש"ח (משקף שווי של 242 מ' ש"ח ל-100%), כשמסכום התמורה 6 מ' ש"ח יופקדו בנאמנות ויעוברו למוכרת בכפוף להשגת יעד NOI בתוך 3 שנים.

ההכנסות מהקניון לשנת 2023 עמדו על סך של כ-21.3 מ' ש"ח וה-NOI על 17.1 מ' ש"ח.

בנטרול סך של 6 מ' ש"ח, המותנה בעמידה ביעד NOI, שיעור התשואה בנכס עומד על כ-7.43%.

• עסקת שטחי מסחר בצומת הפיל בתל אביב

בהתאם לדיווח לאתר מאי"ה, מיום 23.5.2024, חברת הנדל"ן המניב אספן גרופ רכשה שתי קומות מסחר ב"בניין העגול" ברחוב בני אפרים תמורת 46 מיליון ש"ח. הממכר כולל שתי קומות מסחר בשטח של כ-1,500 מ"ר וכן, כ-500 מ"ר חצר, מחסנים ו-74 מקומות חניה. הנכס מהווה חלק ממבנה מסחר ומגורים בן 11 קומות.

הנכס כולל 10 שוכרים, בשיעור תפוסה של 91%. דמי השכירות השניים מוערכים בכ-3.4 מ' ש"ח, המשקף שיעור תשואה של 7.4%.

• עסקת מגדל ארמון- חיפה

בדיווח לאתר מאי"ה, מיום 16.1.2024, צוין כי חברת מניבים ריט רכשה 50% ממגדל ארמון בחיפה מחברת קרן ריאליטי, תמורת 108.75 מיליון ש"ח + מע"מ, מתוכם 103.75 מיליון ש"ח מותנות בהכנסות תפעוליות ו-5 מיליון ש"ח עבור עבודות התאמה. המגדל בן 18 קומות מעל 6 קומות מרתפי חניה עם 410 מקומות חניה, והינו בשטח עילי של 16,000 מ"ר, מהם 14,600 מ"ר משרדים ו-1,400 מ"ר מסחר הבנויים על מגרש של 3.5 דונם.

ההכנסות התפעוליות השנתיות למניבים מהעסקה מוערכות בכ-7.1 מיליון ש"ח ומשקפות **תשואה של כ-6.85%**.

• עסקת דנשר - ראש העין

בדיווח לאתר מאי"ה, מיום 10.1.2024, צוין כי קרן הריט מניבים התקשרה בהסכם לרכישת מלוא הזכויות במקרקעין המצויים בפארק אפק, ראש העין, בשטח של כ-8.4 דונם בתחומם בנוי מבנה המשמש לתעשייה, אחסנה ומשרדים בשטח של כ-10,000 מ"ר (7,000 מ"ר לוגיסטיקה, כ-3,000 מ"ר משרדים וכ-120 מקומות חניה). תקופת החכירה מרמ"י צפויה להסתיים ב-6.7.2041.

תמורת הממכר תשלם חברה סך של 89.8 מיליון ש"ח + מע"מ. נכון למועד העסקה הנכס מושכר בתפוסה של כ-90% ל-3 שוכים שונים לתקופות של 12-24 חודשים, כשבמסגרת העסקה המוכר ישכור שטח משרדים של כ-2,200 מ"ר וכ-50 מקומות הנמצאים בשימוש עצמי, לתקופה של 10 שנים.

ה-NOI השנתי הצפוי מוערך בכ-5.85 מ' ש"ח ומשקף **תשואה של כ-6.5%**.

• עסקת "sale and leaseback" - דימונה

בדיווח לאתר מאי"ה, מיום 24.12.2023, צוין כי חברת "עלבד" חתמה עם חברת "שמן נדל"ן מניב" על עסקת "sale and leaseback", במסגרתה תמכור חברת עלבד 50% מהזכויות בקרקע ובמבנה המשמשים כמפעל לייצור מגבונים בדימונה, תמורת 40 מיליון שקל. הקרקע והמבנה יושכרו מחדש לעלבד, בשכירות ארוכת טווח. הזכויות במקרקעין כוללות שני מגרשים בשטח כולל של 32 דונם, וכן שטח בנוי של 14,500 מ"ר. הסכם השכירות ביחס למקרקעין יחל במועד השלמת העסקה לתקופה של 15 שנה, בתוספת אופציה לתקופת שכירות נוספת של 10 שנים. דמי השכירות השנתיים הבסיסיים שתשלם עלבד לשמן נדל"ן יעמדו על 3 מיליון ש"ח בתוספת הצמדה למדד המחירים לצרכן והם יעלו ב-3.5% במידה ותמומש האופציה. נתוני השכירות משקפים **שיעור תשואה של 7.5%**.

• עסקת מתחם בילו סנטר- קריית עקרון

בדיווח לאתר מאי"ה, מיום 15.10.2023, צוין כי חברת מישורים השקעות נדל"ן בע"מ, חתמה על הסכם עם שלושה אנשי עסקים שותפים מתחום הנדל"ן, למכירת נכס באזור התעשייה עקרון 2000, הכולל מבנה בן קומה אחת המשמש לאולמות מסחר בשטח של 2,420 מ"ר, גלריה בשטח של 108 מ"ר ומערכת סולרית, תמורת 45.85 מיליון ₪. הנכס מניב 3.1 מיליון ₪ בשנה.

נתוני השכירות משקפים **שיעור תשואה של כ-6.76%**.

• פרויקט רב בריח אשקלון - שטחי מתחם לוגיסטי-תעשייתי

בדיווח בתאריך 21.12.2023 פרסמה חברת גב ים כי התקשרה עם חברת מגדל במכירת זכויותיה בשיעור של 50% בפרויקט מתחם רב בריח בתחום העיר אשקלון.
המתחם מהווה מרכז לוגיסטי-יצרני של חברת רב בריח ומושכר לטווח ארוך.
העסקה בכללותה בסך העולה על 250 מיליון, כאשר שלב א' המיוחס למבנה הבנוי והמושכר לחברת רב בריח (41 א' מ"ר בנוי) התמורה מייצגת סך של 200 מיליון ₪, מחיר המשקף תשואה של 6%.

• עסקת חברת "ריט 1 בע"מ" - מבני אחסנה באזור התעשייה הצפוני אשדוד

בהתאם לדיווח חברת "ריט 1 בע"מ" לבורסה מיום 29.8.2023, החברה רכשה את מלוא הזכויות במתחם של כ-39 דונם (גו"ח 4663/2) הכולל מבנים המשמשים לאחסנה בשטח כולל של כ-18,000 מ"ר, וממוקם בסמיכות לאזור התעשייה הצפוני של אשדוד, תמורת 194 מ' ש"ח. המבנים הבנויים מושכרים לשני שוכרים שונים בדמי שכירות שנתיים של כ-8 מ' ש"ח (משקף כ-4% תשואה למועד הרכישה). בכוונת החברה להגדיל את דמי השכירות מהנכס הן באמצעות העלאה בדמ"ש מכח ההסכמים והן באמצעות פעולות השבחה נוספות, כך שהתשואה החזויה מהנכס תעלה לכ-6% לפחות בשנים הקרובות.

• סופרמרקט - סוקולוב הרצליה

ביום 23.5.2023 נמכר סופרמרקט ברחוב סוקולוב במרכז העיר הרצליה, בשטח של כ-215 מ"ר + 44 מ"ר מחסן, תמורת 15.5 מ' ₪.
הנכס מושכר לרשת מרכולים בהסכם שכירות ארוך טווח הנושא העלאה שנתית בדמי השכירות (כ-1 מ' ₪ בממוצע). נתוני השכירות משקפים שיעור תשואה של כ-6.4%.

• עסקת "מגדל" - 50% בבניין WE TLV בדרך מנחם בגין ת"א

בהתאם לכתבה מתאריך 22.5.2023 חברת הביטוח מגדל רוכשת 50% ממגדל וייס -בולטהאופ תמורת 230 מיליון ש"ח.

הקמת הבניין הושלמה לפני חצי שנה ומאז הוא אוכלס במלואו. מדובר בבניין בן 12 קומות בשדרות מנחם בגין בת"א, סמוך למגדלי עזריאלי ופרויקט מידטאון. השטח הכולל של הבניין הוא 15.5 אלף מ"ר וכולל 186 מקומות חניה. הבניין מושכר במלואו לשלושה שוכרים בחוזים למשך 10-20 שנים (כולל אופציות להארכה) : חברת סוויטצ'אפ שבבעלות רשת המלונות פתאל, השוכרת את רוב השטח (11.5 אלף מ"ר) ועוסקת בהשכרה, עיצוב וניהול של משרדים לחברות הייטק; רשת חללי העבודה המשותפים ריג'יס, ששוכרת 3,750 מ"ר; ויינות ביתן, ששוכרת את קומת הקרקע המסחרית, ובימים אלה מסבה אותה לסניף של רשת קארפור. הבניין צפוי להניב NOI שנתי של 26 מיליון שקל, צמוד מדד - המשקף תשואת NOI של 6%.