



אלון תחבורה בע"מ ("החברה")

תשקיף מדף

מכוח תשקיף מדף זה, החברה תוכל להנפיק סוגי ניירות ערך שונים בהתאם להוראות הדין, ובכללם: אגרות חוב שאינן ניתנות להמרה, כתבי אופציה הניתנים למימוש לאגרות חוב שאינן ניתנות להמרה וניירות ערך מסחריים.

גורמי הסיכון שהחברה מעריכה כי הינם בעלי השפעה גדולה על עסקיה הינם כדלקמן: **גורמים ענפיים**: ירידת מחירי כלי רכב חדשים; שינויים רגולטוריים; סיכונים בתחום הנדל"ן; מימון ויכולת החזר של החברה. לפרטים אודות גורמי הסיכון האמורים ואודות גורמי סיכון נוספים החלים על החברה, ראה סעיף 25 בחלק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2017, כפי שפורסם ביום 25 במרס 2018 (אסמכתא מספר: 2018-01-023523), הכלול בתשקיף זה על דרך ההפניה ("הדוח התקופתי של החברה לשנת 2017"). לפרטים אודות התפתחויות בגורמי הסיכון האמורים לעיל ראה דיווחיה השוטפים של החברה.

לפרטים אודות מגבלות אשר משפיעות או עשויות להשפיע (לפי העניין) על יכולתה של החברה לחלק דיבידנדים, ראה סעיף ג.5 לדוח הדירקטוריון של החברה ליום 30 ביוני 2018 (הכלול בדוח החברה הרבעון השני של שנת 2018, כפי שפורסם ביום 30 באוגוסט 2018 (אסמכתא מספר: 2018-01-080506)) ("דוח הדירקטוריון של החברה ליום 30 ביוני 2018") וסעיף 16 לשטר הנאמנות בגין אגרות החוב (סדרה ה') של החברה (כפי שפורסם במסגרת דוח הצעת המדף להנפקת אגרות החוב האמורות ביום 15 באוקטובר 2018 (אסמכתא מספר: 2018-01-092929)) ("שטר הנאמנות בגין אגרות החוב (סדרה ה')").

לפרטים אודות שעבודים שהועמדו להבטחת אגרות החוב (סדרות א' עד ד') של החברה, ראה נספח א' לדוח הדירקטוריון של החברה ליום 30 ביוני 2018. לפרטים אודות שעבודים שהועמדו להבטחת אגרות החוב (סדרה ה') של החברה, ראה סעיף 5 לשטר הנאמנות בגין אגרות החוב (סדרה ה').

על-פי דוח דירוג ראשוני שפרסמה S&P Maalot (אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ) ("מעלות") ביום 20 בנובמבר 2018 (ראה דיווח מיידי של החברה מאותו יום; אסמכתא מספר: 2018-01-105748) ונכון למועד התשקיף, מדורגת החברה בדירוג ilA באופק יציב, אגרות החוב (סדרות א' עד ה') של החברה מדורגות בדירוג ilA+ וניירות הערך המסחריים (סדרות 4 ו-5) של החברה מדורגים בדירוג ilA-1. לפרטים אודות הודעת החברה למידרוג בע"מ על סיום התקשרות החברה עימה, ראה דוח מיידי של החברה מיום 20 בנובמבר 2018 (אסמכתא מספר: 2018-01-105760). לפרטים אודות דירוגים לניירות הערך של החברה שניתנו מטעם מידרוג בע"מ, ראה נספח א' לדוח הדירקטוריון של החברה ליום 30 ביוני 2018 ודיווח מיידי של החברה מיום 15 באוקטובר 2018 (אסמכתא מספר 2018-01-092605).

למר יוסף דהן, בעל השליטה בחברה, אחזקה במספר חברות (בנוסף לחברה) העוסקות, בין היתר, במתן שירותי דרך והובלת כלי רכב ובעסקי מלונאות - לפרטים אודות התקשרויות של הקבוצה עם חברות כאמור, ראה סעיף 10 (תקנה 22) בחלק ד' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2017. לפרטים אודות הסדר לתיחום פעילות בין מר יוסף דהן לבין החברה, ראה סעיף 10.4 בחלק ד' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2017.

לפרטים אודות ערבויות שהעמיד מר יוסף דהן (בעצמו ו/או באמצעות חברות בשליטתו) להבטחת אשראים שהועמדו לקבוצה מגורמים מממנים שונים (וכן להבטחת התחייבויות החברה כלפי גורמים נוספים), ראה ביאור 28.ה לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2017 הכלולים בדוח התקופתי של החברה לשנת 2017. יצוין, כי מעת לעת פורעת החברה אשראים כאמור, וכתוצאה מכך עשוי מר יוסף דהן להשתחרר מערבויות שהעמיד להבטחת אותם אשראים.

יצוין, כי ליום 31 בדצמבר 2017 (לאור קיומם של הון חוזר שלילי בדוחותיה הכספיים של החברה לאותו מועד וכן תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת בתקופה המצטברת של ששת (6) החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2017 וכן בתקופות המצטברות של שנים-עשר (12) חודשים בכל אחת מהשנים 2016 ו-2015), התקיים בחברה סימן האזהרה הקבוע בסעיף 10(ב)(14)(3) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970 - לפרטים ראה סעיפים ג.6 ו-ג.7 לדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר 2017 הכלול בדוח התקופתי של החברה לשנת 2017. בהקשר זה יודגש, כי לימים 31 במרס ו-30 ביוני 2018 (בהתאם לדוחותיה הכספיים של החברה לאותם מועדים), לא מתקיימים בחברה סימני אזהרה.

עותק מתשקיף זה ניתן למצוא באתר האינטרנט של רשות ניירות ערך שכתובתו: www.magna.isa.gov.il.

תאריך התשקיף: 28 בנובמבר 2018

תוכן העניינים

<u>עמוד</u>	<u>מבוא</u>	<u>.1</u>
1-1	כללי	1.1
1-1	היתרים ואישורים	1.2
1-1	הון מניות, קרנות ועודפים	1.3
1-2	אגרות החוב וניירות הערך המסחריים של החברה	1.4
1-3	הקצאות והתחייבות להקצות ניירות ערך של החברה בתמורה שאינה כולה כנגד מזומנים, בשנתיים שקדמו למועד התשקיף	1.5
1-3	דמי עמילות ששילמה החברה או התחייבה לשלם בקשר עם הנפקת ניירות ערך, בשנתיים שקדמו למועד התשקיף	1.6
1-3	תשלומים המבוססים על שיעור של רכוש, מחזור, הכנסות או רווחים של החברה	1.7
הון החברה והמחזיקים בו		
2-1	הון החברה - כללי	2.1
2-1	התפתחות הון החברה	2.2
2-1	אחזקה בניירות ערך	2.3
2-3	הסכמים בנוגע למניות החברה	2.4
2-3	ניירות ערך המירים למניות החברה	2.5
2-3	ריכוז נתונים	2.6
2-3	התחייבויות של החברה להנפיק ניירות ערך או להימנע מהנפקתם או מהצעתם, בדרך כלל או בתנאים מסוימים, או להימנע מקבלת מילווה	2.7
הזכויות הנלוות למניות החברה		
3-1	הוראות תקנון החברה	3.1
3-1	הסדרים שנקבעו בתקנון החברה לפי חוק החברות	3.2
תמורת ההנפקה וייעודה		
4-1		4
תיאור עסקי החברה		
5-1	כללי	5.1
5-2	פרטים אודות חברות מוחזקות עיקריות של החברה	5.2
5-2	הסברי הדירקטוריון למצב ענייני החברה	5.3
דירקטוריון החברה		
6-1	דירקטוריון החברה	6.1
6-1	נושאי משרה בכירה נוספים	6.2
6-1	מורשי חתימה עצמאיים	6.3
6-1	פרטים נוספים	6.4
6-1	הוראות תקנון ההתאגדות של החברה המתייחסות לחברי הדירקטוריון	6.5
בעלי עניין בחברה		
7-1	תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה	7.1
7-2	עסקאות עם בעלי שליטה	7.2
דוחות כספיים		
8-1	דוחות הנכללים בתשקיף זה בדרך של הפניה	8.1
8-1	מכתב הסכמת רואי חשבון מבקרים המצורף לתשקיף זה	8.2
8-1	דוח אירועים	8.3
8-3	מכתב הסכמת רואי חשבון מבקרים	8.4
פרטים נוספים		
9-1	חוות דעת עורך דין	9.1
9-2	אגרת בקשה למתן היתר לפרסום תשקיף	9.2
9-2	עיון במסמכים	9.3
10-1	חתימות	.10

אלדן תחבורה בע"מ
Eldan Transportation Ltd.
(בתשקיף זה - "החברה")

פרק 1 - מבוא

1.1 כללי

החברה התאגדה בשנת 1965 לפי חוקי מדינת ישראל, והינה חברה פרטית שהיא חברת אגרות חוב (כמשמעות מונח זה בחוק החברות, תשנ"ט-1999 ("חוק החברות")), אשר ניירות ערך שלה (אגרות חוב וניירות ערך מסחריים) רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ ("הבורסה") החל משנת 2015.

1.2 היתרים ואישורים

החברה קיבלה את כל ההיתרים, האישורים והרישיונות הדרושים על-פי כל דין לפרסום התשקיף. תשקיף זה הינו תשקיף מדף, כהגדרתו בסעיף 23א(א) לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ("חוק ניירות ערך"), והצעת ניירות ערך מכוחו תיעשה על-פי דוחות הצעת מדף בהם יושלמו הפרטים המיוחדים לאותה הצעה.

אין בהיתרה של הרשות לניירות ערך לפרסם את התשקיף משום אימות הפרטים המובאים בו או אישור מהימנותם או שלמותם, ואין בו משום הבעת דעה על טיבם של ניירות הערך המוצעים.

החברה קיבלה מהבורסה אישור עקרוני לרישום למסחר של אגרות חוב שאינן ניתנות להמרה, כתבי אופציה הניתנים למימוש לאגרות חוב שאינן ניתנות להמרה וניירות ערך מסחריים ("ניירות הערך המוצעים").

אין לראות באישור הבורסה כאמור אישור לפרטים המובאים בתשקיף או אישור למהימנותם או לשלמותם, ואין בו משום הבעת דעה כלשהי על החברה, על טיבם של ניירות הערך המוצעים או על המחיר בו יוצעו.

מתן האישור העקרוני האמור אינו מהווה אישור לרישום למסחר של ניירות הערך המוצעים, אשר יהיה כפוף לקבלת אישור לרישום ניירות הערך המוצעים למסחר על-פי דוח הצעת מדף שיוגש בהתאם לחוק ניירות ערך ותקנות ניירות ערך (הצעת מדף של ניירות ערך), התשס"ו-2005.

אין במתן האישור העקרוני האמור משום התחייבות למתן אישור לרישום ניירות הערך המוצעים למסחר על-פי דוח הצעת מדף. על אישור בקשה לרישום ניירות הערך המוצעים למסחר על-פי דוח הצעת מדף יחולו הוראות תקנון הבורסה וההנחיות מכוחו, כפי שיהיו בתוקף בעת הגשת הבקשה לרישום למסחר.

1.3 הון מניות, קרנות ועודפים

1.3.1 הון המניות של החברה במועד הסמוך למועד התשקיף:

ש"ח ערך נקוב	כמות מניות בנות 0.0001 ש"ח ערך נקוב	הון רשום
11,000	110,000,000	הון מונפק ונפרע (*)
10,119.9878	101,199,878	

(*) למועד התשקיף לא קיימים בהון החברה ניירות ערך המירים למניותיה.

מרכיבי ההון של החברה (באלפי ש"ח) ליום 30 ביוני 2018¹:

1.3.2

5,660	הון מניות
20,025	פרמיה על מניות
2,438	קרן הון בגין עסקאות עם בעלי שליטה
(617)	קרן הון מהתאמת שווי הוגן של נכסים פיננסיים זמינים למכירה
87,973	קרן הון בגין הערכה מחדש של רכוש קבוע
268,139	עודפים
383,618	סך ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה
-	זכויות שאינן מקנות שליטה
383,618	סך כל ההון

לפרטים נוספים ראה הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 ביוני 2018 המובאים בדוח החברה לרבעון השני של שנת 2018, כפי שפורסם ביום 30 באוגוסט 2018 (אסמכתא מספר: 2018-01-080506) ("דוח החברה לרבעון השני של שנת 2018" ו-"הדוחות הכספיים של החברה לרבעון השני של שנת 2018", בהתאמה), הכלולים בתשקיף זה על דרך ההפניה.

1.4 אגרות החוב וניירות הערך המסחריים של החברה

1.4.1 לפרטים אודות אגרות החוב וניירות הערך המסחריים של החברה שבמחזור למועד התשקיף (אגרות החוב (סדרות א' עד ה') וניירות הערך המסחריים (סדרות 4 ו-5)), ראה סעיף ג.5 ונספח א' (גילוי ייעודי אודות אגרות החוב וניירות הערך המסחריים של החברה) בדוח הדירקטוריון של החברה לרבעון השני של שנת 2018, הכלול בדוח החברה לרבעון השני של שנת 2018, וכן דוח הצעת המדף להנפקת אגרות החוב (סדרה ה') של החברה, ודוח תוצאות ההצעה, כפי שפורסמו בימים 15 ו-16 באוקטובר 2018 (אסמכתאות מספר: 2018-01-092929 ו-2018-01-093331, בהתאמה).²

ביום 20 בנובמבר 2018, בהמשך להתקשרות החברה עם אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות (S&P Maalot) ("מעלות"), פרסמה מעלות דוח דירוג ראשוני לחברה ולניירות הערך שלה. בד בבד עם הפרסום כאמור, הודיעה החברה למידרוג בע"מ על סיום התקשרות החברה עימה. לפרטים נוספים אודות החלפת החברה המדרגת כאמור (לרבות נסיבות החלפה) ואודות דוח הדירוג הראשוני של מעלות כאמור, ראה דיווחי החברה מיום 20 בנובמבר 2018 (אסמכתאות מספר: 2018-01-105748 ו-2018-01-105760, בהתאמה). לפרטים אודות דירוגים לניירות הערך של החברה שניתנו מטעם מידרוג בע"מ, ראה נספח א' לדוח הדירקטוריון של החברה ליום 30 ביוני 2018 ודיווח מיידי של החברה מיום 15 באוקטובר 2018 (אסמכתא מספר 2018-01-092605).

למועד התשקיף ובתקופה שממועד דוח החברה לרבעון השני של שנת 2018 ועד מועד התשקיף, החברה עומדת בתנאי שטרי הנאמנות בגין אגרות החוב שלה שבמחזור ולא התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי.

1.4.2 לפרטים אודות אגרות חוב של החברה שהוצעו לציבור במהלך השנתיים שקדמו למועד התשקיף, ואשר לא נמכרו בשלמותן עד תאריך סגירת רשימת החתימות, ראה:

1.4.2.1 דוח הצעת מדף להנפקת אגרות החוב (סדרה ב') של החברה, ודוח תוצאות ההצעה, כפי שפורסמו בימים 2 ו-3 בנובמבר 2016 (אסמכתאות מספר: 2016-01-071463 ו-2016-01-072084, בהתאמה). לפרטים אודות עמלות ששילמה החברה בגין הנפקת אגרות החוב כאמור, ראה סעיף 14 לדוח הצעת המדף הנזכר בסעיף זה לעיל.

1.4.2.2 דוח הצעת מדף להנפקת ניירות ערך מסחריים (סדרה 2) של החברה, ודוח תוצאות ההצעה, כפי שפורסמו בימים 15 ו-16 בינואר 2017 (אסמכתאות מספר: 2017-01-005398 ו-2017-01-005767, בהתאמה). לפרטים אודות עמלות ששילמה החברה בגין הנפקת אגרות החוב כאמור, ראה סעיף 12 לדוח הצעת המדף הנזכר בסעיף זה לעיל.

¹ הנתונים הכספיים בתשקיף מוצגים בהתאם לכללי החשבונאות הבינלאומיים (IFRS).
² לפרטים אודות פדיון חלקי של אגרות החוב (סדרה א') ושל אגרות החוב (סדרות ג' ו-ד') של החברה (בהתאם לתנאיהן), לאחר מועד פרסום דוח החברה לרבעון השני של שנת 2018, ראה דיווחים מיידיים של החברה מימים 2 בספטמבר ו-22 בנובמבר 2018 (דוח מתקן) (אסמכתאות מספר: 2018-01-081478 ו-2018-01-106912, בהתאמה).

- 1.4.2.3 דוח הצעת מדף להנפקת אגרות החוב (סדרות ג' ו-ד') של החברה, ודוח תוצאות ההצעה, כפי שפורסמו בימים 26 ו-27 באפריל 2017 (אסמכתאות מספר: 01-2017-035386 ו-035965-01-2017, בהתאמה). לפרטים אודות עמלות ששילמה החברה בגין הנפקת אגרות החוב כאמור, ראה סעיף 12 לדוח הצעת המדף הנזכר בסעיף זה לעיל.
- 1.4.2.4 דוח הצעת מדף להנפקת ניירות ערך מסחריים (סדרה 3) של החברה, ודוח תוצאות ההצעה, כפי שפורסמו בימים 20 ו-21 ביוני 2017 (אסמכתאות מספר: 01-2017-051541 ו-052105-01-2017, בהתאמה). לפרטים אודות עמלות ששילמה החברה בגין הנפקת אגרות החוב כאמור, ראה סעיף 12 לדוח הצעת המדף הנזכר בסעיף זה לעיל.
- 1.4.2.5 דוח הצעת מדף להנפקת ניירות ערך מסחריים (סדרה 4) של החברה, ודוח תוצאות ההצעה, כפי שפורסמו בימים 3 ו-4 בינואר 2018 (אסמכתאות מספר: 01-2018-001179 ו-001569-01-2018, בהתאמה). לפרטים אודות עמלות ששילמה החברה בגין הנפקת אגרות החוב כאמור, ראה סעיף 12 לדוח הצעת המדף הנזכר בסעיף זה לעיל.
- 1.4.2.6 דוח הצעת מדף להנפקת אגרות החוב (סדרות ג' ו-ד') של החברה, ודוח תוצאות ההצעה, כפי שפורסמו בימים 12 ו-15 באפריל 2018 (אסמכתאות מספר: 01-2018-030588 ו-031029-01-2018, בהתאמה). לפרטים אודות עמלות ששילמה החברה בגין הנפקת אגרות החוב כאמור, ראה סעיף 14 לדוח הצעת המדף הנזכר בסעיף זה לעיל.
- 1.4.2.7 דוח הצעת מדף (מתקן) להנפקת ניירות ערך מסחריים (סדרה 5) של החברה, ודוח תוצאות ההצעה, כפי שפורסמו ביום 26 ביולי 2018 (אסמכתאות מספר: 01-2018-070528 ו-070699-01-2018, בהתאמה). לפרטים אודות עמלות ששילמה החברה בגין הנפקת אגרות החוב כאמור, ראה סעיף 12 לדוח הצעת המדף הנזכר בסעיף זה לעיל.
- 1.4.2.8 דוח הצעת מדף להנפקת אגרות החוב (סדרה ה') של החברה, ודוח תוצאות ההצעה, כפי שפורסמו בימים 15 ו-16 באוקטובר 2018 (אסמכתאות מספר: 01-2018-092929 ו-093331-01-2018, בהתאמה). לפרטים אודות עמלות ששילמה החברה בגין הנפקת אגרות החוב כאמור, ראה סעיף 12 לדוח הצעת המדף הנזכר בסעיף זה לעיל.

1.5 הקצאות והתחייבות להקצות ניירות ערך של החברה בתמורה שאינה כולה כנגד מזומנים, בשנתיים שקדמו למועד התשקיף
אין.

1.6 דמי עמילות ששילמה החברה או התחייבה לשלם בקשר עם הנפקת ניירות ערך, בשנתיים שקדמו למועד התשקיף

1.6.1 ראה סעיף 1.4.2 לתשקיף ;

1.6.2 ביום 4 בפברואר 2018 הקצתה החברה בהקצאה פרטית למשקיעים מסווגים 80,000,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ג') של החברה (בתמורה (ברוטו) של 81,360,000 ש"ח). כמו-כן, ביום 5 ביוני 2018 הקצתה החברה בהקצאה פרטית למשקיעים מסווגים 70,000,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ד') של החברה (בתמורה (ברוטו) של 70,140,000 ש"ח).³ בגין ההקצאות כאמור שילמה החברה דמי עמילות בסך של כ-218 אלפי ש"ח וכ-175 אלפי ש"ח, בהתאמה.

1.7 תשלומים המבוססים על שיעור של רכוש, מחזור, הכנסות או רווחים של החברה

1.7.1 מר יוסף דהן, בעל השליטה בחברה, מאפשר לחברות הקבוצה לעשות שימוש בסימני מסחר הרשומים על שמו ו/או על שם חברות בשליטתו, לרבות בשם "אלדן" ו-"אלדן השכרת רכב" (לפרטים ראה סעיף 13.1 בחלק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2017) ("סימני המסחר"), וזאת באמצעות הרשאה שהעניק למישור דהן החזקות בע"מ, חברה פרטית בשליטתו ("מישור דהן

³ לפרטים אודות ההקצאות האמורות ראה בהתאמה דוחות הקצאה פרטית של החברה מהימים 4 בפברואר ו-5 ביוני 2018 (אסמכתאות מספר: 01-2018-009915 ו-01-2018-055399, בהתאמה).

החזקות"). בהתאם לתנאי ההתקשרות בין הצדדים, בגין השימוש בסימני המסחר תשלם החברה למישור דהן החזקות (ככל שתיווצר לה זכאות לכך) סכומים שיחושבו על בסיס מחזור החברה על-פי דוחותיה הכספיים השנתיים (סולו). לפרטים אודות תנאי ההתקשרות בין הצדדים והתשלום בגינה, ראה סעיף 10.1.13 בחלק ד' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2017 וסעיף 7.2 לתשקיף.

1.7.2 בנוסף, למען הזהירות יצוין, כי:

1.7.2.1 בין החברה לבין חברה פרטית שהתאגדה בצרפת (ואשר הינה בשליטת מר יוסף דהן) קיימת התקשרות בהסכם ייצוג, וזאת לצורך פעילות שיווק וקידום מכירות החברה ושימוש כסוכנות משנה להזמנות השכרת כלי רכב לישראל. בתמורה לשירותים כאמור, מקבלת החברה הזרה עמלה בשיעור שנקבע מתוך סך כל התשלומים המשולמים על-ידי הלקוחות בקשר עם השירותים כאמור (לא כולל מע"מ), וכן זכאית לעמלה נוספת בשיעור שנקבע בגין הזמנות המבוצעות באמצעות האינטרנט. לפרטים אודות תנאי ההתקשרות בין הצדדים והתשלום בגינה, ראה סעיף 10.1.10 בחלק ד' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2017 וסעיף 7.2 לתשקיף.

1.7.2.2 לפרטים אודות התקשרות החברה בהסכם זיכיון לייצוג של חברת ההשכרה האמריקאית Enterprise Rent-A-Car ביחס להשכרת כלי רכב בישראל, ראה סעיף 2.1.2 בחלק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2017. במסגרת ההתקשרות האמורה, משלמת החברה עמלות בשיעורים שונים הנגזרות מהכנסות מסוימות שלה והנובעות מהזיכיון. למועד התשקיף תשלומי החברה בקשר עם העמלות האמורות הינם בסכומים שאינם מהותיים לחברה.

1.7.2.3 במסגרת התקשרות החברה בהסכם הרשאה עם רשות שדות התעופה בישראל (מכוחו מעניקה החברה, כקבלן עצמאי, בנמל התעופה בן-גוריון, שירותי השכרת כלי רכב לנהיגה עצמית) ובתמורה להרשאה כאמור, משלמת החברה לרשות, בין היתר, דמי הרשאה הכוללים רכיב בסיס ורכיב משתנה המבוסס על כמות השכרות. לפרטים נוספים אודות התקשרות זו, ראה סעיף 8.10 בחלק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2017.

1.7.2.4 לפרטים אודות הסכם חלוקת עמלות בין החברה לבין צדדים שלישיים בקשר עם פעילות אלדן, בר-זיו, רביד סוכנות לביטוח (2009) בע"מ (סוכנות ביטוח המוחזקת בשיעור של 50% על-ידי החברה), ראה סעיף 22.6 בחלק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2017.

פרק 2 - הון החברה והמחזיקים בו

2.1 הון החברה - כללי

הון המניות של החברה מורכב ממניות רגילות בנות 0.0001 ש"ח ערך נקוב כל אחת ("מניות" או "מניות רגילות").

2.2 התפתחות הון החברה

בשלוש (3) השנים שקדמו למועד פרסום התשקיף לא חל כל שינוי בהון הרשום ובהון המונפק והנפרע של החברה. לפרטים אודות ההון הרשום וההון המונפק והנפרע של החברה למועד התשקיף, ראה סעיף 1.3.1 לתשקיף.

2.3 אחזקה בניירות ערך

2.3.1 אחזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה בניירות ערך של החברה

להלן פרטים, לפי מיטב ידיעת החברה ומנהליה, אודות ניירות ערך של החברה המוחזקים על-ידי בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה, במועד הסמוך למועד התשקיף ולמועד שקדם לו בשנים-עשר (12) חודשים:

שם בעל העניין	סוג נייר הערך	כמות	שיעור מההון המונפק ומזכויות ההצבעה בחברה
מישור דהן תחבורה בע"מ ("מישור דהן תחבורה") (*)	מניות רגילות	101,199,858	כ-99.99%
מר יוסף דהן	מניות רגילות	20	כ-0.01%
סה"כ	מניות רגילות	101,199,878	100%

(*) חברה פרטית בשליטה של מר יוסף דהן (נשיא ויו"ר דירקטוריון החברה ובעל השליטה בה). לפרטים אודות מבנה הבעלות במישור דהן תחבורה בע"מ, ראה סעיף 2.3.2 לתשקיף.

2.3.2 פרטים, למיטב ידיעת החברה, אודות בעלי השליטה בחברה

להלן פרטים, למיטב ידיעת החברה, בדבר מי שעשויים להיחשב כבעלי שליטה בחברה, כמשמעות המונח "שליטה" בסעיף 268 לחוק החברות:

נכון למועד התשקיף, בעל השליטה בחברה הינו מר יוסף דהן, בעצמו ובאמצעות מישור דהן תחבורה – ראה סעיף 2.3.1 לתשקיף.

בין מר יוסף דהן וגב' רינה דהן, אשר היו בעבר בני זוג, קיים הסכם, לפיו המניות הרגילות של מישור דהן תחבורה יוחזקו על-ידי מר יוסף דהן והגב' רינה דהן בחלקים שווים. הזכויות הצמודות למניות הרגילות תהיינה, בין היתר, הזכות לקבלת דיבידנדים ו/או מניות הטבה, אם יחולקו, הזכות לקבלת הזמנות לאסיפות הכלליות של מישור דהן תחבורה ולהיות נוכח בהן, והזכות להשתתף בעת פירוק בחלוקת נכסי מישור דהן תחבורה.

בהסכם נקבע כי למר יוסף דהן תוקנה מניית שליטה במישור דהן תחבורה. הזכויות הצמודות למניית השליטה תהיינה, בין היתר, הזכות למנות, לפטר ולהחליף את כל/חלק הדירקטורים במישור דהן תחבורה, לדירקטורים שמונו מטעם מר יוסף דהן תהא זכות החלטה והכרעה בלעדית בכל הנושאים שיובאו להכרעת דירקטוריון החברה וועדותיה, וזכות ההחלטה וההכרעה הבלעדית בהצבעת בעלי המניות במישור דהן תחבורה ("מניית השליטה"). כל עוד גב' רינה דהן לא תהא זכאית למנות דירקטור מטעם מניותיה, תהא זכאית למנות משקיף מטעמה לישיבות הדירקטוריון אשר יהא אחד מבניה, שי דהן או שלמה דהן (המנכ"לים המשותפים של החברה).

כל עוד מחזיקה גב' רינה דהן באופן אישי לפחות 26% ממניות מישור דהן תחבורה, קבלת החלטות בנושאים הבאים תהא טעונה הסכמתה: החלטה על פירוק מרצון ו/או הפסקת פעילות, החלטה על תיקון התקנון, החלטה על מיזוג (למעט מיזוג פנימי בין חברות בקבוצת החברות בבעלות מר יוסף דהן, לרבות החברה) ו/או מכירה של עיקר פעילות מישור דהן תחבורה והחלטה על הקצאת מניות כנגד הזרמת כספים על-ידי מר יוסף דהן ו/או גב' רינה דהן ("הנושאים להסכמה"). במקרה של חילוקי דעות בין הצדדים בנוגע לנושאים להסכמה, יכריע ביניהם פוסק ("הפוסק"), ובמקרה של מחלוקת שלא הוכרעה על-ידי פוסק וגורמת למבוי סתום המסכן את המשך הפעילות התקיין, יהא

הפוסק רשאי להחליט על קיום וביצוע מנגנון BMBY במישור דהן תחבורה, בתנאים שנקבעו בהסכם.

המניות הרגילות של הצדדים אינן ניתנות להעברה ו/או מכירה אלא בהתאם למגבלות הבאות: זכות סירוב ראשונה המוקנית לשני הצדדים, הזכות של מר יוסף דהן לחייב את גב' רינה דהן למכור את מניותיה ביחד איתו (Bring Along) והזכות של גב' רינה דהן להצטרף למכירת מניות (Tag Along). כמו-כן, כפופה גב' רינה דהן לתקופת חסימה בקשר עם מכירה ו/או העברה ו/או משכון של מניותיה.

מניית השליטה אינה ניתנת למכירה, העברה או הורשה ותהפוך למניה נדחית באופן אוטומטי עם מכירתה שלא בהתאם להסכם ו/או עם העברתה ו/או עם פטירת מחזיק מניית השליטה (חו"ח), או תוך שלושים (30) יום מהמועד בו מחזיק מניית השליטה הוכרז על-ידי בית משפט מוסמך כפסול דין (חו"ח) או תוך שלושה (3) חודשים מהמועד בו בית המשפט מינה לו אפוטרופוס זמני ו/או קבוע (כאשר בתקופת הביניים עד למועד ההכרזה/המינוי כאמור לעיל ניתן יהיה לעשות שימוש במניית השליטה אך ורק במידה הנדרשת לניהול שוטף). במקרים בהם מניית השליטה הפכה לנדחית, הזכויות הצמודות לה תוצמדנה אוטומטית לכלל המניות הרגילות באופן שווה ללא צורך בפעולות נוספות וזכותה של גב' רינה דהן למינוי משקיף ולמתן הסכמתה בנושאים האמורים, תחשבנה בטלות.

על אף האמור לעיל, מניית השליטה ניתנת למכירה ביחד עם מכירת מלוא החזקותיו של מר יוסף דהן במישור דהן תחבורה (כפוף למגבלות על מכירה המפורטות לעיל, למעט ביחס לתקופת החסימה) ובמקרה כאמור תהא זכאית גב' רינה דהן לתמורה הקבועה בהסכם.

ההסכם קובע תנאים לתשלומים של מר יוסף דהן לגב' רינה דהן בהתאם לגובה השכר ו/או דמי הניהול ו/או תשלומי הטבה נוספים להם זכאי מר יוסף דהן מקבוצת החברות בבעלותו.

במקרה של חילוקי דעות בין הצדדים מעבר לנושאים להסכמה, הנוגעים במישורין לפרשנות או ביצוע ההסכם, יועבר הסכסוך לבורר שזהותו תקבע על-ידי הפוסק ואשר החלטתו תחייב את הצדדים. הבורר יהא רשאי ליתן סעדים זמניים וכל פסק דין. במקרה בו יקבע כי יוסף דהן קיפח מהותית את זכויותיה של רינה דהן כבעלת מניות, יהא הבורר מוסמך להורות כי מניית השליטה תהפוך לנדחית. החלטת הבורר תהא ניתנת לערעור בפני בית המשפט המוסמך.

נכון למועד התשקיף, טרם יושם ההסכם האמור לעניין העברת מניות מישור דהן תחבורה אל גב' רינה דהן ובהתאם, למועד התשקיף מלוא הונה המונפק של מישור דהן תחבורה מוחזק בידי מר יוסף דהן.

בנוסף, נכון למועד התשקיף, קיים הסכם מיום 30 בדצמבר 2014 בין מר יוסף דהן וגב' רינה דהן במסגרתו התחייבו להעביר לשלושת ילדיהם (שי דהן, שלמה דהן וורד זוליל), ללא תמורה, 10% מהון המניות הרגילות של מישור דהן תחבורה (5% מכל אחד ממר יוסף דהן ומגב' רינה דהן) ("המניות המועברות"). לא יהא בהעברת המניות המועברות כדי לשנות מהחזקתו של מר יוסף דהן במניית השליטה. כל עוד יחזיקו שלושת הילדים במשותף ב-10% מהון המניות של מישור דהן תחבורה, יהיו זכאים למנות ביחד משקיף מטעמם אשר ישתתף בישיבות הדירקטוריון של מישור דהן תחבורה, והחלטות בנושאים להסכמה יהיו טעונות הסכמתם מראש ובכתב.

המניות המועברות תהיינה כפופות למנגנונים שנקבעו בהסכם בין מר יוסף דהן לבין גב' רינה דהן, דהיינו, זכות סירוב ראשונה, Tag Along, Bring Along, ותקופת חסימה.

במסגרת ההסכם נקבע, כי ההסכם יבוצע תוך שישה (6) חודשים מחתימתו וכפוף לכל ההסכמות הנדרשות מצדדים שלישיים (ככל שהסכמות אלה נדרשות). עם זאת, נכון למועד התשקיף, טרם יושם ההסכם האמור.

2.3.3 אחזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בניירות ערך של חברות בת וחברות קשורות של החברה

למיטב ידיעת החברה ומנהליה, נכון למועד הסמוך למועד התשקיף וכן למועד שקדם לו בשנים-עשר (12) חודשים, בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה (נכון למועד התשקיף) לא החזיקו בניירות ערך של חברות בת וחברות קשורות של החברה.

- 2.4 הסכמים בנוגע למניות החברה**
- למועד התשקיף לא הובאו לידיעת החברה ומנהליה פרטים בדבר הסכמים קיימים בין בעלי המניות בחברה בנוגע לאחזקותיהם במניות החברה. לפרטים אודות הסכמים ביחס לאחזקה במישור דהן תחבורה, ראה סעיף 2.3.2 לתשקיף.
- 2.5 ניירות ערך המירים למניות החברה**
- למועד התשקיף לא קיימים בהון החברה ניירות ערך המירים למניותיה.
- 2.6 ריכוז נתונים**
- 2.6.1 ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה לכל 0.0001 ש"ח ערך נקוב הון מניות על-פי דוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2016 ו-2017 וליום 30 ביוני 2018 (מבלי להתחשב בתוצאותיה הכספיות של החברה לאחר אותם מועדים, לפי העניין), עמד על כ- 3.4 ש"ח, כ-3.7 ש"ח וכ-3.8 ש"ח, בהתאמה.
- 2.6.2 הרווח (הפסד) הנקי הבסיסי למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה ליום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2016 ו-2017 וליום 30 ביוני 2018, עמד על כ-0.03 ש"ח, כ-0.09 ש"ח וכ-0.08 ש"ח, בהתאמה.
- 2.7 התחייבויות של החברה להנפיק ניירות ערך או להימנע מהנפקתם או מהצעתם, בדרך כלל או בתנאים מסוימים, או להימנע מקבלת מילווה**
- בהתאם לתנאי שטרי הנאמנות בגין אגרות החוב (סדרות א' עד ה') של החברה ולתנאי ניירות הערך המסחריים (סדרות 4 ו-5) של החברה, הרחבת כל אחת מהסדרות תהא כפופה לעמידת החברה בתנאים מסוימים. לפרטים ראה סעיפים 2.5 ו-5 לשטרי הנאמנות האמורים¹ וסעיף 17.2 בנספחי תנאי ניירות הערך המסחריים האמורים², המובאים בתשקיף זה על דרך ההפניה.
- למען הזהירות יצוין, כי בנסיבות מסוימות עלולות התחייבויות של החברה לעמידה באמות מידה פיננסיות מסוימות, כפי שנקבעו בשטרי הנאמנות בגין אגרות החוב (סדרות א' עד ה'), בתנאי ניירות הערך המסחריים המונפקים על-ידי החברה מעת לעת ובהסכמי מימון עם גורמים שונים בהם התקשרה החברה, להגביל את יכולתה של החברה לרכוש חוב חדש או נוסף. לפרטים ראה סעיף ג.5 בדוח הדירקטוריון של החברה לרבעון השני של שנת 2018, הכלול בדוח החברה לרבעון השני של שנת 2018, וסעיף 16 לשטר הנאמנות בגין אגרות החוב (סדרה ה') של החברה (כפי שפורסם במסגרת דוח הצעת המדף להנפקת אגרות החוב האמורות ביום 15 באוקטובר 2018 (אסמכתא מספר: 2018-01-092929)).

¹ שטר הנאמנות בגין אגרות החוב (סדרה א') פורסם ביום 22 בפברואר 2015 במסגרת תשקיף להנפקת הסדרה לראשונה (אסמכתא מספר: 2015-01-036163); שטר הנאמנות בגין אגרות החוב (סדרה ב') פורסם ביום 10 באפריל 2016 במסגרת דוח הצעת מדף להנפקת הסדרה לראשונה (אסמכתא מספר: 2016-01-045679); שטרי הנאמנות בגין אגרות החוב (סדרות ג' ו-ד') פורסמו ביום 26 באפריל 2017 במסגרת דוח הצעת מדף להנפקת הסדרות לראשונה (אסמכתא מספר: 2017-01-035386); שטר הנאמנות בגין אגרות החוב (סדרה ה') פורסם ביום 15 באוקטובר 2018 במסגרת דוח הצעת מדף להנפקת הסדרה לראשונה (אסמכתא מספר: 2018-01-092929).

² נספח א' (תנאי ניירות הערך המסחריים (סדרה 4)) לדוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 3 בינואר 2018 (אסמכתא מספר: 2018-01-001179) להנפקת ניירות הערך המסחריים (סדרה 4) לראשונה; ונספח א' (תנאי ניירות הערך המסחריים (סדרה 5)) לדוח הצעת המדף (המתוקן) שפרסמה החברה ביום 26 ביולי 2018 (אסמכתא מספר: 2018-01-070528) להנפקת ניירות הערך המסחריים (סדרה 5) לראשונה.

פרק 3 - הזכויות הנלוות למניות החברה

- 3.1** הוראות תקנון החברה בדבר הזכויות הנלוות למניות החברה מובאות בתשקיף זה בדרך של הפניה לתקנון החברה, כפי שפורסם בדוח מיידי של החברה מיום 29 במרס 2018 (אסמכתא מספר: 2018-01-026814) ("התקנון" או "תקנון החברה").
- 3.2** להלן פירוט הסדרים כמפורט בסעיף 26(ד) לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת תשקיף – מבנה וצורה), תשכ"ט-1969 ("תקנות פרטי תשקיף"), שנקבעו בתקנון החברה לפי הוראות חוק החברות:
- 3.2.1** הסדר בהתאם לסעיף 20 לחוק החברות לעניין שינוי זכויות מניות סוג – בהתאם להוראות התקנון, בכל עת שבה יהיה הון המניות מחולק לסוגים שונים, תהיה החברה רשאית בהחלטה שהתקבלה באסיפה הכללית, להמיר, להרחיב, להוסיף, לצמצם או לשנות באופן אחר את זכויותיו של סוג ממניות החברה, ובלבד שהתקבלה לכך הסכמה בכתב של כל בעלי המניות מאותו סוג, או שההחלטה אושרה באישור החלטה רגילה באסיפה כללית של בעלי המניות מאותו סוג, או במקרה שבו הותנה אחרת בתנאי ההוצאה של סוג מסוים ממניות החברה – כפי שהותנה בתנאי ההוצאה של אותו סוג. ראה סעיף 15.1 לתקנון החברה.
- 3.2.2** הסדרים בהתאם לסעיף 50 לחוק החברות לעניין נטילת סמכויות – בהתאם להוראות התקנון: (א) האסיפה הכללית רשאית להחליט על הפעלת סמכויות הדירקטוריון בהתאם להוראות סעיף 52(א) לחוק החברות; (ב) הדירקטוריון רשאי להחליט, בין בהחלטה מסוימת ובין במסגרת נהלי הדירקטוריון, כי סמכויות הנתונות למנהל הכללי יועברו לסמכותו, והכל לעניין מסוים, או לפרק זמן מסוים. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הדירקטוריון רשאי להורות למנהל הכללי כיצד לפעול לעניין מסוים. לא קיים המנהל הכללי את ההוראה רשאי הדירקטוריון להפעיל את הסמכות הנדרשת לביצוע ההוראה במקומו. נבצר מן המנהל הכללי להפעיל את סמכויותיו, רשאי הדירקטוריון להפעילן במקומו. ראה סעיפים 18.3.2 ו-27.3 לתקנון החברה.
- 3.2.3** הסדרים בהתאם לסעיף 59 לחוק החברות לעניין מינוי דירקטורים – בהתאם להוראות התקנון: (א) חברי הדירקטוריון ייבחרו ברוב רגיל באסיפה כללית של החברה ויכהנו כל עוד משרתם לא נתפנתה בהתאם להוראות התקנון; (ב) הדירקטוריון רשאי, מפעם לפעם, למנות דירקטור או דירקטורים נוספים לחברה, בין על מנת למלא משרתו של דירקטור שהתפנתה מכל סיבה שהיא ובין אם בתור דירקטור או דירקטורים נוספים, ובלבד שמספר הדירקטורים לא יעלה על המספר הקבוע בתקנון. דירקטורים שמונו כאמור יסיימו את כהונתם בתום האסיפה הכללית הראשונה שתתקיים לאחר מינוים, אלא אם כן אושר מינוים ברוב רגיל באותה אסיפה כללית; (ג) כל חבר דירקטוריון יהיה רשאי למנות אדם אחד כחליף על ידי הודעה בכתב שתימסר לדירקטוריון, וכן לבטל את המינוי הזה ולמנות חליף אחר, והכל בכפוף להוראות התקנון. ראה סעיפים 25.4, 25.7 ו-26.1 לתקנון החברה.
- 3.2.4** הסדרים בהתאם לסעיפים 78 עד 81 לחוק החברות לעניין מניין חוקי ויו"ר אסיפה כללית – בהתאם להוראות התקנון: (א) לא יערך כל דיון באסיפה כללית של החברה אלא אם כן נוכח מניין חוקי בעת שהאסיפה החלה בדיון. מניין חוקי יתהווה בעת שיהיה נוכח בין בעצמו ובין על-ידי שלוח או בא-כוחו בעל מניות אחד או יותר שלו חמישים אחוזים לפחות מזכויות ההצבעה בחברה. אם כעבור מחצית השעה מהמועד שנקבע לאסיפה לא יימצא מניין חוקי, תדחה האסיפה בשבוע אחד לאותו היום ולאותה השעה ולאותו המקום, וזאת מבלי שתהא חובה להודיע על האסיפה הנדחית לבעלי המניות, או ליום, לשעה ולמקום שיקבע הדירקטוריון בהזמנה לאסיפה הכללית. אם באסיפה הנדחית לא יימצא מניין חוקי כעבור מחצית השעה מן המועד הקבוע לאסיפה, תתקיים האסיפה בכל מספר משתתפים שהוא. באסיפה נדחית זו לא יעמוד לדיון אלא עניין שנכלל בסדר היום של האסיפה הראשונה. אסיפה כללית שיש בה מניין חוקי רשאית להחליט על דחיית האסיפה למועד אחר. לא ידונו באסיפה נדחית, אלא בעניינים שבהם ניתן היה לדון באסיפה שבה הוחלט על הדחייה, ושלא נתקבלה לגביה החלטה; (ב) ניתן לקבל החלטה באסיפה כללית ללא הזמנה וללא התכנסות ובלבד שההחלטה תתקבל פה אחד על-ידי כל בעלי המניות הזכאים להצביע באסיפה הכללית; (ג) ההוראות הקבועות בתקנון בעניין אסיפות כלליות תחולנה בשינויים המחויבים, על כל אסיפת סוג ובלבד שמניין חוקי באסיפת

סוג יתהווה בשעה שיהיו נוכחים בפתיחת האסיפה, בעצמם או על-ידי שלוח, לפחות בעל מניות אחד שבבעלותו רוב המניות שהונפקו מאותו סוג. לא נתהווה מניין חוקי כאמור תידחה אסיפת הסוג למועד אחר, ובאסיפה הנדחית יחשב כמניין חוקי כל מספר משתתפים, ללא תלות במספר המניות שבבעלותם; (ד) יושב ראש דירקטוריון החברה (אם ישנו כזה) או, בהיעדרו סגן היושב ראש של הדירקטוריון (אם ישנו כזה), יהיה זכאי לשמש כיושב ראש, וישב בראש כל אסיפת בעלי מניות של החברה שבה הוא נוכח. אם אין יושב ראש או סגן יושב ראש של הדירקטוריון, או אם באסיפת בעלי מניות כלשהי אף אחד מהם אינו נוכח באסיפה תוך חמש-עשרה דקות לאחר המועד שנקבע לקיומה, או אם אף אחד מהם, אף שהוא נוכח באסיפה, אינו יכול או אינו רוצה לשמש כיושב ראש האסיפה, ואם נכחו באסיפה יותר מדירקטור אחד, יבחרו אותם הדירקטורים אחד מביניהם להיות יושב ראש האסיפה. אם אף אחד מהדירקטורים אינו נוכח באסיפה תוך חמש-עשרה דקות לאחר המועד שנקבע לקיומה, או אם אף אחד מהדירקטורים, אף שהוא נוכח באסיפה, לא נבחר או אינו יכול או אינו רוצה לשמש כיושב ראש האסיפה, הרי החברים הנוכחים באסיפה, אישית או על-ידי שלוח להצבעה (הזכאים להיות נוכחים ולהצביע באסיפה), יבחרו אחד מביניהם להיות יושב ראש האסיפה. אין לדון בשום עניין באסיפה כללית באין יושב ראש, זולת בחירת יושב ראש האסיפה. ראה סעיפים 15.2, 20.2, 21 ו-23.1 לתקנון החברה.

3.2.5 הסדרים בהתאם לסעיף 85 לחוק החברות לעניין הרוב הדרוש לקבלת החלטות באסיפה – ראה סעיף 3.2.4(ב) לתשקיף וסעיף 20.2 לתקנון החברה.

3.2.6 הסדרים בהתאם לסעיף 107 לחוק החברות – בהתאם להוראות התקנון, שאלות שיתעוררו בישיבות הדירקטוריון יוכרעו ברוב רגיל, כאשר לכל דירקטור יהיה קול אחד. במקרה שמספר הקולות בעד ונגד הצעה כלשהי שווה, לא יהיה ליושב ראש קול נוסף מכריע. ראה סעיף 28.11 לתקנון החברה.

3.2.7 הסדרים בהתאם לסעיף 222 לחוק החברות לעניין מועד סיום כהונתם של דירקטורים שמונו על-ידי האסיפה – בנוסף לאמור בסעיפים 3.2.3(א ו-ב) לתשקיף, בהתאם להוראות התקנון: (א) דירקטורים ימונו או יועברו ממשרתם אף לפני תום תקופת כהונתם ובהחלטה רגילה באסיפה כללית או באמצעות הודעה בכתב לחברה, לתקופה ובמועדים שיפורטו בהחלטת בעלי המניות או בהודעה לחברה, לפי העניין. הועבר דירקטור מתפקידו על-ידי האסיפה הכללית, תינתן לדירקטור הזדמנות סבירה להביא את עמדתו בפני האסיפה הכללית; (ב) מבלי לפגוע בהוראות כל דין, תפקע כהונתו של דירקטור בכל אחד מאלה: הוא נפטר או הוכרז פסול דין על-ידי בית משפט מוסמך; הוא הוכרז פושט רגל, ואם הוא תאגיד – הכריז על פירוק מרצון או ניתן לגביו צו פירוק; הוא הורשע בפסק דין סופי בעבירה כאמור בסעיף 232 לחוק החברות; בית משפט מוסמך הורה על פקיעת כהונתו, כאמור בסעיף 233 לחוק החברות; הוא התפטר במסירת הודעה, כאמור בסעיף 3.2.7(ג) לתשקיף; הוא הועבר ממשרתו על-ידי האסיפה הכללית, כאמור בסעיף 3.2.7(א) לתשקיף; במועד מתן הודעה על הטלת אמצעי אכיפה כאמור בסעיף 232א לחוק החברות; במועד מתן הודעה לפי סעיפים 227א או 245א לחוק החברות; (ג) דירקטור רשאי להתפטר על-ידי מסירת הודעה לדירקטוריון, ליושב ראש הדירקטוריון או לחברה, כנדרש בחוק החברות, וההתפטרות תיכנס לתוקף במועד שנמסרה ההודעה, אלא אם כן נקבע בהודעה מועד מאוחר יותר. דירקטור ימסור את הסיבות להתפטרותו. ראה סעיפים 25.8, 25.9 ו-25.11 לתקנון החברה.

3.2.8 הסדר בהתאם לסעיף 259 לחוק החברות לעניין הסמכה למתן פטור מאחריות לנושאי משרה בחברה – בהתאם להוראות התקנון, בכפוף להוראות כל דין, תהא החברה רשאית לפטור, מראש, נושא משרה בה מאחריותו, כולה או מקצתה, בשל נזק שנגרם לה בעקבות הפרת חובת הזהירות כלפיה. ראה סעיף 35 לתקנון החברה.

תיאור הוראות התקנון בנושאים המנויים בסעיף 3.2 לעיל הינו תיאור תמציתי של הוראות התקנון בקשר עם אותם נושאים והוא אינו מהווה תחליף לעיון בנוסח המלא של תקנון החברה.

פרק 4 - תמורת ההנפקה וייעודה

תשקיף המדף אינו כולל הצעה בפועל של ניירות ערך במועד פרסומו ובהתאם לא תהיה כל תמורה מיידית בעקבות פרסום התשקיף.

בהתאם לאמור, לא נקבע ייעוד ספציפי לתמורת ההנפקה. במידה שיוצעו בעתיד ניירות ערך על-פי דוחות הצעת מדף שיפורסמו מכוח תשקיף מדף זה, תמורת ההנפקה שתתקבל תשמש למימון פעילותה העסקית והשקעותיה של החברה ו/או על-פי החלטות דירקטוריון החברה כפי שיתקבלו מעת לעת.

היה וייקבע ייעוד ספציפי או שונה מהאמור לתמורת ההנפקה על-פי דוח הצעת המדף שתפרסם החברה כאמור, הוא יפורט בדוח הצעת המדף.

פרק 5 - תיאור עסקי החברה

כללי

5.1

תיאור עסקי החברה נכלל בתשקיף זה בדרך של הפניה לחלק א' (תיאור עסקי החברה) בדוח התקופתי של החברה לשנת 2017, כפי שפורסם ביום 25 במרס 2018 (אסמכתא מספר: 2018-01-023523) ("הדוח התקופתי של החברה לשנת 2017"); לדוח החברה לרבעון הראשון של שנת 2018, כפי שפורסם ביום 30 במאי 2018 (אסמכתא מספר: 2018-01-053569) ("דוח החברה לרבעון הראשון של שנת 2018"); ולדוח החברה לרבעון השני של שנת 2018, כפי שפורסם ביום 30 באוגוסט 2018 (אסמכתא מספר: 2018-01-080506) ("דוח החברה לרבעון השני של שנת 2018").

להלן פרטים אודות כל שינוי או חידוש מהותיים אשר אירעו בעסקי החברה בכל עניין שיש לתארו בדוח התקופתי החל ממועד פרסום דוח החברה לרבעון השני של שנת 2018:

- 5.1.1 ביום 1 בספטמבר 2018 ביצעה החברה פדיון חלקי של סדרת אגרות החוב (סדרה א') של החברה, בהתאם לתנאיה, בהיקף של 72,186,995 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה א'). לפרטים ראה דוח מיידי של החברה מיום 2 בספטמבר 2018 (אסמכתא מספר: 2018-01-081478) הכלול בתשקיף זה על דרך ההפניה.
- 5.1.2 ביום 16 באוקטובר 2018 הנפיקה החברה לציבור 254,800,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ה') של החברה על-פי דוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 15 באוקטובר 2018 (אסמכתא מספר: 2018-01-092929) (בסעיף 5.1.2 זה: "דוח הצעת המדף"). התמורה הכוללת ברוטו שקיבלה החברה בגין אגרות החוב (סדרה ה') שהוקצו על-פי דוח הצעת המדף הסתכמה בסך של 254,800,000 ש"ח.
- אגרות החוב (סדרה ה') נושאות ריבית שנתית קבועה בשיעור של 3.15% וצמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן. לפרטים נוספים אודות אגרות החוב (סדרה ה') ותנאיהן, לרבות אודות ביטחונות שהועמדו להבטחתן, התחייבויות החברה לשמירה על יחסים פיננסיים, זכות החברה לפדיון מוקדם ועילות להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי ו/או למימוש בטוחות, ראה דוח הצעת המדף, לרבות שטר הנאמנות המובא בו, הכלולים בתשקיף זה על דרך ההפניה.
- 5.1.3 ביום 31 באוקטובר 2018 ביצעה החברה פדיון חלקי של סדרות אגרות החוב (סדרות ג' ו-ד') של החברה, בהתאם לתנאיהן, בהיקף של 65,943,630 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ג') ושל 72,908,340 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ד'). לפרטים ראה דוח מיידי (מתקן) של החברה מיום 22 בנובמבר 2018 (אסמכתא מספר: 2018-01-106912), הכלול בתשקיף זה על דרך ההפניה.
- 5.1.4 ביום 20 בנובמבר 2018, בהמשך להתקשרות החברה עם מעלות, פרסמה מעלות דוח דירוג ראשוני לחברה ולניירות הערך שלה. בד בבד עם הפרסום כאמור, הודיעה החברה למידרוג בע"מ על סיום התקשרות החברה עימה. לפרטים נוספים אודות החלפת החברה המדרגת כאמור (לרבות נסיבות ההחלפה) ואודות דוח הדירוג הראשוני של מעלות כאמור, ראה דיווחי החברה מיום 20 בנובמבר 2018 (אסמכתאות מספר: 2018-01-105748 ו-2018-01-105760), הכלול בתשקיף זה על דרך ההפניה.
- 5.1.5 בנוסף, לשינויים וחידושים מהותיים בקשר עם עסקי החברה, שחלו לאחר מועד חתימתם של הדוחות הכספיים של החברה לרבעון השני של שנת 2018, ראה דוח אירועים (כהגדרתו בתקנה 5א לתקנות פרטי תשקיף), המובא בסעיף 8.3 לתשקיף.

פרטים אודות חברות מוחזקות עיקריות של החברה

5.2

5.2.1 להלן פרטים, למיטב ידיעת החברה והדירקטורים שלה, אודות מחזיקים אחרים המחזיקים נכון למועד הסמוך למועד התשקיף, עשרים וחמישה אחוזים (25%) או יותר מהון המניות המונפק או מכוח ההצבעה או מהסמכות למנות דירקטורים, בחברות בת ובחברות קשורות מהותיות של החברה:

שם החברה הבת/הקשורה של החברה	שם המחזיק האחר	שיעור אחזקה על-ידי המחזיק האחר
אלדן, בר-זיו, רביד סוכנות לביטוח (2009) בע"מ ("אלדן בר-זיו")	בר-זיו רביד סוכנות לביטוח בע"מ (סוכנות ביטוח)	50% (*)

(*) יתרת מניותיה של אלדן בר-זיו מוחזקת על-ידי החברה. על-פי הסכם המייסדים, לכל צד הזכות למנות מחצית מחברי הדירקטוריון מטעמו לדירקטוריון הסוכנות. עוד נקבע, כי החלטות בדירקטוריון תתקבלנה פה אחד¹ ואילו החלטות באסיפה הכללית של סוכנות הביטוח תתקבלנה ברוב רגיל (של למעלה מ-50%) מקולות בעלי המניות הנוכחים באסיפה ואשר הצביעו בה. העברת מניות של סוכנות הביטוח כפופה למנגנוני זכות סירוב ראשונה ו-Tag Along. לפרטים נוספים ראה סעיף 22.6 בחלק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2017.

5.2.2 להלן פרטים אודות הרווחים (הפסדים) (לפני הפרשה למס ואחריה) של חברות בת וחברות קשורות מהותיות של החברה (נכון ליום 30 ביוני 2018), בגין כל אחת מהשנים 2016 ו-2017 ובגין תקופת ששת (6) החודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2018 (באלפי ש"ח):

החברה המוחזקת	תיאור פעילות החברה המוחזקת	1-6/2018		2017		2016	
		רווח (הפסד) לפני מס	רווח (הפסד) לאחר מס	רווח (הפסד) לפני מס	רווח (הפסד) לאחר מס	רווח (הפסד) לפני מס	רווח (הפסד) לאחר מס
אלדן בר-זיו (עסקה משותפת – מטופלת בשיטת השווי המאזני)	סוכנות ביטוח. ראה סעיף 22.6 בחלק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2017.	109	84	273	208	304	228
פרק מישור בע"מ ("פרק מישור") (מאוחדת)	פיתוח, השכרה ומכירה של נכסי נדל"ן וקרקע להשקעה. ראה סעיף 9 בחלק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2017.	1,493	1,449	44,624	34,946	15,225	15,838

5.2.3 להלן פרטים אודות הכנסות החברה מחברות בת וחברות קשורות מהותיות של החברה בשנים 2016 ו-2017 ובתקופת ששת (6) החודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2018 ועד סמוך למועד התשקיף:

שנת 2016 – ראה סעיף 5 (תקנה 13) בחלק ד' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2016, כפי שפורסם ביום 23 במרס 2017 (אסמכתא מספר: 2017-01-024244) ("דוח התקופתי של החברה לשנת 2016"), הכלול בתשקיף זה על דרך ההפניה.

שנת 2017 – ראה סעיף 5 (תקנה 13) בחלק ד' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2017.

תקופת ששת (6) החודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2018 ועד סמוך למועד התשקיף (באלפי ש"ח) –

החברה המוחזקת	דיבידנד		ריבית		דמי ניהול	
	שנתקבל במהלך התקופה או זכאית לקבל בגין התקופה שלאחר יום 30.6.2018 ועד סמוך למועד התשקיף	שנתקבל לאחר התקופה או שהחברה זכאית לקבל בגין התקופה שלאחר יום 30.6.2018 ועד סמוך למועד התשקיף	שנתקבלה או שהחברה זכאית לקבל בגין התקופה שלאחר יום 30.6.2018 ועד סמוך למועד התשקיף	שנתקבלה או שהחברה זכאית לקבל בגין התקופה שלאחר יום 30.6.2018 ועד סמוך למועד התשקיף	שנתקבלו לאחר התקופה או שהחברה זכאית לקבל בגין התקופה שלאחר יום 30.6.2018 ועד סמוך למועד התשקיף	שנתקבלו לאחר התקופה או שהחברה זכאית לקבל בגין התקופה שלאחר יום 30.6.2018 ועד סמוך למועד התשקיף
אלדן בר-זיו	-	-	-	-	-	-
פרק מישור	-	-	3,073	2,466	408	223

5.3 הסברי הדירקטוריון למצב ענייני החברה

הסברי הדירקטוריון למצב ענייני החברה ליום 31 בדצמבר 2017 מובאים בזאת בדרך של הפניה לדוח הדירקטוריון האמור שצורף לדוח התקופתי של החברה לשנת 2017.

הסברי הדירקטוריון למצב ענייני החברה ליום 30 ביוני 2018 מובאים בזאת בדרך של הפניה לדוח הדירקטוריון האמור שצורף לדוח החברה לרבעון השני של שנת 2018.

¹ במקרה בו יהיה שוויון קולות בהצבעת הדירקטוריון, תוקם ועדת אקזקטיבית שתורכב מנציגי הצדדים כפי שנקבעו בהסכם, אשר יוקנו לה סמכויות הדירקטוריון לשם הכרעה בעניין הנדון, ויראו את החלטתה כאילו התקבלה פה אחד בדירקטוריון סוכנות הביטוח.

פרק 6 - דירקטוריון החברה

6.1 דירקטוריון החברה

למועד התשקיף הדירקטורים המכהנים בדירקטוריון החברה הינם ה"ה יוסף דהן (יו"ר הדירקטוריון), שי דהן (דירקטור ומנכ"ל משותף), שלמה דהן (דירקטור ומנכ"ל משותף), מרדכי (מוטי) דבי (דירקטור בלתי תלוי), משה שטאובר-אפרת (דירקטור חיצוני) ושושנה צאיג-נח (דירקטורית חיצונית).

לפרטים אודות הדירקטורים כאמור (המובאים בזאת בדרך של הפניה), ראה סעיף 14 (תקנה 26) בחלק ד' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2017 וסעיף 4.1 בדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31 במרס 2018 המובא בדוח החברה לרבעון הראשון של שנת 2018.

להלן עדכון ביחס לפרטים האמורים לעיל, למיטב ידיעת החברה:

שם הדירקטור	עדכון פרטים
שושנה צאיג-נח	השכלה: הנדסאית בניין, שנקר הנדסאים.

6.2 נושאי משרה בכירה נוספים

למועד התשקיף נושאי המשרה הבכירה בחברה (שאינם דירקטורים בחברה) הינם ה"ה רון הראל (סמנכ"ל כספים ומטה), ירון ברזילי (מנהל אגף תפעול), רונן קדם (סמנכ"ל מכירת רכב), בועז ויינגולד (חשב), בועז ניסים (מנהל אגף טכני), מקס עזרון (מנהל אגף ליסינג), אסף שטרנברג (מנהל אגף שיווק ופרסום), שלומי אלול (מנהל אגף לוגיסטיקה), זאב ברזילי (מנהל מסחר ופיתוח עסקי) ורון ארצי (מבקר פנימי).

לפרטים אודות נושאי המשרה הבכירה כאמור (המובאים בזאת בדרך של הפניה), ראה סעיף 15 (תקנה 26א') בחלק ד' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2017.

6.3 מורשי חתימה עצמאיים

לפרטים אודות מורשי חתימה עצמאיים בחברה, ראה סעיף 16 (תקנה 26ב') בחלק ד' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2017.¹

6.4 פרטים נוספים

עורכי דין התשקיף: **גולדפרב זליגמן ושות', עורכי דין**

רחוב יגאל אלון 98, תל-אביב

רואי החשבון של החברה: **בריטמן אלמגור זהר ושות', רואי חשבון**

מרכז עזריאלי 1, תל-אביב

משרדה הרשום של החברה: שדרות ההשכלה 20, תל-אביב

6.5 הוראות תקנון ההתאגדות של החברה המתייחסות לחברי הדירקטוריון

הוראות תקנון החברה בדבר המספר המרבי והמוזערי של הדירקטורים בחברה, דרכי מינויים או בחירתם, משך כהונתם, מילוי מקומם, סיום כהונתם, שכרם ומינוי ועדות של הדירקטוריון והסמכויות שניתן להעניק להן, מובאות בתשקיף זה בדרך של הפניה לתקנון החברה, כפי שפורסם בדוח מיידי של החברה מיום 29 במרס 2018 (אסמכתא מספר: 2018-01-026814).

לעניין הסדרים לפי חוק החברות בנוגע לדירקטוריון החברה, הקבועים בתקנון החברה, ראה סעיף 3.2 לתשקיף.

¹ יצוין, כי ביחס לסעיפים 16(4) ו-16(5) בחלק ד' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2017, ביום 30 ביולי 2018 אישר דירקטוריון החברה את הסרת שמו של אחד מנושאי המשרה מרשימת נושאי המשרה/העובדים בחברה אשר חתימת כל שניים מהם מחייבת את החברה בעניינים המפורטים באותם סעיפים, וזאת לאור סיום כהונתו בחברה.

פרק 7 - בעלי עניין בחברה

7.1 תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה

נתונים אודות התגמולים שניתנו על-ידי החברה או על-ידי אחר לכל אחד מחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה¹ או בתאגיד בשליטתה, בקשר עם כהונתם בחברה או בתאגיד בשליטתה; לכל אחד משלושת נושאי המשרה הבכירה בעלי התגמולים הגבוהים ביותר בחברה שהתגמולים ניתנו לו בקשר עם כהונתו בחברה עצמה (שאינו נמנה על מקבלי התגמולים הגבוהים ביותר הנזכרים לעיל); ולכל בעל עניין בחברה (שאינו נמנה על מקבלי התגמולים הגבוהים ביותר הנזכרים לעיל), למעט חברה בת של החברה, שהתגמולים ניתנו לו על-ידי החברה או על-ידי תאגיד בשליטתה, בקשר עם שירותים שנתן כבעל תפקיד בחברה או בתאגיד בשליטתה; נכללים כאן בדרך של הפניה ל:

- 7.1.1 שנת 2016: סעיף 8 (תקנה 21 - תשלומים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה) בחלק ד' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2016.
- 7.1.2 שנת 2017: סעיף 8 (תקנה 21 - תשלומים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה) בחלק ד' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2017.
- 7.1.3 תקופת ששת (6) החודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2018:²

להלן פירוט התגמולים שניתנו בתקופת ששת (6) החודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2018, כפי שהוכרו בדוחות הכספיים של החברה לאותו מועד, לכל אחד מחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה או בתאגיד בשליטתה, ואשר ניתנו לו בקשר עם כהונתו בחברה או בתאגיד בשליטתה, ולכל בעל עניין בחברה (שאינו נמנה על מקבלי התגמולים הגבוהים ביותר הנזכרים לעיל) בקשר עם שירותים שנתן כבעל תפקיד בחברה או בתאגיד בשליטתה:

סה"כ (באלפי ש"ח)	תגמולים אחרים (באלפי ש"ח)				תגמולים בעבור שירותים (באלפי ש"ח)						פרטי מקבל התגמולים			
	אחר	דמי שכירות	ריבית	אחר (**)	עמלה	דמי יעוץ	דמי ניהול	תשלום מבוסס מניות	מענק	שכר (*)	שיעור אחזקה בהון החברה	היקף משרה	תפקיד	שם
חמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה או בתאגיד בשליטתה														
1,377	-	-	-	57	-	-	1,320	-	-	-	100%	90%	נשיא ויו"ר דירקטוריון	מר יוסף דהן (1)
532	-	-	-	52	-	-	480	-	-	-	-	85%	דירקטור ומנכ"ל משותף	מר שי דהן (2)
543	-	-	-	-	-	-	-	-	543	-	100%	100%	דירקטור ומנכ"ל משותף	מר שלמה דהן (3)
418	-	-	-	-	-	-	-	-	418	-	100%	100%	סמנכ"ל כספים ומטה	מר רון הראל (4)
313	-	-	-	-	-	-	-	-	313	-	100%	100%	סמנכ"ל מכירת רכב	מר רוני קדם (5)

(*) רכיב השכר הנקוב בטבלה לעיל מהווה את העלות הכוללת של השכר, לרבות משכורת, הפרשות סוציאליות ותנאים נלווים כמקובל בחברה.

(**) שווי שימוש רכב, דלק וכן טלפון נייד בהתאם להסכם ניהול. ראה סעיף 8.1 בחלק ד' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2017.

(1) מר יוסף דהן הינו בעל השליטה בחברה (ראה סעיף 2.3.2 לתשקיף) ואביהם של ה"ה שי דהן ושלמה דהן. תפקיד הנשיא בו מכהן מר יוסף דהן אינו מעניק סמכויות כלשהן. לפרטים אודות עיקרי תנאי כהונתו של מר יוסף דהן (מכוח הסכם אישי עימו שבתוקף מיום 1 בינואר 2018), ראה סעיף 8.1.2 בחלק ד' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2017.

(2) הסכומים המצוינים בטבלה הינם הסכומים המשולמים למישור דהן החזקות בע"מ, עמה קשורה החברה בהסכם ניהול כמפורט בסעיפים 8.1.1 ו-8.1.3 בחלק ד' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2017.

(3) לפרטים אודות עיקרי תנאי העסקתו של מר שלמה דהן, ראה סעיף 8.2 בחלק ד' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2017.

(4) לפרטים אודות עיקרי תנאי העסקתו של מר רון הראל, ראה סעיף 8.3 בחלק ד' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2017.

(5) לפרטים אודות עיקרי תנאי העסקתו של מר רוני קדם, ראה סעיף 8.4 בחלק ד' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2017.

להלן פירוט התגמולים שניתנו בתקופת ששת (6) החודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2018, כפי שהוכרו בדוחות הכספיים של החברה לאותו מועד, לכל אחד מבעלי העניין בחברה, שאינו נמנה בטבלה לעיל, בקשר עם שירותים שנתן כבעל תפקיד בחברה או בתאגיד בשליטתה:

נכון למועד התשקיף, הדירקטורים החיצוניים בחברה (מר משה שטאובר-אפרת וגבי שושנה צאיג-נח) והדירקטור הבלתי תלוי (מר מרדכי (מוטי) דבי), זכאים לגמול שנתי וגמול השתתפות בהתאם ל-"סכום הקבוע", כהגדרתו בתוספת השנייה ובתוספת השלישית לתקנות החברות

¹ בהתייחס לבעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה במועד הרלוונטי.

² לעניין סעיף זה, "שכר", "תגמול" ו-"תשלום מבוסס מניות" – כהגדרתם בתקנה 21 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תשי"ל-1970. סכומי התגמולים מוצגים במונחי עלות לחברה. לא קיימים תגמולים נוספים על התגמולים המפורטים בטבלה למי מהמפורטים בה. לפרטים אודות מדיניות התגמול של החברה, כפי שאושרה באסיפה הכללית של החברה מיום 26 בנובמבר 2015, ראה דוח מייד של החברה מאותו יום (אסמכתא מספר: 2015-01-165729) ("מדיניות התגמול").

(כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000. סך הגמול אשר שולם לדירקטורים האמורים בגין תקופת ששת (6) החודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2018, לרבות ההוצאות הנלוות אליו, הסתכם בסך של כ-177 אלפי ש"ח, לפני מע"מ. לפרטים נוספים אודות גמול הדירקטורים, ראה סעיף 8.5 בחלק ד' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2017.

עסקאות עם בעלי שליטה

7.2

להלן פרטים, לפי מיטב ידיעת החברה, בדבר עסקאות עם בעל שליטה או שלבעל שליטה יש עניין אישי באישורן, אשר החברה, חברות בשליטתה או חברות קשורות שלה התקשרו בהן במהלך השנים 2016 ו-2017 וכן במהלך התקופה שתחילתה ביום 1 בינואר 2018 וסיומה במועד סמוך למועד התשקיף, או במועד מוקדם יותר ושהן עדיין בתוקף במועד התשקיף (למעט עסקאות זניחות):

7.2.1 סעיף 10 (תקנה 22 - עסקאות עם בעל שליטה או שלבעל השליטה עניין אישי בהן) בחלק ד' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2016;

7.2.2 סעיף 10 (תקנה 22 - עסקאות עם בעל שליטה או שלבעל השליטה עניין אישי בהן) בחלק ד' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2017.

להלן ריכוז נתונים אודות עסקאות כאמור לעיל המפורטות בסעיפים 10.1 ו-10.2 בחלק ד' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2017:³

סעיף בחלק ד' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2017	סך הסכומים שהתקבלו על-ידי החברה בגין ההתקשרות במהלך תקופת ששת (6) החודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2018 (באלפי ש"ח)	היקף ההתקשרות במהלך תקופת ששת (6) החודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2018 (באלפי ש"ח)	מהות ההתקשרות	הצדדים	
עסקאות המנויות בסעיף 270(4) לחוק החברות					
10.1.2	174	18,321	מתן שירותי תחזוקה, תיקונים והכנה למכירה של כלי רכב על-ידי MVS לחברה	החברה; אמ.וי. אס. מוטור בע"מ ("MVS")	1.
10.1.3	1,120	-	השכרת נכסים על-ידי פרק מישור ל-MVS	פרק מישור; MVS	2.
10.1.4	27	-	העמדת שירותי מחשוב על-ידי החברה ל-MVS	החברה; MVS	3.
10.1.5	-	-	העמדת הלוואות על-ידי החברה למר יוסף דהן	החברה; מר יוסף דהן	4.
10.1.6	-	-	הסכם קיזוז חובות הדדיים	החברה; מישור דהן החזקות ופרק מישור	5.
10.1.7	-	-	העמדת ערבויות על-ידי מר יוסף דהן לחברה	החברה; מר יוסף דהן	6.
10.1.8	-	-	העמדת ערבויות על-ידי החברה למר יוסף דהן ואו חברות בשליטת מר יוסף דהן	החברה; מר יוסף דהן; חברות פרטיות בשליטת מר יוסף דהן	7.
10.1.9	13	-	העמדת שירותי מזכירות חברה, חשבות, ניהול חשבונות, מחשוב וכו' על-ידי החברה לחברות קשורות למר יוסף דהן	החברה; מישור דהן החזקות; חברות פרטיות נוספות הקשורות למר יוסף דהן	8.
10.1.10	-	279	הסכם ייצוג	החברה; חברה פרטית בשליטת מר יוסף דהן שהתאגדה בצרפת	9.
10.1.11	21	-	העמדת שירותי ניהול, מזכירות חברה, חשבות, שכר, ניהול כוח אדם, מחשוב וכו' על-ידי החברה לאלדן מלונות ונופש (נטו לאחר ניכוי דמי שכירות משרד)	החברה; אלדן מלונות ונופש בע"מ ("אלדן מלונות ונופש")	10.
10.1.12	-	-	תשלום דמי שימוש לצד שלישי על-ידי החברה בגין השימוש בחלק של מר יוסף דהן בשטח	החברה; מר יוסף דהן; צד שלישי	11.
10.1.13	-	490	מתן זכות משנית בלעדית לשימוש בסימני המסחר על שם מר יוסף דהן	החברה; מישור דהן החזקות	12.

למעט תגמולים להם זכאים בעל השליטה ונושאי משרה בחברה, כמפורט בסעיף 7.1 לתשקיף; פוליסות לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה, כמפורט בסעיף 10.2.4.1 בחלק ד' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2017; ופטור ושיפוי לדירקטורים ולנושאי משרה, כמפורט בסעיף 10.2.4.2 בחלק ד' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2017.

סעיף בחלק ד' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2017	סך הסכומים שהתקבלו על-ידי החברה בגין ההתקשרות במהלך תקופת ששת (6) החודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2018 (באלפי ש"ח)	היקף ההתקשרות במהלך תקופת ששת (6) החודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2018 (באלפי ש"ח)	מהות ההתקשרות	הצדדים	
10.1.14	-	-	הסדר בין החברה, MVS וצד שלישי ביחס לחוב של הצד השלישי כלפי החברה	החברה; MVS; וצד שלישי	.13
עסקאות שאינן מנויות בסעיף 270(4) לחוק החברות					
10.2.1	-	3,715	מתן שירותי דרך לכלי הרכב של החברה על-ידי אלדן שירותי דרך	החברה; אלדן שירותי דרך	.13
10.2.2	309	-	העמדת שירותי דירקטורים לאלדן שירותי דרך על-ידי החברה	החברה; מר יוסף דהן	.14
10.2.3	-	-	מבצעים משותפים הכוללים לינה במלון והשכרת כלי רכב	-	.15
10.2.5	-	-	הפעלת שירותי שאטל ללקוחות החברה בנתב"ג	החברה; אגד תעבורה בע"מ	.16
10.2.6	-	-	הספקה של פחיות ריח לחברה	החברה; תירן ייזום פרויקטים בע"מ	.17

פרק 8 - דוחות כספיים

דוחות הנכללים בתשקיף זה בדרך של הפניה		8.1
8.1.1	הדוחות הכספיים הנכללים בתשקיף זה בהתאם להוראות תקנות 60ב' ו-60ד' לתקנות פרטי תשקיף, הינם כדלקמן:	
8.1.1.1	הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה לשנת 2017, הנכללים בתשקיף זה בדרך של הפניה לדוחות הכספיים האמורים שצורפו לדוח התקופתי של החברה לשנת 2017 (כהגדרתו בסעיף 5.1 לתשקיף);	
8.1.1.2	הדוח בדבר נתונים כספיים ומידע כספי מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנת 2017 המיוחסים לחברה, לפי תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ("תקנות הדוחות"), הנכלל בתשקיף זה בדרך של הפניה לדוח האמור שצורף לדוח התקופתי של החברה לשנת 2017;	
8.1.1.3	הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לרבעון השני של שנת 2018, הנכללים בתשקיף זה בדרך של הפניה לדוחות הכספיים האמורים שצורפו לדוח החברה לרבעון השני של שנת 2018 (כהגדרתו בסעיף 5.1 לתשקיף);	
8.1.1.4	הדוח בדבר נתונים כספיים ומידע כספי מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לרבעון השני של שנת 2018 המיוחסים לחברה, לפי תקנה 38ד' לתקנות הדוחות, הנכלל בתשקיף זה בדרך של הפניה לדוח האמור שצורף לדוח החברה לרבעון השני של שנת 2018;	
8.1.2	הצהרות המנכ"לים המשותפים וסמנכ"ל הכספים של החברה לשנת 2017 לפי תקנה 9ב'(ד) לתקנות הדוחות, נכללות בתשקיף זה בהתאם להוראות תקנה 60ה' לתקנות פרטי תשקיף בדרך של הפניה להצהרות האמורות כפי שצורפו לדוח התקופתי של החברה לשנת 2017;	
8.1.3	הצהרות המנכ"לים המשותפים וסמנכ"ל הכספים של החברה לרבעון השני של שנת 2018 לפי תקנה 38ג'(ד) לתקנות הדוחות, נכללות בתשקיף זה בהתאם להוראות תקנה 60ה' לתקנות פרטי תשקיף בדרך של הפניה להצהרות האמורות כפי שצורפו לדוח החברה לרבעון השני של שנת 2018;	
8.1.4	דוח החברה על מצבת התחייבויותיה לפי מועדי פירעון ליום 31 בדצמבר 2017, לפי תקנה 9ד' לתקנות הדוחות, נכלל בתשקיף זה בדרך של הפניה לדוח האמור שפורסם בד בבד עם פרסום הדוח התקופתי של החברה לשנת 2017;	
8.1.5	דוח החברה על מצבת התחייבויותיה לפי מועדי פירעון ליום 30 ביוני 2018, לפי תקנה 38ה' לתקנות הדוחות, נכלל בתשקיף זה בדרך של הפניה לדוח האמור שפורסם בד בבד עם פרסום דוח החברה לרבעון השני של שנת 2018;	
8.1.6	כמו-כן, כולל תשקיף זה 'דוח אירועים', כהגדרתו בתקנה 56א' לתקנות פרטי תשקיף, בדבר אירועים מהותיים שאירעו לאחר מועד חתימת הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לרבעון השני של שנת 2018. לדוח האירועים כאמור ראה סעיף 8.3 לתשקיף.	
מכתב הסכמת רואי חשבון מבקרים המצורף לתשקיף זה		8.2
בהתאם להוראות תקנה 62(א1) לתקנות פרטי תשקיף, מצורף בסעיף 8.4 לתשקיף זה מכתב הסכמה של רואי החשבון המבקרים של החברה, בו נכללת הסכמתם לכלול בתשקיף, לרבות בדרך של הפניה, את דוחות רואי החשבון המבקרים ודוחות הסקירה שלהם (לפי העניין) לכל אחד מהדוחות המנויים בסעיף 8.1.1 לתשקיף, הכל בהתאם לנוסח מכתב ההסכמה האמור.		
דוח אירועים		8.3
להלן 'דוח אירועים', כהגדרתו בתקנה 56א' לתקנות פרטי תשקיף, בדבר אירועים (כהגדרתם בתקנה האמורה) מהותיים שאירעו לאחר מועד חתימת הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לרבעון השני של שנת 2018 (קרי, יום 30 באוגוסט 2018) ועד למועד פרסום תשקיף זה:		



דוח אירועים

כמשמעו בתקנה 56' לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת התשקיף - מבנה וצורה), התשכ"ט-1969 בדבר אירועים (כמשמעם בתקנה האמורה) מהותיים שאירעו בתקופה שלאחר מועד חתימת הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לרבעון השני של שנת 2018 (קרי, יום 30 באוגוסט 2018) ועד למועד פרסום התשקיף

1. שינוי דירוג והחלפת חברה מדרגת:

ביום 20 בנובמבר 2018 קבעה אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ ("מעלות"), לחברה דירוג טווח ארוך 'ilA' ודירוג טווח קצר 'ilA-1'. תחזית הדירוג יציבה. בה בעת קבעה מעלות לחמש (5) הסדרות של אגרות החוב שהנפיקה החברה (סדרות א' – ה') דירוג שיקום חוב '2' ודירוג טווח ארוך 'ilA+' וכן קבעה לניירות הערך המסחריים שלה דירוג טווח קצר 'ilA-1'.

ביום 20 בנובמבר 2018 הודיעה החברה על החלפת חברה מדרגת, באופן שחלף דירוג אגרות החוב וניירות הערך המסחריים של החברה על-ידי מידרוג בע"מ, ידורגו החברה וניירות הערך שלה על-ידי מעלות.

לפירוט נוסף - ראה דיווחים מיידיים של החברה מיום 20 בנובמבר 2018 (אסמכתאות מספר: 2018-01-105748 ו-2018-01-105760).

2. הנפקת אגרות חוב (סדרה ה'):

2.1 כללי:

ביום 16 באוקטובר 2018 השלימה החברה הנפקה לציבור של 254,800 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ה') (להלן בסעיף 2 זה: "אגרות החוב"), רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת, בתמורה לערך הנקוב. סכום תמורת ההנפקה, נטו לאחר הוצאות הנפקה, נאמד בכ-252.4 מיליוני ש"ח. אגרות החוב (סדרה ה') צמודות למדד המחירים לצרכן שפורסם בחודש ספטמבר 2018 בגין חודש אוגוסט 2018 והן נושאות ריבית בשיעור קבוע של 3.15% לשנה. קרן אגרות החוב (סדרה ה') עומדת לפירעון ב-6 תשלומים שנתיים שאינם שווים, כאשר התשלום הראשון הינו בשיעור של 10% מהקרן וכל אחד מחמשת (5) התשלומים שלאחר מכן הינו בשיעור של 18% מהקרן. התשלומים בגין קרן אגרות החוב (סדרה ה') ישולמו ביום 30 במרס של כל אחת מהשנים 2019 עד 2024 (כולל). הריבית בגין אגרות החוב תשולם ב-11 תשלומים חצי שנתיים אשר ישולמו ביום 30 במרס וביום 30 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2019 עד 2024, כאשר תשלום הריבית הראשון ישולם ביום 30 במרס 2019 והתשלום האחרון ישולם ביום 30 במרס 2024. שיעור הריבית האפקטיבית צמודת המדד של אגרות החוב (סדרה ה') נאמד בכ-3.51%. כספי תמורת ההנפקה הופקדו בחשבון על שם הנאמן לאגרות החוב לטובת החברה ומחזיקי אגרות החוב. כספי הנאמנות משוחררים לחשבונות החברה בד בבד עם העמדת הביטחונות שהחברה התחייבה להעמיד להבטחת פירעון אגרות החוב ובהיקף הנדרש, כמפורט בשרט הנאמנות. אגרות החוב (סדרה ה') נרשמו למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ.

2.2 מגבלות חוזיות ואמות מידה פיננסיות בגין אגרות החוב:

בהתאם לתנאי שטר הנאמנות בגין אגרות החוב, התחייבה החברה, כי כל עוד אגרות החוב טרם נפרעו במלואן:

(א) לא תבוצע חלוקה (כהגדרתה בחוק החברות, התשנ"ט-1999 ("חוק החברות")) לבעלי מניותיה, ללא קבלת אישור הנאמן, בכתב ומראש, במקרים הבאים: (i) לאחר החלוקה יפחת ההון העצמי של החברה מ-350 מיליוני ש"ח; או (ii) שיעור ההון העצמי לסך המאזן על-פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים נמוך מ-11.5%, או כאשר חלוקה כאמור תביא לכך כי יחס ההון העצמי למאזן יפחת מ-11.5% (בהתבסס על דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים), כאשר בכל מקרה לא תתבצע חלוקה בשיעור מצטבר העולה על סך השווה ל-50% מהרווח הנקי (על-פי דוחותיה הכספיים המאוחדים),

שנצבר החל מיום 1 בינואר 2015 ועד למועד הדוח הכספי השנתי או הרבעוני האחרון שפרסמה החברה טרם מועד החלוקה כאמור. כמו-כן, התחייבה החברה כי לא תבוצע חלוקה מתוך רווחיה של החברה אשר מקורם בשערוך נכסי הנדל"ן של החברה (שטרם מומשו);

(ב) החברה וחברת בת של החברה לא תתקשרנה בכל עסקה חריגה (כהגדרת מונח זה בחוק החברות) עם בעל השליטה בחברה או שלבעל השליטה בחברה יש עניין אישי בה, שהייתה טעונה אישור האסיפה הכללית ברוב המיוחד הקבוע בסעיף 275 לחוק החברות, לו הייתה החברה חברה ציבורית וזאת ללא קבלת אישור הנאמן. בשטר הנאמנות נקבעו מספר חריגים להתחייבות הנ"ל וכן נקבע כי התחייבות זו תחדל להיות בתוקף היה והחברה תהפוך להיות חברה ציבורית (כמשמעות מונח זה בחוק החברות) וכל עוד תהא חברה ציבורית כאמור; כמו-כן, נקבע בשטר הנאמנות, כי בכל עת בה החברה תהיה בהפרה של איזו מאמות המידה הפיננסיות האמורות, באופן שהפרתה מהווה עילה לפירעון מיידי כפי שקבוע בשטר הנאמנות, וכל עוד לא תוקנה אותה עילה להעמדה לפירעון מיידי, לא תתקשר החברה בעסקה חריגה כאמור עם בעל שליטה בה או בעסקה חריגה עם אדם אחר שלבעל השליטה בחברה יש בה עניין אישי, אלא אם יתקבל לכך אישור של מחזיקי אגרות החוב בהחלטה רגילה. בשטר הנאמנות נקבעו מספר חריגים להתחייבות הנ"ל.

(ג) עיקר פעילותה תהא בתחום ההשכרה והליסינג של כלי רכב;

(ד) במקרה של שינוי בתקינה החשבונאית החלה על החברה לעומת זאת החלה עליה במועד התקשרותה בשטר הנאמנות והמשפיע על תוצאות חישוב אמות המידה הפיננסיות, תערוך החברה מאזן פרופורמה במתכונת מקוצרת, הכולל באורים מהותיים ורלוונטיים בלבד (סקורים אך לא מבוקרים) בהתאם לתקינה החשבונאית לפיה נערכו דוחותיה הכספיים של החברה טרם השינוי ("מאזן הפרופורמה"), ותפרסם אותו יחד עם דוחותיה הכספיים של החברה. במקרה כאמור, תיבחנה תחולת הוראות שטר הנאמנות על-פי מאזן הפרופורמה;

(ה) בהתאם לתנאי שטר הנאמנות, כל עוד אגרות החוב טרם נפרעו במלואן, מתחייבת החברה לעמוד במספר אמות מידה פיננסיות, כדלהלן:

(i) הון עצמי מינימאלי - הונה העצמי של החברה, על-פי הדוחות הכספיים המאוחדים, לא יפחת מ-225 מיליוני ש"ח ("הון עצמי מינימלי"), למשך תקופה של שני רבעונים קלנדאריים רצופים על-פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה;

(ii) שיעור הון עצמי למאזן - היחס בין ההון העצמי לסך המאזן המאוחד של החברה לא יפחת מ-8% ("שיעור הון עצמי למאזן") למשך תקופה של שני רבעונים קלנדאריים רצופים, על-פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה. היה ושיעור ההון העצמי למאזן יפחת מ-8% למשך שני רבעונים קלנדאריים רצופים על-פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה, אך לא יפחת משיעור של 7% ("שיעור ההון העצמי מסך כל המאזן המעודכן") לא יהווה הדבר הפרה של אמת המידה הפיננסית הקבועה לעיל וזאת כל עוד יחס ה-LTV בפועל בין יתרת החוב הבלתי מסולקת לבין שווי הביטחונות הכולל שהועמד לטובת המחזיקים בהתאם לשטר הנאמנות באותו מועד יעמוד על שיעור מקסימאלי של 75%.

"הון עצמי" - לעניין התחייבויותיה של החברה דלעיל, יהיה סך כל ההון העצמי של החברה על-פי דוחותיה הכספיים המאוחדים (כולל זכויות המיעוט);

הון עצמי מינימאלי ושיעור הון עצמי למאזן יקראו להלן ביחד: "אמות המידה הפיננסיות".

כמו-כן, בהתאם לתנאי שטר הנאמנות יחולו ההוראות שלהלן:

א. שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב יעלה בשיעור של 0.25% מעל שיעור הריבית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב באותו מועד, וזאת בגין התקופה שתחל ממועד פרסום הדוחות הכספיים המאוחדים (רבעוניים או שנתיים, לפי העניין) בהם דיווחה החברה לראשונה על ירידה בשיעור ההון העצמי מסך מאזן או על ירידה בהון העצמי ועד לפרסום דוחות כספיים מאוחדים עדכניים לפיהם שיעור ההון העצמי מסך המאזן או ההון העצמי יתעדכן כמתואר בשטר הנאמנות, במקרים הבאים:

- שיעור ההון העצמי מסך המאזן יפחת מ-10%; או
- ההון העצמי של החברה יפחת מסך של 275 מיליוני ש"ח.

העלאת שיעור הריבית בגין כל אחת מההתחייבויות האמורות לעיל תעשה רק פעם אחת, ככל שתהא, כך שהעלאת שיעור הריבית בהתאם לאמור לעיל במצטבר מעל שיעור הריבית הנקובה של כל אגרת חוב, תהיה עד לשיעור מרבי של 0.5%, באופן בו שיעור הריבית לא יועלה במקרה של ירידה נוספת בהון העצמי או בשיעור הון העצמי לסך מאזן כאמור, ואולם אין באמור כדי לגרוע מהתחייבות החברה להתאמה בשינוי שיעור הריבית כתוצאה מהורדת דירוג בהתאם לאמור להלן;

ב. ככל שדירוג אגרות החוב יהיה נמוך מדירוג Baa1 של חברת מידרוג בע"מ, או מדירוג מקביל של חברה מדרגת אחרת ("דירוג הבסיסי"), יעלה שיעור הריבית השנתית על יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב בשיעור של 0.25% לשנה מעל שיעור הריבית הנקובה של אגרות החוב. העלאת שיעור הריבית כאמור לעיל תיעשה בגין 1 עד 3 (כולל) הורדות מתחת לדירוג הבסיסי. העלייה בשיעור הריבית מעל שיעור הריבית הנקובה של כל אגרת חוב תהיה עד לשיעור מרבי של 0.75%, באופן בו שיעור הריבית לא יועלה במקרה של הורדות דירוג נוספות מעבר לכך, ככל שיהיו.

ג. העלאת שיעור הריבית בהתאם לסעיפים א' ו-ב' לעיל (במצטבר) מעל שיעור הריבית הנקובה של אגרות החוב תהיה, אפוא, עד לשיעור מרבי של 1.25%, באופן בו שיעור הריבית לא יועלה במקרה של הורדות דירוג נוספות, ירידה בהון העצמי או ירידה בשיעור הון העצמי למאזן כאמור.

ד. החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, להעמיד את אגרות החוב (סדרה ה') לפדיון מוקדם. הסכום שישולם למחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') במקרה של פדיון מוקדם ביוזמת החברה, יהיה הסכום הגבוה מבין הבאים: (i) שווי שוק של יתרת אגרות החוב (סדרה ה') שבמחזור, אשר ייקבע על-פי מחיר הנעילה הממוצע של אגרות החוב (סדרה ה') בשלושים (30) ימי המסחר שקדמו למועד קבלת החלטת הדירקטוריון בדבר ביצוע הפדיון המוקדם; (ii) הערך ההתחייבתי של אגרות החוב (סדרה ה') העומדות לפדיון מוקדם שבמחזור, דהיינו: קרן בתוספת ריבית והפרשי הצמדה, עד למועד הפדיון המוקדם בפועל; (iii) יתרת תזרים המזומנים של אגרות החוב (סדרה ה') העומדות לפדיון מוקדם (קרן בתוספת ריבית והפרשי הצמדה) כשהיא מהוונת לפי תשואת האג"ח הממשלתי (ממוצע משוקלל של תשואה (ברוטו) לפדיון, של 2 סדרות אגרות חוב ממשלתי (שקליות, צמודות) בעלות ריבית בשיעור קבוע ואשר משך חייהן הממוצע הוא הקרוב ביותר למשך החיים הממוצע של אגרות החוב (סדרה ה') במועד הרלוונטי) בתוספת 1.25% בחישוב שנתי. היוון אגרות החוב (סדרה ה') העומדות לפדיון מוקדם יחושב החל ממועד הפדיון המוקדם ועד למועד הפירעון האחרון שנקבע ביחס לאגרות החוב (סדרה ה') העומדות לפדיון מוקדם.

בהתאם לשטר הנאמנות, בקרות אירועים מסוימים המפורטים בשטר, עשויה לקום לנאמן ולמחזיקי אגרות החוב הזכות להעמיד את יתרת החוב הבלתי מסולקת של אגרות החוב לפירעון מיידי. בין שאר האירועים הנ"ל: (i) אם סדרה אחרת של אגרות חוב נסחרות בבורסה שהנפיקה החברה הועמדה לפירעון מיידי או אם אשראים מחברות ביטוח או גופים מוסדיים אחרים או אשראי בנקאי הועמדו לפירעון מיידי (לא כולל אשראי ספקים) בהיקף העולה על 45 מיליוני ש"ח; (ii) אם החברה תמכור לצד ג' (בעסקה אחת או במספר עסקאות במהלך תשעה (9) חודשים, ללא קבלת הסכמת מחזיקי אגרות החוב הרלוונטיות למכירה כאמור) את רוב נכסי החברה (נכס או נכסים אשר ערכם מהווה לפחות 51% מערכם של כלל נכסי החברה כפי שנכללו בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה עובר לביצוע המכירה הראשונה כאמור); (iii) אם החברה לא תעמוד באחת משתי אמות המידה הפיננסיות במשך 2 רבעונים רצופים ו/או החברה לא תעמוד במגבלה על חלוקה שנטלה על עצמה במסגרת שטר הנאמנות; (iv) שינויי שליטה בחברה, באופן בו (א) בעל השליטה בחברה אינו מר יוסף דהן או מי מבעלי הזכויות, או (ב) כל עוד החברה הינה חברת איגרות חוב, החזקותיהם של מר יוסף דהן או של מי מבעלי הזכויות לקבלת מניות בחברה כמפורט בסעיף 9 בחלק ד' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2017, יהיו 50% ומטה מזכויות ההצבעה בחברה, בכפוף להחרגות מסוימות כמפורט בשטר הנאמנות; (v) הורדת דירוג אגרות החוב על-ידי חברה מדרגת, לדירוג הנמוך מ-Baa3 של חברת מידרוג בע"מ או דרגה מקבילה של חברה מדרגת אחרת, וזו לא תוקנה בתוך 10 ימי עסקים, אלא אם במקביל להורדת הדירוג כאמור חלה גם העילה בגין הפרת התחייבות לעמידה ביחס הון עצמי למאזן או התחייבות לעמידה בהון עצמי

מינימלי או הפרת התחייבות ביחס למגבלות על חלוקה, שאז לא תחול תקופת הריפוי האמורה; (vi) במקרה של מיזוג ללא קבלת אישור מוקדם של מחזיקי אגרות החוב בהחלטה מיוחדת, אלא בנסיבות המפורטות בשטר הנאמנות; (vii) אי פירעון של כל תשלום מהתשלומים בהם היא חייבת לפי תנאי אגרות החוב או לפי שטר הנאמנות או הפרת כל התחייבות מהותית אחרת שניתנה לטובת המחזיקים בכפוף למתן הודעה מוקדמת כמפורט בשטר הנאמנות.

2.3. שעבודים:

(א) להבטחת מלוא התחייבויות החברה לפי שטר הנאמנות, לרבות פירעון המלא ובמועד של אגרות החוב, התחייבה החברה לרשום, לטובת הנאמן, עבור מחזיקי אגרות החוב, את השעבודים המפורטים להלן ואשר נרשמים בהתאם לקצב משיכת תמורת ההנפקה:

שעבוד קבוע ויחיד מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, על כלי רכב שיפורטו; שעבוד קבוע ויחיד והמחאה יחידה על דרך השעבוד, ראשוניים בדרגה, ללא הגבלה בסכום של כל זכויות החברה לכל התקבולים הנובעים מהרכבים המשועבדים, לרבות כתוצאה מהשכרתם, החכרתם או מכירתם; שעבוד קבוע ויחיד והמחאה יחידה על דרך השעבוד, ראשוניים בדרגה וללא הגבלה בסכום, על כל זכויות החברה, קיימות ו/או עתידיות, על-פי הסכמי החכירה ו/או השכירות שנחתמו ושיחתמו בינה לבין לקוחותיה בגין הרכבים המשועבדים; שעבוד קבוע ויחיד והמחאה יחידה על דרך השעבוד, ראשוניים בדרגה וללא הגבלה בסכום, של זכויות החברה לקבלת תקבולי ביטוח בגין גניבה, אבדן גמור או אבדן להלכה של רכבים משועבדים וזכויות מכוח חוק מס רכוש וקרן פיצויים; וכן שעבוד יחיד וקבוע מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום על כל זכויותיה של החברה בחשבון הנאמן וכן שעבוד שוטף יחיד בדרגה ראשונה וללא הגבלה על הכספים ו/או הפיקדונות ו/או כל נכס אחר אשר יופקדו בחשבון הנאמן מעת לעת ועל פירותיהם; הכל ביחס LTV של 90% בין יתרת החוב הבלתי מסולקת לבין שווי הביטחונות הכולל.

(ב) החברה התחייבה שלא למכור, לשעבד ו/או למשכן בכל צורה שהיא, בין בזכות בכורה, שווה או נחותה לשעבוד על-פי שטר הנאמנות ולכל מטרה שהיא, את הרכבים המשועבדים ו/או אלו שישועבדו, כולם או חלקם, ו/או את הזכויות המשועבדות, לטובת צד שלישי כלשהו, ללא הסכמת הנאמן בכתב ומראש, למעט ככל שהותר באופן מפורש אחרת בשטר הנאמנות.

לפירוט נוסף - ראה דוח הצעת מדף של החברה מיום 15 באוקטובר 2018 (אסמכתא מספר: 2018-01-092929).

3. פירעונות שוטפים של קרן וריבית בגין אגרות חוב וניירות ערך מסחריים:

בתקופה שלאחר מועד חתימת הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 ביוני 2018 (קרי, יום 30 באוגוסט 2018) ועד למועד דוח האירועים פרעה החברה קרן אגרות חוב מסדרות א', ג' ו-ד' שלה, במועדיהן החוזיים, בסכום כולל של כ-212.1 מיליוני ש"ח וכן פרעה ריבית בגין אגרות החוב שבמחזור בסכום כולל של כ-26.5 מיליוני ש"ח.

יוסף דהן יו"ר דירקטוריון	שי דהן מנכ"ל משותף וחבר הדירקטוריון	שלמה דהן מנכ"ל משותף וחבר הדירקטוריון	רון הראל סמנכ"ל כספים ומטה
------------------------------------	--	--	--------------------------------------

27 בנובמבר 2018

לכבוד
הדירקטוריון של
אלדן תחבורה בע"מ ("החברה")
שדרות ההשכלה 20,
תל-אביב

א.ג.נ.,

הנדון: תשקיף מדף של אלדן תחבורה בע"מ המיועד להתפרסם בחודש נובמבר 2018

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפניה) בתשקיף המדף שבנדון של הדוחות שלנו המפורטים להלן:

1. דוח רואה החשבון המבקר מיום 25 במרס 2018 על הדוחות הכספיים מאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2017 ו-2016 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017.
2. דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 25 במרס 2018 על המידע הכספי הנפרד של החברה לימים 31 בדצמבר 2017 ו-2016 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017, לפי תקנה 9'ג לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.
3. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 30 באוגוסט 2018 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 ביוני 2018 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.
4. דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 30 באוגוסט 2018 על תמצית המידע הכספי ביניים הנפרד של החברה ליום 30 ביוני 2018 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, לפי תקנה 38'ד לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

אנו מסכימים כי מכתב זה יכלל בתשקיף המדף של החברה.

בכבוד רב,

בריטמן אלמגור זהר ושות'
רואי חשבון

Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited

תל אביב - משרד ראשי

מרכז עזריאלי 1 תל אביב, 6701101 ת.ד. 16593
תל אביב, 6116402 | טלפון: 03-6085555 | פקס: 03-6094022 | info@deloitte.co.il

Seker - Deloitte
גיבורי ישראל 7
ת.ד. 8458
נתניה דרום, 4250407

Deloitte Analytics
הסיבים 7
ת.ד. 7796
פתח תקווה, 4959368

Deloitte
מרכז עזריאלי 3
תל אביב, 6701101

משרד אילת
המרכז העירוני
ת.ד. 583
אילת, 8810402

משרד באר שבע
אלומות 12
פארק התעשייה עומר
ת.ד. 1369
עומר, 8496500

משרד חיפה
מעלה השחרור 5
ת.ד. 5648
חיפה, 3105502

משרד ירושלים
קרית המדע 3
מגדל הר חוצבים
ירושלים, 9777603
ת.ד. 45396
ירושלים, 9145101

טלפון: 09-8922444
פקס: 09-8922440
info@deloitte.co.il

טלפון: 077-8322221
פקס: 03-9190372
info@deloitte.co.il

טלפון: 03-6070500
פקס: 03-6070501
info@deloitte.co.il

טלפון: 08-6375676
פקס: 08-6371628
info-eilat@deloitte.co.il

טלפון: 08-6909500
פקס: 08-6909600
info-beersheva@deloitte.co.il

טלפון: 04-8607333
פקס: 04-8672528
info-haifa@deloitte.co.il

טלפון: 02-5018888
פקס: 02-5374173
info-jer@deloitte.co.il

פרק 9 - פרטים נוספים

9.1 חוות דעת עורך דין

9.1

החברה קיבלה את חוות הדעת המשפטית הבאה:

INFO@GOLDFARB.COM
WWW.GOLDFARB.COM

מגדל אמפא
רחוב יגאל אלון 98
תל אביב 6789141
טלפון 608-9999 (03)
פקס 608-9909 (03)

גולדפרב זליגמן
עורכי דין | נוסד 1930



27 בנובמבר 2018

לכבוד
אלדן תחבורה בע"מ
שדרות ההשכלה 20,
תל-אביב

הנדון: אלדן תחבורה בע"מ ("החברה") – תשקיף מדף של החברה ("תשקיף המדף")

לבקשתכם, בהתייחס לתשקיף המדף שבנדון, הננו לחוות דעתנו כי הדירקטורים של החברה המכהנים למועד תשקיף המדף מונו כדון, ושמותיהם נכללים בתשקיף המדף.

אנו מסכימים שחוות דעתנו זו תיכלל בתשקיף המדף.

בכבוד רב,

מירב קינן וגנר, עו"ד בן גלבווע, עו"ד
גולדפרב זליגמן ושות', עורכי דין

9.2 אגרת בקשה למתן היתר לפרסום תשקיף

בהתאם להוראת סעיף 4א לתקנות ניירות ערך (אגרת בקשה למתן היתר לפרסום תשקיף), התשנ"ה-1995, החברה שילמה לרשות ניירות ערך אגרת בקשה למתן היתר לפרסום תשקיף מדף, ואולם תוספת האגרה תשולם בעד ניירות הערך המוצעים במועד פרסום דוח הצעת מדף על-פיו יונפקו ניירות הערך המוצעים, בסכומים ובמועדים כקבוע בתקנות האמורות.

9.3 עיון במסמכים

עותקים מתשקיף זה ומכל חוות דעת או אישור הנזכרים בו, עומדים לעיון הציבור בשעות העבודה הרגילות ובתיאום מראש, במשרדי החברה בשדרות ההשכלה 20, תל-אביב. כמו-כן, עותקים מתשקיף זה ומתקנון החברה עומדים לעיון הציבור באתר ההפצה של רשות ניירות ערך, בכתובת: www.magna.isa.gov.il.

פרק 10 - חתימות

10.1 החברה

אלדן תחבורה בע"מ

10.2 הדירקטורים

יוסף דהן

שי דהן

שלמה דהן

מרדכי (מוטי) דבי

משה שטאובר-אפרת

שושנה צאיג-נח