

דוח תקופתי



רשות המסים בישראל

31.12.24



אלדן תחבורה בע"מ
ELDAN TRANSPORTATION LTD

דוח תקופתי לשנת 2024

26 במרץ 2025

תוכן עניינים

חלק א':	תיאור עסקי החברה
חלק ב':	הסברי הדירקטוריון למצב ענייני החברה ליום 31 בדצמבר 2024
חלק ג':	דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2024
חלק ד':	פרטים נוספים על החברה
חלק ה':	דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי; והצהרות מנהלים

חלק א'

תיאור עסקי החברה

תוכן עניינים

עמוד

	פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה	פרק א-
5	1. כללי	
7	2. תחומי הפעילות של הקבוצה	
10	3. השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה	
10	4. חלוקת דיבידנדים	
	מידע אחר	פרק ב-
11	5. מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה	
12	6. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות הקבוצה	
	תיאור עסקי החברה בתחומי הפעילות	פרק ג-
19	7. תחום ליסינג תפעולי (החכרה תפעולית של כלי רכב)	
33	8. תחום השכרת כלי רכב	
42	9. תחום הסחר בכלי רכב	
47	10. תחום הנדל"ן להשקעה	
	עניינים הנוגעים לקבוצה בכללותה	פרק ד-
58	11. מכירת כלי הרכב של החברה אשר שימשו לפעילויות הליסינג וההשכרה	
61	12. שיווק והפצה	
62	13. רכוש קבוע ומתקנים	
65	14. נכסים בלתי מוחשיים	
65	15. הון אנושי	
68	16. הון חוזר	
68	17. חומרי גלם וספקים	
70	18. מימון	
74	19. מיסוי	
74	20. סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם	
76	21. מגבלות ופיקוח על פעילות הקבוצה	
78	22. הליכים משפטיים	
78	23. ביטוח	
79	24. יעדים ואסטרטגיה עסקית	
80	25. צפי להתפתחות בשנה הקרובה	
81	26. דיון בגורמי סיכון	

פרק א – פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה

כללי 1.

1.1. אלדן תחבורה בע"מ ("החברה") התאגדה בישראל ביום 17 במאי 1965 והינה חברת אגרות חוב (כמשמעה בחוק החברות, התשנ"ט-1999 ("חוק החברות")) שניירות הערך שלה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ ("הבורסה") החל מחודש פברואר 2015.

להלן בחלק זה, החברה והחברות המוחזקות שלה ייקראו: "**הקבוצה**" (לתרשים אחזקות החברה ראה סעיף 1.4 לחלק זה).

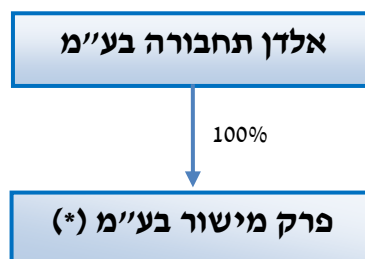
לפרטים אודות שינויים משמעותיים בסביבה הכללית בה פעלה החברה במהלך תקופת הדוח, בין היתר בשל שיעורי האינפלציה והריבית במשק ומלחמת "חרבות ברזל", וההשלכות של אלו על פעילותה, עסקיה ותוצאותיה של החברה (לרבות השלכות אפשריות), ראה סעיפים 6 ו-26 לחלק זה.

1.2. נכון למועד הדוח, בעל השליטה בחברה הינו מר יוסף דהן (המכהן כנשיא וכיו"ר דירקטוריון החברה), המחזיק, באמצעות יוסי דהן 2019 בע"מ, ¹ ב-45% מהון המניות הרגילות של החברה וכן במניית שליטה בה. ² לפרטים אודות מבנה הבעלות בחברה, ראה סעיף 9 בחלק ד' לדוח.

יצוין, כי למר יוסף דהן אחזקה במספר חברות (בנוסף לחברה) העוסקות, בין היתר, במתן שירותי דרך והובלת כלי רכב ובעסקי מלונאות, ³ וכי לילדיו של מר יוסף דהן (שי דהן, שלמה דהן וורד זוילי) אחזקה בחברה העוסקת, בין היתר, בשירותי תחזוקה, טיפול, תיקון והכנה למכירה של כלי רכב, בנוסף לאחזקתם יחד עם אביהם בחברה העוסקת במלונאות כאמור. לפרטים אודות התקשרויות של הקבוצה עם חברות כאמור ואודות התחייבות של מר יוסף דהן לאי תחרות בעסקי החברה בתחומי הליסינג התפעולי והשכרת כלי הרכב בישראל, ראה סעיף 10 (תקנה 22) בחלק ד' לדוח.

1.3. למועד הדוח, החברה בוחנת מהלך של הנפקה לראשונה לציבור ורישום למסחר בבורסה של מניות רגילות של החברה, וכן למיטב ידיעתה בוחן גם בעל השליטה בחברה, מר יוסף דהן, הצעת מכר של חלק מאחזקותיו במניות הרגילות; כאשר הצעת המניות הרגילות כאמור תבוצע (ככל שתבוצע) באמצעות דוח הצעת מדף, ⁴ אשר פרסומו ייעשה בכפוף לקבלת כל האישורים הנדרשים על-פי דין. לפרטים נוספים, ראה דוח מיידי של החברה מיום 20 בפברואר 2025 (אסמכתא מספר: 2025-01-011995), המובא כאן בדרך של הפניה.

1.4. להלן תרשים מבנה האחזקות העיקריות (הפעילות) של החברה נכון למועד הדוח:



(*) פרק מישור בע"מ ("פרק מישור") מרכזת את פעילות תחום הנדל"ן להשקעה של הקבוצה ובעלותה מספר נכסי נדל"ן. לפרטים אודות פרק מישור ראה סעיף 10.1 לחלק זה וסעיפים 3 ו-5 בחלק ד' לדוח. לפרק מישור מספר השקעות, שאינן מהותיות, בחברות בנות, כמפורט בביאור 10 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 המצורפים בחלק ג' לדוח ("הדוחות הכספיים").

¹ חברה פרטית בבעלות ובשליטה מלאות (100%), במישרין, של מר יוסף דהן.
² למועד הדוח, יתרת הון המניות המונפק והנפרע של החברה מוחזק בידי ילדיו של מר יוסף דהן - מר שי דהן (המכהן כדירקטור וכמנכ"ל משותף בחברה), מר שלמה דהן (המכהן כדירקטור וכמנכ"ל משותף בחברה) והגב' ורד זוילי, באמצעות חברות פרטיות בשליטתם.
³ חלק מהחברות מוחזקות גם על-ידי גב' רינה דהן, לשעבר בת זוגו של מר יוסף דהן, ואימם של ה"ה שי דהן, שלמה דהן וורד זוילי וגם על-ידי חברה בבעלות ילדיו של מר יוסף דהן, המצוינים לעיל.
⁴ מכוח תשקיף המדף של החברה שפורסם ביום 12 בפברואר 2025 (אסמכתא מספר: 2025-01-010373), כפי שתוקן בדיווח מיידי מיום 19 בפברואר 2025 (אסמכתא מספר: 2025-01-011693).

1.5. אופיו ותוצאותיו של כל שינוי מבני, מיזוג או רכישה מהותיים; ורכישה, מכירה או העברה של נכסים בהיקף מהותי, שבוצעו ו/או הושלמו במהלך שנת 2024 ועד למועד הדוח

1.5.1. ביום 23 בינואר 2022 התקשרה החברה עם מימון ישיר מקבוצת ישיר (2006) בע"מ ("מימון ישיר") בהסכם שיתוף פעולה להקמת מיזם משותף (באמצעות חברה בבעלות משותפת בשיעורים של 70% אלדן ו-30% מימון ישיר ("חברת המיזם")), אשר יעסוק, בין היתר, בהעמדת הלוואות ללקוחות הרוכשים כלי רכב מהחברה (ו/או מחברות בהן החברה מחזיקה מחצית או יותר מהון המניות המונפק ו/או מצדדים שלישיים אחרים ככל שזהותם תוסכם בין הצדדים).

בהתאם להוראות ההסכם נקבעו בין הצדדים הוראות שונות לעניין מהות המיזם, תחומי אחריות הצדדים בו, ניהולו וכדומה, אשר עיקרן: (א) הונה הראשוני של חברת המיזם יעמוד על סך כולל של 30 מיליון ש"ח אשר יועמד על-ידי הצדדים (במספר פעימות על-פי צרכי חברת המיזם) לפי חלקם היחסי בחברת המיזם (קרי, חלק החברה - 21 מיליון ש"ח); (ב) מימון ישיר תעניק לחברת המיזם שירותי תפעול מלאים של ההלוואות שתועמדה ללקוחות במסגרת פעילות חברת המיזם כנגד תמורה הקבועה בהסכם.

למועד הדוח, התקשרות הצדדים בהסכם כפופה להתקיימות תנאים מתלים שונים ולכך שעד לא יאוחר מיום 31 בדצמבר 2025 (בסעיף זה: "**התנאי המפסיק**") תקבל חברת המיזם, את כל האישורים וההיתרים הנדרשים מאת כל רשות מוסמכת לצורך ביצוע הפעילות האמורה לעיל (לרבות - רישיון למתן אשראי (מורחב) מרשות שוק ההון, ביטוח וחיסכון בהתאם להוראות חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (שירותים פיננסיים מוסדרים), התשע"ו-2016). הפעילות המתוארת לעיל, במסגרת המיזם, טרם החלה, ולמועד הדוח אין כל וודאות לגבי קבלת האישורים וההיתרים האמורים, לגבי מועד תחילת הפעילות (אם בכלל) ו/או לגבי היקפה. יצוין, כי בהתאם להוראות ההסכם, על תיקונו מיום 17 במרס 2025, זכאית החברה ממימון ישיר לעמלת ייזום בהתאם למנגנון שנקבע בהסכם וזאת בגין התקופה שמתחילה ביום 1 בנובמבר 2021 ועד למועדי ההתחשבות שנקבעו.

1.5.2. ביום 27 בדצמבר 2021 התקשרה החברה עם אי.וי. מוטורס בע"מ ("EVM") (צד שלישי שאינו קשור לחברה), בהסכם להקמת מיזם משותף, בדרך של הקמה והחזקה (בחלקים שווים) בחברה משותפת ("**החברה המשותפת**") לשיווק בלעדי של כלי רכב חשמליים בסגמנט הפרטי והמסחרי המיובאים מעת לעת על-ידי EVM, בסניפי מכירת רכב של החברה (ובאמצעות תשתיות החברה בהם) (בסעיף זה: "**ההסכם**"). לפרטים אודות עיקרי ההסכם האמור, ראה סעיף 1.4.2 בחלק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2022 (כפי שפורסם ביום 29 במרס 2023; אסמכתא מספר: 01-030898-2023) ("**הדוח התקופתי של החברה לשנת 2022**").

כמו-כן, במהלך חודש ספטמבר 2023 התפרסמו בכלי התקשורת ידיעות לפיהן השליטה ב-EVM השתנתה. בעקבות הפרסומים האמורים, ביקשה החברה לממש הוראה בהסכם הקובעת כי במקרה של שינוי שליטה ב-EVM ייראו את EVM כמי שנתנה לחברה הצעה לרכישת מלוא החזקותיה של החברה בחברה המשותפת (בסכום שייקבע על-ידי מעריך שווי). בהתאם לכך, פעלה החברה למינני מעריך שווי כאמור. בתגובה EVM התנגדה למינני מעריך השווי וביקשה למנוע מהחברה לממש את זכותה לחייב את EVM במתן הצעה לאחזקות החברה בחברה המשותפת כאמור וזאת מנימוקים שונים, אשר עיקרם כי החברה המשותפת מעולם לא החלה לפעול וכן טענות כנגד החברה ביחס להפרות ההסכם מצידה. יצוין, כי נכון למועד אישור הדוחות הכספיים המיזם אינו פעיל ולא צפויה הפעלתו.

2. תחומי הפעילות של הקבוצה

2.1. נכון למועד הדוח, הקבוצה פועלת בארבעה (4) תחומי פעילות אשר מהווים מגזרים כספיים בדוחותיה הכספיים כדלקמן: ליסינג תפעולי, השכרת כלי רכב, סחר בכלי רכב ונדל"ן להשקעה (תחומי פעילות הליסינג התפעולי, השכרת כלי הרכב וסחר בכלי הרכב ייקראו להלן יחדיו בפרק זה: "תחומי פעילות ענף הרכב"). להלן מידע כללי אודות תחומי הפעילות האמורים והסינרגיה בתחומי הפעילות:

2.1.1. תחום ליסינג תפעולי (החכרה תפעולית) של כלי רכב

החברה פועלת בתחום הליסינג התפעולי, שמשמעו השכרת כלי רכב לתקופה ארוכה. במרבית המקרים תקופת השימוש ברכב הינה לתקופה של עד שלושים ושישה (36) חודשים. לעיתים תקופת השימוש קצרה יותר (בליסינג של רכב משומש תקופת השימוש היא בעיקר עשרים וארבעה (24) חודשים) ולעיתים לתקופות ארוכות יותר של עד שישים (60) חודשים. במסגרת שיטת הליסינג התפעולי, נהנה הלקוח מחבילת שירות מקיפה הכוללת, בדרך כלל, מתן שירותי אחזקה, שירותי חילוץ וגרירה, רישוי, שירות נהגים, רכב חלופי, רכב גישור, כיסוי לנזקים וביטוח. למועד הדוח, שיטת הליסינג התפעולי בחברה מיועדת בעיקר ללקוחות במגזר העסקי, לארגונים ולמוסדות (ומקצתה בענף הליסינג התפעולי הפרטי – ראה סעיף 7.2.3 לחלק זה).⁵

לקוחות החברה בתחום זה בוחרים את כלי הרכב המתאים להם מתוך מגוון קטגוריות (כגון: רכב משפחתי, מנהלים ומסחרי) ומתוך היצע רב של יצרנים, דגמים ורמות גימור. יצוין, כי לרוב דמי החכירה החודשיים במסגרת עסקת הליסינג התפעולי נמוכים לעומת דמי ההשכרה החודשיים המשולמים בעסקת השכרת כלי רכב.

כלי הרכב שהוחכרו במסגרת עסקאות ליסינג תפעולי והוחזרו לחברה (במידה שהלקוח, או מי מטעמו, לא מימש את אופציית רכישת כלי הרכב, ככל שקיימת – ראה סעיף 7.2.2[ח] לחלק זה), נמכרים על-ידה בסיום העסקה בשוק הרכבים המשומשים כרכבי יד ראשונה. בעסקה אשר הסתיימה טרם זמנה, החלטה לגבי מכירת כלי הרכב או העברתו לעסקת ליסינג אחרת או העברתו לעסקת השכרה, נקבעת בהתחשב בשיקולים שונים כגון: סך הקילומטרים בכלי הרכב, גיל כלי הרכב, מעורבות בתאונות דרכים, הזדמנויות עסקיות וצרכי החברה (לפרטים אודות מכירת צי כלי הרכב של החברה כאמור, ראה סעיף 11 לחלק זה).

לפרטים אודות פעילות הליסינג התפעולי של החברה, ראה סעיף 7 לחלק זה וביאור 27 לדוחות הכספיים.

2.1.2. תחום השכרת כלי רכב

במסגרת תחום פעילות זה, מציעה החברה שירותי השכרת כלי רכב למגזר העסקי, למגזר הציבורי ולמגזר הפרטי בישראל. כלי רכב המושכרים הינם מסוגים ומדגמים שונים ומשך ההשכרה משתנה בהתאם לדרישת הלקוח – החל מיום בודד, ובדרך כלל, עד לתקופה של שנה. בנוסף, החברה מציעה ללקוחותיה במסגרת עסקת ההשכרה לרכוש תוספות שונות לרכב כגון: השכרת מושבים מיוחדים לרכב (כגון: כיסא תינוק), תוספת נהג צעיר, ביטול השתתפות עצמית ושירות מסירת ולקיחת כלי הרכב אל ומהלקוח. פעילות השכרת כלי הרכב בישראל מהווה את עיקר פעילותה של החברה בתחום פעילות זה.

בחודש אוגוסט 2013, התקשרה החברה בהסכם זיכיון (על תיקונו מיום 25 בפברואר 2014) עם EHI Franchising (EMEA) Ltd. ("EHI")⁶ ("ההסכם הזיכיון"). EHI הינה בעלת הזיכיון באירופה, במזרח התיכון ובאסיה של חברת ההשכרה האמריקאית Enterprise Rent-A-Car

⁵ כמו-כן, יצוין כי החל משנת 2022 לחברה קיימת גם פעילות (למועד הדוח בהיקף לא מהותי) של תפעול וניהול מאגר כלי רכב אשר הינם בבעלות משרד הבטחון ולא בבעלות החברה (כלי רכב המיועדים לשימוש זכאי אגף שיקום נכים במשרד הביטחון).

⁶ למיטב ידיעת החברה, EHI הינה חברה פרטית בבעלות צדדים שלישיים בלתי קשורים אשר התאגדה באנגליה.

מקבוצת Enterprise Holdings Inc. ("אנטרפרייז")⁷ על-פי הסכם הזיכיון, החברה מייצגת באופן בלעדי, למעט במקרים מסוימים שנקבעו בהסכם, את אנטרפרייז בישראל ביחס להשכרת כלי רכב בישראל ועושה שימוש במוטג זה ובמותגים נוספים בבעלות אנטרפרייז או חברות הקשורות לה, בסניפי השכרת רכב תיירותיים נבחרים שלה. תוקף ההסכם הינו עד ליום 31 במאי 2029. הסכומים המשולמים לאנטרפרייז מחושבים כשיעור מהיקף ההזמנות ובהתאם למנגנון שנקבע בהסכם בין הצדדים והינם בהיקף שאינו מהותי לעסקי החברה.

בנוסף, החברה מציעה שירותי השכרה ו/או ליסינג תפעולי של רכבי קירור כפתרון לשינוע בנהיגה עצמית של מוצרים בקירור ו/או הקפאה. שירותי השכרת רכבי הקירור כאמור, ניתנים על-ידי החברה בהיקפים לא מהותיים (לפרטים ראה סעיף 8.2.5 לחלק זה).

כלי הרכב שהושכרו במסגרת עסקאות השכרת כלי רכב נמכרים על-ידי החברה, לרוב לאחר מספר תקופות השכרה, בשוק הרכבים המשומשים, כרכבי יד ראשונה ובהתחשב בשיקולים שונים כגון: סך הקילומטרים בכלי הרכב, גיל הרכב, סיום תקופת השכרה, מעורבות בתאונות דרכים, הזדמנויות עסקיות וצרכי החברה (לפרטים אודות מכירת צי כלי הרכב של החברה כאמור, ראה סעיף 11 לחלק זה).

יצוין, כי ביום 10 במרס 2021 התקשרה החברה בהסכם עם Booking.com Transport Limited ("Rentalcars") לשיתוף פעולה להשכרות מחוץ לישראל, במסגרתו מציעה החברה באתר האינטרנט שלה ללקוחותיה השכרות רכב גם מחוץ לישראל, כאשר אותם לקוחות אשר מתעניינים בשירותים אלה מופנים לאתר ההשכרות של Rentalcars ובתמורה לכך מקבלת החברה עמלה המחושבת על בסיס רווחיה של Rentalcars בגין אותה השכרה, והכול כמפורט וכפוף לתנאי ההסכם. למועד הדוח, היקפי הפעילות האמורה אינם מהותיים לחברה.

לפרטים אודות פעילות השכרת כלי הרכב של החברה, ראה סעיף 8 לחלק זה וביאור 27 לדוחות הכספיים.

2.1.3 תחום הסחר בכלי רכב

בתחום פעילות זה החברה עוסקת למועד הדוח בעיקר במכירת כלי רכב חדשים ("אפס ק"מ"), אשר נרכשו מיבואנים וטרם שימשו לפעילות הליסינג התפעולי או להשכרת כלי רכב; וכן במכירת רכבים חדשים שאינם בבעלות החברה, ואשר נמכרים על-ידה בשיטת קונסיגנציה, בתמורה לעמלת מכירה. כלי הרכב בתחום הפעילות נמכרים כרכבי "יד ראשונה", ככלל ללא רישום השכרה ו/או החכר בשדה 'רישום מקורי' ברישיון הרכב.

בנוסף, לפרטים אודות מיזם משותף של החברה עם מימון ישיר (בשיעורים של 70%-30%, בהתאמה), להעמדת הלוואות, בין היתר ללקוחות הרוכשים כלי רכב מהקבוצה, ואשר ההתקשרות להקמתו בוצעה במהלך חודש ינואר 2022, ראה סעיף 1.5.1 לחלק זה.

לפרטים אודות פעילות הסחר בכלי רכב של החברה, ראה סעיף 9 לחלק זה וביאור 27 לדוחות הכספיים.

2.1.4 תחום הנדל"ן להשקעה

בתחום זה עוסקת החברה, באמצעות פרק מישור, בפיתוח, השכרה ומכירה של נכסי נדל"ן להשקעה בישראל.

לפרטים אודות פעילות הנדל"ן להשקעה של הקבוצה, ראה סעיף 10 לחלק זה וביאור 27 לדוחות הכספיים.

⁷ למיטב ידיעת החברה, בהתבסס על פרסומים פומביים, אנטרפרייז הינה חברת השכרת כלי הרכב הגדולה בעולם, עם מערך של מעל 9,000 סניפים ברחבי העולם.

2.2. סינרגיה בין תחומי פעילות ענף הרכב של החברה

בין שלושת תחומי הפעילות של החברה בענף הרכב (ליסינג תפעולי, השכרת כלי רכב וסחר בכלי רכב כמפורט בסעיף 2.1 לחלק זה), קיימת סינרגיה משמעותית, המתבטאת בכך ששלושת תחומי הפעילות האמורים עושים שימוש מקביל במערכים משותפים רבים, התורמים למעמדה ולחזוקה של החברה, כמפורט להלן:

- 2.2.1. מותג – החברה מפעילה את שלושת תחומי פעילות ענף הרכב תחת שם המותג "אלדן".
- 2.2.2. ניוד כלי הרכב בין תחומי הפעילות – צי כלי הרכב להשכרה, תומך בצי רכבי הליסינג התפעולי של החברה במקרים בהם יש צורך באספקת רכב חלופי או רכב גישור ללקוחות הליסינג התפעולי. מנגד, ניוד רכבים מצי רכבי הליסינג התפעולי אל צי כלי הרכב להשכרה הינו זניח (כך למשל, לעיתים, במקרים של עסקת ליסינג אשר הסתיימה טרם זמנה, מועבר כלי הרכב לצי ההשכרה).
- 2.2.3. מכירת כלי רכב – מכירת כלי הרכב של החברה, הן כלי רכב ששימשו לפעילות הליסינג התפעולי וההשכרה והן כלי רכב במסגרת פעילות הסחר, מבוצעת בצורה מרוכזת על-ידי החברה באמצעות אותן תשתיות מכירה. לפרטים ראה סעיפים 9 ו-11 לחלק זה.
- 2.2.4. בניית קשת רחבה של מוצרים – החברה מציעה ללקוחותיה מגוון רחב של מוצרים הכולל, בין היתר, עסקת ליסינג תפעולי של רכבים חדשים ומשומשים, השכרת כלי רכב, מכירת רכבי ליסינג והשכרה, מכירת כלי רכב חדשים, ליסינג והשכרת רכבי קירור, וכן כל שילוב אחר בין המוצרים, בהתאם לצרכי הלקוח. לפרטים אודות המוצרים האמורים ראה סעיפים 7.2, 8.2, 9 ו-11.1 לחלק זה (לפי העניין). כמו-כן, ביכולת החברה להציע מוצרים משלימים ללקוחותיה כגון: התקנות ומכירת אביזרים לכלי הרכב, עסקאות טרייד אין, מימון וביטוחים (לרבות באמצעות ו/או בשיתוף צדדים שלישיים, לפי העניין). לפרטים אודות המוצרים האמורים ראה סעיפים 17.3 ו-11.5 לחלק זה, בהתאמה.⁹ בתחומי פעילות ענף הרכב מתבצע ניהול ידע, מערכות מידע ומעגל לקוחות משותף, המאפשר תכנון וניהול יעיל יותר של פעילות החברה, לרבות תכנון רכישת תמהיל כלי הרכב לצי המשותף של החברה.
- 2.2.5. מעמדה של החברה אל מול ספקיה ולקוחותיה – החברה נהנית מתנאי אשראי ומחיר מועדפים ביחס לשוק הפרטי. זאת, בשל היותה בעלת כוח קנייה גדול אל מול ספקיה השונים בכלל ואל מול יבואני כלי הרכב בפרט. כמו-כן, לקוחות החברה אשר מחזיקים בצי רכב גדולים עשויים לראות יתרון משמעותי בגודל החברה, בין היתר, לאור מעמדה, היקף

⁸ השיקולים לפיהם בוחרת החברה להעביר רכב לפעילות אחרת בחברה על פני מכירתו הינם: (א) עונתיות - בתקופות בהן הביקוש להשכרה מוגבר, מועבר אחוז גבוה יותר של רכבים לפעילות ההשכרה, פעולה אשר מייצרת לחברה גמישות ומהירות תגובה לביקושים בפעילות ההשכרה; (ב) ביקושים במכירה - ביקוש לדגם מסוים במכירת הרכב יקטין את הסיכוי להעברתו לפעילות ההשכרה ולחילופין העדר ביקושים לדגם שקיים במגרשי המכירה יורז את העברתו לפעילות ההשכרה; (ג) זמינות אצל היבואן - בתקופות בהן יש צורך ברכבי ליסינג או השכרה, מכירת רכב חלף העברתו לפעילות הליסינג או ההשכרה עלולה לפגוע בפעילויות במידה ומדובר בדגם ספציפי הנדרש לפעילות ההשכרה ושהזמינות שלו אצל היבואן נמוכה (כך שלא ניתן לרכוש מהיבואן רכבים מאותו דגם חלף הרכבים שנמכרו); (ד) זמן עמידה במגרשי המכירה - ככל שזמן העמידה של כלי הרכב במגרש ארוך יותר, יגברו סיכויי העברתו לפעילות ההשכרה; (ה) שיקול מסחרי - החברה מנצלת את כוח הקנייה שלה ואת הגמישות בצרכיה לשיפור תנאי הרכש, דבר שלעיתים משפיע גם על העברת כלי הרכב לשימושם בהשכרה; (ו) שיקול שיווקי - על מנת למקסם את פוטנציאל מערך המכירה של החברה דואגת החברה להציג במגרשיה מלאי מגוון הכולל, בין היתר, גם את כלי הרכב 'אפס ק"מ".

⁹ בנוסף, לפרטים אודות מיזם משותף של החברה עם מימון ישיר להעמדת הלוואות, בין היתר ללקוחות הרוכשים כלי רכב מהקבוצה, ראה סעיף 1.5.1 לחלק זה.

הפריסה הארצית שלה (סניפים, מוסכי חוץ ומרכזי שירות) ויכולתה לספק מענה לכמויות גדולות של רכבי ליסינג ולקשת רחבה של שירותים כאמור לעיל.

2.2.6. ניצול יעיל של תשתיות החברה – לחברה קיימת יכולת לנצל באופן יעיל את סניפיה, מערכותיה ומשאביה האנושיים, תוך שילוב בין פעילויות מקבילות בתחומי פעילות ענף הרכב, כגון פרסום, מכירות, שיווק, תפעול ושירות.

3. השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה

במהלך השנים 2023 ו-2024 ועד למועד הדוח, לא בוצעו השקעות בהון החברה ולא נעשו עסקאות מהותיות אחרות במניות החברה. כמו-כן, למועד הדוח לא קיימת התחייבות להשקעה נוספת בהון החברה.

4. חלוקת דיבידנדים

מדיניות חלוקת דיבידנדים והחלטות על שינויים בה	מגבלות חיצוניות על חלוקת דיבידנדים	יתרת רווחים הניתנים לחלוקה בהתאם להוראות סעיף 302 לחוק החברות, ליום 31 בדצמבר 2024 (באלפי ש"ח)	דיבידנדים שחולקו (באלפי ש"ח)		
			2023	2024	2025 (עד למועד הדוח)
-	לפרטים אודות מגבלות חיצוניות (מתוך הסכמי מימון וכתבי התחייבות של החברה עם גורמיה המממנים ומתוך אגרות החוב הסחירים של החברה) המשפיעות על יכולתה של החברה לחלק דיבידנדים, ראה סעיף 5.ג. לדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 המצורף בחלק ב' לדוח.	644,877 (*)	17,000 (3 באפריל 2023)	11,100 (2 באפריל 2024)	- (**)
			17,000 (7 ביוני 2023)	18,000 (2 ביוני 2024)	
			17,700 (29 באוגוסט 2023)	12,900 (2 בספטמבר 2024)	
			18,600 (18 בדצמבר 2023)	12,150 (2 בדצמבר 2024)	

(*) בהתבסס על יתרת העודפים של החברה לאותו מועד (כמשמעות המונח 'עודפים' בסעיף 302 לחוק החברות); כולל רווחים מממוש נדל"ן.

(**) ביום 26 במרס 2025 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 16,760 אלפי ש"ח (אשר טרם שולם למועד הדוח).

פרק ב – מידע אחר

5. מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה

הנתונים הכספיים המפורטים להלן ביחס לתקופות שהסתיימו ביום 31 בדצמבר של השנים 2024, 2023 ו-2022 מוצגים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (תקני IFRS) (באלפי ש"ח):

	תחום הליסינג התפעולי			תחום השכרת כלי רכב			תחום הסחר בכלי רכב			תחום הנדל"ן להשקעה			התאמות למאוחד			מאוחד		
	31 בדצמבר 2024	31 בדצמבר 2023	31 בדצמבר 2022	31 בדצמבר 2024	31 בדצמבר 2023	31 בדצמבר 2022	31 בדצמבר 2024	31 בדצמבר 2023	31 בדצמבר 2022	31 בדצמבר 2024	31 בדצמבר 2023	31 בדצמבר 2022	31 בדצמבר 2024	31 בדצמבר 2023	31 בדצמבר 2022	31 בדצמבר 2024	31 בדצמבר 2023	31 בדצמבר 2022
הכנסות																		
מחיצוניים	1,361,667	1,195,982	1,087,146	214,542	255,085	256,361	25,208	108,882	45,894	8,082	7,733	6,867	-	-	-	1,609,499	1,567,682	1,396,268
מתחומי פעילות אחרים	180	177	214	-	-	-	-	-	-	11,249	10,946	9,978	(11,429)	(11,123)	(10,192)	-	-	-
סה"כ הכנסות	1,361,847	1,196,159	1,087,360	214,542	255,085	256,361	25,208	108,882	45,894	19,331	18,679	16,845	(11,429)	(11,123)	(10,192)	1,609,499	1,567,682	1,396,268
עלויות																		
עלויות המהוות הכנסות של תחום פעילות אחר בתאגיד	9,553	8,868	7,952	1,696	2,078	2,026	-	-	-	180	177	214	(11,429)	(11,123)	(10,192)	-	-	-
עלויות אחרות	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
עלויות קבועות	68,810	56,812	49,592	49,045	58,670	55,378	811	2,615	1,249	3,164	3,397	3,393	5,979	(5,822)	(4,298)	127,809	127,316	105,314
עלויות משתנות	971,940	829,675	738,540	141,038	163,173	152,422	23,885	103,400	41,707	-	-	-	-	-	-	1,136,863	1,096,248	932,669
סה"כ עלויות	1,050,303	895,355	796,084	191,779	223,921	209,826	24,696	106,015	42,956	3,344	3,544	3,607	(5,450)	(5,271)	(14,490)	1,264,672	1,223,564	1,037,983
הכנסות (הוצאות) אחרות שניתן לייחס למגזר	-	-	-	-	-	-	-	-	-	25,917	(14,739)	73,352	(14,471)	12,865	(44,117)	11,446	(1,874)	29,235
רווח מפעולות רגילות המיוחס לבעלים של החברה האם	311,544	300,804	291,276	22,763	31,164	46,535	512	2,867	2,938	41,904	366	86,590	(20,450)	7,043	(48,415)	356,273	342,244	378,924
סך נכסים (בתום התקופה)	2,130,178	2,134,317	1,730,849	261,606	331,460	356,673	2,281	15,112	10,953	497,810	469,856	473,490	407,122	336,257	265,697	3,298,997	3,287,001	2,837,662
סך התחייבויות (בתום התקופה)	82,370	94,412	55,900	3,255	5,186	2,983	-	-	-	64,750	60,013	65,735	2,310,585	2,375,428	2,008,001	2,460,960	2,535,039	2,132,619

לפרטים נוספים אודות תוצאותיה הכספיות של החברה ואודות התפתחויות שחלו בנתונים לתקופות האמורות, ראה דוח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 המצורף בחלק ב' לדוח ("דוח הדירקטוריון"), והדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 המצורפים בחלק ג' לדוח ("הדוחות הכספיים").

סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות הקבוצה

.6

קבוצה אשר עיקר עסקיה מתמקדים בתחום הרכב והנדל"ן המניב, חשופה הקבוצה להשפעת גורמים חיצוניים שונים הנובעים, בין היתר משינויים במצב המשק בכלל ובענפי פעילות הקבוצה בפרט. לפרטים אודות גורמים חיצוניים כאמור והשפעתם האפשרית על החברה, לרבות הרעה או האטה במשק הישראלי ו/או התפתחויות בכלכלה העולמית; שינויים במצב הביטחוני; שינוי בשערי מטבע חליפין; שינוי בשיעור הריבית המשתנה; שינוי במדד המחירים לצרכן; וסיכוני סייבר; ראה סעיף 26 לחלק זה.

מלחמת "חרבות ברזל"

ביום 7 באוקטובר 2023, בעקבות מתקפת טרור רצחנית מרצועת עזה על מדינת ישראל, הוכרז במדינה על מלחמת "חרבות ברזל" ("המלחמה"), ובמסגרתה, בין היתר, גם על מצב מיוחד בעורף (לאור שיגורי טילים ורקטות מתמשכים ומשמעותיים לכל שטחי המדינה). במסגרת האירועים האמורים, נערך בצה"ל גיוס מילואים רחב, מרחב עוטף עזה ומרחבים משמעותיים בצפון המדינה הוכרזו כשטח צבאי סגור, ביישובים רבים באזורי הלחימה התושבים התבקשו להתפנות מבתיהם, ופיקוד העורף אסר על התקהלויות שונות ובעקבות כך גם קיום לימודים באופן מקוון או באופן חלקי בגנים, בבתי הספר ובאוניברסיטאות באזורים שונים בארץ (הגבלות שהלכו ופחתו עם התקדמות המלחמה). כמו-כן, בהיעדרותם של עובדים רבים אשר התגייסו למאמצי המלחמה, הן הצבאיים והן האזרחיים, צומצמו חלק מהשירותים והפעילות המסחרית במשק (לאור קושי ממשי בחלק משמעותי מהזמן בקיום שגרת עבודה רגילה, הן במגזר הציבורי והן במגזר הפרטי).

כמו-כן, השיבושים בסחר הימי מאז תחילת מתקפות המורדים החותיים בתימן על כלי שיט שבדרכם לישראל, גרמו למחסור של חלק מכלי הרכב החדשים בישראל, לעלייה במחירי ההובלה הימית ובעלויות הביטוח הימי. שיבושים אלה השפיעו על מחירי כלי רכב, היקפי רכישות כלי רכב על-ידי החברה, היקפי מכירות כלי רכב על-ידי החברה, היקפי פעילות במגזרים השונים ומשך הזמן שבו מחזיקה החברה בכלי הרכב. בנוסף, בתחילת חודש מאי 2024, בעקבות המלחמה, הכריזה ממשלת טורקיה על הפסקת הסחר עם ישראל. מאחר וחלק מכלי הרכב המיובאים לישראל מיוצרים בטורקיה, המשך הפסקת הסחר גרם למחסור של חלק מכלי הרכב החדשים בטווח הקצר והשפיע על מחירי רכב חדשים. יצוין כי עד למועד הדוח, ככלל, לשיבושים ולהפסקת הסחר כאמור לא היו השלכות משמעותיות על פעילות החברה.¹⁰

ככלל, המלחמה הביאה לרמה גבוהה של חוסר וודאות במגוון אספקטים, לרבות משפטיים וכלכליים, ואף להאטה מסוימת בפעילות הכלכלית בשנת 2024. כל אלה הובילו, בין היתר, לפגיעה בפעילותם של ענפי משק רבים. כמו-כן, הורגש קיטון בביקושים למוצרים ושירותים רבים, הן בשל חששות וירידה במצבם הכלכלי של הצרכנים (לרבות על רקע האינפלציה בישראל אשר החלה עוד טרם המלחמה) והן על רקע 'מצב הרוח הלאומי'.

לפרטים אודות השלכות אפשריות ואודות גורמי הסיכון של החברה בקשר עם השלכות אלו, לרבות כתוצאה מהרעה או האטה במשק הישראלי, משינוי בשערי מטבע חליפין, משינוי בשיעור הריבית המשתנה, משינוי במדד המחירים לצרכן, מחדלות פירעון של לקוחות, מהחזרה מוקדמת של רכבי ליסינג, מחשיפה בגין ירידת ערך השקעות וצמצום מקורות המימון ויכולת ההחזר של החברה ועוד, ראה סעיף 26 לחלק זה.

יצוין כי על-פי הודעת הריבית של הוועדה המוניתרית בבנק ישראל מחודש פברואר 2024 ("הודעת הוועדה המוניתרית מחודש פברואר 2024"),¹¹ הפעילות הכלכלית במשק ממשיכה להתאושש באופן מתון על רקע ההתפתחויות הגיאופוליטיות. בהתאם לציפיות, השיעור השנתי של האינפלציה עלה, גם בשל העלאות המיסים, והוא שווה מעל הגבול העליון של היעד, וצפוי להיכנס לתוך תחום היעד במחצית השנייה של שנת 2025. ברביע הרביעי קצב הצמיחה התמתן ושיקף בעיקר מגבלות היצע מתמשכות. פרמיית הסיכון של המשק הוסיפה לרדת אם כי עדיין נותרה גבוהה בהשוואה לתקופה שלפני המלחמה. על רקע המשך הלחימה, מדיניות הוועדה המוניתרית מתמקדת בייצוב השווקים והפחתת אי הוודאות, לצד יציבות מחירים ותמיכה בפעילות הכלכלית.

¹⁰ לפרטים אודות גורם סיכון 'מחסור בהיצע כלי רכב חדשים', ראה סעיף 26 לחלק זה. בהקשר זה יצוין, כי קיטון בהיצע כלי רכב חדשים עשוי מאידך גם להביא לעלייה במחירים (כאמור להלן), דבר שעשוי להוביל לגידול בביקוש לכלי רכב משומשים ולעליית מחירים בשוק המשני, אשר עשויים להיות מתורגמים לגידול ברווחי ההון של החברה ממכירתם.
¹¹ ראה: אתר בנק ישראל – הודעה לעיתונות מיום 24 בפברואר 2025.

למועד הדוח, החברה ממשיכה בפעילות סדירה בכלל תחומי הפעילות ואתרי החברה פועלים כסדרם. בהתאם, ההשלכות הישירות של המלחמה על היקפי הפעילות במגזר הליסינג התפעולי, על היקפי פעילות ההשכרה ללקוחות עסקיים במגזר השכרת כלי רכב, ועל היקפי מכירות כלי רכב ששימשו לפעילות החברה, נכון למועד הדוח, הינן זניחות.

יחד עם זאת, חל קיטון בהיקפי פעילות החברה כדלקמן:

במגזר השכרת כלי רכב - חלה ירידה בכמות כלי הרכב העובד הממוצע בשנת 2024 בהשוואה לכמות כלי הרכב העובד הממוצע בשנת 2023, בהיקף של 621 כלי רכב (המשקפת ירידה של כ-16.1%). היקפי הפעילות קטנו בעיקר (כ-64%) בפעילות ההשכרה לזמן קצר ללקוחות פרטיים (בעיקר לתיירים). יצוין, כי שיעור ההכנסות מתחום ההשכרה לזמן קצר ללקוחות פרטיים, ביחס לסך ההכנסות מהשכרה, אינו מהותי.

בתחום הסחר בכלי רכב (אשר לא שימשו לפעילויות החברה) - חלה ירידה בהיקף כלי הרכב שנמכרו בשנת 2024 בהשוואה להיקפם בשנת 2023, בהיקף של 611 כלי רכב (המשקפת ירידה של כ-75%). הירידה בהיקפי המכירה הושפעה הן ממחסור של חלק מכלי הרכב והן מתיעדוף שעשתה החברה באספקת כלי רכב שרכשה למגזרי הפעילות האחרים.

השלכות המלחמה על היקפי הפעילות במגזר הליסינג התפעולי (לרבות ההזמנות וההחזרות המוקדמות), נכון למועד הדוח, הינן זניחות.

הנהלת החברה סבורה שההשפעה של מצב המלחמה על עסקיה עד כה אינו מהותי, וזאת בהתחשב בחוסנה הפיננסי ובמצבה העסקי, באופן תמחור ותקצוב פעילותה בתחומים השונים ובהיערכותה של החברה להתמודדות עם השלכות המלחמה כמפורט להלן. יחד עם זאת, להערכת החברה, הימשכות המלחמה עלולה להשפיע גם על פעילותה (לרבות באופן מהותי), ואולם בשלב זה אין באפשרותה לצפות את היקף ההשפעה.

במטרה לצמצם את השפעת השלכות המלחמה על החברה, להערכת החברה ביכולתה לנקוט בפעולות שונות, אשר עיקרן, בין היתר: (א) התאמת צי כלי הרכב לביקושים במגזרים השונים: (1) במגזר השכרת כלי רכב - בעקבות הקיטון בפעילות, ביכולתה של החברה להקטין את צי כלי הרכב המשמש לפעילות, בעיקר באמצעות עצירה וביטול רכישות כלי הרכב, לצד מכירת כלי הרכב המשויכים למגזר (בהתאם לביקושים); (2) במגזר הליסינג התפעולי - להערכת החברה, ביכולתה להאריך, במידת הצורך, חלק מעסקאות הליסינג (כך שלא תידרש רכישת כלי רכב חדשים לצורך העמדתם ללקוחותיה הרלוונטיים בסיום תקופת הליסינג); ו-(3) במגזר הסחר - להערכת החברה, ביכולתה להחזיק מלאי מצומצם לצורך מגזר זה במטרה להקטין את הסיכון הכרוך בהחזקת המלאי ומימונו ולהתמקד במכירת כלי רכב משומשים של החברה; (ב) הקטנת היקף הוצאות החברה, בין היתר על-ידי סגירה זמנית של סניפי מכירה והשכרה, הוצאת עובדים לחל"ת ו/או לחופשה כנגד מכסת ימי חופשה והקטנת הוצאות שוטפות מסוימות (כגון פרסום, עלויות ביטוח ורישוי ועלויות אחזקת סניפים); ו-(ג) שמירה על היקפי מסגרות מאושרות חתומות מהמערכת הבנקאית ומזומנים בקופת החברה, אשר מאפשר מענה לצרכי תזרים המזומנים של החברה בטווח הקצר והבינוני. יצוין, כי חלק מהפעולות המצויינות לעיל, בוצעו בפועל במהלך תקופת הדוח, וזאת הן במסגרת היערכות החברה לצמצום השפעת השלכות המלחמה על פעילותה והן כחלק מההתנהלות השוטפת.

הפעולות האמורות לעיל ואחרות בהן עשויה החברה לנקוט (על-פי הצורך) יכולות לצמצם, להערכת החברה, את ההשפעות השליליות של המלחמה, ככל שמצב זה יתארך.

יצוין, כי עד לפרוץ המלחמה, התקיימה במשק הישראלי מחלוקת הולכת וגוברת ואי וודאות ביחס להשלכות הצפויות (כלכליות ואחרות) של שינויי החקיקה שקידמה ממשלת ישראל ביחס למערכת המשפט והמשטר. לפרטים בהקשר זה ראה סעיף ב.1 לדוח החברה לרבעון השני של שנת 2023 (כפי שפורסם ביום 27 באוגוסט 2023; אסמכתא מספר: 2023-01-080137). למועד הדוח ועל רקע המלחמה, שינויי החקיקה המהותיים האמורים נעצרו בעיקרם, עם זאת, מסתמן כי נושא זה לא ירד מסדר היום וקיימת אי וודאות לגבי המשך קידומו. על רקע האמור לעיל, יצוין כי בהמשך להורדת דירוג האשראי של ישראל על-ידי חברת הדירוג מודי'ס בחודש פברואר 2024 מ-A1 ל-A2 (באופן שלילי), לראשונה מזה יותר מ-20 שנה, בחודש אפריל 2024 הודיעה חברת הדירוג S&P על הורדת הדירוג של ישראל מ-AA' (באופן שלילי) ל-A+ (באופן שלילי), בחודש אוגוסט 2024 הודיעה חברת הדירוג פיץ' על הורדת הדירוג מ-A+ (באופן שלילי) ל-A' (באופן שלילי); ובחודשים ספטמבר ואוקטובר 2024, לרבות על רקע התמשכות המלחמה וניהול המדיניות הכלכלית של

ממשלת ישראל, הודיעו חברות הדירוג מודי'ס ו-S&P (בהתאמה) פעם נוספת על הורדות דירוג, כך שמודי'ס הורידה את הדירוג בשתי דרגות מ-A2 (באופק שלילי) ל-Baa1 (באופק שלילי) ו-S&P הורידה את הדירוג בדרגה אחת מ-'A+' (באופק שלילי) ל-'A' (באופק שלילי).

השפעות והשלכות האינפלציה והריבית; רגישות משקית

לפרטים אודות השפעות והשלכות האינפלציה ועליית הריבית; רגישות משקית; מגפת ה-"קורונה"; והמלחמה באוקראינה בשנים 2020 עד 2023, לפי העניין (ואף השלכות אפשריות עתידיות), על המשק הישראלי בכלל ועל הפעילות העסקים והתוצאות של החברה בפרט, ראה סעיף 6 בחלק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2020 (כפי שפורסם ביום 25 במרס 2021; אסמכתא מספר: 2021-01-046980), לדוח התקופתי של החברה לשנת 2021 (כפי שפורסם ביום 29 במרס 2022; אסמכתא מספר: 2022-01-031317), לדוח התקופתי של החברה לשנת 2022 (כפי שפורסם ביום 29 במרס 2023; אסמכתא מספר: 2023-01-030898) ולדוח התקופתי של החברה לשנת 2023 (כפי שפורסם ביום 27 במרס 2024; אסמכתא מספר: 2024-01-027628).

מבחינה מקרו-כלכלית, בין היתר על רקע ההתפתחויות האמורות לעיל, החל משנת 2021 חלה עלייה בשיעורי האינפלציה בישראל (ובעולם) בעקבות התפתחויות מאקרו כלכליות ברחבי העולם. מגמת עלייה זו נמשכה ואף התחזקה בשנת 2022 לשיעור שנתי של כ-5.3% (עלייה חדה לעומת שנים קודמות), של כ-3% בשנת 2023 ושל כ-3.2% בשנת 2024 (ובשנת 2025 המשיכה מגמה זו ביתר שאת, בין היתר על רקע שינויים במשטר המס החל על פרטים ותאגידים, לרבות עליית המע"מ ב-1% החל מיום 1 בינואר 2025). כחלק מהניסיון לבלום את עליית המחירים כאמור, החליט בנק ישראל להעלות את שיעור הריבית במשק, כך שהחל מחודש אפריל 2022 ועד לתום שנת 2024 עודכן שיעור הריבית, במספר פעימות, בסך כולל של 4.4% (משיעור של 0.1% ועד לשיעור של 4.5% נכון לתום שנת 2024, כשבמהלך התקופה שיא שיעור הריבית עמד על 4.75%), ובהתאם, שיעור ריבית הפריים עלה באותה תקופה משיעור של 1.6% לשיעור של 6% נכון לתום שנת 2024 (כשבמהלך התקופה שיא שיעור ריבית הפריים עמד על 6.25%).¹²

יצוין, כי על-פי התחזית המקרו-כלכלית של חטיבת המחקר בבנק ישראל מחודש ינואר 2025,¹³ קבעה חטיבת המחקר, בין היתר, כי: על-פי התרחיש הבסיסי של התחזית, ההערכה היא כי התוצר צפוי לצמוח בשנת 2025 ב-4.0% וב-2026 ב-4.5%; שיעור האינפלציה בארבעת הרבעונים הקרובים (המסתיימים ברבעון הרביעי של שנת 2025) צפוי לעמוד על 2.6% ושיעור האינפלציה במהלך שנת 2026 על 2.3%; ורמת הריבית ברבעון הרביעי של 2025 צפויה לעמוד בממוצע על 4.0%/4.25%. התחזית גובשה תחת ההנחה שההשפעה הכלכלית הישירה של המלחמה תימשך עד סוף הרבעון הראשון של שנת 2025. הנחה זו מגלמת רמת עצימות מתונה של הלחימה גם בתחילת 2025. הסיכון כלפי מטה לתחזית הצמיחה הצטמצם לנוכח ההתפתחויות הגיאו-פוליטיות ובפרט הרגיעה היחסית בחזית לבנון, כך שההסתברות לתרחישים ביטחוניים בעלי השלכות כלכליות חמורות יותר, פחתה. עם זאת, סיכון זה עדיין מצוי ברמה גבוהה מאוד ביחס לרגיל, ולפיכך רמת אי הוודאות סביב תחזיות הצמיחה, האינפלציה והריבית עדיין גבוהה.

כמו-כן, על-פי הודעת הוועדה המוניתרית מחודש פברואר 2025, 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.

לניתוח השפעות והשפעות אפשריות של שינויים בשערי חליפין, בשיעורי ריבית ובמזד המחירים לצרכן על שוויים ההוגן של מכשירים פיננסיים של הקבוצה, ראה סעיף ה' לדוח הדירקטוריון וסעיף 26 לחלק זה.

כמו-כן, לפרטים אודות הכנסות הקבוצה בכל אחד ממגזרי פעילותה, התפלגות הכנסות ממכירת כלי רכב (לפי מגזרים), התפלגות העלות המופחתת של כלי רכב שנמכרו (לפי מגזרים), שינויים בצי כלי הרכב של החברה וניצולת הצי, הכל בשנים 2023, 2022 ו-2021 (לפי העניין), ראה סעיפים ג.2.א עד ג.2.ג לדוח הדירקטוריון וסעיפים 7.7.1 עד 7.7.4, 8.8.1 ו-9.1.3 לחלק זה.

¹² יצוין, כי לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, בימים 6 בינואר ו-24 בפברואר 2025 הודיעה הוועדה המוניתרית בבנק ישראל על הותרת הריבית ללא שינוי ברמה של 4.5%.

¹³ ראה: אתר בנק ישראל – הודעות לעיתונות – התחזית המקרו כלכלית של חטיבת המחקר, ינואר 2025.

לפרטים אודות גורמי הסיכון של החברה בקשר עם ההתפתחויות המקרו כלכליות האמורות לעיל, לרבות כתוצאה מהרעה או האטה במשק הישראלי ו/או התפתחויות בכלכלה העולמית, משינוי בשערי מטבע חליפין, משינוי בשיעור הריבית המשתנה, משינוי במדד המחירים לצרכן, מחדלות פירעון של לקוחות, מהחזרה מוקדמת של רכבי לסינג, מפגיעה בחוסן הכלכלי של יצרני או יבואני כלי הרכב, מחשיפה בגין ירידת ערך השקעות וצמצום מקורות המימון ויכולת ההחזר של החברה, ראה סעיף 26 לחלק זה.

החברה עוקבת באופן שוטף אחר ההתפתחויות השונות כאמור לעיל, ובוחנת את השלכותיהן על פעילותה ועסקיה (לרבות השלכות אפשריות), ככל שתהיינה. כמו-כן, בוחנת החברה באופן שוטף את אפקטיביות הפעולות הננקטות על-ידה על פעילותה העסקית ומבצעת הערכת סיכונים וחשיפות הנובעים מהשלכות אלה. בכוונת החברה לבחון בהתאם לצורך את יישומם ו/או עומק יישומם של צעדים כאמור ו/או נוספים בהתאם להתפתחויות הקשורות לסביבתה הכלכלית של החברה, מצב השוק בסגמנטים השונים ושיקולים נוספים.

יובהר, כי הואיל והאירועים בסביבה הכלכלית האמורים לעיל מאופיינים בשינויים תכופים ובלתי ניתנים לחיזוי, קיים קושי מובנה וייחודי בהערכת השפעותיהם, אשר חוצות ענפים רבים במשק ובכלכלה המקומית. בהתאם, יובהר כי הערכות החברה והמגמות אשר עשויות להשתקף מהנתונים האמורים לעיל, אינן וודאיות ואינן בשליטת החברה, והינן בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ("חוק ניירות ערך"). הערכות אלו מבוססות, בין היתר, על הערכות ותחזיות הקבוצה בנוגע למצב הכלכלי במשק בכלל ובשוק ההון בפרט, על הפרסומים בישראל ובעולם בנושא השלכות הסביבה האינפלציונית במשק ובעולם ובנושא שוק הרכב באופן ספציפי, הפעולות שנקטות (הן ברמה העולמית והן ברמה המקומית) להתמודדות עם השפעות הגורמים האמורים לעיל, ניסיונה של הנהלת החברה בתחומי פעילות החברה (לרבות בסביבת משברים כלכליים ובטחוניים), ועל הערכת הנהלת החברה בדבר היכולת והאפקטיביות של האמצעים האפשריים שעומדים לרשות החברה להתמודדות עם ההשפעות השונות של משברים מהסוג המתואר לעיל. הערכות אלו עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, לרבות באופן מהותי, מכפי שנצפה או הוערך על-ידי החברה, כתוצאה ממספר גורמים, וביניהם שינויים ו/או החמרה במצב הבטחוני והמדיני בישראל והשלכותיהם, אי הצלחת הפעולות הננקטות להתמודדות עם האירועים האמורים לעיל, הערכות מוטעות לגבי היכולת והאפקטיביות של האמצעים האפשריים שעומדים לרשות החברה להתמודדות עם ההשפעות השונות של האירועים האמורים לעיל, שינוי בתוכניות הקבוצה, שינויים בסביבה התחרותית והעסקית, שינויים בשווקים הפיננסיים ובמקורות הנזילות הזמינים, שינויים בהעדפות צרכנים ומגמות בשוק הרכב, מהמשך התקדמות פעולות הממשלה והכנסת לשינויי חקיקה ביחס למערכת המשפט כאמור לעיל והשלכותיהן וכן מהתממשותם של איזה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 26 לחלק זה.

ראה גם ביאור 1 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024, המצורפים בחלק ג' לדוח.

להלן תיאור מגמות, אירועים, התפתחויות ו/או גורמים נוספים בסביבה המקרו-כלכלית של הקבוצה אשר משפיעים או עשויים להשפיע על פעילותה בתחומי פעילותה:

6.1 כללי

בשנים האחרונות, כחלק מרפורמות אשר קידמו ממשלות ישראל, הוקמו ועדות שונות אשר גיבשו המלצות, קודמו הצעות לתיקוני חקיקה וכן הצעות לחקיקה חדשה, וכן קודמו הוראות חוק העוסקות בהגברת התחרותיות במשק בכלל ובענף הרכב בפרט. לפעולות כאמור, עלולה להיות השפעה על המשק הישראלי ועל פעילות החברה.

6.2 עדכון שווי שימוש

ככלל, שווי השימוש נועד לאמוד ולמסות את טובת ההנאה הכלכלית שמקבלים העובדים משימוש בכלי רכב של המעביד (בבעלות, בהשכרה או בליסינג). החל מחודש ינואר 2010, שיטת חישוב שווי השימוש הינה השיטה הליניארית.¹⁴ שיעור שווי השימוש החודשי עומד על כ-2.48% ממחיר כלי הרכב

¹⁴ אחוז ממחירו של כלי הרכב הרלוונטי. ראה אתר האינטרנט של רשות המיסים, חוזר מס הכנסה מספר 1/2010 – רשות המיסים "המיסוי הירוק – תקנות שווי שימוש ברכב", מיום 30 ביוני 2010: https://www.gov.il/BlobFolder/policy/income-tax-professional-inst-1-2010/he/Policy_IncomeTaxInst_hoz1-2010.pdf

(לכלל כלי הרכב לעובדים) המוגבל בתקרה. תקרת מחיר המחירון לעניין חישוב שווי השימוש לשנים 2024 ו-2025 עומדת על 563,790 ש"ח ו-583,100 ש"ח, בהתאמה.¹⁵

מידת ההשפעה של שווי השימוש על מספר כלי הרכב שלגביהם ייעשו עסקאות ליסינג תלויה במספר גורמים, ובהם: העלות הכלכלית של החלופות העומדות בפני לקוחות המבקשים להתקשר בעסקאות ליסינג; מחיר כלי הרכב לצרכן (שמשפיע על היקף שווי השימוש); שינויים בהעדרות סוג כלי הרכב; מחירי הדלק (או ביחס לרכבים חשמליים/Plug-in – מחירי החשמל ועלות התקנת עמדות הטענה); טיב ההתקשרות בין עובדי הלקוח לבין הלקוח ומצבת כוח האדם אצל כל לקוח; האלטרנטיבות התחבורתיות שמציע הלקוח לעובדיו; צמצומים בפעילות הלקוח; וכדומה.

6.3. שינויים במס הקנייה החל על כלי רכב חדשים והשפעותיהם

בשנת 2009 נכנסה לתוקף רפורמת "המיסוי הירוק" אשר יזם משרד התחבורה. במסגרת הרפורמה, כל כלי הרכב מדורגים בהתאם לרמת זיהום האוויר שהם פולטים על-פי דירוג של 15 קבוצות דירוג, כאשר רמת הזיהום נקבעת מעת לעת לפי שקלול העלויות הציבוריות של פליטות המזהמים מהרכב ("ציון ירוק"). מס הקנייה המוטל על כלי הרכב נקבע בהתאם להשתייכותו של כלי הרכב לקבוצת הזיהום, באופן שדרגת מס הקנייה הגבוהה ביותר (לפני תוספת "מס יוקרה" על רכבי יוקרה שמחירים לצרכן מעל לסכום שנקבע) תהא המס הבסיסי המוטל על כלי רכב (העומד נכון למועד הדוח על 83%), וזה מופחת בגין זיכויי "מיסוי ירוק" (על-פי קבוצת הזיהום) ורמת אבזור בטיחותי (כמפורט להלן).

כחלק מצעדי הממשלה לביצוע התאמות לשם התכנסות למסגרות הפיסיקליות לשנת 2025 ואילך, הוחלט כי החל משנת 2025 הפחתת המס לעניין ציון ירוק תקטן בדרגות זיהום האוויר שבין 1 עד 14 באופן זהה, כך שהפער האבסולוטי במחיר בין רכבים שונים יישאר דומה. כתוצאה מהאמור לעיל, על רכבים בדרגת זיהום 14 תחול בפועל תוספת מס. לעניין דרגת זיהום אוויר 1 (למעט לגבי רכבי Plug-in), הקטנת הפחתת המס כאמור תיכנס לתוקף החל מיום 1 בינואר 2028. בנוסף, החל משנת 2025 רכבים בדרגת זיהום אוויר 15 יפוצלו לשלוש (3) קבוצות כאשר מס הקנייה על רכבים אלו יגדל בתוספת שקלית קבועה במתווה עולה. כמו-כן, הוחרגו רכבים חשמליים מהמתווה כך שהפחתת המס עבורם במסגרת תוכנת המס לעניין ציון ירוק תישאר ללא שינוי עד סוף שנת 2027.¹⁶

למועד הדוח דרגות מס קנייה נמוכות יותר ניתנות לכלי רכב בעלי הנעה אלטרנטיבית (חשמלית או Plug-in), בכפוף לתוספת "מס יוקרה" כאמור לעיל.

כחלק מרפורמת המיסוי הירוק, הנוסחה לחישוב של "ציון ירוק" מעודכנת מעת לעת, בין היתר על מנת להתאימה לשינויים הטכנולוגיים בעולם (אשר מפחיתים את רמת הפליטות מכלי רכב) ולשינויים במבחנים למדידת הפליטות כאמור (ובהתאם - על מנת לשמור על יעילות התמריצים שבבסיס הרפורמה).

כמו-כן, החל מחודש אוגוסט 2013, נכנסה לתוקפה רפורמה בדבר הענקת תמריצים לעידוד השימוש במערכות בטיחות בכלי רכב, במסגרתה יוענק זיכוי ממס קנייה לכלי רכב שיוקנו בו מערכות בטיחות מתקדמות בדגש על מערכות אשר אמורות להפחית תאונות דרכים, כדוגמת: מערכת התראה על סטייה מנתיבי נסיעה, מערכת אקטיבית למניעת סטייה מנתיב, מערכת זיהוי הולכי רגל, מערכת ניטור מרחק מלפנים ומערכת בלימה אוטומטית בשעת חירום. בדומה לרפורמת המיסוי הירוק גם בתחום

¹⁵ ראה אתר האינטרנט של רשות המיסים בישראל ("רשות המיסים") "שווי שימוש ברכב צמוד": https://www.misim.gov.il/mm_usecar10/UseCarScreen.aspx ("שווי שימוש ברכב צמוד"). יצוין, כי כחלק מרפורמת "המיסוי הירוק" שזים משרד התחבורה והבטיחות בדרכים ("משרד התחבורה") (ראה סעיף 6.3 לחלק זה), בכלי רכב חשמליים והיברידיים מופחת סכום שווי השימוש בסכומים שונים שנקבעו בתקנות.

¹⁶ למיטב ידיעת החברה וכפוף לתנאים, נכון למועד הדוח מס הקנייה (ללא רכבי יוקרה) על כלי רכב היברידיים (עד ציון ירוק 130) עלה משיעור של 30% בשנת 2019 לשיעורים של 45%-50% בשנים 2020 ו-2021, בהתאמה, ולשיעור המיסוי הרגיל על כלי רכב החל משנת 2022; מס הקנייה (ללא רכבי יוקרה) על כלי רכב חשמלי בשנים 2019 עד 2022 עמד על שיעור של 10%, עלה לשיעורים של 20%, 30% ו-45% בשנים 2023, 2024 ו-2025, בהתאמה; ומס הקנייה (ללא רכבי יוקרה) על כלי רכב מסוג Plug-in (קרי, טעינה חשמלית ישירה מרשת החשמל בשילוב טכנולוגיה היברידית/מנוע בעירה פנימית) (עד ציון ירוק 100) עלה בהדרגה משיעור של 20% בשנת 2019 לשיעור של 55% בשנת 2023, ולשיעור המיסוי הרגיל על כלי רכב החל משנת 2024.

הבטיחות מתבצעים שינויים מעת לעת (הן לעניין רשימות מערכות הבטיחות בגינן מוענק הזיכוי ממס והן לעניין הניקוד לקביעת גובה הזיכוי בגין כל מערכת כאמור).¹⁷

6.4 שינויים במחירי כלי רכב חדשים או משומשים - השלכות אפשריות של ירידה במחירי כלי רכב

ככלל, ירידה במחירי כלי רכב חדשים עשויה להוביל לירידה במחירי כלי רכב מיד ראשונה. ירידה כזו תוביל לפגיעה בשוויים של כלי הרכב שבבעלות החברה ובהכנסותיה ממכירתם. בנוסף, ירידה במחירי כלי רכב חדשים או כלי רכב משומשים, בין היתר, בשל שינויים חקיקתיים ורגולטורים, שינויים מיסויים, וכן בשל ירידה בביקושים, עשויה להשפיע על פעילות החברה במספר מישורים, כדלקמן:

6.4.1 יכולת החזר של החברה – החברה נוטלת אשראי מגורמים מממנים שונים לשם מימון פעילותה השוטפת, הכוללת רכישת כלי רכב חדשים לצי החברה. במסגרת אותן הלוואות החברה משעבדת את כלי הרכב הנרכשים לטובת הגורם המממן. ירידה במחירי כלי רכב משומשים עשויה להוביל לכך שהתמורה שתתקבל ממכירת כלי הרכב האמורים תקטן, ובהתאמה תוביל להקטנת התזרים העומד לרשות החברה לשם פירעון ההלוואות האמורות. בנוסף, ירידת שווי כלי הרכב המשמשים כבטוחות להחזר הלוואות קיימות של החברה, עלולה לחייב את החברה בהשלמת בטחונות בגין יתרת החוב. כמו-כן, יכולתה של החברה לממן רכישת כלי רכב לצורך החכרתם ו/או השכרתם באמצעות אשראי שיתקבל בשוק ההון ו/או במערכת הבנקאית משפיעה על יכולת החברה להתקשר בעסקאות ליסינג והשכרה חדשות. החברה פועלת לגיוון מקורות המימון על-מנת לאפשר גמישות מירבית בהתקשרות בעסקאות חדשות והחזר החוב הקיים.

6.4.2 שווי רכוש בספרי החברה – החברה מפחיתה את צי כלי הרכב שלה על פני תקופת השימוש (מתאריך רכישת הרכב לפעילות ועד לתאריך העמדתו למכירה) בשיטת הקו הישר בשיעור הנקבע בהתאם לסוג כלי הרכב, שנת הייצור וצפי ירידת הערך לאורך תקופת הפעלתו. ערכם של כלי הרכב האמורים נבחן לאור מדיניות הפחת של החברה באופן שוטף ובמנותק משינויים רגולטוריים המשפיעים על פעילותה של החברה. אומדני שיעורי הפחת נבחנים על-ידי החברה בתום כל תקופת דיווח ומעודכנים על פי תחזיות החברה באשר לערך השייר הצפוי בתום תקופת השימוש. ירידת שווי השוק של כלי הרכב האמורים, לעומת עלותם המופחתת בספרי החברה, עלולה לחייב את החברה לבצע הפחתה של שווי הנכסים. כמו-כן, הצורך בהפרשה בגין ירידת ערך כלי הרכב המיועדים למכירה נבחן על-ידי החברה בהתאם למחיר השוק. לפרטים אודות מדיניות הפחת של החברה ושינוי אומדן אורך חיים שימושיים ושייר צי כלי הרכב של החברה ראה ביאור 11 לדוחות הכספיים.

6.4.3 ירידה ברווחי החברה ממכירת כלי רכב – ירידה בתמורה שתתקבל ממכירת צי כלי הרכב הקיים של החברה, בין היתר בשל ירידה בביקוש ובמחירי כלי הרכב החדשים והמשומשים, עלולה להפחית את רווחי החברה ממכירת רכב ואף להביא להפסד.

6.4.4 ביקוש לליסינג תפעולי – ירידה במחירי כלי רכב חדשים עשויה להוביל להקטנת הביקוש לכלי רכב בשיטת הליסינג התפעולי. זאת, בשל השיפור בכדאיות האלטרנטיבה של רכישת עצמית של כלי הרכב על-ידי הלקוחות הרלוונטיים (ראה סעיף 7.1.8 לחלק זה).

6.5 שינויים רגולטורים משמעותיים

6.5.1 בהתאם להחלטת ממשלה מיום 14 בינואר 2024, הוטל על שר האוצר לפעול לשינוי האגרות, מסי הקניה, הטבת המס לשימוש בכלי רכב חשמליים והטלת מס נסועה על כלי רכב חשמליים. בין היתר, ניתנו המלצות בדבר ביטול ההנחה באגרות הרישוי, הפחתת המס השקלית, התייקרות מסי הקנייה על כלי רכב חשמליים החל מחודש ינואר 2024 (ראה בעניין זה גם הערת שוליים מסעיף 6.3 לחלק זה) והטלת מס נסועה על כלי רכב חשמליים (החל משנת 2026).

- 6.5.2. החל מחודש ינואר 2025, המע"מ על מוצרים ושירותים בארץ עלה ב-1% ל-18%.
- 6.5.3. יבוא אישי – התרחבות היבוא האישי של כלי רכב לישראל עשויה להשפיע על מחירי כלי הרכב החדשים והמשומשים. נכון למועד הדוח, להערכת החברה בהתבסס בין היתר על פרסומים פומביים, היקף היבוא האישי אינו מהותי.
- 6.5.4. יבוא מקביל – כניסתם של יבואנים חדשים לפעילות בענף יבוא כלי הרכב עשויה להשפיע על מחירי כלי הרכב החדשים והמשומשים. חוק רישוי שירותים ומקצועות בענף הרכב, התשע"ו-2016 ("חוק הרכב") קובע, בין היתר, כי יבואנים מקבילים, אשר אינם קשורים בהסכמי זכיינות ישירים עם יצרני כלי הרכב, יכולים להיכנס לשוק יבוא כלי הרכב בתנאי שהם קשורים עם זכייני משנה, שהינם סוכני כלי רכב מחו"ל הקשורים בהסכמים עם יצרני כלי הרכב, או עם סוכני כלי רכב אחרים שקשורים עם יצרני כלי הרכב. למיטב ידיעת החברה, בהתבסס על פרסומים פומביים, בשנים האחרונות ועד למועד הדוח, היקף היבוא המקביל לא הגיע להיקפים משמעותיים, ולהערכתה לפעילות של יבוא כלי רכב במסגרת היבוא המקביל אין השפעה מהותית על פעילות החברה למועד הדוח.
- יבוא מקביל של כלי רכב בהיקפים גדולים עשוי לגרום להשפעות הבאות: (1) ירידה במחירי כלי הרכב החדשים והמשומשים בשוק; (2) אפשרות רכישת כלי רכב חדשים וזולים יותר לצי הקיים; (3) אפשרות ליבוא ולמכירת כלי רכב חדשים למגזר הפרטי על-ידי החברה.
- 6.6. שינויים טכנולוגיים שיש בהם להשפיע על תחומי הפעילות בענף הרכב
- בשנים האחרונות, לאור שיפורים טכנולוגיים בעולם הרכב, חלה מגמה עולמית גוברת של ייצור ושיווק כלי רכב חשמליים, היברידיים (בעלי הנעה חשמלית ומנוע בעירה פנימית) ו-פלאג-אין (הדומה לרכב היברידי, אך כולל גם אפשרות טעינה מרשת החשמל). במקביל, עלה גם קצב החדירה של רכבים אלו לישראל, כאשר מגמה זו התחזקה באופן משמעותי בשנים 2023 ו-2024. חדירתם של כלי רכב מסוג זה לישראל הואצה בעיקר על-ידי תהליכים רגולטוריים (בעיקר תקנים והטבות מס) והתקשרויות של יבואנים מקומיים עם יצרנים סינים. בשנת 2024 הגיע היקף יבוא כלי רכב חשמלי, היברידי ופלאג-אין בישראל לשיעורים של כ-25%, כ-22% וכ-2% בהתאמה (קרי, בסך הכל כ-49% מכמות הרכבים שיובאו בשנת 2024).¹⁸
- בהתבסס על צפי חדירת כלי רכב חשמליים בשווקים העולמיים, תוך המשך מגמת השיפורים הטכנולוגיים והכלכליים בתחום הסוללות, יעדי משק האנרגיה בישראל לשנת 2030 הינם כי 100% מהרכבים הפרטיים החדשים שיימכרו בישראל יהיו חשמליים. בנוסף, נקבעו יעדי הביניים הבאים: 20% מהמכירות בשנת 2025 ו-61% מהמכירות בשנת 2028 יהיו של כלי רכב חשמליים.¹⁹
- שינויים כאמור לעיל, משפיעים וצפויים להמשיך להשפיע על תמהיל כלי הרכב בצי כלי הרכב של החברה. למועד הדוח החברה אינה יכולה להעריך ו/או לכמת את היקף ההשפעות כאמור.
- 6.7. לפרטים אודות גורמי הסיכון של הקבוצה הנובעים מסביבתה הכללית, מענפי פעילותה ומהמאפיינים הייחודיים שבפעילותה, ראה סעיף 26 לחלק זה.

¹⁸ ראה פרסום איגוד יבואני הרכב בישראל כאן: <https://www.car-importers.org.il/assets/files/395417361646191.pdf>
¹⁹ ראה מסמך מדיניות של משרד האנרגיה מחודש מרס 2019 (יעדי משק האנרגיה לשנת 2030): https://www.gov.il/BlobFolder/rfp/target2030/he/energy_2030_final.pdf

פרק ג – תיאור עסקי החברה בתחומי הפעילות

תחום ליסינג תפעולי (החכרה תפעולית) של כלי רכב

.7

7.1. מידע כללי על תחום הפעילות

7.1.1. מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים בו

שוק הליסינג בישראל נחלק לשתי קטגוריות מרכזיות: ליסינג מימוני²⁰ וליסינג תפעולי. השיטה השכיחה בשוק היא שיטת הליסינג התפעולי. בשיטה זו חוכר כלי הרכב משלם דמי חכירה, ובתמורה הוא מקבל רשות לשימוש בכלי הרכב, וכן חברת הליסינג אחראית לספק ללקוח שירות הכולל, בדרך כלל, אחזקה, רישוי, כיסוי ביטוחי, רכב חלופי ורכב גישור, חילוץ וגרירה ושירותי שינוע.²¹

במרבית המקרים תקופת השימוש ברכב הינה לתקופה של שלוש שנים ושישה (36) חודשים. לעיתים תקופת השימוש קצרה יותר (בליסינג של רכב משומש תקופת השימוש היא בעיקר עשרים וארבעה (24) חודשים) ולעיתים לתקופות ארוכות יותר של עד שישים (60) חודשים. לאורך כל תקופת השימוש בכלי הרכב, הבעלות בכלי הרכב נותרת בידי החברה.

בחלק מהסכמי החכירה קיימת אופציה, לפיה החוכר, או מי מטעמו, זכאי לרכוש את כלי הרכב החכור עם תום תקופת החכירה, בהנחה קבועה שנקבעת בהסכם. במידה שהחוכר (או מי מטעמו) לא מימש את האופציה לרכישת הרכב או במידה שללקוח לא עומדת אופציה כזו, מוחזר כלי הרכב לחברה וככלל נמכר על-ידה לצדדים שלישיים בשוק כלי הרכב המשומשים כרכבי יד ראשונה (לפרטים ראה סעיף 11.1 לחלק זה). היקפי מימושי האופציה האמורה אינם מהותיים.

שיטת הליסינג התפעולי הינה השיטה הנפוצה בשוק כאמור לעיל, ונועדה לספק מענה לרצון של חברות רבות במשק הישראלי לייעל את מערכיהן הלוגיסטיים תוך התמקדות בליבת העסקים שלהן, זאת בשל מדיניות כוללת לפיה יש לבצע מיקור חוץ לפעילויות שאינן בליבת העסקים של אותן חברות, דבר שיוביל להקטנת הוצאותיהן התפעוליות. ככלל, חברות וגופים עסקיים מעדיפים לנהל צי כלי רכב בליסינג, במקום להחזיק צי כלי רכב בבעלותן.

7.1.2. מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות

לפרטים אודות מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות של הליסינג התפעולי, ראה סעיף 21 לחלק זה.

7.1.3. שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיותו

לפרטים אודות שינויים משמעותיים בסביבה הכללית בה פעלה החברה במהלך תקופת הדוח, בין היתר בשל שיעורי האינפלציה והריבית במשק ומלחמת "חרבות ברזל", וההשלכות של אלו על פעילותה, עסקיה ותוצאותיה של החברה, לרבות בקשר עם היקף הפעילות בתחום הליסינג התפעולי, ראה סעיף 6 לחלק זה.

²⁰ ליסינג מימוני הינו העמדת מימון לצורך רכישת כלי הרכב בלבד וללא מתן שירותים נלווים על-ידי חברת הליסינג. באופן כללי, ניתן לחלק את קטגוריית הליסינג התפעולי לשני ענפים, על-פי סוגי הלקוחות – ליסינג תפעולי לגופים עסקיים ולגופי ציבור; וליסינג תפעולי פרטי; אשר נבדלים ביניהם במספר מאפיינים, כגון: כמות הרכבים המוחכרת לכל לקוח (ובהתאם גם יכולת המיקוח שלו על מחיר החכירה ותנאיה), תקופת החכירה, אופן התשלום וכן היקף השירותים הנלווים והמגבלות המוטלות על כל סוג לקוח במהלך תקופת החכירה. למועד הדוח עיקר פעילות החברה בתחום הליסינג התפעולי הינה בענף הליסינג התפעולי לגופים עסקיים ולגופי ציבור.

20

21

בהתאם לדוח החטיבה לתכנון וכלכלה ברשות המיסים: "מיסוי ונתונים נבחרים על ענף הרכב בישראל – 2022-2023 – חלק ב'" ("סקירת רשות המיסים לשנים 2022-2023"),²² מספר כלי הרכב בשוק הליסינג התפעולי בישראל עמד בשנים האחרונות על:

שנה	הערכת מספר כלי הרכב (באלפים)	שיעור השינוי הממוצע ביחס לשנה קודמת
2023	217.2	9.6%
2022	198.2	0.97%

להערכת החברה, על רקע השינויים בסביבה הכללית בה פועלת החברה כאמור לעיל (ובהתבסס, בין היתר, על היכרותה של החברה עם השוק וניסיונה העסקי, פרסומים פומביים ונתונים הקיימים בשוק), בשנת 2024 צפוי מספר כלי הרכב בשוק הליסינג התפעולי להיות דומה להיקפים שנרשמו בשוק בשנת 2023.

7.1.4. התפתחויות בשווקים של תחום הפעילות, או שינויים במאפייני הלקוחות של תחום הפעילות

לפרטים אודות שינויים משמעותיים בסביבה הכללית בה פעלה החברה במהלך תקופת הדוח, בין היתר בשל שיעורי האינפלציה והריבית במשק ומלחמת "חרבות ברזל", וההשלכות של אלו על פעילותה, עסקיה ותוצאותיה של החברה, לרבות בקשר עם היקף הפעילות בתחום הליסינג התפעולי, ראה סעיף 6 לחלק זה.

בהתאם לסקירת רשות המיסים לשנים 2022-2023, משקלן היחסי של חברות הליסינג מתוך סך הרכישות של רכב חדש בשנת 2023 עמד על כ-29.7%, ולהערכת החברה בשנת 2024 לא חל שינוי משמעותי בשיעור זה.

בנוסף, בשנים 2022 עד 2024 ככלל עלה בשוק הביקוש ושיעור הרכישות של רכבים חשמליים חדשים, משיעורים נמוכים עד זניחים (עד שנת 2021 וכולל) לשיעורים משמעותיים (של כ-10.3% בשנת 2022 כ-17.9% בשנת 2023 וכ-24.7% בשנת 2024),²³ תוך שהיצע הדגמים החשמליים הורחב משמעותית. מגמה דומה נרשמה גם בענף הרכבים ההיברידיים ופלאג-אין. למגמות אלו השפעה על הביקוש לסוג זה של כלי רכב גם בתחום הליסינג, והחברה מתאימה את צי כלי הרכב שבבעלותה מעת לעת לביקושים כאמור.

7.1.5. גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות

בתחום הליסינג התפעולי, ניתן להצביע על מספר גורמי הצלחה קריטיים:

[א] יתרון לגודל – תחום הליסינג התפעולי נמנה על התחומים התחרותיים בישראל הן מבחינת המחיר והן מבחינת השירות. התחרות בתחום באה לידי ביטוי בהורדת המחירים המוצעים ללקוח ובשחיקה ברווחים של חברות הליסינג. בתנאים אלו, בולטים היתרונות של החברות הגדולות המנצלות את יתרון בגודל וכמות העסקאות המבוצעות על-ידן, לצורך ניצול תשתיות קיימות בצורה אופטימאלית, הוזלת העלויות מול ספקים וכתוצאה מכך יכולות לתת הנחות גדולות יותר בסגירת עסקאות. החברה נמנית על החברות הגדולות בתחום הליסינג התפעולי.

[ב] רמת השירות ומוניטין – אחד המרכיבים העיקריים אותו שוקלים הלקוחות בבחירת חברת ליסינג הינו יכולת החברה לספק שירות איכותי, מקצועי ואמין ללקוחותיה ויכולתה להתמודד עם דרישות בטיחות מחמירות. במשך עשרות שנות פעילות צברה החברה מוניטין של חברה מקצועית ואמינה בענף הרכב.

ראה: https://www.gov.il/BlobFolder/reports/tax-reviewvehicle/he/Publications_VehicleReview_vehicle2022-2023-1.pdf; https://www.car-importers.org.il/Rishuy/previous_years_private; ראה דוחות רישוי של איגוד יבואני הרכב: ראה הערת שוליים 18 לעיל.

22

23

להערכת החברה ובהתבסס על סקרי שביעות רצון שערכה בעבר, החברה ממוצבת כחברה בעלת מוניטין הנותנת שירות ברמה גבוהה.

[ג] יכולת מימון עסקאות – תחום הליסינג התפעולי מתאפיין במינוף פיננסי גבוה המחייב קווי אשראי גבוהים מול הגורמים המממנים על-מנת להבטיח את המשך הפעילות. לפיכך, קיימת חשיבות להיקפי האשראי העומדים לרשות חברת הליסינג ולמקורותיהם. נכון למועד הדוח, החברה בעלת יכולת לגייס מימון לשם ביצוע עסקאות באמצעות הלוואות משוק ההון, מן המערכת הבנקאית ומגורמים נוספים. לפרטים אודות מימון הקבוצה, ראה סעיף 18 לחלק זה.

[ד] יכולת מימוש כלי הרכב – תוצאות פעילותן של חברות ליסינג מושפעות מיכולתן למכור את כלי הרכב המשומשים בתום תקופת הליסינג. יכולת זו מושפעת ממספר גורמי הצלחה קריטיים בשלב מכירת כלי הרכב בשוק בתום תקופת ההחכרה. למועד הדוח לחברה יכולות המאפשרות לה לממש כלי רכב באופן מיטבי לאור: מוניטין ואמינות; פריסה גיאוגרפית מיטבית של מגרשי המכירה; הקפדה על תחזוקת הרכב הן בשלב עסקת הליסינג והן בשלב ההכנה למכירה; מחיר תחרותי; מסלולי מימון המסופקים ללקוחות; אחריות לתקינות מכלולים מסוימים של הרכב לאחר מכירתו; הכשרת סוכני מכירות מומחים; ונגישות טובה לגורמים פעילים בשוק מכירת כלי הרכב הסיטונאי. לפרטים אודות מכירת צי כלי הרכב של החברה כאמור, ראה סעיף 11 לחלק זה.

[ה] פיזור לקוחות – לחברה תיק לקוחות מגוון ביותר, דבר המאפשר גידור סיכונים ענפיים בתחומי העיסוק של לקוחות החברה.

7.1.6 שינויים במערך הספקים בתחום הפעילות

בשנת 2024 ועד למועד הדוח לא חלו שינויים מהותיים במערך הספקים של תחום הפעילות.

7.1.7 חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות

חסמי הכניסה העיקריים בתחום הפעילות הם:

[א] השקעות הוניות – תחום הליסינג התפעולי הינו תחום עתיר הון ובהתאם דורש השקעות הוניות גבוהות לצורך רכישת צי כלי רכב, הקמת מערך שירות, לוגיסטיקה וסניפים בפריסה ארצית והצורך בהשקעה במוגן ובפרסום בהיקף בו מתחרה חדש יוכל להתחרות בחברות הקיימות בתחום ולתפוס בו מקום משמעותי. מאפיין זה עלול להוות חסם כניסה משמעותי לשחקנים חדשים תוך חיזוק השחקנים להם נגישות גבוהה יותר למקורות מימון בנקאיים וחץ בנקאיים.

[ב] גודל – גודלה של החברה בתחום משפיע על כמות העסקאות שהיא מבצעת, בין היתר, לאור היתרון שיש לה ברכישת כלי הרכב ובתפעולם השוטף (ניצול תשתיות, פריסה גיאוגרפית רחבה של סניפים, הנחות, תנאי אשראי נוחים וכיוצ"ב). היתרון לגודל בא לידי ביטוי גם בהתמודדות עם התחרות בתחום. חברה גדולה מסוגלת להעניק שירותים לצי כלי רכב גדולים מאוד, ובהיבט זה עומד לה יתרון מובנה על פני חברות קטנות הפועלות בשוק.

[ג] מוניטין – בתחום קיימת חשיבות למוניטין החברה, לניסיונה במתן שירותים בתחום כלי הרכב, לקשריה העסקיים עם ספקים שונים (ביניהם מוסכים ויבואני רכב) ועם לקוחות. חברה חדשה המעוניינת להיכנס לתחום תצטרך להתמודד מול חברות בעלות מוניטין מוכח.

[ד] מוניטין פיננסי – השקעות הוניות גבוהות תלויות ביכולת של החברה לגייס הון ולקבל תנאי אשראי מועדפים ממוסדות פיננסיים ומשוק ההון.

חסמי היציאה העיקריים בתחום הפעילות הינם: [א] היציאה מהתחום כרוכה בסיום ההתקשרות עם הלקוחות הקיימים בהתאם להסכמים עימם, וכן בסיום תקופת החכירה הרלוונטית של כלי הרכב המוכרים לאותו לקוח (לרוב, לאחר תקופה של שלושים ושישה (36) חודשים); [ב] היכולת למכור את צי כלי הרכב של החברה בסוף תקופת ההתקשרות, וככל שכלי הרכב ממומנים, לפרוע את האשראי שהועמד לה לשם רכישתם.

7.1.8 תחליפים למוצרי תחום הפעילות ושינויים החלים בהם

להערכת החברה, תחליף עבור לקוחות הליסינג התפעולי הינו ניהול צי רכב באופן עצמאי כאשר כלי הרכב נמצאים בבעלות מלאה של הלקוח. כמו-כן, השכרת כלי רכב מהווה מוצר תחליפי למוצר הליסינג התפעולי, אם כי באופן חלקי, עקב תקופת התחייבות ארוכה יותר, מחיר יומי נמוך יותר על-פי רוב והיקף שירותים רחב יותר בליסינג התפעולי לעומת ההשכרה. הואיל והחברה מספקת גם שירותי השכרת כלי רכב, במחירים תחרותיים, לקיומו של תחליף זה אין השפעה מהותית על פעילות החברה.

למיטב ידיעת החברה, מוצרים תחליפיים נוספים הקיימים לתחום הליסינג הינם, בין היתר, מוצרים המוצעים על-ידי היבואנים השונים כגון: עסקאות ליסינג הכוללות מרכיבים של העמדת הון עצמי, העמדת שירותי אחזקה ותפעול ורכישה חוזרת של מכוניות, שירותי ליסינג "יבש" הכוללים את מרכיב ההחכרה ללא השירותים הנלווים, כולם או חלקם, שירותי ליסינג המוצעים על-ידי מוסכים שונים, וכן ניהול ציים עצמי. מוצר תחליפי נוסף הינו רכישת רכב חדש או משומש בשוק המשני חלף עסקת ליסינג או ליסינג פרטי. הואיל והחברה מוכרת בעצמה רכבים משומשים (ראה סעיף 11 לחלק זה) ורכבים חדשים מיד ראשונה (רכבים שלא שימשו את החברה לפעילות הליסינג או ההשכרה כאמור (רכבי "ק"מ" – ראה סעיף 9 לחלק זה) ללקוחות פרטיים, והינה פעילה גם בשוק הליסינג הפרטי, אזי להערכת החברה, לקיומם של תחליפים אלו אין השפעה מהותית על פעילות החברה.

מוצרים תחליפיים עיקריים נוספים לתחום הפעילות הינם תחבורה ציבורית ורכב שיתופי, אשר ככל הנראה לא יוכלו להחליף את הצורך ברכב פרטי, הן בשל קצב הבנייה האיטי של תשתיות נדרשות בישראל, והן בגלל קשיים פוליטיים כמו היעדר תחבורה ציבורית בשבת אשר לא מאפשר כיום להתנייד בשבת ללא רכב.²⁴

7.1.9 מבנה התחרות בתחום

לפרטים אודות התחרות בתחום הפעילות, ראה סעיף 7.5 לחלק זה.

7.2 מוצר הליסינג התפעולי

7.2.1 ככלל, עסקת הליסינג התפעולי כוללת שלושה שלבים: (1) רכישת כלי הרכב על-ידי חברת הליסינג, על-פי הזמנת הלקוח; (2) החכרתו ללקוח ומתן שירותים ללקוח במהלך תקופת ההחכרה; ו-(3) מכירת כלי הרכב לאחר סיום ההחכרה. ככלל, תמחור העסקה נעשה על-ידי החברה במועד ההתקשרות עם הלקוח ו/או מועד הזמנת הרכב והוא נגזר בהתאם לשלושת השלבים האמורים: (1) עלות רכישת כלי הרכב ומימונו; (2) עלות מוערכת של השירותים שיינתנו ללקוח במהלך תקופת ההחכרה ו-(3) הערכת הסכום הצפוי להתקבל ממכירת כלי הרכב לאחר סיום ההחכרה, בתוספת התשואה הנדרשת על-ידי החברה על העסקה.

7.2.2 נכון למועד הדוח, פעילותה של החברה בתחום הליסינג התפעולי מתבצעת בישראל בלבד. להלן פרטים אודות עיקרי התקשרות החכרת כלי רכב שמציעה החברה למרבית לקוחותיה (קרי, בענף הליסינג התפעולי העסקי):

[א] החברה נוהגת להתקשר עם לקוחותיה בהסכם מסגרת ("**הסכם הליסינג**") על-פיו היא מחכירה ללקוח כלי רכב, במרבית המקרים, לתקופה של כשלושים ושישה (36) חודשים ("**תקופת החכירה**"), בתמורה לדמי חכירה וחיובים נוספים

(כגון: דמי השתתפות עצמית במקרה של נזק, דמי החזרה מוקדמת, תשלום בגין חריגת קילומטרים ונסיעה בכבישי אגרה) בהתאם להתנהלותו בפועל של הלקוח.²⁵ כלי הרכב אותם החברה מספקת נרכשים על-ידה.

לרוב, בעת החתימה על הסכם הליסינג, מתחייב הלקוח כלפי החברה, בין היתר, כי בדק את כלי הרכב וכי הוא מוותר על כל טענת אי התאמה, למעט ככל שהדבר נוגע לפגם נסתר.

תוקפו של הסכם הליסינג הסטנדרטי של החברה, הינו לרוב לתקופה בלתי מוגבלת ("**תקופת הסכם הליסינג**"). כל אחד מהצדדים רשאי להביא את הסכם הליסינג לסיומו תוך מתן הודעה בכתב של שישים (60) יום מראש. החברה רשאית לבטל את הסכם הליסינג, באופן מיידי ובהודעה בכתב ללקוח במקרים כמקובל בהסכמים מסוג זה אשר נקבעו בהסכם הליסינג.

יצוין, כי בחלק מהמקרים תקופת חכירת הרכב אינה מקבילה לתקופת הסכם הליסינג, ולפיכך במקרים של סיום תקופת הסכם הליסינג המפורטים לעיל (ולמעט במקרים בהם לחברה זכות לביטול כאמור לעיל), ממשיך לחול הסכם הליסינג לגבי כלי הרכב שטרם נסתיים מועד חכירתם.

תנאי הסכם הליסינג משתנים בהתאם למשא ומתן (או הליך מכרזי) המתנהל בין החברה לבין הלקוח, בהתאם למאפייני העסקה עם הלקוח והיקף השירותים המסופקים לו, על-פי בחירתו, בין היתר, לעניין מספר כלי הרכב שבכוונתו לחכור, תקופת החכירה, אופן התשלום, סוג כלי הרכב ומחירם, צריכת הקילומטרים המשווערת, סוג כלי הרכב החלופי וזמינות העמדתו ללקוח, היקף הכיסוי הביטוחי וסכום דמי ההשתתפות העצמית החלים על הלקוח.²⁶

לרוב, הלקוח יכול להזמין רכבים נוספים במהלך תקופת הסכם הליסינג, מלבד אלו שחכר עם חתימת ההסכם ("**הרכבים הנוספים**"). בחלק מהמקרים מחיר חכירת הרכבים הנוספים נקבע במעמד ההסכם ולרוב כולל מנגנון הצמדה לעדכון מלא או חלקי במחיר כלי הרכב, ובמקרים אחרים המחיר נקבע באופן פרטני בעת הזמנת כלי הרכב. תנאי הסכם הליסינג ממשיכים לחול על הרכבים הנוספים שהוחכרו במהלך תקופת ההסכם למשך כל תקופת החכירה של הרכבים הנוספים כאמור. לרוב, הלקוח אינו מחויב בהזמנת כמות מסוימת של רכבים נוספים, ואינו מחויב לחכור כלי רכב מהחברה באופן בלעדי.

החברה נוהגת לספק ללקוח במסגרת עסקת ליסינג תפעולי ולרוב ללא עלות נוספת, סל שירותים נלווה הכולל, בדרך כלל, את השירותים כדלקמן:

[1] ייעוץ בהזמנת כלי הרכב – ייעוץ ללקוחות בנוגע לבחירת כלי הרכב המתאים להם, טיפול בהזמנת כלי הרכב מהיבואן, בשחרורו ובמסירתו ללקוח.

[2] שירותי אחזקה, רישוי, חילוץ וגרירה – טיפולים תקופתיים הנדרשים לכלי הרכב בהתאם להוראות יצרן הרכב, לרבות תיקון כל פגם/נזק/קלקול בכלי הרכב, באביזריו ובמתקניו הנדרש בשל בלאי סביר, שמקורו בשימוש רגיל בכלי הרכב, באביזריו ובמתקניו, למעט תיקון תקרים ואביזרים שהותקנו בכלי הרכב ואינם שייכים לחברה; ביצוע מבחני רישוי לכלי הרכב; תשלום אגרת רישוי שנתית; שירותי חילוץ וגרירה הניתנים במשך עשרים וארבע (24) שעות ביממה, בכל

²⁵ בגין כל כלי רכב שמוזמן על-ידי הלקוח נערך טופס הזמנה אשר נחתם על-ידי שני הצדדים ומהווה את אישור הזמנת כלי הרכב ("**טופס ההזמנה**").

²⁶ לעיתים ההתקשרות עם הלקוח מבוססת על הליך מכרזי על-פי דין או הליך של הזמנה להציע הצעות בהתאם לתנאים שנקבעו בה.

רחבי הארץ, במשך כל ימות השנה (למעט יום כיפור ולמעט בשטחי A של הרשות הפלסטינית).

[3] שירות נהגים – אל וממשרדי הלקוח לצורך איסוף ומסירת כלי הרכב (גישור/קבוע/חלופי) לצורך ביצוע שירותי האחזקה ומבחני הרישוי.

[4] כיסוי ביטוחי – החברה מבטחת את כלי הרכב בביטוח חובה על-פי דין ובביטוח צד ג' על-ידי חברות ביטוח חיצוניות.

[5] כיסוי לנזקים – החברה מעניקה ללקוח ולכל נהג מטעמו פטור מתשלום בגין נזקים תאונתיים לכלי הרכב עצמו ו/או לרכב צד ג' בהיקף המכוסה על-פי הפוליסה התקנית לביטוח כלי רכב פרטיים ומסחריים עד 4 טון, למעט השתתפות עצמית²⁷ בהתאם למקרים הקבועים בהסכם הליסינג ותשלומים בגין נזקים חריגים עקב שימוש בכלי הרכב בניגוד להוראות ההסכם ונזקים מוגדרים אחרים.

[6] רכב חלופי ורכב גישור – החברה מספקת ללקוח רכב חלופי במקרים בהם לא ניתן לעשות שימוש בכלי הרכב עקב ביצוע טיפולי תחזוקה שוטפים, תקלות בכלי הרכב, או במקרה של גניבה או תאונת דרכים (כהגדרתם בהסכם הליסינג) אשר אינה מאפשרת את המשך השימוש בכלי הרכב. כמו-כן, לעיתים החברה מספקת ללקוח רכב גישור לתקופה שבין ביצוע ההזמנה על-ידו לבין מועד מסירת כלי הרכב שהוזמן.

[7] שירותי ניהול צי באתר הלקוח – החברה מספקת ללקוחות בעלי ציים גדולים ולפי המוסכם עימם, נציגים של החברה הנמצאים פיזית באתר הלקוח ומנהלים משם את צי הרכבים, במטרה לספק זמינות ושירות יעיל יותר ללקוח.

[ו] בתמורה לחכירת כלי הרכב, משלמים הלקוחות לחברה דמי חכירה כמפורט במרבית המקרים בטופס ההזמנה של כל כלי רכב או בהסכם הליסינג, לרוב בתשלומים חודשיים רצופים ושווים ("דמי חכירה"). רוב לקוחות החברה משלמים דמי מקדמה במועד החתימה על טופס ההזמנה לגבי כל כלי רכב בסך השווה בדרך כלל לעד שלושה (3) חודשי החכירה האחרונים. לרוב, התשלומים המשולמים לחברה על-ידי הלקוח על-פי הסכם הליסינג, משולמים בש"ח, מוצמדים למדד המחירים לצרכן ובתוספת מע"מ כדין. כל תשלום שהלקוח אינו משלם במועדו בהתאם להסכם הליסינג נושא, בדרך כלל, ריבית פיגורים.

[ז] ככלל, על-פי הסכם הליסינג, הלקוחות אינם רשאים להשיב לחברה כלי רכב שהוחכר, טרם סיום תקופת החכירה. ככלל, במקרים של החזרת כלי רכב טרם סיום תקופת החכירה, הלקוח מחויב בדמי החזר (בדרך כלל בגובה של עד שלושה (3) חודשי חכירה) אשר נקבעים על-פי מועד החזרת כלי הרכב ונסיבות החזרתו. במקרים מסוימים מתאפשר ללקוח להפסיק את החכירה לגבי חלק מוגדר ומוסכם מראש מתוך כמות כלי הרכב שחכר, ללא עלות נוספת ובכפוף לתנאי ההסכם. במקרים בהם הלקוח שילם מקדמה, מוחזרת לו המקדמה בתום תקופת החכירה בניכוי חיובים בגין ההחזרה המוקדמת וחיובים אחרים כקבוע בהסכם.

²⁷ במקרים מסוימים, משלם הלקוח דמי ביטול השתתפות עצמית באופן שהלקוח לא יידרש לשאת כלל בדמי השתתפות עצמית בקרות אירועי נזק, למעט במקרים הקבועים בהסכם הליסינג ותשלומים בגין נזקים חריגים עקב שימוש בכלי הרכב בניגוד להוראות ההסכם ונזקים מוגדרים אחרים.

כמו-כן, חריגה של קילומטרים נוספים, מעבר למכסת הקילומטרים השנתית לרכב כפי שנקבעה מראש בהסכם הליסינג, תחייב את הלקוח בתשלום בהתאם לכל קילומטר נוסף כנקוב בהסכם הליסינג, ובכפוף לתנאים הקבועים בהסכם.

[ח] בחלק מהסכמי הליסינג קיימת אופציה, לפיה הלקוח, או מי מטעמו, זכאי לרכוש את כלי הרכב עם תום תקופת החכירה, בהנחה סטנדרטית שנקבעת בהסכם הליסינג, ובכפוף, בדרך כלל, לתקופת החזקה מינימלית של הלקוח בכלי הרכב ולתנאים סטנדרטים שנקבעו בהסכם.

7.2.3. כאמור לעיל, לחברה פעילות גם בענף הליסינג התפעולי הפרטי. במסגרת עסקאות ליסינג אלה, על-פי רוב, מועמד הרכב ללקוח לתקופה של שלוש (3) שנים, וכולל סל שירותים נלווה, הכולל שירותי אחזקה, רישוי, חילוץ וגרירה, ביטוח וכיסוי נזקים בתנאים שונים מאלה המסופקים ללקוחות עסקיים (ראה סעיפים 7.2.2[ה]2, [4] ו-5] לחלק זה), תוך הטלת מגבלה של מכסת קילומטרים שנתית. על-פי רוב, בתמורה לעסקת הליסינג, משלם הלקוח במועד ההתקשרות מקדמה (בהיקף אשר נקבע עם כל לקוח בנפרד), וכן דמי חכירה חודשיים בהתאם לסוג הרכב ולתקופת הליסינג. התשלומים המשולמים לחברה על-ידי הלקוח על-פי הסכם הליסינג, משולמים בש"ח, וככלל מוצמדים למדד המחירים לצרכן ובתוספת מע"מ כדין. במסגרת ההתקשרות נדרש הלקוח להמציא לחברה שטר חוב בסכום המוסכם בין הצדדים להבטחת התחייבותיו, אשר לעתים בהתאם לדרישת החברה חתום על-ידי ערב מטעם הלקוח. כמו-כן, ניתנת ללקוח אופציה לרכוש את כלי הרכב עם תום תקופת החכירה, בהנחה כפי שמוסכם בין הצדדים במסגרת הסכם הליסינג.

7.2.4. עם תום תקופת השימוש בכלי הרכב המיועדים לליסינג (על-פי קביעת החברה) ובמידה שהלקוח (או מי מטעמו) לא מימש את האופציה לרכישת הרכב או במידה שללקוח לא הועמדה אופציה כזו, נמכרים כלי הרכב האמורים ללקוחות פרטיים, עסקיים, מוסדיים ולסוחרים רכב בשוק הרכבים המשומשים כרכבי יד ראשונה, כמפורט בסעיף 11 לחלק זה.

7.3. לקוחות

7.3.1. מרבית לקוחות החברה בתחום הפעילות של הליסינג התפעולי הינם גופים עסקיים וגופי ציבור, גדולים וקטנים כאחד, הפועלים בענפים שונים ומגוונים במשק הישראלי כגון: היי-טק, תעשייה, תקשורת, משרדים ממשלתיים ונדל"ן, הנדרשים לכלי רכב צמוד עבור עובדיהם ולצורך פעילותם העסקית. כמו-כן, קיימים לחברה בתחום הפעילות גם לקוחות פרטיים.

החברה פועלת לגיוס לקוחות חדשים, בין היתר באמצעות השתתפות במכרזים, פנייה יזומה ללקוחות פוטנציאליים ובאמצעות קשירת יחסים עסקיים מול מועדוני לקוחות שונים.

7.3.2. להלן פרטים אודות התפלגות שיעור לקוחות החברה וכלי הרכב המוכרים בהתאם לענף העיסוק שלהם בתחום הליסינג התפעולי, ליום 31 בדצמבר של השנים 2023, 2024 ו-2022 (ב-%):

תעשייה	בנקאות, ביטוח ופיננסים	תקשורת	שירותים עסקיים	שירותים ציבוריים	אחר (בעיקר לקוחות פרטיים)	סה"כ
ליום 31 בדצמבר 2024						
שיעור לקוחות הענף מכלל הלקוחות בתחום הליסינג התפעולי	2.7%	0.3%	0.2%	31.0%	2.6%	63.2%
שיעור כלי הרכב המוכרים ללקוחות הענף מכלל רכבי החברה המוכרים	10.9%	0.1%	2.2%	38.6%	27.2%	21.0%
ליום 31 בדצמבר 2023						
שיעור לקוחות הענף מכלל הלקוחות בתחום הליסינג התפעולי	2.8%	0.3%	0.2%	31.6%	2.8%	62.3%
שיעור כלי הרכב המוכרים ללקוחות הענף מכלל רכבי החברה המוכרים	13.4%	0.2%	2.4%	39.1%	25.8%	19.1%
ליום 31 בדצמבר 2022						
שיעור לקוחות הענף מכלל הלקוחות בתחום הליסינג התפעולי	3.2%	0.3%	0.3%	33.0%	3.1%	60.1%
שיעור כלי הרכב המוכרים ללקוחות הענף מכלל רכבי החברה המוכרים	15.7%	0.3%	2.3%	42.1%	22.9%	17.1%

נכון ליום 31 בדצמבר של השנים 2023, 2024 ו-2022 עמד מספר הלקוחות של החברה על 3,444, 3,583 ו-3,408 לקוחות, בהתאמה, על-פי ההתפלגות המפורטת לעיל, הקשורים עימה בהסכמי ליסינג להחכרת כמויות שונות של רכבים.

7.3.3. להלן פרטים אודות ההתפלגות הענפית של הכנסות הליסינג התפעולי מחיצוניים (ללא מכירת כלי רכב) ושיעורן, לתקופות שהסתיימו ביום 31 בדצמבר של השנים 2023, 2024 ו-2022:

תעשייה	בנקאות, ביטוח ופיננסים	תקשורת	שירותים עסקיים	שירותים ציבוריים	אחר (בעיקר לקוחות פרטיים)	סה"כ
ליום 31 בדצמבר 2024						
הכנסות (באלפי ש"ח)	126,997	2,325	21,975	382,640	226,346	928,444
שיעור	13.7%	0.2%	2.4%	41.2%	24.4%	18.1%
ליום 31 בדצמבר 2023						
הכנסות (באלפי ש"ח)	132,580	2,537	20,294	368,641	172,961	828,895
שיעור	16.0%	0.3%	2.4%	44.5%	20.9%	15.9%
ליום 31 בדצמבר 2022						
הכנסות (באלפי ש"ח)	141,574	2,727	17,289	338,502	143,149	756,886
שיעור	18.7%	0.4%	2.3%	44.7%	18.9%	15.0%

7.3.4. להלן פרטים אודות התפלגותן המצטברת של הכנסות החברה בתחום הפעילות מלקוחותיה מתוך סך הכנסותיה בתחום הפעילות ליום 31 בדצמבר של השנים 2023, 2024 ו-2022:

מספר לקוחות			% מצטבר מסך ההכנסות בתחום הפעילות
31 בדצמבר 2022	31 בדצמבר 2023	31 בדצמבר 2024	
1	1	1	10%
2	2	2	20%
8	7	4	30%
22	17	13	40%
43	36	28	50%
85	74	58	60%
168	156	126	70%
350	341	290	80%
857	928	870	90%
4,002	4,191	4,238	100%

7.3.5

נכון למועד הדוח ובכל אחת מהתקופות האמורות לעיל, לא היה לחברה לקוח בודד בתחום הליסינג התפעולי, שההכנסות ממנו היוו 10% או יותר מהכנסותיה של החברה (במאוחד) באותה תקופה, למעט משרד הביטחון אשר החברה מספקת לו כלי רכב חדשים (בכמות כוללת של מספר אלפי רכבים), לתקופת שימוש של שלוש (3) או ארבע (4) שנים ואופציית הארכה בשנה נוספת, וזאת במסגרת מכרזים שונים שמשרד הביטחון פרסם מעת לעת. שיעור הכנסות החברה ממשרד הביטחון בשנת 2024 הסתכמו לסך של כ-11.7% מסך הכנסותיה של החברה (במאוחד). לפרטים נוספים ראה ביאור ג.29 (3) לדוחות הכספיים.

בהקשר זה יצוין, כי ביום 23 בפברואר 2025 קיבלה החברה הודעה על זכייתה במכרז של משרד הביטחון לאספקה, תחזוקה וניהול של אלפי רכבי ליסינג חדשים (עבור צה"ל) בחלוקה במשך שלוש (3) שנים (החל מהרבעון השלישי של שנת 2025), ולתקופת שימוש של ארבע (4) שנים בגין כל רכב (ואופציית הארכה בשנה נוספת לכמות מוגבלת של כלי רכב). בהקשר זה יצוין, כי התקשרויות הליסינג הנוכחיות של החברה מול משרד הביטחון צפויות להסתיים עד השנים 2026-2027.

על-פי תחשיב תיאורטי, ההכנסות הצפויות של החברה ממשרד הביטחון, לאחר אספקת מלוא הרכבים מכוח המכרז האמור (קרי, לאחר שלוש (3) שנים מתחילתו), ימשיכו להוות מעל ל-10% ממחזור ההכנסות המאוחד של החברה. קרי, על אף שלהערכת החברה לא קיימת למועד הדוח ולא צפויה להיות קיימת (לאחר תחילת אספקת הרכבים במסגרת המכרז האמור) לתחום הפעילות תלות בהתקשרויות עם משרד הביטחון, כמות הרכבים האמורה מהווה כמות משמעותית מאד (ללקוח בודד) מתוך סך רכבי תחום הפעילות.

לפרטים אודות מאפייני ההתקשרות הכלליים בהסכמי ליסינג תפעולי של החברה, ראה סעיף 7.2 בחלק זה לעיל.

יובהר, כי המידע בדבר הכנסותיה הצפויות של החברה והערכתה בדבר אי תלותה בהתקשרות עם משרד הביטחון כאמור לעיל, הינו בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, המבוסס, בין היתר, על תנאי המכרז עם משרד הביטחון האמור לעיל ועל הסכמי ליסינג חתומים אשר בידי החברה למועד הדוח. הערכות אלו עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, לרבות באופן מהותי, מכפי שנצפה, כתוצאה ממספר גורמים, וביניהם ביטול מוקדם ו/או הפרה של הסכמי הליסינג התפעולי, משבר עסקי של מי מלקוחות החברה בתחום הליסינג התפעולי ו/או כתוצאה מהתממשות של כל או חלק מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 26 בחלק זה.

7.3.6

באופן כללי, ענף הליסינג התפעולי מתאפיין בנאמנות לקוחות בינונית, כאשר נאמנות הלקוחות עולה בקרב לקוחות המחזיקים בצי כלי רכב משמעותי.

להערכת החברה, על אף האמור לעיל, קיימת נאמנות גבוהה של לקוחותיה, וזאת לאור השיעורים הגבוהים של לקוחות החברה המחדשים את עסקת הליסינג עם סיום תקופת הליסינג של כלי הרכב אשר הוחכר להם. רוב לקוחותיה הגדולים של החברה²⁸ אשר עסקאות הליסינג עימם תמו במהלך שנת 2024, חידשו או האריכו את עסקאות הליסינג עם החברה.

להלן פרטים אודות שיעור ותק הלקוחות הקיימים בחברה בתחום הליסינג התפעולי נכון ליום 31 בדצמבר 2024 :

31 בדצמבר 2024		
לקוחות	% הרכבים המוחכרים	ותק ממוצע בשנים
10 הגדולים	39%	11.7
50 הגדולים	59%	15.0
100 הגדולים	67%	16.6
כל הלקוחות	100%	6.6

²⁸ לעניין סעיף זה, "לקוח גדול" משמעו: לקוח שפוטנציאל ההתקשרות עמו הינו לאספקה של מעל 100 כלי רכב.

7.4. צבר הזמנות

להלן פרטים אודות הכנסותיה הצפויות של החברה מתשלומים חודשיים בגין דמי החכירה על-פי הסכמים חתומים, כפי שאלה היו בתוקף, ליום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2023 ו-2024 וכן בתוקף סמוך למועד הדוח:²⁹

תקופה	הכנסות צפויות מחוזים חתומים סמוך למועד הדוח (במיליוני ש"ח) (ללא מע"מ) ³⁰	הכנסות צפויות מחוזים חתומים ליום 31 בדצמבר 2024 (במיליוני ש"ח) (ללא מע"מ)	הכנסות צפויות מחוזים חתומים ליום 31 בדצמבר 2023 (במיליוני ש"ח) (ללא מע"מ)
שנת 2024	-	-	670
רבעון ראשון 2025	71	218	-
רבעון שני 2025	198	177	-
רבעון שלישי 2025	175	165	-
רבעון רביעי 2025	165	155	-
סך הכול בשנת 2025	609	715	447
שנת 2026	494	448	211
שנת 2027	232	184	49
שנת 2028	33	26	10
שנת 2029 ואילך	3	3	-
סה"כ	1,371	1,376	1,387

בשנת 2024 בבחינת ההכנסות בפועל מחוזים חתומים אל מול ההכנסות הצפויות מחוזים אלו (כפי שהיו ביום 31 בדצמבר 2023), עולה כי ההכנסות בפועל בשנה זו היו גבוהות בכ-5.9% מההכנסות הצפויות האמורות, בעיקר לאור שינויים בתקופות החכירה בפועל, לרוב בעקבות הארכות עסקה שבוצעו.

יובהר, כי המידע בדבר הכנסותיה הצפויות של החברה בסעיף 7.4 זה, הינו בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס, בין היתר, על הסכמי ליסינג חתומים אשר בידי החברה ליום 31 בדצמבר 2024 וסמוך למועד הדוח. הערכות אלו, עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, לרבות באופן מהותי, מכפי שנצפה, כתוצאה ממספר גורמים, וביניהם ביטול מוקדם ו/או הפרה של הסכמי הליסינג התפעולי, משבר עסקי של מי מלקוחות החברה בתחום הליסינג התפעולי ו/או כתוצאה מהתממשות של כל או חלק מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 26 לחלק זה.

7.5. תחרות

7.5.1. תחום הליסינג התפעולי הינו תחום בעל תחרותיות גבוהה בעיקר מבחינת המחיר ורמת השירות. עם זאת, תחום זה מאופיין בריכוזיות גבוהה. רמת התחרותיות הגבוהה המאפיינת את התחום כאמור, משפיעה על רמת הרווחיות של הפועלים בתחום זה.

החברה פועלת להגברת המודעות והפצת מוצריה בקרב לקוחות חדשים ושמה דגש על מכירותיה בקרב הלקוחות כאמור. בקרב הלקוחות הקיימים ולצורך שימור לקוחותיה כאמור, החברה משקיעה משאבים על-מנת לשמור על נאמנות ומוניטין.

7.5.2. להערכת החברה, בהתבסס, בין היתר, על פרסומים פומביים ועל נתונים המפורסמים על-ידי חברות מתחרות מדווחות, בשוק הליסינג התפעולי פועלות שש (6) חברות עיקריות, בהן החברה.³¹ החברות האמורות עוסקות, מלבד בליסינג תפעולי, גם בהשכרת כלי רכב ובמכירתם.

²⁹ יצוין, כי ביחס לחלק קטן מהסכמי החכירה האמורים (ואשר דמי החכירה בגינם מפורטים בטבלה) קיימת ללקוח יכולת ביטול ללא תשלום קנסות. בהקשר זה, הסטייה המקסימאלית אשר עשויה להיווצר בנתונים המפורטים בטבלה היא עד 3%. לפרטים אודות אפשרות הלקוח להפסיק את החכירה לגבי חלק מכלי הרכב, במקרים מסוימים, ראה סעיף 7.2.2 [ז] לחלק זה.

³⁰ נכון ליום 1 במרס 2025. ההכנסות הצפויות אינן כוללות דמי ליסינג אשר חוזיים להתקבל בהתאם להסכמים שנחתמו עם לקוחות, אולם תקופת ההשכרה נשוא ההסכמים טרם החלה.

³¹ למיטב ידיעת החברה, החברות המובילות, פרט לחברה, הן ש. שלמה החזקות בע"מ, קרסו מוטורס בע"מ (המחזיקה במוטג "פריסבי"), אלבר שירותי מימונית בע"מ, יו.טי.אס - יוניברסל פתרונות תחבורה בע"מ (Avis) וקשר רנט א קאר בע"מ (Hertz).

צי הליסינג של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 משקף להערכתה נתח שוק של כ-11%.

7.5.3. להערכת החברה, להלן הגורמים המשפיעים לחיוב על מעמדה של החברה בתחום הפעילות לעומת המתחרים (או גופים חדשים העתידים להיכנס לתחום): [א] יתרון לגודל, מוניטין ושירות – ראה סעיפים 7.1.5 [א] ו-[ב] לחלק זה; [ב] חסמי כניסה – ראה סעיף 7.1.7 לחלק זה; [ג] צי כלי רכב – לחברה צי כלי רכב גדול ומגוון המאפשר לה מתן פתרונות התואמים את הצרכים המיוחדים והמגוונים של כל ארגון ו/או גוף עסקי – ראה סעיף 7.7 לחלק זה; ו-[ד] נאמנות בקרב הלקוחות הקיימים של החברה – ראה סעיף 7.3.6 לחלק זה.

7.6. כושר ייצור

החברה רוכשת את כלי הרכב עבור הלקוח בהתאם לפרטי ההזמנה של הלקוח מעת לעת. לחברה תשתית ליצירת עסקאות ליסינג תפעולי, מתן שירות עבורן ומכירת כלי הרכב בתום תקופת הליסינג, המאפשרת לחברה גמישות בהאצת או האטת היקפי פעילות בהתאם למשאביה ולהזדמנויות בשוק. לצורך כך, פועל בחברה אגף ייעודי אשר מטפל ביצירת העסקאות, בניהולן השוטף ובטיפול בקשר עם הלקוחות. יצוין, כי יכולתה של החברה לרכוש כלי רכב בהתאם לביקושים של לקוחותיה (לרבות לקוחות פוטנציאליים), עשויה להיות מושפעת, בין היתר, מיכולתה לגייס מימון והצורך בשמירה על יחסי חוב לבטוחה וכן אמות מידה פיננסיות להן התחייבה כלפי הגורמים המממנים (ראה סעיף 5.ג. לדוח הדירקטוריון) וכן מהיצע וזמינות כלי רכב חדשים אצל יבואנים.

7.7. צי כלי הרכב של החברה המשמש לפעילות ליסינג תפעולי

7.7.1. צי כלי הרכב של החברה המשמש לפעילות ליסינג תפעולי הינו הנכס העיקרי שלה. הצי כולל מגוון רכבים פרטיים, בהם רכבי יוקרה, רכבים חשמליים ורכבים מסחריים.

להלן פירוט אודות כמות הרכבים בצי כלי הרכב של החברה בתחום הליסינג התפעולי, ליום 31 בדצמבר של השנים 2022, 2023 ו-2024:

ליום	כמות רכבים
31 בדצמבר 2024	24,701
31 בדצמבר 2023	25,706
31 בדצמבר 2022	23,627

7.7.2. להלן נתונים בדבר הכמות הממוצעת של כלי הרכב המשויכים לתחומי הליסינג התפעולי וההשכרה בתקופות שהסתיימו ביום 31 בדצמבר של השנים 2022, 2023 ו-2024 (*):

תקופה שהסתיימה ביום	כמות ממוצעת של כלי הרכב המשויכים לתחום		
	ליסינג תפעולי	השכרת כלי רכב	סך הכול (*)
31 בדצמבר 2024	25,855	4,589	30,444
31 בדצמבר 2023	25,763	6,036	31,799
31 בדצמבר 2022	23,465	5,978	29,443

(*) הנתונים בטבלה אינם כוללים כמות ממוצעת של כלי רכב המשויכים (באותם מועדים) לתחום הסחר בכלי רכב – לתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר של השנים 2022, 2023 ו-2024 סך הכל 31, 314 ו-115 רכבים, בהתאמה.

7.7.3. להלן נתונים בדבר כמות כלי הרכב שנרכשו מיבואני כלי רכב לתחומי הליסינג התפעולי וההשכרה בתקופות שהסתיימו ביום 31 בדצמבר של השנים 2022, 2023 ו-2024 (*):

תקופה שהסתיימה ביום	כמות כלי הרכב שנרכשו לתחום		
	ליסינג תפעולי	השכרת כלי רכב	סך הכול (*)
31 בדצמבר 2024	5,734	268	6,002
31 בדצמבר 2023	8,570	832	9,402
31 בדצמבר 2022	5,502	1,231	6,733

(*) הנתונים בטבלה אינם כוללים כמויות כלי רכב שנרכשו מיבואני כלי רכב לתחום הסחר בכלי רכב – ליום 31 בדצמבר של השנים 2022, 2023 ו-2024 סך הכל 187, 707 ו-432 רכבים, בהתאמה.

7.7.4 להלן נתונים בדבר כמות כלי הרכב שנמכרו המשויכים לתחומי הליסינג התפעולי וההשכרה בתקופות שהסתיימו ביום 31 בדצמבר של השנים 2022 ו-2023 (*):

תקופה שהסתיימה ביום	כמות כלי הרכב שנמכרו המשויכים לתחום		
	ליסינג תפעולי	השכרת כלי רכב	סך הכול (*)
31 בדצמבר 2024	6,647	1,388	8,035
31 בדצמבר 2023	6,215	1,179	7,394
31 בדצמבר 2022	5,237	1,156	6,393

(*) הנתונים בטבלה אינם כוללים כמויות כלי רכב שנמכרו המשויכים לתחום הסחר בכלי רכב. לפרטים אודות מכירות כאמור ראה סעיף 9.1.3 לחלק זה.

7.7.5 להלן גיול כלי הרכב אשר שימשו את תחום הליסינג התפעולי, ליום 31 בדצמבר של השנים 2022 ו-2023 (ב-%) :

ליסינג תפעולי	0-1 (בשנים)	1-2 (בשנים)	2-3 (בשנים)	+3 (בשנים)	סה"כ
31 בדצמבר 2024	23%	34%	20%	23%	100%
31 בדצמבר 2023	33%	21%	25%	21%	100%
31 בדצמבר 2022	24%	28%	19%	30%	100%

נכון ליום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2022 ו-2023, הגיל הממוצע של צי כלי הרכב אשר שימש את תחום הליסינג התפעולי היה כ-25.8 חודשים, כ-25.4 חודשים וכ-28.7 חודשים, בהתאמה.

7.7.6 לפרטים אודות ניווד כלי הרכב בין תחומי פעילותה של החברה בענף הרכב, ראה סעיף 2.2.2 לחלק זה.

7.7.7 לפרטים אודות שעבודים אשר רושמת החברה על כלי הרכב לטובת גופים מממנים, ראה סעיף 18.8 לחלק זה.

7.8 ספקים

7.8.1 הספקים העיקריים של החברה בתחום הליסינג התפעולי, הינם יבואני הרכב. בנוסף, לחברה התקשרות עם ספקי שירותים שונים, כמפורט בסעיף 17.1 לחלק זה.

לרוב, החברה רוכשת כלי רכב כנגד הזמנות חתומות של לקוחות.³² עם זאת קיימים מקרים שבהם החברה רוכשת כלי רכב למלאי, כגון: כאשר החברה מעריכה כי כלי רכב המבוקשים בשוק צפויים לאזול בקרוב ממלאי היבואן; כאשר להערכת החברה מחירי כלי הרכב המבוקשים עומדים לעלות; כאשר היבואן מציע לחברה עסקת רכישה מסוימת בתנאים מועדפים.

ככלל, החברה מבחינה בין רכישת כלי רכב המיועדים לפעילויותיה השונות בענף הרכב (ליסינג תפעולי, השכרה וסחר בכלי רכב). עם זאת, כאשר ישנו ביקוש לדגם מסוים במספר תחומי פעילות, החברה רוכשת בעסקה אחת את הדגם, וכלי הרכב הנרכשים מחולקים בין תחומי הפעילות השונים בהתאם לצרכי החברה. ראה בהקשר זה גם סעיף 2.2 לחלק זה.

התפלגות רכישות כלי הרכב מהיבואנים השונים בתחום מושפעת בעיקרה מטעמים ומהעדפותיהם של הלקוחות.

³² בהקשר זה יצוין, כי בשנים 2021 עד 2024, עקב המחסור בשבבים ושיבושים בשרשרת האספקה, אשר הובילו למחסור ברכבים חדשים, האריכה החברה חלק מהעסקאות עם לקוחותיה, חלף רכישת רכב חדש.

7.8.2

להלן פירוט שיעור רכישות כלי הרכב על-ידי החברה ששימשו לפעילות ליסינג תפעולי מיבואני כלי הרכב, לתקופות שהסתיימו ביום 31 בדצמבר של השנים 2022, 2023 ו-2024 : (ב-%):

יבואן	% רכישות מתוך סך הרכישות של כלי רכב		
	31 בדצמבר 2022	31 בדצמבר 2023	31 בדצמבר 2024
צימפיון מוטורס	10%	7%	22%
טלקאר	26%	24%	20%
כלמוביל	23%	15%	16%
יבואן ד'	12%	6%	11%
יבואן ה'	2%	21%	10%
יבואן ו'	8%	14%	9%
יבואן ז'	0%	3%	5%
אחרים	19%	10%	7%
סה"כ	100%	100%	100%

7.8.3

להלן פירוט שיעור רכישות כלי הרכב על-ידי החברה ששימשו לכלל פעילויות החברה בענף הרכב (ליסינג תפעולי, השכרה וסחר בכלי רכב, ביחד) מיבואני כלי הרכב, לתקופות שהסתיימו ביום 31 בדצמבר של השנים 2022, 2023 ו-2024 : (ב-%):

יבואן	% רכישות מתוך סך הרכישות של כלי רכב		
	31 בדצמבר 2022	31 בדצמבר 2023	31 בדצמבר 2024
צימפיון מוטורס	8%	6%	22%
טלקאר	25%	23%	19%
כלמוביל	20%	15%	15%
יבואן ד'	3%	22%	12%
יבואן ה'	12%	6%	11%
יבואן ו'	8%	13%	9%
יבואן ז'	1%	5%	6%
יבואן ח'	6%	6%	3%
אחרים	17%	4%	3%
סה"כ	100%	100%	100%

7.8.4

להלן פרטים אודות התפלגות צי כלי הרכב של החברה ששימשו לפעילות ליסינג תפעולי לפי יצרנים, ליום 31 בדצמבר של השנים 2022, 2023 ו-2024 : (ב-%):³³

יצרן	התפלגות ליצרן (ב-%)		
	31 בדצמבר 2022	31 בדצמבר 2023	31 בדצמבר 2024
קיה	15%	19%	21%
יונדאי	19%	18%	17%
טויוטה	16%	13%	11%
יצרן ד'	13%	10%	8%
יצרן ה'	0%	6%	8%
יצרן ו'	9%	7%	8%
יצרן ז'	12%	3%	4%
יצרן ח'	2%	4%	4%
יצרן ט'	3%	3%	3%
אחרים	22%	17%	16%
סה"כ	100%	100%	100%

7.8.5 להלן פרטים אודות התפלגות צי כלי הרכב של החברה ששימשו לכלל פעילויות החברה בענף הרכב (ליסינג תפעולי, השכרה וסחר בכלי רכב, ביחד) לפי יצרנים, ליום 31 בדצמבר של השנים 2024, 2023 ו-2022 (ב-%):

יצרן	התפלגות ליצרן (ב-%)		
	31 בדצמבר 2022	31 בדצמבר 2023	31 בדצמבר 2024
קיה	15%	19%	21%
יונדאי	18%	12%	16%
טויוטה	15%	17%	11%
יצרן ד'	0%	6%	8%
יצרן ה'	10%	0%	7%
יצרן ו'	7%	3%	7%
יצרן ז'	2%	1%	4%
יצרן ח'	3%	3%	4%
יצרן ט'	3%	4%	3%
אחרים	27%	35%	19%
סה"כ	100%	100%	100%

7.8.6 ככלל, לחברה אין הסכמים קבועים עם יבואני כלי הרכב, וזאת למעט הסכמות פרטניות שנקבעות לעסקה ו/או לתקופה מוגדרת. ככלל, רכישת הרכבים מיבואני הרכב נעשית על בסיס הסכמות הנקבעות בתחילת כל שנה עבור אותה שנה והמושתתות על כמות רכבים צפויה לרכישה ומחירי הרכבים. הסכמות כאמור, הינן גמישות ומשתנות לאורך השנה, בין היתר, בשל עמידה או אי עמידה ביעדים כמותיים שנקבעו על-ידי החברה. כמו-כן, בשל העובדה שככל שידוע לחברה, החברה מהווה כוח קנייה משמעותי מול יבואני כלי הרכב ונהנית מיחסי שיתוף פעולה ארוכי טווח, היא מקבלת מחירים ותנאי אשראי מועדפים לעומת התנאים החלים לרוב על רכישות כלי רכב על-ידי גורמים אחרים, וזאת להערכת החברה, בדומה לחברות אחרות בתחום הליסינג תפעולי.

7.8.7 נכון למועד הדוח, להערכת החברה, בתחום הפעילות של הליסינג התפעולי לחברה אין תלות מהותית במי מספקיה, לאור כוח הקנייה שלה ולאור יכולתה, על-פי הערכתה, לרכוש כלי רכב חדשים מיבואני רכב חלופיים, ללא תוספת עלות מהותית. עם זאת, כפועל יוצא משיעור הרכישות של החברה מספקיה העיקריים קיימת לה תלות מסוימת בספקים אלו.

תחום השכרת כלי רכב**8.1 מידע כללי על תחום הפעילות****8.1.1 מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים בו**

החברה עוסקת בהשכרת כלי רכב מסוגים ומדגמים שונים, לנהיגה עצמית, לפרקי זמן שונים (החל מיום בודד), בהתאם לדרישות הלקוח. לאחר תקופת השימוש בכלי הרכב לצורכי השכרה, מוכרת החברה את כלי הרכב לצדדים שלישיים בשוק הרכבים המשומשים כרכבי יד ראשונה (לפרטים ראה סעיף 11.1 לחלק זה).

סל השירותים הניתן ללקוח בעסקת השכרת כלי רכב מכיל, בדרך כלל, את השירותים הבאים: אחזקה, רישוי, שירותי דרך, רכב חלופי, ביטוח וכיסוי לנזקים (לפרטים ראה סעיף 8.2.2 לחלק זה).

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

לפרטים אודות מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות של השכרת כלי רכב, ראה סעיף 21 לחלק זה.

8.1.3 שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיותו

שנת 2023 (עד לפרוץ מלחמת "חרבות ברזל") התאפיינה בגידול בפעילות ההשכרה התיירותית, זאת לאחר שהחל משנת 2020 עקב משבר ה-"קורונה" צומצמה הפעילות בעקבות הגבלות על כניסת זרים לישראל ומחסור באספקת כלי רכב. בעקבות מלחמת "חרבות ברזל", ונכון למועד הדוח, חל קיטון משמעותי בהיקף פעילות ההשכרה התיירותית (ראה בהקשר זה גם סעיף 6 לחלק זה).

פעילות ההשכרה העסקית התאפיינה אף היא בקיטון בהיקפי הפעילות, הן בעקבות מלחמת "חרבות ברזל" והן בעקבות המחסור בכלי רכב, אם כי בשיעור נמוך יותר משמעותית משיעור הקיטון בהשכרה התיירותית.

לפרטים אודות שינויים משמעותיים בסביבה הכללית בה פעלה החברה במהלך תקופת הדוח, בין היתר בשל שיעורי האינפלציה והריבית במשק מלחמת "חרבות ברזל", וההשלכות של אלו על פעילותה, עסקיה ותוצאותיה של החברה, לרבות בקשר עם היקף הפעילות בתחום השכרת כלי רכב, ראה סעיף 6 לחלק זה.

8.1.4 גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות

בדומה לתחום הליסינג התפעולי, גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום השכרת כלי רכב הינם: [א] יתרון לגודל; [ב] רמת השירות והמוניטין; [ג] יכולת מימון עסקאות; [ד] יכולת מימוש כלי הרכב; [ה] פיזור לקוחות. לפרטים אודות הגורמים האמורים ראה סעיף 7.1.5 לחלק זה; [ו] מערך שיווק רחב – היכולת להגיע לקהלי יעד רבים ומגוונים בארץ (לרבות פריסת סניפי ההשכרה במיקומים אסטרטגיים); וכן [ז] יכולת ליצור קשרים אסטרטגיים עם חברות בינלאומיות.

8.1.5 שינויים במערך הספקים לתחום הפעילות

השינויים במערך הספקים בתחום הפעילות של השכרת כלי רכב, דומים לשינויים בתחום הליסינג התפעולי. לפרטים ראה סעיף 7.1.6 לחלק זה.

8.1.6 חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות

חסמי הכניסה העיקריים בתחום הפעילות הם: [א] השקעות הוניות; [ב] מוניטין; ו-[ג] מוניטין פיננסי. לפרטים אודות חסמים אלו ראה סעיפים 7.1.7, [א], [ג] ו-[ד] לחלק זה, בהתאמה.

חסמי היציאה העיקריים בתחום הפעילות הם: [א] יכולת החברה למכור את צי כלי הרכב שלה עם תום תקופת ההתקשרות, לרבות במקרה של ירידה בביקושים; [ב] יכולת החברה לפרוע את התחייבויותיה כלפי הגורמים המממנים ו-[ג] סיום תקופת התקשרות להשכרה ארוכת טווח.

8.1.7. תחליפים למוצרי תחום הפעילות ושינויים החלים בהם

התחליפים למוצרי תחום הפעילות של השכרת כלי רכב הינם מוצר הליסינג התפעולי, שירותי רכבים שיתופיים ושימוש בתחבורה הציבורית. ראה בהקשר זה גם סעיף 7.1.8 לחלק זה.

8.1.8. מבנה התחרות בתחום

לפרטים אודות התחרות בתחום הפעילות, ראה סעיף 8.5 לחלק זה.

8.2. מוצר השכרת כלי הרכב

8.2.1. ככלל, עסקת ההשכרה כוללת שלושה שלבים עיקריים: (1) רכישת כלי הרכב על-ידי החברה; (2) השכרת כלי הרכב ללקוחות, תוך מתן שירותים כמפורט להלן; ו-(3) מכירת כלי הרכב. ככלל, תמחור העסקה על-ידי החברה נעשה באופן שוטף, ומבוסס על שלושת השלבים האמורים: (1) עלות רכישת כלי הרכב ומימונו; (2) עלות מוערכת של השירותים שיינתנו ללקוח במהלך תקופת ההשכרה; ו-(3) הערכת הסכום הצפוי להתקבל ממכירת כלי הרכב לאחר סיום תקופת השכירות, בתוספת התשואה הנדרשת על-ידי החברה לשם פעילותה.

8.2.2. להלן פרטים אודות עיקרי התקשרות השכרת כלי רכב שמציעה החברה ללקוחותיה:

[א] החברה נוהגת להתקשר עם לקוחותיה בהסכם השכרה ("**הסכם ההשכרה**") על-פיו היא משכירה ללקוח כלי רכב מסוגים ומדגמים שונים, לנהיגה עצמית, לפרקי זמן שונים (החל מיום בודד), בהתאם לדרישות הלקוח, כאשר בתמורה להשכרת כלי הרכב משלם הלקוח דמי השכרה ותשלומים נוספים (כגון: דמי השתתפות עצמית במקרה של נזק, תשלום בגין חריגת קילומטרים, תשלום בגין נהג נוסף, תשלומים בגין אביזרים נלווים או תוספות שונות ונסיעה בכבישי אגרה) בהתאם להתנהלותו בפועל של הלקוח.

לרוב, עם קבלת כלי הרכב, מאשר הלקוח, בין היתר, כי קיבל את כלי הרכב במצב טוב ותקין מכל הבחינות לשימוש בדרכים.

ביחס ללקוחותיה העסקיים של החברה, מתקשרת החברה, בדרך כלל, בהסכם מסגרת (בסעיף זה: "**הסכם המסגרת**"), כאשר בגין כל כלי רכב שמושכר על-ידי הלקוח העסקי נחתם הסכם השכרה פרטני בין החברה לבין הלקוח, אשר מהווה חלק מהסכם המסגרת. ביחס ללקוחותיה של החברה מהסקטור הציבורי, מתקשרת החברה עימם, בדרך כלל, בהסכמי מסגרת בהתאם לתנאי המכרז הרלוונטי.

תוקפו של הסכם ההשכרה הינו ממועד חתימתו, וסיומו הינו בהתאם לתקופת ההשכרה שנקבעה בהסכם או בהתאם למועד בו החזיר הלקוח את כלי הרכב לחברה בפועל. ככלל, ניתן לבטל הזמנות שבוצעו מראש ללא חיוב בדמי ביטול או בחיוב חלקי בלבד בתקופה מוגדרת שנקבעה בהסכם ההשכרה. במקרים בהם נקבעה להשכרת רכב מסוים תקופת התחייבות, אזי נדרש הלקוח לפצות את החברה בגין החזרה מוקדמת של כלי הרכב.

[ב] תוקפו של הסכם המסגרת הינו, לרוב, לתקופה בלתי מוגבלת, כאשר כל צד רשאי להודיע למשנהו על ביטולו של ההסכם בהודעה מראש, על-פי רוב של

שלושים (30) יום. ככלל, החברה רשאית לבטל את ההסכם באופן מיידי בכל עת עם הפרתו.³⁴

תעריפי ההשכרה אותם גובה החברה מלקוחותיה משתנים ונקבעים בהתאם לאמור בסעיף 8.2.1 לחלק זה ובהתאם למספר קריטריונים: קבוצת ההשכרה אליה משתייך כלי הרכב, משך תקופת ההשכרה, היקף השימוש בכלי הרכב (קילומטראז') ושיקולים אחרים כגון: כיסוי ביטוחי, סוג הלקוח ותדירות ההתקשרות עימו. כמו-כן, תעריפי ההשכרה ומדיניות ההנחות של החברה, מושפעים, בין היתר, משיקולי תחרות, היצע כלי רכב, עונתיות ומהעלויות לחברה והם מתעדכנים מעת לעת.

[ג]

ככלל, כל התשלומים המשולמים לחברה על-ידי הלקוח על-פי הסכם ההשכרה, משולמים בש"ח (למעט תיירים ומוסדות זרים המשלמים במטבע חוץ), צמודים למדד המחירים לצרכן (ביחס למרבית הלקוחות העסקיים) ובתוספת מע"מ כדין.³⁵ בנוסף, לרוב, נדרשים הלקוחות העסקיים להעמיד ערבות אישית, מסגרת אשראי באמצעות כרטיס אשראי או בטוחה אחרת להבטחת קיום התחייבויותיהם.

[ד]

במסגרת הסכם ההשכרה מוגדר על-פי רוב מספר קילומטרים לצריכת הלקוח, ובמידה שהלקוח חורג ממספר זה, הוא מחויב בתשלום נוסף בהתאם לקבוע מראש בהסכם ההשכרה (למעט במקרים שבהם לא נקבעה הגבלה שכזו במסגרת ההסכם).

במקרה של איחור בהחזרת כלי הרכב בתום תקופת השכירות או עם ביטול הסכם ההשכרה, מחויב הלקוח בעלות נוספת בהתאם למנגנון שנקבע בהסכם ההשכרה (ולמעט במקרים בהם הוחרזה אפשרות זו). בנוסף, בחלק מועט מהמקרים, מחויב הלקוח בדמי שינוע במקרים בהם לא הוחזר כלי הרכב לסניף ממנו הושכר.

בנוסף, החברה מציעה ללקוח לרכוש תוספות שונות לרכב כחלק מעסקת ההשכרה, כגון: השכרת מושבים מיוחדים לרכב (כגון: כסא תינוק), תוספת נהג צעיר או נוסף, ביטול השתתפות עצמית ושירות מסירת ולקיחת כלי הרכב אל ומהלקוח.

[ה]

לרוב, סל השירותים הניתן ללקוח במסגרת עסקת שכירות כלי רכב וללא חיוב נוסף, כולל את השירותים הבאים:

[ו]

[1] אחזקה ורישוי – אחזקה שוטפת העשויה להידרש בשל בלאי סביר או במקרה של פגם בייצור. האחזקה כוללת טיפולים שוטפים; תיקונים חיצוניים ופנימיים; תיקון מכני בכלי הרכב; החלפת חלקים לפי הוראות היצרן ו/או היבואן; תיקון תקלות; החלפת צמיגים כתוצאה מבלאי, מצבר ומגבים; תשלום אגרות רישוי; שירותי שינוע הכוללים העברת כלי הרכב למוסד או למכון הרישוי והחזרתו ללקוח.

[2] שירותי דרך ורכב חלופי – החברה מספקת ללקוח רכב חלופי במקרה שבו לא ניתן לעשות שימוש בכלי הרכב עקב ביצוע טיפולי תחזוקה שוטפים או תקלות בכלי הרכב. כמו-כן, החברה אחראית לחילוץ, גרירה ושינוע כלי הרכב ולהובלתו לקבלת הטיפול או התיקון הנדרש.

³⁴ יובהר, כי אין בביטול הסכם המסגרת מכל סיבה שהיא כדי לבטל את התחייבויות הלקוח אשר נוצרו במהלך תקופת ההסכם (או הארכתו).
למעט אם הלקוח פטור ממע"מ על-פי דין (לרוב תייר או דיפלומט).

שירותי הגרירה ניתנים, בין היתר, על-ידי אלדן שירותי דרך בע"מ ("אלדן שירותי דרך"),³⁶ כמפורט בסעיף 10.2.1 בחלק ד' לדוח.

[3] כיסוי ביטוחי – כחלק מעסקת השכרת כלי הרכב, החברה מבטחת את כלי הרכב בביטוח חובה על-פי דין ובביטוח צד ג' על-ידי חברת ביטוח.

[4] כיסוי לנזקים – החברה מעניקה ללקוח פטור מתשלום בגין נזקים תאונתיים לכלי הרכב עצמו ו/או לרכב צד ג' בהיקף המכוסה על-פי הפוליסה התקנית לביטוח כלי רכב פרטיים ומסחריים עד 4 טון, למעט השתתפות עצמית³⁷ בהתאם למקרים הקבועים בהסכם השכרת כלי הרכב ותשלומים בגין נזקים חריגים עקב שימוש בכלי הרכב בניגוד להוראות ההסכם ונזקים מוגדרים אחרים.³⁸

8.2.3 עם תום תקופת השימוש בכלי הרכב המיועדים להשכרה (על-פי קביעת החברה) נמכרים כלי הרכב האמורים ללקוחות פרטיים, עסקיים, מוסדיים ולסוחרים רכב בשוק הרכבים המשומשים כרכבי יד ראשונה, כמפורט בסעיף 11.1 לחלק זה.

8.2.4 כאמור בסעיף 2.1.2 לחלק זה, החברה קשורה בהסכם זיכיון עם חברת EHI, לפיו החברה מייצגת באופן בלעדי, למעט במקרים מסוימים שנקבעו בהסכם, את אנטרפרייז בישראל ביחס להשכרת כלי רכב בישראל ועושה שימוש במותג זה ובמותגים נוספים בבעלות אנטרפרייז וחברות הקשורות עימה בסניפי השכרת רכב תיירותיים נבחרים שלה. ההתקשרות האמורה מחזקת את היתרון התחרותי של החברה בתחום פעילות ההשכרה ומגדילה את הפעילות הנובעת מתיירות נכנסת, בין היתר כתוצאה מהרחבת מערך ההזמנות ושדרוג רמת השירות לסטנדרטים בינלאומיים. ראה גם פרטים בהקשר זה בסעיף 8.1.3 לחלק זה.

כמו-כן, לפרטים אודות התקשרות החברה בהסכם עם Rentalcars לשיתוף פעולה להשכרת רכבים מחוץ לישראל, ראה סעיף 2.1.2 לחלק זה.

8.2.5 בנוסף, מציעה החברה ללקוחותיה שירותי השכרה של רכבי קירור כפתרון לשינוע בנהיגה עצמית של מוצרים בקירור ו/או הקפאה.

צי רכבי הקירור של החברה נחלק למספר קטגוריות בהתאם לסוג כלי הרכב ולקיבולת ארגון הקירור. רכבי הקירור מושכרים ללקוחות החברה לתקופה של החל מיום בודד ועד לחודשים רבים. נכון למועד הדוח, פעילות השכרת רכבי הקירור הינה בהיקפים לא מהותיים.

8.3 לקוחות

8.3.1 לקוחות החברה בתחום השכרת כלי הרכב הינם לקוחות עסקיים, לקוחות פרטיים ולקוחות מהסקטור הציבורי, כמפורט להלן:

[א] לקוחות מהמגזר העסקי – הלקוחות העסקיים שוכרים כלי רכב על בסיס יומי, שבועי או חודשי, לתקופות הנעות לרוב בין יום אחד ועד שניים-עשר (12) חודשים, בהתאם לצורכיהם העסקיים; כמו-כן, מתקשרת החברה בהסכמים לפיהם היא מספקת כלי רכב לחברות המעמידות כלי רכב חלופיים ללקוחותיהם (כגון חברות ביטוח, חברות שירותי רכב, יבואני רכב ומוסכים).

³⁶ חברה פרטית בשליטה משותפת של מר יוסף דהן (50%) (בעקיפין) וצד שלישי (50%).
³⁷ במקרים מסוימים, משלם הלקוח דמי ביטול השתתפות עצמית באופן שהלקוח לא יידרש לשאת כלל בדמי השתתפות עצמית בקרות אירועי נזק, למעט במקרים הקבועים בהסכם ותשלומים בגין נזקים חריגים עקב שימוש בכלי הרכב בניגוד להוראות ההסכם ונזקים מוגדרים אחרים.

³⁸ לחלק מהלקוחות התיירותיים, השוכרים כלי רכב מקבוצות מסוימות, קיימת אופציה לרכוש כיסוי ביטוחי כאמור מחברת כרטיסי האשראי המספקת הטבה זו (חלף רכישת הכיסוי מהחברה). במקרים אלו, באחריות הלקוח לרכוש ולוודא את הכיסוי הביטוחי מול חברת האשראי, כאשר הלקוח הינו האחראי הבלעדי לכל נזק שייגרם כאמור.

[ב] לקוחות מהסקטור הציבורי – החברה מתקשרת עם גופים ממשלתיים וציבוריים באמצעות מכרזים, כאשר משך תוקף החוזים הוא לרוב בין שנה לבין שנתיים, ולרוב ניתן להאריך את תוקף החוזה בהתאם לזכות הקיימת למציע המכרז ("המציע"). במכרזים כאמור, החברה מתחייבת, בדרך כלל, כלפי המציע להחזיק כמות מסוימת של כלי רכב מהסוג הקבוע במכרז, כאשר בכל רגע בתקופת המכרז המציע יכול לשכור את כלי הרכב עד להיקף הכמות המסוימת. כמו-כן, בדרך כלל, במכרזים כאמור קיים תנאי לפיו אם הזוכה מפר את ההתקשרות הוא יאלץ לשלם פיצויים כפי שנקבע בתנאי המכרז.

[ג] לקוחות המגזר הפרטי – לקוחות אלו כוללים לקוחות מזדמנים מישראל ותיירים מחו"ל (לפרטים בדבר הסכם אנטרפרייז, ראה סעיף 2.1.2 לחלק זה). לקוחות המגזר הפרטי שוכרים כלי רכב בעיקר על בסיס יומי או שבועי, ופעילותם מתאפיינת בעונתיות (לפרטים ראה סעיף 8.6 לחלק זה). פעילות השכרת כלי הרכב ללקוחות מהמגזר הפרטי, מתאפיינת בתעריפים גבוהים יותר מהתעריפים בפעילות זו ללקוחות עסקיים וללקוחות מהסקטור הציבורי, לאור העובדה כי בדרך כלל, תעריף השכרת כלי רכב עולה ככל שתקופת ההשכרה קצרה יותר.

החברה פועלת לגיוס לקוחות עסקיים באמצעות השתתפות במכרזים ויצירת קשרים עסקיים עם חברות במשק. בתחום התיירותי והלקוחות המזדמנים, החברה פועלת הן ישירות מול הלקוחות באמצעות פרסום ושיווק במדיות השונות, והן באמצעות מרכז הזמנות. בנוסף, פועלת החברה להרחבת מעגל לקוחותיה באמצעות הסכם ייצוג עם אנטרפרייז (כמפורט בסעיף 2.1.2 לחלק זה), וכן באמצעות אגריגטורים (כדוגמת Rentalcars), המהווים תשתית הזמנות נוספת להשכרת כלי רכב בארץ ללקוחות מותג אלדן. נכון למועד הדוח, מרבית פעילות החברה בתחום השכרת כלי הרכב היא מול לקוחות הנמנים על המגזר העסקי.

8.3.2. להלן פרטים אודות התפלגות שיעור לקוחות החברה בתחום ההשכרה, ליום 31 בדצמבר של השנים 2022, 2023 ו-2024 (ב-%) :

סה"כ	פרטיים	ממשלתיים וציבוריים	עסקיים	
100%	26.0%	8.6%	65.4%	החלק היחסי מכלל הרכבים המושכרים ליום 31 בדצמבר 2024
100%	21.0%	7.6%	71.4%	החלק היחסי מכלל הרכבים המושכרים ליום 31 בדצמבר 2023
100%	16.5%	13.0%	70.5%	החלק היחסי מכלל הרכבים המושכרים ליום 31 בדצמבר 2022

8.3.3. להלן פרטים אודות ההתפלגות הענפית של הכנסות מגזר השכרת כלי רכב מחיצוניים (ללא מכירת כלי רכב) ושיעורן, לתקופות שהסתיימו ביום 31 בדצמבר של השנים 2022, 2023 ו-2024 :

סה"כ	פרטיים	מוסדות ממשלתיים וציבוריים	עסקיים (*)	סוג לקוח	
161,177	41,802	20,715	98,660	הכנסות (באלפי ש"ח)	31 בדצמבר 2024
100%	25.9%	12.9%	61.2%	שיעור	
199,938	55,968	20,244	123,726	הכנסות (באלפי ש"ח)	31 בדצמבר 2023
100%	28.0%	10.1%	61.9%	שיעור	
206,271	43,079	31,671	131,521	הכנסות (באלפי ש"ח)	31 בדצמבר 2022
100%	20.9%	15.3%	63.8%	שיעור	

(*) לרבות לקוחות עסקיים שהינם חברות בשליטת בעל השליטה ו/או קרוביו שאינן החברה וחברות בשליטתה, ואשר ההכנסות בגינם הינן בהיקפים זניחים.

8.3.4.

נכון למועד הדוח ובכל אחת מהתקופות האמורות לעיל, לא היה לחברה לקוח בודד בתחום ההשכרה, שההכנסות ממנו היוו 10% או יותר מהכנסותיה של החברה (במאוחד) באותה תקופה. להערכת החברה, לא קיימת לה תלות בתחום הפעילות בלקוחות בודדים כלשהם ו/או במספר מצומצם של לקוחות, אשר אבדנם ישפיע באופן מהותי על תחום הפעילות.

כמו-כן, להערכת החברה, קיים שיעור גבוה של לקוחות שהינם לקוחות אשר מחדשים עסקאות שכירות כלי רכב ו/או אשר הינם לקוחות חוזרים.

להלן פרטים אודות שיעור הלקוחות החוזרים והחדשים בחברה בתחום השכרת כלי הרכב, תוך חלוקה בין לקוחות פרטיים ולקוחות עסקיים, לתקופות שהסתיימו ביום 31 בדצמבר של השנים 2022 ו-2023, 2024 (ב-%):

לקוחות		31 בדצמבר 2024	31 בדצמבר 2023	31 בדצמבר 2022
עסקיים	שיעור לקוחות חדשים	23%	20%	20%
	שיעור לקוחות חוזרים	77%	80%	80%
פרטיים	שיעור לקוחות חדשים	63%	73%	63%
	שיעור לקוחות חוזרים	37%	27%	37%

8.4. צבר הזמנות

בתחום זה ההזמנות הקיימות הינן לטווחי זמן קצרים יחסית וניתן לבטל הזמנות שבוצעו מראש ללא חיוב בדמי ביטול או בחיוב חלקי בלבד בתקופה מוגדרת שנקבעה בהסכם ההשכרה, ככל שנקבעה (ראה סעיף 8.2.2[ב] לחלק זה). לאור זאת, אין ודאות באשר להתממשות הזמנות אלו, ועל כן החברה אינה מכירה בהזמנות צפויות כצבר הזמנות בדוחות הכספיים של החברה. בנוסף יצוין, כי צבר ההזמנות ללקוחות הפרטיים של החברה הינו נזיל ותנודתי, הואיל ופעילות השכרת כלי הרכב הינה בחלקה עונתית (ראה סעיף 8.6 לחלק זה) ומאופיינת בהזמנות וביטולים רבים.

8.5. תחרות

8.5.1. תחום השכרת הרכב מאופיין ברמת תחרותיות גבוהה המשפיעה על רמת הרווחיות של הפועלים בתחום. התחרות מתרכזת בעיקר סביב המחיר, איכות השירות ומגוון הרכבים.

להערכת החברה, בהתבסס, בין היתר, על פרסומים פומביים ועל נתונים המפורסמים על-ידי חברות מתחרות מדווחות, בשוק השכרת הרכב פועלות שש (6) חברות עיקריות, בהן החברה.³⁹ החברות האמורות עוסקות, מלבד בהשכרת כלי רכב, גם בליסינג תפעולי וגם במכירת כלי רכב.

צי ההשכרה של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 משקף להערכת החברה נתח שוק של כ-10%.

8.5.2.

להערכת החברה, הגורמים המשפיעים לחיוב על מעמדה של החברה בתחום השכרת כלי רכב לעומת המתחרים (או גופים חדשים המעוניינים להיכנס לתחום) הינם: [א] שירות מקצועי ומהיר (ראה בסעיף זה להלן); [ב] חסמי כניסה – ראה סעיף 8.1.6 לחלק זה; [ג] יתרון לגודל – ראה סעיף 7.1.5[א] לחלק זה; [ד] מוניטין וצי כלי רכב גדול ומגוון – ראה סעיפים 7.1.5[ב] ו-7.1.7[ב] לחלק זה; ו-ה) קשריה של החברה עם אנטרפרייז – ראה סעיף 2.1.2 לחלק זה. הגורמים כאמור לעיל הינם ברובם דומים לגורמים המשפיעים לחיוב על מעמדה של החברה בתחום הליסינג התפעולי, כמפורט בסעיף 7.1.5 לחלק זה.

ביחס לאמור בס"ק [א] לעיל, חוזקה של החברה הינו בשירות שהיא מעניקה ללקוחות השכרת כלי הרכב. לחברה מוקד שירות ארצי ומערך לוגיסטי הפרוס בכל רחבי הארץ המעניק לה יתרון במתן שירות מקצועי ומהיר ללקוחות בכל עת ובכל מקום בארץ. לחברה סניף הממוקם בנמל התעופה בן-גוריון, המקנה לה יתרון בפעילות ההשכרה התיירותית. הצטרפות לחוג הלקוחות העסקיים של החברה, מאפשרת טיפול אישי על-ידי איש קשר

³⁹ למיטב ידיעת החברה, החברות המובילות, פרט לחברה, הן ש. שלמה החזקות בע"מ, אלבר שירותי מימונית בע"מ, קרסו מוטורס בע"מ (המחזיקה במוטג "פריסבי"), יו.טי.אס - יוניברסל פתרונות תחבורה בע"מ (Avis) וקשר רנט א קאר בע"מ (Hertz).

קבוע, חיסכון בזמן בהזמנת כלי רכב, ביטול הצורך בשימוש בכרטיסי אשראי בכל הזמנת כלי רכב ותעריפים מיוחדים בהשכרות יומיות וחודשיות. לפרטים בדבר הסכם הרשאה עם רשות שדות התעופה, ראה סעיף 8.10 לחלק זה.

8.6. עונתיות

התוצאות העסקיות של החברה הנובעות מפעילות ההשכרה מושפעות מעונתיות בפעילות התיירות, כאשר שיא הפעילות הינו ברבעון השלישי של השנה, בעיקר בחודשי הקיץ, החופשות השנתיות ובחודשי החגים (ספטמבר-אוקטובר ומרס-אפריל בהתאם לתקופת החגים), לעומת שאר עונות השנה בהן הפעילות פחותה.

להלן התפלגות הכנסות החברה מהשכרת כלי רכב לפי רבעונים, לשנים 2023 ו-2024 (באלפי ש"ח):

תקופה	רבעון ראשון	רבעון שני	רבעון שלישי	רבעון רביעי	סה"כ
שנת 2024	39,882	40,568	42,256	38,471	161,177
שנת 2023	53,369	51,700	55,958	38,911	199,938

יצוין, כי העונתיות בפעילות החברה בשנים 2023 ו-2024 הושפעה באופן מהותי גם מפרוץ מלחמת "חרבות ברזל" והשלכותיה על המשק (ראה סעיף 6 לחלק זה).

8.7. כושר ייצור

כושר הייצור של החברה בעסקאות השכרה נשען על התשתית התפעולית הרחבה של החברה וצי כלי הרכב המיועד להשכרה. לקוחות החברה המבקשים לשכור כלי רכב מהחברה מבצעים הזמנות באמצעות תשתיות החברה המיועדות לכך כגון: אתר האינטרנט, המוקד הטלפוני, מרכז הזמנות להשכרות בארץ הממוקם בצרפת (באמצעות חברה בבעלות מר יוסף דהן), תשתית הזמנות של אנטרפרייז, המהווה זרוע שיווקית נוספת להשכרת כלי רכב בארץ ללקוחות מותגי אנטרפרייז, כמפורט בסעיף 2.1.2 לחלק זה, וכן אגריגטורים, כדוגמת Rentalcars, המהווים תשתית הזמנות נוספת להשכרת כלי רכב בארץ ללקוחות מותג אלדן. להערכת החברה, התשתיות הקיימות יכולות לשרת היקפי השכרות רכב שמתאימות להיקפי כלי הרכב המיועדים להשכרה, וכושר ייצור ההשכרות הנוספות נעשה בעיקר על-ידי מיצוי מיטבי של צי כלי הרכב המיועד להשכרה בכל עת.

8.8. צי כלי הרכב של החברה המשמש לפעילות ההשכרה

8.8.1. צי כלי הרכב של החברה המשמש לפעילות השכרת כלי רכב מחולק ל-8 קבוצות השכרה עיקריות (מעל ל-90% מצי ההשכרה), הנבדלות בעיקר בגודל הרכב (קטן, בינוני, יוקרה וכד'), סוג ההנעה (גיר אוטומטי, ידני או רכב בעל הנעה חשמלית מלאה או חלקית) וסוג הרכב (רגיל, SUV, ואן וכד'). להלן פירוט אודות כמות הרכבים בצי כלי הרכב של החברה בתחום ההשכרה, נכון ליום 31 בדצמבר של השנים 2022, 2023 ו-2024:

ליום	כמות רכבים
31 בדצמבר 2024	4,061
31 בדצמבר 2023	5,332
31 בדצמבר 2022	5,815

8.8.2. לפרטים אודות הכמות הממוצעת של כלי הרכב המשויכים לתחום השכרת כלי הרכב, במהלך התקופות שהסתיימו ביום 31 בדצמבר של השנים 2022, 2023 ו-2024, ראה סעיף 7.7.2 לחלק זה.

8.8.3. לפרטים אודות כמות כלי הרכב שנרכשו המיועדים לתחום השכרת כלי הרכב, במהלך התקופות שהסתיימו ביום 31 בדצמבר של השנים 2022, 2023 ו-2024, ראה סעיף 7.7.3 לחלק זה.

8.8.4. לפרטים אודות כמות כלי הרכב שנמכרו המשויכים לתחום השכרת כלי הרכב, במהלך התקופות שהסתיימו ביום 31 בדצמבר של השנים 2022, 2023 ו-2024, ראה סעיף 7.7.4 לחלק זה.

8.8.5 להלן גיוול כלי הרכב אשר שימשו את תחום פעילות השכרת כלי הרכב, לפי תקופת ההשכרה שלהם, ליום 31 בדצמבר של השנים 2022, 2023 ו-2024 (ב-%):

השכרה	0-1 (בשנים)	1-2 (בשנים)	2-3 (בשנים)	3+ (בשנים)	סה"כ
31 בדצמבר 2024	7%	18%	28%	47%	100%
31 בדצמבר 2023	15%	22%	32%	31%	100%
31 בדצמבר 2022	22%	32%	6%	40%	100%

נכון ליום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2022, 2023 ו-2024, הגיל הממוצע של צי כלי הרכב אשר שימש את תחום פעילות ההשכרה היה כ-35.3 חודשים, כ-33.6 חודשים וכ-30.5 חודשים, בהתאמה.

8.8.6 לפרטים אודות ניווד כלי הרכב בין תחומי פעילותה של החברה בענף הרכב, ראה סעיף 2.2.2 לחלק זה.

8.8.7 לפרטים אודות שעבודים אשר רושמת החברה על כלי הרכב לטובת גופים מממנים, ראה סעיף 18.8 לחלק זה.

8.9 ספקים

8.9.1 הספקים העיקריים של החברה בתחום השכרת כלי רכב הינם יבואני הרכב. בנוסף, לחברה התקשרות עם ספקי שירותים שונים, כמפורט בסעיף 17.1 לחלק זה.

בשונה מתחום הליסינג התפעולי, התפלגות רכישות כלי הרכב מהיבואנים השונים בתחום השכרת כלי רכב, מושפעת בעיקר מתנאי השוק באותה העת וכן משיקולים שונים לרבות קריטריונים של איכות, מחיר, זמינות, שיעורי ירידת ערך, אחריות, עלות, תחזוקה, מימון ומגוון הצי. בהתאם לכך, החברה מתקשרת עם יבואני רכב בתנאי רכישת הנקבעים במשא ומתן עם יבואן הרכב כאמור. ככלל, החברה מבצעת את רכישותיה במהלך כל השנה בדגש על שתי תקופות: חודשי פברואר-מרס וחודשי יוני-יולי, בהם העונתיות משפיעה על היערכות החברה (לפרטים אודות העונתיות בתחום פעילות השכרת כלי רכב, ראה סעיף 8.6 לחלק זה). בנוסף, ערוכה החברה לבצע רכישות נוספות או לעצור רכש רכבים בתגובה לתנאים השוררים בשווקי השכרת כלי הרכב (ושווקי מכירת כלי רכב משומשים וחדשים).

כאמור, ככלל החברה מבחינה בין רכישת כלי רכב המיועדים לפעילויות השונות בענף הרכב (השכרה, ליסינג תפעולי וסחר בכלי רכב). עם זאת, כאשר ישנו ביקוש לדגם מסוים במספר תחומי פעילות, החברה רוכשת בעסקה אחת את הדגם, וכלי הרכב הנרכשים מחולקים בין תחומי הפעילות השונים בהתאם לצרכי החברה. ראה בהקשר זה גם סעיף 2.2 לחלק זה.

8.9.2 להלן פירוט שיעור רכישות כלי הרכב על-ידי החברה ששימשו לפעילות ההשכרה מיבואני כלי הרכב, לתקופות שהסתיימו ביום 31 בדצמבר של השנים 2022, 2023 ו-2024 (ב-%):

יבואן	% רכישות מתוך סך הרכישות של כלי רכב		
	31 בדצמבר 2022	31 בדצמבר 2023	31 בדצמבר 2024
צ'מפיון מוטורס	43%	0%	1%
קרטו	41%	39%	7%
לובינסקי	12%	11%	5%
אחרים	4%	50%	87%
סה"כ	100%	100%	100%

לפרטים אודות שיעור רכישות כלי הרכב על-ידי החברה ששימשו לכלל פעילויות החברה בענף הרכב (ליסינג תפעולי, השכרה וסחר בכלי רכב, ביחד) מיבואני כלי הרכב, במהלך התקופות שהסתיימו ביום 31 בדצמבר של השנים 2022, 2023 ו-2024, ראה סעיף 7.8.3 לחלק זה.

8.9.3. להלן פרטים אודות התפלגות צי כלי הרכב של החברה המשמש לפעילות ההשכרה לפי יצרנים, ליום 31 בדצמבר של השנים 2022, 2023 ו-2024 (ב-%) :

יצרן	התפלגות ליצרן (ב-%)		
	31 בדצמבר 2022	31 בדצמבר 2023	31 בדצמבר 2024
קיה	17%	17%	19%
טויוטה	10%	11%	12%
יונדאי	12%	12%	11%
יצרן ד'	14%	12%	9%
יצרן ה'	0%	4%	8%
יצרן ו'	10%	9%	7%
יצרן ז'	5%	5%	6%
יצרן ח'	4%	5%	5%
יצרן ט'	5%	6%	4%
אחרים	23%	19%	19%
סה"כ	100%	100%	100%

לפרטים אודות התפלגות צי כלי הרכב של החברה ששימשו לכלל פעילויות החברה בענף הרכב (ליסינג תפעולי, השכרה וסחר בכלי רכב, ביחד) לפי יצרנים, במהלך התקופות שהסתיימו ביום 31 בדצמבר של השנים 2022, 2023 ו-2024, ראה סעיף 7.8.5 לחלק זה.

8.9.4. לחברה אין מדיניות של רכישת כלי רכב מיצרן מסוים, מדגם מסוים או מיבואן מסוים. כמו-כן, בשל העובדה שכלל שידוע לחברה, החברה מהווה כוח קנייה משמעותי מול יבואני כלי הרכב, נהנית החברה מתנאי מחיר ואשראי מועדפים לעומת התנאים החלים לרוב על רכישות כלי רכב על-ידי גורמים אחרים, וזאת להערכת החברה, בדומה לחברות אחרות בתחום ההשכרה.

8.9.5. נכון למועד הדוח, להערכת החברה, בתחום הפעילות של השכרת כלי רכב, לחברה אין תלות מהותית במי מספקיה, לאור כוח הקנייה שלה ולאור יכולתה, על-פי הערכתה, לרכוש כלי רכב חדשים מיבואני רכב חלופיים, ללא תוספת עלות מהותית. עם זאת, כפועל יוצא משיעור הרכישות של החברה מספקיה העיקריים קיימת לה תלות מסוימת בספקים אלו.

8.10. הסכמים מהותיים

הסכם הרשאה עם רשות שדות התעופה

ביום 8 במאי 2017, התקשרה החברה בהסכם הרשאה עם רשות שדות התעופה בישראל (בסעיף זה: "הרשות"), לפיו מעניקה החברה, כקבלן עצמאי, בנמל התעופה בן-גוריון, שירותי השכרת כלי רכב לנהיגה עצמית ("הסכם ההרשאה").

בתמורה להרשאה (מכוח הסכם ההרשאה), משלמת החברה לרשות דמי הרשאה (הכוללים רכיב בסיסי ורכיב משתנה המבוסס על כמות השכרות) וכן דמי שימוש, דמי שירותים ודמי שירותים נוספים, בתוספת מע"מ כדין, אשר מתעדכנים מעת לעת, על-פי התעריפים הנהוגים ברשות ועל-פי מנגנוני תשלום אשר נקבעו בהסכם ההרשאה, כפי שעודכן מעת לעת (בסעיף זה: "התמורה"). התמורה בגין שנת 2024 הסתכמה בסכום לא מהותי לחברה.

למועד הדוח תוקפו של הסכם ההרשאה הינו עד ליום 31 בדצמבר 2025.

יצוין, כי מהותיות הסכם ההרשאה כאמור לעיל נובעת, בין היתר, בשל מיקומו של סניף ההשכרה בנמל התעופה בן-גוריון, המקנה לחברה יתרון בפעילות ההשכרה התיירותית, וכן בשל העובדה כי רק למספר מצומצם של חברות השכרה ניתנת הרשאה כאמור.

לפרטים נוספים, ראה ביאור 2.2.3 (3) לדוחות הכספיים.

הסכם זיכיון עם אנטרפרייז

לפרטים ראה סעיף 2.1.2 לחלק זה.

תחום הסחר בכלי רכב

.9

9.1 מידע כללי על תחום הפעילות

9.1.1 מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים בו

בתחום פעילות זה החברה עוסקת למועד הדוח בעיקר במכירת כלי רכב חדשים ('אפס ק"מ'), אשר נרכשו מיבואנים וטרם שימשו לפעילות הליסינג התפעולי או להשכרת כלי רכב. ככלל, כלי הרכב בתחום הפעילות נמכרים כרכבי 'יד ראשונה' ללא רישום השכרה ו/או החכר בשדה 'רישום מקורי' ברישיון הרכב. ככלל, כלי הרכב שנרכשים על-ידי החברה כרכבי 'אפס ק"מ', הינם רכבים מדגמים המאפיינים גם את הרכבים שנרכשים לטובת פעילותה של החברה בתחום השכרת כלי רכב, ובכך מתאפשרת לחברה גמישות תפעולית בהעברת רכבי 'אפס ק"מ' בין תחומי הפעילות, בהתאם לצרכי החברה. בהקשר זה יצוין, כי על-פי מדיניות החברה, רכבי 'אפס ק"מ' מתחום הסחר שלא נמכרו, מועברים (לאחר תקופה שנקבעת על-פי שיקול דעת החברה) לשימוש החברה בפעילויותיה האחרות. כן יצוין, כי חלק מרכבי ה-'אפס ק"מ' בתחום הסחר נרכשים על-ידי החברה על בסיס הזמנת לקוח מראש. לפרטים נוספים, לרבות אודות ספקי החברה בתחום הפעילות וניוד כלי הרכב בין תחומי הפעילות, ראה סעיפים 2.2.2 ו-9.7 לחלק זה.

בנוסף, לפרטים אודות מיזם משותף של החברה עם מימון ישיר (בשיעורים של 70%-30%, בהתאמה), להעמדת הלוואות, בין היתר ללקוחות הרוכשים כלי רכב מהקבוצה, ואשר ההתקשרות להקמתו בוצעה במהלך חודש ינואר 2022, ראה סעיף 1.5.1 לחלק זה.

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

לפרטים אודות מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות של סחר בכלי רכב, ראה סעיף 21 לחלק זה.

9.1.3 שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיותו

לפרטים אודות שינויים משמעותיים בסביבה הכללית בה פעלה החברה במהלך תקופת הדוח, בין היתר בשל שיעורי האינפלציה והריבית במשק והתפרצות מלחמת "חרבות ברזל", וההשלכות של אלו על פעילותה, עסקיה ותוצאותיה של החברה, לרבות בקשר עם היקף הפעילות בתחום הסחר בכלי רכב, ראה סעיף 6 לחלק זה.

להלן פרטים אודות כמות עסקאות וסך הכנסות החברה ממכירת רכבים המשויכים לתחום הפעילות ושיעורם מתוך סך עסקאות/הכנסות מכירת כלי הרכב של החברה, בכל אחת מהשנים 2022, 2023 ו-2024:

2022	2023	2024	
395	814	203	כמות רכבים המשויכים לתחום הפעילות אשר נמכרו בתקופה
6%	10%	2%	שיעור מכירות רכבים המשויכים לתחום הפעילות מתוך סך כמות כלי הרכב של החברה שנמכרו בתקופה
45,894	108,882	25,208	סך הכנסות החברה ממכירת רכבים המשויכים לתחום הפעילות בתקופה (באלפי ש"ח)
11%	20.5%	4.9%	שיעור הכנסות החברה ממכירת רכבים המשויכים לתחום הפעילות מתוך סך הכנסות החברה ממכירת כלי רכב בתקופה
4,807	6,536	1,576	רווח גולמי ממכירת רכבים המשויכים לתחום הפעילות (באלפי ש"ח) (תמורה בניכוי עלות מופחתת)

לפרטים נוספים אודות הכנסות ועלויות החברה ממכירת כלי רכב (לרבות רכבי 'אפס ק"מ') לשנים 2022 ו-2023, ראה סעיף ג.2 לדוח הדירקטוריון וביאור 27 לדוחות הכספיים.

9.1.4

התפתחויות בשווקים של תחום הפעילות, או שינויים במאפייני הלקוחות שלו

לפרטים אודות שינויים משמעותיים בסביבה הכללית בה פעלה החברה במהלך תקופת הדוח, בין היתר בשל שיעורי האינפלציה והריבית במשק והתפרצות מלחמת "חרבות ברזל", וההשלכות של אלו על פעילותה, עסקיה ותוצאותיה של החברה, לרבות בקשר עם היקף הפעילות בתחום הסחר בכלי רכב, ראה סעיף 6 לחלק זה.

בהתבסס על פרסומים פומביים, בשנת 2024 נמסרו על-ידי יבואני הרכב בישראל 271,735 רכבים פרטיים (זאת בהשוואה ל-270,023 רכבים בשנת 2023 ו-268,145 רכבים בשנת 2022).⁴⁰

לפרטים אודות מגמות במחירי כלי רכב בשוק ואודות שינויים טכנולוגיים בענף כלי הרכב, והשפעות אפשריות של מגמות כאמור על החברה, ראה סעיפים 6.4 ו-6.6 לחלק זה.

9.1.5

גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות

בדומה לתחומי הליסינג התפעולי והשכרת כלי רכב, גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הסחר בכלי רכב הינם: [א] יתרון לגודל; [ב] רמת השירות והמוניטין; [ג] יכולת מימון עסקאות; לפרטים אודות הגורמים האמורים ראה סעיף 7.1.5 לחלק זה; ו-[ד] מערך שיווק רחב ומיומן בפריסה ארצית – יכולת להגיע לקהלי יעד רבים ומגוונים בארץ. יכולת זו מושפעת, בין היתר, מפריסה גיאוגרפית מיטבית של מגרשי המכירה; מחיר תחרותי; מגוון מותגים; מסלולי מימון ואחריות; אפשרות לעסקאות טרייד אין; והכשרת סוכני מכירות מומחים.

9.1.6

שינויים במערך הספקים בתחום הפעילות

השינויים במערך ספקים בתחום הפעילות של סחר בכלי רכב, דומים לשינויים בתחום הליסינג התפעולי. לפרטים ראה סעיף 7.1.6 לחלק זה. יצוין, כי בשנים האחרונות נכנסו לפעילות בישראל מספר יבואנים חדשים אשר פועלים בסגמנט של רכבים חשמליים, ובהתאם היצע הספקים האפשריים בסגמנט האמור גדל משמעותית.

9.1.7

חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות

חסמי הכניסה העיקריים בתחום הפעילות הם: [א] השקעות הוניות ומוניטין (לפרטים אודות חסמים אלו ראה סעיפים 7.1.7 [א] ו-[ג] לחלק זה, בהתאמה); [ב] מוניטין פיננסי - השקעות הוניות גבוהות תלויות ביכולת של החברה לגייס הון ולקבל תנאי אשראי מועדפים ממוסדות פיננסיים ומשוק ההון; [ג] מערך שיווק רחב ומיומן בפריסה ארצית; [ד] גודל – גודלה של החברה בתחום משפיע על המחיר וכמות העסקאות שהיא מבצעת, בין היתר, מאחר ויש לה יתרון ברכישת כלי הרכב ומלאי רכבים גדול ומגוון.

להערכת החברה, למעט מכירת המלאי הקיים (אשר הינו זניח בהיקפו), לא קיימים חסמי יציאה מהותיים מתחום הפעילות.

9.1.8

תחליפים למוצרי תחום הפעילות ושינויים החלים בהם

התחליפים למוצרי תחום הפעילות הינם רכישת רכב חדש ישירות מהיבואן, מוצרי הליסינג לסוגיהם, מוצרי השכרת כלי רכב ורכישת רכב משומש, בהם החברה פעילה, שירותי רכבים שיתופיים וכן שימוש בתחבורה הציבורית. לפרטים נוספים ראה סעיף 7.1.8 לחלק זה.

9.1.9

מבנה התחרות בתחום

לפרטים אודות התחרות בתחום הפעילות, ראה סעיף 9.5 לחלק זה.

9.2 מוצרים ושירותים

- 9.2.1 כאמור לעיל, בתחום פעילות זה החברה עוסקת למועד הדוח בעיקר במכירת כלי רכב חדשים ('אפס ק"מ') ממותגים ודגמים שונים, אשר נרכשו מיבואנים וטרם שימשו לפעילות הליסינג התפעולי או להשכרת כלי רכב.
- לחברה אין מדיניות של רכישת כלי רכב מיצרן מסוים, מדגם מסוים או מיבואן מסוים. כמו-כן, בשל העובדה שככל שידוע לחברה, החברה מהווה כוח קנייה משמעותי מול יבואני כלי הרכב, נהנית החברה מתנאי מחיר ואשראי מועדפים לעומת התנאים החלים לרוב על רכישות כלי רכב על-ידי גורמים אחרים, וזאת להערכת החברה, בדומה לחברות מתחרות אחרות בענף.
- לפרטים נוספים בהקשר זה, לרבות אודות ספקי החברה בתחום הפעילות ואודות ניווד כלי הרכב בין תחומי הפעילות, ראה סעיפים 2.2.2, 9.1.1 ו-9.7 לחלק זה.
- 9.2.2 ככלל, לקוחות תחום הפעילות אשר רוכשים מהחברה רכבי 'אפס ק"מ', נרשמים ברישיון הרכב כ-'יד שנייה', לאחר שה-'יד הראשונה' נרשמת על שם החברה (ככלל, ללא רישום השכרה ו/או החכר בשדה 'רישום מקורי' ברישיון הרכב). בנוסף, החברה מוכרת רכבים חדשים שאינם בבעלותה, הנמכרים על-ידיה בשיטת קונסיגנציה בתמורה לעמלת מכירה.
- 9.2.3 מרבית רכבי 'אפס ק"מ' נמכרים על-ידי החברה ללקוחות פרטיים ועסקיים בערוץ המכירה הקמעונאי, בהתאם למאפיינים של ערוץ מכירה זה כמפורט בסעיף 11.2 לחלק זה, בשינויים המחויבים העיקריים שלהלן (לאור היות רכבים אלו רכבים חדשים):
- 9.2.3.1 אחריות למוצר – לכלי הרכב הנמכרים בתחום הפעילות קיימת אחריות מצד יבואן הרכב בלבד, בעוד שלכלי הרכב ששימשו לפעילויות הליסינג והשכרת כלי רכב ניתנת אחריות של אלדן (בין אם בנוסף לאחריות היבואן או כמוצר משלים);
- 9.2.3.2 מבצע "לא מתאים לך תחזיר" – האפשרות להחזרת רכב הנמכר בתחום הפעילות מוגבל לרכבים הנמצאים במלאי החברה בלבד ואינם כלולים ברשימת דגמי הרכב אשר הוחרגו מההטבה על-ידי החברה בשיקול דעתה הבלעדי.
- 9.2.4 ככלל, למועד הדוח מכירת כלי הרכב בתחום הפעילות בערוץ המכירה הקמעונאי, מתבצעת על בסיס מזומן. ללקוחות החברה ניתנת האפשרות לממן את הרכישה באמצעות התקשרות נפרדת עם גורמים מממנים (כגון בנקים, חברות מימון וחברות כרטיסי אשראי), במגוון מסלולי מימון, המשתנים מעת לעת, חלקם בסבסוד הלקוח וחלקם בסבסוד החברה. בנוסף, במסגרת מכירת כלי הרכב, מאפשרת החברה ללקוחותיה לבצע עסקאות טרייד-אין בשיתוף צדדים שלישיים העוסקים בעסקאות טרייד-אין של כלי רכב – לפרטים ראה סעיף 11.5 לחלק זה.
- בנוסף, לפרטים אודות מיזם משותף של החברה עם מימון ישיר (בשיעורים של 70%-30%, בהתאמה) להעמדת הלוואות, בין היתר ללקוחות הרוכשים כלי רכב מהקבוצה, ואשר ההתקשרות להקמתו בוצעה במהלך חודש ינואר 2022, ראה סעיף 1.5.1 לחלק זה.
- 9.2.5 כמו-כן, מעת לעת נמכרים על-ידי החברה רכבי 'אפס ק"מ' בערוץ המכירה הסיטונאי. מאפייני מכירת רכבי 'אפס ק"מ' בערוץ הסיטונאי דומים למאפייני המכירה בערוץ זה של רכבי ליסינג והשכרה, המתוארים בסעיף 11.3 לחלק זה, למעט כך שמכירת רכבי 'אפס ק"מ' מתבצעת ככלל במזומן, בעוד שמכירת רכבי ליסינג והשכרת כלי רכב מתבצעת בתנאי תשלום שונים, בהתאם למסגרת האשראי שמעניקה החברה לכל סוחר מעת לעת.

9.3. לקוחות

9.3.1. לקוחות החברה בתחום הסחר בכלי רכב בערוץ המכירה הקמעונאי הינם בעיקר לקוחות פרטיים.

9.3.2. להלן פרטים אודות התפלגות לקוחות החברה בתחום הסחר בכלי רכב, לפי ערוצי מכירה, בשנים 2022, 2023 ו-2024 (ב-%):

סה"כ	סיטונאי	קמעונאי	
100%	10%	90%	החלק היחסי מכלל רכבי 0 ק"מ שנמכרו בשנת 2024
100%	7%	93%	החלק היחסי מכלל רכבי 0 ק"מ שנמכרו בשנת 2023
100%	16%	84%	החלק היחסי מכלל רכבי 0 ק"מ שנמכרו בשנת 2022

9.3.3. בתחום זה, החברה פועלת ישירות מול הלקוחות באמצעות פרסום ושיווק במדיות השונות.

9.3.4. נכון למועד הדוח ובכל אחת מהתקופות הכלולות בדוחות הכספיים, לא היה לחברה לקוח בתחום הפעילות אשר ההכנסות ממנו היוו 10% או יותר מהכנסותיה של החברה (במאוחד) באותן תקופות. להערכת החברה, לא קיימת בתחום הפעילות תלות בלקוחות בודדים כלשהם ו/או במספר מצומצם של לקוחות, אשר אובדנם ישפיע באופן מהותי על תחום הפעילות.

9.4. צבר הזמנות

בתחום זה רכישות כלי הרכב הינן בעיקרן הזדמנויות, ואינן תלויות התחייבות/הזמנת לקוח. בהתאם, צבר ההזמנות בתחום זה הינו זניח (ככל שקיים).

9.5. תחרות

9.5.1. תחום הסחר בכלי רכב מאופיין ברמת תחרותיות גבוהה, בעיקר מול חברות ליסינג אחרות ומול יבואני הרכב, המשפיעה על רמת הרווחיות של הפועלים בתחום. כמו-כן, קיים מספר מצומצם של סוחרי רכב המייבאים רכבים חדשים ביבוא אישי/מקביל. התחרות בתחום מתרכזת בעיקר בהיבטים של מחיר המכירה, אפשרויות המימון ללקוח, איכות השירות ומגוון הרכבים. למיטב ידיעת החברה, המתחרות העיקריות שלה בתחום, למעט יבואני רכב, הינן ש. שלמה החזקות בע"מ, אלבר שירותי מימונית בע"מ, יו.טי.אס - יוניברסל פתרונות תחבורה בע"מ (Avis), קרסו מוטורס בע"מ (המחזיקה במותג "פריסביי") וקשר רנט א קאר בע"מ (Hertz).

9.5.2. להערכת החברה, הגורמים המשפיעים או עלולים להשפיע לחיוב על מעמדה של החברה בתחום הסחר בכלי רכב לעומת מתחריה (או גופים חדשים המעוניינים להיכנס לתחום) הינם גורמי ההצלחה המנויים בסעיף 9.1.5 לחלק זה וחסימי הכניסה המנויים בסעיף 9.1.7 לחלק זה.

9.5.3. להערכת החברה, הגורמים המשפיעים או עלולים להשפיע לשלילה על מעמדה של החברה בתחום הסחר בכלי רכב לעומת מתחריה (או גופים חדשים המעוניינים להיכנס לתחום) הינם בעיקר גורמים תחרותיים כגון: גידול בכמות המתחרים ובהיקף העסקאות המבוצעות על-ידם וירידת מחירים. בנוסף, פגיעה ביכולת של החברה לגייס הון ולקבל תנאי אשראי מועדפים ממוסדות פיננסיים ומשוק ההון עלולה להשפיע לרעה על יכולת החברה לפעול בתחום הפעילות וכתוצאה מכך לפגוע במעמדה של החברה בתחום הפעילות.

9.5.4. להערכת החברה, בהתבסס, בין היתר, על נתונים המפורסמים על-ידי חברות מתחרות מדווחות ופרסומים פומביים שונים, למועד הדוח חלקה בשוק הסחר בכלי הרכב החדשים (לרבות בשוק ה-אפס ק"מ) אינו מהותי.

9.6. עונתיות

התוצאות העסקיות של החברה הנובעות מפעילות הסחר בכלי רכב חדשים אינן מושפעות מעונתיות, למעט ברבעון האחרון של השנה (בעיקר חודש דצמבר) בו על-פי רוב חלה ירידה שאינה מהותית במסירות כלי הרכב מתוך ציפיית הלקוחות לשנת מודל חדשה.

יצוין, כי העונתיות בפעילות החברה בשנת 2024 הושפעה גם ממלחמת "חרבות ברזל" (ראה סעיף 6 לחלק זה).

9.7. ספקים

9.7.1. הספקים העיקריים של החברה בתחום הסחר בכלי רכב הינם יבואני הרכב.

התפלגות רכישות כלי הרכב מהיבואנים השונים בתחום, מושפעת בעיקר מתנאי השוק באותה העת וכן משיקולים שונים לרבות קריטריונים של איכות, מחיר, מימון ומגוון הצי.

כאמור, ככלל החברה מבחינה בין רכישת כלי רכב המיועדים לפעילויות השונות בענף הרכב (השכרה, ליסינג תפעולי וסחר בכלי רכב). עם זאת, כאשר ישנו ביקוש לדגם מסוים במספר תחומי פעילות, החברה רוכשת בעסקה אחת את הדגם, וכלי הרכב הנרכשים מחולקים בין תחומי הפעילות השונים בהתאם לצרכיה. ראה בהקשר זה גם סעיפים 2.2 ו-9.1.1 לחלק זה.

9.7.2. להלן פירוט שיעור רכישות כלי הרכב על-ידי החברה ששימשו לפעילות הסחר בכלי רכב מיבואני כלי הרכב, לתקופות שהסתיימו ביום 31 בדצמבר של השנים 2022, 2023 ו-2024 (ב-%):

יבואן	% רכישות מתוך סך הרכישות של כלי רכב		
	31 בדצמבר 2022	31 בדצמבר 2023	31 בדצמבר 2024
יבואן א'	41%	23%	6%
יבואן ב'	25%	21%	24%
יבואן ג'	11%	17%	9%
יבואן ד'	10%	17%	2%
יבואן ה'	10%	10%	10%
יבואנים אחרים	3%	12%	49%
סה"כ	100%	100%	100%

לפרטים אודות שיעור רכישות כלי הרכב על-ידי החברה ששימשו לכלל פעילויות החברה בענף הרכב (ליסינג תפעולי, השכרה וסחר בכלי רכב, ביחד) מיבואני כלי הרכב, במהלך התקופות שהסתיימו ביום 31 בדצמבר של השנים 2022, 2023 ו-2024, ראה סעיף 7.8.3 לחלק זה.

9.7.3. על-פי מדיניות החברה, כלי הרכב שלא נמכרו כרכבי 'אפס ק"מ' מועברים במרבית המקרים לשימוש בהם בפעילות ההשכרה בטווח של שלושה (3) עד שישה (6) חודשים ממועד הקנייה. לפרטים אודות השיקולים לפיהם בוחרת החברה למכור רכב על פני העברתו לפעילות אחרת בחברה, ראה סעיף 2.2.2 לחלק זה.

9.8. כושר ייצור

'כושר הייצור' של החברה בעסקאות מכירה בתחום הפעילות נשען על תשתיות התפעול והמכירה של החברה, המשותפות לכלל תחומי פעילות החברה בענף הרכב. מכירת הרכבים מתבצעת במרכזי המכירה של החברה, הפזורים ברחבי הארץ וכן באמצעות מוקד המכירה של החברה; ושיווק הרכבים מתבצע באמצעות פרסומים ארציים, ובאמצעי תקשורת שונים. כמו-כן, יוזמת החברה, מעת לעת, מבצעי מכירות מיוחדים לרכבי 'אפס ק"מ'. להערכת החברה, התשתיות הקיימות יכולות לשרת היקפי מכירות רכב שמתאימים להיקפי הביקושים בתחום. בד בבד, ביכולת החברה לפעול בעת הצורך למיצוי מיטבי של כלל הצי אותו היא רוכשת, לרבות שינוי ייעוד כלי רכב שנרכשו לטובת תחום הסחר לטובת תחומי פעילות אחרים, בהתאם לביקושים.

9.9. לפרטים אודות הכמות הממוצעת של כלי הרכב המשויכים לתחום הסחר בכלי רכב וכמות כלי הרכב שנרכשו המיועדים לתחום הסחר בכלי רכב, במהלך התקופות שהסתיימו ביום 31 בדצמבר של השנים 2022, 2023 ו-2024, ראה סעיפים 7.7.2 ו-7.7.3 לחלק זה.

תחום הנדל"ן להשקעה

10.

10.1. כללי

נכון למועד הדוח ובנוסף לתחומי פעילותה של החברה בענף הרכב, עוסקת החברה, באמצעות פרק מישור, בפיתוח, השכרה ומכירה של נכסי נדל"ן וקרקע להשקעה. פעילות הקבוצה בתחום זה הינה פעילות עסקית נפרדת אשר נכון למועד הדוח, נושאת תשואה על-ידי השכרת שטחי תעשייה, משרדים, חניון ומגורים לצדדים שלישיים וכן לחברה קשורה (כמפורט בסעיף 10.1.3 בחלק ד' לדוח).

כמו-כן, לפרק מישור השקעות לא מהותיות בחברות המחזיקות נכסי נדל"ן שונים, כמפורט בביאור 10.1 בלוחות הכספיים.

לפרטים אודות שעבודים אשר נרשמו על נכסי נדל"ן שבבעלות פרק מישור (ואשר בחלקם מסווגים כנדל"ן להשקעה), ראה סעיף 18.8 לחלק זה.

10.2. האזור העיקרי בו ממוקמים הנכסים

נכון למועד הדוח, עיקר פעילותה של הקבוצה בתחום הנדל"ן להשקעה הינה באזורים גיאוגרפיים נבחרים בארץ – דרום ומרכז ישראל. בהתאם לגישת הנהלת פרק מישור, הקבוצה מתייחסת לכל ישראל כאזור פעילות אחד בתחום הנדל"ן להשקעה.

10.3. מבנה תחום הפעילות והשינויים החלים בו

בתחום הנדל"ן להשקעה בישראל פועלים גופים וחברות רבים, החל מחברות גדולות, ותיקות ומובילות, המחזיקות נכסים להשכרה בהיקפים גדולים ועד יזמים קטנים ומקומיים הפועלים בתחום באזורים גיאוגרפיים מסוימים או המעורבים בפרויקט בודד.

תחום הנדל"ן להשקעה נחלק, להערכת החברה, לשלושה תתי ענפים מרכזיים – ענף המשרדים והעסקים, הכולל מבנים המשמשים בעיקר עסקים בענפי השירותים והמסחר, ומאופיין במספר עובדים גבוה על כל יחידת שטח מנוצלת; ענף התעשייה והלוגיסטיקה, הכולל חנויות, אולמות תצוגה, מסעדות ומקומות בילוי וכן מבני תעשייה לאחסון ולייצור; וענף המרכזים המסחריים. כאמור לעיל, נכון למועד הדוח, הקבוצה פעילה בענף התעשייה, בענף המשרדים וכן משכירה חניון ודירות למגורים בהיקפים זניחים.

הביקוש ושיעורי התפוסה בענף התעשייה והלוגיסטיקה מושפעים, בין השאר, מפונקציונאליות ויעילות בתכנון ובצורת הבנייה, מגודל הנכס, מיקומו, דרכי הגישה אליו וגובה המיסוי העירוני. בענף המשרדים והעסקים, הביקוש ושיעורי התפוסה מושפעים, בין היתר, מאיכות הבנייה וגיל המבנה, כמות מקומות החניה, תנאי השכירות וגובה דמי השכירות, רמת שירותי האחזקה, גובה המיסוי העירוני והוצאות נלוות, הסביבה העסקית הכוללת והקרבה לגופי עוגן ולמקורות כוח אדם.

להערכת הקבוצה, תחום הנדל"ן להשקעה מושפע משינויים בביקושים הנובעים, בין היתר, מחלופות השקעה באפיקים פיננסיים שונים ומשינויים במדיניות הממשלה כגון: היקף הבנייה הציבורית, השקעות בתשתית, מדיניות שיווק קרקעות של מנהל מקרקעי ישראל וקצב הליכי התכנון והרישוי של פרויקטים. בנוסף, להערכת הקבוצה, הפעילות בתחום הנדל"ן להשקעה מושפעת מגורמים נוספים כגון: שיעורי הצמיחה והיקף הפעילות במשק; מצב ביטחוני (לרבות אירועי לחימה ומלחמה); אי הוודאות הכלכלית במשק; זמינות מקורות האשראי (לרבות תנאי ומחירו); האינפלציה ומדיניות שער הריבית; והמגבלות המוטלות על המערכת הבנקאית על-ידי בנק ישראל בכל הקשור להיקף האשראי לבניה ולעניין "לווה בודד" ו"קבוצת לוויים" המשפיעים גם הם על הפעילות בתחום זה.

לפרטים אודות שינויים משמעותיים בסביבה הכללית בה פעלה החברה במהלך תקופת הדוח, בין היתר בשל שיעורי האינפלציה והריבית במשק והתפרצות מלחמת "חרבות ברזל", וההשלכות של אלו על פעילותה, עסקיה ותוצאותיה של החברה, ראה סעיף 6 לחלק זה.

10.4. סוגי נכסים והשימושים בהם

כאמור לעיל, נכון למועד הדוח, הנכסים הכלולים בתחום פעילות הנדל"ן להשקעה, כוללים שטחי תעשייה, משרדים, חניון ודירות למגורים, וכן קרקע להשקעה.

10.5. ניהול פעילות הנדל"ן באזור הפעילות

נכון למועד הדוח, תחום הנדל"ן להשקעה מנוהל במישרין על-ידי פרק מישור, כשפעילותה מתרכזת בהקמה, הפעלה והשכרה של נכסי הנדל"ן המניב.

10.6. תמהיל שוברים

לקוחות הקבוצה בתחום הפעילות הינם בתי עסק, חברות תעשייתיות, חברת הסעות, אנשי עסקים ואנשים פרטיים (בקשר עם דירות המגורים) המתקשרים עם פרק מישור בהסכמי שכירות ביחס לשטחי התעשייה, המשרדים, החניון ומבני המגורים בהיקפים שונים ולתקופות קצרות, בינוניות וארוכות. כמו-כן, בין לקוחות פרק מישור נמנית אמ. וי. אס מוטור בע"מ, חברה המוחזקת על-ידי שלושת ילדיו של מר יוסף דהן (שי דהן, שלמה דהן וורד זיליל) ("MVS"), השוכרת שטחים לצורך פעילות תעשייתית, כמפורט בסעיף 10.1.3 בחלק ד' לדוח.

10.7. מדיניות רכישת נכסים

נכון למועד הדוח, לא קיימת בפרק מישור מדיניות רכישת נכסים. יחד עם זאת, פרק מישור פועלת לאיתור ולבחינה של נכסים לרכישה בעלי פוטנציאל להשבחה. במהלך בחינת הנכס משתמשת פרק מישור בחלק או בכל הקריטריונים המפורטים להלן, בהתאם לנסיבות ולנתונים הקיימים: [א] ההשקעה הנדרשת להקמה/השבחת המקרקעין; [ב] תשואה המתקבלת/תתקבל מהנכס; [ג] נכסים המניבים תזרים מזומנים והכנסות קבועות תוך דגש להעדפת שוברים בעלי איתנות פיננסית; ו-[ד] פוטנציאל השבחה ומיצוי זכויות בנייה קיימות ועתידיות.

10.8. מדיניות מימוש נכסים

נכון למועד הדוח, לא קיימת בפרק מישור מדיניות מימוש נכסים. יחד עם זאת, פרק מישור בוחנת הזדמנויות עסקיות על-מנת לממש את נכסיה ולהניב רווחים (במיוחד בנוגע לנכסי נדל"ן אשר מיצו את תהליכי התכנון שלהם).

10.9. שינויים מהותיים בבסיס הפעילות העסקית בשלוש השנים האחרונות

החל משנת 2022 ונכון למועד הדוח, לא חלו שינויים מהותיים בבסיס פעילותה העסקית של הקבוצה בתחום הנדל"ן להשקעה.

10.10. השלכות מס ייחודיות במסגרת תחום הפעילות

נושא המיסוי הינו בעל השלכה על פעילות הנדל"ן להשקעה. שינוי שיעורי מס רכישה, או מס שבח או לחילופין היטל השבחה או תשלומים למינהל מקרקעי ישראל, ככל שנדרש, משפיעים על כדאיות ההשקעה בנכסים מניבים, השבחתם ומכירתם.

להלן טבלה המציינת את עקרונות המיסוי הכלליים הייחודיים במסגרת תחום הנדל"ן להשקעה:⁴¹

פחת מותר בניכוי על מבנים מסחריים (רכיב המבנה)	שיעור מס שבח מקרקעין	מס רכישה ומע"מ	מסים אחרים
ככלל - 4%	בגובה שיעור מס חברות - 23%	ככלל, מכירת נדל"ן בישראל כפופה לחבות במע"מ (למעט חריגים); השכרת נדל"ן שאיננה למגורים חייבת במע"מ; ומכירת מניות אינה כפופה למע"מ למעט ביחס לאיגודי מקרקעין. למועד הדוח עומד שיעור המע"מ על 18%. ככלל, בגין נדל"ן (שאינו דירת מגורים) שנרכש, מוטל מס רכישה בשיעור של 6%.	מיסוי מוניציפאלי יחול בהתאם לסוג הנכס ומיקומו.

לפרטים אודות השלכות המס החלות על הקבוצה בכללותה, ראה ביאור 26 לדוחות הכספיים.

⁴¹ המידע המובא בטבלה להלן ובפרט המידע המתייחס להשלכות המס בעת רכישת ו/או מכירת נכס, במישרין או בעקיפין, הינו כללי ותמציתי, מתבסס על הוראות הדין החל למועד הדוח ואינו כולל את השלכות המיסוי הפרטניות לגבי כל חלופות רכישה ו/או המכירה האפשריות.

- 10.11. מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות
- 10.11.1. חוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ך-1960 – חלק מנכסי הנדל"ן בהם לקבוצה זכויות, נמצאים בבעלות מדינת ישראל באמצעות רשות מקרקעי ישראל (בסעיף זה: "**הרשות**"), והם מוחכרים לקבוצה במסגרת הסכמי חכירה ארוכי טווח. לפיכך, חלות על הקבוצה בקשר עם זכויותיה במקרקעין האמורים, בין היתר, ההוראות הנוגעות לשינוי ייעוד וניצול הזכויות במקרקעין, כמקובל בחוזים מול הרשות. הקבוצה נושאת ועשויה לשאת בתשלומים שונים לרשות כגון: דמי היתר, דמי היוון ודמי חכירה.
- 10.11.2. חוק המקרקעין, התשכ"ט-1969, על תקנותיו – חל על הקבוצה בכל הנוגע לזכויות במקרקעין, רישומן והשיתוף בהן עם צדדים שלישיים.
- 10.11.3. לפרטים אודות חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965, על תקנותיו, ראה סעיף 21.7 לחלק זה.
- 10.11.4. חוק השכירות והשאלה, התשל"א-1971 – מסדיר את מערכת היחסים בין השוכר למשכיר, לרבות הוראות בדבר שכירות משנה, חיובי המשכיר והשוכר, תקופות השכירות, העברת המושכר והעברת השכירות ותקופות הניתנות לצדדים בשל הפרת החוזה ביניהם.
- 10.11.5. לפרטים אודות השלכות מס בקשר עם פעילות הקבוצה בתחום הנדל"ן להשקעה, ראה סעיף 10.10 לחלק זה.
- 10.11.6. אישורי רשויות – בסיומן של עבודות בנייה, הקבוצה נדרשת לקבלת אישורים מהרשויות המוסמכות השונות, ובכללן רשויות כיבוי אש, עירייה ופיקוד העורף, וזאת לצורך קבלת אישורי אכלוס ומסירה ללקוחות.
- 10.12. שינויים מהותיים בבסיס הפעילות העסקית בתחום הנדל"ן להשקעה בשלוש השנים האחרונות
בשלוש השנים האחרונות לא חלו שינויים מהותיים בבסיס הפעילות העסקית של החברה בתחום הפעילות.
- 10.13. גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות
בתחום הנדל"ן להשקעה, ניתן להצביע על מספר גורמי הצלחה קריטיים: [א] איתור עסקאות כדאיות וזיהוי הזדמנויות עסקיות בשוק, תוך יכולת תגובה מהירה ומצב השוק המשפיע על כך; [ב] איתנות פיננסית המאפשרת השקעת הון עצמי נדרש; [ג] קבלת מימון חיצוני לרכישות בתנאים נוחים; [ד] הון אנושי מנוסה בעל ידע וניסיון בפעילות בתחום הנדל"ן להשקעה; ו-[ה] התאמת הפרויקט והשטח מסביבו למטרותיו.
- 10.14. חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות
חסמי הכניסה העיקריים בתחום הפעילות הינם: [א] הקושי באיתור ורכישה של שטחי קרקע ונכסים מתאימים, מבחינת גודלם ומיקומם, להקמת פרויקטים או לפיתוחם; [ב] היכולת לבצע את התכנון המתאים לנכס ולמיקומו; [ג] הנהלה מנוסה וקשרים מתאימים אשר יסייעו באיתור קרקעות ונכסים; ו-[ד] גיוס כספים למימון רכישת קרקעות ונכסים.
- חסמי היציאה העיקריים בתחום הפעילות הינם: [א] מימוש נכסי נדל"ן אינו הליך מהיר ועלול לארוך זמן ממושך; [ב] מצב השוק משפיע על היכולת לממש נכסים בתנאים המבוקשים; [ג] התחייבויות חוזיות שונות, בין היתר, כלפי בעלי זכויות ורשויות, ובנוגע ליכולת להעביר את הזכויות בפרויקט; [ד] תניות חוזיות בהסכמי מימון במסגרתם מושכנו הנכסים לטובת גופים מממנים בנוגע לתקופת הפרויקט והיכולת לפרוע את ההלוואות בפירעון מוקדם ולשחרר את הנכסים מהמשכנתאות הרלוונטיות.
- 10.15. תחליפים למוצרי תחום הפעילות ושינויים החלים בהם
לקוחות הקבוצה יכולים למצוא שטחים רבים אחרים הפנויים להשכרה באזור בו ממוקמים נכסי הקבוצה או באזורים הסמוכים להם. כמו-כן, לקוחות הקבוצה יכולים לרכוש בעצמם שטחים כאמור.

10.16. מבנה התחרות בתחום הפעילות

בשוק הנדל"ן להשקעה פועלות מספר רב של חברות בהיקפי פעילות שונים שחלקן עוסק אף בייזום ובנייה ומשום כך מקיימות פעילות בהיקפים גדולים מאוד. מרבית נכסיה המניבים של פרק מישור ממוקמים באזורים הרוויים בשטחי תעשייה, משרדים ומגורים בהם ישנו היצע רב של שטחים מסוג זה. נכון למועד הדוח, פרק מישור מתחרה בגורמים המחזיקים בנכסים אלה, כאשר בדרום הארץ מתחרה של פרק מישור הינם גופים קטנים ויזמים מקומיים, בעוד שבמרכז הארץ מתחרה פרק מישור עם חברות גדולות, ותיקות ומובילות, המחזיקות נכסים להשכרה בהיקפים גדולים. החברה מעריכה את חלקה בשוק הנדל"ן להשקעה כזניח.

בין הגורמים החיוביים המשפיעים או עשויים להשפיע על מעמדה התחרותי של פרק מישור ניתן למנות: תנאים אטרקטיביים של הנכסים אותם משכירה פרק מישור ומיקומם של חלק מהנכסים באזורי ביקוש.

10.17. תמצית התוצאות⁴²

להלן תמצית תוצאות הפעילות לתקופות שהסתיימו ביום 31 בדצמבר של השנים 2022, 2023 ו-2024 (באלפי ש"ח):

לשנה שנסתיימה ביום			פרמטר
31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	
אלפי ש"ח			
6,867	7,733	8,082	סך הכנסות הפעילות (מאוחד)
25,786	(1,874)	11,446	רווחים או הפסדים משערוכים (מאוחד)
30,037	2,873	14,998	רווחי הפעילות (מאוחד) (**)
5,602	6,330	6,851	NOI מנכסים זהים (Same Property NOI) (מאוחד)
5,602	6,330	6,851	NOI מנכסים זהים (Same Property NOI) (חלק החברה)
5,602	6,330	6,851	סה"כ NOI (מאוחד)
5,602	6,330	6,851	סה"כ NOI (חלק החברה)

(*) הנתונים בטבלה זו כאמור לעיל, למעט ביחס לפרמטר של רווחים או הפסדים משערוכים (מאוחד), כוללים הכנסה בסכום זניח מחיצוניים המסווגת כנדל"ן להשקעה (שימוש תעשייה), כאשר הנכס במושכר סווג כרכוש קבוע.

(**) רווחי הפעילות כוללים הכנסות (הוצאות), שערך וריבית.

⁴² הנתונים המובאים בטבלה כאמור בסעיף זה אינם כוללים: (1) אתרי פרק מישור המשמשים לפעילותה של החברה בתחומי פעילות ענף הרכב ומכירת כלי רכב ואשר מסווגים בדוחותיה הכספיים של החברה כרכוש קבוע (ראה ביאור 13 לדוחות הכספיים); ו-(2) השקעות לא מהותיות של פרק מישור בחברות המחזיקות נכסי נדל"ן שונים, כמפורט בביאור 10 לדוחות הכספיים.

10.18. אזורים גיאוגרפיים

כאמור לעיל, בתחום פעילות זה פועלת החברה (באמצעות פרק מישור) בישראל בלבד.⁴³ להלן פרטים אודות המאפיינים הכלכליים אודות ישראל לתקופות שהסתיימו ביום 31 בדצמבר של השנים 2023 ו-2022:

ישראל			
לשנה שנתיימה ביום			
31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	
פרמטרים מאקרו כלכליים:			
1,773-כ	1,884-כ	1,948-כ	תוצר מקומי גולמי (במחירים שוטפים) (במיליארדי ש"ח) (*)
185.6-כ	193.1-כ	197.4-כ	תוצר לנפש (במחירים שוטפים) (באלפי ש"ח) (*)
11.42%	6.26%	3.40%	שיעור צמיחה בתוצר המקומי (מחירים שוטפים - השינוי באחוזים לעומת שנה קודמת) (*)
9.27%	4.04%	2.23%	שיעור צמיחה בתוצר לנפש (מחירים שוטפים - השינוי באחוזים לעומת שנה קודמת) (*)
5.3%	3%	3.2%	שיעור אינפלציה (*)
3.38%	4.07%	4.49%	התשואה על חוב ממשלתי מקומי לטווח ארוך (**)
A1 / AA-	A1 / AA-	Baa1 / A (****)	דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך (**) (****)
ש"ח 3.5190	ש"ח 3.6270	ש"ח 3.6470	שער חליפין של מטבע מקומי לעומת דולר ארה"ב ליום האחרון של השנה (**) (****)

(*) מקור: אתר הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה בישראל - <http://www.cbs.gov.il>. ביחס לשנת הדוח, הנתון הינו בגין שניים-עשר החודשים שבין אוקטובר 2023 עד ספטמבר 2024.

(**) מקור: אתר בנק ישראל - <http://www.boi.org.il>. התשואה על חוב ממשלתי מקומי לטווח ארוך מתייחסת ל-'תשואה הנומיןלית הנגזרת מאמידת עקום אפסי' לפידיון של אגרות חוב ממשלתיות לתקופה של עשר (10) שנים.

(***) מקור: אתר משרד האוצר – אגף החשב הכללי (על-ידי חברות הדירוג העולמיות S&P / Moody's, לפי העניין) - <https://www.gov.il/he/Departments/General/israels-credit-rating> ופרסומי חברות הדירוג.

(****) ראה בהקשר זה גם סעיף 6 זה לעיל ביחס לשינויים בדירוג החוב הממשלתי על רקע המחאה החברתית בקשר לשינויים שתוכננו במערכת המשפט בישראל בשנת 2023 ועל רקע מלחמת "חברות ברזל".

10.19. פילוחים ברמת הפעילות בכללותה (מצרפי)10.19.1. פילוח שטחי נדל"ן מניב של החברה לפי אזור ושימושים⁴⁴

[א] להלן פילוח שטחי נדל"ן מניב של הקבוצה לפי אזור ושימושים, ליום 31 בדצמבר 2024:

אזור	שימושים	משרדים	תעשייה	מגורים	חניונים	סה"כ	אחוז מסך כל שטח הנכסים
ישראל	במאוחד	521	25,084	180	10,940	36,725	100%
	חלק התאגיד	521	25,084	180	9,000	34,785	100%
סך הכול	במאוחד	521	25,084	180	10,940	36,725	100%
	חלק התאגיד	521	25,084	180	9,000	34,785	100%
אחוז מסך כל שטח הנכסים	במאוחד	1.4%	68.3%	0.5%	29.8	100%	
	חלק התאגיד	1.4%	68.3%	0.5%	29.8	100%	

⁴³ בהתאם לגישת הנהלת פרק מישור, הקבוצה מתייחסת לכל מדינת ישראל כאזור פעילות אחד בתחום הנדל"ן להשקעה. ראה סעיף 10.2 לחלק זה.

⁴⁴ הנתונים המובאים בסעיף זה אינם כוללים: (1) אתרי פרק מישור (או חלק מאתרים כאמור במקרה של נכסים מעורבים) המשמשים לפעילותה של החברה בתחומי פעילות ענף הרכב ומכירת כלי רכב ואשר מסווגים בדוחותיה הכספיים של החברה כרכוש קבוע (ראה ביאור 13 לדוחות הכספיים); (2) השקעות לא מהותיות של פרק מישור בחברות המחזיקות נכסי נדל"ן שונים, כמפורט בביאור 10ב לדוחות הכספיים; ו- (3) קרקע להשקעה באשקלון (ראה סעיף 10.19.12 לחלק זה).

[ב] להלן פילוח שטחי נדל"ן מניב של הקבוצה לפי אזור ושימושים, ליום 31 בדצמבר 2023:

אזור	שימושים	משרדים	תעשייה	מגורים	חניונים	סה"כ	אחוז מסך כל שטח הנכסים
ישראל	במאוחד	521	25,084	180	9,000	34,785	100%
	חלק התאגיד	521	25,084	180	9,000	34,785	100%
סך הכול	במאוחד	521	25,084	180	9,000	34,785	100%
	חלק התאגיד	521	25,084	180	9,000	34,785	100%
אחוז מסך כל שטח הנכסים	במאוחד	1.5%	72.1%	0.5%	25.9%	100%	
	חלק התאגיד	1.5%	72.1%	0.5%	25.9%	100%	

10.19.2. פילוח שווי נדל"ן מניב של החברה לפי אזור ושימושים⁴⁵

[א] להלן פילוח שווי נדל"ן מניב של הקבוצה לפי אזור ושימושים, ליום 31 בדצמבר 2024:

אזור	שימושים	משרדים	תעשייה	מגורים	חניונים	סה"כ	אחוז מסך כל שווי הנכסים
ישראל	במאוחד	9,700	88,332	6,134	29,678	133,844	100%
	חלק התאגיד	9,700	88,332	6,134	29,678	133,844	100%
סך הכול	במאוחד	9,700	88,332	6,134	29,678	133,844	100%
	חלק התאגיד	9,700	88,332	6,134	29,678	133,844	100%
אחוז מסך כל שווי הנכסים	במאוחד	7.2%	66.0%	4.6%	22.2%	100%	
	חלק התאגיד	7.2%	66.0%	4.6%	22.2%	100%	

[ב] להלן פילוח שווי נדל"ן מניב של הקבוצה לפי אזור ושימושים, ליום 31 בדצמבר 2023:

אזור	שימושים	משרדים	תעשייה	מגורים	חניונים	סה"כ	אחוז מסך כל שווי הנכסים
ישראל	במאוחד	9,320	80,244	6,115	21,426	117,105	100%
	חלק התאגיד	9,320	80,244	6,115	21,426	117,105	100%
סך הכול	במאוחד	9,320	80,244	6,115	21,426	117,105	100%
	חלק התאגיד	9,320	80,244	6,115	21,426	117,105	100%
אחוז מסך כל שווי הנכסים	במאוחד	8.0%	68.5%	5.2%	18.3%	100%	
	חלק התאגיד	8.0%	68.5%	5.2%	18.3%	100%	

10.19.3. פילוח NOI⁴⁶ לפי אזור ושימושים⁴⁷

[א] להלן פילוח NOI לפי אזור ושימושים, ליום 31 בדצמבר 2024:

אזור	שימושים	משרדים	תעשייה (*)	מגורים	חניונים	סה"כ	אחוז מסך כל NOI של הנכסים
ישראל	במאוחד	423	5,336	69	1,033	6,861	100%
	חלק התאגיד	423	5,336	69	1,033	6,861	100%
סך הכול	במאוחד	423	5,336	69	1,033	6,861	100%
	חלק התאגיד	423	5,336	69	1,033	6,861	100%
אחוז מסך כל NOI של הנכסים	במאוחד	6.2%	77.8%	1.0%	15%	100%	
	חלק התאגיד	6.2%	77.8%	1.0%	15%	100%	

(*) כולל הכנסה בסכום זניח מחיצוניים המסווגת כנדל"ן להשקעה (שימוש תעשייה), כאשר הנכס המושכר סווג כרכוש קבוע.

⁴⁵ ראה הערת שוליים מסעיף 10.19.1 לחלק זה.

⁴⁶ NOI לגבי נכס מניב: הכנסות השכירות שהתקבלו בניכוי ההוצאות התפעוליות.

⁴⁷ ראה הערת שוליים מסעיף 10.19.1 לחלק זה.

[ב] להלן פילוח NOI לפי אזור ושימושים, ליום 31 בדצמבר 2023 :

אזור	שימושים	משרדים	תעשייה (*)	מגורים	חניונים	סה"כ	אחוז מסך כל NOI של הנכסים
ישראל	במאוחד	408	5,026	80	826	6,340	100%
	חלק התאגיד	408	5,026	80	826	6,340	100%
סך הכול	במאוחד	408	5,026	80	826	6,340	100%
	חלק התאגיד	408	5,026	80	826	6,340	100%
אחוז מסך כל NOI של הנכסים	במאוחד	6.4%	79.3%	1.3%	13.0%	100%	
	חלק התאגיד	6.4%	79.3%	1.3%	13.0%	100%	

(*) כולל הכנסה בסכום זניח מחיצוניים המסווגת כנדל"ן להשקעה (שימוש תעשייה), כאשר מבנה במושכר סווג כרכוש קבוע.

[ג] להלן פילוח NOI לפי אזור ושימושים, ליום 31 בדצמבר 2022 :

אזור	שימושים	משרדים (**)	תעשייה (*)	מגורים	חניונים	סה"כ	אחוז מסך כל NOI של הנכסים
ישראל	במאוחד	373	4,346	70	822	5,611	100%
	חלק התאגיד	373	4,346	70	822	5,611	100%
סך הכול	במאוחד	373	4,346	70	822	5,611	100%
	חלק התאגיד	373	4,346	70	822	5,611	100%
אחוז מסך כל NOI של הנכסים	במאוחד	6.7%	77.4%	1.3%	14.6%	100%	
	חלק התאגיד	6.7%	77.4%	1.3%	14.6%	100%	

(*) כולל הכנסה בסכום זניח מחיצוניים המסווגת כנדל"ן להשקעה (שימוש תעשייה), כאשר מבנה במושכר סווג כרכוש קבוע.

(**) כולל הכנסות בהיקף זניח מהשכרת חניות.

10.19.4 פילוח רווחי (הפסדי) שיערוך לפי אזור ושימושים⁴⁸

[א] להלן פילוח רווחי (הפסדי) שיערוך לפי אזור ושימושים, ליום 31 בדצמבר 2024 :

אזור	שימושים	משרדים	תעשייה	מגורים	חניונים	סה"כ	אחוז מסך רווחי או הפסדי השערוך
ישראל	במאוחד	381	7,654	19	3,378	11,431	100%
	חלק התאגיד	381	7,654	19	3,378	11,431	100%
סך הכול	במאוחד	381	7,654	19	3,378	11,431	100%
	חלק התאגיד	381	7,654	19	3,378	11,431	100%
אחוז מסך רווחי או הפסדי השערוך	במאוחד	3.3%	67.0%	0.2%	29.5%	100%	
	חלק התאגיד	3.3%	67.0%	0.2%	29.5%	100%	

[ב] להלן פילוח רווחי (הפסדי) שיערוך לפי אזור ושימושים, ליום 31 בדצמבר 2023 :

אזור	שימושים	משרדים	תעשייה	מגורים	חניונים	סה"כ	אחוז מסך רווחי או הפסדי השערוך
ישראל	במאוחד	20	(1,370)	685	(1,356)	(2,022)	100%
	חלק התאגיד	20	(1,370)	685	(1,356)	(2,022)	100%
סך הכול	במאוחד	20	(1,370)	685	(1,356)	(2,022)	100%
	חלק התאגיד	20	(1,370)	685	(1,356)	(2,022)	100%
אחוז מסך רווחי או הפסדי השערוך	במאוחד	(1.0%)	67.8%	(33.9%)	67.1%	100%	
	חלק התאגיד	(1.0%)	67.8%	(33.9%)	67.1%	100%	

[ג] להלן פילוח רווחי (הפסדי) שערך לפי אזור ושימושים, ליום 31 בדצמבר 2022 :

אזור	שימושים	משרדים	תעשייה	מגורים	חניונים	סה"כ	אחוז מסך רווחי או הפסדי השערך
באלפי ש"ח							
ישראל	במאחד	(212)	19,015	763	5,867	25,433	100%
	חלק התאגיד	(212)	19,015	763	5,867	25,433	100%
סך הכול	במאחד	(212)	19,015	763	5,867	25,433	100%
	חלק התאגיד	(212)	19,015	763	5,867	25,433	100%
אחוז מסך רווחי או הפסדי השערך	במאחד	(0.8%)	74.8%	3%	23%	100%	
	חלק התאגיד	(0.8%)	74.8%	3%	23%	100%	

10.19.5. פירוט דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש בפועל לפי אזור ושימושים⁴⁹

להלן פירוט דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש בפועל לפי אזור ושימושים, לתקופה שנסתיימה ביום (בש"ח) :

אזור	31.12.2024	31.12.2023
ישראל (בשקלים חדשים)	שימושים	
	משרדים	
	64	62
	תעשייה (*)	
	30	29
	מגורים	
	37	37
	חניונים	
	9.8	9.8

(*) דמי השכירות המינימאליים הינם כ-15 ש"ח למ"ר ; דמי השכירות המרביים הינם כ-46 ש"ח למ"ר. הפער בדמי השכירות נובע מהשוני בין סוגי המבנים וכן משוני בתמהיל הנכסים המושכרים (בין קרקע פנויה לבין מבנה).

10.19.6. פירוט שיעורי תפוסה ממוצעים לפי אזור ושימושים⁵⁰

להלן פירוט שיעורי תפוסה ממוצעים לפי אזור ושימושים (ב-%) :

אזור	שיעור תפוסה ליום 31.12.2024	שיעורי תפוסה ממוצעים לתקופה 2024	שיעורי תפוסה ממוצעים לתקופה 2023
ישראל (ב-%)	שימושים		
	משרדים		
	100%	100%	100%
	תעשייה		
	82%	82%	81%
	מגורים		
	100%	100%	100%
	חניונים		
	100%	100%	100%

10.19.7. מספר נכסים מניבים לפי אזור ושימושים⁵¹

להלן פירוט מספר הנכסים המניבים לפי אזור ושימושים, לתקופה שנתיימה ביום:

31.12.2023	31.12.2024	אזור
שימושים		
משרדים		ישראל
1	1	
תעשייה		
3	3	
מגורים		
1	1	
חניונים		
1	1	

10.19.8. פילוח שיעורי תשואה ממוצעים בפועל (לפי שווי בסוף תקופה) לפי אזור ושימושים⁵²

להלן פירוט פילוח שיעורי תשואה ממוצעים בפועל (לפי שווי בסוף תקופה) לפי אזור ושימושים, לתקופה שנתיימה ביום (ב- %):

31.12.2023	31.12.2024	אזור
שימושים		ישראל (ב-%)
משרדים		
4.4%	4.4%	
תעשייה (*)		
6.3%	6.0%	
מגורים		
1.3%	1.1%	
חניונים		
3.9%	3.5%	

(*) כולל הכנסה בסכום זניח מחיצוניים המסווגת כנדל"ן להשקעה (שימוש תעשייה), כאשר הנכס המושכר סווג כרכוש קבוע.

10.19.9. הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים⁵³

להלן פירוט צבר ההכנסות הצפויות בשל חוזי שכירות חתומים, נכון למועד הדוח:

בהנחת מימוש תקופות אופציות שוכרים				בהנחת אי מימוש תקופות אופציות שוכרים				תקופת הכרה בהכנסה	
שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (במ"ר)	מספר חוזים מסתיימים	הכנסות מרכיבים משתנים (אומדן) (באלפי ש"ח)	הכנסות מרכיבים קבועים (באלפי ש"ח)	שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (במ"ר)	מספר חוזים מסתיימים	הכנסות מרכיבים משתנים (אומדן) (באלפי ש"ח)	הכנסות מרכיבים קבועים (באלפי ש"ח)		
180	2	-	1,870	1,370	4	-	1,793	רבעון 1	שנת 2025
100	1	-	1,864	750	1	-	1,754	רבעון 2	
1185	3	-	1,833	1,185	3	-	1,685	רבעון 3	
340	2	-	1,765	1,196	3	-	1,617	רבעון 4	
1,805	8	-	7,332	4,501	11	-	6,849	סה"כ 2025	
7,020	4	-	6,457	6,894	4	-	5,823	שנת 2026	
1,750	2	-	6,192	-	0	-	4,472	שנת 2027	
12,020	4	-	4,907	11,200	2	-	3,529	שנת 2028	
5,265	3	-	3,237	5,265	3	-	2,887	שנת 2029 ואילך	
27,860	21	-	28,125	27,860	20	-	23,560	סה"כ	

51 ראה הערת שוליים מסעיף 10.19.1 לחלק זה.

52 ראה הערת שוליים מסעיף 10.19.1 לחלק זה.

53 ראה הערת שוליים מסעיף 10.19.1 לחלק זה.

יובהר, כי המידע בדבר הכנסותיה הצפויות של הקבוצה בסעיף 10.19.9 זה, הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס, בין היתר, על חוזי שכירות חתומים אשר בידי הקבוצה, ועל הערכותיה של הקבוצה. הערכות אלו, עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, לרבות באופן מהותי, מכפי שנצפה, כתוצאה ממספר גורמים, וביניהם שינוי לרעה באיתנות השוכרים עימם קשורה הקבוצה בהסכמי שכירות, מצב השוק ו/או כתוצאה מהתממשות של כל או חלק מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 26 לחלק זה.

10.19.10. שוכרים עיקריים (מצרפי)⁵⁴

נכון למועד הדוח, לקבוצה אין שוכרים עיקריים ולא קיימת תלות של תחום הפעילות בשוכר יחיד או במספר מצומצם של שוכרים, או בשוכרים המשתייכים לענף מסוים, שאובדנם ישפיע באופן מהותי על תחום הפעילות.

10.19.11. נכסים מניבים בהקמה לפי אזור (מצרפי)

נכון למועד הדוח ולתקופות שהסתיימו ביום 31 בדצמבר של השנים 2023 ו-2022, לקבוצה אין נכסים בהקמה.

10.19.12. קרקעות שסווגו כנדל"ן להשקעה לפי אזור (מצרפי)

להלן פירוט בדבר מקרקעין שסווגו כנדל"ן להשקעה לפי אזור ושימושים, בשנים 2023 ו-2024:⁵⁵

אזור	פרמטרים	תקופה שנסיימה ביום	
		31.12.2023	31.12.2024
ישראל	הסכום בו מוצג המקרקעין בדוחות הכספיים בתום התקופה (באלפי ש"ח)	1,900	1,900
	סה"כ שטח הקרקעות בתום התקופה (במ"ר)	889	889
	סך הכול זכויות בניה במקרקעין, לפי תכניות מאושרות, לפי שימושים (במ"ר) מגורים	1,334	1,334

10.19.13. זכויות בניה בלתי מנוצלות בנכסים מניבים לפי אזור ושימושים

להלן פירוט בדבר זכויות בניה בלתי מנוצלות בנכסים מניבים (לרבות כתוצאה משינוי ייעוד בנכס), למעט קרקעות להשקעה, לפי אזור ושימושים, בשנים 2023 ו-2024 (*):

אזור	שימוש	פרמטרים	תקופה שנסיימה ביום	
			31.12.2023	31.12.2024
ישראל	מסחר	סה"כ, זכויות בניה בנכסים מניבים שטרם נוצלו (למעט קרקעות להשקעה), לפי תוכניות מאושרות (במ"ר) (חלק החברה)	35,506	36,845
		ערך בספרים (באלפי ש"ח)	45,531	64,043
	מגורים	סה"כ, זכויות בניה בנכסים מניבים שטרם נוצלו (למעט קרקעות להשקעה), לפי תוכניות מאושרות (במ"ר) (חלק החברה) (**)	336	336
		ערך בספרים (באלפי ש"ח) (**)	3,258	3,364
	מלונאות	סה"כ, זכויות בניה בנכסים מניבים שטרם נוצלו (למעט קרקעות להשקעה), לפי תוכניות מאושרות (במ"ר) (חלק החברה) (**)	168	168
		ערך בספרים (באלפי ש"ח) (**)	899	900

(*) חלק מהנתונים בטבלה משויכים ל-נכסים מעורבים (קרי, נכסים אשר חלקם מושכר לחברה ומסווג בדוחותיה הכספיים כרכוש קבוע וחלקם האחר מסווג כנדל"ן להשקעה). ביחס לנכסים כאמור, הנתונים מתייחסים לחלקו של הנכס המסווג כנדל"ן להשקעה בלבד.

(**) הנתונים כוללים זכויות בגין המרה של ייעודי בנייה בנכס שבבעלות פרק מישור בתל-אביב (קומות משרדים ב-בית גאון' – 2,178 מ"ר) (בסעיף זה: "נכס החברה בבית גאון"), מתעסוקה (משרדים) לייעודי מגורים ומלונאות (מכוח תב"ע משנת 2011 החלה על הנכס). יצוין, כי על אף שהתב"ע האמורה, כלשונה, לא הוסיפה זכויות בנייה לנכס (אלא שינתה ייעודים), החל משנת 2018 לאור הסכמות בין בעלי הזכויות בבניין לדרך ואופן פיתוחו, נלקחו בחשבון זכויות בנייה על-פי התב"ע החדשה, תוך מימושה. בנוסף יצוין, כי לחברה קיימים 21 מקומות חניה בחלקה צמודה הנמצאים בחכירה המסתיימת בשנת 2030.

⁵⁴ "שוכר עיקרי" משמעו: שוכר אשר ההכנסה ממנו הוותה 10% או יותר מסך הכנסותיה של החברה לפי דוחותיה הכספיים המאוחדים. הנתונים האמורים בטבלה זו מתייחסים לקרקע להשקעה באשקלון.

10.19.14. רכישת ומכירת נכסים לפי אזור ושימושים (מצרפי)

במהלך השנים 2022, 2023 ו-2024 ועד למועד הדוח, הקבוצה לא רכשה ולא מכרה נכסי נדל"ן להשקעה.

10.20. גילוי אודות התאמות ברמת החברה

הנתונים אודות נדל"ן להשקעה המופיעים בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה מוצגים בשיטת השווי ההוגן, ובהתאם לא קיימות התאמות בין הסכום הכולל של השווי ההוגן של הנכסים בסעיפים 10.19.2 ו-10.19.11 עד 10.19.13 לחלק זה, לבין סך כל הערך של נדל"ן להשקעה (לרבות בהקמה) בדוח על המצב הכספי המאוחד של החברה.

10.21. בתקופות שהסתיימו ביום 31 בדצמבר של השנים 2024, 2023 ו-2022, לחברה אין נכסי נדל"ן להשקעה אשר סווגו כמהותיים או מהותיים מאוד.

פרק ד' – עניינים הנוגעים לקבוצה בכללותה

מכירת כלי הרכב של החברה אשר שימשו לפעילויות הליסינג וההשכרה

11.

11.1 כללי

כלי הרכב שנרכשו על-ידי החברה, הן לצורך החכרתם והן לצורך השכרתם, ואשר שימשו את החברה בפעילויות כאמור, מוצעים למכירה על-ידי החברה בשוק הרכבים המשומשים כרכבים מיד ראשונה, תוך התחשבות בשיקולים שונים, לרבות סך קילומטרים, סיום תקופת החכירה או ההשכרה, מעורבות בתאונות דרכים והזדמנויות עסקיות.

כלי הרכב המיועדים למכירה עוברים מסלול מיון ובדיקה בחברה ובמכונים חיצוניים ובמקביל נבחנת היסטוריית התקלות והתאונות שלהם לצורך החלטה על ערוץ המכירה, שיכול להיות ערוץ קמעונאי (לקוחות פרטיים, עסקיים ומוסדיים) או ערוץ סיטונאי (סוחרי רכב). כלי הרכב הנמכרים בערוץ הקמעונאי עוברים הליך הכנה מקיף הכולל, בין היתר, בדיקת כל הליקויים אשר התגלו בבדיקות במכונים החיצוניים, תיקונים (במידת הצורך) והשלמת אביזרים החסרים בכלי הרכב. לעומת זאת, כלי הרכב הנמכרים בערוץ הסיטונאי, עוברים הליך הכנה מצומצם יותר, הכולל בעיקרו ניקיון והשלמת ציוד הכרחי. בסיום ההליך (לאחר הכנה למכירה ותמחור) נמכרים כלי הרכב באמצעות מרכזי המכירה של החברה (בערוץ הקמעונאי) או ישירות לסוחרי רכב (בערוץ הסיטונאי).

בשנת 2024, כ-57% מכלי הרכב שנמכרו על-ידי החברה (לרבות כלי רכב 'אפס ק"מ') נמכרו בערוץ הקמעונאי, ויתרת כלי הרכב נמכרו לסוחרי רכב (ראה גם סעיף 11.5 לחלק זה). ההחלטה למכור כלי רכב בערוץ הסיטונאי תלויה במספר שיקולים, בהם שיקולי היצע, ביקוש ועונתיות, כמות קילומטרים ומצב כלי הרכב, צרכי החברה (כך למשל, בתקופות המחייבות התאמה מהירה של גודל הצי, ערוץ המכירה הסיטונאי מאפשר גמישות רבה יותר) ומידת התאמה של כלי הרכב הרלוונטיים למכירה במרכזי המכירה של החברה (בעקבות תוצאות תהליך הבדיקה והמיון שעורכת החברה כאמור לעיל).

בכל שנה מוכרת החברה כרבע עד כשליש מצי כלי הרכב שברשותה, ולפיכך תחלופת הרכבים בצי כלי הרכב הינה גבוהה.

לחלק מכלי הרכב אשר שימשו לפעילויות הליסינג התפעולי או השכרת כלי רכב, הנמכרים בערוץ הקמעונאי, קיימת אחריות מצד יבואן הרכב. ללא תלות באחריות זו, החברה נותנת גם אחריות, המוגבלת למכסת ק"מ ולתקופת זמן (כמוקדם מבניהם), לעתים כמוצר משלים לאחריות היבואן ולעתים כמוצר נפרד, למכלולים עיקריים (מנוע, גיר, אלטרנטור, משאבות שמן ומים, מערכת ההגה ועוד). לעיתים האחריות הניתנת על-ידי החברה מורחבת למכלולים נוספים מעבר למכלולים העיקריים. היקף האחריות נקבע, בין היתר, על-פי שיקולים שונים של החברה, בהם קידום מכירת דגמי רכב מסוימים וכדומה.

אחת לרבעון, אומדת החברה את העלויות שתגרמנה לה בגין מתן שירותי תחזוקה מסוימים בתקופת האחריות ובהתאם לכך זוקפת בגין הפרשה בדוחות הכספיים. סך העלויות שנזקפה בגינם הפרשה בשנת 2024 אינו מהותי.

מכירת כלי הרכב בערוץ הקמעונאי במרכזי המכירה של החברה, מתבצעת בעיקר על בסיס מזומן. ללקוחות החברה ניתנת האפשרות לממן את הרכישה באמצעות התקשרות נפרדת עם גורמים מממנים (כגון בנקים, חברות מימון וחברות כרטיסי אשראי), במגוון מסלולי מימון, המשתנים מעת לעת, חלקם בסבסוד החברה. לפרטים אודות מיזם משותף של החברה עם מימון ישיר (בשיעורים של 70%-30%, בהתאמה) להעמדת הלוואות, בין היתר ללקוחות הרוכשים כלי רכב מהקבוצה, ואשר ההתקשרות להקמתו בוצעה במהלך חודש ינואר 2022, ראה סעיף 1.5.1 לחלק זה.

מכירת כלי רכב בערוץ המכירה הסיטונאי לסוחר הרכב, מתבצעת בתנאי תשלום שונים, בהתאם למסגרת האשראי שמעניקה החברה לסוחר מעת לעת. להלן פרטים אודות יתרות אשראי סוחרים ליום 31 בדצמבר של השנים 2022 ו-2023, 2024 (באלפי ש"ח):

31 בדצמבר 2022	31 בדצמבר 2023	31 בדצמבר 2024	יתרות אשראי סוחר רכב
8,420	13,598	12,746	

11.2. ערוץ המכירה הקמעונאי

במסגרת ערוץ המכירה הקמעונאי מוכרת החברה את כלי הרכב ללקוחות פרטיים, עסקיים ומוסדיים. החברה מתקשרת עם הלקוחות בהסכם מכר בגין כלי הרכב שנמכר. ככלל, בהסכמים האמורים מפורטים, בין היתר, פרטי הרוכש, פרטי כלי הרכב הנמכר, מחיר כלי הרכב, תנאי התשלום ומועד משוער למסירת כלי הרכב.

תמורת כלי הרכב הנמכר, משלמים הלקוחות במרבית המקרים מקדמה במועד החתימה על ההסכם והיתרה משולמת טרם מסירת כלי הרכב לידיהם, כאשר ביצוע התשלומים במלואם מהווה תנאי מהותי לקיום ההסכם. כמו-כן, במסגרת ההסכם נקבע, כי במקרה של ביטול העסקה על-ידי הלקוח, יחויב הלקוח בדמי ביטול (אשר הינם סכום קבוע, ובכפוף לאופציית "לא מתאים לך-תחזיר" כמפורט להלן) ובדמי שינוע במקרים בהם שונע כלי הרכב מסניף אחר של החברה לסניף המסירה ללקוח, ואולם הלקוח לא יחויב בדמי ביטול ודמי שינוע במקרים בהם הוא מבקש לבטל את ההסכם בשל פגם משמעותי אשר גילה אותו במסגרת בדיקת כלי הרכב ולא פורט ללקוח במסגרת ההסכם.

החברה אף מאפשרת ללקוחותיה ליהנות מ: (1) אופציית "לא מתאים לך-תחזיר" – המאפשרת ללקוח, במרבית המקרים, להחזיר את כלי הרכב תוך חמישה (5) ימי עבודה לפי בחירתו ובכפוף לתנאים שנקבעו להחזרת כלי הרכב, תוך חיוב הלקוח בדמי השכרה מוגדרים לכלי הרכב על-פי תקופת השימוש ברכב; וכן (2) זכות להחליף את כלי הרכב ברכב אחר בתוך חמישה (5) ימי עבודה ממסירת הרכב הנמכר או עד רישום העברת הבעלות ברכב על שם הלקוח, המוקדם מביניהם, הכול בהתאם למפורט בהסכם המכר. היקף החזרות כלי הרכב במסגרת אופציית ה-"לא מתאים לך-תחזיר" והיקף החלפות כלי הרכב בהתאם לזכות ההחלפה האמורה הינם זניחים למועד הדוח.

נכון למועד הדוח, במסגרת המכירה בערוץ הקמעונאי, מציעה החברה ללקוחותיה לרכוש חלק מכלי הרכב במסגרת מבצע "אלדן פלוס", המאפשר ללקוח לרכוש כלי רכב אשר לרוב שימש כרכב להשכרה, תוך זכאות לאחריות מורחבת לכלי הרכב לשלוש (3) שנים, לאופציית "לא מתאים לך-תחזיר" (כאמור לעיל) ולטרייד-אין עתידי (ראה סעיף 11.5 לחלק זה), וכן קבלת חבילת הטבות (בין היתר, החלפת צמיגים, חבילת מימון וחבילת אביזרים לרכב).

החברה מתחייבת במסגרת הסכם המכר לרשום את הרכב הנמכר על שם הקונה בהקדם האפשרי לאחר מועד המסירה ולא יאוחר מתום שישה (6) ימי עבודה מהמועד האמור והקונה נדרש לתשלום דמי העברת בעלות בקשר עם כך.

11.3. ערוץ המכירה הסיטונאי

במסגרת ערוץ המכירה הסיטונאי, מוכרת החברה את כלי הרכב לסוחר רכב, עימם קשורה החברה בהסכמי מסגרת לביצוע עסקאות מכירת כלי רכב ("הסכמי המסגרת") ו/או עסקאות קונסיגנציה (מישגור) ("הסכמי הקונסיגנציה"). להלן פרטים אודות עיקרי תנאי ההתקשרות של החברה עם מרבית סוחר הרכב:

11.3.1. הסכמי מסגרת

לרוב, החברה מתקשרת עם סוחר רכב בהסכמי מסגרת לתקופה בלתי קצובה, כאשר ההסכמים ניתנים לביטול על-ידי מי הצדדים בהודעה של שלושים (30) יום מראש. החברה רשאית להביא את הסכמי המסגרת לידי סיום בכל עת, באופן מיידי וללא מתן הודעה מוקדמת, בין היתר, במקרים של איחור בביצוע כל חלק מתשלום התמורה בגין כל כלי רכב או חילול צ'ק שנמסר על-ידי הסוחר, הפרה יסודית של הסכם המכירה, פגיעה במוניטין של החברה, כניסת הסוחר להליכי חדלות פירעון כמפורט בהסכם המכירה לרבות הליכי פירוק

מרצון, כינוס נכסי סוחר הרכב, ניהול מיוחד וכיוב', הטלת עיקול לגבי רכוש הסוחר ו/או כלי הרכב וכו'. לרוב, תמורת כלי הרכב משולמת לחברה במזומן או עד שלושה (3) שיקים דחויים.

בהסכמי המסגרת מתחייב הסוחר, בין היתר, כי בשום מקרה, לרבות בעת מכירת כלי הרכב לצד שלישי, לא יציג עצמו הסוחר כמוכר מטעם החברה ו/או חברה קשורה של החברה ו/או הבעלים הרשום של כלי הרכב, אלא מטעם עצמו בלבד, וכי הוא ישפה את החברה ואת הבעלים הרשום בגין כל נזק שייגרם, ובגין כל דרישה שתוגש כנגד מי מהן עקב הפרת התחייבויותיו כאמור לעיל.

ככלל, בהסכמי המסגרת, מוסרים סוחר הרכב לחברה ערבות אישית לכל ההתחייבויות והחייבויות של הסוחר כאמור בהסכם המסגרת. בנוסף, סוחר הרכב אף מעמידים לטובת החברה שטר חוב בסכום שמוסכם עם כל סוחר, בהתבסס על היקפי ההתקשרות מולו, וכן משעבדים בשעבוד צף לטובת החברה את כלי הרכב אשר נמכרים להם ואשר טרם נמכרו על-ידם לצדדים שלישיים.

ככל וסוחר רוכש מהחברה כלי רכב על בסיס מזומן בלבד, אין הוא נדרש להעמיד את הביטחונות המתוארים לעיל.

הסכמי קונסיגנציה

11.3.2.

במסגרת הסכמי הקונסיגנציה, מוסרת החברה כלי רכב לסוחר רכב, בדרך כלל לתקופה של שלושים (30) יום, אשר במהלכה על סוחר הרכב למכור את כלי הרכב. כלי הרכב נשארים בבעלותה של החברה, עד למכירתם על-ידי סוחר הרכב לצדדים שלישיים. עם מכירת כל כלי רכב לצד שלישי, על הסוחר לעדכן את החברה על כך והצדדים חותמים על הסכם מכר ביחס לאותו רכב. במעמד החתימה על הסכם המכר, על הסוחר לשלם לחברה את התמורה שנקבעה מראש בין החברה לסוחר בגין אותו רכב ובאותו מועד (לאחר ביצוע התשלום) החברה מעבירה לסוחר אישור מסירה ביחס לרכב. על הסוחר נאסר למסור את כלי הרכב לצד השלישי (רוכש הרכב) עד לקבלת אישור המסירה האמור מהחברה.

ככלל, עם סיום תקופת שלושים (30) הימים האמורים וככל שלא נמכר כלי הרכב, מוחזרים כלי הרכב לחברה באופן אוטומטי, אך לחברה קיימת גם זכות לדרוש את החזרת כלי הרכב לחזקתה אף לפני תום תקופת שלושים (30) הימים (ללא חובת הנמקה), או לחילופין לאשר לסוחר להמשיך להחזיק ברכב לטובת מכירתו עד אשר תדרוש אותו אליה בחזרה.

ככלל, במהלך תקופת הקונסיגנציה סוחר הרכב אחראים באופן בלעדי לכל נזק שיגרם לאדם ו/או לתאגיד כלשהו (לרבות עובדים) בקשר לפעילות הסוחר. הסוחר אף אחראי כלפי החברה לכל נזק, הפסד או הוצאה שתיגרם לכלי הרכב במהלך תקופת הקונסיגנציה, לרבות בקשר עם הפרת הוראה מהוראות הסכם הקונסיגנציה על-ידי כל מי שיעשה שימוש בכלי הרכב ברשותו ו/או מטעמו ו/או עבורו, או ברשות מי שהורשה על-ידו ו/או עשה שימוש מטעמו ו/או עבורו בכלי הרכב. כמו-כן נדרשים סוחר הרכב לפצות ולשפות את החברה בגין כל נזק, הפסד, עלות או הוצאה שייגרמו לה כתוצאה מהפרת הוראות הסכמי הקונסיגנציה (במישרין או בעקיפין). כמו-כן, מלוא ההוצאות והעלויות הנובעות מכלי הרכב במהלך תקופת הקונסיגנציה וממכירתו (לרבות תיקונים, הוצאות תדלוק, דוחות תנועה, שימוש בכבישי אגרה וכדומה) יחולו על הסוחר. בנוסף, מתחייב סוחר הרכב לרכוש פוליסות ביטוח על שם החברה בקשר עם הסכם הקונסיגנציה, לרבות פוליסת אש מורחב (הכוללת כיסוי לכלי הרכב), ביטוח אחריות מעבידים וביטוח אחריות כלפי צד שלישי בהיקף שמוסכם בין הצדדים.

ככלל, מכוח הסכמי הקונסיגנציה, מוסרים סוחר הרכב לחברה ערבות אישית להבטחת כל ההתחייבויות והחייבויות של הסוחר כאמור בהסכם, ואף מעמידים לטובת החברה שטר חוב בסכום שמוסכם עם כל סוחר. בנוסף, סוחר הרכב מתחייב כי לא יציג עצמו (או מי מטעמו) בשום אופן כמוכר כלי הרכב מטעם החברה או כנציג החברה.

11.4. להלן פרטים אודות שיעור התפלגות כמויות כלי הרכב שנמכרו ושיעור התפלגות ההכנסות, בערוצי המכירה הקמעונאי והסיטונאי המשוויכים למגזרי הליסינג, ההשכרה והסחר בכלי רכב, לתקופות שנסתיימו ביום 31 בדצמבר של השנים 2022, 2023 ו-2024 (ב-%):

ליסינג והשכרה

שנת 2022		שנת 2023		שנת 2024		ערוץ
סיטונאי	קמעונאי	סיטונאי	קמעונאי	סיטונאי	קמעונאי	
35%	65%	46%	54%	44%	56%	שיעור כלי רכב שנמכרו
31%	69%	41%	59%	38%	62%	שיעור הכנסות בגין כלי רכב שנמכרו

סחר בכלי רכב

שנת 2022		שנת 2023		שנת 2024		ערוץ
סיטונאי	קמעונאי	סיטונאי	קמעונאי	סיטונאי	קמעונאי	
16%	84%	7%	93%	10%	90%	שיעור כלי רכב שנמכרו
22%	78%	7%	93%	12%	88%	שיעור הכנסות בגין כלי רכב שנמכרו

11.5. במסגרת מכירת כלי הרכב, מאפשרת החברה ללקוחותיה לבצע עסקאות טרייד-אין בשיתוף צדדים שלישיים, העוסקים בעסקאות טרייד-אין של כלי רכב ("הטריידר"). נכון למועד הדוח עסקאות הטרייד-אין המבוצעות בקשר עם רכבי החברה נעשות כדלקמן (בהתאם ומכוח הסכם מסגרת בין החברה לבין הטריידר):

עם קבלת פנייה מאת לקוח המעוניין לבצע עסקת טרייד-אין, פונה החברה לטריידר בבקשה לקבלת הצעת מחיר לרכבו הקיים של הלקוח (בסעיף זה: "רכב הלקוח"), ולאחר בחינת הרכב מעביר הטריידר לחברה הצעת מחיר לרכישתו.⁵⁶ עם קבלת הצעת המחיר, מוסרת החברה ללקוח פרטים אודות תוספת התשלום (מעל סכום הצעת המחיר) אשר הלקוח יידרש לשלם לחברה בתמורה לרכב שבבעלות החברה אותו מעוניין הלקוח לרכוש (בסעיף זה: "רכב החברה"). ככל שהלקוח מעוניין לבצע את העסקה, נחתמים, בד בבד, שני הסכמים: הסכם טרייד-אין בין החברה לבין הלקוח; והסכם מכר בין החברה לבין הטריידר ביחס לרכב הלקוח (בסעיף זה: "הסכם המכר").

לאחר חתימת ההסכמים כאמור, משלימה החברה את הכנת רכב החברה לצורך מסירתו ללקוח ומתאמת מולו את מועד המסירה (כמו גם את מסירת רכב הלקוח לחברה, באותו מעמד). עם קבלת רכב הלקוח לחזקתה של החברה, מועברת הבעלות בו לטריידר (ובכך מסתיימת עסקת הטרייד-אין).⁵⁷

להלן פרטים אודות שיעור המכירות במסגרת עסקאות טרייד-אין מסך עסקאות מכירת כלי הרכב (לרבות כלי רכב 'אפס ק"מ') ליום 31 בדצמבר של השנים 2022, 2023 ו-2024:

31 בדצמבר 2022	31 בדצמבר 2023	31 בדצמבר 2024	שיעור עסקאות טרייד-אין
17%	15%	15%	

12. שיווק והפצה

בתחומי פעילות ענף הרכב בהם פועלת החברה, האסטרטגיה השיווקית של החברה הינה להוביל את השוק באמצעות מתן שירות איכותי ללקוחות לאורך כל שלבי התקשרותם עימה החל משלב הפניה, דרך שלב המכירה ולאורך קבלת השירות. אחד מיתרונותיה של החברה הינו בשיטת השיווק הישיר, המאפשרת משוב וקשר אישי עם הלקוחות ללא מתווכים חיצוניים, שיטה אשר בנוסף לשירות המשופר והיכולת לפקח על איכות השירות, חוסכת ללקוחות את עמלות התיווך. להערכת החברה, השירות שמעניקה החברה ממוצב כאיכותי ולדעת הנהלת החברה הינו גורם המבדיל אותה ממתחריה (ראה סעיף 7.1.5 [ב] לחלק זה).

⁵⁶ ככלל, אלא אם מצוין על גבי הצעת המחיר כי היא מותנית בבדיקת רכב הלקוח, הצעת המחיר הינה בלתי חוזרת (למעט בהסכמת החברה והלקוח).

⁵⁷ יצוין, כי בהתאם להסכם המסגרת בין החברה לבין הטריידר, רכב הלקוח הנמכר לטריידר כאמור לעיל, נמכר לו במצבו במועד המכירה (As-Is), ללא כל אחריות של החברה או מי מטעמה, ובהתאם, החל ממועד העברת הבעלות, נושא הטריידר באופן בלעדי במלוא האחריות בגין רכב הלקוח, לרבות תקינותו, שלמותו והסיכון הכרוך בו (לרבות בגין נזקים, אובדן ו/או גניבה).

לחברה אגף שיווק האחראי לכל נושא השיווק והפרסום ואנשי מכירות ייעודיים לפעילות הליסינג התפעולי (העסקי והפרטי), ההשכרה ומכירת כלי הרכב הכפופים, כל אחד, לאגף הרלוונטי בחברה. ככלל, אנשי המכירות של החברה משתכרים שכר חודשי קבוע ומתוגמלים בנוסף גם בעמלות בגין מכירות, כקבוע בהסכמים עמם.

אגף השיווק והפרסום של החברה אחראי על פעילות השיווק וההפצה הישירה בארץ ובעולם, אשר מתבצעת במגוון דרכים, כמפורט להלן: [א] שיווק באמצעות סניפי החברה הפזורים ברחבי הארץ. נכון למועד הדוח, מפעילה החברה 14 סניפים לשירותי ליסינג והשכרת כלי רכב, הפרוסים מהצפון ועד הדרום, וכן 15 סניפים למכירת כלי הרכב של החברה. לחברה אין מרכזי מכירה המופעלים על-ידי זכיינים; [ב] החברה מפרסמת את פעילותה בענף הרכב בטלוויזיה, ברדיו, בעיתונות (מרבית הפרסום בעיתונות מתרכז בעיתונים כלכליים ועסקיים ובעיתונים מקצועיים בענף הרכב), בשילוט חוצות ובדיגיטל. הפרסום בדיגיטל כולל פעילות שיווקית משמעותית בגוגל וברשתות חברתיות (פייסבוק, אינסטגרם ועוד); [ג] החברה מפעילה אתר אינטרנט בו ניתן למצוא מידע על פעילות הרכב של החברה ובין היתר, לבצע הזמנות להשכרת כלי רכב, לקבל מידע ולבצע רכישת כלי רכב; [ד] לחברה נציגי מכירות העובדים בסניפי החברה ובמוקד טלפוני שמטרתם לשווק את מוצרי החברה ללקוחות פוטנציאליים, וכן אנשי מכירות הפועלים בשטח אשר פונים באופן יזום ללקוחות פוטנציאליים; [ה] החברה משתמשת בטכניקות קידום מכירות וביניהן דיוור ישיר, התקשרויות עם מועדוני לקוחות, מתן חסות לאירועים, לספורטאים ולאגודות בתחום הספורט, קידום מכירות בכנסים, ובוועידות רלוונטיות; [ו] לחברה פעילות יחסי ציבור, הכוללת הוצאת הודעות לעיתונות בארץ ובחו"ל מעת לעת; [ז] החברה מפעילה, באמצעות חברה קשורה לבעל השליטה, נציגות מוקד הזמנות להשכרות בארץ, הממוקם בצרפת, ומתמקד בקהל הייעודי במדינה זו, אשר מגיע לישראל מעת לעת; [ח] בעולם, מפרסמת החברה את מוצריה באמצעות טלוויזיה ישראלית בחו"ל, עיתונות יהודית ותחנות רדיו; [ט] לחברה הסכם זיכיון עם אנטרפרייזי המהווה זרוע שיווקית נוספת להשכרת כלי רכב בארץ על-ידי לקוחות אנטרפרייזי, כמפורט בסעיף 2.1.2 לחלק זה; ו-י] החברה משווקת השכרות כלי רכב בחו"ל ללקוחות ישראלים בשיתוף עם Rentalcars (ראה סעיף 2.1.2 לחלק זה).

לחברה אין תלות בצינור שיווק כלשהו.

עלויות כלל פעילות הפרסום, השיווק, קידום המכירות ויחסי הציבור של החברה, במהלך התקופות שהסתיימו ביום 31 בדצמבר של השנים 2023 ו-2022 הסתכמו, נטו, בכ-18,043 אלפי ש"ח, בכ-21,149 אלפי ש"ח ובכ-17,660 אלפי ש"ח, בהתאמה.

13. רכוש קבוע ומתקנים

13.1. נכון למועד הדוח, שוכרת החברה 22 נכסים ושטחים ברחבי הארץ, חלקם במרכזי ערים, ובמיקומים אסטרטגיים אחרים (לרבות בשדה התעופה בן גוריון במסגרת הרשאה מרשות שדות התעופה כמפורט בסעיף 8.10 לחלק זה), המשתרעים על שטח של כ-144 אלפי מ"ר. החברה משתמשת בנכסים ובשטחים אלו כאמור, לצורך פעילות מטה החברה, סניפי הליסינג התפעולי והשכרת כלי רכב, סניפי מכירת כלי רכב, מאגרי כלי רכב, מרכזי שירות ארצי ומרכז תפעולי לוגיסטי ("מתקני החברה").

מתוך כלל שטחי מתקני החברה כאמור לעיל, חלק מהנכסים הינם בשכירות מצדדים שלישיים, חלקם שכורים מפרק מישור, כמפורט בסעיף 13.3 לחלק זה, סניף אילת הינו בבעלות החברה וחלק משטח סניף מכירת כלי הרכב באשקלון הינו בבעלות הגב' רינה דהן (בת זוגו של בעל השליטה בחברה ואמם של המנכ"לים המשותפים). בנוסף, החברה מעניקה שירותי השכרת כלי רכב בנמל התעופה בן גוריון מכוח הסכם הרשאה עם רשות שדות התעופה בישראל (ראה סעיף 8.10 לחלק זה).

13.2. לרוב, הסכמי השכירות של מתקני החברה הינם לתקופות שונות החל משנה, כאשר בחלק מהמקרים קיימת לחברה אופציה להארכת תקופת השכירות. בחלק מההסכמים האמורים, מוסכם בין הצדדים כי ניתן יהיה לבטלם בהודעה מוקדמת. על-פי הסכמי השכירות, לרוב, נדרשת החברה לשלם דמי שכירות הנקובים בשקלים והצמודים למדד המחירים לצרכן, ובתוספת מע"מ כדין. כערוכה לקיום התחייבויותיה על-פי הסכמי השכירות כאמור, הפקידה החברה שטרי חוב ו/או ערבות בנקאית בידי המשכירים. להערכת החברה, אם תידרש לכך, ביכולת החברה לסגור סניף מסוים ולפתוח אחר במקומו מבלי שתהיה לכך השפעה מהותית על תוצאותיה ומבלי שתיווצר לה בשל כך תוספת עלות משמעותית. לפרטים אודות מהותיות סניף החברה בנמל התעופה בן-גוריון, ראה סעיף 8.10 לחלק זה.

בגין הסכמי השכירות כאמור, במהלך התקופות שהסתיימו ביום 31 בדצמבר של השנים 2023, 2022 ו-2021 שילמה החברה דמי שכירות בסך של כ-16,500 אלפי ש"ח, כ-16,725 אלפי ש"ח וכ-13,216 אלפי ש"ח, בהתאמה.

13.3. זכויות הקבוצה במקרקעין שמסווגים כרכוש קבוע

כאמור, החברה מחזיקה במלוא מניותיה של פרק מישור, לה זכויות הן בנכסי נדל"ן המסווגים כנדל"ן להשקעה והן בנכסי נדל"ן המסווגים כרכוש קבוע.⁵⁸ הנכסים האמורים משמשים לצורך פעילותה התפעולית של החברה. להלן פרטים אודות זכויות הקבוצה בנכסים שמסווגים כרכוש קבוע:

מיקום השטח	שווי נדל"ן בספרים ליום 31 בדצמבר 2024 (במיליוני ש"ח)	שטח נדל"ן (מ"ר)
1. חיפה (צ'ק פוסט) (*)	כ-37.1	9,840
2. לוד (**) (*)	כ-152.1	42,860
3. ראשון לציון	כ-17.2	1,897
4. לבידי אשקלון (*) (*)	כ-116.1	42,786
5. אילת ⁵⁹	כ-1.9	66
6. תל-אביב (קומות משרדים ב-"בית גאון") (*)	כ-32.3	1,677

(*) נכס המסווג בחלקו כנדל"ן להשקעה ובחלקו האחר כרכוש קבוע. הנתונים המוצגים בטבלה מתייחסים לחלקו של הנכס המסווג כרכוש קבוע.
 (**) לפרטים אודות הנכס ראה להלן בסעיף זה.

להלן פרטים נוספים אודות נכס החברה בלוד:

מיקום הנכס	רחוב אבא הלל סילבר, לוד
שטחי הנכס – פיצול לפי שימושים	42,860 מ"ר – קרקע (על הקרקע קיימים מספר מבנים, חלקם בנויים וחלקם יבילים)
שימושים בנכס למועד הדוח	הנכס משמש לפעילות החברה - סניפי השכרה ומכירה ומאגר כלי רכב
חלק החברה בפועל בנכס	100%
מבנה האחזקה בנכס	באמצעות פרק מישור
תאריך רכישת הנכס	4 בספטמבר 2006
עלות מקורית	46,043 אלפי ש"ח
זכויות בנייה בלתי מנוצלות משמעותיות	למועד הדוח בנויים במקרקעין מספר מבני קבע ותיקים, אשר על-פי תכנית הפיתוח ייהרסו ובמקומם ייבנו מבנים חדשים בהתאם למלוא זכויות הבנייה. בנכס זכויות בלתי מנוצלות על-פי התכנית המוצעת בהיקף של 189,015 מ"ר (עיקרי ושירות) למסחר ותעסוקה.
פירוט זכויות משפטיות בנכס	בעלות
מצב תכנוני (ייעוד וזכויות בנייה) נוכחי ותכנוני עתידיות	על-פי התכנית שחלה על המקרקעין למועד הדוח (כפי שפורסמה למתן תוקף בחודש יוני 2017 ושינתה את ייעוד הקרקע מתעשייה לתעסוקה ומסחר), היקף זכויות הבנייה במקרקעין הינן לעד 269,400 מ"ר (עיקרי ושירות) למסחר ותעסוקה. למועד הדוח מצויה החברה בשלב של תכנון וקידום תכניות בנייה לנכס, לרבות הגשת בקשה להיתר בניה למבנה המהווה חלק ראשון בבניית הפרויקט, אם כי בשלב זה טרם התקבלו החלטות בחברה בעניין.
נושאים מיוחדים (כגון חריגות בנייה מהותיות, הפרות דין מהותיות; זיהום קרקע וכדומה)	-
פרטים נוספים אודות מאפייני הנכס	-
שיטת הצגה בדוחות הכספיים	שווי הוגן
שווי הנכס (באלפי ש"ח)	31 בדצמבר 2022 31 בדצמבר 2023 31 בדצמבר 2024
רווחי (הפסדי) שערך (באלפי ש"ח) ⁶⁰	153,000 156,660 152,100
הסיבות לשינוי בשווי הנכס בין התקופות האמורות לעיל	12,312 (6,675) (6,164)
	בין השנים 2022 ל-2023: חלו ירידות מחירים בתחום המסחר, המשתקפות בשווי הנכס. מנגד, בוצעו השקעות באגרות והיטלים לקראת בנייה של שלב א' בפרויקט. בין השנים 2023 ל-2024: חלה ירידה בשווי שטחי המשרדים. מנגד, חלה עלייה בשווי שטחי המסחר.

⁵⁸ לפרטים אודות שעבודים אשר נרשמו על נכסי נדל"ן שבבעלות פרק מישור (ואשר בחלקם מסווגים כרכוש קבוע), ראה סעיף 18.8 לחלק זה.

⁵⁹ סניף אילת הינו בבעלות החברה.
⁶⁰ עדכון שווי הנכס בהתחשב בתוספות במהלך השנה (בעיקר אגרות והיטלים).

להלן פרטים נוספים אודות נכס החברה בלבידי אשקלון:

מיקום הנכס	אשקלון		
שטחי הנכס – פיצול לפי שימושים	72,250 מ"ר ביעוד תעשייה		
שימושים בנכס למועד הדוח	חניה, מוסך, אחסנה ומרכז לוגיסטי		
חלק החברה בפועל בנכס	בשלמות		
מבנה האחזקה בנכס	בעלות		
תאריך רכישת הנכס	30.10.2002		
עלות מקורית	4,000,000 דולר ארה"ב		
זכויות בנייה בלתי מנוצלות משמעותיות	49,897 מ"ר		
פירוט זכויות משפטיות בנכס	בעלות		
מצב תכנוני (ייעוד וזכויות בנייה) נוכחי ותכנוני עתידיות	תעשייה, 40% כפול שתי קומות שטח עיקרי וכן 10% שטחי שירות. מתוכננת תכנית עתידית לשינוי היעוד לתעסוקה.		
סטאטוס האישורים הנדרשים			
נושאים מיוחדים (כגון חריגות בנייה מהותיות, הפרות דין מהותיות; זיהום קרקע וכדומה)	-		
פרטים נוספים אודות מאפייני הנכס	-		
שיטת הצגה בדוחות הכספיים	שווי הוגן		
	31 בדצמבר 2022	31 בדצמבר 2023	31 בדצמבר 2024 ⁶¹
שווי הנכס (באלפי ש"ח)	182,000	172,000	196,000
רווחי (הפסדי) שערך (באלפי ש"ח)	47,134	(10,888)	22,307
הסיבות לשינוי בשווי הנכס בין התקופות האמורות לעיל	בין השנים 2022 ל-2023 ובין השנים 2023 ל-2024: שינויים בשווי קרקעות לתעשייה וללוגיסטיקה המשתקפים בשווי הנכס.		

מערכות מידע 13.4.

לחברה רשת מחשבים הפרוסה בסניפים ונציגויות ברחבי הארץ. הרשת מקשרת כל אחד מאתרים אלו למרכז המחשוב של החברה הממוקם במרכז הארץ. החברה עושה שימוש בתשתית של חברת CITRIX העולמית, המאפשרת תחזוקה קלה ויעילה של מערכות המחשוב.

המערכת התפעולית של החברה מנוהלת ומתוחזקת על-ידי צוות פיתוח פנימי ומקצועי, דבר המאפשר לחברה לבצע פיתוחי תוכנה, הטמעת שיפורים וטיפול בתקלות בגמישות רבה ובזמן אמת. המערכת מנהלת את תהליכי העבודה של הפעילויות השונות של החברה, לרבות ניהול צי כלי הרכב, פעילות הליסינג התפעולי, פעילות השכרת כלי רכב, ביצוע הזמנות בארץ ובח"ל ומכירת כלי רכב. המערכת תומכת בשלבי ההתקשרות השונים מול הלקוחות, בין היתר, לעניין הזמנות, חוזים, הפקת חשבוניות וקבלות.

לצד המערכת התפעולית כאמור לעיל, פועלות ומתמשקות מערכות ייעודיות, כאשר המערכות העיקריות הינן: מערכת הנהלת חשבונות, אתר האינטרנט של החברה, מערכת מתקדמת לניהול לקוחות (CRM), מערכת שליטה ובקרה (ש"ב), מערכת לניהול וסריקת מסמכים ומערכת אוטומציה לארכוב מסמכים סרוקים.

בנוסף, לחברה מערכת בינה עסקית (BI) המאפשרת הידוק בקרת נתונים, תמחור ובחינת כדאיות עסקאות וחיזוי מגמות כבסיס לקבלת החלטות עסקיות מושכלות.

החברה מבצעת באופן שוטף שדרוג של מערכות המידע ושכלולן. השקעה מיוחדת נעשת בתחום שילוב טכנולוגיות מתקדמות בתהליכי עבודה בשטח ובכלל, לרבות שימוש בכלי AI, אוטומציה ופלטפורמה של שירותים דיגיטאליים המאפשרים שירותים מגוונים ועצמאיים כהתייעלות ולנוחות הלקוחות ועובדי החברה.

החברה, משקיעה משאבים רבים בתחומי הגנת הפרטיות ואבטחת המידע, ובהם בקרת תהליכים בשילוב מערכות הגנה וניטור, וזאת במטרה לאבטח את נכסיה ופרטיות לקוחותיה ועובדיה בצורה המיטבית מפני איומי הסייבר (לפרטים אודות סיכוני החברה בתחום הסייבר ופעולות הגנה בהם היא נוקטת לצמצום הסיכון, ראה סעיף 26 לחלק זה).

הסכומים שהשקיעה החברה במערכות מידע בשנת 2024 והסכומים שבכוונתה להשקיע בשנת 2025 הינם בהיקפים לא מהותיים.

נכסים בלתי מוחשיים

14.

14.1 סימני מסחר

בעל השליטה בקבוצה (מר יוסף דהן) הינו הבעלים הרשום של עיקר סימני המסחר בהם עושה החברה שימוש. רשימת סימני המסחר בהם עושה החברה שימוש כוללת, בין היתר, את הריבוע הכחול המזוהה עם החברה ואת השם "אלדן" בעברית ו-"ELDAN" באנגלית.

לפרטים אודות הסכם בין החברה לבין מישור דהן החזקות בע"מ (חברה פרטית בבעלות משותפת של מר יוסף דהן, הגב' רינה דהן (אם ילדיו של מר יוסף דהן) וכן חברה בבעלות ילדיהם המשותפים), במסגרתו הוענקה לחברה זכות משנית בלעדית לשימוש בסימני המסחר, בשטחי מדינת ישראל וכן בכל מקום מחוץ לישראל, ובלבד שכל שימוש מחוץ לישראל תכליתו היחידה תהא שיווק וקידום המכירות של הקבוצה, ראה סעיף 10.1.8 בחלק ד' לדוח.

בנוסף לאמור לעיל, החברה רשמה בשנת 2024 שני סימני מסחר חדשים על שמה הנוגעים במישרין לפעילותה בתחום הרכב החשמלי.

כמו-כן, בקשר עם הסכם זיכיון אנטרפרייז (ראה סעיף 2.1.2 לחלק זה) קיבלה החברה רשות להשתמש בסימני מסחר מסוימים של אנטרפרייז ורשות שימוש זו נרשמה ברשם הפטנטים, המדגמים וסימני המסחר בישראל.

14.2 מוניטין

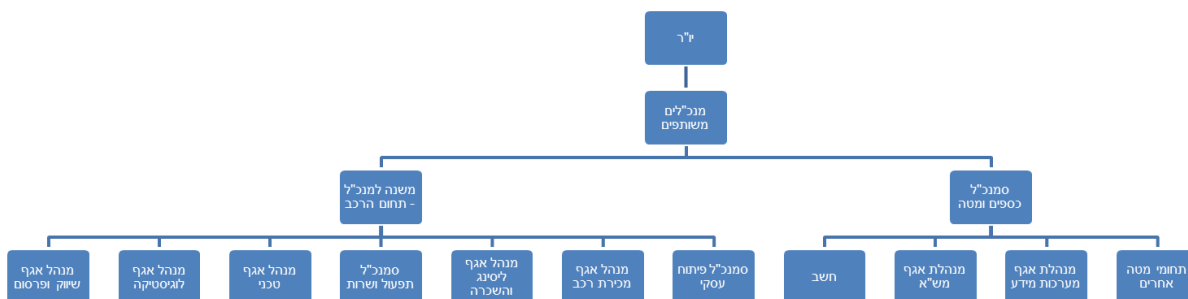
מוניטין החברה נבנה במשך עשרות שנים, והוא מהווה נכס לא מוחשי מהותי עבור החברה. מוניטין החברה, המבוסס על הנהלה ותיקה ומקצועית, תיק לקוחות מבוזר ורב, מערכי שירות ותפעול מתקדמים, נגישות טובה לגופים פיננסיים ולנותני שירותים עיקריים – מקדם את פעילותה הן במישור הלקוחות (תודעה צרכנית) והן במישור הספקים (ניצול יתרון הגודל והשגת תנאי התקשרות מועדפים).

14.3 לפרטים אודות רכוש אחר (הכולל רישיונות ופיתוח תוכנה) בו החברה מכירה כנכסים בלתי מוחשיים, ראה ביאור 15 לדוחות הכספיים.

15. הון אנושי

15.1 מבנה ארגוני

להלן תרשים המתאר את המבנה הארגוני של הקבוצה:



15.2. מצבת עובדים

נכון למועד הסמוך למועד הדוח,⁶² מעסיקה הקבוצה 590 עובדים. להלן פרטים אודות מצבת העובדים של הקבוצה ליום 31 בדצמבר של השנים 2023 ו-2024:

31 בדצמבר 2023	31 בדצמבר 2024	
79	81	הנהלה, מטה וכספים
7	7	שיווק
43	47	טכני
27	31	לוגיסטיקה
70	68	מכירת רכב
28	29	ליסינג והשכרה
318	314	שירות ותפעול
3	3	נדל"ן להשקעה
575	580	סה"כ

בנוסף לעובדים המוצגים בטבלה לעיל מועסקים גם מספר זניח של עובדים במסגרת הסכמי מיקור חוץ. כמו-כן, מעת לעת לקבוצה מספר התקשרויות מול חברות השמת עובדים לתקופות קצרות.

15.3. תלות בעובדים

להערכת הנהלת החברה, אין לחברה תלות בעובד או נושא משרה מסוים.

15.4. הדרכות מקצועיות

עובדי הקבוצה משתתפים בהשתלמויות מקצועיות ובהשתלמויות המיועדות לטיפול תודעת השירות ושיפור יכולות המכירה. בקבוצה קיימים מספר מסלולי הכשרה, ביניהם מערך הדרכות להכשרת נציגי מכירות חדשים, מסגרת הכשרה לנציגים טכניים ולנציגי שירות, הכוללים מערך הדרכות מחשב וטכנולוגיה, הדרכות שנתיות בנושא בטיחות בעבודה, מניעת הטרדה מינית וקוד אתי, פיתוח מנהלים ומיומנויות ניהול, תכנון והטמעה של מערכות מחשוב חדשות והדרכות מקצועיות ייעודיות בנושאים שונים.

השקעות החברה בהשתלמויות ובהדרכות בשנת 2024 הינן בסכומים לא מהותיים.

החברה מעודדת את עובדיה לצאת ללימודי תעודה הקשורים בתחומי הפעילות של החברה בענף הרכב ומשתתפת, בדרך כלל, בחלק משכר הלימוד כנגד התחייבות העובד להישאר שנתיים לפחות בחברה בתום סיום הלימודים. היקף ההשתתפות בגין סעיף זה אינו מהותי לחברה.

15.5. הטבות וטיבם של הסכמי ההעסקה

עובדים המתקבלים לחברה מקבלים טפסי הודעה לעובד, בהם מפורטים תנאי העסקתם, כנדרש על-פי חוק הודעה לעובד (תנאי עבודה והליכי מיון וקבלה לעבודה), התשס"ב-2002 ("חוק הודעה לעובד"). ככלל, הקבוצה אינה עורכת הסכמי העסקה עם עובדיה. עם זאת, החברה נוהגת לערוך הסכמי העסקה למנהלים בדרג הביניים ומעלה ולבעלי תפקידים מסוימים על-פי שיקול דעתה (ראה בהקשר זה גם סעיף 15.9 לחלק זה).

החברה מבצעת הפרשות סוציאליות לקופות פנסיה וביטוחי מנהלים בהתאם להסכם הקיבוצי החל עליה (ראה סעיף 15.6 לחלק זה), וזאת החל מהחודש הראשון להעסקת העובד. בנוסף, ככלל, בתום ארבעים ושניים (42) חודשי עבודה בחברה נפתחת לעובדים קרן השתלמות.

מרבית עובדי הקבוצה מועסקים על בסיס שכר חודשי. אנשי המכירות של הקבוצה, לרבות עובדי המוקד הטלפוני ועובדים אחרים, מקבלים בנוסף עמלות בגין מכירות בהתאם להסכמים עימם. לעיתים מתגמלת הקבוצה את עובדיה בבונוסים ו/או בתמריצים על-פי שיקול דעתה ובהתאם לביצועי הקבוצה והעובד הספציפי. התחייבויות הקבוצה לעובדיה בשל סיום יחסי עובד-מעסיק, מכוסות באמצעות הפקדות שוטפות לפוליסות ביטוח מנהלים בחברות ביטוח חיצוניות ובקרנות פנסיה. בנוסף,

לחברה קופה מרכזית לפיצויים. לגבי יתרת התחייבויות בשל הטבות לעובדים המוצגות במאזן, ראה ביאור 21 לדוחות הכספיים.

תקופת העסקת העובדים בקבוצה המוגדרת בהסכמים ובטפסי הודעה לעובד אינה קצובה, למעט במקרים ספציפיים, ומחייבת את שני הצדדים למתן הודעה מראש על סיום יחסי העבודה בהתאם לדין או לפי תקופה ארוכה יותר כפי שנקבע באופן מפורש בהסכם העבודה האישי. בחלק מהסכמי ההעסקה של עובדי הקבוצה השכר הינו גלובלי וכולל תשלום בגין שעות נוספות, ולכן קיימת לקבוצה חשיפה בגין תשלום שעות נוספות מעבר לרכיב השעות הנוספות הכלול בהסכם ההעסקה. להערכת החברה, בהתבסס על ניסיון העבר, הסבירות לדרישת תשלומים נוספים בגין רכיב זה כאמור הינה נמוכה, ולפיכך החברה לא ביצעה הפרשה בדוחותיה הכספיים. בנוסף, במסגרת אכיפת דיני העבודה מבצעת הקבוצה פעולות להקטנת חשיפתה בהקשר זה כגון: בקרת נוכחות בזמן אמת ומעקב אחר עמידה בהוראות הנדרשות של דיני העבודה.

לפרטים אודות העלאת שכר המינימום במשק החל מחודש אפריל 2025, ראה ביאור 21. יב לדוחות הכספיים.

15.6 ביום 9 ביולי 2023 התקשרה החברה עם הסתדרות העובדים הלאומית ("ההסתדרות הלאומית"), הארגון היציג של עובדי החברה, ועם ועד עובדי החברה, בהסכם קיבוצי מיוחד (המהווה עדכון להסכם קיבוצי בו הייתה קשורה החברה עם ההסתדרות הלאומית וועד עובדי החברה החל מיום 1 באוגוסט 2018) (בסעיף זה: "**ההסכם הקיבוצי החדש**" או "**ההסכם**"). בדומה להסכם הקיבוצי משנת 2018, נקבעו בהסכם הקיבוצי החדש, בין היתר, מנגנונים להסדרת איוש משרות, ניוד עובדים בין תפקידים וסיום העסקה (פיטורין), וכן הוסכם על המשך תנאי שכר ותנאים סוציאליים ונלווים כגון ביטוח פנסיוני, פיצויי פיטורין, קרן השתלמות, חופשות, דמי מחלה והבראה, הוצאות נסיעה/רכב חברה, החזר הוצאות ארוחות, שי לרגל אירועים מסוימים, הוצאות רווחה וכדומה. כמו-כן, הוסכם בין הצדדים על תוספות שכר לעובדים הזכאים לכך (כפי שהוגדרו בהסכם) בכל אחת מהשנים בהן ההסכם הקיבוצי בתוקף, אשר (למעט ביחס לתוספות השכר בשנת 2023) היקפן או עצם הענקתן כפופים לגובה רווחי החברה השנתיים מפעילות השכרת הרכב והליסינג, נטו לאחר מס, בכל אחת מהשנים הקלנדריות שקדמו לשנת תוספת השכר (כאשר הרווח המינימאלי כאמור להענקת תוספת הינו 15 מיליון ש"ח (לעומת 7 מיליון ש"ח על-פי ההסכם הקיבוצי משנת 2018)).⁶³

להערכת החברה, אומדן הגידול הממוצע בעלות השנתית הכוללת של הוצאות השכר של החברה בעקבות כניסת ההסכם הקיבוצי החדש לתוקף, לאורך שנות ההסכם הקיבוצי, הינו בסכום שאינו מהותי לחברה (בהתחשב באומדן עלויות שכר ומענקים שהיו משולמים לולא נחתם ההסכם הקיבוצי החדש).⁶⁴

ההסכם הקיבוצי יעמוד בתוקפו החל מיום 1 בינואר 2023 ועד ליום 31 בדצמבר 2027⁶⁵ ויחול על כלל עובדי החברה (למעט רשימת עובדים ותפקידים ספציפיים (בעיקר בתפקידי ניהול ומטה) אשר הוחרגו מתחולת ההסכם. בתקופת תוקפו של ההסכם התחייבו הצדדים לשמור על שקט תעשייתי מלא בכל הנוגע לנושאים המוסדרים בו ונקבעו מנגנונים ליישוב חילוקי דעות בין הצדדים.

15.7 בהתאם לחוק להגברת האכיפה של דיני העבודה, התשע"ב-2011 ("**חוק הגברת האכיפה**") (אשר נועד לאכוף באופן יעיל שכר וזכויות באמצעות הטלת עיצומים כספיים בהליכים מנהליים על כלל

⁶³ ההיקף השנתי המקסימאלי לתוספות שכר לו התחייבה החברה במסגרת ההסכם הקיבוצי, לכלל העובדים הזכאים לכך (במצטבר), הינו בסכום המשקף שיעור של עד שלושה אחוזים (3%) משכרם (בהתאם ובכפוף למנגנוני החישוב שנקבעו בהסכם) (זאת לעומת שיעור של עד ארבעה אחוזים (4%) על-פי ההסכם הקיבוצי משנת 2018).

⁶⁴ יובהר, כי הערכת החברה לעיל הינה בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, המבוססת, בין היתר, על הערכות ותחזיות של החברה בנוגע למצבת עובדיה ושכרם ולרווחיות תחומי פעילותה במשך שנות ההסכם הקיבוצי. הערכות אלו עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, לרבות באופן מהותי, מכפי שנצפה, בין היתר כתוצאה משינויים במצבת עובדי החברה (הן מבחינת היקף והן מבחינת הרכב), משינויים בסכומי התגמול שנלקחו בחשבון לצורך חישוב אומדן העלות השנתית (לרבות לאור שינויים ברווחיות תחומי פעילות החברה), משינויים רגולטוריים שעשויים להשפיע על תנאי העסקתם של עובדי החברה ו/או מהתממשות של כל או חלק מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 26 לחלק זה.

⁶⁵ יחד עם זאת, אלא אם הודיע צד להסכם עד תשעים (90) יום לפני מועד תום תוקפו על רצונו להכניס שינויים בהסכם, יוארך תוקף ההסכם אוטומטית וללא שינויים (למעט כאמור להלן) לתקופה של שניים-עשר (12) חודשים נוספים (אלא אם הוסכם אחרת בין הצדדים). היה והחברה תודיע על רצונה להאריך את ההסכם בשנה נוספת כאמור, הוסכמו בין הצדדים שינויים מסוימים שיחולו במהלך אותה שנה.

המעסיקים המפרים את הוראות חוקי המגן והטלת אחריות אישית על מנכ"לים אשר במסגרת חוק הגברת אכיפה מחויבים לפקח ולנקוט בכל האמצעים הסבירים למניעת הפרה של הוראות חוק המנויות בחוק הגברת האכיפה), מבצעת החברה פעולות במטרה להגביר ולייעל את אכיפת דיני העבודה בקבוצה. במסגרת זו מופו חוקי העבודה החלים על עובדי הקבוצה ורוענו נהלי העבודה בקבוצה. בנוסף, נערכות בדיקות ציות לחברות המספקות שירותי כוח אדם בענפי השמירה והניקיון.

15.8. לפרטים אודות מדיניות התגמול של החברה, ראה דוח מיידי של החברה מיום 13 ביולי 2022 (אסמכתא מספר: 2022-01-074277).

15.9. נושאי משרה ועובדי הנהלה בכירה

לפרטים אודות הסכמי העסקה, תנאי העסקה, הסכמי ניהול ואודות התגמולים של בעל השליטה, קרוביו וחלק מנושאי המשרה הבכירה בחברה, ראה סעיף 8 בחלק ד' לדוח.

נושאי המשרה בחברה ומרבית עובדי ההנהלה הבכירה של הקבוצה, מועסקים באמצעות הסכמים בכתב. ההסכמים האמורים אינם לתקופה קצובה, ומחייבים את שני הצדדים למתן הודעה מראש על סיום יחסי העבודה בהתאם לקבוע בדין או תקופה ארוכה יותר כפי שנקבע באופן מפורש בהסכם ההעסקה. הסכמי ההעסקה כוללים, בדרך כלל, בין היתר, משכורת קבועה, הפרשות לביטוח מנהלים או קרנות פנסיה, הפרשות לקרן השתלמות, וכן זכויות לרכב ולטלפון נייד. לנושאי המשרה ולחלק מעובדי ההנהלה הבכירה האמורים מגולמים חלק מהרכיבים הדורשים זקיפת שווי. כמו-כן, בכפוף לשיקול דעת הנהלת החברה מעת לעת, מוענקים מענקים שנתיים לעובדי ההנהלה הבכירה. באשר לתנאי העסקתם של נושאי משרה בכירה בחברה (בהתאם לתקנה 21 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970), ראה סעיף 8 בחלק ד' לדוח התקופתי.

16. הון חוזר

16.1. לפרטים אודות הרכב ההון החוזר של החברה ליום 31 בדצמבר 2024, ראה הרכב הנכסים השוטפים וההתחייבויות השוטפות בדוחות על המצב הכספי (מאזנים) הכלולים בדוחות הכספיים המאוחדים וסולו של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 והביאורים הכלולים בהם, המצורפים בחלק ג' לדוח.

16.2. נכון ליום 31 בדצמבר 2024 לא קיים שוני בין ההון החוזר של החברה לבין ההון החוזר שלה לתקופה של שניים-עשר (12) חודשים (כהגדרת מונחים אלו בכללי חשבונאות מקובלים).

16.3. גירעון בהון החוזר

נכון ליום 31 בדצמבר 2024, לחברה גירעון בהון החוזר (על-בסיס מאוחד) בסך של כ-332.5 מיליון ש"ח וגירעון בהון החוזר (על-פי המידע הכספי הנפרד) בסך של כ-339.9 מיליון ש"ח. לפרטים ראה ביאור ג.1 לדוחות הכספיים וכן סעיף ג.6 לדוח הדירקטוריון.

17. חומרי גלם וספקים

הספקים העיקריים של החברה, בתחומי הליסינג התפעולי, ההשכרה והסחר, הינם יבואני רכב (לפרטים ראה סעיפים 7.8 ו-8.9 לחלק זה). בנוסף, לחברה ספקים בתחום השירותים לכלי הרכב, חברות ביטוח, חברות המתקנות מערכות מיגון ושמע בכלי הרכב שבצי החברה ופעילות טרייד-אין המבוצעת באמצעות צד שלישי, כמפורט להלן:

17.1. ספקי שירותים בענף הרכב

החברה מעניקה את השירותים המפורטים בסעיף 17.1 זה ללקוחותיה באמצעות ספקי שירות חיצוניים, באמצעות עובדי החברה ובאמצעות חברות קשורות המעניקות שירותי גרירה וחילוץ ושירותי מוסך. להלן פירוט השירותים העיקריים:

[א] אחזקה שוטפת לכלי הרכב – החברה קשורה בהסכמי תחזוקה עם חלק מיבואני הרכב לאספקת שירותי טיפולים לכלי רכב, ברשת המוסכים של היבואן. בנוסף, החברה בקשרי עבודה פעילים בתחום שירותי הטיפול והאחזקה עם כ-340 מוסכים ברחבי הארץ, בהם מוסך MVS (ראה סעיף 10.1.2 בחלק ד' לדוח) וכן בהסכמים עם חברות בתחומים ייעודיים כגון: חלקי חילוף, צמיגים, מצברים ושמשות. בהקשר זה התקשרה החברה בהסכמים עם צד ג' המעניק לחברה שירותי תחזוקה באמצעות

מוסך אשר הוקם במתחם הלוגיסטי של החברה בלוד. שירותי האחזקה שהחברה מקבלת מספקיה השונים כוללים, בין היתר, טיפולים שוטפים לכלי הרכב על-פי הוראות יצרני כלי הרכב, תיקונים מכניים, החלפת חלקים, פחחות וצבע. בנוסף, בסניפי ההשכרה והמכירה של החברה קיים אחראי טכני המסוגל לתת פתרון טכני נקודתי לתיקונים קלים.

[ב] טסט שנתי ובדיקות כלי הרכב במסגרת הכנה למכירה – רכבי החברה עוברים מבחני רישוי שנתי ובדיקות טרם מכירה במכונים מורשים ברחבי הארץ.

[ג] שירותי נהגים, מסירת רכבי גישור ורכב חלופי – נהגים המועסקים על-ידי החברה, מבצעים לרוב את איסוף כלי הרכב ומסירתם לצורך ביצוע שירותי אחזקה ומבחני רישוי. בנוסף, משתמשת החברה בשירותי מכוני הרישוי והמוסכים לשם שינוע כלי הרכב.

[ד] שירותי חילוץ גרירה – מבוצעים על-ידי עובדים ייעודיים של החברה וקבלני משנה חיצוניים בכל רחבי הארץ, ובין היתר גם על-ידי אלדן שירותי דרך (ראה סעיף 10.2.1 בחלק ד' לדוח).

17.2. חברות ביטוח

לפרטים אודות התקשרויות החברה עם חברת ביטוח חיצונית בקשר עם ביטוח כלל כלי הרכב שבצי החברה בביטוח חובה על-פי דין ובביטוח צד ג', ראה סעיף 23.1 לחלק זה.

17.3. חברות המתקינות מערכות אביזרים לרכב ועמדות טעינה

במרבית כלי הרכב שבצי החברה מותקנות מערכות מיגון ושמע. בנוסף, בחלק מהרכבים מותקנים אביזרים נוספים כגון: ווי גרירה, ארגזים, חיישנים ועוד. כמו-כן, רוכשת החברה עמדות טעינה לרכבים חשמליים. נכון למועד הדוח, החברה עובדת עם מספר ספקי שירותים חיצוניים, לצורך מתן שירותים כאמור (בסעיף זה: "**הספקים**"). לאור היות החברה כוח קנייה גדול מול הספקים, נהנית החברה מתנאים מועדפים לעומת התנאים החלים בדרך כלל על רכישת והתקנת מערכות אלו. סך הרכישות שמבצעת החברה מספקים אלו הינם בהיקף לא מהותי.

17.4. טרייד-אין

לפרטים אודות פעילות הטרייד-אין של החברה בשיתוף צדדים שלישיים, ראה סעיף 11.5 לחלק זה.

17.5. מימון ללקוחות רוכשי רכב

במסגרת מכירת כלי הרכב בערוץ הקמעונאי, ללקוחות החברה ניתנת האפשרות לממן את הרכישה באמצעות התקשרות נפרדת עם גורמים מממנים (כגון בנקים, חברות מימון וחברות כרטיסי אשראי), במגוון מסלולי מימון, המשתנים מעת לעת, חלקם בסבסוד החברה.

בנוסף, לפרטים אודות מיזם משותף של החברה עם מימון ישיר (בשיעורים של 70%-30%, בהתאמה), להעמדת הלוואות, בין היתר ללקוחות הרוכשים כלי רכב מהקבוצה, ואשר ההתקשרות להקמתו בוצעה במהלך חודש ינואר 2022, ראה סעיף 1.5.1 לחלק זה. נכון למועד הדוח, אין לחברה תלות במי מספקיה (למעט כמפורט בסעיפים 7.8 ו-8.9 לחלק זה), ולהערכתה תוכל למצוא תחליף לכל אחד מהם ללא קושי, באופן מיידי וללא עלויות משמעותיות נוספות.

18.1. להלן ריכוז נתונים אודות מקורות המימון של הקבוצה: 66.

זהות הנושה ⁶⁷	סוג האשראי	זהות החייב	היקף ההתחייבויות בספרים נכון ליום 31 בדצמבר 2024 (באלפי ש"ח)	מאפיינים כלליים	מגבלות החלות על החייב ואמות מידה פיננסיות ⁶⁸	חשוב אמות המידה הפיננסיות ליום 31 בדצמבר 2024	בטחונות שהועמדו לטובת המלווה
המערכת הבנקאית	טווח ארוך	החברה וחברה מאוחדת	317,339	מרבית ההלוואות לזמן ארוך הן לתקופה של 3-5 שנים.	עמידה ביחס הון עצמי למאזן; עמידה בהון עצמי מינימאלי; מגבלות על חלוקת דיבידנדים, על העמדת הלוואות, פירעון הלוואות ועל ביצוע תשלומים נוספים לבעלי מניות ולצדדים קשורים; מגבלות על יצירת שעבוד צף; מגבלות על מתן ערבויות (רק בבנקים); מגבלות על מכירה ורכישת נכסים (רק בבנקים); מגבלות על עסקאות עם בעל שליטה. לפרטים ראה סעיף 5.ג לדוח הדירקטוריון.	לפרטים ראה סעיף 5.ג לדוח הדירקטוריון	לפרטים ראה סעיפים 18.7 ו-18.8 לחלק זה.
	טווח קצר	החברה	114,000	הלוואות שמועד פירעון קצר משנה.			
המערכת החוץ בנקאית	טווח ארוך	החברה וחברה מאוחדת	1,657,956	(1) אגרות חוב סחירות; (2) הלוואות לזמן ארוך בעיקר מגופים מוסדיים ובהן תקופת ההלוואה הינה לרוב בין 3-5 שנים.			

יודגש, כי במסגרת הסכמות בין מי מחברות הקבוצה (קרי, החברה/חברה מאוחדת) לבין כל אחד מהגופים המעמידים להן אשראי כאמור בסעיף 18 זה (לפי העניין), לרבות מחזיקי אגרות החוב של החברה, נקבעו, בין היתר, עילות מקובלות שונות אשר בהתקיימן יהיה רשאי מי מהגופים המממנים (בכפוף לתנאים וסייגים שנקבעו) להעמיד לפירעון מידי את יתרת האשראי שהעמיד, וכן לעשות שימוש בבטוחות שניתנו לו (ככל שניתנו) לצורך כך.⁶⁹ בין העילות המקובלות כאמור, בין היתר: הפרה או אי-עמידה בהתחייבויות או במצגים שניתנו כלפי המממן, לרבות בקשר עם אמות מידה פיננסיות, אי תשלום חובות במועד, אי עמידה ביחס חוב לבטוחה, ביצוע עסקאות בניגוד להוראות מסמכי המימון, שעבוד חוזר של בטחונות שהועמדו לגורם המממן וכדומה; שינוי שליטה/בעלות/אחזקה/מבנה/מיזוג בחברה (כהגדרת מונחים אלה או המקבילים להם בכל הסכם רלוונטי); בקרות מקרה אשר לפי שיקול דעתו של המממן עלול להשפיע לרעה על סיכויי פירעון המימון; במקרים בהם מתרחש מאורע, הפוגע או עלול לפגוע ביכולתה הכספית של החברה; אם החברה תודיע למממן כי אין ביכולתה לפרוע את חובותיה כסדרם או אם חדלה לפרוע את חובותיה ו/או לנהל את עסקיה; במקרים מסוימים של הליכי חדלות פירעון, פירוק, פשיטת רגל, הקפאת הליכים, הסדר נושים, כינוס נכסים, עיקולים, הוצאה לפועל, חיסול פעילות החברה או מחיקתה או אם עיקר פעילותה לא יהיה בתחום הרכב וכדומה; במקרה של ביטול/השעיה של רישיון/זיכיון/היתר/הרשאה שהינו מהותי לפעילות החברה; אם תידרש החברה לפרוע בפירעון מוקדם/מידי חובות אחרים, כולם או חלקם, שהיא חייבת ו/או תחוב בהם לנושים אחרים (ובחלק מהמקרים אף אם אירע אירוע הפרה והחברה טרם נדרשה לפרעם) (קרי – Cross Default\Acceleration); אי פרסום דוחות כספיים, הורדת דירוג מעבר לדירוג שייקבע, הפסקת דירוג אגרות החוב הנסחרות, מכירת עיקר נכסי החברה, הכללת הערת "עסק חיי" בדוחות הכספיים של החברה, החברה תחדול מלהיות תאגיד מדווח, התקיים אירוע אי חוקיות; ובמקרים אחרים המנויים בהסכמי המימון המימון.

שימוש בסמכויות אלו על-ידי מי מהמממנים עימם קשורה ו/או תהיה קשורה הקבוצה, ו/או על-ידי מחזיקי אגרות החוב ו/או הנאמן למחזיקי אגרות החוב של החברה, עלול לפגוע באופן מהותי בתוצאותיה הכספיות של הקבוצה וביכולתה לעמוד בהתחייבויותיה.

בהקשר זה יצוין, כאמור לעיל, כי ככלל המימון שניטל על-ידי הקבוצה כאמור בסעיף 18 זה (רובו ככולו) כולל עילות Cross Default\Acceleration שונות, ובהתאם – העמדת אשראי שהועמד לקבוצה

⁶⁶ טבלה זו אינה כוללת מימון (לרבות בגין הנפקת ניירות ערך) שקיבלה החברה לאחר יום 31 בדצמבר 2024, כמפורט בסעיף 18.4 לחלק זה.

⁶⁷ חלק מההלוואות מהמערכת הבנקאית כוללות סעיפי Cross Default. בנוסף, הלוואות אחרות כוללות סעיפי Cross Acceleration.

⁶⁸ יובהר, כי לא כל המגבלות ואמות המידה המפורטות בטבלה זו קיימות בכל הלוואה. בנוסף, ההלוואות כוללות עילות שונות להעמדה לפירעון מידי. נכון ליום 31 בדצמבר 2024, החברה עמדה בתנאי אמות המידה האמורות.

⁶⁹ יובהר, כי לא כל העילות המפורטות להלן קיימות ביחס לכל אשראי וכי ביחס לכל גורם מממן נוסח ההתחייבות שונה.

על-ידי מממן מסוים או אף לפי העניין קיומה של זכות כאמור למממן (גם אם לא הפעיל אותה), עלולה ליצור במצבים מסוימים זכות העמדה לפירעון מידי גם ביחס לאשראים אחרים שנטלה הקבוצה (בין אם מאותו מממן ובין אם מממנים אחרים כלפיהם התחייבה החברה הרלוונטית בעילה מהסוג האמור), במלואם או בחלקם.

18.2. מסגרות אשראי

נכון למועד הדוח, לקבוצה מסגרות אשראי מתאגידים בנקאיים, חלקן מחייבות, לתקופות זמן שונות ובתנאי ריבית והצמדה משתנים. בנוסף, החברה מנצלת מסגרות אשראי של הלוואות לזמן ארוך וכן בדרך של ערבויות.

להלן פרטים אודות מסגרות האשראי שהועמדו לקבוצה וניצולן סמוך למועד הדוח וליום 31 בדצמבר 2024 (באלפי ש"ח):

ליום 31 בדצמבר 2024	סמוך למועד הדוח ⁷⁰	
באלפי ש"ח		
919,346 (*)	951,494 (*)	סה"כ מסגרת אשראי כספי מתאגידים בנקאיים
		ניצול אשראי כספי מתאגידים בנקאיים:
114,000	114,000	אשראי לזמן קצר
317,339	391,591	אשראי לזמן ארוך
431,339	505,591	סה"כ ניצול אשראי כספי מתאגידים בנקאיים

(*) מתוך סכום זה, סך של 145 מיליון ש"ח הינו מסגרות חתומות מחייבות.

18.3. הלוואות

להלן פירוט הרכב ההלוואות (ללא משיכת יתר) והריבית הממוצעת המשוקללת והאפקטיבית סמוך למועד הדוח ובתקופות שהסתיימו ביום 31 בדצמבר של השנים 2022, 2023 ו-2024:⁷¹

הלוואות לזמן קצר				הלוואות לזמן ארוך				בסיס הצמדה	מלווה
שיעור ריבית אפקטיבית (ב-%)	טווח ריבית (ב-%)	שיעור ריבית ממוצעת משוקללת (ב-%)	יתרה בספרים (באלפי ש"ח)	שיעור ריבית אפקטיבית (ב-%)	טווח ריבית (ב-%)	שיעור ריבית ממוצעת משוקללת (ב-%)	יתרה בספרים (באלפי ש"ח)		
סמוך למועד הדוח ⁷²									
6.93%	7.00%-6.30%	6.72%	114,000	6.51%	7.40%-6.10%	6.33%	338,836	פריים	מקורות בנקאיים
-	-	-	-	4.28%	4.20%-4.20%	4.20%	16,411	צמוד למדד	
-	-	-	-	4.62%	6.10%-2.75%	4.52%	36,345	ריבית קבועה	
-	-	-	-	7.05%	6.909%-6.70%	6.83%	77,336	פריים	מקורות חוץ בנקאיים
-	-	-	-	3.22%	3.97%-0.98%	3.19%	876,578	צמוד למדד	
-	-	-	-	5.54%	6.66%-3.09%	5.45%	703,506	ריבית קבועה	
6.93%	-	6.72%	114,000	4.73%	-	4.65%	2,049,012	סה"כ	
ליום 31 בדצמבר 2024									
6.93%	7.00%-6.30%	6.72%	114,000	6.60%	7.40%-6.20%	6.41%	261,454	פריים	מקורות בנקאיים
-	-	-	-	4.28%	4.20%	4.20%	16,827	צמוד למדד	
-	-	-	-	4.55%	6.10%-2.75%	4.45%	39,058	ריבית קבועה	
-	-	-	-	7.05%	6.90%-6.70%	6.83%	82,310	פריים	מקורות חוץ בנקאיים
-	-	-	-	3.22%	3.97%-0.98%	3.19%	872,789	צמוד למדד	
-	-	-	-	5.54%	6.66%-3.09%	5.45%	702,857	ריבית קבועה	
6.93%	-	6.72%	114,000	4.68%	-	4.60%	1,975,295	סה"כ	
ליום 31 בדצמבר 2023									
7.06%	7.25%-6.85%	7.06%	114,000	7.49%	7.75%-6.75%	7.26%	63,017	פריים	מקורות בנקאיים
-	-	-	-	4.28%	4.20%-4.20%	4.20%	18,890	צמוד למדד	
-	-	-	-	4.07%	6.10%-2.73%	3.99%	101,170	ריבית קבועה	
-	-	-	-	7.78%	7.95%-7.15%	7.52%	45,590	פריים	מקורות חוץ בנקאיים
-	-	-	-	2.98%	3.97%-0.98%	2.95%	998,843	צמוד למדד	
-	-	-	-	5.18%	6.66%-3.09%	5.11%	794,749	ריבית קבועה	
7.06%	-	7.06%	114,000	4.15%	-	4.10%	2,022,259	סה"כ	
ליום 31 בדצמבר 2022									
6.08%	6.05%-5.75%	5.92%	114,000	6.17%	6.25%-5.55%	6.01%	66,277	פריים	מקורות בנקאיים
-	-	-	-	3.14%	3.10%-3.10%	3.10%	7,234	צמוד למדד	
-	-	-	-	3.62%	5.82%-2.73%	3.56%	136,490	ריבית קבועה	
-	-	-	-	7.05%	7.35%-6.05%	6.86%	86,789	פריים	מקורות חוץ בנקאיים
-	-	-	-	2.36%	3.51%-0.98%	2.34%	760,249	צמוד למדד	
-	-	-	-	4.00%	5.45%-3.09%	3.94%	552,419	ריבית קבועה	
6.08%	-	5.9%	114,000	3.43%	-	3.39%	1,609,458	סה"כ	

⁷¹ ביחס להלוואות שהיו בתוקף בכל מועד חתך רלוונטי.
⁷² נכון ליום 19 במרס 2025.

18.4. סכומי מימון שהתקבלו וסכומי מימון שנפרעו לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי ועד סמוך למועד הדוח

להלן פרטים על סכומי מימון שהתקבלו וסכומי מימון שנפרעו בתקופה שבין יום 31 בדצמבר 2024 ועד לסמוך למועד הדוח (באלפי ש"ח):⁷³

סכומי מימון שנפרעו	סכומי מימון שהתקבלו			
	סה"כ	זמן ארוך	זמן קצר	
25,770	100,000	100,000	-	הלוואות בנקאיות (*)
4,975	-	-	-	הלוואות חוץ-בנקאיות (*)
30,745	100,000	100,000	-	סה"כ

(*) הסכומים המפורטים הינם בסכום הקרן הנומינלית שהתקבל/נפרע (ללא ריבית שנצברה).

18.5. אגרות החוב שבמחזור למועד הדוח

לפרטים אודות אגרות החוב של החברה שבמחזור למועד הדוח, לרבות אודות דירוגן, ראה ביאור 19 לדוחות הכספיים, ונספח א' (גילוי ייעודי אודות אגרות החוב של החברה) לדוח הדירקטוריון.

18.6. דירוג החברה

לפרטים אודות דירוג החברה ראה ביאור 1.א לדוחות הכספיים.

18.7. ערבויות

המערכת הבנקאית מעמידה מעת לעת לטובת החברה ערבויות מוגבלות בסכום להבטחת התחייבויותיה ו/או התחייבויות פרק מישור, כלפי צדדים שלישיים בגין שכירות של סניפים ומגרשי כלי רכב, וכן בגין התחייבויות ללקוחות וגופים עימם קשורה החברה בהסכמים או כלפי לקוחות שערכו מכרזים אליהם הגישה החברה הצעות. לפרטים ראה ביאור 22.ג לדוחות הכספיים.

18.8. שעבודים

ככלל, החברה רוכשת את כלי הרכב שבצוי שלה בסיוע מימון של המערכת הבנקאית ושל גופים מוסדיים, ואגרות חוב שמונפקות לציבור. על-פי רוב, רושמת החברה שעבודים קבועים על כלי הרכב הנרכשים לטובת הגורמים המממנים את רכישתם כאמור וכן משעבדת את הזכויות הנלוות לכלי הרכב, לרבות תקבולים המגיעים על-פי הסכמי החכירה/שכירות בגין כלי הרכב האמורים.

להלן פרטים אודות התפלגות השעבודים על כלי הרכב בין הגורמים המממנים נכון ליום 31 בדצמבר 2024:⁷⁴

בעל השעבוד	מספר כלי הרכב המשועבדים ליום 31 בדצמבר 2024	שווי כלי רכב משועבדים ליום 31 בדצמבר 2024 (באלפי ש"ח) ⁷⁵	עלות מופחתת ממוצעת של כלי הרכב המשועבדים ליום 31 בדצמבר 2024 (באלפי ש"ח)	היקף ההתחייבויות בספרים לגורם המממן ליום 31 בדצמבר 2024 (באלפי ש"ח) ⁷⁶
המערכת הבנקאית	6,370	545,785	414,608	376,529
אג"ח שהונפק לציבור	17,054	1,710,489	1,338,731	1,510,579
גופים מוסדיים	2,035	193,430	149,415	147,377
סה"כ	25,459	2,449,704	1,902,754	2,034,485

נכון ליום 31 בדצמבר 2024 וסמוך למועד הדוח,⁷⁷ לחברה רכבים שאינם משועבדים וכן עודפי בטחונות (רכבים המשועבדים לגופים מממנים מעבר לדרישות ה-LTV הנקובות בשטרי הנאמנות בגין אגרות החוב של החברה ובהסכמי המימון שלה עם גורמים מממנים) בשווי של כ-593 מיליון ש"ח וכ-806 מיליון ש"ח, בהתאמה.

נכון ליום 19 במרס 2025.

טבלה זו מתייחסת לשעבודים על כלי רכב בלבד, ואיננה מתייחסת לשעבודים על נכסי נדל"ן וזכויות לתקבולים.

שווי כלי הרכב לפי מחירון הרכב נכון לחודש דצמבר 2024 (ללא הפחתות בגין הפרמטרים המפורטים במחירון לוי יצחק, לרבות בגין השימוש בכלי הרכב לליסינג ולרבות בגין מצבו הטכני והפיסי של כלי הרכב), ללא מע"מ.

אשר כנגדם ניתן שעבוד על כלי רכב.

נכון ליום 19 במרס 2025.

73

74

75

76

77

יצוין, כי עודפי בטחונות כאמור לעיל משמשים, בין היתר, על מנת לאפשר לחברה גמישות תפעולית בשחרור רכבים המיועדים למכירה, אשר לאור הוראות הדין למועד הדוח נדרש לרושם על שם הקונה בתוך שישה (6) ימי עבודה ממועד מסירתם לקונה (ראה בהקשר זה סעיף 11.2 לחלק זה).

בנוסף, פרק מישור רשמה שעבודים על נכסי נדל"ן שבבעלותה להבטחת התחייבויות החברה ו/או פרק מישור כלפי גורמים מממנים שונים, ואשר נכסים אלו בחלקם מסווגים בדוחותיה הכספיים של החברה כנדל"ן להשקעה וחלקם האחר מסווג כרכוש קבוע.⁷⁸

לפרטים נוספים אודות שעבודים על נכסי הקבוצה, ראה ביאור 2.2 ד לדוחות הכספיים.

19. מיסוי

לפרטים אודות שומות המס של הקבוצה, אירועי מס מהותיים, צווים והליכים משפטיים ודיני המסים החלים על חברות הקבוצה בישראל, ראה ביאור 26 לדוחות הכספיים.

20. סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם

החברה חשופה למספר סיכונים סביבתיים ואקלימיים הנובעים מאופי פעילותה בתחום השכרת ומכירת כלי רכב.

20.1. רגולציה סביבתית

הקבוצה כפופה להוראות הדין בקשר עם שמירה על איכות הסביבה, לרבות מניעת זיהום מכלי הרכב שבבעלותה, ובכלל זאת לחוק למניעת מפגעים, התשכ"א-1961 ולפקודת התעבורה [נוסח חדש] ("פקודת התעבורה") ולתקנות מכוחם.

בסניפי החברה מתקיימת פעילות שטיפת כלי רכב יבשה, ואילו באתר הלוגיסטי של החברה בלוד (בסעיף זה: "האתר הלוגיסטי") מתבצעת השטיפה באמצעות מכונת שטיפה. על-מנת להימנע מזרימת מים למאגרי מי התהום, לחברה קיימת מערכת למחזור מים, המסדירה את הזרמת המים והשופכין למאגר מים מוסדר לצרכי מחזור.

באתר הלוגיסטי, בו מתבצעים מעת לעת פעולות תיקונים קלות לכלי הרכב, מתנהלת החברה בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה לעניין אופן הטיפול בשמן משומש, מים ושפכים, חלקי רכב משומשים, פסולת וחומרים מסוכנים, פסולת מוצקה וצמיגים משומשים.

במסגרת מבחני הרישוי שמבצעת החברה בצי כלי הרכב שברשותה נבדקת, בין היתר, רמת זיהום האוויר כתוצאה מהשימוש בכלי הרכב. כאשר נמצא כי רמה זו גבוהה מהמותר על-פי התקנות, מטופל כלי הרכב על-מנת להפחית את רמת זיהום האוויר הנפלט ממנו לרמה המותרת.

שינויים ברגולציה עלולים להשפיע על עלויות התפעול של החברה ועל ערך צי הרכב שברשותה.

20.2. מעבר לתחבורה ירוקה

המגמה העולמית של מעבר לכלי רכב חשמליים והיברידיים מציבה בפני החברה אתגרים שונים ביניהם: [א] הצורך בהתאמת צי הרכב לדרישות השוק המשתנות; [ב] השקעות נדרשות בתשתיות טעינה והתאמת מתקני החברה; ו-[ג] סיכון של ירידת ערך מואצת של כלי רכב מונעי בנזין ודיזל.

20.3. סיכונים אקלים

החברה חשופה לסיכונים אקלים פיזיים ולסיכונים מעבר, ביניהם: סיכונים פיזיים – [א] נזק לצי הרכב כתוצאה מאירועי מזג אוויר קיצוניים (שיטפונות, סופות, ברד); [ב] פגיעה במתקני החברה ובתשתיות האחסון עקב אירועי אקלים קיצוניים; [ג] שיבושים בפעילות התפעולית בעת אירועי מזג אוויר קיצוניים; [ד] עלייה בהוצאות התחזוקה והקירור של צי הרכב עקב התחממות גלובלית; [ה] שחיקה מואצת של כלי רכב בשל תנאי מזג אוויר קיצוניים; ו-[ו] השפעה על ביקושים עונתיים בענף ההשכרה. סיכונים מעבר – [א] החמרת דרישות רגולטוריות בנושא פליטות גזי חממה; [ב] הטלת מיסוי פחמן על

⁷⁸ נכון למועד הדוח, רשומים שעבודים כאמור ביחס לנכסים בית-גיבור, חיפה (צ'ק פוסט), ראשון לציון וחולון (ראה סעיף 13.3 לחלק זה). כמו-כן, בבעלות פרק מישור נכסי נדל"ן אשר פנויים משעבוד בשווי כולל (לפני מע"מ) של כ-358 מיליון ש"ח.

צי הרכב; [ג] תמריצים ממשלתיים למעבר לתחבורה דלת פחמן; [ד] שינויים בהעדפות צרכנים לרכבים ידידותיים לסביבה; [ה] התיישנות טכנולוגית מואצת של צי הרכב הקיים; ו-[ו] עלויות מעבר לטכנולוגיות חדשות.

20.4. סיכוני אחסון וטיפול

פעילות החברה כוללת אחסון ותחזוקה של כלי רכב, הכרוכים בסיכונים סביבתיים כגון: [א] דליפת דלקים ושמנים; [ב] פינוי פסולת מסוכנת (מצברים, שמנים משומשים וכד'); ו-[ג] זיהום קרקע ומי תהום.

נכון למועד הדוח, למיטב ידיעת החברה, לקבוצה אין סיכונים סביבתיים אשר יש להם השפעה מהותית על הקבוצה. כמו-כן, נכון למועד הדוח, לא קיימת חקיקה סביבתית בעלת השלכה מהותית על פעילות הקבוצה. בנוסף, החברה ו/או נושאי המשרה הבכירה בה, אינם צד להליך משפטי או מינהלי מהותי בקשר עם איכות הסביבה והקבוצה מקיימת את החובות החלות עליה מכוח כל דין בקשר עם איכות הסביבה.

נכון למועד הדוח, הסכומים ששילמה החברה לצורך שמירה על איכות הסביבה ועמידה בהוראות הדין אינם מהותיים.

יצוין, כי כחלק מניהול והפחתת סיכוני החברה המפורטים לעיל, החברה פועלת בכמה מישורים, כדלקמן: (א) למועד הדוח, החלה החברה בכתובת דוח אחריות תאגידית (ESG), בסיוע יועץ חיצוני, שבמסגרתו יבוצעו, בין היתר, פעולות למיפוי וניהול הסיכונים הסביבתיים, וכן גיבוש תכנית עבודה מתאימה, אשר תשולב בהדרכות לעובדים; (ב) החברה מתקשרת עם ספקים מורשים לפינוי וטיפול בפסולת מסוכנת; (ג) החברה פועלת לגיוון הדרגתי של צי הרכב והכללת כלי רכב ידידותיים לסביבה; ו-(ד) החברה מבטחת נגד נזקי אקלים במסגרת ביטוחי הרכוש של החברה.

ככלל, אי עמידה של החברה בהוראות הדין החלות עליה בקשר לאיכות הסביבה והאקלים, עלול להשית עליה עלויות, ובמקרים חריגים לרבות מהותיות, שלא נלקחו בחשבון, בין אם במסגרת הליכי אכיפה ובין אם במסגרת תיקון ליקויים שיתגלו, והדבר עלול להשפיע לרעה, בין היתר, על רווחיותה של החברה ועל המוניטין שלה. לפרטים אודות גורם סיכון זה ראה גם סעיף 26 לחלק זה.

מגבלות ופיקוח על פעילות הקבוצה

21.

- 21.1. חוק רישוי שירותים ומקצועות בענף הרכב, התשע"ו-2016 ("חוק הרכב")
 מטרתו של חוק הרכב הינה להסדיר את השירותים בענף הרכב, לרבות בתחום היבוא (יבוא ישיר; יבוא עקיף; יבוא זעיר; ויבוא אישי), כדי להבטיח את כל אלה: רמה מקצועית הולמת של נותני השירותים, שמירה על בטיחות הרכב, הגנה על שלום הציבור ובטיחותו, מתן שירות סדיר וזמין למקבלי השירות, קיומם של תנאים הולמים במקומות מתן השירותים, קידומה של התחרות בענף הרכב והגנת הצרכן. בהתאם, כולל חוק הרכב, בין היתר, הוראות ביחס לרישוי מתן שירותי רכב ורישוי מקצועות הרכב; ייצור רכב; ייבוא רכב; חובות משווק רכב; סחר ברכב; מוצרי תעבורה; רישוי מוסכים ומנהלים מקצועיים של מוסכים; שמאות רכב; והוראות שונות נוספות (לרבות פיקוח ואכיפה, עיצום כספי ועונשין).
- 21.2. צו הפיקוח על מצרכים ושירותים (הסעת סיוור, הסעה מיוחדת והשכרת רכב), התשמ"ה-1985 (בסעיף זה: "צו הפיקוח") – צו זה מסדיר את החובה בדבר קבלת רישיון למשרד הסעות ורישיון השכרה מאת המפקח על התעבורה ("המפקח") לשם ניהול פעילות ליסינג תפעולי והשכרה. במסגרת צו הפיקוח נקבעו, בין היתר, הוראות בדבר תנאים ומגבלות לשם מתן רישיון כאמור; איסור על השכרת כלי רכב לשם הסעת נוסעים בשכר ועל הסעת נוסעים בשכר ברכב השכרה; חובת קיום תקשורת ממוחשבת עם מאגר הנתונים של משרד התעבורה; חובת עריכת הסכם השכרה בנוסח אשר אושר על-ידי המפקח ואשר פרטיו נקבעו בצו הפיקוח; איסור להשכיר כלי רכב לשוכר ללא רישיון נהיגה תקף; וכן חובה לציין ברישיון הרכב כי כלי הרכב הינו רכב המשמש להחכר (ליסינג) או לפעילות של השכרת כלי רכב, לפי העניין.⁷⁹ נכון למועד הדוח, החברה מחזיקה ברישיונות להפעלת משרד להשכרת כלי רכב לנהיגה עצמית וכן למשרד להחכרת כלי רכב התקפים עד לסוף שנת 2025. הרישיון ניתן לתקופה של שניים-עשר (12) חודשים, בכפוף להוראות המפקח, והחברה פועלת לחידושו מידי שנה.
- 21.3. חוק הגבלת השימוש ורישום פעולות בחלקי רכב משומשים (מניעת גניבות), התשנ"ח-1998 ("חוק מניעת גניבות") והתקנות מכוחו – קובעים, בין היתר, איסור על התקנת חלקי רכב משומשים בכלי רכב שניזוק אם טרם חלפו שנתיים ממועד רישומו ברישיון רכב. חוק מניעת גניבות חל על דלתות, מכסי מנוע ותא המטען, כנפיים קדמיות ואחוריות, מנוע, פגוש, תיבת הילוכים, כריות אוויר ותיבת הגה.
- 21.4. חוק מכירת רכב משומש (זכאות למידע וגילוי נאות), התשס"ח-2008 – על-פיו עורכת החברה הסכמים בכתב עם רוכשי כלי רכב ומוסרת להם את כלל המידע והפרטים כנדרש.
- 21.5. פקודת התעבורה [נוסח חדש] ("פקודת התעבורה") – החברה פועלת על-פי הוראות פקודת התעבורה הקובעת, בין היתר, איסור נהיגה בכלי רכב מבלי שיש לכלי הרכב רישיון רכב על-פי פקודת התעבורה ורישום בלשכת רשות הרישוי. כלי הרכב שבצי החברה הינם בעלי רישיונות רכב בתוקף, המחודשים על-ידה באופן שוטף ואשר רשומים בלשכת רשות הרישוי.
- 21.6. חוק רישוי עסקים, התשכ"ח-1968 ("חוק רישוי עסקים") – הפעלת אתרי החברה בענף הרכב (המשמשים לצורך ליסינג תפעולי והשכרת כלי רכב וכן מגרשי מכירת כלי הרכב), טעונה רישיון עסק בהתאם לחוק רישוי עסקים. נכון למועד הדוח, מפעילה החברה 22 אתרים כאמור בפריסה ארצית, כאשר ל-2 מתוכם אין רישיון עסק תקף והם מצויים בתהליך להסדרת הרישיון האמור. אין בהיעדר רישיון העסק בשני האתרים כדי להשפיע מהותית על פעילות החברה.
- 21.7. חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 על תקנותיו ("חוק התכנון והבנייה") – עוסק בהליכי התכנון והבנייה, תוכניות אשר על-פיהן נקבעים ייעודי קרקע, זכויות בנייה וכיוצא באלו, רישוי והיתרים הדרושים לשם מימוש זכויות הבנייה והתנאים להוצאתם. הוראות חוק התכנון והבנייה חלות על

⁷⁹ בהקשר זה יצוין, כי על-פי נוהל יישום וביטול מקוריות כלי רכב כ-"רכב השכרה" של אגף הרישוי במשרד התעבורה (והמבטל את כלל הנהלים הקודמים בנושא), נקבע, בין היתר: (א) בעת רכישת כלי רכב לצרכי השכרה, על חברת השכרה להודיע לרשות הרישוי כי כלי הרכב ישמש להשכרה; (ב) יבואן הרכב ירשום בשדה המקוריות כי כלי הרכב משמש ל-"השכרה", כך שברישיון הרכב ייכתב כי כלי הרכב משמש ל-"השכרה"; (ג) כלי רכב אשר היה במקור כלי רכב ל-"השכרה" ומאוחר יותר שונה ל-"השכרה/החכר", יירשם לעולם ברישיון הרכב בשדה המקוריות כ-"השכרה".

החברה בקשר לייעוד אתרי החברה בענף הרכב ונכסי הנדל"ן להשקעה בבעלות פרק מישור, על-פי תב"ע החלות עליהם, וכן באשר להשגת היתרים לשימוש באותם אתרים ונכסים, ככל שהשימוש אשר החברה מבצעת בהם, סוטה מהוראות התב"ע החלות עליהם כאמור.

21.8. תקנות התעבורה, התשכ"א-1961 ("תקנות התעבורה") – החברה מעסיקה קציני בטיחות בהתאם להוראות חלק י' לתקנות התעבורה.

בנוסף, יצוין כי תקנות התעבורה מאפשרות לבעלי רישיון סחר (ראה סעיף 21.10.1 לחלק זה) לרכוש מיבואנים כלי רכב אשר טרם עברו שניים-עשר (12) חודשים ממועד ייצורם, וזאת תוך הנפקת רישיון רכב בתו סחר, מבלי שיירשם כ-"יד" ברישיון הרכב. בעת מכירת כלי הרכב ללקוח הפרטי, יירשם כלי הרכב כ-"יד ראשונה" על שם הלקוח הפרטי. כמו-כן, מאפשרות תקנות התעבורה לבעל רישיון סחר אשר עומד בתנאים שנקבעו,⁸⁰ להחזיק מסוף מקוון אל רשות הרישוי לצורך בקשת רישום בעלות בכלי רכב הרשומים על שמו. נכון למועד הדוח, החברה הינה בעלת רישיון סחר כאמור, אך פעילותה בשיטה זו זניחה.

21.9. כל כלי הרכב שבצי החברה בישראל מבוטחים בביטוח רכב חובה על-פי דין. כמו-כן, בהתאם להוראות צו הפיקוח וכן על-פי הוראת המפקח הארצי על התעבורה, מבטחת החברה את רכביה בביטוח צד ג' בגין נזק לרכוש לצד ג' כתוצאה מתאונה בה היה מעורב כלי רכב שבבעלות החברה. ראה גם סעיף 23.1 לחלק זה.

21.10. רישיונות, היתרים ותקינה

21.10.1. רישיון סחר - החברה הינה בעלת רישיון סחר בהתאם לסעיף 9 לפקודת התעבורה. על-פי תקנות התעבורה, רישיון הסחר מהווה תחליף לרישיון רכב ומאפשר שימוש בכלי רכב על-ידי סוחר רכב, בין היתר, לקניית רכב ומכירתו דרך עיסוק. רישיון זה מהווה הן רישיון סוחר מיבואן והן רישיון סוחר שאינו מיבואן בהתאם לדרישות חוק הרכב.

21.10.2. לחברה תעודת ספק מוכר על-ידי משרד הביטחון, וכן אישור על ניהול פנקסי חשבונות ורשומות לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו-1976, כנדרש לשם הגשת מועמדות למכרזים מסוימים אליהם ניגשת החברה.

21.10.3. בפנקס מאגרי המידע של משרד המשפטים רשומים מאגרי מידע של עובדים, ספקים ולקוחות החברה ומצלמות מעקב, בהתאם לחוק הגנת הפרטיות, התשמ"א-1981.

21.10.4. ראה גם סעיפים 21.2 ו-21.6 לחלק זה.

21.11. ביחס להסכמים בהם מתקשרת הקבוצה עם חלק מלקוחותיה הפרטיים, עשויות לחול על הקבוצה הוראות חוק החוזים האחדים, התשמ"ג-1982.

21.12. לפרטים אודות הוראות הדין העיקריות החלות על הקבוצה בקשר עם פעילות הנדל"ן להשקעה, ראה סעיף 10.11 לחלק זה.

21.13. לפרטים אודות הוראות הדין העיקריות החלות על הקבוצה בקשר עם עובדיה, ראה סעיף 15 לחלק זה.

21.14. לפרטים אודות הוראות הדין העיקריות בתחום המיסוי החלות על הקבוצה, ראה ביאור 26 לדוחות הכספיים.

21.15. נכון למועד הדוח, לא ידוע לחברה על אי עמידה במגבלות החלות על פעילותה העסקית על-פי הדין, המשפיעות על פעילותה באופן מהותי.

ככלל, בעל רישיון סחר אשר ביקש לרשום מעל 1,500 שינויי בעלות בשנה בממוצע בשלוש (3) השנים שקדמו למתן אישור רשות הרישוי (ביחס לכלי רכב הרשומים על שמו או על שם רישיון הסחר שלו).

21.16. חוק הגנת הפרטיות

חוק הגנת הפרטיות התשמ"א-1981, התקנות שהותקנו מכוחו וכן הנחיות המתפרסמות מעת לעת על ידי הרשות להגנת הפרטיות בישראל (בסעיף זה יכונה יחד: "**החוק**"), קובעים הסדרי נרחבים שמטרתם, בין היתר, להגן על נושאי המידע וכן על מידע אישי המוחזק במאגר מידע, קרי נתונים על אישיותו של אדם, מעמדו האישי, צנעת אישיותו, מצבו הבריאותי, מצבו הכלכלי, הכשרתו המקצועית, דעותיו וכן נתונים על אמונתו. במסגרת החוק, מוטלות חובות שונות על בעלי מאגר מידע, על המחזיקים במאגר מידע וכן על מנהלי מאגר המידע. הסנקציות הקבועות בחוק לאי עמידה בחובות המוטלות במסגרתו - הן סנקציות אזרחיות, הן מנהליות והן פליליות.

בשנת 2018 נכנסו לתוקף תקנות הגנת הפרטיות (אבטחת מידע), התשע"ז-2017 הקובעות הוראות לעניין יישומה של חובת אבטחת המידע במאגרי מידע הכפופים לחוק הגנת הפרטיות. התקנות קובעות מנגנונים ארגוניים ודרישות מהותיות שמטרתן הפיכת אבטחת מידע לחלק משגרת ניהול של כל ארגון המחזיק מאגרי מידע. התקנות הן מודולריות ומחילות חובות ברמה הולכת וגדלה ככל שפעילות עיבוד המידע בארגון משמעותית יותר, ככל שמדובר במידע רגיש יותר, ככל שמאגר המידע כולל מידע אודות מספר רב יותר של נושאי מידע וככל שיותר אנשים בארגון הינם בעלי הרשאת גישה למידע המצוי במאגרי המידע. בין היתר, התקנות קובעות שורה של הוראות בקשר עם הגדרת סיכונים ועדכוןם התקופתי, קביעת נהלי אבטחת מידע בהתאם לרגישות המאגר וכן מתייחסות להיבטים הפיזיים של שמירת המאגר והצורך באבטחתו.

יצוין, כי ביום 14 באוגוסט 2024 פורסם ברשומות תיקון 13 לחוק (בסעיף זה: "**תיקון 13**"). תיקון 13 כולל בין היתר התאמת הגדרותיהם של מונחים שונים בחוק להגדרות הנהוגות ברגולציות דומות בעולם, הרחבה של החובה למיני ממונה על אבטחת מידע, צמצום משמעותי של חובת רישום מאגרי המידע לצד חובה חדשה ליידוע הרשות להגנת הפרטיות ביחס למאגרי מידע מסוימים, וקביעת חובת מיני ממונה על הגנת הפרטיות במקרים מסוימים. לצד זאת, תיקון 13 כולל הרחבה משמעותית של סמכויות וכלי האכיפה אשר בידי הרשות להגנת הפרטיות ובתי המשפט. תיקון 13 ייכנס לתוקף שנה מיום פרסומו ברשומות והחברה פועלת להטמעתו ויישומו בחברה עד אותו מועד.

22. הליכים משפטיים

לפרטים אודות הליכים משפטיים מהותיים שהקבוצה הינה צד להם (או הייתה צד להם במהלך שנת 2024 ועד מועד הדוח), ראה ביאור 22. א לדוחות הכספיים.

23. ביטוח

23.1. כלי הרכב שבצי החברה מבוטחים בביטוח חובה על-פי דין ובביטוח צד ג' בכפוף לגבולות אחריות שקובעת החברה מעת לעת. נכון למועד הדוח, מבטחת החברה את רכביה בחברת ביטוח חיצונית (בסעיף זה: "**חברת הביטוח**").

פרמיות הביטוח שמשלמת (ושילמה) החברה לחברת הביטוח, משקפות את ההנחות מהן נהנית החברה, לאור היותה כוח קנייה גדול מול חברות הביטוח, כתוצאה מכמות הביטוחים שמבצעת החברה עבור צי כלי הרכב שברשותה. סך התשלומים ששילמה החברה לחברת הביטוח בגין הביטוחים כאמור בגין שנת 2024 הינו בהיקף לא מהותי לחברה.

23.2. בדומה לחברות הגדולות הפועלות בתחומי הליסינג וההשכרה ובשל צי כלי הרכב הגדול שבבעלות החברה, החברה אינה מבטחת את כלי הרכב בביטוח מקיף. בהתאם, החברה נושאת במרבית הסיכונים הנובעים מנזקי ביטוח מקיף ורכוש לרכבים שבבעלותה. בשל האמור לעיל, תוצאות פעילותה של החברה מושפעות באופן ישיר משיעור גניבות הרכב ומכמות הנזקים הנגרמים כתוצאה מתאונות. יצוין, כי החברה פועלת לצמצום הסיכון כאמור, בין היתר באמצעות התקנת מערכות איתור והגנה בחלק מכלי הרכב.

להלן מספר אירועי האובדן והגניבות של כלי הרכב של החברה והשיעור מתוך כלל הרכבים בצי, לתקופות שנסתיימו ביום 31 בדצמבר של השנים 2022, 2023 ו-2024:

שנת 2022		שנת 2023		שנת 2024		
שיעור מסך הרכבים	מספר כלי רכב	שיעור מסך הרכבים	מספר כלי רכב	שיעור מסך הרכבים	מספר כלי רכב	
0.83%	245	0.86%	267	0.91%	282	אובדן גמור (*)
0.23%	67	0.14%	41	0.18%	56	אובדן להלכה (**)
0.13%	37	0.13%	43	0.25%	77	גניבות

(*) אובדן גמור – במקרה בו קיים נזק לכלי רכב, אשר על-פי חוות דעת שמאי עלות תיקונו מהווה 60% ומעלה ממחיר הרכב.

(**) אובדן להלכה – במקרה בו קיים נזק לכלי הרכב, אשר על-פי חוות דעת שמאי עלות תיקונו הינה לרוב בין 40% ל-59% ממחיר הרכב.

23.3. לחברה מערך ביטוחי רכוש וחבויות המכסה את רכושה ואת התחייבויותיה כלפי עובדיה וכן ביטוחי אחריות כלפי צדדים שלישיים.

23.4. לפרטים אודות ביטוח דירקטורים ונושאי משרה של החברה, ראה סעיף 10.2.3.1 בחלק ד' לדוח.

23.5. להערכת החברה, היקף הכיסוי הביטוחי של החברה הוא נאות והולם את הכיסויים הקיימים בתחום הביטוח לאור סוג הפעילות וניסיון החברה.

24. יעדים ואסטרטגיה עסקית

נכון למועד הדוח, להלן יעדיה העיקריים של החברה:

24.1. רווחיות

החברה ממשיכה לפעול להשבחת רווחיותה במספר מישורים: [א] ניהול מיטבי של ניצולת כלי רכב, המתבטא בעיקר בהתאמת היקפי צי הרכב בתחומי ההשכרה והליסינג להיקפי הפעילות הצפויים; [ב] טיפוח המוניטין הפיננסי של החברה בשוק ההון בפרט ובמגזר הפיננסי בכלל, וזאת במטרה לנהל באופן מיטבי את עלויות המימון. בהקשר זה יצוין, כי החברה שואפת לאזן את מקורות המימון שלה בין שוק ההון למערכת הבנקאית ולמערכת החוץ בנקאית, וזאת במטרה שלא לפתח "תלות" באף אחד ממקורות הגיוס. כחלק מטיפוח המוניטין הפיננסי החברה שומרת על "מרווחים משמעותיים" ביחס לאמות המידה הפיננסיות להן היא מחויבת כלפי הגופים המלווים וביחס להיקפי נכסים פנויים משעבוד; [ג] המשך השבחת מערך מכירת כלי הרכב - החברה עוקבת אחר שינויים בהרגלי הצריכה של לקוחותיה ובהתאם מפתחת ומקדמת שיטות ותכניות לשיווק כלי רכב; [ד] פיתוח תחומי פעילות ומוצרים נוספים, אשר הינם משלימים ו/או סינרגטיים לפעילויות החברה – ראה בהקשר זה סעיף 24.3 לחלק זה; [ה] השקעה במערכות מידע וטכנולוגיות מתקדמות לצורך תמיכה ושיפור תהליכי עבודה, גיבוי ואבטחת מידע. השקעות אלו מבוצעות במטרה ליצור התייעלות וחסכון בתהליכי עבודה וביכולת תיעוד הליכי עבודה ושליפה של נתונים, שיפור המוכנות לניהול משברים (המשכיות עסקית) ויצירת נגישות טובה יותר ללקוחות פוטנציאליים על-ידי שדרוג תשתית האינטרנט והמובייל; ו-[ו] ניהול מיטבי של תנאי ההתקשרויות מול ספקים ונותני שירותים לחברה.

לפרטים נוספים ראה סעיף 3.ג. לדוח הדירקטוריון.

24.2. שיפור רמת השירות, עוצמת המותג והמוניטין

כאמור בסעיפים 7.1.5, 8.1.4 ו-9.1.5 לחלק זה, גורם הצלחה קריטי בתחומי פעילות ענף הרכב הינו רמת השירות. בשנים האחרונות נעשו וימשיכו להיעשות צעדים משמעותיים בחברה על-מנת לשמור ולשפר את איכות השירות הגבוהה בחברה, הכוללים: [א] התייעלות במערך השירות ושיפור רמת שביעות רצון לקוחות החברה, אשר כוללת, בין היתר, המשך פיתוח מרכז השירות הארצי, הנתמך במחשוב תהליכי העבודה של המערך הטכני, השירות והתפעול, הטמעת טכנולוגיות חדשות ופלטפורמות מתקדמות לטובת מקסום תהליכי המכירה וחוויית השירות של לקוחות החברה; [ב] טיפוח אנשי הקשר ויצירת מחויבות לשיתוף פעולה; [ג] המשך ביצוע הדרכות למערך השרות בחברה הבא במגע עם הלקוחות; [ד] שיפור המעקב אחר רמת השרות בחברה על-פי קריטריונים שנקבעו על-

ידי ההנהלה; [ה] המשך שיפור מערך מערכות המידע של החברה והיכולות הטכנולוגיות שלה; ו-[ו] המשך פרסום פעילות החברה בכל אמצעי המדיה.

יעדה העיקרי של החברה, הינו להמשיך ולמצב את החברה כמותג מוביל בתחומי הליסינג התפעולי, השכרת כלי רכב ומכירת כלי רכב. החברה תמשיך בשיפור איכות השירות ללקוחותיה ומקצועיות צוות עובדיה על-מנת לעמוד ביעד האמור; בבניית מוצרים ושירותים ייחודיים לחברה, תוך הגברת עוצמת המיתוג שלה, ובחינה של ביצוע פעולות שהינן סינרגטיות לפעילות החברה.

24.3. פעילויות משלימות

החברה בוחנת, בכל עת, אפשרויות פיתוח, שדרוג וגיוון המוצרים השונים בהתאם להתפתחויות ושינויים בענף הרכב. בהקשר זה ראה סעיף 1.5.1 לחלק זה לעניין מיזם משותף של החברה עם מימון ישיר (בשיעורים של 70%-30%, בהתאמה) להעמדת הלוואות, בין היתר ללקוחות הרוכשים כלי רכב מהקבוצה, ואשר ההתקשרות להקמתו בוצעה במהלך חודש ינואר 2022.

24.4. נדל"ן להשקעה ורכוש קבוע

הקבוצה פועלת לקידום תוכניות בנייה, בעיקר בנכסי הקבוצה בלוד ובאשקלון. על חלק מנכס הקבוצה בלוד בוחנת הקבוצה אפשרות להקים את בית אלדן אשר ירכז פעילויות המתקיימות כיום במספר אתרים שונים של הקבוצה. הקבוצה סבורה כי הקמת בית אלדן תביא לחסכון בעלויות תפעול ושכירות. כמו-כן, הקבוצה בוחנת השכרת שטחים פנויים תוך גיוון השוכרים בנכסי הקבוצה. להערכת הקבוצה, קידום פיתוח הנכסים שברשותה והעלאת ערכם תשפר את מבנה ההון של הקבוצה.

לפרטים אודות שינויים משמעותיים בסביבה הכללית בה פעלה החברה במהלך תקופת הדוח, בין היתר בשל שיעורי האינפלציה והריבית במשק ומלחמת "חרבות ברזל", וההשלכות (בפועל והאפשריות) על פעילותה, עסקיה ותוצאותיה של החברה, ראה סעיפים 6 ו-26 לחלק זה.

25. צפי להתפתחות בשנה הקרובה

החברה נוהגת לבחון את תוכניותיה העסקיות מעת לעת ולעדכן את יעדיה בהתאם להתפתחויות בתחומי פעילות ענף הרכב ובתחום הנדל"ן להשקעה, כמפורט בסעיף 24 לחלק זה. כן, ראה סעיף 1.5 לחלק זה, וסעיף 3.ג לדוח הדירקטוריון.

26. דיון בגורמי סיכון

גורמי סיכון	הסבר	מידת ההשפעה (גדולה, בינונית, קטנה)
סיכוני מאקרו		
הרעה או האטה במשק הישראלי ו/או התפתחויות בכלכלה העולמית	בתחומי פעילות ענף הרכב, להערכת החברה, שינוי לרעה או האטה במצב הכלכלי במשק הישראלי ו/או גידול בשיעור האבטלה במשק, עלולים להשפיע על פעילותה העסקית של החברה וצמיחתה (בין היתר, על נזילות הקבוצה, שווי ההון העצמי והנכסים שלה, יכולתה לממש את נכסיה וכו'), להוביל לירידה בביקוש לשירותי ליסינג תפעולי, השכרה ורכישת כלי רכב, וכן עשויים להשפיע על שוק כלי הרכב המשומשים ובתוך כך להשליך על מחירון כלי הרכב המשומשים, דבר הצפוי להשפיע על שווי צי כלי הרכב של החברה.⁸¹ בתחום הנדל"ן להשקעה, הביקושים וההיצעים מושפעים, בין היתר, מהתפתחויות ומגמות מקרו-כלכליות בארץ העשויות לגרום להאטה במשק בכלל ובתחום הנדל"ן בפרט. באופן כללי, האטה כלכלית ומיתון בישראל עלולים לגרום, בין היתר, לפגיעה בהכנסות של משקי בית ובפעילות הכלכלית של המגזר העסקי, לעלייה בשיעורי האבטלה ולפגיעה בכוח התשלום של שוכרי שטחים מסחריים ושטחי משרדים. כמו-כן, תחום הנדל"ן להשקעה עלול להיות מושפע בתקופות של מיתון בדרך של צמצום מקורות המימון, קושי בקבלת ליווי בנקאי, אשר מצמצם את ההחזרה לפרויקטים חדשים, צמצום היכולת לבצע מימון מחדש של פרויקטים, גידול בהוצאות המימון וקישון בביקושים. התפתחויות בכלכלה העולמית משפיעות במידה רבה על המשק הישראלי. להתפתחויות אלה השלכות על משתנים מרכזיים בכלכלה הישראלית כגון: היקפי הפעילות במשק והיצוא, רמות המחירים בשוק והשווקים הפיננסיים. כפועל יוצא, התפתחויות וזעזועים בשווקים העולמיים עלולים להשפיע, בין היתר, על נזילותה של הקבוצה, שווי ההון העצמי והנכסים שלה, יכולתה לממש את נכסיה, מצב עסקיה (ובכלל זה על הביקוש לנכסיה), יכולתה לחלק דיבידנדים ועל יכולתה לגייס מימון לפעילותה השוטפת ולפעילותה ארוכת הטווח, כמו גם על תנאי המימון. לפרטים אודות שינויים משמעותיים בסביבה הכלכלית בה פעלה החברה בשנת 2024, בין היתר בשל שיעורי האינפלציה והריבית, וההשלכות על פעילותה, עסקיה ותוצאותיה של החברה, ראה סעיף 6 לחלק זה.	בינונית
מצבי חירום בריאותיים	ככלל, מצבי חירום בריאותיים ברמה המקומית או העולמית (כדוגמת אפסד ה"קורונה") והאמצעים שנקטים לצמצום (כגון החלת מגבלות תנועה והתקהלות, צמצום כוח אדם במקומות עבודה, בידוד, סגירת עסקים, מקומות בילוי ופנאי וכדומה), עלולים להשפיע לרעה על שוקי ההון ועל הכלכלה המקומית או העולמית (לפי העניין), ולגרום להאטה (עד כדי עצירה בחלק מהמקרים) בפעילות הייצור ובתנועת נוסעים וסחורות ברחבי העולם. להתמשכות מצבי חירום ו/או האמצעים לצמצום לאורך זמן, עלולה להיות השלכה שלילית מהותית, בין היתר על הכלכלה העולמית והמשק הישראלי (לפי העניין), על מצבם הכספי של לקוחות החברה, על היכולת לגייס ולמחזר חוב, על תנועת התיירות הנכנסת לישראל (עד כדי עצירתה המוחלטת ולאורך זמן), על זמינות כוח האדם בענפי פעילות החברה (אשר עלולה להשפיע על היכולת לספק שירות ללקוחות החברה), על יכולת ספקיה של החברה לספק לה כלי רכב וחלקי חילוף (דבר אשר עלול, בין היתר, להביא אף להעלאת מחירים) וכדומה, ובהתאם גם לפגוע (לרבות מהותית) בעסקיה, בפעילותה ובתוצאותיה הכספיות של החברה. לפרטים אודות השלכות אפשריות כאמור והסיכון הגלום בהן לחברה, ראה סעיף 26 זה לעיל ולהלן ביחס ל-הרעה או האטה במשק הישראלי ו/או התפתחויות בכלכלה העולמית; 'שינוי בשערי מטבע חליפין'; 'שינוי בשיעור הריבית המשתנה'; 'שינוי במדד המחירים לצרכן'; 'ירידת מחירי כלי רכב חדשים'; 'חדלות פירעון של לקוחות'; 'החזרה מוקדמת של רכבי ליסינג'; 'מחסור בכלי רכב חדשים'; 'פגיעה בחוסן הכלכלי של יצרני או יבואני כלי הרכב'; 'חשיפה בגין ירידת ערך השקעות'; ו-'צמצום מקורות המימון ויכולת ההחזר של החברה'.	גבוהה
שינויים במצב הביטחוני ו/או התפרצות מלחמה לאורך זמן	הידרדרות במצב הביטחוני לאורך זמן, חידוש והרחבת פעולות טרור, ואף הידרדרות למלחמה כוללת (לרבות רב זירתית), עלולים להשפיע באופן שלילי על כלכלת ישראל בכלל, ובפרט על תחומי פעילות ענף הרכב בהם פועלת החברה (לרבות באופן מהותי). להתמשכות מצב חירום בטחוני, עלולה להיות השלכה שלילית מהותית, בין היתר על מצבם הכספי של לקוחות החברה, על היכולת לגייס ולמחזר חוב, על יכולת החברה למכור כלי רכב, על תנועת התיירות הנכנסת לישראל (עד כדי עצירתה המוחלטת ולאורך זמן), על זמינות כוח האדם בענפי פעילות החברה (אשר עלולה להשפיע על היכולת לספק שירות ללקוחות החברה), על יכולת ספקיה של החברה לספק לה כלי רכב וחלקי חילוף (דבר אשר עלול, בין היתר, להביא אף להעלאת מחירים) וכדומה, ובהתאם גם לפגוע (לרבות מהותית) בעסקיה, בפעילותה ובתוצאותיה הכספיות של החברה. לפרטים אודות שינויים משמעותיים בסביבה הכלכלית בה פעלה החברה בשנת 2024 ועד מועד הדוח, בין היתר בשל מלחמת "חרבות ברזל", וההשלכות על פעילותה, עסקיה ותוצאותיה של החברה, ראה סעיף 6 לחלק זה.	גבוהה

יצוין, כי האטה במשק עשויה, לעיתים, דווקא לגרום לגידול בביקוש לעסקאות ליסינג או השכרה, בשל העדפת החברות לחכור כלי רכב בליסינג ו/או לשכור כלי רכב חלף קנייתו, וזאת במטרה להקטין את הסיכון שבהחזקת צי כלי רכב בבעלות, וכן בשל העדפות חברות לשכור כלי רכב לטווח קצר או בינוני חלף חכירתו בליסינג לתקופה ארוכה יותר ו/או רכישתו, וזאת במטרה להקטין את הסיכון שבהתחייבות ארוכת טווח שביסוד החזקת צי כלי רכב בבעלות או בחכירה ארוכה. בנוסף, האטה במשק עשויה אף להביא לגידול בביקוש לרכישת כלי רכב משומשים, חלף רכישת כלי רכב חדש, וכן הגבלות על השימוש בתחבורה ציבורית או שיתופית עשויות להגדיל אף הן את הביקוש לרכישת כלי רכב משומשים.

מידת השפעה (גדולה, בינונית, קטנה)	הסבר	גורמי סיכון
בינונית	החברה חשופה לשינויים בשערי החליפין של המטבעות הזרים (בעיקר דולר ואירו לעומת השקל). חלק מהכנסות החברה נקובות ו/או צמודות בעיקר לשערי החליפין של הדולר ו/או האירו. פיצות (ייסוף) השקל ביחס לשערי המטבעות עשוי להביא לגידול (קטון) בהכנסותיה של החברה. הוצאות מסוימות הנקובות או הצמודות לשערי המטבעות האמורים מושפעות אף הן משינוי כאמור וממתנות את השינוי בהכנסותיה של החברה כאמור. בנוסף, תנודות בשערי החליפין עשויים לגרום לשינוי במחיר כלי רכב חדש וכפועל יוצא, גם לשינוי במחירים בשוק המשני (שוק כלי הרכב המשומשים). לפרטים אודות פעולות החברה להקטנת החשיפה לתנודות בשערי מטבע חליפין, ראה ביאור 29(א) לדוחות הכספיים. לניתוח השפעות והשפעות אפשריות של שינויים בשערי חליפין על שוויים ההון של מכשירים פיננסיים של הקבוצה, ראה סעיף ה' לדוח הדירקטוריון.	שינויים בשערי מטבע חליפין
בינונית	עלייה בשיעור הריבית המשתנה עשויה להביא לגידול בהוצאות המימון של החברה (בקשר עם התחייבויות של החברה לזמן קצר ולזמן ארוך בשערי ריבית משתנה), להשפיע על תזרימי החזר הלוואות שנלקחו בריבית משתנה, ולקטון ברווחי החברה. החברה עוקבת אחר השינויים בריבית המשתלמת בגיוס אשראי ומעדכנת באופן שוטף את שער הריבית הכלול בתמחור עסקאות ליסינג חדשות. כמו-כן, ההבדלים הקיימים בין מח"מ עסקאות הליסינג לבין מח"מ החוב חושפים את החברה להשפעות של שינויים בריבית המשתנה בתקופה שלאחר סיום עסקאות הליסינג. עם זאת, יצוין כי חלק ניכר מהחוב הפיננסי של החברה הינו בריבית קבועה, אשר אינה חשופה לשינויים בשיעור הריבית המשתנה. לפרטים נוספים אודות פעולות החברה להקטנת החשיפה לתנודות בשערי הריבית, ראה ביאור 29(ג) לדוחות הכספיים. לפרטים אודות שינויים בשערי הריבית בשנת 2024 ולניתוח השפעות והשפעות אפשריות של שינויים כאמור על שוויים ההון של מכשירים פיננסיים של הקבוצה, ראה סעיף 6 לחלק זה וסעיף ה' לדוח הדירקטוריון, בהתאמה.	שינויים בשיעור הריבית המשתנה
בינונית	חלק מהתחייבויותיה של החברה צמוד למדד המחירים לצרכן, ולפיכך שינוי במדד המחירים לצרכן עלול לגרום לגידול או לקטון בהוצאות החברה ובהתאמה להשפיע על רווחיה של החברה. מאידך גיסא, בענף הרכב בו פועלת החברה, נוהגת החברה להתקשר עם לקוחותיה בהסכמים הכוללים, בין היתר, תניה לפיה תשלומים המשולמים לחברה צמודים למדד המחירים לצרכן, ובכך מקטינה החברה את חשיפתה למדד. לפרטים אודות פעולות החברה להקטנת החשיפה לשינויים במדד המחירים לצרכן, ראה ביאור 29(ב) לדוחות הכספיים. לפרטים אודות שינויים באינפלציה בשנת 2024 ולניתוח השפעות והשפעות אפשריות של שינויים כאמור על שוויים ההון של מכשירים פיננסיים של הקבוצה, ראה סעיף 6 לחלק זה וסעיף ה' לדוח הדירקטוריון, בהתאמה.	שינויים במדד המחירים לצרכן

מידת ההשפעה (גדולה, בינונית, קטנה)	הסבר	גורמי סיכון
גבוהה	פעילותה של החברה מושתתת על מערכות תקשורת ומידע, המחברות בין אתרי החברה השונים, אשר באמצעותם מנהלת החברה את פעילותה, לרבות את נתוני המכירות והמלאי. כמו-כן, החברה מחזיקה במספר מאגרי מידע, הכוללים, בין היתר, פרטים אודות לקוחותיה, עובדיה וספקיה (בהתאם למגבלות החלות עליה בהקשר זה על-פי דין). סיכוני הסייבר להם חשופה החברה כוללים, בין היתר, פגיעה בתקשורת האמורה (לרבות השבתתה או שיבושה לתקופות זמן שונות), באופן שיפגע ביכולת הפעילות של החברה או ברציפותה, וכן פגיעה או גניבת נתונים ממאגרי המידע שלה (אשר עשויים לחשוף את החברה אף לתביעות מטעם לקוחות אשר פרטיהם נחשפו, ככל שנחשפו) ודליפה של מידע עסקי רגיש של החברה. פגיעה כאמור עלולה לגרום להשתת עלויות נוספות על החברה ומשכך לפגיעה במצבה הפיננסי ובתוצאותיה הכספיות. בהתאם, סיכוני סייבר מהווים חלק משמעותי מכלל הסיכונים התפעוליים אליהם חשופה החברה ולהתממשותם עלולות להיות השלכות עסקיות שונות, לרבות: פגיעה במוניטין, אובדן הכנסות, חשיפה משפטית וכדומה. על מנת לצמצם ככל שניתן סיכונים אלו החברה מפעילה באופן שוטף מספר מערכות הגנה, לרבות מערכות גיבוי, מערכות אנטי-וירוס, ניהול הרשאות, עדכון סיסמאות ועוד, ופועלת בהקשר זה בהתאם לנהלים שנקבעו בתוכנית הבקרה הפנימית של החברה (ISOX). בנוסף, החברה פועלת להגברת מודעות העובדים לסיכוני אבטחת מידע וסייבר ועורכת סקרי אבטחה ובקורות אשר נועדו לזהות חולשות ולפעול לתיקונן. כמו-כן, רכשה החברה פוליסת ביטוח סיכוני סייבר. האחריות בחברה בנושא הסייבר הינה של ה-CISO של החברה (אשר כפוף ל-CIO). לרשותו צוות מיישמי אבטחת מידע וצוות התערבות לאירוע סייבר IR חיצוני. בהמשך לסקר סיכוני סייבר שערכה החברה בשנת 2021, בשיתוף גורמי מקצוע חיצוניים, גובשה תוכנית עבודה שמטרתיה: (א) לזהות את סיכוני הסייבר העלולים לפגוע בהשגת היעדים העסקיים; (ב) להעריך את רמת הסיכון תוך שקלול מרכיבי עוצמה וסבירות; (ג) להעריך את אפקטיביות סביבת הבקרה של מערכות המידע התומכות בתהליכים עסקיים; ו-(ד) להציג בפני ההנהלה והדירקטוריון תמונת מצב עדכנית לשם קבלת החלטות. תכנית העבודה מתייחסת למספר נושאים: ניהול ומדיניות – הכוללת בין היתר: (1) הטמעת מדיניות הגנת הסייבר, לרבות הגברת מודעות העובדים לסיכוני אבטחת מידע וסייבר; (2) עריכת סקרי אבטחה ובקורות אשר נועדו לזהות חולשות ולפעול לתיקונן; (3) סריקה 24/7 של מערכות החברה לזיהוי איומים; ו-(4) כתיבת נהלי הגנת הסייבר בהתאם למתודות מקובלות בתחום; אבטחה פיסית - החברה מצטיידת באמצעי אבטחה פיזית, מערכות שליטה ובקרה ו/או בקרים של הרשת וארונות תקשורת. אמצעי האבטחה כוללים בין היתר: הגנה על מבואות תקשורת קומתיות באמצעות נעילה, חסימת יציאות התקן נייד במחשבים, בנייה קשיחה או פתרון הולם חליפי, בקורות גישה ועוד; אבטחת הרשתות - בתחום זה החברה מיישמת אמצעי אבטחה שונים, בהם בין היתר: (1) הפרדת תשתיות בין הרשת הפנימית לרשתות עסקיות אחרות החשופות לאינטרנט; (2) הלבנה לממשקי כניסה לרשת; (3) הטמעת מערכות לניטור, חיווי וניהול אירועי אבטחת מידע; (4) הטמעת תוכנה לניהול משתמשים (Active Directory; (5) ניהול הרשאות ברשת; (6) הטמעת מערכת לגיבוי; (7) יישום והטמעת מערכות הגנה ואבטחה אל מול נכסי המידע הקיימים בארגון (Firewall, RELAY MAIL, אנטי וירוס, מערכות גיבוי והתאוששות, מערכות ניטור פעילות חריגה ברשת SIEM/SOC) ועוד. דירקטוריון החברה מקבל עדכונים ומבצע מעקב שוטף באשר לאופן התקדמות תהליכי שיפור הגנת הסייבר בחברה ושותף בקביעת המדיניות בתחום.	סיכוני סייבר
סיכונים ענפיים		
בינונית	שינויים בהוראות הנוגעות למיסוי עובדים ו/או לשינוי בשווי שימוש ברכב המעביד, עלולים לגרום לשינוי בהיקף השימוש ברכבי ליסינג בכלל, וברכבי החברה בפרט, הואיל והם עלולים להפחית את הכדאיות במתן רכב צמוד לעובדים, ובכך לפגוע בביקוש לליסינג תפעולי.	שינויים בהוראות הנוגעות למיסוי עובדים ולמיסוי השימוש ברכב מעסיק
גבוהה	שינויים במחירי כלי הרכב החדשים, אשר יובילו לשינויים במחירי כלי הרכב בשוק המשני, משפיעים על שווי של צי כלי הרכב של החברה (לפרטים אודות בחינת החברה את שווי צי כלי הרכב שבבעלותה, ראה ביאור 2.ח לדוחות הכספיים). ירידה במחירי כלי רכב חדשים עשויה להיגרם כתוצאה מהפחתה של המיסים על יבוא ורכישת כלי רכב, מרפורמות אפשריות לפתיחת שוק הרכבים החדשים לתחרות כך שיתאפשר ייבוא ושיווק מקביל בכמויות גדולות, מייסוף השקל לעומת מטבעות בהם נרכשים כלי הרכב מארץ הייצור ומהפחתת מחירי כלי הרכב על-ידי היצרנים או היבואנים מסיבות אחרות. ירידה במחירי כלי הרכב החדשים עלולה להוביל לירידה במחירי כלי רכב מיד ראשונה, ובכך לפגוע בשווי הרכבים שבבעלות החברה, בהכנסותיה ממכירת כלי הרכב, בשווי הביטחונות אותם מעמידה החברה לטובת גורמים מממנים (ראה בהקשר זה סעיף 4.א לדוח הדירקטוריון) ואף להביא לפגיעה בכדאיות ההתקשרות בעסקאות ליסינג תפעולי. מאידך, ירידה במחירי כלי רכב חדשים תוזיל את עלויות רכש כלי הרכב של החברה.	ירידת מחירי כלי רכב חדשים
בינונית	תחומי הליסינג התפעולי והשכרת כלי רכב מאופיינים ברמת תחרות גבוהה. החלטה של חברות ליסינג ו/או השכרת כלי רכב להגביר פעילותן על-מנת להגדיל את נתח השוק שלהן, תוך הוזלת מחירים, או כניסת מתחרה חדש אשר יפעל בהיקפים גדולים ומשמעותיים בשוק עשויים לפגוע בנתח השוק של החברה, בהיקף הכנסותיה ובשיעור רווחיותה.	כניסת מתחרים חדשים לתחומי הליסינג התפעולי והשכרת כלי רכב, וכן הגדלת נתח השוק של מתחרים קיימים

גורמי סיכון	הסבר	מידת ההשפעה (גדולה, בינונית, קטנה)
סיכונים ביטוחיים	החברה אינה מבטחת את הרכבים שבעלותה בביטוח מקיף בשל שיקולים כלכליים, ובדומה לחברות גדולות אחרות הפועלות בענף. לפיכך, חשופה החברה לשינויים בגובה ההוצאות בגין אירועי ביטוח, למשל תאונות וגניבות כלי רכב. עם זאת, החברה פועלת לצמצום הסיכון כאמור, בין היתר באמצעות התקנת מערכות איתור בחלק מכלי הרכב והתקנת מערכות הגנה. ⁸² בנוסף, למועד הדוח מבטחת החברה את כלל רכביה בביטוח אחריות כלפי צד ג' בשל נזקי רכוש בגבולות אחריות שקבעה החברה. בהתאם, החברה חשופה להוצאות בגין אירועי ביטוח, בהם מתקיימת לחברה אחריות כלפי צד ג', בסכומים העולים על גבול האחריות המבוטח.	קטנה
שינוי בהעדפות או בטעמי הצרכנים	שינוי בהעדפות או בטעמי הצרכנים עלול להשפיע על הביקוש לדגמי כלי רכב מסוימים, ובכך להשפיע על התמורה העשויה להתקבל ממכירת הדגמים האמורים.	בינונית
חדלות פירעון של לקוחות	במקרה של חדלות פירעון של לקוח, החברה לא תקבל, בחלק מן המקרים, את דמי החכירה החודשיים ו/או את תמורת ההשכרה שהיו אמורים להשתלם על-ידי הלקוח ו/או התמורה בגין מכירת רכבים. כמו-כן, למשברים כלכליים עשויות להיות, בין השאר, השלכות על יציבותם הכלכלית של לקוחות החברה.	בינונית
החזרה מוקדמת של רכבי ליסינג	בחלק מהסכמי הליסינג קיימת ללקוח אפשרות לסיים את תקופת ההתקשרות טרם מועד סיום ההתקשרות על-פי ההסכם. במקרה זה, החברה חשופה לאי קבלת דמי החכירה החודשיים (בקיצוץ דמי החזרה מוקדמת ככל שקיימים) וגידול בהיקף הרכבים שאינם מייצרים הכנסה וזאת עד מכירתם.	בינונית
שינויים רגולטוריים	שינויי רגולציה עשויים להוביל להוצאות עודפות של החברה, ולהכפיף אותה למגבלות שונות. כמו-כן, שינוי הוראות מס קניה ו/או מיסים אחרים החלים על שוק כלי הרכב החדשים עשויים להשפיע על מחיריהם, ובכך לפגוע בשווי כלי הרכב של החברה ובהיקף פעילותה.	גבוהה
עליית מחירי הדלק	עליה במחירי הדלק עלולה לגרום לצמצום צריכת מוצר הליסינג וההשכרה בקרב לקוחות, אשר יעדיפו שימוש באמצעי תחבורה אחרים - למשל תחבורה ציבורית או אופניים חשמליים וכדומה.	קטנה
פגיעה בחוסן הכלכלי של יצרני או יבואני כלי הרכב	במקרה של קשיים כלכליים בקרב יצרני או יבואני כלי הרכב אשר החברה רוכשת מהם רכבים, הביקוש לכלי רכב אלו עשוי לרדת, ולפיכך ערך כלי הרכב שמחזיקה החברה יפגע. פגיעה כזו עשויה לגרום מערך המלאי של החברה, ועשויה להוביל לפגיעה בהכנסות החברה ממכירת כלי רכב מהסוג האמור.	קטנה
מחסור בהיצע כלי רכב חדשים	שיבושים בשרשרת האספקה של כלי רכב חדשים, עקב מחסור בשבבים, עליה במחירי מתכות, עומסים בתובלה הימית, מגבלות ייצור וכד', עלולים להביא למחסור בהיצע כלי רכב לפעילויות החברה, דבר שעלול לפגוע ביכולת החברה לחדש עסקאות ליסינג, לחדש את צי השכרת כלי הרכב ולצמצם את היקף המכירות במגזר הסחר.	בינונית
חשיפה בגין ירידת ערך השקעות	סיכונים הנובעים מירידת ערך של השקעות אותן מבצעת החברה.	קטנה
סיכונים בתחום הנדל"ן	לחברה ולחברה מאוחדת נכסי נדל"ן, אשר חשופים לסיכונים הקשורים בשוק הנדל"ן כגון: ירידת שווי של נכסי החברה כתוצאה מהתפתחויות מאקרו-כלכליות בארץ ו/או בחו"ל, צמצום מקורות המימון ו/או קושי קבלת ליווי בנקאי, פגיעה באיתנות הפיננסית של שוכרים, שינויים רגולטוריים ומדיניותי הממשלה בנושאים כגון: היקף הבנייה הציבורית, השקעות בתשתית, מדיניות שיווק קרקעות והתחרות בתחום. התממשות הסיכונים כאמור עלולה להשפיע על פעילות הנדל"ן להשקעה של הקבוצה.	גבוהה
מימון, יכולת ההחזר של החברה ופירעון מיידי או מימוש בטוחות במקרה של התקיימות עילות לפירעון מיידי להן התחייבה החברה	קיימת חשיבות גדולה להיקפי וזמינות האשראי העומדים לרשות החברה. קיטון או הגבלת היקפי וזמינות האשראי הבנקאי והחוץ בנקאי ו/או הקשחת תנאי המימון ו/או הרעה ביחס הבטחונות הנדרש עלולים לפגוע בפעילות החברה וביכולתה לנהל את עסקיה וביכולתה להחזיר את חובותיה (לפרטים נוספים ראה בראור 29ג2) לדוחות הכספיים). בהקשר זה יצוין כי הפעילות בענף הרכב מאופיינת במינוף פיננסי גבוה המחייב קווי אשראי גבוהים מול הגורמים המממנים. כמו-כן, החברה מתחייבת לעמוד בהתחייבויות פיננסיות מסוימות (Covenants) ובמגבלות נוספות באשר לאשראים מסוימים אותם היא נוטלת. אי עמידה בהתחייבויות אלו עלולה להוביל לכך שיתרות האשראי של החברה יועמדו לפירעון מיידי, באופן מלא או חלקי. ראה בהקשר זה גם סעיף 18.1 לחלק זה וסעיף 5.ג לדוח הדירקטוריון.	גבוהה
פירעון מיידי במקרה של שינוי שליטה	בחלק ניכר מהסכמי ההלוואה בהם קשורה החברה קיימת עילה לפירעון מיידי של הסכומים המובטחים על-ידי הגוף המלווה במקרה של שינוי שליטה בחברה, אשר יבוצע ללא הסכמת הגורם המלווה.	קטנה
סיכונים תפעוליים	החברה חשופה לסיכונים תפעוליים כגון: תהליכים פנימיים כושלים או לקויים (למשל, הונאות של עובדים, של סוכנים או של צדדים שלישיים), טעויות אנוש, כשלים במערכות של כלי הרכב או אירועים חיצוניים העשויים לגרום לסיכון להפסד. החברה חשופה לסיכונים מסוג זה במהלך תהליכי הרכש, השכר, ההשקעות, הביטוחים, תשלום תביעות, התקשרויות עם ספקי שירות וגורמים בחו"ל וכדומה.	קטנה
סיכוני איכות סביבה ואקלים	לפרטים אודות גורם סיכון זה, ראה סעיף 20 לחלק זה.	בינונית

⁸² בהקשר זה יצוין, כי בחלק ניכר מהמכונות החדשות המשוקות כיום בישראל, קיימות מערכות בטיחות מתקדמות, בהן מערכות התרעה לשמירת מרחק ולביצוע פעולות בלימה אוטונומית במצבי חירום, מערכות התרעה לסטייה מנתיב הנסיעה ובקרת שיט אוטונומית, אשר הינן בעלות פוטנציאל לצמצם את הסיכון בגין אירועי ביטוח.

מידת ההשפעה (גדולה, בינונית, קטנה)	הסבר	גורמי סיכון
סיכונים ייחודיים לחברה		
בינונית	החברה חשופה לסיכון בו לקוחות החברה לא יעמדו בהתחייבויותיהם החוזיות, דבר שיגרום להפסד פיננסי לחברה. החברה עוקבת באופן שוטף אחר חובות לקוחותיה ופועלת לצמצום סיכון זה בתחומי הליסינג וההשכרה על-ידי לקיחת בטחונות וערבויות, ובמכירת כלי הרכב על-ידי הגבלת העברת הבעלות ללקוח עם סיום ההתחשבנות בתחום הקמעונאי וצמצום ובקרה שוטפת אחר חשיפת האשראי לסוחרי הרכב בתחום הסיטונאי בהתאם לפרמטרים שקבעה החברה. לפרטים ראה ביאור 29ג(3) לדוחות הכספיים וכן סעיף ד.2 לדוח הדירקטוריון. בנוסף, במכירה של כלי רכב לסוחרי רכב, החברה חשופה גם לאיתנותו הפיננסית של סוחר הרכב, כך שבמקרים בהם סוחר רכב לא פרע את מלוא התחייבויותיו לחברה ומכר את הרכב לצד שלישי, עשויה החברה להידרש להעביר את הרכב על שם הרוכש, וזאת על אף אי קבלת מלוא התשלום בגינו.	סיכוני אשראי

חלק ב'

**דוח הדירקטוריון על מצב עסקי
החברה ליום 31 בדצמבר 2024**



אלדן תחבורה בע"מ

דוח דירקטוריון על מצב עסקי החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024

בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ("תקנות הדוחות"), מתכבד דירקטוריון אלדן תחבורה בע"מ ("החברה") להגיש בזאת את דוח הדירקטוריון על מצב עסקי החברה והחברות המוחזקות על-ידה (אשר יכוננו להלן ביחד: "הקבוצה") לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024.

א. נתונים עיקריים מתוך תיאור עסקי התאגיד

למועד הדוח, הקבוצה פועלת בארבעה תחומי פעילות, אשר מהווים מגזרים כספיים בדוחותיה הכספיים, כדלקמן: ליסינג תפעולי, השכרת כלי רכב, סחר בכלי רכב ונדל"ן להשקעה. לפרטים אודות פעילות הקבוצה ראה חלק א' לדוח התקופתי.

ב. אירועים עיקריים בתקופת הדוח ולאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

סביבה כללית

לפרטים אודות שינויים משמעותיים בסביבה הכללית בה פעלה החברה במהלך תקופת הדוח, בין היתר בשל שיעורי האינפלציה והריבית במשק ומלחמת "חרבות ברזל", וההשלכות של אלו על פעילותה, עסקיה ותוצאותיה של החברה (לרבות השלכות אפשריות), ראה סעיפים 6 ו-26 בחלק א' לדוח התקופתי.

הנפקת ופדיון ניירות ערך

אגרות חוב (סדרה ה')

ביום 31 במרס 2024 ביצעה החברה פדיון סופי של הסדרה בהתאם לתנאיה, בהיקף של כ-135,593 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ה') (בערך הנקוב).

אגרות חוב (סדרה ו')

ביום 30 בדצמבר 2024 ביצעה החברה פדיון חלקי של הסדרה בהתאם לתנאיה, בהיקף של כ-87,074 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ו') (בערך הנקוב).

אגרות חוב (סדרה ז')

ביום 30 ביוני 2024 ביצעה החברה פדיון חלקי של הסדרה בהתאם לתנאיה, בהיקף של כ-69,239 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ז') (בערך הנקוב).

אגרות חוב (סדרה ח')

ביום 21 בינואר 2024 הנפיקה החברה לציבור (על-פי דוח הצעת מדף) 138,654 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ח') של החברה, על דרך של הרחבת הסדרה, בתמורה (ברוטו) של כ-142,814 אלפי ש"ח.

ביום 30 בספטמבר 2024 ביצעה החברה פדיון חלקי של הסדרה בהתאם לתנאיה, בהיקף של כ-73,722 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ח') (בערך הנקוב).

אגרות חוב (סדרה ט')

ביום 21 בינואר 2024 הנפיקה החברה לציבור (על-פי דוח הצעת מדף) 115,853 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ט') של החברה, על דרך של הרחבת הסדרה, בתמורה (ברוטו) של כ-116,548 אלפי ש"ח.

ביום 30 בספטמבר 2024 ביצעה החברה פדיון חלקי של הסדרה בהתאם לתנאיה, בהיקף של כ-65,892 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ט') (בערך הנקוב).

לפרטים אודות כלל אגרות החוב של החברה שבמחזור, ראה **נספח א'** לדוח הדירקטוריון (גילוי ייעודי אודות אגרות החוב של החברה) וביאור 19 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024, המצורפים בחלק ג' לדוח.

דיבידנד

בימים 2 באפריל, 2 ביוני, 2 בספטמבר ו-2 בדצמבר 2024 חילקה החברה דיבידנדים בסך של 11.1 מיליון ש"ח, 18 מיליון ש"ח, 12.9 ו-12.15 מיליון ש"ח, בהתאמה (בהתאם להחלטות דירקטוריון החברה מהימים 27 במרס, 29 במאי, 29 באוגוסט ו-28 בנובמבר 2024). לפרטים נוספים, ראה דוחות מיידיים של החברה מהימים 27 במרס, 29 במאי, 29 באוגוסט ו-28 בנובמבר 2024 (אסמכתאות מספר: 2024-01-027634, 2024-01-056430, 2024-01-091191 ו-2024-01-620498, בהתאמה), הכלולים בדוח זה על דרך ההפניה. כמו-כן, ביום 26 במרס 2025 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 16,760 אלפי ש"ח (אשר טרם שולם למועד הדוח), כמפורט בדוח מיידי של החברה המתפרסם בד בבד עם דוח זה.

אירועים עיקריים נוספים

ראה חלק א' (תיאור עסקי התאגיד) וחלק ד' (פרטים נוספים) לדוח תקופתי זה.

ג. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה, תוצאות פעולותיה, הונה העצמי ותזרימי המזומנים שלה

ג.1. מצב כספי

להלן נתונים עיקריים מתוך סעיפי הדוח על המצב הכספי של הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2024:

ג.1.א. נכסים שוטפים

הסברי החברה	שינוי בהשוואה לתום שנת 2023		ליום		
			31.12.23	31.12.24	
	(ב-%)	(באלפי ש"ח)			
	28%	49,280	175,074	224,354	מזומנים ושווי מזומנים
	63%	5	8	13	מזומנים ופיקדונות מוגבלים בשימוש
	2%	2,610	121,915	124,525	לקוחות
	4%	3,496	99,577	103,073	חייבים ויתרות חובה
	(28%)	(19,047)	67,147	48,100	צי כלי רכב מיועד למכירה
	(31%)	(845)	2,697	1,852	מלאי
	8%	35,499	466,418	501,917	סה"כ נכסים שוטפים

ג.1.ב. נכסים שאינם שוטפים

הסברי החברה	שינוי בהשוואה לתום שנת 2023		ליום		
			31.12.23	31.12.24	
	(ב-%)	(באלפי ש"ח)			
	7%	2,071	31,632	33,703	חייבים, פיקדונות ויתרות חובה לז"א
	(13%)	(646)	5,062	4,416	השקעות בחברות מוחזקות ואחרות
הקיטון בהשוואה לתום שנת 2023 נבע בעיקרו מקיטון בהיקף צי כלי הרכב להשכרה בקיזון גידול בעלות המופחתת הממוצעת לרכב.	(2%)	(55,345)	2,289,387	2,234,042	צי כלי רכב להשכרה
הגידול בהשוואה לתום שנת 2023 נבע בעיקרו מעדכון הערכות שווי לנכסים.	14%	16,740	119,005	135,745	נדל"ן להשקעה
הגידול בהשוואה לתום שנת 2023 נבע בעיקרו מעדכון הערכות שווי לנכסים.	4%	14,335	351,663	365,998	רכוש קבוע, נטו
השינויים בהשוואה לתום שנת 2023 משקפים תוספות נכסי זכות שימוש בגין חוזי שכ"ד חדשים, בקיזון פחת נכסי זכות שימוש.	(15%)	(2,852)	18,455	15,603	נכסי זכות שימוש
עיקר הגידול בהשוואה לתום שנת 2023 נבע בעיקרו מגידול בעלויות פיתוח תוכנה.	41%	2,194	5,379	7,573	רכוש אחר
	(1%)	(23,503)	2,820,583	2,797,080	סה"כ נכסים שאינם שוטפים

ג.1.ג. התחייבויות שוטפות

הסברי החברה	שינוי בהשוואה לתום שנת 2023		ליום		
			31.12.23	31.12.24	
	(ב-%)	(באלפי ש"ח)			
ראה סעיף ג.4 לדוח הדירקטוריון לעניין נזילות ומקורות מימון.	(10%)	(72,556)	694,889	622,333	אשראי לז"ק (כולל חלויות שוטפות)
	5%	433	8,234	8,667	חלויות שוטפות של התחייבויות חכירה
הקיטון בהשוואה לתום שנת 2023 נובע מקיטון בהיקף רכישת כלי רכב מיבואנים (רכש רכבים ברבעון האחרון של כל תקופה).	(13%)	(11,158)	84,987	73,829	ספקים ונותני שירותים
הקיטון בהשוואה לתום שנת 2023 משקף בעיקרו את השפעת תשלומי מקדמות המס, נטו מהתחייבויות למס.	(94%)	(4,467)	4,773	306	התחייבויות בגין מיסים על הכנסה
הקיטון בהשוואה לתום שנת 2023 נבע בעיקרו מקיטון בחלויות השוטפות של הכנסות מראש, שמקורו מיриדה בהיקף הסכמי הליסינג, בהם משולמת מקדמה בגין דמי החכירה החודשיים.	(6%)	(8,176)	137,463	129,287	זכאים ויתרות זכות
	(10%)	(95,924)	930,346	834,422	סה"כ התחייבויות שוטפות

ג.1.1. התחייבויות שאינן שוטפות

הסברי החברה	שיוני בהשוואה לתום שנת 2023		ליום		
			31.12.23	31.12.24	
	(ב-%)	(באלפי ש"ח)			
הלוואות לז"א (בניכוי חלויות שוטפות)	2%	25,592	1,441,370	1,466,962	
השיוני בהשוואה לתום שנת 2023 משקף התחייבויות חכירה בגין חידוש חוזי שכ"ד שהסתיימו, בקיזוז פירעונות בגין חכירה.	(31%)	(3,317)	10,684	7,367	התחייבויות חכירה (לאחר ניכוי חלויות שוטפות)
השיוני בהשוואה לתום שנת 2023 משקף בעיקרו את השינויים בעתודה למס בגין נכסי נדל"ן, שהושפעו בעיקר מעליית ערך של שווי הנדל"ן.	4%	3,783	88,016	91,799	מיסים נדחים
הקישון בהשוואה לתום שנת 2023 נבע בעיקרו מירידה בהיקף הסכמי הליסינג, בהם משולמת מקדמה בגין דמי החכירה החודשיים.	(7%)	(3,936)	57,698	53,762	הכנסות מראש ויתרות זכות אחרות
	(4%)	(277)	6,925	6,648	התחייבות בשל הטבות לעובדים
	1%	21,845	1,604,693	1,626,538	סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות

ג.1.ה. הון עצמי

הסברי החברה	שינוי בהשוואה לתום שנת 2022		ליום		
			31.12.23	31.12.24	
	(ב-%)	(באלפי ש"ח)			
השינויים בהשוואה לתום שנת 2023 נובעים משינויים ברווח הכולל של החברה ומחלוקות דיבידנד במהלך התקופות השונות.	11%	86,075	751,962	838,037	הון עצמי

ג.2. תוצאות הפעילות לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024

להלן תמצית נתונים אודות התוצאות העסקיות מפעולות נמשכות לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 :

הסברי החברה	הפרש		לשנה שהסתיימה ביום		
			31.12.2023	31.12.2024	
	(ב-%)	(באלפי ש"ח)			
ראה סעיף ג.2.א. לדוח הדירקטוריון.	6%	61,137	1,036,566	1,097,703	הכנסות מהשכרה
ראה סעיפים ג.2.א ו-ג.2.ב. לדוח הדירקטוריון.	(4%)	(19,320)	531,116	511,796	הכנסה ממכירת כלי רכב
	3%	41,817	1,567,682	1,609,499	סה"כ הכנסות
ראה סעיף ג.2.ג. לדוח הדירקטוריון.	7%	47,748	721,264	769,012	עלות ההשכרה
ראה סעיף ג.2.ב. לדוח הדירקטוריון.	(2%)	(6,677)	382,459	375,782	עלות מופחתת של כלי רכב שנמכרו
	4%	41,071	1,103,723	1,144,794	סה"כ הוצאות
שיעור הרווח הגולמי מסך ההכנסות ירד מכ-29.6% בשנת 2023 לכ-28.9% בשנת 2024.	0.2%	746	463,959	464,705	רווח גולמי
ראה ביאור 12 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024, המצורפים בחלק ג' לדוח.	(711%)	13,320	(1,874)	11,446	רווח (הפסד) מהתאמת שווי הוון של נדל"ן להשקעה
ראה סעיף ג.2.ד. לדוח הדירקטוריון.	0.03%	(37)	(119,841)	(119,878)	הוצאות מכירה ושיווק
ראה סעיף ג.2.ה. לדוח הדירקטוריון.	8%	(5,169)	(63,353)	(68,522)	הוצאות הנהלה וכלליות
שיעור הרווח התפעולי מסך ההכנסות עלה מכ-17.8% בשנת 2023 לכ-17.9% בשנת 2024.	3%	8,860	278,891	287,751	רווח תפעולי
הגידול בהשוואה לשנת 2023 הושפע מ: (א) עלייה בריבית האשראי; ו-(ב) עלייה בהיקף האשראי הממוצע לתקופה; (ג) עלייה בהפרשי הצמדה בגין התחייבויות צמודות מדד. לפרטים נוספים ראה ביאור 25. לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024, המצורפים בחלק ג' לדוח.	5%	(6,918)	(130,397)	(137,315)	הוצאות מימון
הקיסון בהשוואה לשנת 2023 נבע בעיקרו מירידה בהיקף הפיקדונות הכספיים.	(10%)	(1,510)	15,013	13,503	הכנסות מימון
	7%	(8,428)	(115,384)	(123,812)	הוצאות מימון נטו
	0.3%	432	163,507	163,939	רווח לפני מסים על ההכנסה
השינוי בהוצאות המס הינו תלוי שינויים בתוצאות הפעילות בכל אחת מהשנים.	(0.02%)	(8)	35,289	35,281	מסים על ההכנסה
	0.3%	440	128,218	128,658	רווח לשנה
הרווח (הפסד) בשנים המיוחסות נובע בעיקרו מהערכה מחדש של רכוש קבוע, נטו ממש. לפרטים ראה ביאור 13 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024, המצורפים בחלק ג' לדוח.	(205%)	22,566	(10,999)	11,567	רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה
	20%	23,006	117,219	140,225	רווח כולל לשנה

לפרטים אודות נתוני תשואת דיבידנד, תשואה להון, תשואה להון ללא רווחי שערך נדל"ן ותשואה להון מפעילות הרכב לשנים 2020-2024, ראה נספח ג' לחלק זה.

ג.2.א. הכנסות לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024

להלן ניתוח השפעת השינויים בהיקפי הפעילות ובתמורות הממוצעות על הכנסות הקבוצה בשנת 2024 :

מגזר	סיווג ההכנסה	שינוי בהכנסה בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד	השפעת השינוי בכמות ימי השכרה/כלי רכב שנמכרו על ההכנסות	השפעת השינוי בתמורה הממוצעת לרכב על ההכנסות
		באלפי ש"ח	ב-%	באלפי ש"ח
ליסינג	הכנסות מהשכרת רכבים	99,549	12%	46,672
	הכנסות ממכירת רכבים	66,136	18%	40,620
	סה"כ	165,685	13.8%	-
השכרת כלי רכב	הכנסות מהשכרת רכבים	(38,761)	(19.4%)	(6,582)
	הכנסות ממכירת רכבים	(1,782)	(3.2%)	(11,588)
	סה"כ	(40,543)	(15.9%)	-
סחר	הכנסות ממכירת רכבים	(83,674)	(76.8%)	(1,946)
סה"כ (ללא נדל"ן)		41,468	2.7%	-

ההכנסות מלקוחות חיצוניים במגזר הנדל"ן גדלו בתקופת הדוח בסך של כ-349 אלפי ש"ח לעומת שנת 2023.

ג.2.ב. רווח (הפסד) ממכירת כלי רכב

הסברי החברה	הפרש		לשנה שהסתיימה ביום		
			31.12.23	31.12.24	
	(ב-%)	(באלפי ש"ח)			
הכנסות ממכירת כלי רכב					
שימוש לליסינג תפעולי	18%	66,136	367,087	433,223	
שימוש להשכרת כלי רכב	(3.2%)	(1,782)	55,147	53,365	
שלא שימשו לליסינג תפעולי או להשכרת כלי רכב (סחר)	(76.8%)	(83,674)	108,882	25,208	
הקיטון בסך ההכנסות ממכירת כלי רכב בשנת 2024 בהשוואה לשנת 2023 נבע בעיקרו מירידה בכמות הרכבים הנמכרים במגזר הסחר. לפרטים נוספים ראה סעיף א.2.ג. לדוח הדירקטוריון.	(3.6%)	(19,320)	531,116	511,796	סה"כ הכנסות ממכירת כלי רכב
עלות מופחתת של כלי רכב שנמכרו					
	26%	72,037	280,113	352,150	שימוש לליסינג תפעולי או להשכרת כלי רכב
	(77%)	(78,714)	102,346	23,632	שלא שימשו לליסינג תפעולי או להשכרת כלי רכב (סחר)
הקיטון בעלות המופחתת של כלי רכב שנמכרו בשנת 2024 בהשוואה לשנת 2023 נבע בעיקרו מירידה בעלות המופחתת הממוצעת לרכב.	(2%)	(6,677)	382,459	375,782	סה"כ עלות מופחתת של כלי רכב שנמכרו
רווח (הפסד) ממכירת כלי רכב					
	(9%)	(12,643)	148,657	136,014	רווח (הפסד) ממכירת כלי רכב

ג.2.ג. עלות ההשכרה

הסברי החברה	הפרש	לשנה שהסתיימה ביום		
		31.12.23	31.12.24	
		(באלפי ש"ח)	(ב-%)	
שכר עבודה ונלוות	10%	13,554	1,300	14,854
אחזקת צי כלי רכב	19%	136,096	25,469	161,565
אחזקה ותיקונים	(3%)	4,419	(138)	4,281
ביטוחים ואגרות	9%	105,498	9,076	114,574
פחת והפחתות צי כלי רכב	1%	440,236	5,643	445,879
הפסד בגין גניבה ואובדן מוחלט של כלי רכב	34%	18,765	6,300	25,065
פחת והפחתות אחרות (לרבות בגין נכסי זכות שימוש)	4%	2,696	98	2,794
סה"כ	7%	721,264	47,748	769,012

סעיף עלות ההשכרה מושפע הן מהיקף הצי הממוצע, והן מהיקף הצי העובד שהיה ברשות החברה לאותה תקופה.

להלן טבלה המפרטת את היקפי הצי והניצולת לתקופות הדיווח :

תקופה	צי עובד ממוצע	צי כולל ממוצע (*)	שעור תפוסה ממוצע (**)
2024	25,843	30,475	84.8%
2023	25,111	32,104	78.2%
שינוי ב-%	2.9%	(5.1%)	-

(*) כולל כלי רכב המשויכים למגזר הסחר, אשר טרם שימשו לפעילות הליסינג התפעולי או להשכרת כלי רכב.
 (**) שיעורי התפוסה במגזר הליסינג התפעולי היו גבוהים בכ-17% משיעורי התפוסה במגזר ההשכרה, וזאת לעומת כ-19% בתקופה המקבילה אשתקד.

ג.2.ד. הוצאות מכירה ושיווק

הסברי החברה	הפרש		לשנה שהסתיימה ביום		
			31.12.23	31.12.24	
	(ב-%)	(באלפי ש"ח)			
הגידול בשנת 2024 בהשוואה לשנת 2023 נבע בעיקרו מגידול בעלות השכר והנלוות הממוצעת לעובד.	2%	1,325	65,791	67,116	שכר עבודה ונלוות
הגידול בשנת 2024 בהשוואה לשנת 2023 נבע בעיקרו מהפרשה שבוצעה בגין דרישה לתשלום מיסי ארנונה. לפרטים נוספים ראה ביאור 22א(6) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024, המצורפים בחלק ג' לדוח.	7%	1,238	17,592	18,830	שכר דירה ואחזקה
הקיטון בשנת 2024 בהשוואה לשנת 2023 נבע בעיקר מירידה בהיקפי הפרסום במדיות השונות.	(15%)	(3,106)	21,149	18,043	פרסום
	4%	546	13,725	14,271	פחת והפחתות (לרבות בגין נכסי זכות שימוש)
	2%	34	1,584	1,618	עמלות
	0.03%	37	119,841	119,878	סה"כ

ג.2.ה. הוצאות הנהלה וכלליות

הסברי החברה	הפרש		לשנה שהסתיימה ביום		
			31.12.23	31.12.24	
	(ב-%)	(באלפי ש"ח)			
שכר עבודה ונלוות	4%	1,721	38,423	40,144	
שכר דירה ואחזקה	22%	1,885	8,665	10,550	
פחת והפחתות	5%	47	924	971	
חובות מסופקים ואבודים	134%	763	569	1,332	
שירותים מקצועיים	9%	830	9,653	10,483	
אחרות	(2%)	(77)	5,119	5,042	
סה"כ	8%	5,169	63,353	68,522	

ג.3. יעדי החברה לשיפור תוצאות העסקיות

החברה פועלת לשיפור תוצאות הפעילות שלה במספר מישורים, לרבות בהתאם ליעדים ולאסטרטגיית העסקית שהחברה הציבה לעצמה כאמור בסעיף 24 בחלק א' לדוח התקופתי :

- התייעלות בניצולת צי כלי הרכב** - לפרטים אודות היקפי צי כלי הרכב של החברה והניצולת בשנים 2023 ו-2024, ראה סעיף ג.2.ג לדוח הדירקטוריון. החברה רואה בשיפור ניצולת כלי הרכב מדד חשוב לשיפור תוצאות הפעילות. בכוונת החברה להמשיך לפעול להתאמת היקף הצי להיקפי הפעילות הצפויים (ראה בהקשר זה סעיף 24.1 בחלק א' לדוח התקופתי). שיפור זה עשוי להביא לייצוב ולשיפור הרווחיות, על-ידי הגדלת ההכנסות מהשכרת רכבים מחד גיסא, ועל-ידי הקטנת העלויות הישירות הקשורות להיקף הצי מאידך גיסא (כגון, הוצאות פחת, אגרות רישוי, ביטוחי חובה ועוד).
- מימון** - אחד היעדים המרכזיים של החברה לשיפור הרווחיות הוא הפחתת עלויות המימון. החברה תמשיך לטפח את המוניטין הפיננסי שלה בשוק ההון בפרט ובמגזר הפיננסי בכלל.

- מערך מכירת כלי הרכב - החברה פועלת לשיפור מערך זה להשגת תוצאות מיטביות. בכוונת החברה להמשיך לפתח ולקדם שיטות ותכניות לשיווק כלי רכב חדשים ומשומשים ללקוחותיה באמצעות התשתיות הקיימות, אשר צפויים להערכת החברה לשפר את רווחיותה ממכירת כלי רכב.

בנוסף לאמור לעיל, בכוונת החברה לפעול: (א) לפיתוח, שדרוג וגיוון מוצרים שונים שהינם סינרגטיים לפעילויות החברה, בהתאם להתפתחויות ושינויים בענף הרכב; (ב) לשדרוג פעילות המימון ללקוחות רוכשי רכב של החברה על דרך שיתוף פעולה עם צדדים שלישיים (ראה בהקשר זה גם סעיף 1.5.1 בחלק א' לדוח התקופתי); (ג) לשיפור תנאי ההתקשרויות מול ספקים ונותני שירותים לחברה; ו-(ד) להטמעת תשתיות ומערכות מידע מתקדמות לשיפור בתהליכי העבודה והשירות ללקוח.

יובהר ויודגש, כי היעדים המפורטים לעיל והשפעתם על החברה עשויים להשתנות, לרבות באופן מהותי, כתוצאה מהתפתחויות בשוק כתוצאה משינויים באינפלציה ובשיעורי הריבית במשק (ולרבות שינויים כלכליים ו/או גיאוגרפיים), שינויים או החמרה במצב הבטחוני והמדיני בישראל והשלכותיהם כאמור בסעיף 6 בחלק א' לדוח (ככל שיהיו), אשר למועד הדוח אין ביכולתה של החברה לחזות או לאמוד את היקפן. לפרטים אודות שינויים משמעותיים בסביבה הכללית בה פועלת החברה בשל גורמים כאמור וההשלכות על פעילותה, עסקיה ותוצאותיה, ראה סעיפים 6 ו-26 בחלק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח התקופתי.

בהתאם, יובהר כי הערכות הקבוצה בסעיף זה לעיל, הינן בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ("חוק ניירות ערך"), המבוססות, בין היתר, על הערכות ותחזיות הקבוצה בנוגע למצב הכלכלי במשק בכלל ובשוק ההון בפרט כאמור לעיל, שינויים בהעדפות צרכנים ומגמות בשוק הרכב. הערכות אלו, עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, לרבות באופן מהותי, מכפי שנצפה, כתוצאה מהתממשות של כל או חלק מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 26 בחלק א' לדוח התקופתי.

ג.4. נזילות ומקורות מימון

החברה מממנת את פעילותה בעיקר באמצעות הנפקת אגרות חוב לגופים מוסדיים ולציבור, אשראי מבנקים, הלוואות מתאגידים חוץ-בנקאיים ואשראי מיבואני רכב.

ג.4.א. אשראי מבנקים

טווח הלוואות לזמן ארוך מבנקים הינו בעיקר ל-3 עד 5 שנים. להלן פירוט היקפי אשראי לזמן קצר וארוך מבנקים:

אשראי לז"ק במיליוני ש"ח	אשראי לז"א במיליוני ש"ח (*)	סך אשראי במיליוני ש"ח	ב- % מסך האשראי
114	317	431	21%
114	183	297	14%
-	73%	45%	-

(*) כולל חלויות שוטפות.

ג.4.ב. אגרות חוב

להלן פירוט יתרות אשראי בגין אגרות חוב (סדרות ה' עד ט')¹ של החברה שהונפקו עד ליום 31 בדצמבר 2024 (נטו)²:

אשראי לז"ק במיליוני ש"ח	אשראי לז"א במיליוני ש"ח (*)	סך אשראי במיליוני ש"ח	ב- % מסך האשראי
-	1,511	1,511	72%
-	1,672	1,672	78%
-	(10%)	(10%)	-

(*) כולל חלויות שוטפות.

לפרטים ראה נספח א' (גילוי ייעודי אודות אגרות החוב של החברה) לדוח הדירקטוריון וביאור 19 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024, המצורפים בחלק ג' לדוח.

¹ יצוין, כי ביום 31 במרס 2024 ביצעה החברה פדיון סופי של אגרות החוב (סדרה ה') (בהתאם לתנאיהן), בהיקף של כ-135,593 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ה') (בערך הנקוב) לאחר ניכוי הוצאות הנפקה.

ג.4.ג. אשראי חוץ בנקאי

לחברה אשראי מגופים חוץ בנקאיים, זאת מעבר לגיוסי אשראי לפי סעיף ג.4.ב לדוח הדירקטוריון. להלן פירוט היקפי אשראי חוץ בנקאי לזמן קצר וארוך:

אשראי לז"ק במיליוני ש"ח	אשראי לז"א במיליוני ש"ח (*)	סך אשראי במיליוני ש"ח	ב- % מסך האשראי
-	147	147	7%
-	139	139	7%
-	6%	6%	-

(*) כולל חלויות שוטפות.

ג.4.ד. אשראי מיבואני רכב

להלן פירוט היקפי אשראי מיבואני רכב:

אשראי לז"ק במיליוני ש"ח	אשראי לז"א במיליוני ש"ח (*)	סך אשראי במיליוני ש"ח	ב- % מסך האשראי
-	-	-	-
-	28	28	1%
-	(100%)	(100%)	-

(*) כולל חלויות שוטפות.

ג.4.ה. תזרימי מזומנים

הסברי החברה	הפרש	לשנה שהסתיימה ביום		
		31.12.2023	31.12.2024	
		(באלפי ש"ח)		
השינוי השנה בהשוואה לשנת 2023 הושפע בעיקר מירידה בהיקף רכישת כלי רכב.	459,546	(267,136)	192,546	פעילות שוטפת
	2,011	(17,123)	(15,112)	פעילות השקעה
השינוי השנה בהשוואה לשנת 2023 משקף בעיקרו ירידה בגיוסי החוב.	(473,677)	345,626	(128,051)	פעילות מימון

ג.4.ו. פירעון הלוואות

להלן התפלגות פירעון הלוואות לזמן ארוך ולזמן קצר מגורמים מלווים בהתאם לדוחות מאוחדים על המצב הכספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 לפי תקופת הפירעון:

תקופה	סכומי פירעון במיליוני ש"ח
שנה ראשונה	622
שנה שנייה	491
שנה שלישית	364
שנה רביעית ואילך	612

ג.5. אמות מידה פיננסיות

להלן טבלה המפרטת את אמות המידה השונות בהן מחויבת החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב שהנפיקה (ואשר הינן במחזור למועד הדוח) וכלפי גורמים מממנים בנקאיים וחוף בנקאיים, ואת תוצאת החישוב שלהן נכון ליום 31 בדצמבר 2024.³ נכון ליום 31 בדצמבר 2024 ובסמוך למועד הדוח, למיטב ידיעת החברה, החברה עומדת בתנאי אמות המידה האמורות.

³ יובהר, כי ההלוואות כוללות עילות שונות להעמדה לפירעון מיידי כמפורט בסעיף 18.1 בחלק א' לדוח. בהקשר זה יצוין, כי ככלל המימון שניתל על-ידי הקבוצה (רובו ככולו) כולל עילות Cross Default/Acceleration שונות, ובהתאם – העמדת אשראי שהועמד לקבוצה על-ידי מממן מסוים או אף לפי העניין קיומה של זכות כאמור למממן (גם אם לא הפעיל אותה), עלולה ליצור במצבים מסוימים זכות העמדה לפירעון מיידי גם ביחס לאשראים אחרים שנטלה הקבוצה (בין אם מאותו מממן ובין אם מממנים אחרים כלפיהם התחייבה החברה הרלוונטית בעילה מהסוג האמור), במלואם או בחלקם.

אמות מידה בקשר עם אגרות החוב (סדרות ו' עד ט')

נייר ערך	יתרת ערך נקוב של נייר הערך (שבמחזור (באלפי ש"ח) ליום 31.12.2024		אמת המידה הפיננסית	אמת מידה נדרשת	אמת מידה בפועל ליום 31.12.2024	אמת מידה בפועל סמוך למועד הדוח ⁵
	ליום 31.12.2024	סמוך למועד הדוח				
אגרות חוב (סדרה ו')	173,539.8	173,539.8	יחס הון עצמי למאזן – שיעור ההון העצמי מסך כל המאזן לא יפחת בכל עת שהיא מ-9% למשך תקופה של שני רבעונים קלנדאריים רצופים על-פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה. ⁷	9%	25.4%	ל.ר.
			הון עצמי מינימלי – ההון העצמי של החברה לא יפחת בכל עת שהיא מסך של 225 מיליון ש"ח למשך תקופה של שני רבעונים קלנדאריים רצופים על-פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה.	225 מיליון ש"ח	838 מיליון ש"ח	ל.ר.
			יחס בין היתרה הבלתי מסולקת לבין שווי הביטחונות הכולל ⁸ – השיעור המקסימאלי עליו תידרש החברה לשמור, בין היתרה הבלתי מסולקת של ההלוואה לבין שווי הביטחונות הכולל בהתאם לשטר הנאמנות, יעמוד על שיעור של 92.5%.	92.5%	61.1%	89.4%
אגרות חוב (סדרה ז')	300,033.5	300,033.5	יחס הון עצמי למאזן – שיעור ההון העצמי מסך כל המאזן (בניכוי יתרת מזומנים ושווי מזומנים) לא יפחת בכל עת שהיא מ-11% למשך תקופה של שני רבעונים קלנדאריים רצופים על-פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה. ⁹	11%	27.3%	ל.ר.
			הון עצמי מינימלי – ההון העצמי של החברה לא יפחת בכל עת שהיא מסך של 300 מיליון ש"ח למשך תקופה של שני רבעונים קלנדאריים רצופים על-פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה.	300 מיליון ש"ח	838 מיליון ש"ח	ל.ר.
			יחס בין היתרה הבלתי מסולקת לבין שווי הביטחונות הכולל – השיעור המקסימאלי עליו תידרש החברה לשמור, בין היתרה הבלתי מסולקת של ההלוואה לבין שווי הביטחונות הכולל בהתאם לשטר הנאמנות, יעמוד על שיעור של 98%.	98%	96.8%	97.5%
אגרות חוב (סדרה ח')	516,055.1	516,055.1	יחס הון עצמי למאזן – שיעור ההון העצמי מסך כל המאזן (בניכוי יתרת מזומנים ושווי מזומנים) לא יפחת בכל עת שהיא מ-12.5% למשך תקופה של שני רבעונים קלנדאריים רצופים על-פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה. ¹⁰	12.5%	27.3%	ל.ר.
			הון עצמי מינימלי – ההון העצמי של החברה לא יפחת בכל עת שהיא מסך של 350 מיליון ש"ח למשך תקופה של שני רבעונים קלנדאריים רצופים על-פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה.	350 מיליון ש"ח	838 מיליון ש"ח	ל.ר.
			יחס בין היתרה הבלתי מסולקת לבין שווי הביטחונות הכולל – השיעור המקסימאלי עליו תידרש החברה לשמור, בין היתרה הבלתי מסולקת של ההלוואה לבין שווי הביטחונות הכולל בהתאם לשטר הנאמנות, יעמוד על שיעור של 98%.	98%	96%	96.3%
אגרות חוב (סדרה ט')	472,223.7	472,223.7	יחס הון עצמי למאזן – שיעור ההון העצמי מסך כל המאזן (בניכוי יתרת מזומנים ושווי מזומנים) לא יפחת בכל עת שהיא מ-12.5% למשך תקופה של שני רבעונים קלנדאריים רצופים על-פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה.	12.5%	27.3%	ל.ר.
			הון עצמי מינימלי – ההון העצמי של החברה לא יפחת בכל עת שהיא מסך של 350 מיליון ש"ח למשך תקופה של שני רבעונים קלנדאריים רצופים על-פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה.	350 מיליון ש"ח	838 מיליון ש"ח	ל.ר.
			יחס בין היתרה הבלתי מסולקת לבין שווי הביטחונות הכולל – השיעור המקסימאלי עליו תידרש החברה לשמור, בין היתרה הבלתי מסולקת של ההלוואה לבין שווי הביטחונות הכולל בהתאם לשטר הנאמנות, יעמוד על שיעור של 98%.	98%	95.8%	96.6%

לפרטים אודות ניירות הערך האמורים, ראה נספח א' לדוח הדיסקטוריון.
יום 19 במרס 2025.

ביחס לאגרות החוב (סדרות ו' ו-ז'), "הון עצמי" משמעו: הון עצמי כנקוב בדוחות הכספיים המאוחדים האמורים (לרבות כולל זכויות מיעוט);
ביחס לאגרות החוב (סדרות ח' ו-ט'), "הון עצמי" משמעו: הון עצמי כנקוב בדוחות הכספיים המאוחדים האמורים (כולל זכויות מיעוט); בתוספת הלוואות (קרן בלבד) שהעמידו לחברה בעלי מניותיה, שהן, על-פי תנאיהן: (א) נדחות לאגרות החוב (קרן וריבית) בעת פירוק; ו-ב) שמועד פירעון הסופי (קרן וריבית) הינו לאחר תאריך פירעון אגרות החוב או לחלופין שניתן לפרען רק בכפוף לעמידה במגבלות החלוקה הקבועות בסעיף 16.4 לשטר הנאמנות (כך שכל סכום שייפרע על חשבון הלוואות כאמור ייחשב כסכום שחולק הן לצורך ביצוע חלוקה לאחר פירעון הסכום האמור והן לצורך ביצוע פירעונות נוספים של הלוואות מן הסוג האמור.

ביחס לאגרות החוב (סדרה ו'), היה ושיעור ההון העצמי מסך כל המאזן יפחת מ-9% למשך שני רבעונים קלנדאריים רצופים על-פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה, אך לא יפחת משיעור של 8%, לא יהווה הדבר הפרה של אמת מידה פיננסית זו וזאת כל עוד יחס ה-LTV בפועל באותו מועד יעמוד על שיעור מקסימאלי של 75%; **"יחס ה-LTV בפועל"** משמעו (ביחס לאגרות החוב (סדרה ו')) השיעור אשר יתקבל בפועל מחלוקת היתרה הבלתי מסולקת של הסדרה בשווי הביטחונות הכולל של הסדרה.

"שווי הביטחונות הכולל" הינו שווי רכב של כלל כלי הרכב המשועבדים במצטבר בתוספת כספים, פיקדונות, ניירות ערך, ערבות בנקאית ונכסים אחרים שימצאו בחשבון הנאמן אשר נוצר בהתאם לשטר הנאמנות, הכול נכון למועד החישוב הרלוונטי. **"שווי רכב"** הינו שווי לפי מחירון לוי יצחק (ללא הפחתות) בניכוי מע"מ, כפי שיהיה ידוע במועד החישוב הרלוונטי, בהתחשב במועד העלייה לכביש של הרכב, כפי שהוא מופיע בהעתק רישיון הרכב של אותו הרכב, ועל-פי קוד הדגם שיומצא לנאמן על-ידי החברה. היה וייקבע במחירון לוי יצחק שווי שונה לרכב חדש משנה מסוימת ולרכב משומש, החלטה לגבי הגדרת הרכב כחדש או משומש וכן לקביעת שווי יעשו בהתאם לקריטריונים שייקבעו במחירון לוי יצחק, אך ללא התחשבות במספר הק"מ שנסע הרכב. למען הסר ספק יובהר, כי בקביעת שווי הרכב לא יבוצעו הפחתות מחיר בגין: (א) העובדה שהרכב נמצא בבעלות ובשימוש של חברת לסינג והשכרה; (ב) מספר הקילומטרים שהרכב נסע; (ג) תאונות שהרכב עבר ו/או מצבו המכאני; ו/או (ד) כל פרמטר אחר המופיע במחירון לוי יצחק ושאינו מצוין באופן מפורש בהגדרה זו לעיל כפרמטר אשר בגינו תבוצע הפחתה.

ביחס לאגרות החוב (סדרה ז'), היה ושיעור ההון העצמי מסך כל המאזן (בניכוי יתרת מזומנים ושווי מזומנים) יפחת מ-11% למשך שני רבעונים קלנדאריים רצופים על-פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה, אך לא יפחת משיעור של 10%, לא יהווה הדבר הפרה של אמת מידה פיננסית זו וזאת כל עוד יחס ה-LTV בפועל באותו מועד יעמוד על שיעור מקסימאלי של 75%; **"יחס ה-LTV בפועל"** משמעו (ביחס לאגרות החוב (סדרה ז')) השיעור אשר יתקבל בפועל מחלוקת היתרה הבלתי מסולקת של הסדרה בשווי הביטחונות הכולל של הסדרה.

ביחס לאגרות החוב (סדרות ח' ו-ט'), היה ושיעור ההון העצמי מסך כל המאזן (בניכוי יתרת מזומנים ושווי מזומנים שאינם מוגבלים בשימוש) יפחת מ-12.5% למשך שני רבעונים קלנדאריים רצופים על-פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה, אך לא יפחת משיעור של 11.5%, לא יהווה הדבר הפרה של אמת מידה פיננסית זו וזאת כל עוד יחס ה-LTV בפועל באותו מועד יעמוד על שיעור מקסימאלי של 75%; **"יחס ה-LTV בפועל"** משמעו (ביחס לכל מסדרות אגרות החוב (סדרות ח' ו-ט') בנפרד) השיעור אשר יתקבל בפועל מחלוקת היתרה הבלתי מסולקת של הסדרה בשווי הביטחונות הכולל של הסדרה.

נייר ערך	יתרת ערך נקוב של נייר הערך שבמחזור (באלפי ש"ח)		אמת המידה הפיננסית		
	ליום 31.12.2024	סמוך למועד הדוח	אמת מידה נדרשת	אמת מידה במועד ליום 31.12.2024	אמת מידה במועד סמוך למועד הדוח ⁵
במסגרת שטרי הנאמנות בגין אגרות החוב (סדרות ו' עד ט') נקבעו אמות מידה נוספות כדלקמן:					
1.	פעולות הדורשות את אישור הנאמן בגין כל סדרה – החברה לא תבצע חלוקה (כהגדרתה בחוק החברות, התשנ"ט-1999) לבעלי מניותיה ללא קבלת אישור הנאמן בכתב ומראש ("אישור הנאמן") במקרים הבאים: (א) אם סכום ההון העצמי שלה יפחת מ-350 מיליון ש"ח לאחר ביצוע חלוקה כאמור (ביחס לאגרות החוב (סדרות ו' ו-ז') בלבד) או מ-400 מיליון ש"ח (ביחס לאגרות החוב (סדרות ח' ו-ט') בלבד), לפי העניין; או (ב) כאשר יחס ההון העצמי לסך המאזן על-פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים נמוך מ-12% (ביחס לאגרות החוב (סדרות ו' ו-ז') בלבד) או מ-13.5% (ביחס לאגרות החוב (סדרות ח' ו-ט') בלבד), לפי העניין, או כאשר חלוקה כאמור תביא לכך כי יחס ההון העצמי למאזן יפחת מ-12% (ביחס לאגרות החוב (סדרות ו' ו-ז') בלבד) או מ-13.5% (ביחס לאגרות החוב (סדרות ח' ו-ט') בלבד), לפי העניין (בהתבסס על דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים); ובכל מקרה, ביחס לאגרות החוב (סדרה ו') (בלבד), בכל מקרה לא תבצע חלוקה בשיעור מצטבר העולה על סך השווה ל-50% מהרווח הנקי, על-פי דוחותיה הכספיים המאוחדים, שנצבר מיום 1 בינואר 2015 ועד למועד הדוח הכספי השנתי או הרבעוני האחרון שפרסמה החברה טרם מועד החלוקה כאמור, וביחס לאגרות החוב (סדרות ח' ו-ט') (בלבד), היה ויחס ההון העצמי לסך המאזן על-פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה נמוך מ-20%, לא תבצע החברה חלוקה בשיעור העולה על 50% מרווחי החברה (בהגדרת המונח 'רווחים' בסעיף 302 לחוק החברות, התשנ"ט-1999) על-פי אותם דוחות כספיים (לרבות אם חלוקה כאמור תביא לכך כי יחס ההון העצמי למאזן יפחת מ-20%). כמו-כן, התחייבה החברה כי כל עוד אגרות החוב מהסדרה הרלוונטית טרם נפרעו במלואן לא תבוצע חלוקה מתוך רווחיה של החברה אשר מקורם בשערוך נכסי הנדל"ן של החברה שטרם מומשו. נדרש אישור הנאמן הרלוונטי כאמור, יכנס אותו נאמן אסיפה של מחזיקי אגרות החוב מהסדרה הרלוונטית וייתן אישורו בכל מקום בו אישרה האסיפה ברוב רגיל/החלטה כאמור.				
2.	אישור עסקאות עם בעלי שליטה – החברה התחייבה, כי כל עוד אגרות החוב מהסדרה הרלוונטית טרם נפרעו במלואן, לא תתקשר החברה (לרבות חברת בת של החברה) בכל עסקה חריגה 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 (והכל, למעט עסקאות מסוימות כמפורט בסעיף 16.6 לשטר הנאמנות בגין סדרה ו' או סעיף 16.8 לשטרי הנאמנות בגין סדרות ז', ח' ו-ט'). נדרש אישור הנאמן כאמור, יכנס הנאמן אסיפה של מחזיקי אגרות החוב מאותה סדרה וייתן אישורו בכל מקום בו אישרה האסיפה ברוב רגיל את ההתקשרות כאמור. הוראות אלו יחדלו להיות בתוקף היה והחברה תהפוך לחברה ציבורית (כמשמעות מונח זה בחוק החברות, התשנ"ט-1999) וכל עוד תהא חברה ציבורית כאמור. בנוסף, ביחס לאגרות החוב (סדרה ו') (בלבד) נקבע, כי בכל עת בה החברה תהיה בהפרה של איזו מאמות המידה הפיננסיות האמורות בסעיפים 16.2 עד 16.4 (כולל) לשטר הנאמנות בגין הסדרה, באופן שהפרתה מהווה עילה לפירעון מיידי, וכל עוד לא תוקנה אותה עילה להעמדה לפירעון מיידי, לא תתקשר החברה (לרבות חברה בת של החברה) בעסקה חריגה (כהגדרת מונח זה בחוק החברות) 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 (והכל, למעט עסקאות מסוימות כמפורט בסעיף 16.5 לשטר הנאמנות בגין הסדרה).				

נתונים אודות כלי הרכב המשועבדים לטובת מחזיקי אגרות החוב שבמחזור למועד הדוח (באלפי ש"ח)				
סדרה	עלות מופחתת (ללא מע"מ) ליום 31.12.2024	מחירון לוי יצחק (ללא הפחתות וללא מע"מ) ליום 31.12.2024	סוג שעבוד	דרגת שעבוד
סדרה ו'	208,196	284,018	קבוע	ראשונה
סדרה ז'	250,145	346,960	קבוע	ראשונה
סדרה ח'	487,320	579,499	קבוע	ראשונה
סדרה ט'	393,070	500,012	קבוע	ראשונה

אמות מידה בקשר לאשראי אחר (שאינו אג"ח ואשר הינו במחזור למועד הדוח)

אמת מידה יחס הון-מאזן					
אמת מידה בפועל ליום 31.12.2024	אמת מידה מיינמלית נדרשת למועד החתך	היקף ההתחייבות לגורם מלווה		נותן האשראי	אמת מידה ^(א)
		ליום 31.12.2024 במיליוני ש"ח			
		לזמן ארוך בלבד	סה"כ		
25.4%	11%	65	65	גורם א' ⁽²⁾	הון עצמי למאזן ^(א)
27.3%	12%	201	308	בנק א' + בנק ב' + בנק ד' + בנק ה' ⁽³⁾	הון עצמי למאזן ^(ב)
27.0%	12%	64	64	בנק ג' ⁽⁴⁾	הון עצמי למאזן ^(ג)
הגדרות הון עצמי למאזן					
הון עצמי = סך הון עצמי.					הון עצמי למאזן ^(א)
מאזן = בניכוי מזומנים ושווי מזומנים.					הון עצמי למאזן ^(ב)
מאזן = בניכוי מזומנים ושווי מזומנים.					הון עצמי למאזן ^(ג)
הון עצמי = הון החברה כמשמעותו לפי כללי החשבונאות המקובלים (לרבות זכויות מיעוט) ובניכוי נכסים לא מוחשיים, כגון מוניטין, פטנטים, סימני מסחר, שמות מסחריים, זכויות יוצרים וכד'.					
⁽¹⁾ ההגדרות בטבלה לעיל חולקו כך שאלה הדומות זו לזו באופן מהותי צורפו יחדיו לאור הבדלים שאינם מהותיים בנוסחן המלא.					
⁽²⁾ ההון העצמי של החברה לא יפחת משיעור זה למשך תקופה של שני רבעונים קלנדאריים רצופים.					
⁽³⁾ היה וברבעון מסוים שיעור ההון העצמי פחת מ-12% אך לא פחת מ-11%, הדבר לא יהווה אירוע הפרה, אם ברבעון העוקב שיעור ההון העצמי לא פחת מ-12%.					
⁽⁴⁾ הפחתה בשיעור האמור עד לשיעור של 8.5% במהלך רבעון מסוים לא תהווה הפרה ובתנאי שההפרה תוקנה ברבעון שלאחר מכן.					

אמות מידה נוספות			נוטן האשראי
היקף התחייבות לגורם ליום 31.12.2024		תיאור ההתניה	
לזמן ארוך בלבד במיליוני ש"ח	סה"כ במיליוני ש"ח		
87	109	החון העצמי לא יפחת מ-225 מיליון ש"ח במשך שני רבעונים קלנדאריים רצופים. בכל מקרה בו החברה תתחייב כלפי בנקים אחרים לעמוד ביחסים פיננסיים כלשהם, ובהתחייבות זו ייכללו תנאים שונים או נוספים על התנאים המפורטים בכתב ההתחייבות בקשר עם עמידה ביחסים פיננסיים כאמור, החברה תודיע לבנק על כך מיד, ולבקשת הבנק, תסכים לתיקון כתב זה באופן שתנאיו יכללו גם את התנאים השונים או הנוספים כאמור. אין ליצור או להתחייב ליצור שעבוד שוטף כללי וא/או שעבוד קבוע על חון המניות הבלתי נפרע ועל המוניטין של החברה כחלק משעבוד שוטף כללי, ללא קבלת הסכמת הבנק בכתב ומראש.	בנק א'
		החון העצמי לא יפחת מ-225 מיליון ש"ח במשך שני רבעונים קלנדאריים רצופים. אין ליצור שעבוד שוטף כללי /או שעבוד על חון המניות הבלתי נפרע ועל המוניטין של החברה כחלק משעבוד שוטף כללי, וזאת בכל צורה ודרך שהן, לכל מטרה ומכל סיבה שהן, לטובתו של צד ג' כלשהו. אין להעמיד ערבויות בסכום מצטבר שנתי העולה על 5,000,000 ש"ח, לטובת צד ג' כלשהו (או התחייבות לשיפוי עבור גוף שיעמיד ערבות כלשהי כאמור), למעט לטובת חברות בנות הנכללות במאזן המאוחד של החברה באיחוד מלא, וכן להימנע מלהתחייב בכל דרך שהיא לבצע אילו מהפעולות האמורות לעיל. אין למכור, להעביר, למסור, להחזיר או להשכיר נכס מהותי מנכסי החברה, קיים או שיהיה קיים בעתיד, באופן מלא או חלקי, ולא להתחייב לעשות כן, שלא במהלך העסקים הרגילי ובתנאי שוק, לאחר, ובכלל זה לגוף בקבוצה הקשורה. לצורך סעיף זה מובהר כי המונח "מהותי" מתייחס לכנס ששוויו עולה על 10% מסך הנכסים של החברה על-פי דוחותיה הכספיים באותו מועד. אין להעמיד או להחליט להעמיד או להתחייב להעמיד הלוואות כלשהן לגוף בקבוצה הקשורה, ולא לפרוע באופן כלשהו (בין בבסוף ובין בשווה כסף, ובין בדרך של קיזוז או העברת כספים או זכויות או טובת הנאה כלשהי, או בכל דרך ואופן אחרים), לגוף בקבוצה הקשורה הלוואות בעלים (קיימות או עתידיות), אלא אם התקיימו כל התנאים המוקדמים הבאים שאז לא תידרש הסכמת הבנק לפעולות כאמור: (1) לא מתקיים אירוע הפרה, ולא יארע אירוע כאמור גם בעקבות העמדת הלוואות הבעלים או פירעון הלוואות הבעלים. (2) אם העמדת הלוואות הבעלים או פירעון הלוואות הבעלים עולה כדי חלוקה, יחולו גם ההוראות בכתב ההתחייבויות הנוגעות לחלוקה. (3) גם לאחר העמדת הלוואות הבעלים או פירעון הלוואות הבעלים, שיעור החון העצמי מסך כל המאזן לא יפחת מ-12% והחון העצמי לא יפחת מסך של 350,000,000 ש"ח. למען הסר ספק המאזן לפי סעיף זה אינו בניכוי מזומנים ושווה מזומנים. על אף האמור לעיל, כל עוד לא יארע אירוע הפרה ולא יארע אירוע הפרה כאמור גם בעקבות העמדת הלוואות הבעלים, תהיה רשאית החברה, ללא צורך בהסכמת הבנק, להעמיד לבעלי המניות שלה או קרוביהם בלבד, הלוואות בסך מצטבר אשר לא יעלה בכל עת על 1,000,000 ש"ח. אין לבצע או להחליט על תשלום דמי ניהול (לרבות שכר, דמי יעוץ ותשלומים המשולמים בקשר עם מתן שירותי ניהול, ייעוץ או שירותים דומים) על-די החברה לגוף בקבוצה הקשורה, מבלי שיתקיימו כל התנאים המוקדמים הבאים במועד הביצוע, במועד ההחלטה ובמועד ההתחייבות כאמור לעיל: (א) לא מתקיים אירוע הפרה, ולא יארע אירוע הפרה כאמור גם בעקבות תשלום דמי הניהול. (ב) גם לאחר ביצוע תשלום דמי הניהול, שיעור החון העצמי מסך כל המאזן לא יפחת מ-12% והחון העצמי לא יפחת מסך של 350,000,000 ש"ח. למען הסר ספק המאזן לפי סעיף זה אינו בניכוי מזומנים ושווה מזומנים. מובהר מפורשות כי האמור לעיל לא יחול על תשלום משכורת ודמי ניהול (המשולמים כמשכורת שוטפת) למר יוסף דהן, מר שלמה דהן ומר שי דהן, ובלבד שאינם עולים על סך שנתי מצטבר של 7,000,000 ש"ח ביחס לשירותים אשר כל אחד מהם מועניק לתאריך בקשר עם הסכמי השירותים והסכמי ההעסקה המסדירים את שירותי הניהול וא/או העסקתם. אין לבצע או להחליט או להכריע על ביצוע והתחייבות לביצוע חלוקה, או תשלום "תקבל אחר" כלשהו (להלן בסעיף זה: "הפעולה") על ידי החברה לגוף בקבוצה הקשורה, מבלי לקבל את הסכמת הבנק מראש ובכתב, יהיו כפופים להתקיימות כל התנאים המוקדמים הבאים במועד הביצוע, במועד ההחלטה, במועד ההכרזה ובמועד ההתחייבות כאמור לעיל: 1. לא מתקיים אירוע הפרה, ולא יארע אירוע כאמור גם בעקבות הפעולה. 2. ככל שמדובר בחלוקה, כהגדרתה בחוק החברות, החלוקה מקיימת את מבחן הרווח ואת מבחן יכולת הפירעון, כמשמעותם בסעיף 302 לחוק החברות. 3. גם לאחר הפעולה, החון העצמי של החברה מסך כל המאזן לא יפחת מ-12% ומסכום של 350,000,000 ש"ח. למען הסר ספק המאזן לפי סעיף זה אינו בניכוי מזומנים ושווה מזומנים; 4. ככל שמדובר בחלוקה, החלוקה לא תבוצע מתוך רווחים של החברה אשר כמפורט בדוחות הכספיים מקורם בשערך נכסי נדל"ן של החברה למעט במקרה בו החברה מכרה את נכס הנדל"ן הרלבנטי שבניגו נוצר בעבר רווחי שערך. 5. ככל שמדובר בחלוקה, החלוקה לא תעלה על 50% מהרווח הנקי עפ"י הדוחות הכספיים של החברה שנצבר החל מיום 1 בינואר 2015 ועד למועד הדו"ח הכספי השנתי או הרבעוני האחרון שפרסמה החברה טרם מועד החלוקה כאמור. לצורך סעיף זה: "תקבל אחר" הינו כל אחד מאלה שאינו במהלך עסקים רגילי ובתנאי שוק ושאינו חלוקה או דמי ניהול ושאינו פירעון או החזר או העמדת הלוואות בעלים לגוף בקבוצה הקשורה: (א) תשלום כלשהו (בין בבסוף ובין בשווה כסף) לגוף בקבוצה הקשורה; (ב) העברת נכסים או זכויות או מתן טובת הנאה כלשהי לגוף בקבוצה הקשורה, או (ג) רכישת נכסים או זכויות מגוף בקבוצה הקשורה; ו-(ד) התחייבות לעשות פעולה מפורטת אלה; והכל - בין במישרין ובין בעקיפין. בכל מקרה בו החברה תתחייב, כלפי בנקים אחרים לעמוד ביחסים פיננסיים כלשהם, ובהתחייבות זו ייכללו תנאים שונים או נוספים על התנאים המפורטים בכתב ההתחייבות בקשר עם עמידה ביחסים פיננסיים כאמור, החברה תודיע לבנק על כך מיד, ולבקשת הבנק, תסכים לתיקון כתב זה באופן שתנאיו יכללו גם את התנאים השונים או הנוספים כאמור.	
86	171	החון העצמי לא יפחת מ-225 מיליון ש"ח. מוסכם, כי הפחתה בסכום האמור עד לסך של 202.5 מיליון ש"ח במהלך רבעון מסוים לא תהווה הפרה ובתנאי שההפרה תוקנה ברבעון שלאחר מכן. החברה לא תשלם ולא תבצע חלוקה ולא תתחייב לשלם בכל אופן וצורה שהם, בין במישרין ובין בעקיפין, סכומים כלשהם מרווחיה או מהוניה או מכל מקור שהוא, לרבות דייווידנדים (כהגדרת המונח בחוק החברות) או ריבית, או דמי ניהול, או דמי פיצוי, או דמי שיפוי, או דמי יעוץ, או סכומי כסף, או שווי כסף, בכל אופן וצורה שהם לבעלים ("התשלום"), אלא אם התקיימו התנאים הבאים: (א) שיעור חון עצמי מסך המאזן עולה על 10% על-פי הדוחות הכספיים העדכניים האחרונים שקדמו לביצוע התשלום כאמור בסעיף זה. (ב) החון העצמי של החברה לאחר ביצוע התשלום לא יפחת מסך 225 מיליון ש"ח ומשיעור של 8.5% מסך המאזן של החברה. (ג) לא ארע אירוע הפרה. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, החברה מתחייבת לא לרכוש, לא לתת מימון לרכישה, או לתת מימון לרכישה של מניות החברה, בכל אופן וצורה שהם לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור על-ידי מתן ערבות, בין במישרין ובין בעקיפין, בידי החברה או בידי חברה בת שלה או בידי תאגיד אחר בשליטתם. המגבלה האמורה בסעיף זה אינה חלה בקשר (לא) שכר עבודה ודמי ניהול המשולמים לבעלים בשל עבודתם/שירותי ניהול לחברה, ובלבד שלא יחרוג מהמקובל בשוק בחברות דומות וכן: (ג) בקשר לשירותים המסופקים לחברה או לחברות בנות שלה על-ידי הבעלים (או חברות הקשורות לבעלים) ובלבד ששירותים אלה יסופקו במהלך העסקים הרגילי ובתנאי שוק. בכל מקרה בו החברה תתחייב כלפי כל בנקים אחרים לעמוד ביחסים פיננסיים כלשהם, ובהתחייבות זו ייכללו תנאים שונים או נוספים על התנאים המפורטים בכתב ההתחייבות בקשר עם עמידה ביחסים פיננסיים כאמור, מתחייבת החברה להודיע לבנק על כך מיד, ולבקשת הבנק, החברה תסכים לתיקון כתב ההתחייבות באופן שתנאיו יכללו גם את התנאים השונים או הנוספים כאמור.	בנק ב'
		החון העצמי של הלווה לא יפחת מ-225 מיליון ש"ח. מוסכם, כי הפחתה בסכום האמור עד לסך של 202.5 מיליון ש"ח במהלך רבעון מסוים לא תהווה הפרה ובתנאי שההפרה תוקנה ברבעון שלאחר מכן. החברה לא תשלם ולא תבצע חלוקה ולא תתחייב לשלם בכל אופן וצורה שהם, בין במישרין ובין בעקיפין, סכומים כלשהם מרווחיה או מהוניה או מכל מקור שהוא, לרבות דייווידנדים (כהגדרת המונח בחוק החברות) או ריבית, או דמי ניהול, או דמי פיצוי, או דמי שיפוי, או דמי יעוץ, או סכומי כסף, או שווי כסף, בכל אופן וצורה שהם לבעלים ("התשלום"), אלא אם התקיימו התנאים הבאים: (א) שיעור חון עצמי מסך המאזן עולה על 10% על-פי הדוחות הכספיים העדכניים האחרונים שקדמו לביצוע התשלום כאמור בסעיף זה. (ב) החון העצמי של החברה לאחר ביצוע התשלום לא יפחת מסך 225 מיליון ש"ח ומשיעור של 8.5% מסך המאזן של החברה. (ג) לא ארע אירוע הפרה. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, החברה מתחייבת לא לרכוש, לא לתת מימון לרכישה, או לתת מימון לרכישה של מניות החברה, בכל אופן וצורה שהם לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור על-ידי מתן ערבות, בין במישרין ובין בעקיפין, בידי החברה או בידי חברה בת שלה או בידי תאגיד אחר בשליטתם. המגבלה האמורה בסעיף זה אינה חלה בקשר (לא) שכר עבודה ודמי ניהול המשולמים לבעלים בשל עבודתם/שירותי ניהול לחברה, ובלבד שלא יחרוג מהמקובל בשוק בחברות דומות וכן: (ג) בקשר לשירותים המסופקים לחברה או לחברות בנות שלה על-ידי הבעלים (או חברות הקשורות לבעלים) ובלבד ששירותים אלה יסופקו במהלך העסקים הרגילי ובתנאי שוק. בכל מקרה בו החברה תתחייב כלפי כל בנקים אחרים לעמוד ביחסים פיננסיים כלשהם, ובהתחייבות זו ייכללו תנאים שונים או נוספים על התנאים המפורטים בכתב ההתחייבות בקשר עם עמידה ביחסים פיננסיים כאמור, מתחייבת החברה להודיע לבנק על כך מיד, ולבקשת הבנק, החברה תסכים לתיקון כתב ההתחייבות באופן שתנאיו יכללו גם את התנאים השונים או הנוספים כאמור.	
64	64	החון העצמי של הלווה לא יפחת מ-225 מיליון ש"ח. מוסכם, כי הפחתה בסכום האמור עד לסך של 202.5 מיליון ש"ח במהלך רבעון מסוים לא תהווה הפרה ובתנאי שההפרה תוקנה ברבעון שלאחר מכן. החברה לא תשלם ולא תבצע חלוקה ולא תתחייב לשלם בכל אופן וצורה שהם, בין במישרין ובין בעקיפין, סכומים כלשהם מרווחיה או מהוניה או מכל מקור שהוא, לרבות דייווידנדים (כהגדרת המונח בחוק החברות) או ריבית, או דמי ניהול, או דמי פיצוי, או דמי שיפוי, או דמי יעוץ, או סכומי כסף, או שווי כסף, בכל אופן וצורה שהם לבעלים ("התשלום"), אלא אם התקיימו התנאים הבאים: (א) שיעור חון עצמי מסך המאזן עולה על 10% על-פי הדוחות הכספיים העדכניים האחרונים שקדמו לביצוע התשלום כאמור בסעיף זה. (ב) החון העצמי של החברה לאחר ביצוע התשלום לא יפחת מסך 225 מיליון ש"ח ומשיעור של 8.5% מסך המאזן של החברה. (ג) לא ארע אירוע הפרה. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, החברה מתחייבת לא לרכוש, לא לתת מימון לרכישה, או לתת מימון לרכישה של מניות החברה, בכל אופן וצורה שהם לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור על-ידי מתן ערבות, בין במישרין ובין בעקיפין, בידי החברה או בידי חברה בת שלה או בידי תאגיד אחר בשליטתם. המגבלה האמורה בסעיף זה אינה חלה בקשר (לא) שכר עבודה ודמי ניהול המשולמים לבעלים בשל עבודתם/שירותי ניהול לחברה, ובלבד שלא יחרוג מהמקובל בשוק בחברות דומות וכן: (ג) בקשר לשירותים המסופקים לחברה או לחברות בנות שלה על-ידי הבעלים (או חברות הקשורות לבעלים) ובלבד ששירותים אלה יסופקו במהלך העסקים הרגילי ובתנאי שוק. בכל מקרה בו החברה תתחייב כלפי כל בנקים אחרים לעמוד ביחסים פיננסיים כלשהם, ובהתחייבות זו ייכללו תנאים שונים או נוספים על התנאים המפורטים בכתב ההתחייבות בקשר עם עמידה ביחסים פיננסיים כאמור, מתחייבת החברה להודיע לבנק על כך מיד, ולבקשת הבנק, החברה תסכים לתיקון כתב ההתחייבות באופן שתנאיו יכללו גם את התנאים השונים או הנוספים כאמור.	בנק ג'

אמות מידה נוספות			נוטן האשראי
היקף התחייבות לגורם ליום 31.12.2024		תיאור ההתניה	
לזמן ארוך בלבד במיליוני ש"ח	סה"כ במיליוני ש"ח		
		החון העצמי לא יפחת בכל עת מסך של 225 מיליון ש"ח ואולם אי עמידה בחון המינימלי לרבעון אחד לא תהווה הפרה כל עוד החברה תעמוד בחון הנדרש ברבעון העוקב. התחייבות שלא לבצע, ולא להתחייב לבצע חלוקה לבעלי מניות החברה, מבלי לקבל את הסכמת הבנק לכך מראש ובכתב. כמו כן התחייבות לא לרכוש, לא לתת מימון לרכישה וכן לא להתחייב לרכוש או לתת מימון לרכישה של מניות החברה, בכל אופן וצורה שהם לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור על-די מתן ערבות, בין במישרין ובין בעקיפין, בידי החברה או בידי חברה בת שלה או בידי תאגיד אחר בשליטתה מבלי לקבל את הסכמת הבנק לכך מראש ובכתב. למרות האמור, החברה תהיה רשאית לבצע חלוקה או רכישת מניות החברה כאמור לעיל ללא הסכמת הבנק, בכפוף לתנאים המצטברים הבאים: (1) לא מתקיים אירוע הפרה, ולא יארע אירוע כאמור גם בעקבות החלוקה; (2) גם לאחר החלוקה החון העצמי של החברה מסך כל המאזן לא יפחת מ-12% ומסכום של 350,000,000 ש"ח. למען הסר ספק המאזן לפי סעיף זה אינו בניכוי מזומנים ושווה מזומנים; (3) החלוקה לא תבוצע מתוך רווחים של החברה אשר כמפורט בדוחות הכספיים מקורם בשערך נכסי נדל"ן של החברה למעט במקרה בו החברה מכרה את נכס הנדל"ן הרלבנטי שבניגו נוצר בעבר רווחי שערך; (4) החלוקה לא תעלה על 50% מהרווח הנקי על-פי הדוחות הכספיים של החברה שנצבר החל מיום 1 בינואר 2015 ועד למועד הדוח הכספי השנתי או הרבעוני האחרון שפרסמה החברה טרם מועד החלוקה כאמור. בכל מקרה בו התחייב החברה כלפי בנקים בתנאים שונים או נוספים על התנאים בכתב ההתחייבות מול הבנק בקשר עם עמידה ביחסים פיננסיים ואמות מידה כאמור, החברה תודיע לבנק על כך מיד, ובמקרה הזה הבנק יהיה רשאי, בהתאם לשיקול דעתו, לדחות לחברה מהם השינויים הנדרשים באמות המידה לחן התחייבה כלפי הבנק ("אמות המידה המתוקנות"), ולבקשת הבנק, החברה תסכים לתיקון כתב זה באופן שתנאיו יכללו גם את אמות המידה המתוקנות. התחייבות שלא ליצור שעבוד שוטף כללי ו/או שעבוד על הון המניות הבלתי נפרע ועל המוניטין של החברה כחלק משעבוד שוטף כללי, וזאת בכל צורה ודרך שחן, לכל מטרה ומכל סיבה שחן, לטובתו של צד ג' כלשהו. התחייבות שלא למכור, להעביר, למסור, להחזיר או להשכיר נכס מהותי מנכסי החברה, קיים או שיחיה קיים בעתיד, באופן מלא או חלקי, ולא להתחייב לעשות כן, שלא במהלך העסקים הרגילי ובתנאי שוק, לאחר, ובכלל זה לגוף בקבוצה הקשורה. לצורך סעיף זה מובחר כי המונח "מהותי" מתייחס לנכס ששווי עולה על 10% מסך הנכסים של החברה על-פי דוחותיה הכספיים באותו מועד. התחייבות לא לשלם בכל אופן וצורה שהם, בין במישרין ובין בעקיפין, למי מבעלי מניות החברה או למי מבעלי השליטה בחברה ו/או לבן משפחה של מי מהם ו/או לתאגידים בשליטת מי מהם ו/או לתאגידים אשר מי מהם הינו בעל עניין בהם ו/או לצד ג' שיבוא במקומם או מטעמם ("הצד הקשור"), סכום כלשהו מתוך או על חשבון שטרי הון אשר החברה הוציאה או תוציא לטובתם ו/או מתוך או על חשבון הלוואות שהועמדו ו/או יועמדו לחברה על-די הצד הקשור או בקשר אליהן, לרבות, אך מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, תשלומי קרן, ריבית, עמלות והוצאות (כל הסכומים הנ"ל יקראו להלן - "ההלוואות"); והכל בלי לקבל את הסכמת הבנק בכתב ומראש. למרות האמור, החברה תהיה רשאית לפרוע את ההלוואות בכפוף לקיומם המצטבר של התנאים הבאים: (1) לא מתקיים אירוע הפרה, ולא יארע אירוע כאמור גם בעקבות פירעון ההלוואות; (2) לאחר פירעון ההלוואות, שיעור החון העצמי מסך המאזן לא יפחת מ-12% וכן החון העצמי לא יפחת מסך של 350,000,000 ש"ח. למען הסר ספק, חישוב המאזן לפי סעיף זה אינו בניכוי מזומנים ושווה מזומנים. התחייבות לא לשלם ולא להתחייב לשלם בכל אופן וצורה שהם בין במישרין ובין בעקיפין, דמי ניהול או דמי פיצוי או דמי שיפוי דמי ייעוץ או סכומי כסף או שווי כסף (לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור - רכישה שאינה בתמורת שווי שוק), אלא אם מדובר בתשלום במהלך העסקי הרגילי ובתנאי שוק ("הסכומים האחרים") לצד הקשור. למרות האמור, החברה תהיה רשאית לשלם את הסכומים האחרים בכפוף לקיומם המצטבר של התנאים הבאים: (1) לא מתקיים אירוע הפרה, ולא יארע אירוע כאמור גם בעקבות תשלום הסכומים הנ"ל; (2) לאחר תשלום הסכומים הנ"ל, שיעור החון העצמי מסך המאזן לא יפחת מ-12% וכן החון העצמי לא יפחת מסך של 350,000,000 ש"ח. למען הסר ספק, חישוב המאזן לפי סעיף זה אינו בניכוי מזומנים ושווה מזומנים. התחייבות לא לערוב ולא להתחייב לערוב בכל אופן וצורה שהם לטובת צד ג' כלשהו (לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור - במסגרת התחייבות לשיפוי עבור גוף שיעמיד ערבות כלשהי לטובת צד ג' כלשהו), בסכום מצטבר שנתי העולה על 5,000,000 ש"ח, אלא אם התקבלה הסכמת הבנק לכך מראש ובכתב. התחייבות זו לא תחול ביחס לערבויות לטובת חברות בנות הנכללות במאזן המאוחד של החברה באיחוד מלא.	
28	28	החון העצמי לא יפחת בכל עת מסך של 225 מיליון ש"ח ואולם אי עמידה בחון המינימלי לרבעון אחד לא תהווה הפרה כל עוד החברה תעמוד בחון הנדרש ברבעון העוקב. התחייבות שלא לבצע ולא להתחייב לבצע חלוקה לבעלי מניות החברה, מבלי לקבל את הסכמת הבנק לכך מראש ובכתב. כמו-כן התחייבות לא לרכוש, לא לתת מימון לרכישה ולא להתחייב לרכוש או לתת מימון לרכישה של מניות החברה, בכל אופן וצורה שהם לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור על-די מתן ערבות, בין במישרין ובין בעקיפין, בידי החברה או בידי חברה בת שלה או בידי תאגיד אחר בשליטתה מבלי לקבל את הסכמת הבנק לכך מראש ובכתב. למרות האמור, החברה תהיה רשאית לבצע חלוקה או רכישת מניות החברה כאמור לעיל ללא הסכמת הבנק, בכפוף לתנאים המצטברים הבאים: (1) לא מתקיים אירוע הפרה, ולא יארע אירוע כאמור גם בעקבות החלוקה; (2) גם לאחר החלוקה החון העצמי של החברה מסך כל המאזן לא יפחת מ-12% ומסכום של 350,000,000 ש"ח. למען הסר ספק המאזן לפי סעיף זה אינו בניכוי מזומנים ושווה מזומנים; (3) החלוקה לא תבוצע מתוך רווחים של החברה אשר כמפורט בדוחות הכספיים מקורם בשערך נכסי נדל"ן של החברה למעט במקרה בו החברה מכרה את נכס הנדל"ן הרלוונטי שבניגו נוצר בעבר רווחי שערך; (4) החלוקה לא תעלה על 50% מהרווח הנקי על-פי הדוחות הכספיים של החברה שנצבר החל מיום 1 בינואר 2015 ועד למועד הדוח הכספי השנתי או הרבעוני האחרון שפרסמה החברה טרם מועד החלוקה כאמור. התחייבות לא לשלם בכל אופן וצורה שהם, בין במישרין ובין בעקיפין, למי מבעלי מניות החברה או למי מבעלי השליטה בחברה ו/או לבן משפחה של מי מהם ו/או לתאגידים בשליטת מי מהם ו/או לתאגידים אשר מי מהם הינו בעל עניין בהם ו/או לצד ג' שיבוא במקומם או מטעמם (בשורה זו: "הצד הקשור"), סכום כלשהו מתוך או על חשבון שטרי הון אשר החברה הוציאה או תוציא לטובתם ו/או מתוך או על חשבון הלוואות שהועמדו ו/או יועמדו לחברה על-די הצד הקשור או בקשר אליהן, לרבות, אך מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, תשלומי קרן, ריבית, עמלות והוצאות (כל הסכומים הנ"ל יקראו להלן בשורה זו: "ההלוואות"); והכל בלי לקבל את הסכמת הבנק בכתב ומראש. למרות האמור, החברה תהיה רשאית לפרוע את ההלוואות בכפוף לקיומם המצטבר של התנאים הבאים: (1) לא מתקיים אירוע הפרה, ולא יארע אירוע כאמור גם בעקבות פירעון ההלוואות; (2) לאחר פירעון ההלוואות, שיעור החון העצמי מסך המאזן לא יפחת מ-12% וכן החון העצמי לא יפחת מסך של 350,000,000 ש"ח. למען הסר ספק, חישוב המאזן לפי סעיף זה אינו בניכוי מזומנים ושווה מזומנים. התחייבות לא לשלם ולא להתחייב לשלם בכל אופן וצורה שהם, בין במישרין ובין בעקיפין, דמי ניהול או דמי פיצוי או דמי שיפוי דמי ייעוץ או סכומי כסף או שווי כסף (לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור - רכישה שאינה בתמורת שווי שוק), אלא אם מדובר בתשלום במהלך העסקי הרגילי ובתנאי שוק (בשורה זו: "הסכומים האחרים") לצד הקשור. למרות האמור, החברה תהיה רשאית לשלם את הסכומים האחרים בכפוף לקיומם המצטבר של התנאים הבאים: (1) לא מתקיים אירוע הפרה, ולא יארע אירוע כאמור גם בעקבות תשלום הסכומים הנ"ל; (2) לאחר תשלום הסכומים הנ"ל, שיעור החון העצמי מסך המאזן לא יפחת מ-12% וכן החון העצמי לא יפחת מסך של 350,000,000 ש"ח. למען הסר ספק, חישוב המאזן לפי סעיף זה אינו בניכוי מזומנים ושווה מזומנים.	בנק ה'

אמות מידה נוספות			
נזקן האשראי	תיאור ההתניה	היקף התחייבות לגורם ליום 31.12.2024	
		סה"כ במיליוני ש"ח	לזמן ארוך בלבד במיליוני ש"ח
גורם א'			
	לשלם את הסכומים האחרים בכפוף לקיומם המצטבר של התנאים הבאים: (1) לא מתקיים אירוע הפרה, ולא יארע אירוע כאמור גם בעקבות תשלום הסכומים הנ"ל; (2) לאחר תשלום הסכומים הנ"ל, שיעור החוץ העצמי מסך המאזן לא יפחת מ-12% וכן החוץ העצמי לא יפחת מסך של 350,000,000 ש"ח. למוען הסר ספק, חישוב המאזן לפי סעיף זה אינו בגיבוי מזומנים ושווה מזומנים. כמו-כן יובהר, כי האמור לעיל לא יחול על: (א) תשלום משכורת ותשלומים נלווים לה ותשלומים סוציאליים כמקובל דמי ניהול (המשולמים כמשכורת שוטפת) למר יוסף דהן, מר שלמה דהן ומר שי דהן או חברות בשליטתם, ובלבד שאינם עולים על סך שנתי מצטבר של 7,000,000 ש"ח ביחס לשירותים אשר כל אחד מהם מעניק לחברה בקשר עם הסכמי השירותים והסכמי ההעסקה המסדירים את שירותי הניהול ו/או העסקתם; (ב) דמי שימוש בגין שימוש בשמות/סימני מסחר בהתאם להסכמים התקפים בין החברה לבעלי מניותיה או גופים הקשורים לבעלי מניותיה, נכון לחתימת כתב התחייבות זה; (ג) תשלומים בגין שירותים המסופקים לחברה או לחברות בנות שלה על-ידי צד קשור ובלבד ששירותים אלה יסופקו במהלך העסקים הרגיל ובתנאי שוק; (ד) תשלום פיצוי לצד הקשור בקשר להעסקתו או שירותיו לחברה; (ה) תשלום שיפוי בהתאם לכתב השיפוי אשר נחתם עם הצד הקשור בקשר עם תפקידו כנשיא משרה בחברה.		
גורם א'			
	התחייבות לא להעמיד ולא להתחייב להעמיד בכל אופן וצורה שהם, בין במישרין ובין בעקיפין, לצד קשור, אשראי כלשהו ו/או סיוע כלשהו בקבלת אשראי, ללא הסכמת הבנק מראש ובכתב. על אף האמור לעיל, כל עוד לא מתקיים אירוע הפרה, ולא יארע אירוע הפרה כאמור גם בעקבות העמדת האשראי, תהיה החברה רשאית, ללא צורך בהסכמת הבנק, להעמיד לצד קשור הלוואות בסך מצטבר אשר לא יעלה בכל עת על 1,000,000 ש"ח.		
גורם א'			
	התחייבות לא לערוב ולא להתחייב לערוב בכל אופן וצורה שהם לטובת צד ג' כלשהו (לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור - במסגרת התחייבות לשיפוי עבור גוף שיעמיד ערבות כלשהי לטובת צד ג' כלשהו), בסכום מצטבר שנתי העולה על 5,000,000 ש"ח, אלא אם התקבלה הסכמת הבנק לכך מראש ובכתב. התחייבות זו לא תחול ביחס לערבויות לטובת חברות בנות הנכללות במאזן המאוחד של החברה באיחוד מלא.		
גורם א'			
	בכל מקרה בו תתחייב החברה כלפי בנקים בתנאים שונים או נוספים על התנאים בכתב זה בקשר עם עמידה ביחסים פיננסיים ואמות מידה כאמור, החברה תודיע לבנק על כך מיד, ובמקרה הזה הבנק יהיה רשאי, בהתאם לשיקול דעתו, להודיע לחברה מהם השינויים הנדרשים באמות המידה להן התחייבה כלפי הבנק (בשורה זו: "אמות המידה המתוקנות"), ולבקשת הבנק, החברה תסכים לתקוף כתב זה באופן שתנאיו יכללו גם את אמות המידה המתוקנות.		
גורם א'			
	החוץ העצמי לא יפחת מ-225 מיליון ש"ח במשך שני רבעונים קלנדאריים רצופים.		
גורם א'			
	בכל מקרה בו החברה תתחייב, כלפי כל תאגיד בנקאי אשר העמיד לחברה מימון, לעמוד בהתחייבויות פיננסיות כלשהן (לרבות התניות הנוגעות לדיווח החברה המחמירות עם החברה או המוסיפות תנאים ו/או התניות, לפי העניין, כך שתנאים ו/או התניות כאמור מול אותו הגורם המממן הינם ו/או יהיו מחמירים יותר עם החברה לעומת הנדרש ממנה כלפי גורם מממן זה, תודיע החברה על כך לגורם מממן זה בכתב ללא דיחוי ובכל מקרה, יישוו ההתחייבויות הפיננסיות על-פי הסכם זה לתנאים ו/או לתניות הרלבנטיים והקבועים בהתחייבות לגורם המממן האחר כאמור.		
גורם א'			
	החברה תהא רשאית לבצע איזו מן הפעולות המנויות להלן רק אם התקיימו כל התנאים המפורטים להלן במצטבר ואלו הפעולות: (א) להכריז, או לחלק או להתחייב לחלק דיבידנד (למוען הסר ספק, הנ"ל אינו חל על אימוץ מדיניות חלוקת דיבידנד); (ב) לשלם לבעלי מניותיה (או בעלי השליטה בה) או לגוף קשור אליהם תשלומים כלשהם על חשבון הלוואות בעלים; (ג) להתקשר ב"עסקה חריגה" כמשמעות מונח זה בחוק החברות, עם בעלי מניותיה (או בעלי השליטה בה) או גוף קשור אליהם; (ד) לעניין זה, "התקשרות בעסקה" - לרבות תיקון או חידוש של עסקה חריגה הקיימת במועד החתימה על הסכם הלוואה זה, בתנאים השונים באופן מהותי מתנאי העסקה הקיימת; (ד) לשלם לבעלי מניותיה (או בעלי השליטה בה), או עבורם, תשלומים בגין דמי ניהול, שכר דמי שימוש בשמות מסחר, או תשלומים אחרים, בין בכסף ובין בשווה כסף כאשר מובהר כי המעגלה האמורה בסעיף זה אינה חלה בקשר ל- (1) שכר עבודה ודמי ניהול המשולמים לבעלים בשל עבודתם/שירותי ניהול לחברה על-פי ההסכמים הקיימים בין הצדדים במועד חתימת הסכם זה או על-פי הסכמים אחרים וביחס להסכמים אחרים - ובלבד שהתנאים בהם לא יחרגו מהמקובל בשוק בחברות דומות ואושרו על-ידי הארגונים המוסמכים לכך על-פי חוק החברות; וכן: (2) שירותים המסופקים לחברה או לחברות בנות שלה על-ידי הבעלים (או חברות הקשורות לבעלים) ובלבד ששירותים אלה יסופקו במהלך העסקים הרגיל ובתנאי שוק; וכן: (3) ביחס לדמי שימוש בשמות מסחר, התשלום הינו בהתאם להוראות ההסכמים התקפים בין הצדדים נכון לחתימת הסכם זה; וכן: (4) להעמיד הלוואות לבעלי מניותיה או לגוף קשור אליהם; וכן: (5) להעמיד ערבויות בסכום כולל העולה על 5 מיליון ש"ח לבעלי מניותיה או לגוף קשור אליהם (כל אחת מפעולות אלו, תיקרא להלן, "הפעולה"). ואלו התנאים: (א) לא התקיימה עילה להעמדה לפירעון מידי של ההלוואה ולא תתקיים עילה כזו כתוצאה מהפעולה. (ב) שיעור החוץ העצמי מסך מאזנה של החברה, קודם לביצוע הפעולה וכן לאחריה, עולה על 12%. (ג) סך החוץ העצמי של החברה לא יפחת מ-350 מיליון ש"ח לאחר ביצוע הפעולה. (ד) ככל והמדובר בחלוקת דיבידנד, החלוקה תהיה בשיעור מצטבר שאינו עולה על סך השווה ל-50% מהרווח הנקי של החברה שנצבר החל מיום 1 בינואר 2015, על-פי דוחותיה הכספיים המאוחדים. (ה) ככל והמדובר בחלוקת דיבידנד, החלוקה לא תתבצע מתוך רווחיה של החברה אשר מקורם בשערך נכסי הנדל"ן של החברה (שטרם מומשו). (ו) יחס ה-LTV של החברה נמוך מ-65%.		

(7) אמות מידה ביחס לאשראי שנתקבל בחברה לאחר תאריך המאזן.

נכון ליום 31 בדצמבר 2024, לקבוצה גירעון בהון החוזר (על-בסיס מאוחד) בסך של כ-332.5 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ-463.9 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2023. כמו-כן, נכון ליום 31 בדצמבר 2024, לחברה (על-פי המידע הכספי הנפרד) גירעון בהון החוזר בסך של כ-339.9 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ-471.8 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2023. הגירעון בהון החוזר נובע בעיקר מכך שהתחייבויותיה של החברה בגין רכישת כלי הרכב מוצגות בדוח על המצב הכספי הן כהתחייבויות שוטפות והן כהתחייבויות לזמן ארוך, בעוד שנכסיה העיקריים (צי כלי הרכב) מוצגים בדוח על המצב הכספי במסגרת הנכסים שאינם שוטפים, על אף שחלקם (כשליש) עתיד להתממש במהלך השנה הקרובה. בנוסף, על-פי כללי החשבונאות, ההכנסות העתידיות של הסכמי הליסינג התפעולי לא נרשמות במסגרת הנכסים השוטפים, בעוד שהן עומדות כנגד החוזר ההתחייבות הצפוי. ראה גם ביאור 1 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024, המצורפים בחלק ג' לדוח.

בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 נבעו לקבוצה תזרימי מזומנים חיוביים מפעילויות שוטפות בסכום של כ-192.5 מיליון ש"ח, בהשוואה לתזרימי מזומנים שליליים מפעילויות שוטפות בסכום של כ-267.1 מיליון ש"ח בשנת 2023. בהתאם לאופי פעילותה העסקית, מציגה הקבוצה את עלות רכישת כלי הרכב במסגרת הפעילויות השוטפות בדוח על תזרימי המזומנים. בהתאם לכך, תנאי הרכישה של כלי הרכב (תמהיל של תשלום במזומן ו/או באשראי), עיתוי רכישתם וכן עיתוי גיוס ופירעון אשראי יבואני רכב, משפיעים באופן מהותי על תזרימי המזומנים מפעילויות שוטפות בכל תקופת דיווח.

מקורות המימון האפשריים של הקבוצה תחת תרחיש הבסיס, מתבססים, בין היתר, על:

- יתרות נזילות בבנקים

בסמוך למועד הדוח¹¹ לחברה מזומנים ויתרות בבנקים בסך של כ-204 מיליון ש"ח.

- מקורות גיוס חיצוניים

לחברה ניסיון עבר של קבלת מימון מגופים מממנים ומיבואני רכב. החברה הניחה כי מקורות הגיוס שיעמדו לרשותה הינם מחזור אשראי בנקאי וגיוסים חדשים מתאגידים בנקאיים, קבלת מימון לזמן ארוך מיבואני רכב כנגד רכישות צפויות של כלי הרכב, וגיוס כספים בשוק ההון (הן בהנפקות פרטיות והן בהנפקות לציבור).

יצוין, כי בסמוך למועד הדוח¹² לחברה מסגרות אשראי בנקאיות חתומות בהיקף של 145 מיליון ש"ח, וכן הסכמי מימון והסכמות עקרוניות להגדלת מימון מגופים מממנים שונים.

כמו-כן יצוין, כי בסמוך למועד הדוח¹³ לחברה עודפי בטחונות (רכבים המשועבדים לגופים מממנים מעבר לדרישות ה-LTV הנקובות בשטרי הנאמנות בגין אגרות החוב של החברה ובהסכמי המימון שלה עם גורמים מממנים), רכבים שאינם משועבדים, בשווי כולל (לפני מע"מ) של כ-806 מיליון ש"ח, היכולים לשמש כבטחונות לקבלת מימון חדש, וכן נכסי נדל"ן בבעלות פרק מישור אשר פנויים משעבוד בשווי כולל (לפני מע"מ) של כ-358 מיליון ש"ח ויכולים גם הם לשמש כבטחונות לקבלת מימון חדש;

- תקבולים צפויים

- תקבולים עתידיים מלקוחות במסגרת חוזי ליסינג קיימים (ראה סעיף 7.4 בחלק א' לדוח התקופתי);
- תזרים מזומנים צפוי ממכירת כשליש מכלי הרכב המשמשים לפעילות ליסינג תפעולי;

- מקורות אפשריים נוספים

- לחברה יכולת לממש כלי רכב המשמשים לפעילות השכרת כלי רכב, ככל שיידרש;
- ביכולתה של החברה להקטין על-פי הצורך את היקף רכש כלי הרכב, דבר שעשוי להביא לצמצום ועד ביטול צרכי המימון לתקופה;

דירקטוריון החברה והנהלתה בחנו את התחייבויותיה של הקבוצה אל מול מקורות המימון האפשריים לעיל, בין היתר בשים לב לסביבה האינפלציונית, לשיעורי הריבית במשק והתזרים החזוי המבוסס על תוכניות העבודה

11 נכון ליום 19 במרס 2025.

12 נכון ליום 19 במרס 2025.

13 נכון ליום 19 במרס 2025.

לשנת 2025. על רקע בחינה זו מעריך דירקטוריון החברה, כי על אף הגרעון בהון החוזר, כפי שמופיע בדוח על המצב הכספי כאמור לעיל, אין בכך כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה וכי החברה תוכל לעמוד בהתחייבויותיה בהגיע מועד פירעון.

יובהר, כי הערכות הקבוצה כאמור בסעיף זה לעיל, אינן וודאיות ואינן בשליטת החברה, והינן בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס, בין היתר, על הערכות ותחזיות הקבוצה בנוגע למצב הכלכלי במשק בכלל ובשוק ההון בפרט, על הפרסומים בישראל ובעולם בנושא השלכות הכלכליות בין היתר בעקבות שיעורי האינפלציה והריבית במשק, על הערכות השפעת מלחמת "חרבות ברזל", ואירועים מדיניים, ביטחוניים, כלכליים ו/או גיאופוליטיים, הפעולות שנקטות (הן ברמה העולמית והן ברמה המקומית) לצורך התמודדות עם ההשלכות הכלכליות האמורות ואחרות, ניסיונה של הנהלת החברה בתחומי פעילות החברה (לרבות בסביבת משברים כלכליים ובטחוניים), ועל הערכת הנהלת החברה בדבר היכולת והאפקטיביות של האמצעים האפשריים שעומדים לרשות החברה להתמודדות עם ההשפעות השונות של ההשלכות הכלכליות כאמור. הערכות אלו עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, לרבות באופן מהותי, מכפי שנצפה או הוערך על-ידי החברה, כתוצאה ממספר גורמים, וביניהם שינויים ו/או חמירה במצב הבטחוני והמדיני בישראל והשלכותיהם, אי הצלחת הפעולות הננקטות להתמודדות עם ההשלכות הכלכליות, הערכות מוטעות לגבי היכולת והאפקטיביות של האמצעים האפשריים שעומדים לרשות החברה להתמודדות עם ההשפעות השונות של עיכובים בשרשרת האספקה, שינוי בתוכניות הקבוצה, שינויים בסביבה התחרותית והעסקית, שינויים בשווקים הפיננסיים ובמקורות הנזילות הזמינים, שינויים באינפלציה ובשיעורי הריבית, שינויים בהעדפות צרכנים ומגמות בשוק הרכב, וכן מהתממשותם של איזה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 26 בחלק א' לדוח תקופתי זה.

7. גילוי בהתאם להוראות סעיף 10(ב)(14) לתקנות הדוחות

נכון ליום 31 בדצמבר 2024 לא מתקיימים בחברה סימני אזהרה כהגדרתם בסעיף 10(ב)(14) לתקנות הדוחות.

ד. חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

במהלך העסקים הרגיל, חשופה הקבוצה לסיכונים פיננסיים שונים וביניהם סיכוני שוק, סיכוני נזילות, סיכון אשראי וסיכונים הקשורים בצי כלי הרכב. תוצאות פעילות הקבוצה מושפעות מגורמי סיכון כגון: ריביות, מט"ח ומדד המחירים לצרכן. הקבוצה נוקטת בפעולות שונות למזעור ההשפעות האפשריות הנובעות מסיכונים אלו.

ד.1. אחריות ופיקוח על ניהול הסיכונים בקבוצה

האחראי על ניהול סיכוני השוק וסיכונים הקשורים בצי כלי הרכב הינו מר שי דהן, מנכ"ל משותף. לפרטים בדבר השכלתו, כישוריו וניסיונו העסקי לפי הוראות תקנה 26 לתקנות הדוחות, ראה חלק ד' לדוח התקופתי.

הגורם האחראי על ניהול הסיכונים מסתייע במחלקת הכספים ובמחלקה הכלכלית בקבוצה, תוך שימוש בדוחות פנימיים, המנתחים את החשיפות הקיימות בחברה והשפעתם על נכסיה ותוצאות פעילותה.

מטרת ניהול הסיכונים בקבוצה הינה להגדיר ולעקוב באופן שוטף אחר הסיכונים הקשורים לפעילות ולמזער את ההשפעות האפשריות הנובעות מהחשיפות על פעילות הקבוצה.

ד.2. מדיניות החברה בניהול סיכוני שוק

החברה מייעדת את ניהול סיכוני השוק לחשיפה חשבונאית וכלכלית, כאחד. בהתאם להחלטת דירקטוריון החברה, מוגבלת החברה בסכומי האשראי להם היא רשאית להיות חשופה ביחס לכל אחד מלקוחותיה. למעט האמור לעיל, נכון למועד הדוח לא קבעה הקבוצה מגבלות בדבר שיעור חשיפתה לגורמי הסיכון השונים (המפורטים בסעיף ד.4 לדוח הדירקטוריון). הקבוצה מנהלת את הונה על מנת להבטיח את המשכיותה העסקית, לשפר את התשואה של המחזיקים בהונה, ולהפחית את עלויות ההון.

הקבוצה בוחנת את הונה בכל רבעון, במטרה לשמור על יחסי הון למאזן מיטביים, ולעמוד ביחסים הפיננסיים הנדרשים ממנה כמפורט בסעיף ג.5 לדוח הדירקטוריון.

לאור בחינתה, עשויה הקבוצה לנקוט בפעולות על מנת לעמוד ביעדים אלו, כגון מכירת נכסים לפירעון חובות.

ד.3. אמצעי פיקוח ומימוש המדיניות

דירקטוריון החברה דן על-פי הצורך בחשיפות החברה לסיכוני השוק ובפעולות בהן נקטה הנהלת החברה. הנהלת החברה בוחנת באופן שוטף את נהלי הבקרה ומעדכנת אותם בהתאם להיקפי הפעילות והסיכון הנגרם מהפעילות.

ד. תיאור סיכוני השוק ומדיניות הקבוצה בניהולם

ד.4.א. סיכונים הקשורים בצי כלי הרכב

- **סיכון אי ביטוח** – החברה אינה מבטחת את צי כלי הרכב שבבעלותה בביטוח מקיף בשל שיקולים כלכליים, בדומה לחברות גדולות אחרות בענף, זאת תוך הערכה שוטפת של ההפסד שעשוי להיגרם לחברה בקרות אירועי ביטוח, לעומת עלויות רכישת ביטוח מקיף כאמור לעיל. החברה פועלת באופן שוטף להקטנת הסיכונים לאובדנים באמצעות שיטות שונות למיגון רכבים באמצעים חדישים. בנוסף, כלי הרכב במגרשי החברה מוגנים באמצעי אבטחה פיזיים הולמים, כגון גדרות, אבטחת שערים ואבטחה היקפית, ביטוח מפני אש, נזקי טבע וכד'.
- **סיכון ירידת ערך הצי** – ערכו של הצי תלוי בין היתר במדיניות יצרני ויבואני הרכב, שערי חליפין, רגולציה ומיסוי, והיצע וביקוש לרכבים חדשים ומשומשים. לדעת החברה, אין לה שליטה או יכולת הגנה אפקטיבית על סיכון זה.

להלן טבלה המתארת את רגישות השפעת ירידה במחירי כלי רכב על שווי הביטחונות שמעמידה החברה ומחזור ההכנסות השנתי ממכירת רכב. הטבלה מתייחסת לצי כלי הרכב של החברה נכון ליום 31 בדצמבר 2024:

שינוי באלפי ש"ח				
-10%	-7%	-5%	-2%	שיעור הירידה במחירי כלי הרכב
(244,970)	(171,479)	(122,485)	(48,994)	ירידה בשווי כלי רכב משועבדים
(47,652)	(33,356)	(23,826)	(9,530)	השפעה על מחזור ההכנסות השנתי ממכירת רכב

השפעת הירידה במחירי כלי רכב מתקזזת אל מול הקטנת היקף ההתחייבויות (פירעונות) ובהתחשב ביחס ה-LTV הממוצע של החברה. ליום 31 בדצמבר 2024, בהתחשב בסך כלי הרכב של החברה אשר אינם משועבדים לאותו מועד (לפי שוויים) ואשר להערכת החברה היא תוכל לשעבדם כנגד חובותיה במקרה של ירידה חד פעמית במחירי כלי הרכב,¹⁴ שיעור הירידה המקסימאלי במחירי כלי הרכב אשר לא יוביל את החברה להפרה של יחס ה-LTV הממוצע של החברה לאותו מועד הינו כ-21.3%¹⁵

ד.4.ב. סיכון נזילות

ראה ביאור ג.29.ג. (2) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024, המצורפים בחלק ג' לדוח.

ד.4.ג. סיכון אשראי

ראה ביאור ג.29.ג. (3) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024, המצורפים בחלק ג' לדוח.

ד.4.ד. סיכוני שוק

ראה ביאור ג.29.ג. (1) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024, המצורפים בחלק ג' לדוח.

¹⁴ קרי, לא כולל נכסים בלתי משועבדים נוספים של החברה שאינם כלי רכב, אשר כוללים בעיקר: (1) מזומן (ליום 31 בדצמבר 2024 - סך של כ-224 מיליון ש"ח), אשר עשוי לשמש במקרה הצורך כחלופה לשעבוד כלי רכב לצורך עמידה ביחס ה-LTV; ו-(2) חלק מנכסי הנדל"ן (המוצגים בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 בשווי הוגן של כ-358 מיליון ש"ח), אשר להערכת החברה, במקרה הצורך, התמורה שתקבל משעבודם תאפשר העמדת בטחונות נוספים לשם עמידה ביחסי ה-LTV להם התחייבה. יצוין, כי נתון 'שיעור הירידה המקסימאלי במחירי כלי הרכב אשר לא יוביל את החברה להפרה של יחס ה-LTV' כאמור, הינו נתון המשטנה מתקופה לתקופה בהתאם לפרמטרים רבים כגון: מועד ירידת השווי אל מול עיתוי פירעון החוב המגובה בבטוחות של כלי רכב; היקף פירעון החוב המגובה בבטוחות של כלי רכב אל מול היקף ירידת שווי הבטוחות; הרכב פירעון החוב – האם מחוב שבו יחס LTV גבוה או נמוך; עודפי בטוחות הקיימים באופן תדיר בחלק מהחובות במועד ירידת שווי כלי הרכב; היקף נכסי הנדל"ן הבלתי משועבדים ומשך הזמן לשעבוד נכסי הנדל"ן חלק הירידה בשווי בטוחות כלי הרכב; היקף המזומן בקופת החברה; וכדומה.

¹⁵

ה. מבחני רגישות למכשירים רגילים בהתאם לתנאי השוק

להלן ניתוח רגישות לשוויים ההוגן של מכשירים פיננסיים ביחס לגורמי השוק השונים להם חשופה החברה, ליום 31 בדצמבר 2024. הריביות ששימשו לחישוב השווי ההוגן הן ריביות חסרות סיכון לתקופה הרלוונטית בהתאם לעקום התשואות RF ובתוספת פרמיית סיכון של החברה המגולמת באגרות החוב ליום 31 בדצמבר 2024 (ריבית דולרית, ריבית שקלית צמודה, וריבית שקלית נומינלית).

ריביות ההיוון אשר נלקחו בחשבון בחישוב השווי ההוגן התבססו על תשואות אגרות החוב של החברה ליום 31 בדצמבר 2024.

ה.1. רגישות לשינויים בשערי חליפין¹⁶

מטבע	מכשיר רגיל	שינויים בשווי הוגן	שווי הוגן	שינויים בשווי הוגן	שווי הוגן
		+10%	+5%	באלפי ש"ח	-5%
דולר/שקל	מזומנים	1,586	793	15,864	(793)
	לקוחות	67	34	674	(34)
	התקשרות איתנה שכ"ד	(96)	(48)	(955)	48
	נגזרים משובצים	1,100	550	133	(550)
	סה"כ	-	-	15,716	-
ליש"ט/שקל	מזומנים	18	9	179	(9)
	לקוחות	2	1	18	(1)
	סה"כ	-	-	197	-
דולר קנדי/שקל	מזומנים	0.1	0.05	1	(0.05)
אירו/שקל	מזומנים	39	20	395	(20)
	לקוחות	3	2	30	(2)
	זכאים	(42)	(21)	(419)	21
	סה"כ	-	-	6	-

ה.2. רגישות לשינויים בריבית

מטבע	מכשיר רגיל	שינויים בשווי הוגן	שווי הוגן	שינויים בשווי הוגן	שווי הוגן
		+10%	+5%	באלפי ש"ח	-5%
דולר	התקשרות איתנה שכ"ד	4	2	(955)	(2)
שקלית נומינלית	אגרות חוב	7,839	3,941	(651,265)	(3,985)
	התקשרות איתנה שכ"ד	7	3	(1,254)	(3)
	הלוואות לא צמודות	721	361	(103,596)	(364)
	סה"כ	-	-	(756,115)	-
שקלית ריאלית	התקשרות איתנה שכ"ד	80	40	(21,837)	(40)
	הלוואות צמודות מדד	145	73	(17,291)	(73)
	אגרות חוב צמודות מדד	6,177	3,098	(882,644)	(3,117)
	סה"כ	-	-	(921,772)	-

שינוי תזרימי בגין התחייבויות בריבית משתנה¹⁷

מבחני רגישות לעליה בריבית המשתנה – באלפי ש"ח							
שווי הוגן ליום 31.12.2024	0.50%	1%	1.50%	2.00%	2.50%	3.00%	3.50%
(457,150)	(3,098)	(6,196)	(9,294)	(12,392)	(15,490)	(18,588)	(21,686)

¹⁶ חלק מהכנסות החברה נקובות ו/או צמודות בעיקר לשערי החליפין של הדולר ו/או האירו. פיחות (ייסוף) השקל ביחס לשערי המטבעות עשוי להביא לגידול (קטיון) בהכנסותיה של החברה. הוצאות מסוימות הנקובות או הצמודות לשערי המטבעות האמורים מושפעות אף הן משינוי כאמור וממתנות את השינוי בהכנסותיה של החברה כאמור. בנוסף, תנודות בשערי החליפין עשויים לגרום לשינוי במחיר כלי רכב חדש וכפועל יוצא, גם לשינוי במחירים בשוק המשני (שוק כלי הרכב המשומשים).

¹⁷ עלייה בשיעור הריבית המשתנה עשויה להביא לגידול בהוצאות המימון של החברה (בקשר עם התחייבויות של החברה לזמן קצר ולזמן ארוך בשערי ריבית משתנה), להשפיע על תזרימי החזר הלוואות שנלקחו בריבית משתנה, ולקטיון ברווחי החברה. החברה עוקבת אחר השינויים בריבית המשתלמת בגיוס אשראי ומעדכנת באופן שוטף את שיעור הריבית הכלול בתמחור עסקאות ליסינג חדשות. עם זאת, חלק ניכר מהחוב הפיננסי של החברה הינו בריבית קבועה, אשר אינה חשופה לשינויים בשיעור הריבית המשתנה.

יצוין, כי ביום 1 בינואר 2024 הודיעה הוועדה המוניתרית בבנק ישראל על הורדת ריבית בנק ישראל ב-0.25% (ל-4.5%) ומאז הותירה הוועדה המוניתרית את הריבית ללא שינוי.

ה.3. רגישות לשינויים במדד המחירים לצרכן¹⁸

שינויים בשווי הוגן			שווי הוגן				
-3%	-2%	-1%	ש"ח באלפי	1%	2%	3%	
627	418	209	(21,837)	(218)	(437)	(655)	התקשרות איתנה שכ"ד
(30,711)	(21,581)	(11,455)	1,264,528	13,937	27,874	37,784	התקשרות איתנה ליסינג רכבים
519	346	173	(17,291)	(173)	(346)	(519)	הלוואות צמודות מדד
26,479	17,653	8,826	(882,644)	(8,826)	(17,653)	(26,479)	אגרות חוב צמודות מדד
-	-	-	342,756	-	-	-	סה"כ

ו. היבטי ממשל תאגידי

ו.1. תרומות

לחברה אין מדיניות לגבי תרומות. כל בקשה לתרומה נשקלת לגופה, ואין לחברה התחייבות מהותית למתן תרומות בעתיד. יחד עם זאת, החברה תורמת תרומות כספיות ואחרות מעת לעת. סך תרומות החברה לצדדים שלישיים (בלתי קשורים) בשנת 2024 עמד על כ-2.1 מיליון ש"ח, מתוכם ארבע-עשרה (14) תרומות בסכומים העולים על 50 אלפי ש"ח כל אחת. יצוין, כי למיטב ידיעת החברה לא קיימים קשרים בין מקבלי התרומות כאמור לבין החברה או בינם לבין דירקטור, מנכ"ל או בעל שליטה (או קרובו) בחברה (וככל שקיימים קשרים כאמור, קשרים אלו הינם זניחים).

ו.2. דירקטורים בלתי תלויים

תקנון החברה אינו קובע מספר מזערי של דירקטורים בלתי תלויים המכהנים בדירקטוריון החברה. למועד הדוח מכהנים בדירקטוריון החברה שלושה (3) דירקטורים בלתי תלויים: הגב' מיכל מרום (דירקטורית חיצונית), מר עדיאל מזרחי (דירקטור חיצוני) ומר יצחק שיסגל (דירקטור בלתי תלוי).

ו.3. דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

בהתחשב בהשכלתם האקדמאית, ניסיונם העסקי, כישוריהם וידיעותיהם בעבר ובהווה של חברי הדירקטוריון, בנושאים עסקיים-חשבונאיים ובנושאי דוחות כספיים, חברי דירקטוריון החברה אותם רואה הדירקטוריון כבעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית הינם: ה"ה שי דהן, עדיאל מזרחי, הגב' מיכל מרום ומר יצחק שיסגל. לפרטים בדבר השכלתם, כישוריהם וניסיונם העסקי של הדירקטורים האמורים בהתאם להוראות תקנה 26 לתקנות הדוחות, ראה חלק ד' לדוח התקופתי.

בהתאם לקביעת דירקטוריון החברה, מיום 18 בפברואר 2015, המספר המזערי הנדרש בדירקטוריון החברה של דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, בהתאם להוראות סעיף 92(א)(12) לחוק החברות, התשנ"ט-1999 ("חוק החברות"), הינו דירקטור אחד, וזאת בהתחשב, בין היתר, בסוג החברה, גודלה, היקף פעילות החברה ומורכבות פעילותה.

ו.4. מבקר פנימי

עד ליום 30 בדצמבר 2024, כיהן מר רונן ארצי כמבקר הפנימי של החברה ("המבקר הפנימי היוצא"). לפרטים אודות המבקר הפנימי היוצא, לרבות, דרך מינויו, תכנית עבודתו, ביקורת של תאגידי מוחזקים מהותיים של החברה, עריכת הביקורת והגישה למידע, ראה סעיף ו.4 (מבקר פנימי) לדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר 2023 אשר צורף בחלק ב' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2023 (כפי שפורסם ביום 27 במרס 2024 אסמכתא מספר: 2024-01-027628), הכלול בדוח זה על דרך ההפניה. ביום 30 בספטמבר 2024, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת המלצתה של ועדת הביקורת של החברה, את מינויו של מר דורון כהן כמבקר

¹⁸ חלק מהתחייבויותיה של החברה צמוד למדד המחירים לצרכן ("המדד"), ולפיכך שינוי במדד המחירים לצרכן עלול לגרום לגידול או לקטון בהוצאות החברה ובהתאמה להשפיע על רווחיה. יחד עם זאת, החברה נוהגת להתקשר עם לקוחותיה בהסכמים הכוללים, בין היתר, תניה לפיה תשלומים המשולמים לחברה צמודים למדד המחירים לצרכן, ובכך מקטינה החברה את חשיפתה למדד. לשם ההמחשה, מרבית הסכמי הליסינג של החברה הינם צמודי מדד (ראה בטבלה) וכל שינוי במדד אשר משפיע באופן מיידי על התחייבויות החברה, משפיע באופן שוטף ולאורך תקופת הסכמי הליסינג על הכנסות החברה מליסינג תפעולי (כך – בשנת 2024 הגידול בהכנסות מהשכרה במגזר הליסינג התפעולי שמקורן בהצמדה למדד נאמד להערכת החברה בסך של כ-11.8 מיליון ש"ח). בשנת 2024 עלה המדד ב-3.2% בהשוואה לעלייה של 3.0% בשנת 2023. כתוצאה מכך, נבעו לחברה בשנת 2024 הוצאות הפרשי הצמדה בגין התחייבויותיה צמודות המדד בסכום של 34.7 מיליון ש"ח בהשוואה להוצאות בסכום של 33.1 מיליון ש"ח בשנת 2023.

הפנימי של החברה, מינוי אשר נכנס לתוקפו החל מיום 30 בדצמבר 2024 ("המבקר הפנימי" או "מר כהן"). להלן יובאו פרטים אודות המבקר הפנימי של החברה בהתאם לתוספת הרביעית לתקנות הדוחות:

[א] פרטי המבקר הפנימי, למיטב ידיעת החברה

מר כהן הינו בעל תואר ראשון במנהל עסקים (עם התמחות בחשבונאות) מהמסלול האקדמי של המכללה למינהל, והינו רואה חשבון מוסמך ומבקר פנימי מוסמך. החל משנת 2004 ולמועד הדוח, מכהן מר כהן כשותף במשרד פאהן קנה ניהול ובקרה בע"מ ("פאהן קנה") והינו בעל ניסיון רב בביצוע ביקורת פנים בתאגידים שונים.

במועד מינויו כמבקר הפנימי של החברה ומאז אותו מועד ועד למועד הדוח, מר כהן עומד בתנאים הקבועים בסעיפים 3(א) ו-8 לחוק הביקורת הפנימית, התשנ"ב-1992 ("חוק הביקורת הפנימית") ובסעיף 146(ב) לחוק החברות. כמו-כן, למיטב ידיעת החברה, מר כהן ופאהן קנה אינם מחזיקים בניירות ערך של החברה ו/או של גוף קשור אליה ואין להם קשרים עסקיים מהותיים או קשרים מהותיים אחרים עם החברה או עם גוף קשור אליה. לעניין זה, "גוף קשור" – כהגדרתו בסעיף 1 לתוספת הרביעית לתקנות הדוחות.

המבקר הפנימי אינו עובד החברה או של גוף קשור לה, ואינו מעניק להן שירותים חיצוניים נוספים. לפרטים נוספים אודות מר כהן בהתאם להוראות תקנה 26א לתקנות הדוחות, ראה חלק ד' לדוח התקופתי.

[ב] דרך מינוי המבקר הפנימי

כאמור לעיל, מינויו של מר כהן כמבקר הפנימי של החברה אושר על-ידי דירקטוריון החברה ביום 30 בספטמבר 2024 (לאחר קבלת המלצתה של ועדת הביקורת של החברה מאותו היום). במסגרת החלטתם וכרקע לאישור המינוי כאמור, הדירקטורים שקלו ודנו בפרטי השכלתו, ידיעותיו, וניסיונו המקצועי של מר כהן כאמור לעיל ובתפקידיו, חובותיו, סמכויותיו ומחויבויותיו בחברה, אל מול סוג החברה, גודלה והיקף ומורכבות פעילותה.

[ג] זהות הממונה הארגוני על המבקר הפנימי

הממונה הארגוני על מבקר הפנים הינו יו"ר דירקטוריון החברה.

[ד] תכנית עבודת הביקורת הפנימית

נכון למועד פרסום הדוח, כחלק מבניית תכנית העבודה הרב שנתית, המבקר הפנימי עורך סקר סיכונים בחברה.

[ה] ביקורת של תאגידים מוחזקים מהותיים של החברה

תוכנית העבודה של המבקר הפנימי עתידה לכלול גם ביקורת בחברות מוחזקות מהותיות של החברה.

[ו] היקף העסקה ותגמול המבקר הפנימי היוצא

תכנית העבודה השנתית לביקורת פנימית של המבקר הפנימי היוצא לשנת 2024 אשר אושרה על-ידי ועדת הביקורת של החברה הינה בהיקף של 429 שעות עבודה. להלן פרטים אודות שעות העבודה שהקדיש המבקר הפנימי היוצא בשנת 2024 לצורך ביצוע תפקידו:

שעות שהושקעו בביקורת פנימית בחברה	שעות שהושקעו בביקורת פנימית בחברות מוחזקות
429	-

לדעת דירקטוריון החברה, תכנית עבודת הביקורת הפנימית של המבקר הפנימי היוצא, וכן היקף ההעסקה שנקבע למימוש תוכנית זו, תואמים את צרכי החברה. כן, לדעת הדירקטוריון, היקף, אופי ורציפות פעילות המבקר הפנימי היוצא ותכנית עבודתו סבירים בנסיבות העניין ויש בהם כדי להגשים את מטרות הביקורת הפנימית בחברה.

תגמול המבקר הפנימי היוצא נקבע מראש על בסיס שעות עבודה שבוצעו בפועל, ואינו משתנה בהתאם לתוצאות הביקורת. בשנת 2024 שולם למבקר הפנימי היוצא סך כולל של כ-107 אלפי ש"ח תמורת עבודתו. להערכת דירקטוריון החברה, לא היה בתגמול האמור כדי להשפיע על הפעלת שיקול דעתו המקצועי של המבקר הפנימי היוצא.

[ז] עריכת הביקורת והתקנים המקצועיים

בהתאם למידע שנמסר להנהלת החברה ולדירקטוריון על-ידי המבקר הפנימי, עריכת הביקורת הפנימית נעשית בהתאם לתקנים המפורסמים על-ידי לשכת המבקרים הפנימיים בישראל ובהתאם לחוק הביקורת הפנימית, להנחיות מקצועיות ולתדריכים כפי שאושרו ופורסמו על-ידי לשכת המבקרים הפנימיים בישראל. הדירקטוריון הסתמך על אישורו של המבקר הפנימי בדבר עמידתו בדרישות התקנים המקצועיים האמורים.

[ח] גישה למידע

לצורך ביצוע תפקידו, למבקר הפנימי ולעובדיו נתונה גישה למידע כאמור בסעיף 9 לחוק הביקורת הפנימית, ובכלל זה גישה מתמדת ובלתי אמצעית למערכות המידע של החברה והחברות המוחזקות שלה, לרבות נתונים כספיים, בהתאם לדרישתו.

[ט] דין וחשבון המבקר הפנימי היוצא

במסגרת עבודת המבקר הפנימי היוצא בשנת 2024 ועד מועד הדוח הוכנו והוגשו על-ידו (בכתב) דוחות הביקורת הבאים:

דוח הבחינה	נדון בועדת הביקורת ביום:
יישום המלצות	16 באפריל 2024
מוקד שירות	25 ביולי 2024
עסקאות עם בעלי עניין, צדדים קשורים ומזכירות חברה	25 ביולי 2024
הכנת כלי רכב למכירה	30 בדצמבר 2024
השכרת כלי רכב לפרטיים ולתיירות	30 בדצמבר 2024

המבקר הפנימי היוצא עדכן את ועדת הביקורת מעת לעת ובמידת הצורך, בהתקדמות עבודתו בהתאם לתוכנית הביקורת השנתית ובהתאם לממצאי הביקורת.

5.1. גילוי בדבר שכרו של רואה חשבון מבקר

רואה החשבון המבקר של הקבוצה הינו בריטמן, אלמגור, זהר ושות', רואי חשבון.

להלן פירוט אודות שכר בגין שירותי ביקורת ובגין שירותים הקשורים לביקורת ושירותי מס בשנת הדוח ובשנה שקדמה לה, בחברה ובחברות מוחזקות שלה:

שכ"ט (אלפי ש"ח)		
2023	2024	
730	(*)974	שירותי ביקורת ושירותים הקשורים לביקורת (לרבות שירותי מס) בחברה
42	42	שירותי ביקורת ושירותים הקשורים לביקורת (לרבות שירותי מס) בחברות הבנות
117	39	שירותים אחרים

(*) כולל שכר טרחה בגין חידוש תשקיף מדף.

העקרונות לקביעת שכר הטרחה של רואה החשבון המבקר והגורמים שאישרו את השכר

שכרם של רואי החשבון המבקרים נקבע ומאושר על-ידי דירקטוריון החברה בהתחשב בהיקף שעות העבודה ובהתאם לתעריף שנקבע והוסכם בין החברה לרואי החשבון המבקרים. לאחר סקירה שקיבלו, השתכנעו חברי הדירקטוריון בנוגע להיקף העבודה הנדרש על-ידי רואי החשבון המבקרים ובנוגע לכך ששכר הטרחה מהווה תמורה הוגנת להיקף עבודתם. דירקטוריון החברה אישר את שכר הטרחה של רואי החשבון המבקרים לשנת 2024.

ז. הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

ז.1. מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון

נתונים בדבר מצבת ההתחייבויות של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 כלולים בדוח זה על דרך ההפניה לנתונים כאמור הכלולים בדוח מיידי של החברה בדבר מצבת התחייבויות של החברה לפי מועדי פירעון, אשר החברה פרסמה בד בבד עם דוח זה.

ז.2. גילוי ייעודי אודות אגרות החוב של החברה

לפרטים אודות אגרות החוב של החברה שבמחזור, ראה נספח א' (גילוי ייעודי אודות אגרות החוב של החברה) לדוח הדירקטוריון.

ז.3. פרטים בקשר להערכות שווי מהותיות ומהותיות מאד אשר שימשו בסיס לקביעת ערכם של נתונים בדוח התקופתי

ליום 31 בדצמבר 2024 קיימת לחברה הערכת שווי מהותית אחת, אשר שימשה לקביעת ערכם של נתונים בדוחותיה הכספיים של החברה. לפרטים לפי תקנה 8ב(ט) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), תש"ל-1970, ביחס להערכת השווי האמורה, ראה נספח ב' לדוח הדירקטוריון. פרט לאמור לעיל, ליום 31 בדצמבר 2024 לא קיימות לחברה הערכות שווי מהותיות או מהותיות מאד.

ז.4. אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

לפרטים אודות אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ראה ביאור 32 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024 המצורפים בחלק ג' לדוח.

תאריך: 26 במרס 2025

שי דהן דירקטור ומנכ"ל משותף	שלמה דהן דירקטור ומנכ"ל משותף	יוסף דהן נשיא ויו"ר הדירקטוריון
--------------------------------	----------------------------------	------------------------------------

נספח א' – גילוי ייעודי אודות אגרות החוב של החברה

להלן טבלאות הכוללות ריכוז נתונים אודות אגרות החוב של החברה אשר הינן במחזור למועד הדוח: (1), (5), (9), (13)

אגרות חוב (סדרה ו') ⁽²⁾	
פרטים אודות אגרות החוב (סדרה ו')	פריט גילוי
9 בדצמבר 2019, על-פי דוח הצעת מדף; ביום 22 בדצמבר 2020 במסגרת הנפקה פרטית (הרחבת סדרה); ביום 21 בפברואר 2021 במסגרת הנפקה לציבור (הרחבת סדרה)	1. מועד ההנפקה ⁽¹⁾
כ-575,650 אלפי ש"ח ערך נקוב	2. סך ערך נקוב במועד ההנפקה ⁽¹⁾
כ-173,539.8 אלפי ש"ח ערך נקוב	3. יתרת הערך הנקוב ליום 31 בדצמבר 2024
כ-173,539.8 אלפי ש"ח ערך נקוב	4. יתרת ערך נקוב למועד הדוח
הסדרה אינה צמודה	5. יתרת ערך נקוב למועד הדוח כשהוא מוערך מחדש לפי תנאי ההצמדה
כ-13 אלפי ש"ח ⁽⁷⁾	6. סכום הריבית שנצברה בספרים ליום 31 בדצמבר 2024
כ-168,039 אלפי ש"ח	7. שווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2024
כ-169,739 אלפי ש"ח	8. שווי בורסאי ליום 19 במרס 2025
ריבית קבועה בשיעור של 2.8%; יצוין, כי בשטר הנאמנות בגין אגרות החוב (סדרה ו') מיום 8 בדצמבר 2019 (בטבלה זו: "שטר הנאמנות"), נקבעו מספר מעגונים להתאמה בשינוי שיעור הריבית השנתית בגין אגרות החוב (סדרה ו'), וזאת כתוצאה מירידה בהון העצמי או בשיעור ההון העצמי מסך כל המאזן של החברה (כהגדרתם בשטר הנאמנות) ואם כתוצאה משינויים מסוימים בדירוג אגרות החוב (סדרה ו'). בהתאם למעגוני ההתאמה האמורים (במצטבר), שיעור הריבית שתשיאנה אגרות החוב (סדרה ו') לא יעלה בכל מקרה על שיעור שנתי של 4.05% (למעט במקרה שקמה זכאות לריבית פיגורים). לפרטים ראה סעיפים 4.8 ו-4.9 לתנאים הרשומים מעבר לדף בשטר הנאמנות.	9. סוג ריבית
קרן אגרות החוב (סדרה ו') תעמוד לפירעון בשבעה (7) תשלומים שנתיים, כאשר כל אחד מששת (6) התשלומים הראשונים הינם בשיעור של 14.3% מהקרן, והתשלום האחרון הינו בשיעור של 14.2% מהקרן. התשלומים ישולמו (או שולמו, לפי העניין) ביום 30 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2020 עד 2026 (כולל), כאשר תשלום הקרן האחרון יבוצע ביום 30 בדצמבר 2026.	10. מועדי תשלום הקרן
תשלומים חצי שנתיים ביום ה-30 ביוני וה-30 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2020 עד 2026 (כולל), כאשר תשלום הריבית הראשון שולם ביום 30 ביוני 2020 ותשלום הריבית האחרון ישולם ביום 30 בדצמבר 2026.	11. מועדי תשלום הריבית
אגרות החוב (סדרה ו') אינן צמודות (קרן וריבית) לבסיס הצמדה כלשהו.	12. בסיס הצמדה קרן וריבית
לא	13. האם ניתן להמיר את אגרות החוב
החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, ובכל עת, להעמיד את אגרות החוב (סדרה ו') לפדיון מוקדם, מלא או חלקי, והכל בהתאם להוראות סעיף 6.2 לשטר הנאמנות.	14. פדיון מוקדם או המרה כפויה של אגרות החוב
אין	15. ערבות לתשלום התחייבויות החברה על-פי שטר הנאמנות
החל ממועד הנפקתן של אגרות החוב (סדרה ו') (9 בדצמבר 2019) ונכון למועד הדוח, החברה עמדה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות, לרבות בכל התנאים אשר אי עמידה בהם מקימה עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה ו') לפירעון מיידי או למימוש הבטחות שניתנו להבטחת התשלום למחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') כאמור בשטר הנאמנות. ראה גם סעיף 5.ג לדוח הדירקטוריון.	16. עמידה בתנאים ובהתחייבויות על-פי שטר הנאמנות
לא. יצוין, כי למיטב ידיעת החברה ביום 28 ביוני 2021 אישרה אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') את כהונתו של הנאמן למחזיקי אגרות החוב האמורות, בהתאם להוראות סעיף 35ב(א) לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, וזאת ליתרת תקופת הנאמנות.	17. האם החברה נדרשה על-ידי הנאמן לביצוע פעולות שונות, ובכלל זה כינוס אסיפות מחזיקי אגרות חוב
פרטים אודות הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ו')	
הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ	1. שם הנאמן
גבי מרב עופר-אורן ו/או מר דן אבנון	2. שם האחראי על אגרות החוב
רחוב דרך ששת הימים 30, בני ברק; טלפון: 03-5544553; פקס: 03-5271451; כתובת דואר אלקטרוני: hermetic@hermetic.co.il	3. דרכי התקשרות
פרטים אודות דירוג אגרות החוב (סדרה ו') ⁽⁴⁾	
S&P Maalot (אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות) ("מעלות")	1. שם החברה המדרגת למועד הדוח
ilA+ (מעלות) (חודש דצמבר 2019)	2. הדירוג שנקבע במועד ההנפקה
ilA+ (מעלות)	3. הדירוג במועד הדוח
מועד הדירוג	4. הדירוג

אגרות חוב (סדרה ו') ⁽²⁾		
דירוגים נוספים בין מועד ההנפקה למועד הדוח	11 באוקטובר 2022; 9 בנובמבר 2023; 15 באוקטובר 2024	ilA+ (מעלות)
	6 באוקטובר 2020; 21 בדצמבר 2020; 17 בפברואר 2021; 7 באוקטובר 2021	ilA (מעלות)
	8 ביולי 2020	ilA\Credit Watch Negative (מעלות)
	2 באפריל 2020	ilA+\Credit Watch Negative (מעלות)
	29 בדצמבר 2019	ilA+ (מעלות)
הבטחת אגרות החוב (סדרה ו')		
1. פירוט בטוחות/שעבודים	התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') מובטחות בשעבודים כמפורט להלן: (1) שעבוד קבוע ויחיד מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, על כל הרכבים שיפורטו ב"רשימת הרכבים" שתצורף כנספח להסכם השעבוד ואגרת החוב המצורפים כנספח 1 לשטר הנאמנות (בטבלה זו: "הרכבים המשועבדים"), כפי שתעודכן מעת לעת; (2) שעבוד קבוע ויחיד והמחאה יחידה על דרך השעבוד, ראשוניים בדרגה וללא הגבלה בסכום, של כל זכויות החברה, קיימות ועתידיות, על כל התקבולים הנובעים מהרכבים המשועבדים, ככל שיגיעו ועם הגעתם, ו/או תמורה שתתקבל ממכירת הרכבים המשועבדים; (3) 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, לרבות הזכות לקבלת תשלום בגין מימוש אופציה שיש ללקוחות החוכרים את כלי הרכב המשועבדים לרכוש את הרכבים המשועבדים, ככל שזכות כאמור קיימת; (4) שעבוד קבוע ויחיד והמחאה יחידה על דרך השעבוד, ראשוניים בדרגה וללא הגבלה בסכום, של זכויות החברה לקבלת תגמולי הביטוח בגין גניבת רכב הנמנה על כלי הרכב המשועבדים או אובדן גמור או אובדן להלכה של רכב הנמנה על כלי הרכב המשועבדים, וכן זכויות (ככל שתהיינה) של החברה מכוח חוק מס רכוש וקרן פיצויים, התשכ"א-1961; ו- (5) שעבוד יחיד וקבוע מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום על כל זכויותיה של החברה בחשבון הנאמן (כהגדרתו בשטר הנאמנות), וכן שעבוד שוטף, יחיד, ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב על כל הכספים ו/או הפיקדונות ו/או כל נכס אחר אשר יופקדו בחשבון הנאמן מעת לעת וכל תמורה שתתקבל בגינם, לרבות פירותיהם. לפרטים נוספים אודות הבטחות האמורות, ראה סעיף 5 לשטר הנאמנות.	
2. מגבלות בקשר עם יצירת שעבודים נוספים או בקשר לסמכות להנפקת אגרות חוב נוספות	לפרטים אודות מגבלות כאמור בקשר עם אגרות החוב (סדרה ו'), ראה סעיף 5.ג לדוח הדירקטוריון וסעיפים 2 ו-5 לשטר הנאמנות.	
3. תקפות השעבודים	השעבודים בגין הבטחות שנרשמו נכון למועד הדוח לטובת הנאמן הינם תקפים על-פי דין ומסמכי ההתאגדות של החברה.	
4. שחרור, החלפה, ביטול או התחייבות אחרת שניתנו בקשר עם אגרות החוב	בהתאם להוראות שטר הנאמנות, רשאית החברה לשחרר כלי רכב מהשעבודים החלים עליהם או להחליפם בכלי רכב אחר במסגרת ההתחשבות עם הנאמן לאגרות החוב (סדרה ו') בכפוף לעמידתה ביחס ה-LTV הנדרש ובכפוף לעמידתה בתנאים נוספים הקבועים בשטר הנאמנות. מעבר לכך החברה רשאית בכל עת להחליף רכב מסוים ולשעבד רכב או רכבים אחרים תחתיו בכפוף לכך ששווי של הרכב המחליף הינו לפחות כשווי של הרכב המוחלף ובכפוף לעמידת החברה בתנאים נוספים הקבועים בשטר הנאמנות. לפרטים נוספים אודות התנאים והמנגנונים הקבועים לעניין זה ראה סעיף 5 לשטר הנאמנות. לפרטים אודות מגבלות ה-LTV ועמידה בהן בקשר עם אגרות החוב (סדרה ו') ראה סעיף 5.ג לדוח הדירקטוריון.	

- (1) ביום 9 בדצמבר 2019 הנפיקה החברה לציבור 266,300,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ו') של החברה על-פי דוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 9 בדצמבר 2019 (אסמכתא מספר: 119326-01-2019) מכוח תשקיף נובמבר 2018; ביום 22 בדצמבר 2020 הנפיקה החברה למשקיעים מסווגים 109,350 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ו') של החברה, על דרך של הרחבת הסדרה, על-פי דוח הקצאה פרטית שפרסמה החברה ביום 21 בדצמבר 2020 (אסמכתא מספר: 137898-01-2020); ביום 21 בפברואר 2021 הנפיקה החברה לציבור 200,000 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ו') של החברה, על דרך של הרחבת הסדרה, על-פי דוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 18 בפברואר 2021 (אסמכתא מספר: 019815-01-2021).
- (2) נכון למועד הדוח, בהתאם להוראות סעיף 10(ב)(13)א לתקנות הדוחות, החברה רואה באגרות החוב (סדרה ו') כסדרה מהותית.
- (3) סכום הריבית שנצברה ליום 19 במרץ 2025, בגין סדרת אגרות החוב (סדרה ו'), הינו 1,080 אלפי ש"ח.
- (4) לפרטים אודות הדירוג העדכני לאגרות החוב (סדרה ו') של החברה, ראה דוח מידי של החברה מיום 15 באוקטובר 2024 (אסמכתא מספר: 610990-01-2024), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

אגרות חוב (סדרה ז')			
פרטים אודות אגרות החוב (סדרה ז')		פריט גילוי	
24 בפברואר 2022, על-פי דוח הצעת מדף; ביום 27 ביוני 2022 במסגרת הנפקה פרטית (הרחבת סדרה); ביום 23 באוקטובר 2022 במסגרת הנפקה פרטית (הרחבת סדרה)		1. מועד ההנפקה ⁽⁵⁾	
461,590 אלפי ש"ח ערך נקוב		2. סך ערך נקוב במועד ההנפקה ⁽⁵⁾	
300,033.5 אלפי ש"ח ערך נקוב		3. יתרת הערך הנקוב ליום 31 בדצמבר 2024	
300,033.5 אלפי ש"ח ערך נקוב		4. יתרת ערך נקוב למועד הדוח	
כ-336,933 אלפי ש"ח		5. יתרת ערך נקוב למועד הדוח כשהוא מוערך מחדש לפי תנאי ההצמדה	
- ⁽⁷⁾		6. סכום הריבית שנצברה בספרים ליום 31 בדצמבר 2024	
כ-322,776 אלפי ש"ח		7. שווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2024	
כ-326,496 אלפי ש"ח		8. שווי בורסאי ליום 19 במרס 2025	
ריבית קבועה בשיעור של 1%; יצוין, כי בשטר הנאמנות בגין אגרות החוב (סדרה ז') מיום 23 בפברואר 2022 (בטבלה זו: "שטר הנאמנות"), נקבע מנגנון להתאמה בשינוי שיעור הריבית השנתית בגין אגרות החוב (סדרה ז'), וזאת כתוצאה משינויים מסוימים בדירוג אגרות החוב (סדרה ז'). בהתאם למנגנון ההתאמה האמור, שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב (סדרה ז') לא יעלה בכל מקרה על שיעור שנתי של 2% (למעט במקרה שקמה זכאות לריבית פיגורים). לפרטים ראה סעיף 4.8 לתנאים הרשומים מעבר לדף בשטר הנאמנות.		9. סוג ריבית	
קרן אגרות החוב (סדרה ז') תעמוד לפירעון בשבעה (7) תשלומים שנתיים לא שווים, כאשר התשלום הראשון יהיה בשיעור של 20% מהקרן, כל אחד מחמשת (5) התשלומים שלאחר מכן הינו בשיעור של 15% מהקרן, והתשלום האחרון הינו בשיעור של 5% מהקרן. התשלומים ישולמו (או שולמו, לפי העניין) ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2023 עד 2029 (כולל), כאשר תשלום הקרן הראשון בוצע ביום 30 ביוני 2023 ותשלום הקרן האחרון יבוצע ביום 30 ביוני 2029.		10. מועדי תשלום הקרן	
תשלומים חצי שנתיים בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר, החל מיום 31 בדצמבר 2022 ועד ליום 30 ביוני 2029 (כולל).		11. מועדי תשלום הריבית	
אגרות החוב (סדרה ז') צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם בחודש פברואר 2022 בגין חודש ינואר 2021 (בסעיף זה: "המדד היסודי"). אם יתברר במועד תשלום כלשהו על חשבון קרן ו/או ריבית בגין אגרות החוב (סדרה ז') כי מדד התשלום גבוה מהמדד היסודי, כי אז תשלם החברה אותו תשלום של קרן ו/או ריבית, כשהוא מוגדל באופן יחסי לשיעור העלייה במדד התשלום לעומת המדד היסודי, אולם אם יתברר כי מדד התשלום זהה למדד היסודי או נמוך ממנו, אזי יהיה מדד התשלום המדד היסודי. לפרטים ראה סעיף 3 לתנאים הרשומים מעבר לדף בשטר הנאמנות.		12. בסיס הצמדה קרן וריבית	
לא		13. האם ניתן להמיר את אגרות החוב	
החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, ובכל עת, להעמיד את אגרות החוב (סדרה ז') לפדיון מוקדם, מלא או חלקי, והכל בהתאם להוראות סעיף 6.2 לשטר הנאמנות.		14. פדיון מוקדם או המרה כפויה של אגרות החוב	
אין		15. ערבות לתשלום התחייבויות החברה על-פי שטר הנאמנות	
החל ממועד הנפקתן של אגרות החוב (סדרה ז') (24 בפברואר 2022) ונכון למועד הדוח, החברה עמדה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות, לרבות בכל התנאים אשר אי עמידה בהם מקימה עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה ז') לפירעון מיידי או למימוש הבטחות שניתנו להבטחת התשלום למחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') כאמור בשטר הנאמנות. ראה גם סעיף 5.ג לדוח הדירקטוריון.		16. עמידה בתנאים ובהתחייבויות על-פי שטר הנאמנות	
לא. יצוין, כי למיטב ידיעת החברה ביום 12 ביוני 2023 אישרה אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') את כהונתו של הנאמן למחזיקי אגרות החוב האמורות, בהתאם להוראות סעיף 35ב(א1) לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, וזאת ליתרת תקופת הנאמנות.		17. האם החברה נדרשה על-ידי הנאמן לביצוע פעולות שונות, ובכלל זה כינוס אסיפות מחזיקי אגרות חוב	
פרטים אודות הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ז')			
הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ		1. שם הנאמן	
מר דן אבנון		2. שם האחראי על אגרות החוב	
רחוב דרך ששת הימים 30, בני ברק; טלפון: 03-5544553; פקס: 03-5271451; כתובת דואר אלקטרוני: hermetic@hermetic.co.il		3. דרכי התקשרות	
פרטים אודות דירוג אגרות החוב (סדרה ז')			
S&P Maalot (אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות) ("מעלות")		1. שם החברה המדרגת למועד הדוח	
iIA (מעלות) (חודש פברואר 2022)		2. הדירוג שנקבע במועד ההנפקה	
iIA+ (מעלות)		3. הדירוג במועד הדוח	
מועד הדירוג		4. דירוגים נוספים בין מועד ההנפקה למועד הדוח	
הדירוג			
iIA+ (מעלות)	11 באוקטובר 2022; 20 באוקטובר 2022; 9 בנובמבר 2023; 15 באוקטובר 2024		
iIA (מעלות)	21 ביוני 2022		
הבטחת אגרות החוב (סדרה ז')			

אגרות חוב (סדרה ז')	
1.	פירוט בטוחות/שעבודים
התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') מובטחות בשעבודים כמפורט להלן: (1) שעבוד קבוע ויחיד מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, על כל הרכבים שיפורטו ב"רשימת הרכבים" שתצורף כנספח להסכם השעבוד ואגרת החוב המצורפים כנספח 1 לשטר הנאמנות (בטבלה זו: "הרכבים המשועבדים"), כפי שתעודכן מעת לעת; (2) שעבוד קבוע ויחיד והמחאה יחידה על דרך השעבוד, ראשוניים בדרגה וללא הגבלה בסכום, של כל זכויות החברה, קיימות ועתידיות, על כל התקבולים הנובעים מהרכבים המשועבדים, ככל שיגיעו ועם הגעתם, ו/או תמורה שתתקבל ממכירת הרכבים המשועבדים; (3) 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, לרבות הזכות לקבלת תשלום בגין מימוש אופציה שיש ללקוחות החוכרים את כלי הרכב המשועבדים לרכוש את הרכבים המשועבדים, ככל שזכות כאמור קיימת; (4) שעבוד קבוע ויחיד והמחאה יחידה על דרך השעבוד, ראשוניים בדרגה וללא הגבלה בסכום, של זכויות החברה לקבלת תגמולי הביטוח בגין גניבת רכב הנמנה על כלי הרכב המשועבדים או אובדן גמור או אובדן להלכה של רכב הנמנה על כלי הרכב המשועבדים, וכן זכויות (ככל שתהיינה) של החברה מכוח חוק מס רכוש וקרן פיצויים, התשכ"א-1961; ו-(5) שעבוד יחיד וקבוע מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום על כל זכויותיה של החברה בחשבון הנאמן (כהגדרתו בשטר הנאמנות), על כל הכספים ו/או הפיקדונות ו/או כל נכס אחר אשר יופקדו בחשבון הנאמן מעת לעת וכל תמורה שתתקבל בגינם, לרבות פירותיהם. לפרטים נוספים אודות הבטוחות האמורות, ראה סעיף 5 לשטר הנאמנות.	
2.	מגבלות בקשר עם יצירת שעבודים נוספים או בקשר לסמכות להנפקת אגרות חוב נוספות
3.	תקפות השעבודים
4.	שחרור, החלפה, ביטול או התחייבות אחרת שניתנו בקשר עם אגרות החוב
השעבודים בגין הבטוחות שנרשמו נכון למועד הדוח לטובת הנאמן הינם תקפים על-פי דין ומסמכי ההתאגדות של החברה. בהתאם להוראות שטר הנאמנות, רשאת החברה לשחרר כלי רכב מהשעבודים החלים עליהם או להחליפם בכלי רכב אחר במסגרת ההתחשבות עם הנאמן לאגרות החוב (סדרה ז') בכפוף לעמידתה ביחס ה-LTV הנדרש ובכפוף לעמידתה בתנאים נוספים הקבועים בשטר הנאמנות. מעבר לכך החברה רשאית בכל עת להחליף רכב מסוים ולשעבד רכב או רכבים אחרים תחתיו בכפוף לכך ששווי של הרכב המחליף הינו לפחות כשווי של הרכב המוחלף ובכפוף לעמידת החברה בתנאים נוספים הקבועים בשטר הנאמנות. לפרטים נוספים אודות התנאים והמנגנונים הקבועים לעניין זה ראה סעיף 5 לשטר הנאמנות. לפרטים אודות מגבלות ה-LTV ועמידה בהן בקשר עם אגרות החוב (סדרה ז') ראה סעיף 5.ג לדוח הדירקטוריון.	

(5) ביום 24 בפברואר 2022 הנפיקה החברה לציבור 221,590,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ז') של החברה על-פי דוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 22 בפברואר 2022 (אסמכתא מספר: 2022-01-018819) מכוח תשקיף המדף של החברה מיום 28 בנובמבר 2021 (אסמכתא מספר: 2021-01-102895) ("תשקיף 2021"); ביום 27 ביוני 2022 הנפיקה החברה למשקיעים מסווגים 40,000 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ז') של החברה, על דרך של הרחבת הסדרה, על-פי דוח הקצאה פרטית (משלים) שפרסמה החברה ביום 26 ביוני 2022 (אסמכתא מספר: 2022-01-064695); ביום 23 באוקטובר 2022 הנפיקה החברה למשקיעים מסווגים 200,000 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ז') של החברה, על דרך של הרחבת הסדרה, על-פי דוח הקצאה פרטית (מתקן) שפרסמה החברה ביום 23 באוקטובר 2022 (אסמכתא מספר: 2022-01-104562).

(6) נכון למועד הדוח, בהתאם להוראות סעיף 10(ב)(13)א) לתקנות הדוחות, החברה רואה באגרות החוב (סדרה ז') כסדרה מהותית.

(7) סכום הריבית שנצברה ליום 19 במרץ 2025, בגין סדרת אגרות החוב (סדרה ז'), הינו 749 אלפי ש"ח.

(8) לפרטים אודות הדירוג העדכני לאגרות החוב (סדרה ז') של החברה, ראה דוח מידי של החברה מיום 15 באוקטובר 2024 (אסמכתא מספר: 2024-01-610990), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

אגרות חוב (סדרה ח') ⁽¹⁰⁾			
פרטים אודות אגרות החוב (סדרה ח')		פריט גילוי	
11 בינואר 2023, על-פי דוח הצעת מדף; 5 ביוני 2023, על-פי דוח הצעת מדף (הרחבת סדרה); 21 בינואר 2024, על-פי דוח הצעת מדף (הרחבת סדרה).		1. מועד ההנפקה ⁽⁹⁾	
608,574 אלפי ש"ח ערך נקוב		2. סך ערך נקוב במועד ההנפקה ⁽⁹⁾	
כ-516,055 אלפי ש"ח ערך נקוב		3. יתרת הערך הנקוב ליום 31 בדצמבר 2024	
כ-516,055 אלפי ש"ח ערך נקוב		4. יתרת ערך נקוב למועד הדוח	
כ-553,155 אלפי ש"ח		5. יתרת ערך נקוב למועד הדוח כשהוא מוערך מחדש לפי תנאי ההצמדה	
כ-4,503 אלפי ש"ח ⁽¹¹⁾		6. סכום הריבית שנצברה בספרים ליום 31 בדצמבר 2024	
כ-559,868 אלפי ש"ח		7. שווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2024	
כ-565,906 אלפי ש"ח		8. שווי בורסאי ליום 19 במרס 2025	
ריבית קבועה בשיעור של 3.23%; יצוין, כי בשטר הנאמנות בגין אגרות החוב (סדרה ח') מיום 10 בינואר 2023 (בטבלה זו: "שטר הנאמנות"), נקבע מנגנון להתאמה בשינוי שיעור הריבית השנתית בגין אגרות החוב (סדרה ח'), וזאת כתוצאה משינויים מסוימים בדירוג אגרות החוב (סדרה ח'). בהתאם למנגנון ההתאמה האמור, שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב (סדרה ח') לא יעלה בכל מקרה על שיעור שנתי של 4.23% (למעט במקרה שקמה זכאות לריבית פיגורים). לפרטים ראה סעיף 4.8 לתנאים הרשומים מעבר לדף בשטר הנאמנות.		9. סוג ריבית	
קרן אגרות החוב (סדרה ח') תעמוד לפירעון בשבעה (7) תשלומים שנתיים לא שווים, כאשר התשלום הראשון יהיה בשיעור של 4% מהקרן, התשלום השני יהיה בשיעור של 12% מהקרן, התשלום השלישי יהיה בשיעור של 16% מהקרן וכל אחד מארבעת (4) התשלומים שלאחר מכן יהיו בשיעור של 17% מהקרן. התשלומים ישולמו (או שולמו, לפי העניין) ביום 30 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2023 עד 2029 (כולל), כאשר תשלום הקרן הראשון בוצע ביום 30 בספטמבר 2023 ותשלום הקרן האחרון יבוצע ביום 30 בספטמבר 2029.		10. מועדי תשלום הקרן	
תשלומים חצי שנתיים בימים 31 במרס ו-30 בספטמבר, החל מיום 30 בספטמבר 2023 ועד ליום 30 בספטמבר 2029 (כולל).		11. מועדי תשלום הריבית	
אגרות החוב (סדרה ח') צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם בחודש דצמבר 2022 בגין חודש נובמבר 2022 (בסעיף זה: "המדד היסודי"). אם יתברר במועד תשלום כלשהו על חשבון קרן ו/או ריבית בגין אגרות החוב (סדרה ח') כי מדד התשלום גבוה מהמדד היסודי, כי אז תשלם החברה אותו תשלום של קרן ו/או ריבית, כשהוא מוגדל באופן יחסי לשיעור העלייה במדד התשלום לעומת המדד היסודי, אולם אם יתברר כי מדד התשלום זהה למדד היסודי או נמוך ממנו, אזי יהיה מדד התשלום המדד היסודי. לפרטים ראה סעיף 3 לתנאים הרשומים מעבר לדף בשטר הנאמנות.		12. בסיס הצמדה קרן וריבית	
לא		13. האם ניתן להמיר את אגרות החוב	
החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, ובכל עת, להעמיד את אגרות החוב (סדרה ח') לפדיון מוקדם, מלא או חלקי, והכל בהתאם להוראות סעיף 6.2 לשטר הנאמנות.		14. פדיון מוקדם או המרה כפויה של אגרות החוב	
אין		15. ערבות לתשלום התחייבויות החברה על-פי שטר הנאמנות	
החל ממועד הנפקתן של אגרות החוב (סדרה ח') (11 בינואר 2023) ונכון למועד הדוח, החברה עמדה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות, לרבות בכל התנאים אשר אי עמידה בהם מקימה עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה ח') לפירעון מיידי או למימוש הבטחות שניתנו להבטחת התשלום למחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') כאמור בשטר הנאמנות. ראה גם סעיף 5.ג לדוח הדירקטוריון.		16. עמידה בתנאים ובהתחייבויות על-פי שטר הנאמנות	
לא. יצוין, כי למיטב ידיעת החברה ביום 29 ביולי 2024 אישרה אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') את כהונתו של הנאמן למחזיקי אגרות החוב האמורות, בהתאם להוראות סעיף 35ב(א1) לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, וזאת ליתרת תקופת הנאמנות.		17. האם החברה נדרשה על-ידי הנאמן לביצוע פעולות שונות, ובכלל זה כינוס אסיפות מחזיקי אגרות חוב	
פרטים אודות הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ח')			
הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ		1. שם הנאמן	
מר דן אבנון או גבי מרב עופר		2. שם האחראי על אגרות החוב	
רחוב דרך ששת הימים 30, בני ברק; טלפון: 03-5544553; פקס: 03-5271451; כתובת דואר אלקטרוני: hermetic@hermetic.co.il		3. דרכי התקשרות	
פרטים אודות דירוג אגרות החוב (סדרה ח') ⁽¹²⁾			
S&P Maalot (אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות) ("מעלות")		1. שם החברה המדרגת למועד הדוח	
iLA+ (מעלות) (חודש ינואר 2023)		2. הדירוג שנקבע במועד ההנפקה	
iLA+ (מעלות)		3. הדירוג במועד הדוח	
מועד הדירוג		4. דירוגים נוספים בין מועד ההנפקה למועד הדוח	
15 באוקטובר 2024; 18 בינואר 2024; 17 בינואר 2023; 9 בנובמבר 2023; 31 במאי 2023; 30 במאי 2023			
iLA+ (מעלות)			

אגרות חוב (סדרה ח') ⁽¹⁰⁾	
הבטחת אגרות החוב (סדרה ח')	
1.	פירוט בטוחות/שעבודים
התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') מובטחות בשעבודים כמפורט להלן: (1) שעבוד קבוע ויחיד מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, על כל הרכבים שיפורטו ב"רשימת הרכבים" שתצורף כנספח להסכם השעבוד ואגרת החוב המצורפים כנספח 1 לשטר הנאמנות (בטבלה זו: "הרכבים המשועבדים"), כפי שתעודכן מעת לעת; (2) שעבוד קבוע ויחיד והמחאה יחידה על דרך השעבוד, ראשוניים בדרגה וללא הגבלה בסכום, של כל זכויות החברה, קיימות ועתידיות, על כל התקבולים הנובעים מהרכבים המשועבדים לטובת מחזיקי אגרות החוב, המפורטים ב-"רשימת הרכבים" כמפורט בס"ק (1) לעיל, ו/או תמורה שתתקבל ממכירת הרכבים המשועבדים האמורים; (3) 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 לטובת מחזיקי אגרות החוב, המפורטים ב-"רשימת הרכבים" כמפורט בס"ק (1) לעיל, לרבות הזכות לקבלת תשלום בגין מימוש אופציה שיש ללקוחות החוכרים את כלי הרכב המשועבדים לרכוש את הרכבים המשועבדים, ככל שזכות כאמור קיימת; (4) שעבוד קבוע ויחיד והמחאה יחידה על דרך השעבוד, ראשוניים בדרגה וללא הגבלה בסכום, של זכויות החברה לקבלת תגמולי הביטוח בגין גניבת רכב הנמנה על כלי הרכב המשועבדים, המפורטים ב-"רשימת הרכבים" כמפורט בס"ק (1) לעיל, או אובדן גמור או אובדן להלכה של רכב הנמנה על כלי הרכב המשועבדים האמורים, וכן זכויות (ככל שתיינה) של החברה מכוח חוק מס רכוש וקרן פיצויים, התשכ"א-1961; ו-(5) שעבוד יחיד וקבוע מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום על כל זכויותיה של החברה בחשבון הנאמן (כהגדרתו בשטר הנאמנות), על כל הכספים ו/או הפיקדונות ו/או כל נכס אחר אשר יופקדו בחשבון הנאמן מעת לעת וכל תמורה שתתקבל בגינם, לרבות פירותיהם. לפרטים נוספים אודות הבטחות האמורות, ראה סעיף 5 לשטר הנאמנות.	
2.	מגבלות בקשר עם יצירת שעבודים נוספים או בקשר לסמכות להנפקת אגרות חוב נוספות
לפרטים אודות מגבלות כאמור בקשר עם אגרות החוב (סדרה ח'), ראה סעיף 5.ג לדוח הדירקטוריון וסעיפים 2 ו-5 לשטר הנאמנות.	
3.	תקפות השעבודים
השעבודים בגין הבטחות שנרשמו נכון למועד הדוח לטובת הנאמן הינם תקפים על-פי דין ומסמכי ההתאגדות של החברה.	
4.	שחרור, החלפה, ביטול או התחייבות אחרת שניתנו בקשר עם אגרות החוב
בהתאם להוראות שטר הנאמנות, רשאית החברה לשחרר כלי רכב מהשעבודים החלים עליהם או להחליפם בכלי רכב אחר במסגרת ההתחשבות עם הנאמן לאגרות החוב (סדרה ח') בכפוף לעמידתה ביחס ה-LTV הנדרש ובכפוף לעמידתה בתנאים נוספים הקבועים בשטר הנאמנות. מעבר לכך החברה רשאית בכל עת להחליף רכב מסוים ולשעבד רכב או רכבים אחרים תחתיו בכפוף לכך ששווי של הרכב המחליף הינו לפחות כשווי של הרכב המוחלף ובכפוף לעמידת החברה בתנאים נוספים הקבועים בשטר הנאמנות. לפרטים נוספים אודות התנאים והמנגנונים הקבועים לעניין זה ראה סעיף 5 לשטר הנאמנות. לפרטים אודות מגבלות ה-LTV ועמידה בהן בקשר עם אגרות החוב (סדרה ח') ראה סעיף 5.ג לדוח הדירקטוריון.	

- (9) ביום 11 בינואר 2023 הנפיקה החברה לציבור 255,000,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ח') של החברה על-פי דוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 10 בינואר 2023 (אסמכתא מספר: 2023-01-004720) מכוח תשקיף 2021; ביום 5 ביוני 2023 הנפיקה החברה לציבור 214,920,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ח') של החברה, בדרך של הרחבת סדרה, על-פי דוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 31 במאי 2023 (אסמכתא מספר: 2023-01-051049) מכוח תשקיף 2021; ביום 21 בינואר 2024 הנפיקה החברה לציבור 138,654,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ח') של החברה, בדרך של הרחבת סדרה, על-פי דוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 18 בינואר 2024 (אסמכתא מספר: 2024-01-051049) מכוח תשקיף 2021.
- (10) נכון למועד הדוח, בהתאם להוראות סעיף 10(ב)(13)א לתקנות הדוחות, החברה רואה באגרות החוב (סדרה ח') כסדרה מהותית.
- (11) סכום הריבית שנצברה ליום 19 במרס 2025, בגין סדרת אגרות החוב (סדרה ח'), הינו 8,437 אלפי ש"ח.
- (12) לפרטים אודות הדירוג העדכני לאגרות החוב (סדרה ח') של החברה, ראה דוח מיידי של החברה מיום 15 באוקטובר 2024 (אסמכתא מספר: 2024-01-610990), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

אגרות חוב (סדרה ט') ⁽¹⁴⁾						
פריט גילוי		פרטים אודות אגרות החוב (סדרה ט')				
1.	מועד ההנפקה ⁽¹³⁾	11 בינואר 2023, על-פי דוח הצעת מדף; 5 ביוני 2023, על-פי דוח הצעת מדף (הרחבת סדרה); 21 בינואר 2024, על-פי דוח הצעת מדף (הרחבת סדרה).				
2.	סך ערך נקוב במועד ההנפקה ⁽¹³⁾	546,733 אלפי ש"ח ערך נקוב				
3.	יתרת הערך הנקוב ליום 31 בדצמבר 2024	כ-472,224 אלפי ש"ח ערך נקוב				
4.	יתרת ערך נקוב למועד הדוח	כ-472,224 אלפי ש"ח ערך נקוב				
5.	יתרת ערך נקוב למועד הדוח כשהוא מוערך מחדש לפי תנאי ההצמדה	הסדרה אינה צמודה				
6.	סכום הריבית שנצברה בספרים ליום 31 בדצמבר 2024	כ-6,744 אלפי ש"ח ⁽¹⁵⁾				
7.	שווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2024	כ-483,227 אלפי ש"ח				
8.	שווי בורסאי ליום 19 במרס 2025	כ-490,074 אלפי ש"ח				
9.	סוג ריבית	ריבית קבועה בשיעור של 5.65%; יצוין, כי בשטר הנאמנות בגין אגרות החוב (סדרה ט') מיום 10 בינואר 2023 (בטבלה זו: "שטר הנאמנות"), נקבע מנגנון להתאמה בשינוי שיעור הריבית השנתית בגין אגרות החוב (סדרה ט'), וזאת כתוצאה משינויים מסוימים בדירוג אגרות החוב (סדרה ט'). בהתאם למנגנון ההתאמה האמור, שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב (סדרה ט') לא יעלה בכל מקרה על שיעור שנתי של 6.65% (למעט במקרה שקמה זכאות לריבית פיגורים). לפרטים ראה סעיף 4.8 לתנאים הרשומים מעבר לדף בשטר הנאמנות.				
10.	מועדי תשלום הקרן	קרן אגרות החוב (סדרה ט') תעמוד לפירעון בשמונה (8) תשלומים שנתיים לא שווים, כאשר התשלום הראשון יהיה בשיעור של 2% מהקרן, התשלום השני יהיה בשיעור של 12% מהקרן, התשלום השלישי יהיה בשיעור של 15% מהקרן, כל אחד מארבעת (4) התשלומים שלאחר מכן הינו בשיעור של 16% מהקרן והתשלום האחרון יהיה בשיעור של 7% מהקרן. התשלומים ישולמו (או שולמו, לפי העניין) ביום 30 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2023 עד 2030 (כולל), כאשר תשלום הקרן הראשון בוצע ביום 30 בספטמבר 2023 ותשלום הקרן האחרון יבוצע ביום 30 בספטמבר 2030.				
11.	מועדי תשלום הריבית	תשלומים חצי שנתיים בימים 31 במרס ו-30 בספטמבר, החל מיום 30 בספטמבר 2023 ועד ליום 30 בספטמבר 2030 (כולל).				
12.	בסיס הצמדה קרן וריבית	אגרות החוב (סדרה ט') אינן צמודות (קרן וריבית) לבסיס הצמדה כלשהו.				
13.	האם ניתן להמיר את אגרות החוב	לא				
14.	פדיון מוקדם או המרה כפויה של אגרות החוב	החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, ובכל עת, להעמיד את אגרות החוב (סדרה ט') לפדיון מוקדם, מלא או חלקי, והכל בהתאם להוראות סעיף 6.2 לשטר הנאמנות.				
15.	ערבות לתשלום התחייבויות החברה על-פי שטר הנאמנות	אין				
16.	עמידה בתנאים ובהתחייבויות על-פי שטר הנאמנות	החל ממועד הנפקתן של אגרות החוב (סדרה ט') (11 בינואר 2023) ונכון למועד הדוח, החברה עמדה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות, לרבות בכל התנאים אשר אי עמידה בהם מקימה עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה ט') לפירעון מיידי או למימוש הבטחות שניתנו להבטחת התשלום למחזיקי אגרות החוב (סדרה ט') כאמור בשטר הנאמנות. ראה גם סעיף 5.ג לדוח הדירקטוריון.				
17.	האם החברה נדרשה על-ידי הנאמן לביצוע פעולות שונות, ובכלל זה כינוס אסיפות מחזיקי אגרות חוב	לא. יצוין, כי למיטב ידיעת החברה ביום 29 ביולי 2024 אישרה אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ט') את כהונתו של הנאמן למחזיקי אגרות החוב האמורות, בהתאם להוראות סעיף 35ב(א1) לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, וזאת ליתרת תקופת הנאמנות.				
פרטים אודות הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ח')						
1.	שם הנאמן	הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ				
2.	שם האחראי על אגרות החוב	מר דן אבנון או גבי מרב עופר				
3.	דרכי התקשרות	רחוב דרך ששת הימים 30, בני ברק; טלפון: 03-5544553; פקס: 03-5271451; כתובת דואר אלקטרוני: hermetic@hermetic.co.il				
פרטים אודות דירוג אגרות החוב (סדרה ח') ⁽¹⁶⁾						
1.	שם החברה המדרגת למועד הדוח	S&P Maalot (אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות) ("מעלות")				
2.	הדירוג שנקבע במועד ההנפקה	ilA+ (מעלות) (חודש ינואר 2023)				
3.	הדירוג במועד הדוח	ilA+ (מעלות)				
4.	דירוגים נוספים בין מועד ההנפקה למועד הדוח	<table><tr><th>מועד הדירוג</th><th>הדירוג</th></tr><tr><td>30 במאי 2023; 31 במאי 2023; 9 בנובמבר 2023; 17 בינואר 2024; 18 בינואר 2024; 15 באוקטובר 2024</td><td>ilA+ (מעלות)</td></tr></table>	מועד הדירוג	הדירוג	30 במאי 2023; 31 במאי 2023; 9 בנובמבר 2023; 17 בינואר 2024; 18 בינואר 2024; 15 באוקטובר 2024	ilA+ (מעלות)
מועד הדירוג	הדירוג					
30 במאי 2023; 31 במאי 2023; 9 בנובמבר 2023; 17 בינואר 2024; 18 בינואר 2024; 15 באוקטובר 2024	ilA+ (מעלות)					
הבטחת אגרות החוב (סדרה ח')						
1.	פירוט בטוחות/שעבודים	התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ט') מובטחות בשעבודים כמפורט להלן: (1) שעבוד קבוע ויחיד מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, על כל הרכבים שיפורטו ב"רשימת הרכבים" שתצורף כנספח להסכם השעבוד ואגרת החוב המצורפים כנספח 1 לשטר הנאמנות (בטבלה זו: "הרכבים המשועבדים"), כפי שתעודכן מעת				

אגרות חוב (סדרה ט') ⁽¹⁴⁾		
		לעת; (2) שעבוד קבוע ויחיד והמחאה יחידה על דרך השעבוד, ראשוניים בדרגה וללא הגבלה בסכום, של כל זכויות החברה, קיימות ועתידיות, על כל התקבולים הנובעים מהרכבים המשועבדים לטובת מחזיקי אגרות החוב, המפורטים ב-'רשימת הרכבים' כמפורט בס"ק (1) לעיל, ו/או תמורה שתתקבל ממכירת הרכבים המשועבדים האמורים; (3) 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 לטובת מחזיקי אגרות החוב, המפורטים ב-'רשימת הרכבים' כמפורט בס"ק (1) לעיל, לרבות הזכות לקבלת תשלום בגין מימוש אופציה שיש ללקוחות החוכרים את כלי הרכב המשועבדים לרכוש את הרכבים המשועבדים, ככל שזכות כאמור קיימת; (4) שעבוד קבוע ויחיד והמחאה יחידה על דרך השעבוד, ראשוניים בדרגה וללא הגבלה בסכום, של זכויות החברה לקבלת תגמולי הביטוח בגין גניבת רכב הנמנה על כלי הרכב המשועבדים, המפורטים ב-'רשימת הרכבים' כמפורט בס"ק (1) לעיל, או אובדן גמור או אובדן להלכה של רכב הנמנה על כלי הרכב המשועבדים האמורים, וכן זכויות (ככל שתהיינה) של החברה מכוח חוק מס רכוש וקרן פיצויים, התשכ"א-1961; ו-(5) שעבוד יחיד וקבוע מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום על כל זכויותיה של החברה בחשבון הנאמן (כהגדרתו בשטר הנאמנות), על כל הכספים ו/או הפיקדונות ו/או כל נכס אחר אשר יופקדו בחשבון הנאמן מעת לעת וכל תמורה שתתקבל בגינם, לרבות פירותיהם. לפרטים נוספים אודות הבטוחות האמורות, ראה סעיף 5 לשטר הנאמנות.
2.	מגבלות בקשר עם יצירת שעבדים נוספים או בקשר לסמכות להנפקת אגרות חוב נוספות	לפרטים אודות מגבלות כאמור בקשר עם אגרות החוב (סדרה ח'), ראה סעיף 5.ג. לדוח הדירקטוריון וסעיפים 2 ו-5 לשטר הנאמנות.
3.	תקפות השעבדים	השעבדים בגין הבטוחות שנרשמו נכון למועד הדוח לטובת הנאמן הינם תקפים על-פי דין ומסמכי ההתאגדות של החברה.
4.	שחרור, החלפה, ביטול או התחייבות אחרת שניתנו בקשר עם אגרות החוב	בהתאם להוראות שטר הנאמנות, רשאית החברה לשחרר כלי רכב מהשעבדים החלים עליהם או להחליפם בכלי רכב אחר במסגרת ההתחשבות עם הנאמן לאגרות החוב (סדרה ט') בכפוף לעמידתה ביחס ה-LTV הנדרש ובכפוף לעמידתה בתנאים נוספים הקבועים בשטר הנאמנות. מעבר לכך החברה רשאית בכל עת להחליף רכב מסוים ולשעבד רכב או רכבים אחרים תחתיו בכפוף לכך ששווי של הרכב המחליף הינו לפחות כשווי של הרכב המוחלף ובכפוף לעמידת החברה בתנאים נוספים הקבועים בשטר הנאמנות. לפרטים נוספים אודות התנאים והמנגנונים הקבועים לעניין זה ראה סעיף 5 לשטר הנאמנות. לפרטים אודות מגבלות ה-LTV ועמידה בהן בקשר עם אגרות החוב (סדרה ט') ראה סעיף 5.ג. לדוח הדירקטוריון.

(13) ביום 11 בינואר 2023 הנפיקה החברה לציבור 304,968,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ט') של החברה על-פי דוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 10 בינואר 2023 (אסמכתא מספר: 2023-01-004720) מכוח תשקיף 2021; ביום 5 ביוני 2023 הנפיקה החברה לציבור 125,912 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ט') של החברה, בדרך של הרחבת סדרה, על-פי דוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 31 במאי 2023 (אסמכתא מספר: 2023-01-051049) מכוח תשקיף 2021; ביום 21 בינואר 2024 הנפיקה החברה לציבור 115,853,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ט') של החברה, בדרך של הרחבת סדרה, על-פי דוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 18 בינואר 2024 (אסמכתא מספר: 2024-01-051049) מכוח תשקיף 2021.

(14) נכון למועד הדוח, בהתאם להוראות סעיף 10(ב)(13)א) לתקנות הדוחות, החברה רואה באגרות החוב (סדרה ט') כסדרה מהותית.

(15) סכום הריבית שנצברה ליום 19 במרס 2025, בגין סדרת אגרות החוב (סדרה ט'), הינו 12,599 אלפי ש"ח.

(16) לפרטים אודות הדירוג העדכני לאגרות החוב (סדרה ט') של החברה, ראה דוח מיידי של החברה מיום 15 באוקטובר 2024 (אסמכתא מספר: 2024-01-610990), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

נספח ב' - הערכת שווי מהותית

להלן פרטים לפי תקנה 8ב(ט) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970, ביחס להערכת שווי מהותית, אשר שימשה לקביעת ערכם של נתונים בדוחותיה הכספיים של החברה:

נושא ההערכה	מתקן "לבידי אשקלון" באשקלון – הערכת שווי מהותית. לפרטים אודות הנכס ראה סעיף 13.3 בחלק א' לדוח התקופתי.
עיתוי ההערכה	31 בדצמבר 2024
שווי נושא ההערכה בספרי החברה ליום 31 בדצמבר 2024, לפני הערכת השווי לאותו מועד	172 מיליון ש"ח
שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה	196 מיליון ש"ח
מעריך השווי	אבי מנדלסון, מ.ר. 0354. השכלה - הסמכה על-ידי משרד המשפטים כשמאי מקרקעין (רישיון מספר 354), בוגר לימודי תעודה בפקולטה למדעי החברה באוניברסיטת תל-אביב בתכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים, בוגר תואר שני במינהל עסקים במגמת מימון וחשבונאות, בבית הספר למנהל עסקים באוניברסיטת תל-אביב. לא קיימים כל יחסי תלות בין החברה ומעריך השווי. החברה התחייבה לשפות את מעריך השווי בגבול אחריות של עד 10% מהיקף הערכת השווי הגבוהה ביותר שניתנה לחברה על-ידי מעריך השווי, וזאת החל מרצפת נזק של 4 מיליון ש"ח (אשר האחריות בגין סכום כאמור תחול על מעריך השווי).
מודל ההערכה	שיטת ההשוואה והוון הכנסות.
עיקרי ההנחות שלפיהן בוצעה הערכת השווי	שיעור היוון לתעשייה - 8%; שווי קרקע לתעשייה - 3,500 ש"ח למ"ר (שווי הקרקע נקבע על סמך נתונים נצפים: ממוצע קרקע לתעשייה ממאגר מיסוי מקרקעין - 3,500 ש"ח למ"ר, חילוץ שווי קרקע לתעשייה על בסיס ממוצע ביקושים למבני תעשייה - 4,045 ש"ח למ"ר, וממוצע נתוני מכר מתואמים בסביבה - 4,808 ש"ח למ"ר).

יצוין, כי פרט להערכת השווי האמורה לעיל, למועד הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 לא קיימות הערכות שווי מהותיות נוספות או הערכות שווי מהותיות מאד אשר שימשו לקביעת ערכם של נתונים בדוחותיה הכספיים של החברה.

נספח ג' - נתוני תשואות דיבידנד, תשואה להון, תשואה להון ללא רווחי שערך נדל"ן ותשואה להון מפעילות הרכב

2020	2021	2022	2023	2024	מדד פיננסי
-	20.4%	15.4%	12.8%	8.8%	תשואת דיבידנד ^(*)
17.7%	23.2%	31.3%	15.6%	16.7%	תשואה להון ^(**)
23.6%	22.5%	33.5%	23.3%	19.6%	תשואה להון, ללא רווחי שערך נדל"ן ^(***)
22.7%	21.3%	31.5%	16.9%	18.2%	תשואה להון מפעילות הרכב ^(****)

(*) דיבידנד ששילמה החברה לבעלי מניותיה במהלך השנה מחולק בהון העצמי של החברה לתום אותה שנה (בנטרול קרן הון בגין הערכה מחדש של רכוש קבוע ורווחים/הפסדים מהערכה מחדש של נדל"ן להשקעה, נטו ממס).

(**) רווח כולל שנתי מאוחד של החברה מחולק בהונה העצמי לתום אותה שנה.

(***) רווח כולל שנתי מאוחד של החברה מחולק בהונה העצמי המאוחד לתום אותה שנה (בנטרול קרן הון בגין הערכה מחדש של רכוש קבוע ורווחים/הפסדים מהערכה מחדש של נדל"ן להשקעה, נטו ממס).

(****) רווח לשנה סולו של החברה מחולק בהונה העצמי לתום אותה שנה (בנטרול קרן הון בגין הערכה מחדש של רכוש קבוע ורווחים/הפסדים מהערכה מחדש של נדל"ן להשקעה, נטו ממס).

חלק ג'

**דוחות כספיים ליום
31 בדצמבר 2024**

26 במרץ 2025

לכבוד

הדירקטוריון של
אלדן תחבורה בע"מ ("החברה")
יחזקאל קויפמן 6,
תל-אביב

ג.א.נ.,

הנדון: מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף של אלדן תחבורה בע"מ מחודש פברואר 2025

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפניה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן בקשר לתשקיף המדף מחודש פברואר 2025 והצעות המדף מכוחו:

1. דוח רואה החשבון המבקר מיום 26 במרץ 2025 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024.
2. דוח רואה החשבון המבקר מיום 26 במרץ 2025 על ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2024.
3. דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 26 במרץ 2025 על המידע הכספי הנפרד של החברה לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024, לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

בכבוד רב,

בריטמן אלמגור זהר ושות'
רואי חשבון
A Firm in the Deloitte Global Network

תל אביב - משרד ראשי

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

בית שמש
יגאל אלון 1
בית שמש 9906201

משרד נצרת
מרג' אבן עאמר 9
נצרת, 16100

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

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

משרד ירושלים
קרית המדע 3
מגדל הר חוצבים
ירושלים, 914510

טלפון: 073-3994455
פקס: 073-399445
info-nazareth@deloitte.co.il

טלפון: 08-6375676
פקס: 08-6371628
info-eilat@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

אלדן תחבורה בע"מ

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2024

אלדן תחבורה בע"מ

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2024

תוכן העניינים

עמוד	
2	דוח רואי החשבון המבקרים בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי
3-4	דוח רואי החשבון המבקרים הדוחות הכספיים:
5	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
6	דוחות מאוחדים על הרווח או הפסד ורווח (הפסד) כולל אחר
7	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
8	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
9-53	ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים



**דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של
אלדן תחבורה בע"מ
בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי
בהתאם לסעיף 9ב (ג) בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970**

ביקרנו רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של חברת **אלדן תחבורה בע"מ** וחברות בנות (להלן ביחד "החברה") ליום 31 בדצמבר 2024. רכיבי בקרה אלה נקבעו כמוסבר בפסקה הבאה. הדירקטוריון והנהלה של החברה אחראים לקיום בקרה פנימית אפקטיבית על דיווח כספי ולהערכתם את האפקטיביות של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי המצורפת לדוח התקופתי לתאריך הנ"ל. אחריותנו היא לחוות דעה על רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה בהתבסס על ביקורתנו.

רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי שבוקרו נקבעו בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי" (להלן "תקן ביקורת (ישראל) 911"). רכיבים אלה הינם: (1) בקורות ברמת הארגון, לרבות בקורות על תהליך העריכה והסגירה של דיווח כספי ובקורות כלליות של מערכות מידע; (2) הכנסות; (3) ניהול ורכש כלי רכב; (4) ניהול חוב; (כל אלה יחד מכונים להלן "רכיבי הבקרה המבוקרים").

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911. על-פי תקן זה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה לזהות את רכיבי הבקרה המבוקרים ולהשיג מידה סבירה של ביטחון אם רכיבי בקרה אלה קוימו באופן אפקטיבי מכל הבחינות המהותיות. ביקורתנו כללה השגת הבנה לגבי בקרה פנימית על דיווח כספי, זיהוי רכיבי הבקרה המבוקרים, הערכת הסיכון שקיימת חולשה מהותית ברכיבי הבקרה המבוקרים, וכן בחינה והערכה של אפקטיביות התכנון והתפעול של אותם רכיבי בקרה בהתבסס על הסיכון שהוערך. ביקורתנו, לגבי אותם רכיבי בקרה, כללה גם ביצוע נהלים אחרים כאלה שחשבנו כנחוצים בהתאם לנסיבות. ביקורתנו התייחסה רק לרכיבי הבקרה המבוקרים, להבדיל מבקרה פנימית על כלל התהליכים המהותיים בקשר עם הדיווח הכספי, ולפיכך חוות דעתנו מתייחסת לרכיבי הבקרה המבוקרים בלבד. כמו כן, ביקורתנו לא התייחסה להשפעות הדדיות בין רכיבי הבקרה המבוקרים לבין כאלה שאינם מבוקרים ולפיכך, חוות דעתנו אינה מביאה בחשבון השפעות אפשריות כאלה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו בהקשר המתואר לעיל.

בשל מגבלות מובנות, בקרה פנימית על דיווח כספי בכלל, ורכיבים מתוכה בפרט, עשויים שלא למנוע או לגלות הצגה מוטעית. כמו כן, הסקת מסקנות לגבי העתיד על בסיס הערכת אפקטיביות נוכחית כלשהי חשופה לסיכון שבקורות תהפוכנה לבלתי מתאימות בגלל שינויים בנסיבות או שמידת הקיום של המדיניות או הנהלים תשתנה לרעה.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו, החברה קיימה באופן אפקטיבי, מכל הבחינות המהותיות, את רכיבי הבקרה המבוקרים ליום 31 בדצמבר 2024.

ביקרנו גם, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 והדוח שלנו, מיום 26 במרץ 2025, כלל חוות דעת בלתי מסויגת על אותם דוחות כספיים בהתבסס על ביקורתנו.

בריטמן אלמגור זר ושות'
רואי חשבון
A Firm in the Deloitte Global Network

תל אביב, 26 במרץ, 2025

תל אביב - משרד ראשי

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

בית שמש
יגאל אלון 1
בית שמש 9906201

משרד נצרת
מרג' אבן עאמר 9
נצרת, 16100

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

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

משרד ירושלים
קרית המדע 3
מגדל הר חוצבים
ירושלים, 914510

טלפון: 073-3994455
פקס: 073-399445
info-nazareth@deloitte.co.il

טלפון: 08-6375676
פקס: 08-6371628
info-eilat@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

דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של אלדן תחבורה בע"מ

מבוא

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המוצגים של אלדן תחבורה בע"מ (להלן - החברה) לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023 ואת הדוחות המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

הבסיס לחוות הדעת

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

חוות הדעת

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו, הדוחות הכספיים המאוחדים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023 ואת תוצאות פעולותיה, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלה לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (IFRS Accounting Standards), והראיות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

ביקרנו גם, בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי", רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 והדוח שלנו מיום 26 במרץ 2025 כלל חוות דעת בלתי מסויגת על קיומם של אותם רכיבים באופן אפקטיבי.

ענייני מפתח בביקורת

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

להלן ענייני המפתח בביקורת הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2024.

תל אביב - משרד ראשי

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

בית שמש
יגאל אלון 1
בית שמש 9906201

משרד נצרת
מרג' אבן עאמר 9
נצרת, 16100

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

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

משרד ירושלים
קרית המדע 3
מגדל הר חוצבים
ירושלים, 914510

טלפון: 073-3994455
פקס: 073-399445
info-nazareth@deloitte.co.il

טלפון: 08-6375676
פקס: 08-6371628
info-eilat@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

פחת צי כלי רכב להשכרה

כאמור בביאורים 11 ו-25א. לדוחות הכספיים המאוחדים, ליום 31 בדצמבר 2024, לחברה צי כלי הרכב להשכרה המוצג לפי העלות בניכוי פחת שנצבר בהתאם למדיניות החשבונאית המתוארת בביאור 2ח. לדוחות הכספיים המאוחדים.

כמפורט בביאור 4ב. (1) לדוחות הכספיים המאוחדים, פחת של צי כלי הרכב להשכרה הינו אומדן קריטי, הכרוך באי וודאויות מתבסס על הערכות הנהלה, אשר נבחנות בתום כל תקופת דיווח ואשר כוללות הנחות שעיקרן אורך החיים השימושי המשוער של כלי הרכב ואת אומדן ערך השייר. הנחות אלו, הן תוצאה של הפעלת שיקול דעת סובייקטיבי בסביבה של אי וודאות ושינויים בהן עשויים להביא לשינויים מהותיים באומדן הפחת של צי כלי הרכב להשכרה.

מאחר ופחת צי כלי הרכב להשכרה הינו אומדן קריטי, הכרוך באי וודאויות והמתבסס על הערכות הנהלה, הכוללות הנחות שחלקן סובייקטיביות, קבענו, על פי שיקול דעתנו המקצועי, כי אומדן הפחת של צי כלי הרכב להשכרה הינו עניין מפתח בביקורת.

נהלי הביקורת שביצענו הקשורים לעניין מפתח זה כללו, בין היתר, את הנהלים הבאים:

הערכת המתודולוגיה בה נעשה שימוש לצורך קביעת שיעורי הפחת לרבות בדיקת התאמתה לכללי החשבונאות המקובלים; ביקורת של התכנון, היישום והאפקטיביות של הבקורות הפנימיים הרלוונטיות לקביעת אומדן הפחת; בדיקת שלמות ודיוק של בסיס הנתונים ששימש לקביעת האומדן; בחינה של סבירותן של הנחות המשמעותיות בבסיס קביעת האומדן בדגש על בדיקת נתונים ההיסטוריים באופן מדגמי, קבלת מצגים פנימיים וחיצוניים המשמשים כבסיס לביצוע האומדן; וביצוע תחשיב בלתי תלוי על בסיס מדגמי של חישוב אומדן הפחת.

שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ורכוש קבוע

כאמור בביאורים 12 ו-13, לדוחות הכספיים המאוחדים, ליום 31 בדצמבר 2024 לחברה קרקעות ומבנים הכלולים בסעיף נדל"ן להשקעה המוצגים בשווי הוגן לאותו המועד בהתאם למדיניות החשבונאית המתוארת בביאור 2ט. וכן בסעיף רכוש קבוע המוצג לפי מודל הערכה מחדש לאותו המועד בהתאם למדיניות החשבונאית המתוארת בביאור 2י. לדוחות הכספיים המאוחדים.

כמפורט בביאור 4ב. (2) לדוחות הכספיים המאוחדים, קביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה והרכוש הקבוע הינו אומדן קריטי, הכרוך באי וודאויות והמתבסס על הערכות שווי, הכוללות הנחות שחלקן סובייקטיביות בהתחשב בנסיבות ובמידע הטוב ביותר נכון ליום 31 בדצמבר 2024, ואשר נערכו בסיוע של שמאי מקרקעין חיצוני בלתי תלוי. הנחות אלו כוללות בעיקר את בחירת עסקאות ההשוואה של נכסים דומים, את ההתאמות שיש לבצע לגביהן ביחס לנכסי החברה ואת קביעת שיעור ההיוון. הנחות בסיס אלו, כמו גם חישוב אומדן השווי ההוגן בכללותו של הנדל"ן להשקעה ושל הרכוש הקבוע של החברה, לרבות בחירת גישת השמאות המתאימה ביותר, הן תוצאה של הפעלת שיקול דעת סובייקטיבי בסביבה של אי וודאות, לעיתים משמעותית, ועל כן שינויים בהנחות הבסיס האמורות, עשויים להביא לשינויים בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה והרכוש הקבוע לעיתים באופן מהותי.

בשל האמור לעיל, ובפרט כי השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה והרכוש הקבוע הינו אומדן קריטי, הכרוך באי וודאויות והמתבסס על הערכות שווי, הכוללות הנחות שחלקן סובייקטיביות, קבענו, על פי שיקול דעתנו המקצועי, כי בחינת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה והרכוש הקבוע, בדגש על סבירות עסקאות ההשוואה ששימשו באמידתו וההתאמות להן, הינו עניין מפתח בביקורת.

נהלי הביקורת שביצענו הקשורים לעניין מפתח זה כללו, בין היתר, את הנהלים הבאים:

ביקורת של התכנון, היישום והאפקטיביות של הבקורות הפנימיים על דיווח כספי הרלוונטיות לקביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה והרכוש הקבוע; בחינה וניתוח על בסיס מדגמי, של הערכות שווי, שנערכו על ידי שמאי חיצוני מטעמה של החברה; בחינה של סבירותן של עסקאות ההשוואה של נכסים דומים, שיעור התשוואה הנגזר מהן ואת ההתאמות שבוצעו לגביהן על בסיס מדגמי; סקירת הערכות שווי, על בסיס מדגמי, על ידי שמאי מומחה בלתי תלוי מטעמנו בדגש על עסקאות השוואה; תקשורת מול השמאי מטעם החברה ואתגורו תוך מעורבות משמעותית של הסגל הבכיר בצוות ההתקשרות; בחינת נאותות הגילויים בדוחות הכספיים המאוחדים לגבי הנדל"ן להשקעה והרכוש הקבוע.

בריטמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל אביב, 26 במרץ 2025

תל אביב - משרד ראשי

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

בית שמש
יגאל אלון 1
בית שמש 9906201

משרד נצרת
מרג' אבן עאמר 9
נצרת, 16100

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

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

משרד ירושלים
קרית המדע 3
מגדל הר חוצבים
ירושלים, 914510

טלפון: 073-3994455
פקס: 073-399445
info-nazareth@deloitte.co.il

טלפון: 08-6375676
פקס: 08-6371628
info-eilat@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

אלדן תחבורה בע"מ
דוחות מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	ביאור
175,074	224,354	5
8	13	
121,915	124,525	6
99,577	103,073	7
67,147	48,100	8
2,697	1,852	
466,418	501,917	
31,632	33,703	9
5,062	4,416	10
2,289,387	2,234,042	11
119,005	135,745	12
351,663	365,998	13
18,455	15,603	14
5,379	7,573	15
2,820,583	2,797,080	
3,287,001	3,298,997	
211,181	201,634	16
41,421	77,194	16
28,310	-	16
413,977	343,505	19
8,234	8,667	19
84,987	73,829	17
4,773	306	26
137,463	129,287	18
930,346	834,422	
85,896	229,705	19
97,235	70,183	19
1,258,239	1,167,074	19
10,684	7,367	19
88,016	91,799	26
57,698	53,762	20
6,925	6,648	21
1,604,693	1,626,538	
5,660	5,660	23
20,025	20,025	
4,845	4,845	
154,581	165,311	א.24
(2,552)	(2,681)	ב.24
569,403	644,877	
751,962	838,037	
3,287,001	3,298,997	

נכסים

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים
פיקדונות מוגבלים בשימוש
לקוחות
חייבים ויתרות חובה
צי כלי רכב מיועד למכירה
מלאי (בעיקר, דלק)

סה"כ נכסים שוטפים

נכסים שאינם שוטפים

חייבים, פיקדונות ויתרות חובה לזמן ארוך
השקעות בחברות מוחזקות ואחרות
צי כלי רכב להשכרה
נדל"ן להשקעה
רכוש קבוע, נטו
נכסי זכות שימוש
רכוש אחר

סה"כ נכסים שאינם שוטפים

סה"כ נכסים

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות

אשראי מתאגידים בנקאיים (כולל חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך)
הלוואות מגופים חוץ בנקאיים - חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
הלוואות מספקים (יבואני רכב) - חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
חלויות שוטפות של אגרות חוב
חלויות שוטפות של התחייבויות חכירה
ספקים ונותני שירותים
התחייבות בגין מסים על ההכנסה
זכאים ויתרות זכות

סה"כ התחייבויות שוטפות

התחייבויות שאינן שוטפות

הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים (לאחר ניכוי חלויות שוטפות)
הלוואות לזמן ארוך מגופים חוץ בנקאיים (לאחר ניכוי חלויות שוטפות)
אגרות חוב (לאחר ניכוי חלויות שוטפות)
התחייבויות חכירה (לאחר ניכוי חלויות שוטפות)
מסים נדחים
הכנסות מראש ויתרות זכות אחרות
התחייבות בשל הטבות לעובדים

סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות

הון

הון מניות
פרמיה על מניות
קרן הון בגין עסקאות עם בעלי שליטה
קרן הון בגין הערכה מחדש של רכוש קבוע
קרן הון בגין שערך מכשירים פיננסיים המיועדים לשווי הוגן דרך רווח כולל אחר
עודפים

סה"כ הון

סה"כ התחייבויות והון

26 במרץ, 2025

תאריך אישור הדוחות
הכספיים

דנה יוסף
יו"ר הדירקטוריון

דנה שי
מנכ"ל משותף
וחבר הדירקטוריון

דנה שלמה
מנכ"ל משותף
וחבר הדירקטוריון

הראל רון
סמנכ"ל כספים
ומטה

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אלדן תחבורה בע"מ
דוחות מאוחדים על הרווח או הפסד ורווח (הפסד) כולל אחר

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			ביאור	
2022	2023	2024		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
970,024	1,036,566	1,097,703		הכנסות מהשכרה
426,244	531,116	511,796		הכנסות ממכירת כלי רכב
1,396,268	1,567,682	1,609,499		סה"כ הכנסות
646,925	721,264	769,012	25.א.	עלות ההשכרה (בעיקר, תפעול ואחזקת כלי רכב)
292,030	382,459	375,782		עלות מופחתת של כלי הרכב שנמכרו
938,955	1,103,723	1,144,794		סה"כ הוצאות
457,313	463,959	464,705		רווח גולמי
25,786	(1,874)	11,446	12	רווח (הפסד) מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
3,449	-	-	25.ב.	רווחים אחרים, נטו
(107,624)	(119,841)	(119,878)	25.ג.	הוצאות מכירה ושיווק
(55,907)	(63,353)	(68,522)	25.ד.	הוצאות הנהלה וכלליות
323,017	278,891	287,751		רווח תפעולי
(94,772)	(130,397)	(137,315)	25.ה.	הוצאות מימון
3,672	15,013	13,503	25.ו.	הכנסות מימון
(91,100)	(115,384)	(123,812)		הוצאות מימון, נטו
231,917	163,507	163,939		רווח לפני מסים על ההכנסה
50,532	35,289	35,281	26	מסים על ההכנסה
181,385	128,218	128,658		רווח לשנה
				רווח (הפסד) כולל אחר - סכומים אשר לא יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:
2,804	(1,357)	966	21	מדידות מחדש של ההתחייבות נטו בגין הטבה מוגדרת, נטו ממס
36,474	(9,275)	10,730	13	רווח (הפסד) מהערכה מחדש של רכוש קבוע, נטו ממס
(30)	(367)	(129)	30	הפסד משערוך מכשירים פיננסיים המיועדים לשווי הוגן דרך רווח כולל אחר
39,248	(10,999)	11,567		סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר לשנה
220,633	117,219	140,225		רווח כולל לשנה

אלדן תחבורה בע"מ
דוחות מאוחדים על השינויים בהון

סך הכל	עודפים	קרן הון בגין הערכה מחדש של רכוש קבוע	קרן הון בגין שערך מכשירים פיננסיים שיועדו לשווי הוגן דרך רווח כולל אחר אלפי ש"ח	קרן הון בגין עסקאות עם בעלי שליטה	פרמיה על מניות	הון מניות	
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024							
751,962	569,403	154,581	(2,552)	4,845	20,025	5,660	יתרה ליום 1 בינואר 2024
128,658	128,658	-	-	-	-	-	רווח לתקופה
11,567	966	10,730	(129)	-	-	-	רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה
140,225	129,624	10,730	(129)	-	-	-	סה"כ רווח כולל לתקופה
(54,150)	(54,150)	-	-	-	-	-	דיבידנד ששולם
838,037	644,877	165,311	(2,681)	4,845	20,025	5,660	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024 (*)
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023							
705,043	512,842	163,856	(2,185)	4,845	20,025	5,660	יתרה ליום 1 בינואר 2023
128,218	128,218	-	-	-	-	-	רווח לשנה
(10,999)	(1,357)	(9,275)	(367)	-	-	-	רווח (הפסד) כולל אחר לשנה
117,219	126,861	(9,275)	(367)	-	-	-	סה"כ רווח כולל לשנה
(70,300)	(70,300)	-	-	-	-	-	דיבידנד ששולם
751,962	569,403	154,581	(2,552)	4,845	20,025	5,660	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022							
560,110	404,353	127,382	(2,155)	4,845	20,025	5,660	יתרה ליום 1 בינואר 2022
181,385	181,385	-	-	-	-	-	רווח לשנה
39,248	2,804	36,474	(30)	-	-	-	רווח (הפסד) כולל אחר לשנה
220,633	184,189	36,474	(30)	-	-	-	סה"כ רווח כולל לשנה
(75,700)	(75,700)	-	-	-	-	-	דיבידנד ששולם
705,043	512,842	163,856	(2,185)	4,845	20,025	5,660	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022

(*) לעניין החלטת הדירקטוריון, לאחר תום שנת הדוח, על חלוקת דיבידנד לבעלי מניותיה - ראה ביאור 23. להלן.

אלדן תחבורה בע"מ

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
181,385	128,218	128,658
50,532	35,289	35,281
292,030	382,459	375,782
(823,942)	(1,219,164)	(776,618)
383,255	440,236	445,879
14,109	18,765	25,065
4,246	4,095	4,284
9,397	10,082	10,322
7,624	7,263	7,714
(3,449)	-	-
91,100	115,384	123,812
1,155	728	979
(25,786)	1,874	(11,446)
181,656	(74,771)	369,712
(11,305)	(9,083)	(2,701)
(11,288)	(12,526)	1,610
(76)	(186)	845
(1,358)	(49,668)	(11,168)
(67,340)	(54,661)	(28,310)
(2,783)	31,753	(2,060)
(6,826)	33,595	(11,199)
(100,976)	(60,776)	(52,983)
80,680	(135,547)	316,729
(61,378)	(83,035)	(90,770)
2,131	15,013	13,424
(39,773)	(63,747)	(48,094)
-	180	1,257
(99,020)	(131,589)	(124,183)
(18,340)	(267,136)	192,546
1,762	293	-
(9,035)	(17,491)	(14,916)
-	-	479
(1,677)	75	(675)
(8,950)	(17,123)	(15,112)
544,595	891,196	253,507
81,000	61,000	257,145
131,300	20,000	59,000
(469,362)	(361,667)	(459,428)
(95,359)	(88,390)	(123,492)
(37,618)	(96,200)	(50,279)
(9,317)	(10,013)	(10,354)
(75,700)	(70,300)	(54,150)
(39,300)	-	-
30,239	345,626	(128,051)
2,949	61,367	49,383
735	721	(103)
109,302	112,986	175,074
112,986	175,074	224,354

תזרימי מזומנים מפעילויות (לפעילויות) שוטפות

רווח נקי לשנה
מסים על ההכנסה שהוכרו בדוח על הרווח או הפסד
עלות מופחתת של כלי רכב שנמכרו
רכישת כלי רכב (כולל מקדמות על חשבון רכישת כלי רכב)
פחת והפחתות צי כלי רכב
הפסד בגין גניבה ואובדן של כלי רכב
תמורה בגין מכירת כלי רכב לאחר נזק תאונתי
פחת נכסי שימוש
פחת והפחתות אחרות
רווחים אחרים, נטו
הוצאות מימון, נטו שהוכרו בדוח על הרווח או הפסד
שינוי בהתחייבות בגין הטבות לעובדים
הפסד (רווח) מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

לקוחות
חייבים ויתרות חובה
מלאי
ספקים ונותני שירותים
הלוואות מספקים (יבואני רכב)
זכאים ויתרות זכות
הכנסות מראש

מזומנים ששולמו ושהתקבלו במהלך השנה:

ריבית ששולמה
ריבית שהתקבלה
מסים ששולמו
מסים שהתקבלו

מזומנים נטו מפעילויות (לפעילויות) שוטפות

תזרימי מזומנים לפעילויות השקעה

תמורה מממוש פיקדונות מוגבלים בשימוש, נטו
השקעה ברכוש קבוע ואחר
תמורה מממוש נכסים והשקעות
החזר השקעה (השקעה) בנדל"ן להשקעה

מזומנים נטו לפעילויות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילויות (לפעילויות) מימון (*)

הנפקת אגרות חוב (נטו, לאחר הוצאות הנפקה)
קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
קבלת הלוואות לזמן ארוך מגופים חוץ בנקאיים
פירעון אגרות חוב
פירעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
פירעון הלוואות לזמן ארוך מגופים חוץ בנקאיים
פירעון התחייבויות חכירה
תשלום דיבידנד
אשראי לזמן קצר, נטו

מזומנים נטו מפעילויות (לפעילויות) מימון

שינוי במזומנים ושווי מזומנים במשך השנה
השפעת השינויים בשערי חליפין על יתרות מזומנים המוחזקות במטבע חוץ
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

(*) מידע בדבר שינויים בהתחייבויות הנובעות מפעילות מימון - ראה ביאור 31 להלן.

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אלדן תחבורה בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 1 - כללי

א. כללי:

אלדן תחבורה בע"מ ("להלן: "החברה") והחברה המאוחדת בבעלותה המלאה - פרק מישור בע"מ ("להלן: "פרק מישור") (להלן ביחד: "הקבוצה"), פועלות ליום 31 בדצמבר 2024 בארבעה (4) תחומי פעילות: ליסינג תפעולי, השכרת כלי רכב, סחר ונדל"ן להשקעה. תחומי פעילות הליסינג התפעולי, השכרת כלי רכב וסחר ייקראו להלן: "ענפי הרכב". לאחר תום תקופת הליסינג וההשכרה, נמכרים כלי הרכב. פעילות נדל"ן להשקעה מתבצעת באמצעות פרק מישור. מידע נוסף על מגזרי הפעילות של החברה והחברה המאוחדת שלה - מוצג בביאור 27 להלן.

ליום 31 בדצמבר 2024 מוחזקות מניותיה הרגילות של החברה על ידי חברה בבעלות מר יוסף דהן (45%) ועל ידי חברות בבעלות כל אחד משלושת (3) ילדיו (18.33% כל אחד). בנוסף מחזיק מר יוסף דהן (באמצעות חברה בבעלותו) במניית שליטה אחת בחברה.

החברה הינה "תאגיד מדווח" כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 וחברת אגרת חוב, בהתאם לחוק החברות, התשנ"ט-1999 ובהתאם לכך חלים עליה הדינים הרלבנטיים לחברות מסוג זה.

החברה וניירות הערך שלה מדורגים על ידי אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ ("להלן: "מעלות"), כדלהלן: החל מיום 11 באוקטובר 2022 עומד דירוג הטווח הארוך על 'ilA' ודירוג הטווח הקצר עומד על 'ilA-1'. החוב הבכיר המובטח של החברה עומד על 'ilA+'. העלאת הדירוג בוצעה בשל שיפור בפרופיל הפיננסי של החברה. תחזית הדירוג - יציבה.

בחודש פברואר 2025 פרסמה החברה תשקיף מדף, לאחר קבלת ההיתרים והאישורים הנדרשים לפרסומו.

ב. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות הקבוצה:

קבוצה אשר עיקר עסקיה מתמקדים בתחום הרכב והנדל"ן המניב, חשופה הקבוצה להשפעת גורמים חיצוניים שונים הנובעים, בין השאר משינויים במצב המשק בכלל ובענפי פעילות הקבוצה בפרט (להלן ביחד ולחוד: "הגורמים החיצוניים").

• ככלל, מלחמת "חרבות ברזל" הביאה לרמה גבוהה של חוסר וודאות במגוון אספקטים, לרבות משפטיים וכלכליים, ואף להאטה מסוימת בפעילות הכלכלית בשנת 2024, אשר הובילו, בין השאר, לפגיעה בפעילותם של ענפי משק מסוימים. כמו כן, מורגש קיטון משמעותי בביקושים למוצרים ושירותים.

כמו-כן, במהלך תקופת הדוח (ועד למועד אישור הדוחות הכספיים), השיבושים בסחר הימי מאז הרבעון הרביעי של שנת 2023 - כתוצאה ממתקפות של גורמים עוינים על כלי שיט בדרכם לישראל - גורמים למחסור של חלק מכלי הרכב החדשים בישראל, לעלייה במחירי ההובלה הימית ובעלויות הביטוח הימי. שיבושים אלה משפיעים (בעוצמות משתנות) ועלולים, כמו כן, להמשיך להשפיע על מחירי כלי רכב, היקפי רכישות כלי רכב על ידי החברה, היקפי מכירות כלי רכב על ידי החברה, היקפי פעילות במגזרים השונים ומשך הזמן שבו מחזיקה החברה בכלי הרכב. כמו-כן, בתחילת חודש מאי 2024, בעקבות המלחמה, הכריזה ממשלת טורקיה על הפסקת הסחר עם ישראל. מאחר וחלק מכלי הרכב המיובאים לישראל מיוצרים בטורקיה, המשך הפסקת הסחר עלול להביא למחסור של חלק מכלי הרכב החדשים בטווח הקצר ולהשפיע על מחירי כלי רכב חדשים. מאידך, קיטון בהיצע כלי רכב חדשים עשוי להביא גם לעלייה במחירים, דבר שעשוי להוביל לגידול בביקוש לכלי רכב משומשים ולעליית מחירים בשוק המשני, אשר עשויים להיות מתורגמים לגידול ברווחי ההון של החברה ממכירתם. בתקופת הדוח ועד למועד אישור הדוחות הכספיים, ככלל, לא היו לשיבושים ולהפסקת הסחר כאמור השלכות משמעותיות על פעילות החברה.

באופן כללי, למועד אישור הדוחות הכספיים קיימת אי-ודאות ביחס למשכה של המלחמה ולהיקף השלכותיה הכלכליות והפיננסיות, הן בטווח הקצר הן בטווח הבינוני והארוך, אולם עקרונית, הידרדרות במצב הביטחוני משפיעה וכן עלולה להמשיך להשפיע באופן שלילי על כלכלת ישראל בכלל, ועל פעילות החברה בפרט. התארכות מצב המלחמה במדינה יכול שתהיה לה השפעה שלילית, בין השאר, על קצב הפעילות במשק הישראלי, על תכיפות והיקף השינויים בשערי המטבע הישראלי, בשיעורי הריבית המשנתה ובמדד המחירים לצרכן, על מצבם הכספי של לקוחות החברה, על החזרה מוקדמת של רכבי ליסינג, על תנועת התיירות הנכנסת לישראל, על פגיעה בחוסן הכלכלי של יצרני או יבואני כלי הרכב, על יכולת ספקיה של החברה לספק לה כלי רכב וחלקי חילוף (דבר אשר עלול אף הוא, בין היתר, להביא גם להעלאת מחירים), על יכולת החברה למכור כלי רכב, על זמינות כוח האדם בענפי פעילות החברה (אשר עלולה להשפיע על היכולת לספק שירות ללקוחות החברה), על ערכם של השקעות ונכסים, על צמצום מקורות המימון, על היכולת לגייס ולמחזר חוב, וכדומה ובהתאם גם לפגוע בעסקיה, בפעילותה ובתוצאותיה הכספיות של החברה וביכולת ההחזר של חברות הקבוצה, (אשר מטבע הדברים למועד אישור הדוחות הכספיים אין ביכולתה של החברה לאמוד את היקפה במלואה).

למועד אישור הדוחות הכספיים, ממשיכה החברה בפעילות סדירה ואתרי החברה פועלים כסדרם.

הנהלת החברה סבורה שההשפעה של מצב המלחמה על עסקיה עד כה אינה מהותית, וזאת בהתחשב בחוסנה הפיננסי ובמצבה העסקי, באופן תמחור ותקצוב פעילותה בתחומים השונים ובהיערכותה של החברה להתמודדות עם השלכות המלחמה כמפורט להלן. עם זאת, להערכת החברה, הימשכות המלחמה ו/או הרחבתה, עלולה להשפיע באופן מהותי גם על פעילותה, ואולם בשלב זה אין באפשרותה לאמוד את היקף ההשפעה, כאמור.

במטרה לצמצם את השפעת השלכות המלחמה על החברה, להערכת החברה ביכולתה לנקוט פעולות שונות, אשר עיקרן, בין היתר: (א) התאמת צי כלי הרכב לביקושים במגזרים השונים: (i) במגזר השכרת כלי רכב - בעקבות הקיטון בפעילות, ביכולתה של החברה להקטין את צי כלי הרכב המשמש לפעילות, בעיקר באמצעות עצירה וביטול רכישות כלי הרכב, לצד מכירת כלי הרכב המשויכים למגזר (בהתאם לביקושים); (ii) במגזר הליסינג התפעולי - להערכת החברה, ביכולתה להאריך, במידת הצורך, חלק מעסקאות הליסינג (כך שלא תידרש רכישת כלי רכב חדשים לצורך העמדתם ללקוחותיה הרלוונטיים בסיום תקופת הליסינג); ו-(iii) במגזר הסחר - להערכת החברה ביכולתה להחזיק מלאי מצומצם לצורך מגזר זה במטרה להקטין את הסיכון הכספי בהחזקת המלאי ומימונו ולהתמקד במכירת כלי רכב משומשים של החברה; (ב) הקטנת היקף הוצאות החברה, בין השאר, על ידי סגירה זמנית של סניפי מכירה והשכרה, הוצאת עובדים לחל"ת ו/או לחופשה כנגד מכסת ימי חופשה והקטנת הוצאות שוטפות מסוימות (כגון פרסום, עלויות ביטוח ורישוי ועלויות אחזקת סניפים); ו-(ג) שמירה על היקפי מסגרות אשראי מאושרות חתומות מהמערכת הבנקאית ומזומנים בקופת החברה, אשר מאפשרים מענה לצרכי תזרים המזומנים של החברה בטווח הקצר והבינוני.

הפעולות האמורות לעיל ואחרות בהן עשויה החברה לנקוט (על-פי הצורך) עשויות לצמצם, להערכת החברה, את ההשפעות השליליות של המלחמה ככל שמצב זה יתארך. חלק מפעולות אלה ננקטים בפועל החל מהרבעון הרביעי של שנת 2023 ועד למועד אישור הדוחות הכספיים, וזאת הן במסגרת היערכות החברה לצמצום השפעת השלכות המלחמה על פעילותה הן כחלק מהתנהלותה השוטפת של החברה.

אלדן תחבורה בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 1 - כל לי (המשך)

ב. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות הקבוצה: (המשך)

• לעניין השינויים במדד המחירים לצרכן (להלן: "המדד") בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 - ראה ביאור ג.29(1)(ב), להלן. חלק מהתחייבויותיה של החברה צמוד למדד, ולפיכך עלייה במדד עלולה לגרום לגידול בהוצאות המימון של החברה ובהתאמה להקטין את רווחיה. מאידך גיסא, החברה נוהגת להתקשר עם לקוחותיה בהסכמים הכוללים, בין השאר, תניה לפיה תשלומים המשולמים לחברה יהיו צמודים למדד, ובכך מקטינה החברה את חשיפתה למדד. מרבית הסכמי הליסינג בתוקף ליום 31 בדצמבר 2024 הינם צמודי מדד באופן שכל שינוי במדד אשר משפיע באופן מיידי על ההתחייבויות צמודות המדד של החברה, משפיע באופן שוטף על הכנסות החברה מליסינג תפעולי לאורך תקופת הסכמי הליסינג. כתוצאה מעליית המדד בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 נבעו לחברה בשנת 2024 הוצאות הפרשי הצמדה בגין התחייבויותיה צמודות המדד בסכום של 34.7 מיליוני ש"ח, בהשוואה להוצאות כאמור בסכום של 33.1 מיליוני ש"ח ו-29.9 מיליוני ש"ח, בשנים 2023 ו-2022, בהתאמה. מאידך גיסא גדלו הכנסותיה של החברה מהשכרה במגזר הליסינג התפעולי כתוצאה מהצמדה למדד של הסכמי הליסינג כאמור בסכום הנאמד בכ-11.8 מיליוני ש"ח, בהשוואה להכנסות כאמור בסכום של 14.2 מיליוני ש"ח ו-18.0 מיליוני ש"ח, בשנים 2023 ו-2022, בהתאמה.

• לעניין השינויים בשער החליפין של הדולר בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 - ראה ביאור ג.29(1)(א), להלן. חלק מהכנסות החברה נקובות ו/או צמודות בעיקר לשערי החליפין של הדולר ו/או האירו. תנודות חריגות בשערי החליפין עשויות להיות בהן כדי להשפיע על תוצאותיה העסקיות של החברה. הוצאות מסוימות הנקובות או הצמודות לשערי המטבעות האמורים מושפעות אף הן משינוי כאמור וממתנות את ההשפעה על תוצאותיה העסקיות של החברה כאמור. כמו כן, עשויים שינויים בשערי החליפין כאמור לגרום לשינוי במחירים של כלי רכב חדשים וכפועל יוצא, גם לשינוי במחירי כלי רכב בשוק המשיני (שוק כלי הרכב המשושמים).

באופן כללי, למועד אישור הדוחות הכספיים עדיין קיימת אי-ודאות ביחס להיקף ההשלכות הכלכליות של הגורמים החיצוניים, לטווח הבינוני והארוך (לרבות, ביחס לקצב האינפלציה, לתנודות בשערי החליפין ולהעלאות ריבית צפויות), אם וככל שיהיו. האמצעים העיקריים שהחברה נוקטת בהם למיתון השפעת הגורמים החיצוניים כאמור על תזרימי המזומנים, מפורטים בסעיף ג. להלן. להערכת החברה יש באפשרותה להמשיך ולהפעיל אמצעים, ככל שיידרש, במטרה להתמודד עם השלכות הגורמים החיצוניים, על פי הצורך ובהתאם לעוצמת ההשלכות על השוק והקבוצה. הערכות החברה כאמור מתבססות על ניסיונה של הנהלת החברה בתחומי פעילות החברה (לרבות: בסביבת משברים כלכליים וביטחוניים) ועל הערכת הנהלת החברה בדבר היכולת והאפקטיביות של האמצעים האפשריים שעומדים לרשות החברה להתמודדות עם ההשפעות השונות של הגורמים החיצוניים.

עם זאת, היות וההתמודדות עם הגורמים החיצוניים הינה דינמית וכרוכה בשינויים תכופים ובלתי ניתנים לחיזוי, קיים קושי מובנה וייחודי בהערכת השפעותיהם, אשר חוצות ענפים רבים במשך ובכלכלה העולמית והמקומית ולאור אי הוודאות הקיימת בקשר עם ההשפעות העתידיות השונות שלהם, הערכותיה של החברה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, לרבות באופן מהותי, מכפי שנצפה או הוערך על ידי החברה, כך שקיים קושי להעריך באופן מדויק את היקף ההשפעה על הקבוצה ועל הענפים בהם היא פועלת.

החברה עוקבת באופן שוטף אחר ההתפתחויות, ככל שהן מתייחסות לאירועים החיצוניים, ובוחנת את השלכותיהן על פעילותה ועסקיה (לרבות השלכות אפשריות), ככל שתהינה. כמו כן, בוחנת החברה באופן שוטף את אפקטיביות הפעולות הננקטות על ידה על פעילותה העסקית של הקבוצה ומבצעת הערכת סיכונים וחשיפות הנובעים מהשלכות אלה. בכוונת החברה לבחון בהתאם לצורך את יישומם ו/או עומק יישומם של צעדים כאמור ו/או נוספים בהתאם להתפתחויות הקשורות לסביבתה הכללית של החברה, מצב השוק בסגמנטים השונים ושיקולים נוספים.

ג. מצב עסקי החברה:

נכון ליום 31 בדצמבר 2024 לחברה (על בסיס מאוחד) גירעון בהון החוזר שלה בסך 332.5 מיליוני ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2023 - 463.9 מיליוני ש"ח). הגירעון בהון החוזר נובע בעיקר מכך שהתחייבויותיה של החברה בגין רכישות כלי הרכב מוצגות בדוח על המצב הכספי הן כהתחייבויות שוטפות הן כהתחייבויות לזמן ארוך, בעוד שנכסיה העיקריים (צי כלי הרכב) מוצגים בדוח על המצב הכספי במסגרת הנכסים שאינם שוטפים, על אף שחלקם (כ-1/3) עתיד להתממש במהלך השנה הקרובה. בנוסף, על פי כללי החשבונאות, ההכנסות העתידיות של הסכמי הליסינג התפעולי, לא נרשמות במסגרת הנכסים השוטפים, בעוד שהן עומדות כנגד החזר ההתחייבות הצפוי (ראה ביאור ג.6). במטרה לשפר את רווחיותה, פועלת החברה במקביל במספר מישורים, אשר העיקריים שבהם, הם: (i) ניהול מיטבי של ניצולת כלי רכב, המתבטא בעיקר בהתאמת היקפי צי הרכב בתחומי ההשכרה והליסינג להיקפי הפעילות הצפויים; (ii) טיפוח המוניטין הפיננסי של החברה בשוק ההון בפרט ובמגזר הפיננסי בכלל, וזאת במטרה לנהל באופן מיטבי את עלויות המימון; (iii) המשך השבחת מערך מכירת כלי הרכב, תוך פיתוח וקידום שיטות ותוכניות לשיווק כלי רכב ללקוחותיה; (iv) פיתוח תחומי פעילות ומוצרים נוספים משלימים ו/או סינגרגטיים לפעילויות החברה; (v) השקעה במערכות מידע וטכנולוגיות מתקדמות לצורך תמיכה ושיפור תהליכי עבודה, גיבוי ואבטחת מידע. השקעות אלו מבוצעות במטרה ליצור התייעלות וחסכון בתהליכי עבודה וביכולת תיעוד תהליכי עבודה ושליפה של נתונים, שיפור המוכנות לניהול משברים (המשכיות עסקית) ויצירת נגישות טובה יותר ללקוחות פוטנציאליים על-ידי שדרוג תשתית האינטרנט והמובייל; ו-(vi) ניהול מיטבי של תנאי ההתקשרויות מול ספקים ונותני שירותים לחברה. יישומם בפועל של היעדים המפורטים לעיל ומידת השפעתם על הקבוצה עשויים להשתנות, לרבות באופן מהותי, כתוצאה מהתפתחויות בשוק (לרבות אלה המפורטות בסעיף ב. לעיל), אשר למועד אישור הדוחות הכספיים אין ביכולתה של החברה לחזות או לאמוד את היקפה.

בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024, נבעו לחברה (על בסיס מאוחד) תזרימי מזומנים חיוביים מפעילויות שוטפות בהיקף של 192.5 מיליוני ש"ח (בשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022 נבעו לחברה תזרימי מזומנים שליליים מפעילויות שוטפות בהיקף של 267.1 מיליוני ש"ח ושל 18.3 מיליוני ש"ח, בהתאמה; בהתאם לאופי פעילותה העסקית, מציגה הקבוצה את עלות רכישת כלי הרכב כמו גם את פירעון האשראי שהועמד לקבוצה על ידי יבואני רכב לצורך רכישת כלי רכב - במסגרת הפעילויות השוטפות בדוח על תזרימי המזומנים. בהתאם לכך, תנאי הרכישה של כלי הרכב (תמהיל של תשלום במזומן ו/או באשראי). עיתוי רכישתם וכן עיתוי גיוס ופירעון אשראי יבואני רכב, משפיעים באופן מהותי על תזרימי המזומנים מפעילויות שוטפות בכל תקופת דיווח.

אלדן תחבורה בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 1 - כללי (המשך)

ג. מצב עסקי החברה: (המשך)

מקורות המימון האפשריים של הקבוצה תחת תרחיש הבסיס, מתבססים, בין השאר, על: (i) יתרות המזומנים בבנקים למועד סמוך לאישור הדוחות הכספיים - כ-204.0 מיליוני ש"ח; (ii) ניסיון העבר של קבלת מימון מגופים מממנים ומיבואני רכב, בדרך של מיחזור אשראי בנקאי וגיוסים חדשים מתאגידים בנקאיים, קבלת מימון לזמן ארוך מיבואני רכב כנגד רכישות צפויות של כלי הרכב, וגיוס כספים בשוק ההון (הן בהנפקות פרטיות הן בהנפקות לציבור). בסמוך למועד אישור הדוחות הכספיים קיימות לחברות הקבוצה מסגרות אשראי חתומות מתאגידים בנקאיים שהן בלתי מנוצלות בהיקף כספי של 145.0 מיליוני ש"ח, וכן הסכמי מימון והסכמות עקרוניות להגדלת מימון מגופים מממנים שונים, אשר ניצולן על-ידי החברה יביא להפחתה של סיכון הנזילות. בסמוך למועד אישור הדוחות הכספיים קיימים בחברות הקבוצה עודפי בטחונות (כלי רכב המשועבדים לגופים מממנים מעבר לדרישות ה-LTV הנקובות בשטרי הנאמנות בגין אגרות החוב של החברה ובהסכמי המימון שלה עם גורמים מממנים), כלי רכב שאינם משועבדים, בשווי כולל (לפני מע"מ) של כ-806.0 מיליוני ש"ח, היכולים לשמש כבטחונות לקבלת מימון חדש וכן נכסי נדל"ן בבעלות פרק מישור אשר פנויים משעבוד בשווי כולל (לפני מע"מ) של כ-358.0 מיליוני ש"ח ויכולים גם הם לשמש כבטחונות לקבלת מימון חדש; (iii) תקבולים עתידיים מלקוחות במסגרת חוזי הליסינג (ראה ביאור 6. להלן); (iv) תזרים מזומנים צפוי ממכירת כשליש (1/3) מכלי רכב המשמשים לפעילות ליסינג תפעולי; (v) יכולת החברה לממש כלי רכב המשמשים לפעילות השכרת כלי רכב, ככל שידרש; (vi) הקטנת היקף רכש כלי הרכב, על-פי הצורך, דבר שעשוי להביא לצמצום ועד ביטול צרכי המימון לתקופה.

דירקטוריון החברה והנהלתה בחנו את התחייבויותיה של החברה אל מול מקורות המימון האפשריים, בין השאר, בשים לב לסביבה האינפלציונית, לשינויים בשיעורי הריבית בשוק והתזרים החזוי המבוסס על תוכניות העבודה לשנת 2025, כמפורט לעיל.

כמו כן, בחנו דירקטוריון החברה והנהלתה את ההנחות והתחזיות לגבי האפשרויות לשיפור רווחיות החברה ותזרימי המזומנים שלה מפעילויות שוטפות, וכן את המקורות האפשריים העומדים לרשות החברה, בהתבסס על הנתונים שבידיהם למועד אישור הדוחות הכספיים, ומצאו אותן כנאותות וסבירות. בהתאם לכך, מעריכים דירקטוריון החברה והנהלתה למועד אישור הדוחות הכספיים כי על אף הגרעון בהון החוזר, החברה תוכל לעמוד בהתחייבויותיה בהגיע מועדי פירעון.

ד. הגדרות:

בדוחות כספיים אלה:

- החברה** - אלדן תחבורה בע"מ.
 - הקבוצה** - החברה והחברה המאוחדת שלה.
 - חברה מאוחדת** - חברה אשר לחברה שליטה בה ואשר דוחותיה הכספיים מאוחדים באופן מלא עם דוחות החברה.
 - בעלי שליטה** - כהגדרתם בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.
- בדוחות כספיים אלה מוגדר מר יוסף דהן ו/או חברות הנשלטות על ידו, במישרין או בעקיפין, בלבד כבעל השליטה בחברה.
- עסקאות בין החברה לבין חברה בשליטת שלושת ילדיו של בעל השליטה בחברה, הוצגו ונמדדו כעסקאות בין החברה לבין בעלי שליטה בה.
- בעלי עניין** - כמשמעותם בפסקה (1) להגדרת "בעל עניין" בתאגיד בסעיף 1 לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. הצהרה לגבי יישום תקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (IFRS Accounting Standards) ותקנות ניירות ערך:

הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה נערכו בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (להלן: "תקני IFRS") והפרשנויות להם שפורסמו על ידי הוועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים (IASB). עיקרי המדיניות החשבונאית המפורטים בהמשך יישמו באופן עקבי לגבי כל תקופות הדיווח המוצגות בדוחות כספיים מאוחדים אלה.

הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010 (להלן: "תקנות דוחות כספיים").

ב. אישור הדוחות הכספיים:

הדוחות הכספיים המאוחדים אושרו לפרסום על ידי דירקטוריון החברה ביום 26 במרץ 2025.

ג. מתכונת הצגה וניתוח הדוחות הכספיים:

תקופת המחזור התפעולי של הקבוצה הינה 12 חודשים. מתכונת ניתוח ההוצאות שהוכרו ברווח או הפסד - הוצאות הקבוצה בדוח על הרווח או הפסד ורווח (הפסד) כולל אחר, מוצגות בהתבסס על מאפיין הפעילות של ההוצאות בישות.

ד. מטבע חוץ:

(1) מטבע הפעילות ומטבע ההצגה:

הדוחות הכספיים של כל אחת מחברות הקבוצה ערוכים ומוצגים בשקל חדש (להלן: "ש"ח") שהוא המטבע של הסביבה הכלכלית העיקרית בה הן פועלות (להלן: "מטבע הפעילות").

(2) תרגום עסקאות שאינן במטבע הפעילות:

עסקאות הנקובות במטבע (או הצמודות למטבע) שהוא אינו ש"ח (להלן: "מטבע חוץ"), נרשמות עם ההכרה לראשונה בהן לפי שערי החליפין שבתוקף במועדי העסקאות. בתום כל תקופת דיווח, לאחר ההכרה לראשונה, פריטים כספיים הנקובים במטבע חוץ (או הצמודים אליו) מתורגמים לפי שערי חליפין שבתוקף לאותו מועד; פריטים לא כספיים הנמדדים בשווי הוגן הנקוב במטבע חוץ מתורגמים לפי שערי החליפין למועד בו נקבע השווי ההוגן; פריטים לא-כספיים הנמדדים במונחי עלות היסטורית מתורגמים לפי שערי חליפין שבתוקף במועד ביצוע העסקה בקשר לפריט הלא-כספי.

(3) אופן הרישום של הפרשי שער:

הפרשי שער מוכרים בדוח על הרווח או הפסד בתקופה בה הם נבעו.

אלדן תחבורה בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ה. מזומנים ושווי מזומנים ומזומנים המוגבלים בשימוש:

מזומנים ושווי מזומנים כוללים מזומנים הניתנים למימוש מיידי, פיקדונות הניתנים למשיכה מיידי וכן פיקדונות לזמן קצוב אשר אין מגבלה בשימוש בהם ואשר מועד פירעונם, במועד ההשקעה בהם, אינו עולה על שלושה חודשים. מזומנים ופיקדונות אשר מוגבלים בשימוש על ידי הקבוצה בגין הסכמי אשראי, מסווגים על ידי הקבוצה כמזומנים מוגבלים בשימוש בדוח על המצב הכספי.

ו. נכסים פיננסיים שאינם נגזרים:

(1) סיווג נכסים פיננסיים:

לקוחות, חייבים ומכשירי חוב אחרים נמדדים בעלות מופחתת לפי שיטת הריבית האפקטיבית, מאחר שהם מוחזקים במטרה לגבות תזרימי מזומנים חוזיים שהינם תשלומי קרן וריבית בלבד במועדים מוגדרים. השקעות במכשירי הון לא סחירים, אשר אינם מוחזקים למסחר, ואשר יועדו לכך במועד ההכרה לראשונה בהן, נמדדות בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר.

(2) ירידת ערך נכסים פיננסיים (הפסדי אשראי חזויים):

הפרשה להפסדי אשראי חזויים מבוססת על הסיכון (ההסתברות) לכשל ממועד ההכרה לראשונה בנכס פיננסי ולא רק כאשר קיימת ראייה אובייקטיבית לירידת ערך או שהכשל התרחש בפועל. לגבי לקוחות וחייבים בגין חכירה, מיישמת הקבוצה את הגישה המקלה למדידת ההפרשה לירידת ערך לפי הסתברות לחדלות פירעון לכל אורך חיי המכשיר (lifetime).

לגבי נכסים פיננסיים שאינם פגומים עקב סיכון אשראי, נמדדים הפסדי האשראי החזויים על בסיס קבוצתי (הפרשה כללית). נכסים פיננסיים אלו קובצו על בסיס המאפיינים שלהלן: (i) מהות המכשיר הפיננסי (כל סוג לקוחות וכל סוג חייבים בגין חכירה נבחן כקבוצה נפרדת); (ii) התקופה שחלפה ממועד הפירעון החוזי/הצפוי; (iii) המהות, הגודל והענף של החייבים; (iv) סוג ואיכות הביטחונות; אופן הקיבוץ נבחן באופן קבוע על ידי הנהלת הקבוצה על מנת לוודא שהמרכיבים של כל קבוצה ממשיכים לחלוק מאפייני סיכונים אשראי דומים (למידע נוסף - ראה ביאור 29ג. (3) להלן).

לגבי נכסים פיננסיים פגומים עקב סיכון אשראי, נמדדים הפסדי האשראי החזויים על בסיס פרטני (הפרשה ספציפית). ראייה שנכס פיננסי הינו פגום עקב סיכון אשראי כוללת נתונים ניתנים לצפייה לגבי האירועים הבאים: (i) קושי פיננסי משמעותי של המנפיק או החייב; (ii) הפרה של חוזה, כגון אירוע כשל או אירוע פיגור בתשלומים; (iii) הנושים של החייב, העניקו ויתורים מסיבות כלכליות או חוזיות המתייחסות לקושי פיננסי של החייב; או (iv) הסבירות שהחייב ייכנס לפשיטת רגל או לשינוי מבני פיננסי אחר הופכת לצפויה;

הקבוצה מוחקת נכס פיננסי כאשר קיים מידע המצביע על כך שהחייב נמצא בקשיים פיננסיים חמורים ובהתאם להערכתה, המגובה ככלל בחוות דעת משפטית, אין סיכוי ריאלי להשבת החוב (כגון: החייב נכנס להליכי פירוק או פשיטת רגל וכד'), לאחר שמוצו פעילויות אכיפה מתאימות במסגרת הליכי הגביה של הקבוצה, ולאחר שהליכי ההוצאה לפועל לצורכי גביית החוב לא נשאו פרי, כל זאת, תוך קבלת ייעוץ משפטי לפי הצורך. כל השבה של נכס פיננסי שנמחק נזקפת לרווח או הפסד.

ז. התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת:

כללי:

התחייבויות פיננסיות (כגון: אגרות חוב, הלוואות מבנקים ומתאגידים חוץ בנקאיים, ספקים וזכאים אחרים), מוכרות לראשונה בשווי הוגן לאחר ניכוי עלויות עסקה. לאחר מועד ההכרה הראשונית נמדדות התחייבויות פיננסיות אלה בעלות מופחתת, תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית.

התחייבויות פיננסיות הצמודות למדד המחירים לצרכן:

לקבוצה התחייבויות פיננסיות הצמודות למדד המחירים לצרכן (להלן: "המדד") הנמדדות בעלות מופחתת. בגין התחייבויות אלה קובעת הקבוצה את שיעור הריבית האפקטיבי כשיעור ריאלי ומכירה בהפרשי הצמדה על פי השינויים במדד שהיו בפועל עד לתום תקופת הדוח.

ח. צי כלי רכב להשכרה:

הכרה ומדידה:

צי כלי הרכב להשכרה מוצג לפי העלות בניכוי פחת שנצבר ובניכוי הפסדים מירידת ערך. העלות כוללת את עלות הרכישה של כלי הרכב מהיבואן (הכוללת מסי יבוא ומסי רכישה שאינם מוחזרים), בניכוי הנחות מסחריות.

פחת:

הפחת מחושב לפי שיטת הקו הישר על פני אורך החיים השימושי של צי כלי הרכב (תקופת ההשכרה). אומדן שיעור הפחת מחושב על בסיס ערך השייר החזוי של הרכב, בתום אורך חייו השימושי. אומדן שיעורי הפחת מושפע ממגוון רחב של גורמים הכוללים בין היתר את: סוג ודגם הרכב, שנת הייצור, מצב פיזי, נסועה, גיל הרכב, עיתוי ושיטות המכירה.

אומדן שיעורי הפחת נבחנים על ידי החברה, בתום כל תקופת דוח ומעודכנים על פי תחזיות החברה באשר לערך השייר הצפוי בתום תקופת השימוש. שינוי באומדן ערך השייר מיושם באופן של "מכאן ולהבא". לעניין שינוי אומדן אורך החיים השימושי וערך השייר של כלי הרכב בצי כלי הרכב של החברה - החל מהרבעון האחרון של שנת 2024 - ראה ביאור 11ג. להלן.

ירידת ערך צי כלי רכב להשכרה:

החברה בוחנת לתום כל תקופת דיווח את הערך בספרים של צי כלי הרכב שלה, במטרה לקבוע האם קיימים סימנים המצביעים על חשש לירידת ערך של צי כלי הרכב שלה, כתוצאה מאירועים או שינויים בנסיבות המצביעים על כך שהיתרה בדוחות הכספיים גבוהה מסכום בר ההשבה שלהם (הגבוה מבין שווי הוגן בניכוי עלויות מימוש לבין שווי השימוש). במסגרת הבחינה כאמור, אומדת החברה, בין היתר, את שווי ההוגן של צי כלי הרכב, על בסיס מחירון מכונות משומשות של לוי יצחק, בניכוי הנחה ממוצעת על פי ניסיון העבר. במידה וזוהו סימנים כאמור, אומדת החברה את הסכום בר השבה של צי כלי הרכב.

במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2023 הגיעה החברה למסקנה כי ההשלכות הפוטנציאליות על צי כלי הרכב העומדים להשכרה לטווח קצר (להלן: "השכרה לזמן קצר"), הנובעות ו/או הצפויות ממלחמת "חרבות ברזל", עולות לכדי סימן כאמור לעיל. בהתאם לכך, אמדה החברה את הסכום בר-ההשבה של היחידות מניבות המזומנים המרכיבות את צי כלי הרכב להשכרה לזמן קצר ליום 31 בדצמבר 2023.

אלדן תחבורה בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ח. צי כלי רכב להשכרה: (המשך)

ירידת ערך צי כלי רכב להשכרה: (המשך)

אומדן שווי השימוש נערך על ידי גורמים מקצועיים עובדי החברה ("הערכת שווי פנימית"), ננקטה שיטת Discounted Cash Flow ("DCF"), במסגרתה מנוכים אומדני תזרימי המזומנים העתידיים (חיוביים ושלייליים) לערכם הנוכחי תוך שימוש בשיעור ניכיון לפני מס. העקרונות וההנחות העיקריות ששימשו בקביעת שווי השימוש, נקבעו למועד הבחינה, בהתאם לניסיון שנצבר בחברה, לרבות: במהלך תקופת המלחמה עד למועד אישור הדוחות הכספיים. ברבעון הרביעי של שנת 2024, תיקפה החברה את ההנחות ששימשו בסיס בקביעת שווי השימוש כדלעיל. נכון ליום 31 בדצמבר 2024 לא קיימת ירידת ערך לצי כלי הרכב של החברה.

בהתייחס להנחות ששימשו לקביעת שווי השימוש כאמור לעיל, לדעת ההנהלה, אין שינויים סבירים אפשריים בהנחות המפתח אשר עלולים לגרום ליתרה בדוחות הכספיים של היחידות לעלות על הסכום בר ההשבה שלהן.

מאחר ובהתאם לתוצאות הבחינה, שווי השימוש, נטו של היחידות המניבות המזומנים, בתחום ההשכרה לזמן קצר, עולה על ערכם בספרים, לא נדרש ביצוע ירידת ערך.

כלי רכב מיועדים למכירה:

כלי רכב המשמש להשכרה ולאחר מכן נמכר באופן שגרתי במהלך העסקים הרגיל, הפחתתו מופסקת החל מהמועד בו הוא חדל לשמש להשכרה ואינו מיועד לשמש עוד בפעילות החברה, ומסווג החל מאותו מועד ועד למכירתו, כמלאי מוחזק למכירה (במסגרת הסעיף "צי כלי רכב מיועד למכירה"). בהתאם לכך מוצגת מכירתו בדוח על הרווח או הפסד ורווח (הפסד) כולל אחר, בסכומם ברוטו ולא כרווח על פי תוצאות מכירתו (נטו). כלי רכב המיועדים למכירה מוצגים כנמוך מבין ערכם בספרים ושווי המימוש נטו שלהם. שווי המימוש נטו מבוסס על השווי ההוגן שנקבע בהתאם למפורט לעיל לגבי בחינת ירידת ערך כלי רכב מיועדים להשכרה, בניכוי אומדן העלויות הדרושות לביצוע המכירה. הקבוצה מציגה את עלות רכישת כלי הרכב וכן את התמורה ממכירתם, במסגרת הפעילויות השוטפות בדוח על תזרימי המזומנים, מאחר שמדובר בתזרימי מזומנים המשמשים לפעילויות או הנובעים מהפעילויות העסקיות העיקריות של החברה, בהתאמה.

ט. נדל"ן להשקעה:

הנדל"ן להשקעה של הקבוצה כולל מבנים וקרקעות המצויים בבעלות או בחכירה (ראה בנוסף ביאור 4.ב. (2) להלן).

נדל"ן להשקעה של הקבוצה מוכר לראשונה בעלות (הכוללת את עלויות העסקה) ובתקופות דיווח עוקבות - בשווי ההוגן. לצורך קביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה מתבססות חברות הקבוצה על הערכות שווי המבוצעות על ידי שמאי מקרקעין חיצוניים בלתי תלויים בעלי ידע, ניסיון ומומחיות נדרשים. רווחים או הפסדים הנובעים משינויים בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, נכללים ברווח או הפסד בתקופה בה הם נבעו.

נדל"ן להשקעה נגרע עם מימוש. עלויות ישירות הנלוות למימוש נדל"ן להשקעה נזקפות לרווח או הפסד במועד שבו נמכר הנכס ומקוזזות מהרווח שבמימוש. ההפרש, ככל שקיים, בין התמורה המתקבלת ממימוש נדל"ן להשקעה לבין שווי ההוגן, הינו רווח (הפסד) הון ממימוש, הנזקף במועד השלמת עסקת המימוש לרווח או הפסד של הקבוצה.

העברת נדל"ן בשימוש הבעלים לנדל"ן להשקעה או העברת נדל"ן להשקעה לנדל"ן בשימוש הבעלים, מבוצעת לפי השווי ההוגן של הנכס במועד ההעברה.

י. רכוש קבוע:

(1) כללי:

הקבוצה מציגה את פריטי הרכוש הקבוע שלה באופן הבא:

קרקעות ומבנים - מוצגים בדוח על המצב הכספי בשווי הוגן בהתאם למודל הערכה מחדש (ראה בנוסף ביאור 4.ב. (2) להלן). השווי ההוגן של אותם נכסים במועד ביצוע ההערכה מחדש, נקבע לפי ראיות מבוססות-שוק באמצעות הערכת שווי המבוצעת על ידי מערכי שווי מוסמכים ובלתי תלויים, בניכוי פחת שנצבר לאחר מכן, ובניכוי הפסדים מירידת ערך שנצברו לאחר מכן. שערוכים מבוצעים באופן סדיר מספיק, כך שהערך בספרים של אותם נכסים אינו שונה באופן מהותי מהערך שהיה נקבע לפי שווי הוגן בתום תקופת הדוח. גידול בערך בספרים של קרקעות ומבנים כתוצאה מהערכה מחדש נזקף לרווח (הפסד) הכולל האחר, אלא אם הוא מהווה ביטול להפסד מירידת ערך שהוכר ברווח או הפסד בעבר. קישון בערך בספרים של קרקעות ומבנים כתוצאה מהערכה מחדש, נזקף תחילה לרווח (הפסד) הכולל האחר עד לאיפוס קרן ההון המתייחסת, ויתרת הקישון, אם קיימת, מוכרת ברווח או הפסד. יתרת פחת נצבר למועד ההערכה מחדש מבטל מול הערך בספרים ברוטו של הנכס והסכום נטו מוצג מחדש לפי הסכום המשוערך של הנכס. כאשר נכס משוערך נמכר, נזקפת יתרת קרן ההערכה מחדש למועד הגריעה המתייחסת לאותו נכס, ישירות לעודפים.

פריטים אחרים - מוצגים בדוח על המצב הכספי לפי עלותם בניכוי פחת שנצבר, ובניכוי הפסדים מירידת ערך שנצברו.

(2) הפחתת רכוש קבוע:

הפחתת הרכוש הקבוע מבוצעת בנפרד לגבי כל מרכיב של פריט רכוש קבוע בר-פחת (למעט רכיב קרקע בבעלות) בעל עלות משמעותית ביחס לסך העלות של הפריט. ההפחתה מבוצעת באופן שיטתי לפי שיטת הקו הישר על פני אורך החיים השימושיים.

שיעורי הפחת בהם נעשה שימוש בחישוב הפחת הינו כדלקמן: מבנים ומתקנים - 4%; ריהוט וציוד - 7%; מחשבים וציוד היקפי - 33%; שיפורים במושכר מופחתים על פני תקופת השכירות או בהתאם לאורך החיים השימושיים של השיפורים, הקצר מביניהם. שיטת הפחת ואורך החיים השימושיים של הנכס נסקרים בידי הנהלת החברה בתום כל שנת דיווח. שינויים מטופלים כשינויי אומדן בדרך של "מכאן ולהבא".

יא. שיפוי בגין אירועי ביטוח:

שיפוי חזוי מצד אחר, בגין אירועי ביטוח של כלי רכב של הקבוצה, מוכר על בסיס אומדן מהימן של ההנהלה. בתום כל תקופת דיווח בוחנת החברה את היקף השיפוי העתיד להתקבל מחברות הביטוח בגין אירועי ביטוח על חשבוןן ואת עיתוי קבלתו וזאת בהתאם לניסיון שנצבר בחברה עד למועד כל בחינה כאמור.

החברה בוחנת אחת לרבעון את כל סכומי הדרישות שהוציאה לחברות הביטוח בגין נזקי תאונות לרכבי החברה שנגרמו על ידי מבטחי חברות ביטוח אלו. הבחינה נערכת על סמך ניסיון העבר בגביית תיקי נזק בהסתמך על נתונים סטטיסטיים לאורך השנים. לאור בחינה זו ולאחר שקלול כל מרכיבי הדרישה מבוצע אומדן לסכום ההכנסות לקבל לתום כל תקופת דיווח. סכומי השיפוי נזקפים כנגד עלות ההשכרה במועד התהוותם.

אלדן תחבורה בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יב. הפרשות:

כללי:

הפרשות מוכרות כאשר לקבוצה קיימת מחויבות משפטית או מחויבות משתמעת כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, בגין יותר סביר מאשר לא, שהחברה תידרש למשאביה הכלכליים הניתנים לאומדן באופן מהימן על מנת לסלק את המחויבות. הסכום המוכר כהפרשה משקף את האומדן הטוב ביותר של ההנהלה לגבי הסכום שיידרש ליישוב המחויבות בהווה במועד הדוח על המצב הכספי, תוך הבאה בחשבון של הסיכונים ואי הוודאויות הכרוכים במחויבות.

הפרשה לתביעות בגין נזקי כלי רכב:

הפרשה לתביעות בגין נזקי כלי רכב, מוכרת על בסיס אומדן מהימן של ההנהלה. בתום כל תקופת דיווח בוחנת החברה את היקף התביעות הפתוחות מחברות הביטוח בגין נזקי רכוש עקב תאונות דרכים בהן מעורבים כלי רכב של החברה לשיפוי רכבי צד ג', וזאת בהתאם לניסיון שנצבר בחברה עד למועד כל בחינה כאמור ולפי התפתחות התביעות לאחר תום שנת הדוח.

הפרשה לאחריות:

החברה מכירה בהפרשה לאחריות בעת מכירת כלי רכב. האחריות מוגבלת לתקלות טכניות המוגדרות על ידה ואינה כוללת אחריות לנזקים שנגרמים בשל שימוש הלקוח בכלי הרכב. הפרשות בגין עלויות אחריות מוכרות במועד מכירת כלי הרכב נשואי האחריות, בהתאם לאומדן הטוב ביותר של ההנהלה לגבי העלויות הנדרשות ליישוב מחויבות החברה בגין האחריות. עדכון ההפרשה מבוצע אחת לרבעון בהתאם ליתרת תקופת האחריות לגבי כלי הרכב שבאחולוסייה הרלוונטית ובהתאם לניסיון שנצבר עד למועד העדכון.

יג. מסים על ההכנסה:

(1) כללי:

מסים שוטפים ומסים נדחים נזקפים לרווח או הפסד, למעט אם הם מתייחסים לפריטים שנזקפו לרווח (הפסד) כולל אחר או ישירות להון, אשר לגביהם הם מוכרים ברווח כולל אחר או ישירות בהון, בהתאמה. מסים שוטפים ומסים נדחים מחושבים בהתבסס על שיעורי המס וחוקי המס אשר נחקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה עד תאריך הדוח על המצב הכספי.

(2) מסים שוטפים:

הוצאות המסים השוטפים מחושבות בהתבסס על ההכנסה החייבת לצרכי מס של החברה ושל חברה מאוחדת שלה במהלך תקופת הדוח. נכסים והתחייבויות מסים שוטפים מוצגים בקיזוז כאשר לישות קיימת זכות משפטית ניתנת לאכיפה לקזז את הסכומים שהוכרו וכן כוונה לסלקם על בסיס נטו או לממש את הנכס ולסלק את ההתחייבות בו זמנית.

(3) מסים נדחים:

חברות הקבוצה יוצרות מסים נדחים בגין הפרשים זמניים בין ערכם לצורכי מס של נכסים והתחייבויות לבין ערכם בדוחות הכספיים. נכסי מסים נדחים מוכרים בגין כל הפרשים הזמניים הניתנים לניכוי עד לסכום שצפוי שתהיה הכנסה חייבת שכנגדה ניתן יהיה לנצל את ההפרש הזמני הניתן לניכוי.

בחישוב התחייבויות המסים הנדחים לא מובאים בחשבון המסים שהיו חלים במקרה של מימוש ההשקעה בחברה מאוחדת, מאחר שההפרשים הזמניים נשואי מסים נדחים אלו הינם בשליטת הקבוצה ולהערכת הנהלת הקבוצה הם אינם צפויים להתהפך בעתיד הנראה לעין. כמו כן, לא הובאו בחשבון מסים נדחים בגין חלוקת רווחים על ידי חברה מאוחדת כדיבידנדים, מאחר ודיבידנדים כאמור, אשר מקורם בהכנסות שהופקו או שנצמחו בישראל שנתקבלו מחברה החייבת במס חברות, פטורים ממס ובשל מדיניות החברה שלא ליזום חלוקת דיבידנד על ידי חברה מאוחדת באופן העשוי לגרור חבות מס נוספת לקבוצה מעבר לזו החלה על החברה המחלקת בגין הרווחים שהם נשאו החלוקה ואשר בגינם נכללו מסים שוטפים או נדחים בחברה המחלקת.

נכסי והתחייבויות מסים נדחים מוצגים בקיזוז כאשר לישות קיימת זכות משפטית ניתנת לאכיפה לקיזוז נכסי מסים שוטפים כנגד התחייבויות מסים שוטפים, וכאשר הם מתייחסים למסים על ההכנסה המוטלים על ידי אותה רשות מס, ובכוונת הקבוצה לסלק את נכסי והתחייבויות המסים השוטפים על בסיס נטו.

יד. הכרה בהכנסה:

הכנסה נמדדת ומוכרת לפי השווי ההוגן של התמורה שצפויה להתקבל בהתאם לתנאי החוזה, בניכוי הסכומים שנגבו לטובת צדדים שלישיים (מסים עקיפים).

(1) הכנסות ממכירת כלי רכב

הקבוצה מוכרת כלי רכב ללקוחות בערוץ הקמעונאי (לקוחות פרטיים) ובערוץ הסיטונאי, באמצעות סניפיה. האחריות על כלי הרכב אינה ניתנת לרכישה בנפרד והיא משמשת הבטחה כי המוצרים הנמכרים עונים למפרטים שהוסכם עליהם. בהתאם לכך, האחריות מטופלת בהתאם להוראות IAS 37 "הפרשות, התחייבויות ותלויות ונכסים תלויות". למידע נוסף לגבי ההפרשה לאחריות - ראה סעיף יג. לעיל.

במכירת כלי רכב ללקוחות בערוץ הקמעונאי - ההכנסה מוכרת כאשר השליטה על כלי הרכב מועברת ללקוח, שהינו המועד שבו הלקוח רכש את כלי הרכב בנקודת המכירה. הלקוח נדרש לשלם את מחיר העסקה מיד במועד הרכישה.

על פי תנאי החוזה הקבועים של החברה, ללקוחות יש זכות החזרה תוך 5 ימי עבודה. החברה משתמשת בניסיון העבר שלה על מנת לאמוד את מספר החזרות. הקבוצה צופה ברמה גבוהה, על בסיס ניסיון שנצבר בשנים קודמות, שלא יתרחש ביטול משמעותי של ההכנסה שהוכרה.

במכירת כלי רכב ללקוחות בערוץ הסיטונאי - ההכנסה מוכרת כאשר השליטה על כלי הרכב מועברת לסיטונאי, כאשר הסחורה הגיעה למיקום הספציפי של הסיטונאי (בעת משלוח). לאחר המשלוח, יש לסיטונאי שיקול דעת מלא על אופן ההפצה ועל מחיר המכירה של כלי הרכב, יש לו אחריות עיקרית בעת מכירת כלי הרכב והוא נושא בסיכון של ירידת ערך ו/או אובדן של כלי הרכב. לאחר המשלוח, מכירה הקבוצה בחיבים בגין המכירה מאחר ובמועד זה יש לה זכות לתמורה שאינה מותנית (תלויה רק בחלוף הזמן).

(2) הכנסות מהשכרת כלי רכב לטווח קצר

הכנסות מהשכרת כלי רכב לזמן קצר מוכרות על פני תקופת ההשכרה.

אלדן תחבורה בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יד. הכרה בהכנסה: (המשך)

(3) החכרה תפעולית של כלי רכב ונכסי נדל"ן

הקבוצה מתקשרת בהסכמי חכירה כמחכיר של כלי רכב (בהסכמי ליסינג) ושל נכסי נדל"ן להשקעה. החכירות מסווגות כחכירות תפעוליות והכנסות השכירות בגין מוכרות בקו ישר על פני תקופת ההכרה.

(4) הכנסות מאספקת שירותים גלויים לכלי רכב

הכנסות מאספקת שירותים גלויים לכלי רכב במסגרת הסכמי ליסינג מוכרות בקו ישר על פני תקופת ההסכם.

טו. סיווג ריבית, מסים ודיבידנדים בדוח על תזרימי המזומנים:

הקבוצה מסווגת תזרימי מזומנים בגין ריבית ששולמה ו/או התקבלה, כתזרימי מזומנים מפעילויות שוטפות. תזרימי מזומנים בגין מסים על הכנסה מסווגים ככלל כתזרימי מזומנים מפעילויות שוטפות, למעט תשלומי מסים הניתנים לזיהוי בבירור עם פעילויות השקעה (לדוגמה, תשלומי מסים בגין רווח ממימוש נכסי מקרקעין). דיבידנדים ששולמו מסווגים כתזרימי מזומנים מפעילות מימון.

ביאור 3 - תקני דיווח כספי חדשים ופרשנויות שפורסמו:

א. תיקונים לתקנים המשפיעים על התקופה הנוכחית ו/או על תקופות דיווח קודמות:

• תיקוני IAS 1 "הצגת דוחות כספיים" (בדבר סיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות)

בשנת 2020 פורסם תיקון ל-1 IAS בדבר סיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות (להלן: "תיקון 2020"). התיקון הבהיר כי סיווג ההתחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות מבוסס על הזכויות שקיימות לתום תקופת הדיווח ואינו מושפע מהצפי של הישות למימוש זכות זו. התיקון הסיר את ההתייחסות לקיומה של זכות בלתי מותנית והבהיר כי אם הזכות לדחיית הסילוק מותנית בעמידה באמות מידה פיננסיות, הזכות קיימת אם הישות עומדת באמות המידה שנקבעו לתום תקופת הדיווח, גם אם בחינת העמידה באמות המידה נעשית על ידי המלווה למועד מאוחר יותר. התיקון משפיע רק על סיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות בדוח על המצב הכספי ולא על הסכום או על עיתוי ההכרה באותן התחייבויות או בהכנסות ובהוצאות הקשורות להן.

באוקטובר 2022 פורסם תיקון נוסף בדבר סיווג התחייבויות עם אמות מידה פיננסיות (להלן: "תיקון 2022") אשר הבהיר כי רק אמות מידה פיננסיות אשר הישות נדרשת לעמוד בהן בסוף תקופת הדיווח או לפניה, משפיעות על זכותה של הישות לדחות סילוק התחייבות למשך לפחות 12 חודש לאחר תקופת הדיווח, גם אם העמידה בהן נבחנת בפועל לאחר תקופת הדיווח.

תיקון 2022 קובע כי אם זכותה של הישות לדחות את סילוק ההתחייבות כפופה לכך שהישות תעמוד באמות מידה פיננסיות בתוך 12 חודש לאחר תקופת הדיווח, הישות נדרשת לתת גילוי אשר יאפשר למשתמשי הדוחות הכספיים להבין את הסיכון הגלום בכך.

יתר התיקונים שפורסמו במסגרת תיקון 2020 נותרו על כנם. מועד התחילה של תיקון 2020 ותיקון 2022 נקבע לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2024 או לאחריו. לתיקונים אין השפעה מהותית על דוחותיה הכספיים של הקבוצה.

• החלטת ה-IFRS IC בנושא גילוי של הכנסות והוצאות עבור מגזרים בני דיווח

בחודש יולי 2024, אישר ה-IASB את החלטת הוועדה לפרשנויות של דיווח כספי בינלאומי (ה-IFRS IC) בנושא גילוי של הכנסות והוצאות עבור מגזרים בני דיווח (להלן: ההחלטה). ההחלטה דנה באופן היישום של דרישות הגילוי שנקבעו בסעיף 23 ל-IFRS 8 "מגזרי פעילות" והבהירה כי נדרש לכלול גילוי לגבי "פריטים מהותיים של הכנסה והוצאה" אם הם נכללים במידה של הרווח או ההפסד שנסקר על ידי מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי (CODM), גם אם הם לא מסופקים לו בנפרד. כמו כן, הובהר כי "פריטים מהותיים של הכנסה והוצאה" אינם מוגבלים רק לפריטים חריגים או חד פעמיים. בנוסף, ההחלטה הבהירה כי נדרש להפעיל שיקול דעת בקביעת היקף הגילוי שייכלל בדיווח המגזרי, בהתחשב בעובדות ובנסיבות הספציפיות של הישות, בעיקרון המרכזי של IFRS 8 ובעקרונות המהותיות שנקבעו ב- IAS 1 "הצגת דוחות כספיים".

ההחלטה יושמה על ידי החברה בדוחות כספיים אלה בדרך של יישום למפרע. כתוצאה מכך, הוסיפה החברה מידע לגבי הרווח הגולמי - ראה ביאור 27 להלן.

ב. תיקונים לתקנים שפורסמו ואינם בתוקף, ולא אומצו באימוץ מוקדם בידי הקבוצה, אשר צפויה או עשויה להיות להם השפעה על תקופות עתידיות:

תקן דיווח כספי בינלאומי 18 "הצגה וגילוי בדוחות כספיים" ("IFRS 18")

ביום 9 באפריל 2024 פורסם IFRS 18 אשר מחליף את תקן חשבונאות בינלאומי 1 "הצגת דוחות כספיים" ("IAS 1"). מטרת התקן הינה לשפר את אופן העברת המידע על ידי ישויות למשתמשים בדוחות הכספיים שלהן. התקן מתמקד בתחומים הבאים: (i) מבנה דוח רווח או הפסד- הצגת סיכומי משנה מוגדרים וחלוקה לקטגוריות בדוח רווח או הפסד; (ii) דרישות בנוגע לשיפור הקיבוץ והפיצול של מידע בדוחות הכספיים ובביאורים; (iii) הצגת מידע בנוגע למדדי ביצוע המוגדרים על ידי ההנהלה ("MPM") שאינם מבוססים על תקני חשבונאות (NON-GAAP) בביאורים לדוחות הכספיים.

בנוסף, בעת יישום IFRS 18 יכנסו לתוקף תיקונים לתקני IFRS נוספים, בין היתר לתקן חשבונאות בינלאומי 7 "דוח על תזרימי מזומנים" שנועדו לשפר את ההשוואה בין ישויות. השינויים כוללים בעיקר: שימוש בסיכום משנה של רווח תפעולי כנקודת מוצא יחידה ביישום השיטה העקיפה לדיווח על תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת וכן ביטול החלופות לבחירת מדיניות חשבונאית בנוגע להצגת ריבית ודיבידנדים. לאור זאת, למעט מקרים מסוימים, ריבית ודיבידנדים שהתקבלו יכללו במסגרת תזרימי מזומנים מפעילות השקעה ומנגד ריבית ששולמה ודיבידנדים ששולמו יכללו במסגרת פעילות מימון.

התקן יכנס לתוקף לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2027 או לאחריו. התקן מיושם למפרע, עם הוראות מעבר ספציפיות. אימוץ מוקדם אפשרי, אולם בהתאם להחלטת רשות ניירות ערך אימוץ מוקדם יתאפשר רק החל מהתקופה המתחילה ביום 1 בינואר 2025 (דוחות כספיים לרבעון הראשון של שנת 2025).

החברה בוחנת את השפעת IFRS 18, לרבות השפעת התיקונים לתקני IFRS נוספים כתוצאה מיישומם, על הדוחות הכספיים.

אלדן תחבורה בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 4 - שיקולי דעת ביישום מדיניות חשבונאית וגורמי מפתח לחוסר וודאות באומדן

א. כללי:

ביישום המדיניות החשבונאית של הקבוצה, המתוארת בביאור 2 לעיל, נדרשת הנהלת החברה, במקרים מסוימים, להפעיל שיקול דעת חשבונאי נרחב ולהסתייע באומדנים והנחות המשפיעים על יישום המדיניות החשבונאית ועל הסכומים המדווחים של נכסים, התחייבויות, הכנסות והוצאות. בעת גיבושם של אומדנים חשבונאיים, נדרשה הנהלת החברה להניח הנחות באשר לנסיבות ואירועים הכרוכים באי ודאות משמעותית. בשיקול דעתה בקביעת האומדנים, מתבססת הנהלת החברה על ניסיון העבר, עובדות שונות, גורמים חיצוניים ועל הנחות סבירות וגורמים אחרים הנחשבים כרלוונטיים בהתאם לנסיבות המתאימות לכל אומדן. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מאומדנים אלה. האומדנים וההנחות שבבסיסם, נבחנים בידי ההנהלה באופן שוטף. שינויים באומדנים החשבונאיים מוכרים רק בתקופה בה בוצע שינוי באומדן וכן בתקופות עתידיות (ככל שרלוונטי).

ב. אומדנים קריטיים ושיקולי דעת ביישום מדיניות חשבונאית וגורמי מפתח לחוסר וודאות באומדן:

להלן מידע בדבר שיקולי דעת ואומדנים מהותיים, שנערכו תוך יישום המדיניות החשבונאית והם בעלי השפעה מהותית על הדוחות הכספיים:

שיקולי דעת מהותיים ביישום מדיניות חשבונאית:

הבחנה בין רכוש קבוע לנדל"ן להשקעה:

מאחר והמקרקעין שבבעלותה של חברה מאוחדת נרכשו ומוחזקים לשם עליית ערך הונית בטווח הארוך והנהלת החברה פועלת באופן אינטנסיבי להשבת ערך הנכסים עד כדי מיצוי פוטנציאל השווי הגלום בהם ומאחר שבמטרה לחסוך בעלויות שכירת מגרשים לצורך חניית צי המכוניות של החברה והפעלת חלק מסניפי החברה (בדרך כלל, במבנים ארעיים ומספר מצומצם של עובדים), משתמשת החברה, באופן זמני, במקרקעין אלה שבבעלותה, בחנה החברה, בהתאם להוראות IAS 40, את אופן סיווג המקרקעין שבבעלותה בדוחותיה הכספיים, כנדל"ן להשקעה או כרכוש קבוע. לצורך הסיווג האמור היה על החברה להעריך ולהפעיל שיקול דעת, לגבי כל נכס מקרקעין, האם השימוש הזמני של החברה במקרקעין לצורכי פעילותה עד למיצוי הפוטנציאל התכנוני והייעודי שלהם נחשב מרכיב משמעותי מבחינה פונקציונאלית בהשוואה לפוטנציאל הכלכלי הגלום בנכס המקרקעין.

כמו כן היה על החברה להעריך לגבי כל נכס מקרקעין אשר עומד לשימוש מעורב, האם הנכס העומד להשכרה לצדדים שלישיים ולא לשימוש עצמי, ניתן להפרדה לחלקיו בדרך של מכירה ו/או החכרה. בעריכת דוחות כספיים אלה קבעה החברה שהשימוש לצורכי הבעלים הינו יותר מאשר "לא משמעותי", ובהתאם לכך סווגו המקרקעין אשר משמשים את החברה בפעילותה - כרכוש קבוע. נכסים אשר אינם משמשים כלל את הקבוצה בפעילותה - סווגו בדוחות כספיים אלה כנדל"ן להשקעה. שטחים מסוימים המושכרים לצדדים שלישיים בשלושה נכסי מקרקעין, הניתנים לפיצול למגרשים/ליחידות ולמכירתם בנפרד, סווגו בדוחות כספיים אלה כנדל"ן להשקעה.

ראה לעניין זה - ביאורים 12 ו-13 להלן.

אומדנים קריטיים וגורמי מפתח לחוסר וודאות באומדן:

(1) פחת צי כלי רכב להשכרה (ליסינג תפעולי והשכרה לזמן קצר):

כאמור בביאור 2. לעיל, בוחנת החברה את אורך החיים השימושי המשוער של כלי הרכב, שיעורי הפחת וכן את אומדן ערך השייר, בתום כל תקופת דווח ומעדכנת פרמטרים אלה על פי תחזיות החברה, באותו מועד. ערכי השייר מבוססים על אורך החיים השימושי של כלי הרכב ועל מחירי המכירה הצפויים שלהם. מחירי המכירה מושפעים ממחירי כלי רכב משומשים (בעיקר מחירון לוי יצחק) ומההנחות שמעניקה החברה במכירת כלי רכב ביחס למחירון. אורך החיים השימושי של כלי הרכב מושפע מאורך תקופת ההשכרה. שינוי באומדן אורך החיים השימושי, ערך השייר בתום תקופת השימוש ושיעור הפחת ליתרת תקופת השימוש, מיושם באופן של "מכאן ולהבא". לעניין שינוי אומדן אורך החיים השימושי וערך השייר של כלי הרכב בצי כלי הרכב של החברה - החל מהרבעון הרביעי של שנת 2024 - ראה ביאור 11. להלן.

(2) שווי הוגן של רכוש קבוע ו/או נדל"ן להשקעה:

לצורך קביעת השווי ההוגן של הקרקעות והמבנים הכלולים בסעיף הרכוש הקבוע ושל הנדל"ן להשקעה מתבססת הנהלת הקבוצה בעיקר על הערכות שווי המבוצעות אחת לשנה על ידי שמאי מקרקעין חיצוני בלתי תלוי בעל ידע, ניסיון ומומחיות נדרשים. הנהלת הקבוצה נוהגת לקבוע את השווי ההוגן על בסיס בחינת נתונים בהתאם לשיטות הערכה מקובלות לנכסי נדל"ן, תוך מתן דגש לשיטת ההשוואה (ראה ביאור 30.2) (להלן). בנכסים מסוימים, בהם קיים חוסר בנתונים או כתגבור בנתונים, בוצעה הערכת השווי בגישות היוון ההכנסות (בעדיפות ראשונה) ובגישת העלות, כאשר לצורך מרכיב הקרקע כמפותחת וזמינה בוצע שימוש בגישות ההשוואה והיוון ההכנסות לבסיס הנתונים. בחלק מהמקרים, בכפוף לנסיבות השמאיות ולהעדר נתוני השוואה רלבנטיים, קיים שימוש גם בשיטת החילוף אשר נתוני הבסיס עבורה הינם נתוני השוואה לבנוי.

בקביעת השווי ההוגן מובאים בחשבון, בין היתר וככל שרלוונטי, מיקום הנכס ומצבו הפיזי, תקופות השכירות, שיעורי ההיוון, מחירי שכירות לנכסים דומים, התאמות נדרשות למחירי השכירות הקיימים וכן מידת האכלוס בפועל והחזויה של הנכס. שינוי בערכו של מי ממרכיבים אלו, כולם או חלקם, יכול להשפיע באופן משמעותי על שווי ההוגן של הנכס כפי שנאמד על ידי מעריכי השווי. הקבוצה חותרת לקביעת שווי הוגן אובייקטיבי ככל שניתן. עם זאת, תהליך אמידת השווי ההוגן של הנדל"ן כולל גם אלמנטים סובייקטיביים, שמקורם בין השאר בניסיון העבר של מעריכי השווי והבנתם את הצפוי להתרחש בשוק הנדל"ן במועד שבו נקבע אומדן השווי ההוגן. לאור זאת ולאור האמור לעיל בפסקה הקודמת, קביעת השווי ההוגן של הקרקעות והמבנים הכלולים בסעיף הרכוש הקבוע ושל הנדל"ן להשקעה של הקבוצה מחייבת שיקול דעת. שינויים בהנחות המשמשות לקביעת השווי ההוגן עשויים להשפיע באופן מהותי על תוצאות פעולותיה ו/או על הרווח (ההפסד) הכולל האחר של הקבוצה. ראה עוד ביאור 30 להלן.

(3) שיפוי והפרשות בגין אירועי ביטוח ונזקי רכב:

בבחינת היקף ועיתוי השיפוי החזוי מחברות ביטוח בגין אירועי ביטוחי של כלי רכב של הקבוצה, בתום כל תקופת דיווח, וכן בבחינת היקף ההפרשה לתביעות בגין נזקי רכב, מביאה החברה בחשבון פרמטרים שונים בהתאם לנסיבות הספציפיות של כל אירוע ובהתבסס על ניסיון העבר. בהתאם לתוצאות בחינות אלו נכללות הכנסות לקבל והפרשות, לפי העניין, בדוח על המצב הכספי לתום כל תקופת דיווח. שינויים בתוצאות בחינות אלו עשויים להשפיע באופן מהותי על יתרת ההכנסות לקבל ויתרת ההפרשות כאמור, בדוח על המצב הכספי.

אלדן תחבורה בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

- ביאור 4 - שיקולי דעת ביישום מדיניות חשבונאית וגורמי מפתח לחוסר וודאות באומדן (המשך)**
ב. אומדנים קריטיים ושיקולי דעת ביישום מדיניות חשבונאית וגורמי מפתח לחוסר וודאות באומדן: (המשך)
אומדנים קריטיים וגורמי מפתח לחוסר וודאות באומדן: (המשך)

(4) הפרשות להליכים משפטיים:

לצורך בחינת הנפקות המשפטיות של תביעות התלויות ועומדות כנגד החברה וקביעת הסבירות כי הן תתממשנה לרעתה, מסתמכת הנהלת החברה על חוות דעת של יועצים משפטיים ומקצועיים. לאחר שיועציה של החברה מגבשים את עמדתם המשפטית ואת סיכוייה של החברה באשר לנשוא התביעה, בין אם החברה תצטרך לשאת בתוצאותיה או שיש ביכולתה לדחות אותה, הכל על בסיס על מיטב שיפוטם המקצועי, בהתחשב בשלב בו מצויים ההליכים, וכן על הניסיון המשפטי שנצבר בנושאים השונים, אומדת הנהלת החברה את הסכום אותו יש לרשום בדוחות הכספיים, אם בכלל. פרשנות שונה מזו של יועציה המשפטיים של החברה למצב חוקי קיים, הבנה שונה של הנהלת החברה לגבי חוזי התקשרות וכן שינויים שמקורם בפסיקה רלוונטית או בתוספת עובדות חדשות, יש בהם כדי להשפיע על ערכה של ההפרשה הכוללת בגין ההליכים המשפטיים העומדים כנגד החברה ובכך להשפיע באופן מהותי על מצבה הכספי ותוצאות פעולותיה של החברה.

ביאור 5 - מזומנים ושווי מזומנים

מזומנים ויתרות בבנקים
 פיקדונות לזמן קצר

ביאור 6 - לקוחות א. ההרכב:

חובות פתוחים
 חברות אשראי
 המחאות לגביה
 הכנסות לקבל

בניכוי - הפרשה להפסדי אשראי

ב. ניהול סיכון האשראי על ידי הקבוצה:

מידע לעניין אופן ההתקשרות של הקבוצה עם לקוחותיה בכל אחד מתחומי הפעילות של הקבוצה, תקופות האשראי הממוצעות והביטחונית ו/או אמצעים אחרים לחיזוק האשראי שקיימים בידי החברה וכן מידע לגבי מקרים בהם נעשה שימוש על ידי הקבוצה באמצעים מסוג זה במהלך שנות הדיווח, מידע באשר ללקוח עיקרי של החברה, דרכי גבייה ומעקב אחר לקוחותיה - ראה ביאור ג.29 (3) להלן.

גיול חובות לקוחות וההפרשה בגין הפסדי אשראי חזויים:

ליום 31 בדצמבר 2023		ליום 31 בדצמבר 2024	
הפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר	ערך בספרים ברוטו	הפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר	ערך בספרים ברוטו
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,863	93,952	1,925	100,068
136	25,482	101	18,154
542	5,022	1,255	9,584
6,348	6,348	5,686	5,686
8,889	130,804	8,967	133,492

לקוחות שטרם הגיע מועד פירעונם (אינם בחריגה)^(*)
 לקוחות בחריגה של עד 3 חודשים
 לקוחות בחריגה של 4-12 חודשים
 לקוחות בחריגה של מעל 12 חודשים
 סה"כ לקוחות
 (*) כולל הכנסות לקבל בגין חוזים עם לקוחות.

אלדן תחבורה בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 6 - לקוחות (המשך)

ב. ניהול סיכון האשראי על ידי הקבוצה: (המשך)

התנועה בהפרשה להפסדי אשראי בגין לקוחות:

לשנים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2024

סך הכל	פגומים עקב סיכון אשראי	שאינם פגומים עקב סיכון אשראי - נבחנו על בסיס קולקטיבי
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
10,655	8,075	2,580
747	747	-
(51)	(51)	-
(3,029)	(3,029)	-
8,322	5,742	2,580
843	623	220
(179)	(179)	-
(97)	(97)	-
8,889	6,089	2,800
1,446	1,046	400
(244)	(244)	-
(1,124)	(1,124)	-
8,967	5,767	3,200

יתרה ליום 1 בינואר 2022

שינוי בהפרשה להפסד בגין חובות לקוחות חדשים
שינוי בהפרשה להפסד בגין חובות לקוחות שנפרעו
סכומי חובות מסופקים שהוכרו כאבודים ונמחקו

יתרה ליום 31 בדצמבר 2022

שינוי בהפרשה להפסד בגין חובות לקוחות חדשים
שינוי בהפרשה להפסד בגין חובות לקוחות שנפרעו
סכומי חובות מסופקים שהוכרו כאבודים ונמחקו

יתרה ליום 31 בדצמבר 2023

שינוי בהפרשה להפסד בגין חובות לקוחות חדשים
שינוי בהפרשה להפסד בגין חובות לקוחות שנפרעו
סכומי חובות מסופקים שהוכרו כאבודים ונמחקו

יתרה ליום 31 בדצמבר 2024

ג. בתחום הליסינג התפעולי משכירה החברה ללקוחותיה כלי רכב לתקופות משתנות (לרוב, שלוש שנים) (*). להלן דמי הליסינג אשר חזויים להתקבל בהתאם להסכמים שנחתמו עם לקוחות אלה נכון לתאריך הדוח על המצב הכספי:

ליום 31 בדצמבר

2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
670,125	714,994
447,072	448,232
210,739	184,327
58,869	28,650
1,386,805	1,376,203

עד שנה

משנה ועד שנתיים

משנתיים ועד שלוש שנים

מעל שלוש שנים

(*) ביום 23 בפברואר 2025 קיבלה החברה הודעה על זכייתה במכרז של משרד הביטחון לאספקה, תחזוקה וניהול של אלפי רכבי ליסינג חדשים (עבור צה"ל), בחלוקה במשך שלוש (3) שנים (החל מהרבעון השלישי של שנת 2025) ולתקופת שימוש של ארבע (4) שנים בגין כל כלי רכב (ואופציות הארכה בשנה נוספת). בהקשר זה יצוין, כי התקשרויות הליסינג הנוכחיות של החברה מול משרד הביטחון צפויות להסתיים עד השנים 2026-2027.

ביאור 7 - חייבים ויתרות חובה

ליום 31 בדצמבר

2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
63,771	64,426
28,722	28,307
228	7,643
5,151	969
580	662
322	430
400	217
403	419
99,577	103,073

הוצאות מראש

הכנסות לקבל - חלויות שוטפות בגין אירועי ביטוח

מסים שוטפים על ההכנסה

עמלות לקבל בגין התקשרות להקמת מיזם משותף (ביאור 22.ב. (7) להלן)

חייבים אחרים ויתרות חובה

בעלי עניין (ראה ביאור 28 להלן)

מכשירים פיננסיים

עובדים

ביאור 8 - צי כלי רכב מיועד למכירה

החברה נוהגת למכור כלי רכב אשר שימשו את לקוחותיה הן בתחום הליסינג התפעולי הן בתחום ההשכרה. בסיום תקופת ההשכרה מסווגים כלי הרכב להשכרה כמיועדים למכירה על בסיס עלותם המופחתת למועד הסיווג. לאחר הסיווג כאמור, מוצגים כלי רכב אלו על פי הנמוך מבין העלות המופחתת כאמור לבין שווי מימוש בניכוי עלויות מכירה (ראה גם ביאור 2.ח. לעיל וביאור 11 להלן). כלי רכב אשר נכללים במסגרת מגזר הסחר (ראה ביאור 27.א. להלן) מסווגים אף הם תחת הקטגוריה של "צי כלי רכב מיועד למכירה".

אלדן תחבורה בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 9 - חייבים, פיקדונות ויתרות חובה לזמן ארוך

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
5,866	5,939
25,593	27,503
104	30
69	231
31,632	33,703

פיקדונות בבנקים - מוגבלים בשימוש להבטחת הלוואות שנתקבלו וערבויות ביצוע (1)
הכנסות לקבל בגין אירועי ביטוח נטו, לאחר ניכוי חלויות שוטפות (2)
מכשירים פיננסיים
הוצאות מראש

(1) הפיקדונות ליום 31 בדצמבר 2024 נושאים ריבית בשיעור ממוצע של 4.5% לשנה. הפיקדונות הוגבלו להבטחת הלוואות וערבויות ביצוע בנקאיות שהועמדו לטובת צדדים שלישיים (ביאור 22ג. להלן) ועומדים לפירעון במקביל לפירעון ההלוואות ו/או לשחרור הערבויות הבנקאיות אשר להבטחתן הופקדו, לפי העניין (בעיקר, במהלך השנים עד 2027).
(2) מועדי המימוש הצפויים ליום 31 בדצמבר 2024: בשנת 2026 - אלפי ש"ח; בשנת 2027 - 8,060 אלפי ש"ח ובשנת 2028 ואילך - 6,538 אלפי ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2023: בשנת 2025 - 12,196 אלפי ש"ח; בשנת 2026 - 7,083 אלפי ש"ח; בשנת 2027 ואילך - 6,314 אלפי ש"ח).

ביאור 10 - השקעות בחברות מוחזקות ואחרות

א. חברה מאוחדת בבעלות ובשליטה של 100%:

שם החברה המאוחדת		תחום הפעילות	מדינת התאגדות	הלוואות (*)		היקף ההשקעה (**) ליום 31 בדצמבר	
				ליום 31 בדצמבר	ליום 31 בדצמבר	ליום 31 בדצמבר	ליום 31 בדצמבר
				אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
				2023	2024	2023	2024
מוחזקות במישרין:				111,022	108,813	280,039	307,218
פרק מישור בע"מ		נדל"ן להשקעה		ישראל			

(*) ההלוואות אינן צמודות, נושאות ריבית בשיעור של 4.6% לשנה ומועד פירעון אינו נקוב.

(**) היקף ההשקעה בחברה מוחזקת במישרין מחושב כסכום נטו בהתבסס על הדוחות המאוחדים, המיוחס לבעלים של החברה האם, של סך הנכסים בניכוי סך ההתחייבויות, המציגים בדוחות המאוחדים של החברה מידע כספי בגין החברה המוחזקת.

ב. השקעה בישויות אחרות (*):

מדינת התאגדות		שיעור אחזקה %	ליום 31 בדצמבר		עיסוק	
			ליום 31 בדצמבר	ליום 31 בדצמבר		
			אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
			2023	2024		
השקעה במניות		החזקת זכויות במקרקעין (99 דונם)	14.7	3,554		
זכויות בשותפויות		השקעות בנדל"ן למגורים בתל אביב	11.1	180		
השקעה במניות		השקעות בנדל"ן למגורים בישראל	6.7	682		
				4,416		
				5,062		

(*) השקעות הקבוצה אינן מוחזקות למסחר אלא למטרת מימוש לטווח בינוני עד ארוך. בהתאם לכך, הנהלת הקבוצה בחרה לייעד השקעות אלה כנכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר.

ביאור 11 - צי כלי רכב להשכרה

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
2,913,230	3,300,790
1,230,417	774,181
(842,857)	(859,659)
3,300,790	3,215,312
941,558	944,256
437,880	443,405
2,356	2,474
(437,538)	(454,528)
944,256	935,607
2,356,534	2,279,705
-	2,437
2,356,534	2,282,142
(67,147)	(48,100)
2,289,387	2,234,042

עלות:

יתרה לתחילת השנה
תוספות בשנת הדוח
גריעות בשנת הדוח
יתרה לסוף השנה

פחת שנצבר:

יתרה לתחילת השנה
תוספת בשנת הדוח
הפרשה לירידת ערך בגין צי כלי רכב המיועד למכירה
גריעות בשנת הדוח
יתרה לסוף שנה
עלות מופחתת לסוף השנה
תשלומים על חשבון רכישת כלי רכב

צי כלי רכב מיועד למכירה - ראה ביאור 8 לעיל

ב. שעבודים - ראה ביאור 22ד. להלן.

אלדן תחבורה בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 11 - צי כלי רכב להשכרה (המשך)

ג. שינוי אומדן חשבונאי של שיעורי הפחת של כלי הרכב בצי כלי הרכב של החברה:

החל מחודש אוקטובר 2024 נעזרת החברה במומחה חיצוני בלתי תלוי (להלן: "מעריך כלכלי"), על מנת לתקף את אומדן שיעורי הפחת הקיימים בחברה ולסייע בפיתוח ויישום מתודולוגיה עדכנית לקביעת אומדני שיעורי פחת אשר תשקף בצורה הטובה ביותר את הפחת הכלכלי של צי כלי הרכב של החברה.

בהמשך לאמור בביאור 2ח, בחנה החברה, בסיוע המעריך הכלכלי, את אומדן שיעורי הפחת כמו גם את המתודולוגיה ששימשה בסיס בקביעתם, נכון לתחילת הרבעון הרביעי של שנת 2024. בהתאם למתודולוגיה שגובשה בקביעת אומדן שיעורי הפחת קובצו כלי הרכב לקבוצות פחת הומוגניות (לפי דגם על פי רוב) וזאת תוך הבחנה בסיסית בין צי רכבי הליסינג התפעולי לרכבי ההשכרה. לאור השינויים בביקוש לכלי רכב משומשים ובעיקר בשל עלייה רציפה במחירי כלי הרכב החדשים עודכנו שיעורי הפחת הכלכליים, שנגזרו מתצפיות מכירה של כלי רכב משומשים. שיעור הפחת העדכני חושב עבור כל קבוצה הומוגנית (דגם) כסכום המתקבל מחיבור שיעור הפחת הממוצע הקיים לקבוצה. אומדני הפחת הכלכליים עודכנו תוך התאמתם לשלוש (3) קבוצות גיל של צי כלי הרכב הקיים בחברה, כאשר לכל אחת מקבוצות הגיל נקבע אחוז התאמה קבוע, ביחס לשיעורי הפחת הכלכליים האמורים. בכל מקרה, לאף אחד מהדגמים, בכל אחת מהקבוצות, לא נקבע שיעור פחת עדכני אשר נמוך משיעור הפחת הכלכלי שלו.

כתוצאה מהאמור לעיל גדל הרווח של הקבוצה (נטו, לאחר מסים על ההכנסה) בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 בסכום של כ- 5.2 מיליוני ש"ח. החברה תמשיך לעקוב במסגרת הדיווחים התקופתיים הבאים במהלך שנת 2025 אחר נאותות אומדנים אלה, בהתאם לתנאי השוק המתוארים לעיל וכפי שישררו בכל אחת מתקופות המעקב, ותעדכןם, אם וככל שיידרש.

ביאור 12 - נדל"ן להשקעה

א. ההרכב והתנועה של נדל"ן להשקעה הנמדד בשווי הוגן:

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
120,954	119,005
(1,874)	11,446
-	4,619
(75)	675
119,005	135,745

יתרה ליום 1 בינואר
רווח (הפסד) מהתאמת ערך לשווי הוגן
מעבר בין רכוש קבוע לבין נדל"ן להשקעה
השקעות (החזר השקעות) בשנת הדוח
יתרה ליום 31 בדצמבר

ב. סכומים שהוכרו ברווח והפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
25,786	(1,874)	11,446
6,867	7,733	8,082
1,265	1,403	1,222

רווח (הפסד) מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
הכנסות מהשכרת נדל"ן להשקעה לחיצוניים
הוצאות תפעוליות ישירות הנובעות מנדל"ן להשקעה שהפיק הכנסות שכירות

ג. מידע נוסף:

- למידע בדבר אומדן השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה - ראה ביאור 30 להלן.
- ערכם בספרים של נכסי נדל"ן להשקעה המשועבדים להבטחת התחייבויות הקבוצה מגיעים ליום 31 בדצמבר 2024 כדי 47.8 מיליוני ש"ח (2023 - 111.0 מיליוני ש"ח).
- דמי השכירות אשר חזויים להתקבל בשנים הבאות בהתאם להסכמים שנחתמו עם שוכרים שהם בתוקף ליום 31 בדצמבר 2024 (ללא תקופות האופציה שטרם מומשו), הינם כדלהלן: שנת 2025 - 6,849 אלפי ש"ח; 2026 - 5,823 אלפי ש"ח; 2027 ואילך - 10,888 אלפי ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2023: 2024 - 7,266 אלפי ש"ח; 2025 - 2,351 אלפי ש"ח; 2026 ואילך - 6,549 אלפי ש"ח).

ביאור 13 - רכוש קבוע, נטו

א. ההרכב:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024				
קרקעות ומבנים (*) אלפי ש"ח	מתקנים אלפי ש"ח	ריהוט וציוד אלפי ש"ח	שיפורים במושכר אלפי ש"ח	סך הכל אלפי ש"ח
344,265	6,209	65,922	19,673	436,069
4,333	-	5,034	458	9,825
(4,619)	-	-	-	(4,619)
12,760	-	-	-	12,760
356,739	6,209	70,956	20,131	454,035
-	4,511	61,506	18,389	84,406
1,175	329	2,290	1,012	4,806
(1,175)	-	-	-	(1,175)
-	4,840	63,796	19,401	88,037
356,739	1,369	7,160	730	365,998

עלות:
יתרה ליום 1 בינואר 2024
תוספות בשנת הדוח
מעבר רכוש קבוע לנדל"ן להשקעה
עלייה כתוצאה מהערכה מחדש, נטו
יתרה ליום 31 בדצמבר 2024
פחת שנצבר:
יתרה ליום 1 בינואר 2024
תוספות בשנת הדוח
ביטול פחת שנצבר כנגד קרן הערכה מחדש
יתרה ליום 31 בדצמבר 2024

עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2024

אלדן תחבורה בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 13 - רכוש קבוע, נטו (המשך)

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023					
קרקעות ומבנים (*) אלפי ש"ח	מתקנים אלפי ש"ח	ריהוט וציוד אלפי ש"ח	שיפורים במושכר אלפי ש"ח	סך הכל אלפי ש"ח	
346,256	6,022	64,703	18,881	435,862	עלות: יתרה ליום 1 בינואר 2023 תוספות בשנת הדוח ירידה כתוצאה מהערכה מחדש, נטו
11,217	187	1,219	792	13,415	
(13,208)	-	-	-	(13,208)	
344,265	6,209	65,922	19,673	436,069	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023
-	4,161	60,054	16,944	81,159	פחת שנצבר: יתרה ליום 1 בינואר 2023 תוספות בשנת הדוח ביטול פחת שנצבר כנגד קרן הערכה מחדש
1,163	350	1,452	1,445	4,410	
(1,163)	-	-	-	(1,163)	
-	4,511	61,506	18,389	84,406	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023
344,265	1,698	4,416	1,284	351,663	

עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2023
 (*) בהתאם למודל הערכה מחדש (ראה ביאור 30 להלן).

- ב. מידע נוסף:**
- (1) שעבודים - ראה ביאור 22ד. להלן. ערכם בספרים של קרקעות ומבנים המשועבדים להבטחת התחייבויות הקבוצה מגיעים ליום 31 בדצמבר 2024 כדי 86.7 מיליוני ש"ח (2023 - 186.0 מיליוני ש"ח). למידע נוסף - ראה ביאור 22ד. (4) להלן.
- (2) שיעורי פחת - ראה ביאור 2. (2) לעיל.
- (3) החברה מציגה את קבוצת "קרקעות ומבנים" לפי מודל הערכה מחדש. אם קבוצה זו הייתה מוצגת לפי מודל העלות, ערכם בספרים של פריטיה (עלות מופחתת) היה מגיע ליום 31 בדצמבר 2024 כדי 138,196 אלפי ש"ח (31 בדצמבר 2023 - 137,203 אלפי ש"ח).

ביאור 14 - נכסי זכות שימוש:
א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
51,954	58,484	עלות: יתרה ליום 1 בינואר תוספות בשנת הדוח גריעות בשנת הדוח
6,638	9,245	
(108)	(1,775)	
58,484	65,954	יתרה ליום 31 בדצמבר
30,055	40,029	פחת שנצבר: יתרה ליום 1 בינואר תוספות בשנת הדוח גריעות בשנת הדוח
10,082	10,322	
(108)	-	
40,029	50,351	יתרה ליום 31 בדצמבר
18,455	15,603	יתרה מופחתת ליום 31 בדצמבר

- ב. פחת:**
- נכסי זכות שימוש מופחתים על פני תקופת החכירה (לרבות תקופות המכוסות על ידי אופציה להארכת החכירה, אם ודאי באופן סביר שהקבוצה תממש אופציה זו). שיעור הפחת הממוצע עומד על כ-16.6% לשנה.

ביאור 15 - רכוש אחר
א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
32,708	36,682	עלות: יתרה ליום 1 בינואר תוספות בשנת הדוח יתרה ליום 31 בדצמבר
3,974	5,102	
36,682	41,784	
28,450	31,303	הפחתה שנצברה: יתרה ליום 1 בינואר תוספות בשנת הדוח יתרה ליום 31 בדצמבר
2,853	2,908	
31,303	34,211	
5,379	7,573	יתרה מופחתת ליום 31 בדצמבר

אלדן תחבורה בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 15 - רכוש אחר (המשך)

ב. פילוח הפחתת נכסים בלתי מוחשיים בדוח רווח או הפסד:

עלות ההשכרה
הוצאות מכירה ושיווק
הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
475	456	465
2,051	1,969	2,006
446	428	437
2,972	2,853	2,908

ג. מידע נוסף:

שיעורי פחת - 33%.

ביאור 16 - אשראי מתאגידים בנקאיים, מגופים חוץ בנקאיים ומספקים (יבואני רכב)

א. ההרכב:

אשראי מתאגידים בנקאיים:

הלוואות לזמן קצר - לא צמוד
חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך

אשראי מגופים חוץ בנקאיים:

חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך

אשראי הלוואות מספקים (יבואני רכב):

חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך

ליום 31 בדצמבר		שיעור ריבית שנתית ליום 31 בדצמבר 2024	
2023	2024	משוקלל	טווח
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%	%
114,000	114,000	6.72	6.3-7.0
97,181	87,634		
211,181	201,634		
41,421	77,194		
41,421	77,194		
28,310	-		
28,310	-		

ב. שעבודים - ראה ביאור 22ד. להלן.

ג. שינויים בהתחייבויות הנובעות מפעילויות מימן - ראה ביאור 31 להלן.

ביאור 17 - ספקים ונותני שירותים

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
33,242	36,179
51,745	37,650
84,987	73,829

חובות פתוחים

המחאות לפירעון

ב. מידע בדבר יתרות עם בעלי עניין - ראה ביאור 28ג. (1) להלן.

ביאור 18 - זכאים ויתרות זכות

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
21,046	18,072
24,240	27,563
14,165	11,433
25,904	31,540
6,381	2,882
27,853	20,566
17,874	17,231
137,463	129,287

מוסדות ממשלתיים (בעיקר, בגין מסים עקיפים)

עובדים ומוסדות והצטברויות בגין שכר ומשכורת - ראה סעיף ב. (1) להלן

מקדמות מלקוחות

הוצאות לשלם והצטברויות אחרות

בעלי שליטה (ראה ביאור 28ד. (4) להלן)

הכנסות מראש (בעיקר חלויות שוטפות - ראה ביאור 20 להלן)

הפרשות, בעיקר לתביעות בגין נזקי רכב - ראה סעיף ב. (2) להלן)

אלדן תחבורה בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 18 - זכאים ויתרות זכות (המשך)

ב. מידע נוסף:

- (1) מידע בדבר הפרשה לחופשה ולהבראה - ראה ביאור 21א. להלן.
- (2) התנועה בהפרשות, בעיקר לתביעות בגין נזקי רכב ועלויות ביטוח נזקי כלי רכב:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
16,034	17,874
(8,003)	(9,872)
9,843	9,229
17,874	17,231

יתרה ליום 1 בינואר

ניצול במהלך השנה

הפרשה במהלך השנה

יתרה ליום 31 בדצמבר

ביאור 19 - אגרות חוב והתחייבויות לזמן ארוך

א. ההרכב והתנועה:

אגרות חוב (i):

ליום 31 בדצמבר								
2023		2024						
ערך בספרים	ערך בספרים	ערך נקוב	מועדי פירעון	מועד פירעון	תנאי הצמדה	שיעור ריבית (%)	שיעור נקוב ^(v)	סדרה
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	פירעון קרן ^(iv)	אחרון	(קרן וריבית)	אפקטיבי		
151,000	-	-	30 במרץ	30/03/2024	צמוד מדד ^(vi)	2.51	3.15	ה'
256,775	171,612	173,540	30 בדצמבר	30/12/2026	לא צמוד	3.60	2.80	ו'
388,058	328,116	300,034	30 ביוני	30/06/2029	צמוד מדד ^(vi)	2.21	1.00	ז'
459,784	544,673	516,055	30 בספטמבר	30/09/2029	צמוד מדד ^(vi)	3.77	3.23	ח'
416,599	466,178	472,224	30 בספטמבר	30/09/2030	לא צמוד	6.22	5.65	ט'
1,672,216	1,510,579							בניכוי -
(413,977)	(343,505)							חלויות שוטפות
1,258,239	1,167,074							

הערות:

(i) כולל הרחבות סדרה. כל אגרות החוב שבמחזור רשומות למסחר בבורסה לניירות ערך בת"א בע"מ. לעניין דירוג אגרות החוב של החברה - ראה ביאור 1א. לעיל (דירוג מנפיק: ilA; דירוג החוב הבכיר המובטח: ilA+).

(ii) **אגרות חוב (סדרה ח'):**

יתרת קרן אגרות החוב עומדת לפירעון בחמישה (5) תשלומים שנתיים לא שווים, ביום 30 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2025 עד 2029 (כולל). התשלום ביום 30 בספטמבר 2025 יהיה בשיעור של 16.0% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב וכל אחד מארבעת (4) התשלומים האחרונים יהיה בשיעור של 17.0% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב.

(iii) **אגרות חוב (סדרה ט'):**

קרן אגרות החוב עומדת לפירעון בשישה (6) תשלומים שנתיים לא שווים, ביום 30 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2025 עד 2030 (כולל). התשלום ביום 30 בספטמבר 2025 יהיה בשיעור של 15.0% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב, כל אחד מארבעת (4) התשלומים הבאים יהיה בשיעור של 16.0% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב והתשלום האחרון ביום 30 בספטמבר 2030 יהיה בשיעור של 7.0% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב.

(iv) **אגרות חוב סדרות ו'-ט':**

יתרת קרן אגרות החוב של סדרה ו' ליום 31 בדצמבר 2024 עומדת לפירעון בשני (2) תשלומים שווים; יתרת קרן אגרות החוב של סדרה ז' ליום 31 בדצמבר 2024 עומדת לפירעון בחמישה (5) תשלומים שנתיים לא שווים, כאשר כל אחד מארבע (4) התשלומים הראשונים יהיה בשיעור של 15% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב, והתשלום האחרון יהיה בשיעור של 5% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב; מועדי פירעון קרן אגרות החוב סדרות ח'-ו-ט' - ראה סעיפים (ii) ו-(iii) לעיל. בדבר פירעונות קרן וריבית במהלך שנת הדוח - ראה סעיף ה. להלן.

(v) מועדי תשלומי הריבית הם כדלהלן: סדרה ו' - בימים 30 ביוני ו-30 בדצמבר של כל שנה; סדרה ז' - בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר של כל שנה. סדרות ח'-ו-ט' - בימים 31 במרץ ו-30 בספטמבר של כל שנה.

(vi) קרן אגרות החוב והריבית על הקרן תהיינה צמודות למדד מחירים לצרכן על בסיס המדד היסודי הקבוע בשרטר הרלבנטי, באופן שאם יתברר במועד תשלום כלשהו על חשבון קרן ו/או ריבית בגין אגרות החוב כי מדד התשלום גבוה מהמדד היסודי, כי אז תשלם החברה אותו תשלום של קרן ו/או ריבית, כשהוא מוגדל באופן יחסי לשיעור העלייה במדד התשלום לעומת המדד היסודי, אולם אם יתברר כי מדד התשלום זהה למדד היסודי או נמוך ממנו, אזי יהיה מדד התשלום המדד היסודי.

אלדן תחבורה בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 19 - אגרות חוב והתחייבויות לזמן ארוך (המשך)

ב. ההרכב והתנועה: (המשך)

הלוואות לזמן ארוך:

הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים:

בשקל חדש לא צמוד
 בשקל חדש צמוד מדד

בניכוי - חלויות שוטפות

הלוואות מגופים חוץ בנקאיים:

בשקל חדש לא צמוד
 בניכוי - חלויות שוטפות

הלוואות מספקים (יבואני רכב):

בשקל חדש לא צמוד
 בניכוי - חלויות שוטפות

התחייבויות חכירה (*):

יתרה ליום 1 בינואר
 תוספות בשנת הדוח
 תשלומים בשנת הדוח
 גרועות בשנת הדוח (ביאור 22ב. (3) להלן)
 הוצאות ריבית בגין התחייבות חכירה

בניכוי - חלויות שוטפות

(*) מידע לעניין תשלומי החכירה הנומינליים העתידיים (קרן וריבית) הבלתי מהוונים - ראה ביאור 22ב. (2) להלן.

ג. מועדי הפירעון לאחר שנת הדוח:

אגרות חוב:

שנה ראשונה - חלויות שוטפות
 שנה שניה
 שנה שלישית
 שנה רביעית ואילך

הלוואות מתאגידים בנקאיים:

שנה ראשונה - חלויות שוטפות
 שנה שניה
 שנה שלישית
 שנה רביעית ואילך

הלוואות מגופים חוץ בנקאיים:

שנה ראשונה - חלויות שוטפות
 שנה שניה
 שנה שלישית
 שנה רביעית ואילך

הלוואות מספקים (יבואני רכב):

שנה ראשונה - חלויות שוטפות

ליום 31 בדצמבר		שיעור ריבית שנתית	
2023	2024	ליום 31 בדצמבר 2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	משוקלל (%)	טווח (%)
164,187	300,512	6.2	2.8-7.4
18,890	16,827	4.2	4.2
183,077	317,339		
(97,181)	(87,634)		
85,896	229,705		
138,656	147,377	5.9	4.0-6.9
(41,421)	(77,194)		
97,235	70,183		
28,310	-		
(28,310)	-		
-	-		

ליום 31 בדצמבר		שיעור ריבית שנתית	
2023	2024	ליום 31 בדצמבר 2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	משוקלל	טווח
		%	%
22,293	18,918		
6,638	9,245		
(10,846)	(10,983)		
-	(1,775)		
833	629		
18,918	16,034	3.2	1.3-6.6
(8,234)	(8,667)		
10,684	7,367		

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
413,977	343,505
297,154	356,864
307,462	273,076
653,623	537,134
1,672,216	1,510,579
97,181	87,634
28,391	99,227
30,325	70,047
27,180	60,431
183,077	317,339
41,421	77,194
68,741	34,484
22,713	21,109
5,781	14,590
138,656	147,377
28,310	-
28,310	-

אלדן תחבורה בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 19 - אגרות חוב והתחייבויות לזמן ארוך (המשך)
ד. מועדי הפירעון לאחר שנת הדוח: (המשך)

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
8,234	8,667
4,883	4,849
3,373	2,423
2,428	95
18,918	16,034

התחייבויות חכירה:

שנה ראשונה - חלויות שוטפות
שנה שנייה
שנה שלישית
שנה רביעית ואילך

ה. תנאים מהותיים נוספים בהסכמי הלוואה מתאגידים בנקאיים ומגופים חוץ בנקאיים:

(1) ככלל, ההלוואות ניתנות לפירעון מוקדם ביזמת החברה בהתקיים תנאים מסוימים הנקובים בכל הסכם הלוואה, לרבות: קביעת סכומי מינימום לפירעון ובחלק מהמקרים - תשלום עמלת פירעון מוקדם.

(2) במסמכי הלוואה בהם התקשרה החברה או פרק מישור בע"מ - חברה מאוחדת (להלן: "פרק מישור"), נקבעו האירועים אשר בקורותם עשויה לקום למלווים הזכות להעמיד את יתרת החוב הבלתי מסולקת של ההלוואות לפירעון מיידי, ובכללם: אי פירעון תשלומים בהתאם להסכם הלוואה; אי עמידה באמות המידה הפיננסיות או ביחסי חוב לבטוחה, ככל שרלוונטי לכל הלוואה; העברת שליטה בחברה (בכפוף לחריגים הקבועים בכל הלוואה/קובננט); אם יתנהלו הליכים משפטיים מהסוגים המפורטים בהסכם הלוואה אשר הם בעלי השפעה מהותית לרעה על החברה הרלוונטית; אם גורם מממן אחר יהיה זכאי להעמיד את חובו לפירעון מיידי או אם אשראי אחר של החברה הועמד לפירעון מיידי על ידי מלווים אחרים של החברה כאשר בחלק מההלוואות על החוב הרלוונטי לעמוד ברף מינימלי מסוים; אם החברה תבצע מיזוג, איחוד, שינוי מבנה או הסדר (כהגדרתם בחוק החברות) ו/או כל פעולה אחרת בעלת משמעות דומה; במסגרת עסקאות הלוואה בהן שעבדה פרק מישור נכסי נדל"ן בבעלותה לטובת אותם מלווים נקבע כי ירידה בשווי של הנדל"ן הממושכן בשיעור שנקבע בכל הסכם הלוואה יהווה עילה להעמדת הלוואה לפירעון מיידי.

ו. מגבלות חוזיות ואמות מידה פיננסיות:

(1) בגין הלוואות ממוסדות בנקאיים ומגופים חוץ בנקאיים:

החברה התחייבה כלפי גורמים המממנים את פעילותה (מוסדות בנקאיים וגופים חוץ בנקאיים), במסגרת חתימתה על כתב התחייבות או במסגרת הסכמי הלוואה ספציפיים (להלן: "הקובננט"), שיתרתם הכוללת ליום 31 בדצמבר 2024 מגיעה כדי 437.6 מיליוני ש"ח, לעמוד באמות מידה פיננסיות מסוימות ובמגבלות חוזיות נוספות, אשר העיקריות שבהן הן כדלהלן:

(א) שיעור ההון העצמי של החברה (כהגדרתו בקובננט הרלבנטי) ביחס לסך כל נכסיה, לא יפחת משיעורים של עד 12.0% (בקובננט המחמיר ביותר), למשך שני רבעונים רצופים וזאת בהתאם לתנאים הספציפיים הקבועים בכל קובננט, כאשר מול תאגידים בנקאיים מסוימים הוגדר כי הפחתה בסכום האמור עד לשיעור של 11% ברבעון מסוים לא תהווה הפרה ובתנאי שההפרה תוקנה ברבעון שלאחר מכן. בקובננט המחמיר ביותר מבוצעת בחינת שווי הנכסים, כפי שהם לאחר ניכוי יתרת מזומנים ושווי מזומנים;

(ב) ההון העצמי המינימלי (כהגדרתו בקובננט הרלבנטי), לא יפחת מ-225 מיליוני ש"ח (בקובננט המחמיר ביותר), במשך שני רבעונים רצופים, כאשר מול תאגיד בנקאי מסוים הוגדר כי הפחתה בסכום האמור עד לסך של 202.5 מיליוני ש"ח ברבעון מסוים לא תהווה הפרה ובתנאי שההפרה תוקנה ברבעון שלאחר מכן;

(ג) לא תבוצע חלוקה (כהגדרתה בחוק החברות) לבעלי מניותיה, ללא הסכמת המלווה הרלוונטי, בלא שהחברה תעמוד בתנאים מסוימים, לרבות התנאים העיקריים הבאים: (i) לאחר החלוקה יפחת ההון העצמי של החברה מעד 350 מיליוני ש"ח (בקובננט המחמיר ביותר); או (ii) שיעור ההון העצמי לסך המאזן על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים נמוך משיעורים של עד 12.0% (בקובננט המחמיר ביותר), בהתאם לקבוע בכל הסכם הלוואה/קובננט, והכל בהתבסס על דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים, כאשר מול חלק מהמלווים התחייבה החברה כי 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 כלפי חלק מהמלווים כי לא תבוצע חלוקה מתוך רווחיה של החברה אשר מקורן בשערוך נכסי הנדל"ן של החברה שטרם מומשו. במסגרת הלוואה מגוף מוסדי שיתרתה ליום 31 בדצמבר 2024 מגיעה כדי 65.1 מיליוני ש"ח, התחייבה החברה שלא לבצע חלוקה אם אינה עומדת ביחס LTV של 65%.

(ד) הגבלה על העמדת הלוואות ו/או פירעון הלוואות, שטרי הון ו/או על רכישה עצמית של מניות החברה ועל תשלומי שכר ודמי ניהול וייעוץ, דמי שימוש בסימן מסחר או כל תשלום אחר (שאינו במהלך העסקים הרגיל ואינו בתנאי שוק) על ידי החברה לבעלי מניותיה ו/או לחברות בשליטתם (לרבות, הלוואות לבעלי עניין ולצדדים קשורים, מתן טובות הנאה, העברת נכסים, תשלום תמורה בגין רכישת נכסים), בסכומים העולים על אלה הנקובים בכל קובננט רלבנטי ובכפוף לחריגים מסוימים (בעיקר, החרגת תשלומי משכורת ודמי ניהול לבני משפחת דהן בגין שירותי ניהול המועמדים על ידם לחברה וכן תשלום בגין שירותים המסופקים לחברה או לחברות בנות שלה במהלך העסקים הרגיל ובתנאי שוק על ידי בעלי מניותיה או חברות הקשורות אליהם ובחלק מהתאגידים הבנקאיים, תשלום דמי שימוש בשמות מסחר בהתאם להסכמים בין החברה לבין בעלי מניותיה) בחלק מהמקרים. בקובננטים מסוימים, המגבלות האמורות לעיל חלות, כל עוד לא התקיימו מספר תנאים, אשר העיקרי שבהם הוא שגם לאחר ביצוע פעולה מפעולות אלה, לא יפחת שיעור ההון העצמי של החברה ביחס לסך כל נכסיה משיעור של עד 12.0% (בקובננט המחמיר ביותר) וההון העצמי לא יפחת מעד 350.0 מיליוני ש"ח (בקובננט המחמיר ביותר);

(ה) התחייבות כלפי תאגיד בנקאי, שלא להעמיד ערבויות כלשהן (או התחייבות לשיפוי גוף שיעמיד ערבות כאמור) בסכום מצטבר שנתי העולה על 5.0 מיליוני ש"ח לטובתו של צד שלישי כלשהו, ללא קבלת הסכמת התאגיד הבנקאי לכך, למעט לטובת חברות בת (באיחוד מלא).

(ו) התחייבות כלפי תאגיד בנקאי שלא למכור, להעביר, למסור, להחכיר או להשכיר נכס מהותי מנכסי החברה (נכס ששווי עולה על 10% מסך הנכסים של החברה על פי דוחותיה הכספיים באותו מועד), קיים או שיהיה קיים בעתיד, באופן מלא או חלקי, ולא להתחייב לעשות כן, שלא במהלך העסקים הרגיל ובתנאי שוק, לאחר, ובכלל זה לגוף בקבוצה הקשורה, ללא הסכמת הבנק לכך מראש ובכתב.

אלדן תחבורה בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 19 - אגרות חוב והתחייבויות לזמן ארוך (המשך)

ו. מגבלות חוזיות ואמות מידה פיננסיות: (המשך)

(1) בגין הלוואות ממוסדות בנקאיים ומגופים חוץ בנקאיים: (המשך)

אמות מידה פיננסיות אשר העיקריות שבהן הן: (המשך)

(ז) לגבי קובננטים/הלוואות מסוימות קיימת התחייבות שלא ליצור שעבוד שוטף כללי ו/או שעבוד על הון המניות הבלתי נפרע ועל המוניטין של החברה כחלק משעבוד שוטף כללי.

(ח) לגבי קובננטים/הלוואות מסוימות קיימות מגבלות על ביצוע מיזוג (בכפוף לחריגים), פעולה שתוצאתה הינה רכישה, העברה או קבלה של נכסים מהותיים או רכישת או קבלת התחייבות מהותית כאמור שלא במהלך העסקים הרגילי ובתנאי שוק (המונח מהותי מתייחס לנכס או התחייבות ששווייה עולה על 10% מסך הנכסים או התחייבויות של החברה על פי דוחותיה הכספיים באותו מועד). לגבי קובננטים/הלוואות מסוימות קיימות מגבלות על ביצוע שינוי שליטה בחברה (בכפוף לחריגים בכל הלוואה/קובננט).

(ט) לגבי הלוואות מסוימות תחול מגבלה שלא לבצע עסקה חריגה עם בעל השליטה ללא קבלת אישור מראש של הגורם המממן.

(י) בקובננטים/הלוואות מסוימות נקבע כי במקרה של שינוי בתקינה החשבונאית החלה על החברה לעומת זאת החלה עליה במועד התקשרותה בקובננט/הסכמי הלוואה, אשר משפיע על נתון כספי המשמש בחישוב אמות מידה פיננסיות, ידונו הצדדים בשינויים הנדרשים לדעתם (אם בכלל) באמות המידה הפיננסיות על מנת להתאימן לשינויים כאמור, וזאת מתוך כוונה להתאימן לתכלית הכלכלית המקורית על פיה נקבעו אמות המידה הפיננסיות (להלן: "אמות המידה המתוקנות"), אשר יחייבו את החברה החל ממועד מסירת הודעת המלווה על כך. ככל ולא יושגו הסכמות כאמור בין המלווה לבין החברה, יפנו הצדדים לצד שלישי, אשר יוסכם על הצדדים ואשר ישמש כפוסק מכריע ביניהם ביחס לקביעת אמות המידה המתוקנות (אם בכלל). ככל ואותו פוסק יקבע כי לאור הטיפול החשבונאי החדש יש לתקן את אמות המידה אזי אמות המידה המתוקנות שיקבע אותו פוסק תחייבנה את החברה החל מקביעת הפוסק ויראו את כתב ההתחייבות כלפי המלווה כאילו הוא כולל, החל ממועד מסירת קביעת הפוסק, את אמות המידה המתוקנות. בכתב ההתחייבות כלפי מלווה (תאגיד בנקאי) אחר נקבע כי בהעדר הסכמה בין הצדדים, תערוך החברה מאזן פרופורמה במתכונת מקוצרת, הכולל ביאורים מהותיים ורלוונטיים בלבד, סקורים (שאינם 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 ההסכם הרלוונטי על-פי מאזן הפרופורמה.

(יא) לגבי התחייבויות כלפי מלווים מסוימים, נקבע כי, בכל מקרה בו תתחייב החברה כלפי בנקים אחרים לעמוד ביחסים פיננסיים כלשהם, ובהתחייבות כלפיהם יכללו תנאים שונים או נוספים על התנאים המפורטים בכתב ההתחייבות של החברה כלפי התאגידים הבנקאיים בקשר עם עמידה ביחסים פיננסיים כאמור לעיל, תודיע החברה למלווה על כך מיד, ולבקשתם, תסכים החברה לתיקון כתבי ההתחייבות כלפיהם באופן שתנאיהם יכללו גם את התנאים השונים או הנוספים כאמור. במסגרת קובננט כלפי תאגיד בנקאי מסוים נקבע כי בנסיבות אלה יהיה הבנק רשאי, בהתאם לשיקול דעתו, להודיע לחברה מהם השינויים הנדרשים באמות המידה להן התחייבה החברה כלפי בנקים אחרים, ולבקשת הבנק אמות המידה המתוקנות תחייבנה את החברה ממועד מסירת הודעת הבנק כאמור והצדדים יפעלו על מנת לתקן באופן פורמלי את כתב ההתחייבות הרלבנטי.

(יב) לגבי התחייבויות כלפי מלווים מסוימים - התחייבות שלא להעמיד לצד קשור אשראי ללא קבלת הסכמת התאגיד הבנקאי לכך, למעט ביחס לחלק מהמלווים, בנסיבות בהן לא מתקיים אירוע הפרה ועד לסכום מצטבר של 1.0 מיליוני ש"ח.

אם ובמידה שהחברה לא תעמוד באיזו מהתחייבויותיה כלפי המלווים או בקרות אירועים מסוימים המצוינים במסגרת הקובננט/ההלוואות, יהיו המלווים רשאים להעמיד לפירעון מיידי את הסכומים שהועמדו על ידם לחברה בהתאם ובכפוף לתנאים הקבועים במסגרת אותו קובננט/הסכם הלוואה. בכתב ההתחייבות כלפי תאגיד בנקאי, שיתרת ההלוואות (קרן) שהעמיד לחברה ליום 31 בדצמבר 2024 עולה כדי 109.5 מיליוני ש"ח, נקבע כי בקרות אירועים מסוימים המפורטים בכתב ההתחייבות (לרבות, אי עמידה באמות המידה הפיננסיות וכד') ובאלו לגרוע מהזכות המוקנית למלווה להעמיד את האשראים לפירעון מיידי כאמור, יעלה שיעור הריבית הנקוב במסמכי האשראי ב- 2.0% לשנה (נומינלי).

לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023 עומדות פרק מישור והחברה בכל אמות המידה הפיננסיות ובמגבלות החוזיות הנוספות המנויות לעיל ואשר רלוונטיות לכל אחת מהן.

(2) בגין אגרות חוב שהונפקו לציבור והקיימות במחזור (סדרות ו' - ט'):

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

(א) לא תבוצע חלוקה (כהגדרתה בחוק החברות) לבעלי מניותיה, ללא קבלת אישור הנאמן, במקרים הבאים: (i) לאחר החלוקה יפחת ההון העצמי של החברה מ-400 מיליוני ש"ח (סדרות ו' ו-ז' - 350 מיליוני ש"ח); או (ii) שיעור ההון העצמי לסך המאזן על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים נמוך משיעורים הנעים בין 11.5% לבין 13.5%, בהתאם לקבוע בשטר הנאמנות של כל סדרת אגרות חוב, או כאשר חלוקה כאמור תביא לכך כי יחס ההון העצמי למאזן יפחת מהשיעורים הנ"ל, בהתאם לקבוע בשטר הנאמנות של כל סדרת אגרות חוב, והכל בהתבסס על דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים, כאשר בשטר הנאמנות של סדרה ו' נקבע כי 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. בשטרי הנאמנות של סדרות ח' ו-ט' נקבע כי אם יחס ההון העצמי לסך המאזן על-פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה נמוך מ-20%, לא תבצע החברה חלוקה בשיעור העולה על 50% מרווחי החברה (כהגדרתם בסעיף 302 לחוק החברות) על-פי אותם דוחות כספיים (לרבות אם חלוקה כאמור תביא לכך כי יחס ההון העצמי למאזן יפחת מ-20%);

כמו כן, התחייבה החברה כי לא תבוצע חלוקה מתוך רווחיה של החברה אשר מקורן בשערוך נכסי הנדל"ן של החברה שטרם מומשו.

(ב) החברה וחברת בת שלה לא תתקשרנה בכל עסקה חריגה 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. בשטרי הנאמנות נקבעו מספר חריגים להתחייבות הנ"ל (לרבות, בקשר עם שינוי באופן ההתקשרות עם ו/או בתנאי העסקתו של בעל שליטה בחברה וכן בתנאי העסקתם של קרובי בעל השליטה המועסקים בחברה); התחייבות זו תחלל להיות בתוקף היה והחברה תהפוך להיות חברה ציבורית וכל עוד תהא חברה ציבורית כאמור.

בשטר הנאמנות של סדרה ו' אף נקבע 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 (לרבות חברה בת שלה) 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 (למעט מספר חריגים שנקבעו בשטר הנאמנות);

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

אלדן תחבורה בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 19 - אגרות חוב והתחייבויות לזמן ארוך (המשך)

ד. מגבלות חוזיות ואמות מידה פיננסיות: (המשך)

(2) בגין אגרות חוב שהונפקו לציבור והקיימות במחזור (סדרות ו' ט'): (המשך)

בהתאם לתנאי שטרי הנאמנות בגין אגרות החוב האמורות, התחייבה החברה, כי כל עוד אגרות החוב טרם נפרעו במלואן: (המשך)

(ד) בשטרי הנאמנות נקבע כי במקרה של שינוי בתקינה החשבונאית החלה על החברה (או אימוץ תקינה חשבונאית שונה החלה על החברה), לעומת זאת החלה עליה במועד התקשרותה בשטרי הנאמנות והמשפיע על אופן חישוב אמות מידה פיננסיות או על עמידת החברה בהתניות הפיננסיות או על תוצאות חישוב איזו מאמות המידה הפיננסיות (בהתאם לקבוע בכל שטר נאמנות), תערוך החברה מאזן פרופורמה במתכונת מקוצרת, הכולל באורים מהותיים ורלוונטיים בלבד, מסוקרים 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 הרלוונטי על-פי מאזן הפרופורמה.

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

(i) הון עצמי מינימאלי - הונה העצמי של החברה, על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, לא יפחת מ- 350 מיליוני ש"ח (סדרה ז' - 300 מיליוני ש"ח; סדרה ו' - 225 מיליוני ש"ח) (להלן: "הון עצמי מינימאלי"), 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 משיעור של 8.0% ושל 9.0%, בהתאם לקבוע בשטר הנאמנות של סדרה ו' לגבי סדרות ח' ו-ט' - היחס בין ההון העצמי לסך המאזן המאוחד של החברה (לאחר ניכוי יתרת מזומנים ושוי מזומנים), לא יפחת משיעור של 12.5% (או מ-11.0% לגבי סדרה ז') (להלן: "שיעור הון עצמי למאזן"), והכל למשך תקופה של שני רבעונים קלנדאריים רצופים, על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה. היה ושיעור ההון העצמי למאזן יפחת משיעורים כאמור, אך לא יפחת משיעור של 8.0% בהתאם לקבוע בשטר הנאמנות של סדרה ו' או 10.0% ביחס לסדרה ז', או 11.5% ביחס לסדרות ח' ו-ט' (להלן: "שיעור ההון העצמי מסך כל המאזן המעודכן"), לא יהווה הדבר הפרה של אמת המידה הפיננסית הקבועה לעיל וזאת כל עוד יחס ה-LTV בפועל יעמוד על שיעור מקסימאלי של 75%.

"הון עצמי" - לענין התחייבויותיה של החברה כדלעיל, יהיה סך כל ההון העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים, לרבות זכויות המיעוט, ולגבי סדרות ח' ו-ט' - גם בתוספת הלוואות (קרן בלבד) שהעמידו לחברה בעלי מניותיה, שהן, על-פי תנאיהן: (א) נדחות לאגרות החוב (קרן וריבית) בעת פירוק; ו-(ב) שמועד פירעון הסופי (קרן וריבית) הינו לאחר תאריך פירעון אגרות החוב או לחלופין שניתן לפרוע אותן רק בכפוף לעמידה במגבלות החלוקה הקבועות בסעיף (א) לעיל (כך שכל סכום שיפרע על חשבון הלוואות כאמור ייחשב כסכום שחולק הן לצורך ביצוע חלוקה לאחר פירעון הסכום האמור הן לצורך ביצוע פירעונות נוספים של הלוואות מן הסוג האמור; הון עצמי מינימאלי ושיעור הון עצמי למאזן יקראו להלן ביחד: "אמות המידה הפיננסיות").

(ו) בהתאם לתנאי שטרי הנאמנות יחולו, כמו כן, ההוראות שלהלן:

א. בגין אי עמידה באמות מידה פיננסיות:

לגבי סדרה ו': נקבע כי 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 בהם דיווחה החברה לראשונה על הירידה בשיעור ההון העצמי מסך המאזן או על ירידה בהון העצמי ועד לפרסום דוחות כספיים מאוחדים עדכניים לפיהם שיעור ההון העצמי מסך המאזן או ההון העצמי יתעדכן כמתואר בשטר הנאמנות, וזאת במקרים הבאים: (i) שיעור ההון העצמי מסך המאזן יפחת מ- 10%; או (ii) ההון העצמי של החברה יפחת מסך של 290 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 מירבי של 0.5%, באופן בו שיעור הריבית לא יעלה במקרה של ירידה נוספת בהון העצמי או בשיעור הון העצמי למאזן כאמור, ואולם אין באמור כדי לגרוע מהתחייבות החברה להתאמה בשינוי שיעור הריבית כתוצאה מהורדת דירוג בהתאם לאמור בסעיף ב. להלן.

ב. בגין הורדת דירוג:

לגבי סדרה ו': נקבע כי, ככל שדירוג אגרות החוב על ידי מעלות או כל חברת דירוג אחרת במקומה (להלן: "חברת הדירוג"), יעודכן במהלך תקופת ריבית כלשהי, כך שהדירוג שייקבע לאגרות החוב יהיה נמוך בשתי דרגות (להלן: "הדירוג המופחת") מדירוג 'A+' (או דירוג מקביל לו שיבוא במקומו אשר ייקבע על-ידי חברת דירוג אחרת) (להלן: "דירוג הבסיס"), יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (להלן: "שיעור הריבית הנוסף") ב-0.5% מעל שיעור הריבית הנקובה של אגרות החוב. בגין ירידה נוספת בדירוג מעבר לדירוג המופחת (עד לדירוג הנמוך בשלוש דרגות מדירוג הבסיס - יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב בשיעור נוסף של 0.25%, וזאת, בגין התקופה שתתחיל ממועד פרסום הדירוג המופחת על ידי חברת הדירוג ועד לפירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב או עד למועד בו תעדכן חברת הדירוג את דירוג אגרות החוב כלפי מעלה, לפי המוקדם. העלאת שיעור הריבית כאמור לעיל תיעשה בגין 2 עד 3 (כולל) הורדות מתחת לדירוג הבסיס. העלייה בשיעור הריבית מעל הריבית הנקובה של אגרת החוב עד לשיעור מירבי של 0.75%, באופן בו שיעור הריבית לא יעלה במקרה של הורדות דירוג נוספות מעבר לכך, ככל שיהיו;

לגבי סדרה ז': נקבע כי, ככל שדירוג אגרות החוב על ידי מעלות או כל חברת דירוג אחרת במקומה (להלן: "חברת הדירוג"), יעודכן במהלך תקופת ריבית כלשהי, כך שהדירוג שייקבע לאגרות החוב יהיה נמוך בדרגה אחת (להלן: "הדירוג המופחת") מדירוג 'A+' (או דירוג מקביל לו שיבוא במקומו אשר ייקבע על ידי חברת דירוג אחרת) (להלן: "דירוג הבסיס"), יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (להלן: "שיעור הריבית הנוסף") ב-0.25% מעל שיעור הריבית הנקובה של אגרות החוב. בגין כל ירידה נוספת בדירוג מעבר לדירוג המופחת (עד לדירוג הנמוך בארבע (4) דרגות מדירוג הבסיס - יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב בשיעור נוסף של 0.25%, וזאת, בגין התקופה שתתחיל ממועד פרסום הדירוג המופחת על ידי חברת הדירוג ועד לפירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב או עד למועד בו תעדכן חברת הדירוג את דירוג אגרות החוב כלפי מעלה, לפי המוקדם. העלאת שיעור הריבית כאמור לעיל תיעשה בגין 2 עד 4 (כולל) הורדות מתחת לדירוג הבסיס. העלייה בשיעור הריבית מעל הריבית הנקובה של אגרת החוב עד לשיעור מירבי של 1.0%, באופן בו שיעור הריבית לא יעלה במקרה של הורדות דירוג נוספות מעבר לכך, ככל שיהיו.

אלדן תחבורה בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 19 - אגרות חוב והתחייבויות לזמן ארוך (המשך)

ד. מגבלות חוזיות ואמות מידה פיננסיות: (המשך)

(2) בגין אגרות חוב שהונפקו לציבור והקיימות במחזור (סדרות ז' ו-ט'): (המשך)

(i) בהתאם לתנאי שטרי הנאמנות יחולו, כמו כן, ההוראות שלהלן: (המשך)

ב. בגין הורדת דירוג: (המשך)

לגבי סדרות ח' ו-ט': נקבע כי ככל שדירוג אגרות החוב על ידי מעלות או כל חברת דירוג אחרת במקומה (להלן: "חברת הדירוג"), יעודכן במהלך תקופת ריבית כלשהי, כך שהדירוג שייקבע לאגרות החוב יהיה נמוך בדרגה אחת (להלן: "הדירוג המופחת") מדירוג 'ilA' (או דירוג מקביל לו שיבוא במקומו אשר ייקבע על ידי חברת דירוג אחרת) (להלן: "דירוג הבסיס"), יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (להלן: "שיעור הריבית הנוסף") ב-0.5% מעל שיעור הריבית הנקובה של אגרות החוב. בגין כל ירידה נוספת בדירוג מעבר לדירוג המופחת (עד לדירוג הנמוך בשלוש (3) דרגות מדירוג הבסיס - יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב בשיעור נוסף של 0.25% בגין כל דרגה וזאת, בגין התקופה שתתחיל ממועד פרסום הדירוג המופחת על ידי חברת הדירוג ועד לפירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב או עד למועד בו תעדכן חברת הדירוג את דירוג אגרות החוב כלפי מעלה, לפי המוקדם. העלייה בשיעור הריבית מעל הריבית הנקובה של אגרת החוב עד לשיעור מירבי של 1.0%, באופן בו שיעור הריבית לא יועלה במקרה של הורדות דירוג נוספות מעבר לכך, ככל שיהיו.

ג. שיעור העלאה מקסימלי:

העלאה שיעור הריבית בהתאם לסעיפים א. ו-ב. (במצטבר) מעל שיעור הריבית הנקובה של כל אגרת חוב תהיה, אפוא, עד לשיעור מירבי של 1.25% - ביחס לסדרה ו', או עד לשיעור מירבי של 1.0% - ביחס לסדרות ז'-ט', באופן בו שיעור הריבית לא יועלה במקרה של הורדות דירוג נוספות, ירידה בהון העצמי או ירידה בשיעור הון העצמי למאזן כאמור.

(i) החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לבצע פדיון מוקדם, מלא או חלקי, של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב. הסכום שישולם למחזיקי אגרות החוב במקרה של פדיון מוקדם ביוזמת החברה, יהיה הסכום הגבוה מבין הבאים: (i) שווי שוק של יתרת אגרות החוב שבמחזור, אשר ייקבע על-פי מחיר הנעילה הממוצע של אגרות החוב בשלושים (30) ימי המסחר שקדמו למועד קבלת החלטת הדיקטוריון בדבר ביצוע הפדיון המוקדם; (ii) הערך ההתחייבתי של אגרות החוב העומדות לפדיון מוקדם שבמחזור, דהיינו: קרן בתוספת ריבית והפרשי הצמדה, עד למועד הפדיון המוקדם בפועל; (iii) יתרת תזרים המזומנים של אגרות החוב העומדות לפדיון מוקדם (קרן בתוספת ריבית והפרשי הצמדה) כשהיא מהווה לפי תשואת האג"ח הממשלתי (בהתאם להגדרתה בשטר הנאמנות של כל סדרה בנפרד), בתוספת מרווח של 1.25% (בסדרה ו') או של 1.15% (בסדרות ז'-ט'), לפי העניין בחישוב שנתי. היוון אגרות החוב העומדות לפדיון מוקדם יחושב החל ממועד הפדיון המוקדם ועד למועד הפירעון האחרון שנקבע ביחס לאגרות החוב העומדות לפדיון מוקדם.

(ז) בהתאם לשטרי הנאמנות, בקרות אירועים מסוימים המפורטים בכל שטר, 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 אחת הסדרות של אגרות חוב הנסחרות בבורסה שהנפיקה החברה הועמדה לפירעון מיידי או אם אשראים מחברות ביטוח או גופים מוסדיים אחרים או נושה פיננסי או אשראי בנקאי הועמדו לפירעון מיידי (לא כולל אשראי ספקים; לגבי סדרות ח' ו-ט' - לא כולל גם אובליגו בגין ערבויות וכתבי שיפוי), בהיקף העולה על 45 מיליון ש"ח (סדרות ז'-ט' - 50.0 מיליון ש"ח); (ii) אם החברה תשנה את עיקר פעילותה או תמכור לצד ג', שלא במהלך העסקים הרגיל וללא קבלת הסכמת מחזיקי אגרות החוב הרלוונטיות למכירה כאמור, בעסקה אחת או במספר עסקאות בפרק זמן מסוים כנקוב בכל שטר נאמנות, ככל שנקוב, נכס או נכסים שסכומם הכולל מהווה לפחות 51% מכלל נכסי החברה עובר לביצוע המכירה הראשונה כאמור; (iii) אם החברה לא תעמוד באחת משתי אמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף (ה) לעיל, במשך 2 רבעונים רצופים ו/או החברה לא תעמוד במגבלה על חלוקה שנטלה על עצמה במסגרת שטרי הנאמנות; (iv) שינוי שליטה בחברה, בהתאם להגדרות המפורטות בכל אחד משטרי הנאמנות ובכפוף לחריגים הקבועים שם; (v) אגרות החוב הפסיקו להיות מדורגות לתקופה העולה על שישים (60) יום רצופים, כאשר בסדרות ז'-ט' הוגדר כי אירוע זה יהווה עילה להעמדה לפירעון מיידי אך ורק אם הפסקת הדירוג הינה עקב סיבות ו/או נסיבות שהינן בשליטת החברה; הורדת דירוג סדרה אחת של אגרות חוב על ידי חברה מדרגת, לדירוג הנמוך מ-BBB מינוס של מעלות או דרגה מקבילה של חברה מדרגת אחרת), וזו לא תוקנה בתוך 10 עד 21 ימי עסקים (בהתאם לכל שטר נאמנות), כאשר בשטר הנאמנות בגין סדרה ו' צוין כי 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, כאשר ככל שאגרות החוב מדורגות או תהיינה מדורגות בו זמנית על-ידי יותר מחברת דירוג אחת, יחשב לכל דבר וענין הדירוג הנמוך מבין שני הדירוגים כדירוג אגרות החוב; (vi) במקרה של מיזוג ללא קבלת אישור מוקדם של מחזיקי אגרות החוב בהחלטה מיוחדת, אלא בנסיבות המפורטות בשטרי הנאמנות; (vii) אי פירעון של כל תשלום מהתשלומים בהם היא חייבת לפי תנאי אגרות החוב הרלבנטיות או לפי שטר הנאמנות הרלבנטי או הפרת כל התחייבות מהותית אחרת שניתנה לטובת המחזיקים שלא תוקנה במועד, הכול כמפורט בכל שטר נאמנות רלבנטי. בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים, עומדת החברה, ליום 31 בדצמבר 2024, בכל אחת מאמות המידה הפיננסיות המפורטות לעיל וכל החלוקות שביצעה נכון לאותו מועד עמדו במגבלות על ביצוע חלוקה כמפורט בסעיף (א) לעיל.

ז. פירעונות שוטפים של קרן וריבית בגין אגרות חוב:

ביום 31 במרס 2024 ביצעה החברה פדיון סופי של אגרות החוב סדרה ה' בהתאם לתנאיה ובמועד החוזי, בסכום כולל של כ-151.2 מיליון ש"ח; בשנת 2024 פרעה החברה קרן אגרות חוב שלה במועד החוזי, בסכום כולל של כ-459.4 מיליון ש"ח וכן פרעה ריבית בגין אגרות החוב שבמחזור בסכום כולל של כ-63.9 מיליון ש"ח (2023 - כ-361.7 מיליון ש"ח וכ-50.0 מיליון ש"ח, בהתאמה).

ח. ההלוואות מובטחות בשעבדים - ראה ביאור 22. להלן.

ט. שינויים בהתחייבויות הנובעות מפעילויות מימון - ראה ביאור 31. להלן.

אלדן תחבורה בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 20 - הכנסות מראש ויתרות זכות אחרות
א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
85,324	74,138
92	67
85,416	74,205
(27,718)	(20,443)
57,698	53,762

הכנסות מראש - בגין עסקאות השכרה לזמן ארוך (ליסינג)
מכשירים פיננסיים נגזרים

בניכוי - חלויות שוטפות

ב. מועדי מימוש צפויים של הכנסות מראש:

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
27,718	20,443
20,875	24,147
36,731	29,548
85,324	74,138

שנה ראשונה - חלויות שוטפות

שנה שנייה

שנה שלישית ואילך

ביאור 21 - התחייבות בשל הטבות לעובדים
א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
6,925	6,648
10,546	12,968
10,546	12,968
6,925	6,648
17,471	19,616

הטבות לאחר סיום העסקה במסגרת תוכניות להטבה מוגדרת:

התחייבות בגין פיצויי פרישה ופיטורים

הטבות עובד לטווח קצר:

הפרשה לחופשה והבראה

הצגה בדוח על המצב הכספי - התחייבויות בגין הטבות עובדים:

שוטף

לא שוטף

ב. תוכניות להטבה מוגדרת - התחייבות בגין פיצויי פרישה ופיטורים:

דיני העבודה בישראל וחוק פיצויי פיטורים, התשכ"ג-1963 (להלן: "החוק") מחייבים את החברה והחברה המאוחדת שלה לשלם פיצויי פיטורים לעובד בעת פיטורים או פרישה. בהתאם לחוק גיל פרישה, גיל פרישה לפנסית זקנה, בתוקף ליום 31 בדצמבר 2024, היו 67 לגברים ו-63.0 לנשים. משנת 2025 ועד 2032 יעלה גיל פרישה לפנסית זקנה בפעימות של שלושה חודשים בכל שנה - עד שיגיע לגיל 65. סכום הפיצויים המנוי בחוק הוא משכורת אחרונה של העובד לכל שנת עבודה.

במסגרת התוכנית, מחויבות החברה והחברה המאוחדת, בהפקדת סכומים, בשיעור שייקבע בחוק, בכדי להבטיח את צבירתם של פיצויי הפיטורים המגיעים לעובד כאמור לעיל. כנקבע בצו הרחבה (נוסח משולב) לפנסית חובה לפי חוק הסכמים קיבוציים תשי"ז-1957 (להלן: "צו ההרחבה"), עמד שיעור הפרשות החברה לפיצויים בשנת הדוח על 6% אשר הופקדו בקרנות פנסיה ו/או בקופות תגמולים. החברה רשאית להפקיד את השלמת פיצויי הפיטורים עד ל-8.33% מרכיבי השכר שבגינם מפרישה החברה לקופת גמל (לקופת גמל אישית לפיצויים על שם העובד, לקופת גמל לקצבה או לפנסיה).

המחויבות האמורה חושבה תוך שימוש בשיטת יחידת הזכאות החזויה, המבוססת על הערכה אקטוארית. שיעור ההיוון של המחויבות האקטוארית נקבע לפי תשואות של אגרות חוב קונצרניות צמודות מדד באיכות גבוהה, בעלות תקופות פדיון זהות בקירוב למועדי הסילוק החזויים של התוכנית. עלות הריבית נטו נכללת כחלק מהוצאות השכר. נכסי התוכנית נמדדים בשווי הוגן ומקוזזים מהמחויבות האקטוארית בדוח על המצב הכספי. ההפרש בין הכנסות הריבית על נכסי התוכנית (לפי שיעור ההיוון של ההתחייבות לתחילת התקופה) לבין התשואה הכוללת בפועל על נכסי התוכנית נזקף לרווח (הפסד) כולל אחר כחלק מהרווח (הפסד) בגין מדידות מחדש.

ג. ההנחות האקטואריות העיקריות לתום שנת הדוח:

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
%	%
5.4	5.4
2.5	2.5
6.2	6.3

שיעורי ההיוון

שיעורי העלאת משכורות חזויים לטווח ארוך (החל משנה שנייה), נומינליים (שנה ראשונה - 5.0%) (*)

שיעורי תחלופה ועזיבה ממוצעים (בהתאם לוותק הממוצע של העובדים)

(*) לעניין עובדים ששכרם הוא נגזרת של שכר מינימום - ראה סעיף יב. להלן.

אלדן תחבורה בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 21 - התחייבות בשל הטבות לעובדים (המשך)

ד. התאמות הערך הנוכחי של המחויבות בגין תכנית הטבה מוגדרת והשווי ההוגן של נכסי התוכנית, להתחייבות שהוכרה בדוח על המצב הכספי:

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
62,130	71,492
(55,205)	(64,844)
6,925	6,648

ערך נוכחי של המחויבות
שווי הוגן של נכסי התוכנית

ה. התנועה בערך הנוכחי של המחויבות בגין תוכנית הטבה מוגדרת:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
59,425	56,833	62,130
4,880	4,661	4,993
25	-	-
1,519	2,830	3,316
(5,053)	765	2,735
(3,963)	(2,959)	(1,682)
56,833	62,130	71,492

יתרת פתיחה
עלות שירות שוטף
עלות שירותי עבר
עלות ריבית
הפסדים (רווחים) אקטואריים
הטבות ששולמו
יתרת סגירה

ו. התנועה בשווי ההוגן של נכסי התוכנית:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
52,504	52,398	55,205
1,388	2,717	3,070
30	-	-
(1,411)	(997)	3,990
(20)	(424)	(520)
4,013	4,155	4,414
(641)	-	-
(3,465)	(2,644)	(1,315)
52,398	55,205	64,844

יתרת פתיחה
ריבית על נכסי התוכנית
שירותי עבר
מדידות מחדש-תשואה בפועל על נכסי תכנית (למעט סכומים שנכללו בעלות ריבית נטו)
העברת תשואה ריאלית מרכיב הפיצויים לרכיב התמלוגים בפוליסות הביטוח
הפקדות על ידי המעסיק
משיכות המעסיק
הטבות ששולמו
יתרת סגירה

ז. הרכב נכסי התוכנית:

שווי הוגן של נכסי התוכנית	
ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
33,009	36,342
12,246	15,805
8,671	11,276
1,279	1,421
55,205	64,844

פוליסות ביטוח
קרנות פנסיה
קופות גמל
קופות מרכזיות לפיצויים

ח. ניתוח רגישות:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(1,370)	(1,431)
1,859	1,937
1,194	1,179
(807)	(773)
448	356
(483)	(378)

גידול (קיטון) בערך המחויבות בגין תכנית הטבה מוגדרת בגין:

עליה של 1% בשיעורי הריבית להיוון
ירידה של 1% בשיעורי הריבית להיוון
עליה של 1% בשיעור גידול שנתי בשכר
ירידה של 1% בשיעור גידול שנתי בשכר
עליה של 1% לשנה בשיעור עזיבת עובדים
ירידה של 1% לשנה בשיעור עזיבת עובדים

אלדן תחבורה בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 21 - התחייבות בשל הטבות לעובדים (המשך)

ט. הטבות עובדים לזמן קצר - ימי חופשה בתשלום:

בהתאם לחוק חופשה שנתית התשי"א-1951, זכאים עובדי החברה למספר ימי חופשה בתשלום בגין כל שנת עבודה. בהתאם לחוק האמור ותוספת לו שנקבעה בהסכם בין החברה לעובדים, מספר ימי החופשה בשנה להם זכאי כל עובד נקבעים בהתאם לזכות של אותו עובד. העובד רשאי בהסכמת החברה, לצבור את יתרת ימי החופשה שטרם נוצלה. עובד, שחדל לעבוד בטרם ניצל את יתרת ימי החופשה שנצבר, זכאי לתשלום בגין יתרת ימי החופשה הנ"ל.

החברה צופה כי ימי החופשה שטרם נוצלו לתום השנה בה סופק השירות המזכה בהטבה, ינוצלו במלואם לפני תום 12 חודשים מאותו מועד ועל כן המחויבות בגינה נמדדת ומוצגת כהתחייבות לטווח קצר.

ליום 31 בדצמבר 2024 מונה הקבוצה 580 עובדים (ליום 31 בדצמבר 2023 - 575 עובדים). הקבוצה צופה כי תידרש לשלם בגין 15,079 ימי חופשה כתוצאה מהזכאות הבלתי מנוצלת שנצברה ליום 31 בדצמבר 2024 (ליום 31 בדצמבר 2023 - 12,654 ימי חופשה), בגינם מכירה החברה בהתחייבות האמורה.

י. שכר ומענקים לנושאי משרה בחברה:

ליום 31 בדצמבר 2024 קשורה החברה עם חברה בבעלות נושא משרה בה (להלן: "נותן השירותים"), בהסכם, במסגרתו מעמיד נותן השירותים, באמצעות העובד, שירותי ניהול לחברה תמורת דמי ניהול (להלן: "ההסכם"). בהתאם לתנאי ההסכם זכאי נותן השירותים לדמי הניהול בסכום של 100 אלפי ש"ח לחודש ולמענק שנתי בסכום השווה ל-1.5% מהרווח השנתי של החברה (על בסיס מאוחד) לפני מס, בניכוי שיעורים ו/או רווחי נדל"ן ו/או אירועים חד-פעמיים אחרים שאינם נובעים מליבת הפעילות השוטפת של החברה בתחום הרכב ובניכוי 5% מההון העצמי של החברה (על בסיס דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה) בתום השנה הקודמת לשנה אשר תוצאות פעולותיה הם נושא המענק; בהתאם לתנאי ההסכם, המענק יוענק אך ורק ככל והתשואה להון של החברה (קרי: היחס בין הרווח הכולל של החברה לבין ההון העצמי של החברה בתום השנה הקודמת לשנה בגינה מחושב המענק), היא לפחות 5% ויהיה מוגבל לסכום של 1,200 אלפי ש"ח לשנה; המענק ישולם על בסיס שנתי בלבד ביחס לשנת התקשרות מלאה. עם זאת ככל שהחברה תבחר לסיים את ההתקשרות בין הצדדים, יהיה נותן השירותים זכאי לחלק מהמענק באופן יחסי לתקופה שהתקשרות הייתה בתוקף ובהתאם לעקרונות החישוב כפי שנקבעו בתיקון להסכם.

יא. התקשרות בהסכם קיבוצי מיוחד עם הסתדרות העובדים הלאומית:

ליום 31 בדצמבר 2024 קשורה החברה עם הסתדרות העובדים הלאומית (להלן: "ההסתדרות הלאומית"), הארגון היציג של עובדי החברה, ועם ועד עובדי החברה בהסכם קיבוצי מיוחד חדש (המהווה עדכון להסכם הקיבוצי משנת 2018) (להלן: "ההסכם הקיבוצי החדש" או "ההסכם הקיבוצי"). בהסכם הקיבוצי החדש נקבעו, בין היתר, מנגנונים להסדרת איוש משרות, ניוו עובדים בין תפקידים וסיוע העסקה (פיטורים), וכן הוסכם על המשך תנאי שכר ותנאים סוציאליים ונלווים. כמו-כן, הוסכם בין הצדדים על תוספות שכר לעובדים הזכאים לכך (כפי שהוגדרו בהסכם) בכל אחת מהשנים בהן ההסכם הקיבוצי בתוקף, אשר היקפן או עצם הענקתן כפופים לגובה רווחי החברה השנתיים מפעילות השכרת הרכב והליסינג, נטו לאחר מס, בכל אחת מהשנים הקלנדריות שקדמו לשנת תוספת השכר (כאשר הרווח המינימאלי כאמור להענקת תוספת הינו 15.0 מיליוני ש"ח. ההיקף השנתי המקסימאלי לתוספות שכר לו התחייבה החברה במסגרת ההסכם הקיבוצי, לכלל העובדים הזכאים לכך (במצטבר), הינו בסכום המשקף שיעור של עד 2.5% משכרם (בהתאם ובכפוף למנגנוני החישוב שנקבעו בהסכם). ההסכם הקיבוצי יעמוד בתוקפו עד ליום 31 בדצמבר 2027 ויחול על כלל עובדי החברה (למעט רשימת עובדים ותפקידים ספציפיים (בעיקר בתפקידי ניהול ומטה) אשר הוחרגו מתחולת ההסכם. בתקופת תוקפו של ההסכם התחייבו הצדדים לשמור על שקט תעשייתי מלא בכל הנוגע לנושאים המוסדרים בו ונקבעו מנגנונים ליישוב חילוקי דעות בין הצדדים. תוקף ההסכם יוארך אוטומטית לתקופה של 12 חודשים נוספים (קרי: עד ליום 31 בדצמבר 2028), בכפוף לתנאים המפורטים בהסכם.

יב. חוק שכר מינימום:

חוק שכר מינימום, תשמ"ז-1987 (לעיל ולהלן "חוק שכר מינימום"), כולל מנגנון עדכון אוטומטי מדי שנה בחודש אפריל, בהתאם לשיעור השכר הממוצע המוגדר בסעיף 1 לחוק הביטוח הלאומי. ליום 31 בדצמבר 2024 עומד שכר המינימום על 5,880 ש"ח. על רקע עליית השכר הממוצע במשק, אמור שכר המינימום החודשי להתעדכן ולעמוד החל מיום 1 באפריל 2025 על 6,248 ש"ח. ההעלאה האמורה אין בה כדי להשפיע באופן מהותי על עלויות השכר של החברה.

ביאור 22 - התחייבויות תלויות, התקשרויות, ערבויות ושעבודים

א. התחייבויות תלויות:

(1) כמקובל בענף, אין החברה נוהגת לבטח את צי הרכב שלה בביטוח מקיף. לעניין הפסד החברה בגין גניבה ואובדן של רכבים - ראה ביאור 25א. להלן.

(2) כנגד החברה תלויות ועומדות תביעות בגין נזקי רכוש עקב תאונות דרכים בהן מעורבים כלי רכב שלה, בהיקף כספי של 21.7 מיליוני ש"ח (אשר בסך 1.3 מיליוני ש"ח מהם נושאות חברות ביטוח). לאחר בדיקה ספציפית של התביעות ליום 31 בדצמבר 2024, לאור ניסיון החברה משנים קודמות ולפי התפתחות התביעות לאחר תום שנת 2024, כללה החברה בדוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024 הפרשה בגין תביעות אלה בסכום של 14.8 מיליוני ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2022 - 15.5 מיליוני ש"ח) - ראה ביאור 18ב. (2) לעיל.

(3) כנגד החברה תלויה ועומדת בקשה לאישור תובענה ייצוגית ("תובענה"), אשר הוגשה כנגדה, ביום 4 באוגוסט 2024, לביט המשפט המחוזי מרכז, ואשר עניינה, בין היתר, טענת המבקש כי החברה: (א) מפירה חובה לנקוב מחיר כולל ו/או לקבוע מחיר מכירה סופי של כלי הרכב הנמכרים על-ידה, וזאת באמצעות ניהול משא ומתן עם לקוחותיה, תוך הטעיית הלקוחות בעניינים מהותיים לעסקה וניהול משא ומתן בחוסר תום לב ותוך ניצול לרעה של פערי מידע ומומחיות הנוטים לרעת הצרכן; (ב) מציגה מחיר בדוי ומנופח על כלי הרכב אותם היא מוכרת, מחיר שאינו משקף, לטענתם, את מאפייניהם הספציפיים של הרכבים, אשר ברובם של המקרים נמכרים בסכומים נמוכים יותר, תוך שהחברה מציגה ללקוחותיה כאילו קיבלו הנחות ו/או הטבות; ו- (ג) מוסיפה חיוב ללקוח עובר דמי העברת בעלות, בנוסף לתשלום עבור כלי הרכב הנרכש. סך הנזק הוערך על ידי המבקש מעל ל-2.5 מיליוני ש"ח וסכום התביעה האישית הועמד על סך של 3,467 ש"ח. בקשה לאישור תובענה ייצוגית הכוללת טענות דומות הוגשה כנגד החברה בעבר והסתיימה בהסתלקות מתוגמלת, אולם לדברי המבקש בבקשה הנוכחית, אין בהסתלקות שהייתה כדי למנוע את הדיון בבקשה זו. למועד אישור הדוחות הכספיים, מקיימים הצדדים הליכים מקדמיים ודיון מקדמי נקבע לחודש מאי 2025. בשלב מקדמי זה, בטרם התקיים דיון ראשון בתיק אין ביכולתה של החברה ושל יועציה המשפטיים לעניין זה להעריך את הסיכויים לאישורה של בקשת האישור כתובענה ייצוגית, ואם תאושר - את סיכוייה להתקבל ואת היקף הפיצויים בפועל (ככל שיהיו).

אלדן תחבורה בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 22 - התחייבויות תלויות, התקשרויות, ערבויות ושעבודים

א. התחייבויות תלויות: (המשך)

(4) כנגד החברה וכנגד מספר חברות להשכרת רכבים (להלן: "החברות הנוספות") (להלן, ביחד עם החברה - "המשיבות") תלויה ועומדת תביעה ובצידה בקשה לאישורה כתובענה ייצוגית ("התובענה"), אשר הוגשה, על ידי מספר מבקשים, בחודש ספטמבר 2022 לבית המשפט המחוזי מרכז בלוד. במוקד בקשת האישור טענת המבקש, כי החברה מחייבת את לקוחותיה בתעריף מזדמן בגין נסיעה בכביש 6, בשעה שהיא עצמה משלמת לכביש 6 תעריפים נמוכים יותר. הפרש התעריפים מהווה, לטענת המבקש, תנאי מקפח בחוזה אחיד ומבטא התנהלות שאינה מקובלת ושאינה בתום לב. במישור דיני הגנת הצרכן טוען המבקש כי גביית הפרש התעריפים מנוגדת לחוק הגנת הצרכן, האוסר על הוספת עמלה למצרך או שירות שמחירו מפוקח ואשר נקבע על פי דין, כמו גם לאיסור הקיים בחוק זה על הטעיה צרכנית והשפעה בלתי הוגנת. עוד טוען המבקש כנגד פרסומי החברה ואופן הפרת חובות הגילוי הנאות שלה באשר לחיוב בגין נסיעה בכביש אגרה. בית המשפט התבקש לחייב את החברה להשיב לכל אחד מחברי הקבוצה (שהוגדרה ככל אדם או גוף משפטי, אשר שכר מאחת המשיבות - לרבות חוכר בעסקת "ליסינג" - וחויב בדמי טיפול בגין נסיעה בכביש אגרה, או בתעריף נסיעה הגבוה מהתעריף ששולם בפועל למפעיל, במהלך תקופה שהחלה שבע שנים לפני יום הגשת בקשה האישור ועד למועד סיום מועד ההפרות הנטענות), את הפרשי התעריפים שנגבו ממנו בגין נסיעה בכביש אגרה. עוד התבקש בית המשפט לחייב את החברה לתקן את חוזה ההשכרה שלה באופן בו יצורף התעריף בו מפעילת כביש האגרה מחייבת את החברה וכן התייחסות להפרש התעריפים. עוד התבקש להוסיף לחוזה הבהרה לפיה אם הלקוח יתקשר ישירות מול מפעילת הכביש הוא יחויב בתעריף נמוך יותר, וכך הוא יחסוך את הפרש התעריפים. בקשה לאישור תובענה ייצוגית הכוללת טענות הדומות לחלק מטענות בקשת אישור זו הוגשה כנגד החברה בעבר והסתיימה בהסדר פשרה. אולם לדברי המבקשים בבקשה הנוכחית, אין בהסדר הפשרה שהושג כדי למנוע את הדיון בבקשה זו. דיון ההוכחות בתיק נקבע לחודש אוקטובר 2025. למועד אישור הדוחות הכספיים, בשלב מקדמי של ההליך, אין ביכולתה של החברה ויועציה המשפטיים לעניין זה להעריך את הסיכויים לאישורה כתובענה ייצוגית, ואם תאושר - את סיכוייה להתקבל ואת היקף הפיצויים בפועל (ככל שיהיו).

(5) בחודש יוני 2023 הגישה החברה, לוועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה מחוז מרכז (להלן: "וועדת הערר"), ערר על גובה היטל השבחה במתחם לוד שנקבע בשומת שמאית מכריעה, בסך 0.9 מיליון ש"ח, וזאת עקב טעויות ושגיאות בשומה המכרעת. לדעת הנהלת החברה, בהתבסס על חוות דעתם של יועציה המקצועיים והמשפטיים של החברה, אין השבחה במתחם לוד, וממילא אין לחייב את החברה בהיטל השבחה. במקביל, הגישה הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, לוד (להלן: "הוועדה המקומית") ערר מטעמה, בטענה כי השמאית המכריעה טעתה בעיקר בחישוב עלויות ההתאמה (עלויות עודפות), במיוחד לעניין הצורך בהקמת חניון תת קרקעי. לשיטת הוועדה המקומית היטל השבחה צריך לעמוד על סך 3.8 מיליון ש"ח. ביום 17 במרץ 2024 דחתה וועדת הערר הן את ערר החברה הן את ערר הוועדה המקומית, באופן שמותיר על כנה את השומה המכרעת. החלטת וועדת הערר כאמור אין בה כדי להשפיע על שווי ההון של מתחם לוד בספרי החברה ליום 31 בדצמבר 2024 ועל התחייבותה בגין שומה זו.

(6) כנגד החברה תלויה ועומדת דרישה לתשלום מסי ארנונה בגין נכס מקרקעין, בירושלים. בהתאם לשומת הארנונה חויבה החברה בארנונה בגין התקופה החל מיום 12 בדצמבר 2022 ועד ליום 31 בדצמבר 2024 בסך של 1.8 מיליון ש"ח, אשר חויבו על בסיס תעריף של "מסחר". בגין החיוב הוגשה עתירה לבית המשפט המנהלי אשר עוסקת בחיוב הרטרואקטיבי אשר הוטל על החברה וכן הוגשה השגה למנהל הארנונה אשר טוענת בין היתר כי מדובר בחיוב שגוי, יש לחייב את השטח לפי סיווג "חניה", יש טעות בשטחי החיוב ועוד. יועציה המשפטיים של החברה לעניין זה מעריכים את סיכויי התביעה להתקבל כנמוכים מ-50%. הנהלת החברה מעריכה שלא ינבעו לה עלויות בהיקפים משמעותיים בנוסף על אלה שבגינם נכללה הפרשה בדוחות הכספיים.

(7) כנגד החברה תלויה ועומדת דרישת לתשלום היטל השבחה בסך של כ-0.3 מיליון ש"ח, כתנאי למתן היתר שימוש חורג בקשר לפעילות בסניף של החברה באשקלון. הדרישה התבססה, בין היתר, על אחד מהתנאים שהציבה הוועדה המקומית למתן ההיתר, והוא תשלום היטל השבחה עבור שנים קודמות. לדעת החברה על בסיס שומה שקיבלה מיועציה המקצועיים, לא קיימת השבחה ובהתאם לכך הגישה החברה ערר לוועדת הערר לפיצויים והיטל השבחה במחוז דרום. בחודש ינואר 2025 התקבלה שמאות חדשה ודרישה חדשה לתשלום היטל השבחה, בסכום כולל המגיע כדי 0.5 מיליון ש"ח (כ-0.35 מיליון ש"ח בגין תקופות עבר וכ-0.15 מיליון ש"ח בגין 3 שנים עתידיות). ככוונת החברה להגיש ערר מחדש. להערכת החברה, בהתבסס על יועציה המקצועיים והמשפטיים, כי לא ינבעו לה כתוצאה מדרישה זו עלויות נוספות על אלה שנכללו בדוחות הכספיים בגינה.

(8) תביעה ובצידה בקשה לאישורה כייצוגית אשר הוגשה לבית המשפט השלום בטבריה, בטענה כי החברה אינה מפרסמת באתר האינטרנט שלה ו/או של מקום השירות שבבעלותה ו/או אחזקתה ו/או הפעלתה, את הסדרי הנגישות לאנשים עם מוגבלות לבי חלק מסניפיה, המפורטים בכתב התביעה. לטענת התובע התנהלות זו של החברה גרמה לו ולחברי הקבוצה לנזק שהוערך בסך של 2.0 מיליון ש"ח. לאור בדיקות עובדתיות ומשפטיות שערכו יועציה המשפטיים עם החברה, מעריכים הנהלת החברה ויועציה המשפטיים שסיכוייה של בקשת האישור להתקבל נמוכים מ-50%.

(9) כנגד החברה תלויות ועומדות מספר תביעות שהוגשו במהלך הרגיל של העסקים, בהיקפים שאינם מהותיים לעסקיה. הנהלת החברה בדעה, בהתבסס על חוות דעת יועציה המשפטיים, כי לא ינבעו לחברה עלויות משמעותיות בגין תוצאות תביעות בנוסף על אלה שבגינם נכללה הפרשה בדוחות הכספיים.

(10) לעניין מגבלות חוזיות ואמות מידה פיננסיות, ראה ביאור 19ד. לעיל.

ב. התקשרויות:

(1) התקשרויות עם בעלי השליטה בחברה ו/או עם חברות בשליטתם - ראה ביאור 28ד. להלן.

(2) הקבוצה שוכרת חלק ממתקניה בשכירות בלתי מוגנת לתקופות שונות. חלק מההסכמים כוללים אופציות הארכה לתקופות נוספות. דמי השכירות (כולל דמי הרשאה - ראה (3) להלן) בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 הגיעו כדי 16,500 אלפי ש"ח (בשנת 2023 - 16,725 אלפי ש"ח; בשנת 2022 - 13,216 אלפי ש"ח). התחייבויות החברה לשנים הבאות בהתייחס להסכמים שבתוקף ליום 31 בדצמבר 2024 (ללא תקופות האופציה, אשר אין וודאות סבירה למימושן ואשר טרם מומשו), הן כדלהלן: שנת 2025 - 8,978 אלפי ש"ח; שנת 2026 - 4,971 אלפי ש"ח; שנת 2027 ואילך - 2,549 אלפי ש"ח.

אלדן תחבורה בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 22 - התחייבויות תלויות, התקשרויות, ערבויות ושעבודים (המשך)

ב. התקשרויות: (המשך)

(3) החברה קשורה עם רשות שדות התעופה בישראל ("הרשות"), בהסכם הרשאה לפיו מעניקה החברה, כקבלן עצמאי, בנמל התעופה בן גוריון שירותי השכרת רכב לנהיגה עצמית ("הסכם ההרשאה" ו/או "החוזה המקורי"). בתמורה משלמת החברה לרשות דמי הרשאה (הכוללים דמי הרשאה בסיסיים ודמי הרשאה משתנים), דמי שימוש, דמי שירותים ודמי שירותים נוספים (להלן: "הסכומים המשולמים לרשות"), אשר מתעדכנים מעת לעת, על-פי התעריפים הנהוגים ברשות ועל-פי מנגנוני תשלום אשר נקבעו בהסכם ההרשאה, כפי שעודכן מעת לעת.

בחודש פברואר 2022, נחתם בין הרשות לבין החברה, נספח להסכם ההרשאה, במסגרתו נקבעו עקרונות התשלומים של החברה לרשות, בתוקף מיום 1 בינואר 2021 ועד לתום תקופת ההתקשרות (להלן: "נספח ההתאמות לשנת 2021 ואילך"), על פיהם משולמים דמי ההרשאה הבסיסיים, דמי השימוש ודמי השירותים לכל חודש, על בסיס מדורג (עד 200,000 השכורות לחודש) בהתחשב בכמות ההשכרות המצטברת של כלל חברות השכרת כלי רכב הפועלות בשדה התעופה (להלן: "חברות ההשכרה") ביחד. בשנה שבה תגיע כמות ההשכרות המצטברת של כלל חברות ההשכרה ל-200,000 השכרות, ישוב החוזה להוראותיו המקוריות, למפרע מתחילת אותה שנה. תקופת ההתקשרות (לרבות תקופות הארכה) תסתיים ביום 30 באפריל 2025. ביום 21 בנובמבר 2024, אישר מנכ"ל הרשות בהתאם לסמכותו בתקנה 3(ב)(3) לתקנות חובת המכרזים, להאריך את תקופת ההתקשרות בתקופה נוספת שתסתיים ביום 31 בדצמבר 2025. בתקופת ההתקשרות המוארכת הנוספת ימשיכו לחול הוראות ותנאי החוזה המקורי והנספחים לשנת 2021 ואילך.

(4) החברה קשורה בהסכם זיכיון עם EHI Franchising (EME) Ltd. באנגליה, בעלת הזיכיון באירופה, במזרח התיכון ובאסיה של חברה ההשכרה האמריקאית, Enterprise Rent-A-Car ("אנטרפרייז"), במסגרתו, מייצגת החברה, באופן בלעדי (למעט במקרים מסוימים שנקבעו בהסכם), את אנטרפרייז בישראל ביחס להשכרת כלי רכב בישראל ועושה שימוש במותג זה בסניפי השכרת רכב תיירותיים נבחרים שלה. תוקף ההסכם - עד ליום 31 במאי 2029 (להלן: "תקופת ההסכם"). הסכומים המשולמים לאנטרפרייז מחושבים כשיעור מהיקף ההזמנות ובהתאם למנגנון שנקבע בהסכם בין הצדדים והינם בהיקף שאינו מהותי לעסקי החברה.

(5) ביום 27 בדצמבר 2021 התקשרה החברה עם צד שלישי שאינו קשור לחברה (להלן: "EVM"), בהסכם מחייב להקמת מיזם משותף (להלן: "ההסכם"), במסגרתו נקבעו בין הצדדים הוראות שונות לעניין מהות המיזם, תחומי אחריות הצדדים לו, ניהולו וכדומה. פעילות המיזם תיעשה באמצעות חברה, שתוקם לצורך כך ותוחזק בחלקים שווים (50% לכל צד) (להלן: "חברת המיזם"), אשר תעסוק בשיווק כולל ובלעדי של כלי רכב חשמליים בסגמנט הפרטי והמסחרי המיובאים מעת לעת על-ידי EVM (וכן בכל תחום נוסף כפי שיוסכם בין הצדדים מעת לעת); במסגרת ההסכם התחייבה החברה כי כל עוד היא מחזיקה לפחות מחצית מהונה של חברת המיזם, היא תרכוש את כלי הרכב נשוא ההסכם, לטובת פעילויות ההשכרה והליסינג שלה, אך ורק באמצעות חברת המיזם, וכן לא תתקשר עם יבואן רכב אחר בהסכם להקמת מערך שיווק למכירה בלעדית של כלי הרכב המיובאים על-ידי אותו יבואן (כאשר אין בכך כדי להגביל את החברה מרכישת כלי רכב חשמליים או אחרים מכל גורם אחר). ההסכם יעמוד בתוקפו החל ממועד ההתקשרות בו כל עוד הצדדים או נעברים מותרים שלהם ממשיכים להחזיק במניות כלשהן של החברה.

במהלך חודש ספטמבר 2023 התפרסמו בכלי התקשורת ידיעות לפיהן השליטה ב-EVM השתנתה. בעקבות הפרסומים האמורים, ביקשה החברה לממש הוראה בהסכם הקובעת כי במקרה של שינוי שליטה ב-EVM ייראו את EVM כמי שנתנה לחברה הצעה לרכישת מלוא החזקותיה של החברה בחברת המיזם (בסכום שייקבע על-ידי מעריך שווי). בהתאם לכך, פעלה החברה למינוי מעריך שווי כאמור. בתגובה לכך, התנגדה EVM למינוי מעריך השווי וביקשה למנוע מהחברה לממש את זכותה לחייב את EVM במתן הצעה להחזקות החברה בחברת המיזם כאמור וזאת מנימוקים שונים, אשר עיקרם כי חברת המיזם מעולם לא החלה לפעול וכן טענות כנגד החברה ביחס להפרות ההסכם מצידה. למועד אישור הדוחות הכספיים המיזם אינו פעיל ולא צפויה הפעלתו.

(6) החברה קשורה בהסכם עם Booking.com Transport Limited ("Rentalcars") לשיתוף פעולה להשכרות מחוץ לישראל, במסגרתו מציעה החברה באתר האינטרנט שלה ללקוחותיה השכרות רכב גם מחוץ לישראל, כאשר אותם לקוחות אשר מתעניינים בשירותים אלה מופנים לאתר ההשכרות של Rentalcars ובתמורה לכך מקבלת החברה עמלה המחושבת על בסיס רווחיה של Rentalcars בגין אותה השכרה, כמפורט ובכפוף לתנאי ההסכם. היקפי הפעילות האמורה עד ליום 31 בדצמבר 2024, אינם מהותיים לעסקי החברה.

(7) הסכם להקמת מיזם משותף:

ליום 31 בדצמבר 2024 קשורה החברה עם מימון ישיר מקבוצת ישיר (2006) בע"מ (להלן: "מימון ישיר") בהסכם שיתוף פעולה להקמת מיזם משותף (באמצעות חברה שתוקם לצורך העניין ואשר תוחזק על-ידי הצדדים בשיעורים של 70% על ידי אלדן ו-30% על ידי מימון ישיר (להלן: "חברת המיזם")), אשר נועד לעסוק, בין היתר, בהעמדת הלוואות ללקוחות הרוכשים כלי רכב מהחברה (ו/או מחברות בהן החברה מחזיקה מחצית או יותר מהון המניות המונפק ו/או מצדדים שלישיים אחרים ככל שזהותם תוסכם בין הצדדים).

בהתאם להוראות ההסכם נקבעו בין הצדדים הוראות שונות לעניין מהות המיזם, תחומי אחריות הצדדים בו, ניהולו וכדומה, אשר עיקרן: (א) הונה הראשוני של חברת המיזם יעמוד על סך כולל של 30 מיליוני ש"ח אשר יועמד על-ידי הצדדים (במספר פעימות על-פי צרכי חברת המיזם) לפי חלקם היחסי בחברת המיזם (קרי, חלק החברה - 21 מיליוני ש"ח); (ב) מימון ישיר תעניק לחברת המיזם שירותי תפעול מלאים של ההלוואות שתועמדה ללקוחות במסגרת פעילות חברת המיזם כנגד תמורה הקבועה בהסכם. למועד אישור הדוחות הכספיים, כפופה התקשרות הצדדים בהסכם להתקיימות תנאים מתלים שונים ולכך שעד לא יאוחר מיום 31 בדצמבר 2025 (בסעיף זה: "התנאי המפסיק"), תקבל חברת המיזם כל האישורים וההיתרים הנדרשים מאת כל רשות מוסמכת לצורך ביצוע הפעילות האמורה לעיל (לרבות רישיון למתן אשראי (מורחב) מרשות שוק ההון, ביטוח וחיסכון בהתאם להוראות חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (שירותים פיננסיים מוסדרים), התשע"ו-2016).

לגבי התקופה שתחילתה ביום 1 בנובמבר 2021 ועד למועד הקמת המיזם (להלן: "תקופת הביניים"), נערכת התחשבות בין החברה לבין מימון ישיר בגין הלוואות שהועמדו על ידי מימון ישיר לצורך רכישת כלי רכב מהחברה במהלך תקופת הביניים, באופן שהחברה תהיה זכאית לקבל ממימון ישיר עמלת ייזום בהתאם למנגנון התחשבות שנקבע בהסכם בין הצדדים (אשר עודכן בחודש מרץ 2025, בתוקף למפרע מיום 1 בינואר 2025). למועד אישור הדוחות הכספיים, טרם החלה פעילות חברת המיזם ולמועד אישור הדוחות הכספיים אין כל וודאות באשר לקבלת האישורים וההיתרים האמורים, לגבי מועד תחילת הפעילות (אם בכלל) ו/או לגבי היקפה, אולם פעילות הצדדים מתקיימת בפועל בהתאם למנגנון שנקבע בין הצדדים, בקשר עם הפעילות בתקופת הביניים, כאמור לעיל.

אלדן תחבורה בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 22 - התחייבויות תלויות, התקשרויות, ערבויות ושעבודים (המשך)

ג. ערבויות:

במסגרת פעילותה השוטפת העמידה הקבוצה ערבויות בנקאיות להבטחת התחייבויותיה, בין השאר, כלפי לקוחותיה וכלפי משכירי שטחים המשמשים את הקבוצה לפעילותה, אשר יתרתן ליום 31 בדצמבר 2024 מגיעה כדי 18.5 מיליוני ש"ח (31 בדצמבר 2023 - 18.6 מיליוני ש"ח). פיקדונות להבטחת ערבויות אלה - ראה ביאור 9 הערה (1) לעיל.

ד. שעבודים:

(1) להבטחת התחייבויותיה לבנקים, לתאגידים חוץ בנקאיים, וליבואני רכב:

שעבדה החברה בשעבוד קבוע ראשון בדרגה כלי רכב שבעלותה. כמו כן רשמה החברה שעבודים קבועים ושוטפים והמחאה על דרך השעבוד, ראשונים בדרגה, על זכויות החברה בשל אובדן כלי הרכב המשועבדים (לרבות הזכויות מתוקף פוליסות הביטוח ביחס לכלי הרכב), על זכויותיה בהתאם להסכמי הליסינג/השכירות ביחס לכלי הרכב המשועבדים ועל זכויותיה לקבלת כספים בגין כלי הרכב המשועבדים.

כמו כן, שעבדה ומשכנה פרק מישור נכסי נדל"ן בבעלותה ביחס להלוואות שנטלה החברה או פרק מישור עצמה מגופים מממנים שלה. כחלק מהתחייבויותיה של החברה כלפי הגופים המממנים דלעיל, נדרשת החברה למשך תקופת האשראי לעמוד ביחס LTV (היחס בין יתרת החוב לערך הבטוחה הרלבנטית) בשיעורים שונים הנעים בין 70.0% לבין 98.0% - ביחס לכלי רכב ובין 65.0% לבין 71.4% - ביחס לנכסי נדל"ן.

עמידת החברה ביחס זה נבדקת מעת לעת על ידי החברה ועל ידי הגורם המממן או מי מטעמו. אם החברה חורגת מיחס זה, לרוב היא נדרשת לתקן תוך תקופה מוגדרת הנקבעת בהסכם המימון הרלוונטי, אשר לאחריו אי תיקון יחס זה יהווה עילה להעמדה לפירעון מיידי של האשראי הרלבנטי. ליום 31 בדצמבר 2024 עומדת החברה ביחס LTV הנדרשים. במסגרת חלק ממסמכי שעבוד כלי הרכב האמורים התחייבה החברה לעמוד במספר פרמטרים ביחס לסוג כלי הרכב שישועבדו, גילם, הלוקחות להם הם מוכרים/מושכרים וכיוצא באלה.

(2) להבטחת מלוא התחייבויות החברה לפי שטרי הנאמנות, לרבות פירעון המלא ובמועד של אגרות החוב שבמחזור (להלן: "הסכומים המובטחים"):

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, ראשונים 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, ראשונים 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, ראשונים 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 (ביחס לסדרה ו') - שעבוד שוטף יחיד בדרגה ראשונה וללא הגבלה על הכספים ו/או הפיקדונות ו/או כל נכס אחר אשר יופקדו בחשבון הנאמן מעת לעת וכל תמורה שתתקבל בגינם, לרבות פירותיהם;

לגבי אגרות חוב מסדרה ו' - הכל ביחס LTV של 92.5% בין יתרת החוב הבלתי מסולקת לבין שווי הביטחונות הכולל; ולגבי אגרות חוב סדרות ז'ט' - הכל ביחס LTV של 98.0%. עמידת החברה ביחס זה, בהתאם לכל שטר נאמנות, נבדקת מעת לעת על ידי החברה ועל ידי הנאמן לאגרות החוב. אם החברה חורגת מיחס זה, היא נדרשת לתקן תוך 14 ימי עסקים ובאופן שנקבע בשטר הנאמנות הרלוונטי, אשר לאחריו אי תיקון יחס זה יהווה עילה להעמדה לפירעון מיידי של האשראי. אי עמידה בשיעור ה-LTV הנדרש במהלך 14 ימי העסקים האמורים לעיל לא תהווה הפרה של שטר הנאמנות הרלוונטי. ליום 31 בדצמבר 2024 עומדת החברה ביחס LTV הנדרש ביחס לכל אחת מסדרות אגרות החוב שבמחזור.

החברה התחייבה שלא למכור, לשעבד ו/או למשכן בכל צורה שהיא, בין בזכות בכורה, שווה או נחותה לשעבוד על-פי שטרי 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 בשטרי הנאמנות.

(3) להבטחת התחייבויות על פי עסקאות השכרה ארוכי טווח:

שעבדה החברה כלי רכב לטובת שוכרים בגין עסקאות השכרה לזמן ארוך, להבטחת דמי שכירות ששולמו לחברה מראש.

(4) סך התחייבויות המובטחות בשעבודים של הקבוצה: (*)

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
114,000	114,000	אשראי לזמן קצר
1,672,216	1,510,579	אגרות חוב
339,023	461,042	הלוואות לזמן ארוך
138	-	הכנסות מראש
2,125,377	2,085,621	

(*) ליום 31 בדצמבר 2024 ולמועד אישור הדוחות הכספיים משעבדת החברה לטובת חלק מהגורמים המממנים הרלוונטיים כלי רכב אף מעבר לשווי הנדרש על-פי ההסכמים עם אותם גורמים מממנים (להלן: "עודפי בטחונות"), וזאת על מנת לאפשר לחברה גמישות תפעולית בשחרור רכבים המיועדים למכירה, אשר לאור הוראות הדין למועד הדוח נדרש לרושם על שם הקונה בתוך ששה (6) ימי עבודה ממועד מסירתם לקונה. שווי המימוש של כלי רכב אשר בגינם לא נרשמו שעבודים כאמור וכן עודפי ביטחונות (רכבים המשועבדים לגופים מממנים מעבר לדרישות ה-LTV הנקובות בשטרי הנאמנות בגין אגרות החוב של החברה ובהסכמי המימון שלה עם גורמים מממנים), מגיע ליום 31 בדצמבר 2024 כדי 593.5 מיליוני ש"ח (2023 - 695.8 מיליוני ש"ח);

פרק מישור רשמה שעבודים על נכסי מקרקעין שבעלותה בשווי כולל של 134.5 מיליוני ש"ח (ראה ביאורים ג.12 ו-13.1), לעיל) להבטחת התחייבויות הקבוצה, בהיקף כולל של 52.3 מיליוני ש"ח, כלפי גורמים מממנים שונים, ואשר נכסים אלו בחלקם מסווגים בדוחותיה הכספיים של החברה כנדל"ן להשקעה וחלקם האחר מסווג כרכוש קבוע. ערכם בספרים של נכסים אשר בגינם לא נרשמו שעבודים, מגיע ליום 31 בדצמבר 2024 כדי 358.0 מיליוני ש"ח (2023 - 166.3 מיליוני ש"ח).

אלדן תחבורה בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 23 - הון המניות

א. ההרכב:

לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023

הון מניות	
מונפק ונפרע	רשום
מספר המניות	
109,999,999	109,999,999
1	1

מניות רגילות בנות 0.0001 ש"ח ערך נקוב (i)

מניית שליטה (ii)

(i) המניות הרגילות בין לבין עצמן תהיינה שוות זכויות ושוות דרגה מכל הבחינות. הזכויות הצמודות למניות הרגילות תהיינה: הזכות לקבל דיבידנדים ו/או מניות הטבה, אם יחולקו; הזכות להיות נוכח בכל האסיפות הכלליות והמיוחדות של החברה והזכות להשתתף בעת פירוק החברה בחלוקת נכסי החברה.

(ii) הזכויות הצמודות למניית השליטה תהיינה: הזכות למנות, לפטר ולהחליף את הדירקטורים בחברה; הזכות להשתתף באסיפות הכלליות והמיוחדות של החברה כאמור ולהצביע בכל עניין המועלה בהן, כאשר מניית השליטה תקנה למחזיק בה זכות החלטה והכרעה בלעדית בהצבעה בחברה. מניית השליטה לא תקנה למחזיק בה את הזכות לקבל דיבידנדים ו/או מניות הטבה, אם יחולקו, וכן לא תקנה את הזכות להשתתף בעת פירוק החברה בחלוקת נכסי החברה.

ב. חלוקת דיבידנדים:

בימים 2 באפריל 2024, 2 ביוני 2024, 2 בספטמבר 2024 וביום 2 בדצמבר 2024 חילקה החברה דיבידנדים לבעלי מניותיה בסך של 11.10 מיליוני ש"ח, 18.00 מיליוני ש"ח, 12.90 מיליוני ש"ח ו- 12.15 מיליוני ש"ח, בהתאמה (בימים 3 באפריל 2023, 7 ביוני 2023, 29 באוגוסט 2023 וביום 21 בדצמבר 2023 חילקה החברה דיבידנדים לבעלי מניותיה בסך של 17.00 מיליוני ש"ח, 17.00 מיליוני ש"ח, 17.70 מיליוני ש"ח ו- 18.60 מיליוני ש"ח, בהתאמה). ביום 26 במרץ 2025 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד לבעלי מניותיה בסך של כ-16.76 מיליוני ש"ח.

ביאור 24 - קרנות הון

א. בגין הערכה מחדש של רכוש קבוע:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
127,382	163,856	154,581
46,194	(13,208)	12,760
1,175	1,163	1,175
(10,895)	2,770	(3,205)
163,856	154,581	165,311

יתרה לתחילת השנה

הערכה מחדש של רכוש קבוע, נטו

ביטול פחת שנצבר כנגד הערכה מחדש

מסים נדחים המתייחסים לתנועה בשנת הדוח

יתרה לסוף השנה

ב. בגין הערכה מחדש של נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(2,155)	(2,185)	(2,552)
(40)	(476)	(167)
10	109	38
(2,185)	(2,552)	(2,681)

יתרה לתחילת השנה

שערוך נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר

השפעת המס

יתרה לסוף השנה

ביאור 25 - פרוטים לסעיפי הדוח על הרווח או הפסד

א. עלות ההשכרה (בעיקר, תפעול ואחזקת כלי רכב):

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
11,893	13,554	14,854
139,894	136,096	161,565
4,565	4,419	4,281
90,621	105,498	114,574
383,255	440,236	445,879
14,109	18,765	25,065
2,588	2,696	2,794
646,925	721,264	769,012

שכר עבודה ונלוות

אחזקת צי כלי רכב (1)

אחזקה ותיקונים

ביטוחים ואגרות

פחת והפחתת צי כלי רכב

הפסד בגין גניבה ואובדן מוחלט של כלי רכב

פחת והפחתות אחרות (לרבות, בגין נכסי זכות שימוש)

(1) כולל עסקאות עם חברות בשליטת בעלי השליטה בחברה - ראה ביאור 28ד. (5) להלן.

ב. רווחים אחרים:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
3,449	-	-

רווח משינוי תנאי הסכם הרשאה (ביאור 22ב. (3))

אלדן תחבורה בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 25 - פרוטים לסעיפי הדוח על הרווח או הפסד (המשך)

ג. הוצאות מכירה ושיווק:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
60,842	65,791	67,116
14,498	17,592	18,830
17,660	21,149	18,043
13,433	13,725	14,271
1,191	1,584	1,618
107,624	119,841	119,878

שכר עבודה ונלוות
דמי שכירות ועלויות אחזקה (1)
פרסום
פחת והפחתות (לרבות, בגין נכסי זכות שימוש)
עמלות (1)

(1) כולל עסקאות עם חברות בשליטת בעלי השליטה בחברה - ראה ביאור 28. להלן.

ד. הוצאות הנהלה וכלליות:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
33,403	38,423	40,144
6,863	8,665	10,550
1,000	924	971
729	569	1,332
10,089	9,653	10,483
3,823	5,119	5,042
55,907	63,353	68,522

שכר עבודה ונלוות (1)
שכר דירה ועלויות אחזקה
פחת והפחתות
חובות מסופקים ואבודים
שירותים מקצועיים (2)
אחרות

(1) כולל שכר יו"ר דירקטוריון החברה (באמצעות חברה בשליטתו) ושכר מנכ"לים משותפים בה - ראה ביאור 28. וד. (1)-(2) להלן.

(2) כולל שכר חברי דירקטוריון שאינם מועסקים בחברה - ראה ביאור 28. להלן.

ה. הוצאות מימון:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
26,601	30,611	28,657
61,973	94,019	104,963
578	833	629
-	245	237
2,625	1,921	17
2,995	2,768	2,812
94,772	130,397	137,315

הלוואות מתאגידים בנקאיים ומגופים חוץ בנקאיים (כולל יבואני רכב)
אגרות חוב
התחייבות חכירה
הפסד ממכשירים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
ריבית והפרשי הצמדה לשלטונות מס ההכנסה, נטו
עמלות בנקאיות ואחרות (כולל הפרשי שער, נטו)

ו. הכנסות מימון:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
2,219	15,013	13,486
1,221	-	-
232	-	17
3,672	15,013	13,503

בגין:
פיקדונות והלוואות
רווח ממכשירים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
אחרות

ביאור 26 - מסים על ההכנסה

א. חוקי המס החלים על הקבוצה:

(1) שיעור הפחת השנתי לצורך מס הכנסה על כלי רכב: לליסינג - 16%; להשכרה - 20%.

(2) בהתאם לסעיף 100א.1 לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש), תשכ"א-1961, "רווחי שערור" הינם ברי מיסוי וזאת בהתבסס על מנגנון של מכירה ורכישה רעיונית של נכס בכל עת שבוצע לגבי שערור ומשערוך זה גם חולקו רווחים. הוראה מקבילה קיימת בחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) לעניין מס שבח לגבי זכות במקרקעין או זכות באיגוד מקרקעין שבשלה נרשמה בדוחות הכספיים של החברה חלוקה מרווחי שערור, כאילו הזכות נמכרה ביום חלוקת רווחי השערור ונרכשה מחדש באותו יום. בהגדרת "רווחי שערור" נקבע שמדובר ב"עודפים שלא התחייבו במס חברות מהסוג שקבע שר האוצר". נכון למועד אישור דוחות כספיים אלה, תקנות כאמור טרם פורסמו.

ב. שיעור המס החלים על חברות הקבוצה:

שיעור המס החל על הקבוצה - 23%.

ג. שומות מס:

לחברה ולחברה מאוחדת שומות מס סופיות ונחשבות לסופיות, עד וכולל שנת 2019.

אלדן תחבורה בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 26 - מסים על ההכנסה (המשך)
ד. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
228	7,643
(4,773)	(306)
(88,016)	(91,799)

חובות שוטפים בגין מסים שוטפים
 התחייבויות שוטפות בגין מסים שוטפים
 התחייבויות לא שוטפות - מסים נדחים

ה. הוצאות מסים על הכנסה שהוכרו ברווח או הפסד:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
41,798	33,214	34,954
9,319	2,112	327
(585)	(37)	-
50,532	35,289	35,281

מסims שוטפים
 מסים נדחים בגין יצירתם והיפוכם של הפרשים זמניים
 מסים בגין שנים קודמות

סה"כ הוצאות מס

ו. הכנסות (הוצאות) מסים המתייחסים לרכיבי רווח (הפסד) כולל אחר:

סכומים לפני מס	השפעת המס	סכומים בניכוי המס
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
13,935	(3,205)	10,730
1,255	(289)	966
(167)	38	(129)
15,023	(3,456)	11,567
(12,045)	2,770	(9,275)
(1,762)	405	(1,357)
(476)	109	(367)
(14,283)	3,284	(10,999)
47,369	(10,895)	36,474
3,642	(838)	2,804
(40)	10	(30)
50,971	(11,723)	39,248

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024:

רווח מהערכה מחדש של רכוש קבוע
 רווח אקטוארי בגין תכנית הטבה מוגדרת
 הפסד בגין שערוך מכשירים פיננסיים שיועדו לשווי הוגן דרך רווח כולל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023:

הפסד מהערכה מחדש של רכוש קבוע
 הפסד אקטוארי בגין תכנית הטבה מוגדרת
 הפסד בגין שערוך מכשירים פיננסיים שיועדו לשווי הוגן דרך רווח כולל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022:

רווח מהערכה מחדש של רכוש קבוע
 רווח אקטוארי בגין תכנית הטבה מוגדרת
 הפסד בגין שערוך מכשירים פיננסיים שיועדו לשווי הוגן דרך רווח כולל

ז. מסים נדחים

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
38,597	38,135
56,446	60,895
(2,044)	(2,062)
(4,018)	(4,511)
(697)	(387)
(268)	(271)
88,016	91,799

צי כלי רכב להשכרה
 רכוש קבוע ונדל"ן להשקעה (כולל, זכויות חכירה)
 הפרשה לחובות מסופקים
 זכויות עובדים
 הפסדים להעברה (ראה סעיף י. להלן)
 אחרים

ח. התנועה ביתרות המסים הנדחים:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
67,224	88,266	88,016
9,319	2,112	327
11,723	(3,284)	3,456
88,266	87,094	91,799
-	922	-
88,266	88,016	91,799

יתרה ליום 1 בינואר
תנועה בשנה:
 הוכר ברווח או הפסד
 הוכר ברווח (הפסד) כולל אחר

תקבולים (תשלומים) על חשבון מס, נטו
 יתרה ליום 31 בדצמבר

אלדן תחבורה בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 26 - מסים על ההכנסה (המשך)

ט. מסים נדחים שלא נכללו:

בחישוב המסים הנדחים לא מובאים בחשבון המסים שהיו חלים במקרה של מימוש ההשקעה בחברה מאוחדת, כל עוד מכירת ההשקעה בחברה המאוחדת אינה צפויה בעתיד הנראה לעין. כמו כן, לא הובאו בחשבון מסים נדחים בגין חלוקת רווחים על ידי חברה מאוחדת, כדיבדנדים, מאחר ודיבדנדים כאמור, אשר מקורם בהכנסות שהופקו או שנצמחו בישראל שנתקבלו מחברה החייבת במס חברות, פטורים ממס ובשל מדיניות החברה שלא ליזום חלוקת דיבדנדים על ידי חברה מאוחדת באופן העשוי לגרור חבות מס נוספת לקבוצה מעבר לזו החלה על החברה המחלקת בגין הרווחים שהם נשאו החלוקה ואשר בגינם נכללו מסים שוטפים או נדחים בחברה המחלקת.

י. הפסדים מועברים לצורכי מס:

ליום 31 בדצמבר 2024 קיימים בחברה הפסדים לצרכי מס הניתנים להעברה לשנים הבאות בסכום כולל של 1.7 מיליוני ש"ח (הועברו לחברה במסגרת מיזוג) ואשר יותרו בניכוי כנגד רווחים לצורכי מס שיתהוו במהלך השנים 2025 עד 2026 בחלקים שווים. ליום 31 בדצמבר 2024, לא קיימים בקבוצה הפרשים זמניים הניתנים לניכוי (לרבות הפסדים לצורכי מס להעברה לשנים הבאות) שלא נכללו בגינם מסים נדחים.

יא. להלן ההתאמה בין המס התיאורטי בגין הרווח המדווח לפני מס לבין הוצאות המס:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
231,917	163,507	163,939
23.0%	23%	23%
53,341	37,607	37,706
155	146	101
(2,379)	(2,427)	(2,526)
(585)	(37)	-
50,532	35,289	35,281

רווח לפני מסים על ההכנסה

שיעור המס הסטטוטורי הרגיל

המס התיאורטי

הגדלה (הקטנה) בחבות המס בשל:

הוצאות לא מוכרות, נטו

הפרשים בין בסיס המדידה לצורכי דיווח כספי לבין זה לצורכי מס הכנסה

מסים בגין שנים קודמות

מסים על ההכנסה על פי הדוח על הרווח או הפסד

ביאור 27 - מגזרים עסקיים

א. כללי:

מגזרי הפעילות של הקבוצה הינם כדלהלן:

ליסינג תפעולי של כלי רכב ("ליסינג") - במגזר זה משכירה החברה כלי רכב מסוגים שונים, פרטיים ומסחריים לקהל לקוחות מהמגזר העסקי והציבורי, לתקופות משתנות (בעיקר, בין 3 ל- 5 שנים) ובתום תקופת ההשכרה מוכרת אותם.

השכרת כלי רכב ("השכרה") - במגזר זה משכירה החברה כלי רכב מסוגים שונים, פרטיים ומסחריים לקהל לקוחות ישראלים ותיירים, לתקופות משתנות ובתום תקופת ההשכרה מוכרת אותם.

סחר - במגזר זה החברה עוסקת בעיקר במכירת כלי רכב חדשים ('אפס ק"מ'), אשר נרכשו מיבואנים וטרם שימשו לפעילות הליסינג התפעולי או להשכרת כלי רכב. כלי הרכב בתחום הפעילות נמכרים כרכבי 'יד ראשונה', ללא רישום החכר/השכרה ברישיון הרכב. ככלל, כלי הרכב שנרכשים על-ידי החברה למגזר זה, הינם רכבים מדגמים המאפיינים גם את הרכבים שנרכשים לפעילויות החברה האחרות בענף הרכב, ובכך מתאפשרת לחברה גמישות תפעולית בהעברת רכבי 'אפס ק"מ' מתחום הסחר לתחומי הפעילות האחרים בענף הרכב בהתאם לצרכי החברה. חלק מרכבי ה-'אפס ק"מ' בתחום הסחר אף נרכשים על-ידי החברה במסגרת תוכניות הרכישה שלה כאופציה לשימוש בהם בתחומי הפעילות האחרים בענף הרכב כאמור (וכן כמות קטנה נוספת של כלי רכב נרכשת מראש על בסיס הזמנת לקוח והתחייבותו לרכוש את הרכב). על-פי מדיניות החברה, רכבי 'אפס ק"מ' מתחום הסחר שלא נמכרו, מועברים (לאחר תקופה שנקבעת על-פי שיקול דעת החברה) לשימוש החברה בפעילויותיה האחרות.

נדל"ן - במגזר זה עוסקת החברה, באמצעות חברה מאוחדת שלה, בפיתוח ובהשכרה של נכסי נדל"ן בישראל. תוצאות מגזר הנדל"ן להשקעה נסקרות על ידי ה-CODM על בסיס דוחותיה הכספיים של חברה מאוחדת (פרק מישור) בעלת נכסי מקרקעין אלה, המתייחסת לנדל"ן כאילו מושכר לשוכרים חיצוניים (לרבות החברה). בהתאם לכך, מוצגים בתוצאות מגזר זה כל רווחי השערוך של הנדל"ן, לרבות אלו שמסווגים בדוחות הכספיים הראשיים במסגרת הרווח הכולל האחר.

תוצאות הפעולות לפי מגזרים כוללות את כל העלויות וההוצאות המתייחסות באופן ישיר לכל מגזר וכן זקיפה יחסית של הוצאות משותפות הניתנות לייחוס בין המגזרים (קרי: רווח גולמי מגזרי, בניכוי הוצאות מכירה ושיווק ובתוספת (בניכוי) הכנסות (הוצאות) אחרות, המיוחסות לכל מגזר ורווח (הפסד) מההתאמת השווי ההוגן של נכסי מקרקעין ומימושם, המיוחס למגזר הנדל"ן). פריטים שלא הוקצו למגזרים, כוללים הוצאות הנהלה וכלליות והוצאות מימון, נטו, המנוהלים על בסיס קבוצתי.

לא בוצעו עסקאות מהותיות בין המגזרים, למעט בין מגזר הנדל"ן לבין מגזרי הליסינג וההשכרה של כלי הרכב, במסגרתם מקבל מגזר הנדל"ן הכנסות מהשכרת שטחי מקרקעין לטובת פעילויות אלה. מגזר הנדל"ן מתמחר את עסקאות ההשכרה הבין-מגזריות לפי מחירי שוק מקובלים לשוכרים חיצוניים בגין שטחים בעלי אופי דומה. תוצאות עסקאות אלה מבוטלות, כאמור, לצורך עריכת הדוחות הכספיים המאוחדים.

נכסים המשמשים את המגזר כוללים נכסים תפעוליים ונכסים מניבים, בעיקר לקוחות, צי כלי רכב ונדל"ן להשקעה, שניתן לזהותם עם מגזר מסוים. התחייבויות המגזר כוללות התחייבויות תפעוליות שניתן לזהות עם מגזר מסוים.

מגזרי הפעילות נקבעו בהתבסס על המידע הנבחן על ידי מקבל החלטות התפעוליות הראשי (CODM) לצורכי קבלת החלטות לגבי הקצאת משאבים והערכת ביצועים.

אלדן תחבורה בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 27 - מגזרים עסקיים (המשך)
ב. הרכב במאוחד:

מאוחד	התאמות למאוחד	נדל"ן	סחר	השכרת כלי רכב	ליסינג תפעולי של כלי רכב
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024:					
1,097,703	-	8,082	-	161,177	928,444
511,796	-	-	25,208	53,365	433,223
1,609,499	-	8,082	25,208	214,542	1,361,667
-	(11,429)	11,249	-	-	180
1,609,499	(11,429)	19,331	25,208	214,542	1,361,847
464,705	(8,281)	15,987	1,323	74,918	380,758
356,273	(20,450)	41,904	512	22,763	311,544
		25,917			
(68,522)					
287,751					
(137,315)					
13,503					
163,939					
35,281					
128,658					
הכנסות מלקוחות חיצוניים: מפעילות השכרה ממכירת כלי רכב					
הכנסות בין מגזריות מפעילות ההשכרה סה"כ הכנסות המגזר הרווח הגולמי של המגזר תוצאות המגזר (1) (2)					
(1) כולל רווח מהתאמת שווי הוגן של נכסי מקרקעין ומימושם הוצאות הנהלה וכלליות (לא מיוחסות)					
רווח תפעולי הוצאות מימון הכנסות מימון					
רווח לפני מסים על ההכנסה מסים על ההכנסה					
רווח לשנה					
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023:					
1,036,566	-	7,733	-	199,938	828,895
531,116	-	-	108,882	55,147	367,087
1,567,682	-	7,733	108,882	255,085	1,195,982
-	(11,123)	10,946	-	-	177
1,567,682	(11,123)	18,679	108,882	255,085	1,196,159
463,959	(8,109)	15,134	5,482	93,129	358,323
342,244	7,043	366	2,867	31,164	300,804
		(14,739)			
(63,353)					
278,891					
(130,397)					
15,013					
163,507					
35,289					
128,218					
הכנסות מלקוחות חיצוניים: מפעילות השכרה ממכירת כלי רכב					
הכנסות בין מגזריות מפעילות ההשכרה סה"כ הכנסות המגזר הרווח הגולמי של המגזר תוצאות המגזר (1) (2)					
(1) כולל הפסד מהתאמת שווי הוגן של נכסי מקרקעין ומימושם הוצאות הנהלה וכלליות (לא מיוחסות)					
רווח תפעולי הוצאות מימון הכנסות מימון					
רווח לפני מסים על ההכנסה מסים על ההכנסה					
רווח לשנה					
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022:					
970,024	-	6,867	-	206,271	756,886
426,244	-	-	45,894	50,090	330,260
1,396,268	-	6,867	45,894	256,361	1,087,146
-	(10,192)	9,978	-	-	214
1,396,268	(10,192)	16,845	45,894	256,361	1,087,360
457,313	(6,935)	13,238	4,187	104,871	341,952
378,924	(48,415)	86,590	2,938	46,535	291,276
		73,355			
(55,907)					
323,017					
(94,772)					
3,672					
231,917					
50,532					
181,385					
הכנסות מלקוחות חיצוניים: מפעילות השכרה ממכירת כלי רכב					
הכנסות בין מגזריות מפעילות ההשכרה סה"כ הכנסות המגזר הרווח הגולמי של המגזר תוצאות המגזר (1) (2)					
(1) כולל רווח מהתאמת שווי הוגן של נכסי מקרקעין ומימושם הוצאות הנהלה וכלליות (לא מיוחסות)					
רווח תפעולי הוצאות מימון הכנסות מימון					
רווח לפני מסים על ההכנסה מסים על ההכנסה					
רווח לשנה					
(2) בעיקר, רווח גולמי בניכוי הוצאות מכירה ושיווק.					

אלדן תחבורה בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 27 - מגזרים עסקיים (המשך)

ג. מידע נוסף לתוצאות המגזר:

פחת והפחתות					
ליסינג תפעולי של כלי רכב	השכרת כלי רכב	סחר	נדל"ן	התאמות למאוחד	מאוחד
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
392,118	61,398	-	62	10,337	463,915
373,932	73,262	-	76	10,311	457,581
322,916	69,107	-	85	8,168	400,276

לשנה שהסתיימה ביום:

31 בדצמבר 2024

31 בדצמבר 2023

31 בדצמבר 2022

ד. נכסים והתחייבויות במגזר:

ליסינג תפעולי של כלי רכב	השכרת כלי רכב	סחר (*)	נדל"ן	מאוחד
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
2,130,178	261,606	2,281	497,810	2,891,875
407,122				407,122
3,298,997				3,298,997
(82,370)	(3,255)	-	(64,750)	(150,374)
(2,310,586)				(2,310,586)
(2,460,960)				(2,460,960)
720,736	31,561	21,884	3,297	777,478
12,305				12,305
789,783				789,783

ליום 31 בדצמבר 2024:

נכסי המגזר

נכסים שלא הוקצו למגזרים

סך נכסים במאוחד

התחייבויות המגזר

התחייבויות שלא הוקצו למגזרים

סך התחייבויות במאוחד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024:

תוספות לנכסים לא שוטפים המיוחסים למגזרים (בעיקר, כלי רכב)

תוספות לנכסים לא שוטפים - בלתי מיוחסות

ליום 31 בדצמבר 2023:

נכסי המגזר

נכסים שלא הוקצו למגזרים

סך נכסים במאוחד

התחייבויות המגזר

התחייבויות שלא הוקצו למגזרים

סך התחייבויות במאוחד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023:

תוספות לנכסים לא שוטפים המיוחסים למגזרים (בעיקר, כלי רכב)

תוספות לנכסים לא שוטפים - בלתי מיוחסות

(*) בעיקר, כלי רכב אשר נרכשו מיבואנים וטרם שימשו לפעילות הליסינג התפעולי או להשכרת כלי רכב, אשר הרישום הראשוני שלהם ברישיון הרכב אינו החכר או החכר/השכרה.

ביאור 28 - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

א. עסקאות עם בעלי שליטה ו/או חברות בשליטתם:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
119	99	30
4,817	5,145	5,449
37,241	37,995	39,582
12,531	15,751	17,067
92	121	-
2,411	2,541	2,594
94	76	79
515	65	64
426	494	514
-	-	10

הוצאות:

עמלות שווק - ראה בעיקר סעיף ד.(3) להלן

דמי שימוש בשם מסחרי - ראה סעיף ד.(4) להלן

אחזקת צי כלי רכב - שירותי מוסך - ראה סעיף ד.(5) א. להלן

שירותי דרך וגרירה, חילוץ והובלה - ראה סעיף ד.(6) א. להלן

אחרות, נטו

הכנסות:

הכנסות מדמי שכירות - ראה סעיפים ד.(5) ב. ו-ד.(6) ב. להלן

תמורה ממכירת כלי רכב - ראה סעיף ד.(5) א. להלן

מהשתתפות בהוצאות ניהול - ראה סעיף ד.(7) ב. להלן

מהשכרת כלי רכב במחירים מסחריים רגילים - ראה סעיף ד.(7) א. להלן

אחרות, נטו

אלדן תחבורה בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 28 - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)
ב. הטבות שכר ודמי ניהול:
(1) לבעלי עניין:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
2,791	2,877	2,918
1	1	1
1,826	2,799	2,917
2	2	2
503 (**)	375	420
3	3	5 (*)

דמי ניהול לבעל השליטה בחברה - ראה סעיף ד. (1) להלן
 מספר המקבלים אליהם מתייחסת ההטבה
 שכר ונלוות לבעלי עניין המועסקים בחברה - ראה סעיף ד. (2) להלן (***)
 מספר המקבלים אליהם מתייחסת ההטבה
 גמול לחברי הדירקטוריון - אינם מועסקים בחברה
 מספר המקבלים אליהם מתייחס הגמול

(*) כולל בגין העסקה בחלק מן השנה.

(**) בהתאם להחלטת דירקטוריון החברה מחודש מרץ 2022, שילמה החברה לחברי הדירקטוריון הרלוונטיים אשר השתתפו בישיבות הדירקטוריון וועדות הדירקטוריון שהתקיימו במהלך תקופת הקורונה (להלן: תקופת ההגבלות), תוך שימוש באמצעי תקשורת, גמול נוסף של 122.6 אלפי ש"ח, וזאת בהתאם תקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני) (הוראת שעה) התשפ"ב-2022, מיום 8 במרץ 2022, אשר מאפשרות, בכפוף לאישור הדירקטוריון, ובהתאם לתנאים הקבועים שם, לסווג ישיבות שהתקיימו באמצעי תקשורת במהלך תקופת ההגבלות, כישיבות המזכות את הדירקטורים הרלבנטיים בגמול מלא כאילו התקיימה ישיבה פיזית.
 (***) כולל הכנסה בגין מדידות מחדש של ההתחייבות נטו בגין הטבה מוגדרת בסך 80.8 אלפי ש"ח, המוצגת כחלק מהרווח הכולל האחר של החברה (בשנת 2023 - הוצאה בסך 10.1 אלפי ש"ח; בשנת 2022 כולל הכנסה בסך 674.8 אלפי ש"ח).

(2) תגמול לאנשי מפתח ניהוליים בחברה (לרבות בעלי עניין):

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
8,901	9,620	9,868
5	5	5

שכר ומענקים (כולל הטבות סוציאליות)
 מספר המקבלים אליהם מתייחסת ההטבה

ג. יתרות עם חברות בשליטת בעל השליטה בחברה:

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
322	430
6,698	4,971
6,381	2,882
1,657	1,958

(1) חשבונות שוטפים של בעלי עניין - ההרכב:

מוצגות במסגרת חייבים ויתרות חובה
 מוצגות במסגרת ספקים ונותני שירותים
 מוצגות במסגרת זכאים ויתרות זכות

(2) התחייבות בשל זכויות עובדים:

לבעלי עניין מועסקים

ד. התקשרויות ועסקאות:

(1) הסכם ניהול:

החברה קשורה עם חברה בבעלותו המלאה של מר יוסף דהן (להלן: "חברת יוסף דהן") בהסכם לקבלת שרותי ניהול, תמורת דמי ניהול (להלן בפסקה זו: "הסכם הניהול"), לתקופה בלתי קצובה, במסגרתו משמש מר יוסף דהן (בעל השליטה בחברה) כנשיא הקבוצה ויו"ר הדירקטוריון שלה, וזאת בהיקף משרה של 85%. בתמורה לשירותי הניהול כאמור משלמת החברה לחברת יוסף דהן סכום של 243.2 אלפי ש"ח (נכון ליום 31 בדצמבר 2024) בתוספת מע"מ בגין כל חודש (להלן "דמי הניהול"), צמודים למדד המחירים לצרכן, בתוספת תנאים נלווים כמקובל אצל בעלי תפקידים דומים.

בהתאם להסכם הניהול, בכל מקרה בו ישתנו אחוזי המשרה הנקובים לעיל, ישתנו דמי הניהול בהתאם. על אף האמור לעיל, הוגדר כי דמי הניהול כפופים לכל התניה פיננסית בה מחויבת החברה לטובת הגורמים המממנים שלה ובמסגרתה הוגבלו בדרך זו או אחרת התשלומים אשר החברה רשאית לבצע עבור או ביחס למר יוסף דהן ובני משפחתו והצדדים הקשורים הנוספים. בכל מקרה בו תהא החברה סבורה כי ביצוע תשלום של כל רכיב מדמי הניהול הינו בניגוד להתניות אלו נדרשת החברה לעדכן את מר יוסף דהן ובכל מקרה להימנע מביצוע התשלום עד לאחר הסרת המגבלה או קבלת אישור הגורם המממן הרלבנטי. בהתאם להסכם, תהיה חברת יוסף דהן זכאית מעת לעת לבונוס מותנה ביצועים אשר יוחס לביצועי מר יוסף דהן וביצועי החברה ויקבע בהתאם למדיניות התגמול של החברה מעת לעת ובכפוף לכל דין. מר יוסף דהן יהיה זכאי כמו כן לביטוח נוסאי משרה ודירקטורים ולשיפוי ופטור, כמקובל בחברה ובכפוף לאישורים הנדרשים על פי דין. בהסכם נקבע כי בין מר יוסף דהן לבין החברה לא ישררו יחסי עובד-מעביד. כל אחד מהצדדים להסכם יהיה ראשי לסיימו בכללותו וזאת בהודעה מוקדמת מראש ובכתב של 6 חודשים.

אלדן תחבורה בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 28 - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ד. התקשרויות ועסקאות: (המשך)

(2) הסכמי העסקה:

(א) החברה קשורה עם מר שי דהן (להלן: "מר שי דהן") בהסכם העסקה, על פיו משמש מר שי דהן כמנהלה הכללי (מנכ"ל משותף) וחבר הדירקטוריון שלה, וזאת בהיקף משרה של 85%, תמורת שכר של 72.3 אלפי ש"ח לחודש (נכון ליום 31 בדצמבר 2024), צמודים למדד המחירים לצרכן, בתוספת תנאים סוציאליים ותנאים נלווים אחרים, הכל כמקובל אצל בעלי תפקידים בעלי אופי דומה. אחת לשנה, במועד שייקבע על ידי החברה, עשוי מר שי דהן להיות זכאי לבונוס שנתי, וזאת, בכפוף לעמידת מר שי דהן ביעדים שיוצבו לו מעת לעת ובכפוף למדיניות התגמול שתקבע החברה מעת לעת. בהתאם לתנאי ההסכם, כל אחד מן הצדדים רשאי להביא את ההסכם לידי סיום בהודעה מוקדמת של 6 חודשים (להלן: "תקופת ההודעה המוקדמת"). מר שי דהן יהיה זכאי לכך ששלושה (3) חודשים מתוך תקופת ההודעה המוקדמת תוגדר כ"תקופת הסתגלות" שבמהלכה לא יהיה הוא מחויב להתייצב לעבודה בחברה. כמו-כן, יהא זכאי מר שי דהן לביטוח נוסאי משרה ודירקטורים ולשיפוי ופטור, כמקובל בחברה וכפוף לכל דין.

(ב) החברה קשורה עם מר שלמה דהן (להלן: "מר שלמה דהן") בהסכם העסקה, לתקופה בלתי קצובה, במסגרתו מכהן מר שלמה דהן כחבר הדירקטוריון של החברה וכמנכ"ל משותף שלה, תמורת שכר של 72.3 אלפי ש"ח לחודש (נכון ליום 31 בדצמבר 2024), צמודים למדד המחירים לצרכן, בתוספת תנאים סוציאליים ותנאים נלווים אחרים, הכל כמקובל אצל בעלי תפקידים בעלי אופי דומה. אחת לשנה, במועד שייקבע על ידי החברה, עשוי מר שלמה דהן להיות זכאי לבונוס שנתי, וזאת, בכפוף לעמידת העובד ביעדים שיוצבו לו מעת לעת ובכפוף למדיניות התגמול שתקבע החברה מעת לעת. בהתאם לתנאי ההסכם, כל אחד מן הצדדים רשאי להביא את ההסכם לידי סיום בהודעה מוקדמת של 6 חודשים (להלן: "תקופת ההודעה המוקדמת"). מר שלמה דהן יהיה זכאי לכך ששלושה (3) חודשים מתוך תקופת ההודעה המוקדמת תוגדר כ"תקופת הסתגלות" שבמהלכה לא יהיה הוא מחויב להתייצב לעבודה בחברה. כמו-כן, יהא זכאי מר שלמה דהן לביטוח נוסאי משרה ודירקטורים ולשיפוי ופטור, כמקובל בחברה וכפוף לכל דין.

(3) החברה קשורה עם חברה בשליטת בעל השליטה בחברה, המאוגדת בצרפת (להלן: "החברה הזרה"), בהסכם ייצוג לצורך פעילות שיווק וקידום מכירות ושימוש כסוכנת משנה להזמנות בתחום השכרת כלי רכב לישראל ("השירותים"), במסגרתם זכאית החברה הזרה לעמלות בשיעור של 15%, מסך המכירות נטו הנובעות מהשירותים שהיא מבצעת עבור החברה. בנוסף זכאית החברה הזרה לעמלה בשיעור של 5% בגין הזמנות המבוצעות באמצעות האינטרנט. על פי הסכם הייצוג, לא תישא החברה הזרה באחריות מכל סוג שהוא כלפי כל נזק שייגרם בעקבות פעילותה. הסכם הייצוג ניתן לביטול בהסכמת הצדדים.

(4) מר יוסף דהן מאפשר לחברות הקבוצה לעשות שימוש בסימני מסחר הרשומים על שמו ו/או על שם חברות בשליטתו, לרבות בשם "אלדן" (להלן: "סימני המסחר") וזאת באמצעות הרשאה שהעניק למישר דהן. החברה קשורה עם מישר דהן בהסכם, במסגרתו, הוענקה לחברה זכות משנית בלעדית לשימוש בסימני המסחר, בשטחי מדינת ישראל וכן בכל מקום מחוץ לישראל, ובלבד ששימוש זה תכליתו תהא שיווק וקידום המכירות של הקבוצה. בתמורה לזכות החברה כאמור, תשלם החברה למישר דהן תמורה כדלקמן: בשנה שבה הדוחות הנפרדים של החברה יציגו הפסד לפני מס - לא תשולם כל תמורה בגין סימני המסחר. בשנה שבה הדוחות הנפרדים של החברה יציגו רווח לפני מס - ישולם סכום השווה למחצית האחוז (0.5%) ממחזור המכירות בהתאם לדוחות הכספיים השנתיים הנפרדים של החברה (למעט, הכנסות ממכירת כלי רכב) אך לא יותר מ-5% מהרווח לפני מס, לפני רווח (הפסד) ממימוש נכסים והשקעות ולפני חלקה של החברה בתוצאות חברות מוחזקות ואחרות.

התמורה תהא כפופה לכל התניה פיננסית בה מחויבת החברה לטובת הגורמים המממנים שלה ובמסגרתה הוגבלו בדרך זו או אחרת התשלומים אשר החברה רשאית לבצע עבור או ביחס למר יוסף דהן, כולם או חלקם. בכל מקרה בו תהא החברה סבורה כי ביצוע תשלום של כל רכיב מהתמורה הינו בניגוד להתניות אלו תעדין החברה את מישר דהן ובכל מקרה החברה תימנע מביצוע התשלום עד לאחר הסרת המגבלה או קבלת אישור הגורם המממן הרלבנטי. ההסכם מתחדש מדי שנה באופן אוטומטי לתקופה של שנה אחת, אלא אם תודיע החברה כי אינה מעוניינת בחידוש ההסכם לתקופה נוספת.

(5) א. החברה קשורה עם א.ו.אס מוטור בע"מ ("להלן: "MVS"), חברה פרטית בבעלות מלאה של 3 ילדיו של מר יוסף דהן, בהסכם, במסגרתו מקבלת החברה שירותי מוסך לרכבי החברה. השירות כולל את הפעולות שלהלן: (i) ביצוע כל שירותי התחזוקה והטיפול בכלי הרכב של החברה (לרבות כאלה הנמכרים על ידי הצדדים שלישיים ונדרש בהם תיקון מכוח האחריות הניתנת להם), בהתאם לדרישות יצרני הרכב השונים ("שירותי תחזוקה"); (ii) הכנה למכירה של כלי הרכב (לרבות, שירותים שונים ש - MVS מספקת לחברה לאחר מסירת הרכב ללקוח) לפי דרישת החברה ("שירותי הכנה למכירה"); (iii) ביצוע כל התיקונים שידרשו לכלי רכב של החברה אשר נפגעו בתאונות, ובכלל זה, תיקוני פחחות וצבע, העמדת שירותי גרירה למוסך, שירותי תיאום ואימות נתונים, בחירת שמאי וביצוע כל התאומים הנדרשים מול השמאי, בקרה על פעילות השמאים באמצעות שמאי בכיר, שירות הזמנת חלפים וניהול מלאי, התחשבות מול ספקים ומול שמאים, אבטחה ואחסון של כלי הרכב, ביטוח כלי הרכב בגין כל נזק או הפסד שהספק יהיה אחראי לו עפ"י ההסכם וכד' ("שירותי התיקונים"). בהתאם לתנאי ההסכם רשאית החברה לרכוש מ- MVS שוברי זיכוי לטיפולים במוסכי MVS אותם תמסור החברה כהטבה ללקוחותיה הרוכשים ממנה כלי רכב. שירותי התחזוקה יחולו אף ביחס לשירותים ש-MVS מספקת ללקוחות אשר רוכשים כלי רכב מהחברה מעת לעת ומבקשים לממש את האחריות שהוקנתה להם בגין אותם כלי רכב באמצעות MVS.

בתמורה למתן שירותי התחזוקה, תשלם החברה ל- MVS תמורה שתסכום בין הצדדים מעת לעת בהתאם למחירים הנהוגים בשוק. תמורת שירותי הכנה למכירה, תשלם החברה ל- MVS סכום גלובלי קבוע, שיוסכם בין הצדדים מעת לעת, בהתאם למחירים הנהוגים בשוק. תמורת שירותי התיקונים, תשלם החברה ל- MVS את הסכומים המפורטים בחשבונית שצורפה לתיק הנזק ואשר תואמת את דו"ח השמאי. על אף האמור לעיל, בכל מקרה בו ייפסק בהליך משפטי, או יוסכם בין החברה לבין צד ג', כי אותו צד ג' זכאי להפחתה בגין מחירי חלפים ועבודות, למרות שהחברה נשאה בעלות חלפים ועבודות על פי דו"ח שמאי, תשיב MVS לחברה את הסכום שהופחת על ידי צד ג' כאמור בהפחתת 5%, מהסכום הכולל של הדרישה לפיצוי.

במקרה בו תחליט החברה שלא לתקן כלי רכב שניזוק בתאונה, בגין חוסר כדאיות כלכלית, לפי שיקול דעתה הבלעדי והמלא, תהיה MVS רשאית לרכוש את כלי הרכב כאמור, במחיר שיוסכם בין הצדדים מעת לעת, בהתאם למחירים הנהוגים בשוק.

תוקף ההסכם הוא לתקופה של שנה אחת, והוא מוארך מאליה למשך שנה נוספת וזאת מדי שנה. כל צד רשאי להביא את ההסכם לידי סיום בכל עת בהודעה מוקדמת של 60 יום, בכתב לצד השני. בכל מקרה של סיום ההסכם כאמור, יישארו בתוקפן כל ההתחייבויות והחזויות של הצדדים לגבי כלי הרכב שקיבלו שירותים במשך תוקפו של ההסכם ועד לתום תקופת ההתקשרות בין הצדדים.

בהתאם לתנאי ההסכם תישא MVS בעלות העמדת רכב חילוּפי שתעמיד החברה למחזיק הרכב שהועבר לתיקון במוסך MVS, וזאת בגין כל יום בו ישהה הרכב במוסך MVS. הסכום שישולם על ידי MVS לחברה יסוכם בין הצדדים מעת לעת בהתאם למחירים הנהוגים בשוק.

אלדן תחבורה בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 28 - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ד. התקשרויות ועסקאות: (המשך)

(5) ב. MVS שוכרת מהקבוצה שני מתחמים לצורכי פעילותה, תמורת סכום כולל ליום 31 בדצמבר 2024 של כ-213 אלפי ש"ח לחודש, צמודים למדד המחירים לצרכן. תקופת ההסכם תסתיים ביום 31 בדצמבר 2028 - לגבי הסכם אחד וביום 31 בדצמבר 2029 - לגבי ההסכם השני (חודש בחודש אוקטובר 2024) כאשר ביחס להסכם השני נקבע, כי יוארך אוטומטית לתקופות נוספות של 3 שנים כל אחת, אלא אם הודיע מי מהצדדים למשנהו כי אינו מעוניין בהארכת ההסכם לתקופה נוספת. MVS רשאית לסיים את הסכמי השכירות בכל עת, תוך מתן הודעה בכתב 3 חודשים מראש כאשר ביחס להסכם השני נקבע כי MVS תהא רשאית לממש את זכותה לביטול ההסכם רק בנסיבות בהן הסכם שירותי המוסך הקיים בין הצדדים יתבטל מכל סיבה שהיא. הסכמי השכירות משקפים, לדעת הנהלת החברה, דמי שכירות בתנאים מסחריים מקובלים.

(6) א. החברה קשורה עם אלדן שירותי דרך בע"מ (חברה בשליטה משותפת של בעל השליטה בחברה עם צדדים שלישיים), בהסכם לקבלת שירותי דרך (הובלה, גרירה חילוץ וכד'), תמורת דמי שירות במחירי שוק.

ב. החברה קשורה עם שירותי דרך במספר הסכמים במסגרתם משכירה החברה לשירותי דרך שטחים לצורכי חנייה ואחסנה של כלי רכב במחיר קבוע בגין כלי רכב אחד ובתמורה משתנה בהתאם למספר כלי הרכב, כפי שהם מעת לעת. דמי ההשכרה שנכללו בשנים 2023 ו-2022 עולים כדי 67 אלפי ש"ח, 91 אלפי ש"ח ו-62 אלפי ש"ח, בהתאמה.

(7) א. החברה מתקשרת מעת לעת בעסקאות במסגרתן מעמידה החברה רכבים בליסינג תפעולי למר יוסף דהן ו/או לחברות בבעלותו ו/או בשליטתו ו/או לחברות קשורות אליו, בתנאים מסחריים מקובלים ובהיקפים לא מהותיים.

ב. ליום 31 בדצמבר 2023 קשורה החברה במספר הסכמים עם חברות בשליטת בעל השליטה בחברה וילדיו של בעל השליטה, להעמדת שירותים שונים בתנאים מסחריים מקובלים. הפעילויות ההדדיות אינן בהיקף משמעותי והשפעת תוצאותיהן על הדוחות על הרווח או הפסד ו/או הרווח הכולל האחר של החברה אינה מהותית לעסקי החברה.

(8) החברה קשורה בפוליסה לביטוח אחריות נושאי משרה ודירקטורים, לרבות נושאי משרה שהינם בעלי שליטה, המכהנים בחברה ובחברות המאוחדות שלה (להלן: "הפוליסה"). הפוליסה תעמוד בתוקפה עד ליום 31 בינואר 2026. במסגרת הפוליסה הוגדרו גבולות אחריות של עד 25.0 מיליוני דולר ארה"ב למקרה ולתקופה, השתתפות עצמית על סך של 50.0 אלפי דולר ארה"ב (למעט תביעות ניירות ערך, שם תעמוד ההשתתפות העצמית על 100.0 אלפי דולר ארה"ב) והפרמיה השנתית בגין הפוליסה תעמוד על סך של 81.10 אלפי דולר ארה"ב.

(9) החברה העניקה, ללא תמורה, כתבי התחייבות לפטור וכתבי התחייבות לשיפוי בנוסח אחיד, מראש ובדיעבד, לדירקטורים ולנושאי המשרה בה (לרבות לבעל השליטה מר יוסף דהן ולבניו, שלמה ושי דהן). הסכום המרבי של השיפוי שתשלם החברה לכל נושאי המשרה במצטבר, בגין אחד או יותר מן האירועים המפורטים בכתב השיפוי יהא הגבוה מבין 25% מההון העצמי של החברה לפי דוחותיה הכספיים האחרונים של החברה שקדמו לתשלום סכום השיפוי או סך של 25 מיליון דולר ארה"ב.

(10) החברה אימצה קווים מנחים וכללים לסיווגה של עסקה של החברה או של חברה מאוחדת ו/או מוחזקת שלה עם בעל עניין בה, שאיננה עסקה חריגה, כעסקה זניחה כקבוע בתקנה 41(א)(6) (א) לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010 ("תקנות דוחות כספיים"). כללים וקווים מנחים אלו ישמשו, בין השאר, גם לבחינת היקף הגילוי בתשקיף ובדוח התקופתי לגבי עסקה של החברה, תאגיד בשליטתה וחברה קשורה שלה, עם בעל שליטה או שלבעל השליטה יש באישורה עניין אישי, כקבוע בתקנה 22 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 ("תקנות דוחות תקופתיים") וכן לצורך אישור עסקאות עם בעל שליטה או שלבעל השליטה יש בהן עניין אישי, שאינן חריגות ואינן זניחות.

בהיעדר שיקולים איכותיים מיוחדים העולים מכלל נסיבות העניין, עסקת בעל עניין שאינה עסקה חריגה, תיחשב כעסקה זניחה אם תוצאת חישוב אמת המידה הרלוונטית המחושבת לעסקה (אחת או יותר), בהתאם לנוהל של החברה בדבר "אמות מידה לסיווג עסקאות ופעולות" (להלן: "הנוהל"), נמוכה מ-0.2% וכן היקף העסקה נמוך מסך של 1.0 מיליוני ש"ח. בבחינה כאמור יישמו גם יתר הכללים הקבועים בנוהל, ביחס לבחינת מהותיות, בשינויים המחויבים. בחינת זניחותה של עסקה ועמידתה בפרמטרים הקבועים לעיל תיבחן על ידי הממונה על האכיפה.

ביאור 29 - מכשירים פיננסיים

א. כללי:

במהלך העסקים הרגיל, חשופה הקבוצה בין השאר, לסיכונים פיננסיים שונים, לרבות: סיכונים שוק, סיכונים נזילות וסיכונים אשראי. תוצאות פעילות החברה מושפעות מגורמי סיכון אלה. החברה נוקטת בפעולות שונות למזעור ההשפעות האפשריות הנובעות מחשיפה זו. ניהול הסיכונים בקבוצה מטרתו להגדיר ולעקוב באופן שוטף אחר הסיכונים הקשורים לפעילות ולמזער את ההשפעות האפשריות הנובעות מחשיפה זו בהתאם להערכותיה וציפיותיה לגבי הפרמטרים המשפיעים על הסיכון.

ניהול הסיכונים הפיננסיים מתבצע באמצעות דוחות פנימיים, המנתחים את מידת החשיפה לסיכונים לפי רמתם ועוצמתם. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים לא קבעה החברה מגבלות בדבר שיעור חשיפתה לגורמי הסיכון השונים, פרט להגבלה על סכומי ושיעורי האשראי להם היא רשאית להיות חשופה ביחס לכל אחד מלקוחותיה.

אלדן תחבורה בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 29 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ב. קבוצות מכשירים פיננסיים:

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
175,074	224,354
5,874	5,952
182,333	189,796
363,281	420,102
5,062	4,416
504	247
368,847	424,765
332,222	386,877
36,625	37,888
368,847	424,765

נכסים פיננסיים:

נכסים פיננסיים בעלות מופחתת:

מזומנים ושווי מזומנים
פיקדונות מוגבלים בשימוש
לקוחות וחיובים אחרים

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר - השקעות בחברות אחרות

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד - מכשירים פיננסיים נגזרים

מסוג בדוחות הכספיים כדלהלן:

במסגרת הנכסים השוטפים

במסגרת הנכסים שאינם שוטפים

התחייבויות פיננסיות:

התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת:

אגרות חוב

הלוואות מתאגידים בנקאיים וחוב בנקאיים ומיבואני רכב

התחייבויות בגין חכירה

ספקים ונותני שירותים וזכאים אחרים

התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד - מכשירים פיננסיים נגזרים

מסוג בדוחות הכספיים כדלהלן:

במסגרת ההתחייבויות השוטפות

במסגרת ההתחייבויות שאינן שוטפות

ג. סיכונים פיננסיים:

(1) סיכוני שוק:

סיכון שוק הוא הסיכון ששינויים במחיר שוק, כגון שערי חליפין של מטבע חוץ, שערי ריבית ומדד המחירים לצרכן, ישפיעו על הכנסות הקבוצה או על ערך החזקותיה במכשירים פיננסיים. מטרת ניהול סיכוני השוק הינה לנהל ולפקח על החשיפה לסיכוני שוק במסגרת פרמטרים מקובלים תוך כדי מקסום התשואה לסיכון. במהלך עסקיה הרגילים מביאה החברה בחשבון את ההשפעות של החשיפה בשיקוליה בקביעת סוג ההלוואות שהיא נוטלת.

(א) **סיכון מטבע חוץ** - חלק מהכנסות החברה נקובות או צמודות לשערי החליפין של הדולר ארה"ב ושל האירו. שינוי בשערי מטבע חוץ עשוי להשפיע על התוצאות העסקיות של החברה. בנוסף, עשויה להיות לכך גם השפעה על מחירי כלי רכב חדשים (וכפועל מזה - אף על המחירים בשוק כלי הרכב המשומשים), ועל כן עשוי להשפיע על שווי כלי הרכב של החברה. יחד עם זאת, להערכת החברה לא ניתן לבצע הגנה אפקטיבית מפני ירידת שווי הצי אשר מושפע ממספר רב של גורמים ובין השאר, חשיפת היבואנים למטבעות שונים ושינויים רגולטוריים המשפיעים על שווי כלי רכב חדשים. החברה בוחנת מעת לעת את החשיפה התלויה בשער המטבע.

יתרות צמודות:

ליום 31 בדצמבר 2024, לחברה עודף נכסים על התחייבויות כספיות במטבע חוץ (בעיקר בדולר ארה"ב) בהיקף כספי של 15.9 מיליוני ש"ח (ראה סעיף (ה) להלן). הכנסות (הוצאות) המימון שנבעו לחברה כתוצאה מעליית (ירידת) ערך יתרות במטבע חוץ ביחס לשקל במהלך השנים 2022, 2023 ו-2024 הגיעו כדי 0.1 מיליוני ש"ח, 0.6 מיליוני ש"ח, ו-1.0 מיליוני ש"ח.

להלן שיעור השינוי במשך השנה של השער היציג:

דולר	אירו
%	%
0.55	(5.36)
3.07	6.90
13.15	6.62

לשנה שנתיימה:

ביום 31 בדצמבר 2024

ביום 31 בדצמבר 2023

ביום 31 בדצמבר 2022

הטבלה הבאה מפרטת את הרגישות לעלייה או ירידה של 5% בשער החליפין הרלוונטי, על היתרות המאזניות הממוצעות במהלך השנה או על היתרות בתום כל שנת דיווח, כגובה מביניהם. 5% הוא שיעור הרגישות אשר נעשה בו שימוש בדיווח לאנשי המפתח הניהוליים. מדד זה מייצג, אפוא, את הערכות ההנהלה לגבי השינוי האפשרי הסביר בשערי החליפין. ניתוח הרגישות כולל יתרות ממוצעות במהלך השנה של פריטים כספיים הנקובים במטבע חוץ ומתאים את התרגום שלהם לשינוי בשיעור של 5% בשערי מטבע החוץ. מספר חיובי בטבלה מציינ קיטון בהוצאות המימון וגידול ברווח, כאשר המטבע הרלוונטי מתחזק ביחס לשקל ב-5%. מספר שלילי בטבלה מציינ גידול בהוצאות המימון וקיטון ברווח, כאשר השקל מתחזק ב-5% ביחס למטבע הרלוונטי. בהנחה ששאר הפרמטרים היו נשארים קבועים, השפעה של עליה/ירידה ב-5% בערכם של מטבעות החוץ מול השקל, נטו לאחר השפעת מס הייתה כדלהלן:

אלדן תחבורה בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 29 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ג. סיכונים פיננסיים: (המשך)

(1) סיכונים שוק: (המשך)

(א) סיכון מטבע חוץ - יתרות צמודות: (המשך)

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2024

השפעה על: (*)

הוצאות מימון

רווח נקי

(*) השפעת השינויים בשערי החליפין על מטבעות חוץ שאינם דולר - זניחה ביחס לפעילות החברה;

עסקאות בנגזרים פיננסיים - ליום 31 בדצמבר 2024 לא היו לחברה עסקאות מטבע פתוחות.

התקשרויות חוץ מאזניות (לא מוכר חשבונאית):

היקף ההתקשרות בהסכמי ליסינג הצמודים למטבע חוץ ליום 31 בדצמבר 2024 (בעלי מועד סילוק ממוצע של כ-16.5 חודשים), מגיע כדי 3.2 מיליוני דולר (11.6 מיליוני ש"ח). יתרת הנכס הפיננסי, נטו בגין נגזרים המשובצים בהתקשרויות אלה ואשר הופרדו מהחווה המארח (ראה ביאור 2.ח. לעיל) - מגיעה ליום 31 בדצמבר 2024 כדי 133 אלפי ש"ח;

(ב) סיכון מדד - שינויים בשיעור האינפלציה משפיע על הרווחיות של הקבוצה ועל תזרימי המזומנים העתידיים שלה. חלק מהתחייבויותיה של החברה צמודות לעליית מדד המחירים לצרכן.

יתרות צמודות מדד - ראה סעיף (ה) להלן:

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(1,040,608)	(899,940)

מבחינה כלכלית, קיימת הגנה מסוימת להתחייבויותיה של החברה מאחר ומרבית הסכמי הליסינג הינם צמודי מדד ושינוי במדד אשר משפיע באופן מיידי על התחייבויות החברה, משפיע באופן שוטף על הכנסות החברה מליסינג תפעולי. היקף התקשרות חוץ מאזנית איתנה עם לקוחות הליסינג (לא מוכר חשבונאית) הצמודה למדד ליום 31 בדצמבר 2024 (בעלי מועד סילוק ממוצע של כ-17.8 חודשים), הינו כ-1,306 מיליוני ש"ח. היקף ההתקשרות בהסכמי שכירות (בהם הקבוצה היא הצד המשכיר) הצמודים למדד ליום 31 בדצמבר 2024 (בעלי מועד סילוק ממוצע של כ-46.7 חודשים, ללא תקופות אופציה) מגיע כדי 21.8 מיליוני ש"ח. מנגד, היקף ההתקשרות בהסכמי שכירות (בהם החברה היא הצד השוכר) הצמודים למדד ליום 31 בדצמבר 2024 (בעלי מועד סילוק ממוצע של כ-22.8 חודשים) מגיע כדי 22.7 מיליוני ש"ח יחד עם זאת בטווח הקצר חשופה החברה לשינויים במדד המחירים לצרכן.

ניתוח הרגישות לשינויים במדד המחירים לצרכן ("המדד"):

בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 עלה המדד ב-3.43% (בשנים 2023 ו-2022 - 3.34% ו-5.28%, בהתאמה). מידע לעניין הוצאות הפרשי הצמדה שנבעו לחברה כתוצאה מעליית המדד בתקופות הרלוונטיות - ראה ביאור 1.ב. לעיל. הטבלה הבאה מפרטת את הרגישות לעלייה או ירידה של 1%, 2% ו-3% במדד המחירים לצרכן, על היתרות המאזניות, בהנחה ששאר הפרמטרים היו נשארים קבועים. שיעורים אלה הם שיעורי הרגישות אשר נעשה בהם שימוש בדיווח לאנשי המפתח הניהוליים. מדד זה מייצג, אפוא, את הערכות ההנהלה לגבי טווח השינויים האפשרי הסביר במדד המחירים לצרכן. ניתוח הרגישות כולל יתרות קיימות של פריטים הצמודים למדד המחירים לצרכן ומתאים את ההצמדה שלהם בתום התקופה לשינוי בשיעורים של 1% ושל 2% במדד המחירים לצרכן. מספר שלילי בטבלה מצין גידול בהוצאות המימון וקטון ברווח (כאשר מדד המחירים לצרכן עולה בשיעור של 1% או בשיעור של 2%). מספר חיובי בטבלה מצין קטון בהוצאות המימון וגידול ברווח, כאשר מדד המחירים לצרכן יורד בשיעור של 1% או בשיעור של 2%. השפעת הירידה במדד המחירים לצרכן מביאה בחשבון מגבלות מדדי בסיס הנקובים בהסכמים (ראה ביאור 19.א. לעיל). בהתאם לכך, ההשפעה של ירידה במדד אינה זהה בהכרח להשפעה של עלייה במדד, וזאת לאור ההוראות בהסכמי מימון מסוימים בהם המדד לא יפחת ממדד יסוד שהוגדר בהסכם.

ליום 31 בדצמבר 2024

עלייה של			ירידה של		
1%	2%	3%	1%	2%	3%
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(8,999)	(17,998)	(26,997)	8,999	17,998	26,997
(6,929)	(13,858)	(20,787)	6,929	13,858	20,787

השפעה על:

הוצאות מימון

רווח נקי

(ג) סיכון ריבית - שינוי בבסיס הריבית המשתנה גורר שינוי בריבית הנקובה בגין אותו חוב, דבר הבא לידי ביטוי בסעיף הוצאות המימון. חלק מהתחייבויות החברה הוא בריבית משתנה, לא צמודה. ריבית בנק ישראל המתפרסמת אחת לחודש משפיעה באופן ישיר על מחירי ההלוואות שהחברה נוטלת. לפיכך, נותרת לחברה חשיפה לשינויים בשערי ריבית בנק ישראל. כחלק מניהול הסיכונים, בוחנת החברה מעת לעת את אפיק הגיוס המשתלם מבחינת הריביות ומעדכנת באופן שוטף את שער הריבית הכלול בתמחור עסקאות ליסינג חדשות ובכך מצמצמת את סיכון הריבית.

יתרות הנושאות ריבית בשיעור משתנה - ראה סעיף (ה) להלן:

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(52,589)	(247,512)

אלדן תחבורה בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 29 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ג. סיכונים פיננסיים: (המשך)

(1) סיכוני שוק: (המשך)

(ג) סיכון ריבית: (המשך)

ניתוח הרגישות לשינויים בשיעורי הריבית:

ניתוח הרגישות נקבע על בסיס החשיפה לשיעורי ריבית של מכשירים פיננסיים נגזרים ולא נגזרים בתום תקופת הדוח. לשם דיווח בנוגע לסיכון שיעורי ריבית באופן פנימי לאנשי המפתח הניהוליים, נעשה שימוש בשיעורי שינוי של עד 1.0% המייצג את הערכת ההנהלה לגבי שינויים אפשריים סבירים בשיעורי ריבית. מספר שלילי בטבלה מציין גידול בהוצאות המימון וקטון ברווח, כאשר שיעור הריבית גדל בשיעור של 0.25% או בשיעור של 0.5% או בשיעור של 1.0%, בהנחה ששאר הפרמטרים היו נשארים קבועים. מספר חיובי בטבלה מציין קטון בהוצאות המימון וגידול ברווח, כאשר שיעור הריבית קטן בשיעור של 0.25% או בשיעור של 0.5% או בשיעור של 1.0%, בהנחה ששאר הפרמטרים היו נשארים קבועים.

ליום 31 בדצמבר 2024

ירידה של			עלייה של		
2.00%	1.00%	0.50%	2.00%	1.00%	0.50%
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
4,952	2,476	1,238	(4,952)	(2,476)	(1,238)
3,812	1,906	953	(3,812)	(1,906)	(953)

השפעה על:

הוצאות מימון

רווח נקי

(ד) **סיכון שווי הוגן** - הלוואות ואגרות חוב הנושאות ריבית בשיעורים קבועים חושפות את החברה לסיכון שינוי שווי הוגן בגין שינוי בשיעור הריבית. חלק מהתחייבויות החברה (הלוואות ואגרות חוב) נושאות ריבית קבועה החושפת את החברה לשינויים בשווי ההוגן שלהן. מאחר שההלוואות ואגרות החוב הללו נמדדות בעלות מופחתת, חשיפה זו אינה מהווה חשיפת מדידה של נתונים בדוחות הכספיים, אלא רק באמצעות גילוי לשווי ההוגן של אותן יתרות בביאור 30. להלן:

יתרות הנושאות ריבית בשיעור קבוע - ראה סעיף (ה) להלן:

ליום 31 בדצמבר

2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(1,946,356)	(1,650,283)

(ה) ריכוז מכשירים פיננסיים שאינם נגזרים לפי בסיסי הצמדה וסוגי מטבע:

סה"כ	יתרות שאינן צמודות			יתרות צמודות	
	אינן נושאות ריבית	ריבית משתנה	ריבית קבועה	למדד (ריבית קבועה)	למטבע חוץ (בעיקר דולר)
אלפי ש"ח					
224,354	2,216	205,699	-	-	16,439
5,952	-	5,952	-	-	-
124,525	123,803	-	-	-	722
65,518	57,209	-	419	7,643	247
4,416	4,416	-	-	-	-
424,765	187,644	211,651	419	7,643	17,408
431,339	-	375,454	39,058	16,827	-
1,510,579	-	-	637,790	872,789	-
147,377	-	82,310	65,067	-	-
16,034	-	-	2,000	13,150	884
73,829	73,829	-	-	-	-
96,861	71,097	1,399	6,847	4,817	533
2,263,851	144,926	459,163	750,762	907,583	1,417
(1,839,086)	42,718	(247,512)	(750,343)	(899,940)	15,991

ליום 31 בדצמבר 2024:

רכוש:

מזומנים ושווי מזומנים
פיקדונות בבנקים המוגבלים בשימוש לקוחות
חייבים אחרים
השקעות בחברות אחרות

התחייבויות:

הלוואות מתאגידים בנקאיים
אגרות חוב
הלוואות מגופים חוץ בנקאיים
התחייבויות בגין חכירה
ספקים ונותני שירותים
זכאים אחרים

עודף נכסים (התחייבויות), נטו

אלדן תחבורה בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 29 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ג. סיכונים פיננסיים: (המשך)

(1) סיכוני שוק: (המשך)

(ה) ריכוז מכשירים פיננסיים שאינם נגזרים לפי בסיסי הצמדה וסוגי מטבע: (המשך)

ס"כ	יתרות שאינן צמודות			יתרות צמודות	
	אינן נושאות ריבית	ריבית משתנה	ריבית קבועה	למדד (ריבית קבועה)	למטבע חוץ (בעיקר דולר)
אלפי ש"ח					
175,074	8,975	164,595	-	-	1,504
5,874	-	5,874	-	-	-
121,915	119,420	-	-	-	2,495
60,922	59,787	-	403	228	504
5,062	5,062	-	-	-	-
368,847	193,244	170,469	403	228	4,503
297,077	-	177,017	101,170	18,890	-
1,672,216	-	-	673,375	998,841	-
138,656	-	45,589	93,067	-	-
18,918	-	-	4,084	13,335	1,499
28,310	-	-	28,310	-	-
84,987	84,987	-	-	-	-
100,310	83,257	452	6,145	9,770	686
2,340,474	168,244	223,058	906,151	1,040,836	2,185
(1,971,627)	25,000	(52,589)	(905,748)	(1,040,608)	2,318

ליום 31 בדצמבר 2023:

רכוש:

מזומנים ושווי מזומנים
פיקדונות בבנקים המוגבלים בשימוש לקוחות
חייבים אחרים
השקעות בחברות אחרות

התחייבויות:

הלוואות מתאגידים בנקאיים
אגרות חוב
הלוואות מגופים חוץ בנקאיים
התחייבויות בגין חכירה
הלוואות מספקים (יבואני רכב)
ספקים ונותני שירותים
זכאים אחרים

עודף נכסים (התחייבויות), נטו

(2) סיכון נזילות:

סיכון נזילות הוא הסיכון שהקבוצה לא תוכל לכבד במועד את התחייבויותיה הכספיות. מדיניות הקבוצה לניהול הנזילות שלה היא להבטיח, ככל הניתן, שתמיד תהיה לה נזילות מספקת למילוי התחייבויותיה במועד, בתנאים רגילים ובתנאי מצוקה גם יחד, ללא שיגרמו לה הפסדים בלתי רצויים.

החברה פועלת לגיוון מקורות המימון שלה תוך יצירת נגישות טובה לשווקים הפיננסיים בארץ. החברה מגייסת מימון באופן שוטף מתאגידים בנקאיים וחוץ בנקאיים (בעיקר, בשוק ההון) ומעת לעת ובמידת הצורך - גם מספקים (יבואני רכב), בהתאם לצרכיה השוטפים. החברה בוחנת באופן שוטף עמידה באמות מידה פיננסיות שהוגדרו בהסכמים עם גורמים מלווים. כמו כן, פועלת החברה להתאמת גודל צי הרכבים שלה לשם עמידה בהתחייבויותיה. החברה מנהלת את סיכון הנזילות על ידי שמירה על קרנות מתאימות, אמצעים בנקאיים ואמצעי הלוואה, על ידי פיקוח מתמשך על תזרימי המזומנים בפועל ואלו הצפויים והתאמת מאפייני הפדיון של נכסים והתחייבויות פיננסים. לחברה קיימות ליום 31 בדצמבר 2024 מסגרות אשראי מתאגידים בנקאיים שהן בלתי מנוצלות, הסכמי מימון והסכמות עקרוניות להגדלת מימון מגופים מממנים שונים ומיבואני רכב (בהן מסגרות אשראי חתומות בהיקף של 145.0 מיליוני ש"ח), אשר ניצולן על-ידי החברה יביא להפחתה של סיכון הנזילות. לעניין ערכם בספרים של נכסים (כלי רכב ונדל"ן) אשר בגינם לא נרשמו שעבודים - ראה ביאור ד.22 (4) לעיל.

הטבלה שלהלן מפרטת את מועדי הפירעון החוזיים הנוותרים של החברה בגין התחייבויותיה הפיננסיות, כשהן מסווגות לקבוצות פירעון רלוונטיות, על פי התקופה הנוותרת למועד פירעון נכון לתאריך הדוח על המצב הכספי. הטבלה נערכה בהתבסס על תזרימי המזומנים הבלתי מהוונים של ההתחייבויות הפיננסיות בהתבסס על המועד המוקדם ביותר בו החברה עשויה להידרש לפרוע אותן. הטבלה כוללת תזרימים הן בגין קרן הן בגין ריבית.

התחייבויות כספיות שאינן מכשיר נגזר (*)

ס"כ	שנה רביעית		3 חודשים -		
	ואילך	שנה שלישית	שנה שנייה	עד שנה	1-3 חודשים
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
73,829	-	-	-	741	73,088
1,689,007	573,780	306,317	404,549	382,113	22,248
470,106	62,599	75,785	110,209	106,828	114,685
160,353	15,120	22,881	37,935	70,495	13,922
16,499	96	2,453	4,972	6,068	2,910
2,409,794	651,595	407,436	557,665	566,245	226,853
84,987	-	-	-	5	84,982
1,874,527	707,883	345,424	346,217	302,398	172,605
315,822	29,688	32,335	32,008	112,642	109,149
150,922	5,992	23,677	73,074	36,036	12,143
28,733	-	-	-	12,604	16,129
19,822	2,451	3,475	5,113	6,050	2,733
2,474,813	746,014	404,911	456,412	469,735	397,741

ליום 31 בדצמבר 2024:

ספקים ונותני שירותים
אגרות חוב
אשראי והלוואות מתאגידים בנקאיים
הלוואות מגופים חוץ בנקאיים
התחייבויות בגין חכירה

ליום 31 בדצמבר 2023:

ספקים ונותני שירותים
אגרות חוב
אשראי והלוואות מתאגידים בנקאיים
הלוואות מגופים חוץ בנקאיים
הלוואות מספקים (יבואני רכב)
התחייבויות בגין חכירה

(*) לעניין ניהול סיכון הנזילות של החברה - ראה ביאורים ב.1-ג.6 ו-12.ג.3, לעיל.

אלדן תחבורה בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 29 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ג. סיכונים פיננסיים: (המשך)

(3) סיכון אשראי:

כללי:

סיכון אשראי מתייחס לסיכון שהצד שכנגד לא יעמוד בהתחייבויותיו החוזיות ויגרום להפסד פיננסי לחברה. היתרות העשויות להיות חשופות לסיכונים אשראי הן יתרות של מזומנים ושווי מזומנים ופיקדונות, חייבים מסחריים (חובות לקוחות והכנסות לקבל מחברות ביטוח בגין אירועי ביטוח).

מזומנים, שווי מזומנים ופיקדונות - מופקדים בבנקים בישראל, בעלי דירוג אשראי גבוה הנקבע ע"י סוכנות בינלאומית לדירוג אשראי.

לקוחות:

כללי:

החברה נוקטת במדיניות של ביצוע עסקאות תוך השגת בטוחות מספקות, כאשר מתאים וניתן, כאמצעים להקטנת הסיכון להפסדים פיננסיים כתוצאה מכשלים. החברה עושה לעתים שימוש במידע פיננסי ציבורי זמין ובניסיונה המסחרי על מנת לדרג את סיכונים האשראי מלקוחותיה העיקריים. חשיפת החברה ואיתנותם הפיננסית של הצדדים שכנגד נבחנים על בסיס מתמשך. החברה בוחנת את החשיפה המאושרת לכל לקוח בהתחשב בביטחונות שיש לה, והיקף החשיפה או חריגה מהחשיפה המאושרת נבחן בכל חודש על ידי מנכ"ל החברה. בהתאם להחלטת דירקטוריון החברה, קיימת בחברה הגבלה של סכומי האשראי להם היא רשאית להיות חשופה ביחס לכל אחד מסוג לקוחותיה. טרם קבלת לקוח חדש, אומדת הקבוצה את איכות האשראי המוענק ללקוח, ומגדירה מגבלות אשראי. המגבלות המיוחסות ללקוחות החברה נבחנות מעת לעת, בהתבסס על מידע חדש שנתקבל, ועל עמידתו בתשלומי חובות קודמים.

לקוחות השכרה פרטיים - החברה נוהגת לשמור ביטחונות בכרטיסי אשראי ו/או באופן חריג פיקדונות במזומן (העברה בנקאית) של לקוחות אלו בתחילת ההשכרה. החברה נוהגת לחייב לקוחות אלו, עם סיום העסקה, באמצעות כרטיסי אשראי או במזומן, כך שהגבייה מהם מובטחת על פי רוב. במקרים מסוימים, נשכרים כלי הרכב לאחר תשלום מראש של מלוא רכיב ההשכרה בדמי השכירות.

לקוחות השכרה עסקיים - על מנת למזער את סיכונים החברה להפסדים כספיים שמקורם באי עמידה בהתחייבויות חוזיות של לקוחות מסחריים, נוהגת החברה לבצע תהליך חיתום וכן דואגת, על פי רוב, לקבל מלקוחות אלו ביטחונות בתחילת ההתקשרות, אשר כוללים, בין השאר, קבלת פיקדונות בהמחאות, ביטחונות בכרטיסי אשראי וקבלת ערבות אישית ו/או בנקאית.

לקוחות ליסינג תפעולי לגופים עסקיים - על מנת למזער את סיכונים החברה להפסדים כספיים שמקורם באי עמידה בהתחייבויות חוזיות של לקוחות אלו, נוהגת החברה לבצע תהליך חיתום ובדיקת איתנות לקוח. בדרך כלל, משולמים דמי החכירה החודשיים מראש, בתחילת כל חודש. ברוב ההתקשרויות של החברה בעסקאות ליסינג נדרש הלקוח לשלם כמקדמה סכום השווה לכ-3 חודשי השכירות האחרונים. מקדמה זו משמשת כבטוחה כנגד חובות או נזקים שיגרמו לחברה על ידי הלקוח. החברה רשאית, בדרך כלל, לקזז סכומים מתוך מקדמה זו על מנת לכסות חובות או נזקים כאמור, לרבות דמי החזרה מוקדמת. בהתקשרויות עם לקוחות בהליך מכרזי על-פי דין או הליך של הזמנה להציע הצעות בהתאם לתנאים שנקבעו בה או במסגרת משא ומתן מסחרי אחר, יתכנו מקרים בהם הלקוח אינו מחויב לשלם מקדמות כאמור. במקרים אלו החברה בוחנת את סיכון האשראי בעסקה לאחר הליכי חיתום ובחינת כלל מאפייני העסקה.

לקוחות ליסינג תפעולי לאנשים פרטיים - על-פי רוב, בתמורה לעסקת הליסינג, משלם הלקוח במועד ההתקשרות מקדמה (בהיקף אשר נקבע עם כל לקוח בנפרד ואשר אינה מוחזרת ללקוח בכל מקרה), והיתרה משולמת בתשלומים חודשיים. במסגרת ההתקשרות נדרש הלקוח להמציא לחברה שטר חוב בסכום המוסכם בין הצדדים להבטחת התחייבויותיו אשר נחתם לרוב אף על ידי ערב מטעמו. על מנת למזער את סיכונים החברה להפסדים כספיים שמקורם באי עמידה בהתחייבויות חוזיות של לקוחות אלו, נוהגת החברה לבצע תהליך חיתום ובדיקת איתנות לקוח.

מכירת כלי רכב - לקוחות בערוץ הקמעונאי - ככלל, החברה גובה תקבולים במזומן מלקוחות אשר רוכשים רכבים בערוץ הקמעונאי (סניפי החברה למכירת רכב), כתנאי למסירת הרכב ללקוח, כך שחשיפת האשראי ללקוחות אלו זניחה.

מכירת כלי רכב - לקוחות בערוץ הסיטונאי - במכירת כלי רכב בערוץ זה (בעיקר סוחר רכב) חותמת החברה עם הלקוח על הסכם מסגרת ומגדירה לאותו לקוח היקף אשראי לו הוא זכאי. בנוסף הגדירה החברה היקף אשראי מקסימלי לכלל סוחר הרכב עימם היא עובדת. מכירת כלי רכב בערוץ המכירה הסיטונאי לסוחר הרכב, מתבצעת בתנאי תשלום שונים, בהתאם למסגרת האשראי שמעניקה החברה לסוחר מעת לעת. ביצוע התחייבויותיו של לקוח בערוץ זה, לרבות פירעון המחאות דחיות, מובטח לרוב בערבות אישית של הלקוח, בשעבוד צף על כלל הרכבים שהסוחר רכש מהחברה ועודם בבעלותו אך הוא טרם פרע את תמורתם במלואה וכן שטר חוב בסכום המוסכם בין הצדדים בתוספת ערבות לשטר חוב זה. במכירה של כלי רכב בערוץ זה, חשופה החברה גם לאיתנותו הפיננסית של סוחר הרכב, כך שבמקרים בהם סוחר רכב לא פרע את מלוא התחייבויותיו לחברה ומכר את הרכב לצד שלישי, עשוי חובה של החברה להידחות מפני זכויותיו של רוכש הרכב מכוח תקנת השוק, וזאת על אף אי קבלת מלוא התשלום בגינו. החברה עוקבת באופן שוטף אחר חובות לקוחותיה ואחר איתנותם הפיננסית.

העברת כלי רכב בקונסיגנציה - ככלל, מכוח הסכמי הקונסיגנציה, מוסרים סוחר הרכב לחברה ערבות אישית להבטחת כל התחייבויות והחייבים של הסוחר המפורטים בהסכם הקונסיגנציה וכן שטר חוב בסכום המוסכם בין הצדדים בתוספת ערבות לשטר חוב זה. במעמד החתימה על הסכם המכר לצד ג', משלם הסוחר לחברה את התמורה שנקבעה מראש בין החברה לסוחר בגין אותו רכב ובאותו מועד (לאחר ביצוע התשלום) החברה מעבירה לסוחר אישור מסירה ביחס לרכב. על הסוחר נאסר למסור את כלי הרכב לצד השלישי (רוכש הרכב) עד לקבלת אישור המסירה האמור מהחברה. במקרים כאמור וכל עוד כלי הרכב נמצא בחצרי סוחר הרכב, החברה מפקחת על כלי הרכב, לרבות באמצעות קביעת סוג הביטוח והיקפו שעל סוחר הרכב לבצע לשם כיסוי כלי הרכב הנמצאים בחצרו.

שוכרי נכסים - הקבוצה דואגת לקבלת ביטחונות מיטביים ככל הניתן משוכרי נכסיה, הכוללים בין היתר, ערבויות בנקאיות, ערבויות אישיות ושטרי חוב.

לדעת הנהלת החברה אין לקבוצה חשיפה משמעותית לסיכון אשראי בגין לקוח מסוים או קבוצת לקוחות בעלת מאפיינים דומים. הקבוצה מגדירה לקוחות כבעלי מאפיינים דומים אם הם ישויות קשורות. לדעת הנהלת החברה, ריכוז סיכון אשראי של הקבוצה מוגבל ונמוך משמעותית, בשל העובדה כי בסיס הלקוחות הינו גדול ואינו קשור זה לזה. חובות הלקוחות מורכבים ממספר רב של לקוחות, המתפרשים על פני ענפים מגוונים. החברה פועלת לביזור היקפי פעילות מול לקוחות ומול הענפים בהם פועלים לקוחותיה.

לחברה לקוח אחד (גוף ממשלתי מתוקצב) אשר סכום ההכנסות ממנו בשנת 2024 כשיעור מסך הכנסות החברה הגיע כדי 11.7% (בשנים 2022 ו-2023 - 8.7% ו-7.6%, בהתאמה). ההכנסות מאותו לקוח נכללו ברובם המכריע (95%) במגזר הליסינג התפעולי של כלי רכב של החברה. מידע בדבר זכייתה של החברה, לאחר תום שנת הדוח, במכרז של משרד הביטחון - ראה ביאור 6ג. לעיל.

אלדן תחבורה בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 29 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ג. סיכונים פיננסיים: (המשך)

(3) סיכון אשראי: (המשך)

החברה פועלת באופן שוטף לגביית כל התשלומים המגיעים לה מלקוחותיה ועומדת עם לקוחותיה בקשר רציף לשם כך. החברה מבצעת נהלי פיקוח על מנת להבטיח שננקטות הפעולות הנדרשות להשבת חובות בפיגור. החברה בוחנת את הסכום בר ההשבה של כל חוב מסחרי על בסיס פרטני במהלך כל תקופת הדוח (על בסיס חודשי או יומי, לפי העניין) וכן בתום כל תקופת דיווח, על מנת להבטיח הפרשה נאותה בגין יתרות שלא ניתן להשיבן. פעילות הגבייה מבוצעת באגפי החברה השונים על ידי עובדים "יעודיים". במידה שמערך הגבייה סבר, בהתחשב, בין השאר, בסיבת הפיגור, שנות ותק והיכרות עם הלקוח, דפוסי תשלום היסטוריים שלו, המשך התקשרות שוטפת עמו או היותו גוף ציבורי מתוקצב, כי מוצא כל הפעולות העסקיות הרגילות העומדות לרשותו, מועבר הטיפול ביתרת חוב הלקוח לטיפול משפטי ובמקביל מסווגת יתרת חובו באופן מלא ומיידי לקבוצת חובות בעייתיים ונכללת בגינו הפרשה מלאה בדוחות הכספיים.

החברה צופה כי סכומים שלא הוכרה בגינם ירידת ערך, יגבו במלואם (או קרוב לכך מכל הבחינות המהותיות) וזאת, בין השאר, בהתבסס על דפוסי תשלום היסטוריים, קיומם של קשרי עבודה נמשכים עם הלקוח ועל ניתוחים מעמיקים של סיכון האשראי של הלקוחות, כולל דירוגי האשראי של הלקוחות האמורים, כאשר הם זמינים ובהתאם לכך לא הוכרה בגינם הפרשה ספציפית.

הנהלת החברה מעריכה כי בחינת תיקי האשראי כמפורט לעיל (על בסיסה מבצעת החברה הליכי הפרשה ברמת הלקוח הבודד), צפויה לזהות באופן מהימן את רובם המכריע של המקרים שבהם חל אירוע של ירידת ערך בפועל. עם זאת, החברה מכירה בהפרשה קולקטיבית להפסדי אשראי חזויים בגין נכסיה הפיננסיים (בעיקר, יתרות לקוחותיה) שאינם פגומים עקב סיכון אשראי, בהתאם לקבוצות סיכון האשראי ובהתאם להוראות IFRS 9 "מכשירים פיננסיים".

לענין גיול יתרת לקוחות לימים 31 בדצמבר 2024 ו- 2023, הפרשה להפסדי אשראי ומחיקת חובות אבודים - ראה ביאור 6. לעיל.

ביאור 30 - שווי הוגן

א. מדידת שווי הוגן:

כל הנכסים וההתחייבויות הנמדדים בשווי הוגן או שניתן גילוי לשווי ההוגן שלהם מחולקים לקטגוריות בתוך מידרג השווי ההוגן, בהתבסס על רמת הנתונים הנמוכה ביותר, המשמעותית למדידת השווי ההוגן בכללותה, כדלהלן.

לצורך מדידת שוויים ההוגן של הנכסים או ההתחייבויות, מסווגת אותם הקבוצה בהתאם למדרג הכולל את שלוש הרמות שלהלן:

- רמה 1: מחירים מצוטטים (שלא תואמו) בשווקים פעילים עבור נכסים זהים או התחייבויות זהות שלישות יש גישה אליהם במועד המדידה;
- רמה 2: נתונים, מלבד מחירים מצוטטים שכלולים ברמה 1, שהם ניתנים לצפייה עבור הנכס או ההתחייבות, במישרין או בעקיפין;
- רמה 3: נתונים שאינם ניתנים לצפייה עבור הנכס או ההתחייבות.

ב. פירוט הנכסים וההתחייבויות הנמדדים בדוח על המצב הכספי בשווי הוגן:

סיווג הנכסים או ההתחייבויות הנמדדים בשווי הוגן נעשה בהתבסס על הרמה הנמוכה ביותר בה נעשה שימוש משמעותי לצורך מדידת השווי ההוגן של הנכס או ההתחייבות בכללותם. להלן פירוט של הנכסים וההתחייבויות של הקבוצה, אשר נמדדים בדוח על המצב הכספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 בשוויים ההוגן, בהתאם לרמות המדידה שלהם.

רמה 2	רמה 3	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
247	4,416	4,663
-	135,745	135,745
-	356,739	356,739
(114)	-	(114)
504	5,062	5,566
-	119,005	119,005
-	344,265	344,265
(134)	-	(134)

ליום 31 בדצמבר 2024:

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח (הפסד) כולל

נדל"ן להשקעה - קרקעות ומבנים

רכוש קבוע במודל הערכה מחדש - קרקעות ומבנים

התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד

ליום 31 בדצמבר 2023:

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח (הפסד) כולל

נדל"ן להשקעה - קרקעות ומבנים

רכוש קבוע במודל הערכה מחדש - קרקעות ומבנים

התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד

אלדן תחבורה בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 30 - שווי הוגן

ג. נכסים והתחייבויות הנמדדים בדוח על המצב הכספי בשווי הוגן על פי רמה 3: (המשך)

(1) תנועה:

השקעות אלפי ש"ח	נדל"ן להשקעה אלפי ש"ח	קרקעות ומבנים אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח
5,062	119,005	344,265	468,332
-	11,446	(1,175)	10,271
(167)	-	13,935	13,768
-	4,619	(4,619)	-
(479)	675	4,333	4,529
4,416	135,745	356,739	496,900
5,538	120,954	346,256	472,748
-	(1,874)	(1,163)	(3,037)
(476)	-	(12,045)	(12,521)
-	(75)	11,217	11,142
5,062	119,005	344,265	468,332
5,578	87,593	302,072	395,243
-	25,786	(1,175)	24,611
(40)	-	47,369	47,329
-	5,898	(5,898)	-
-	1,677	3,888	5,565
5,538	120,954	346,256	472,748

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2024:

יתרת פתיחה
הפסדים שהוכרו ברווח או הפסד
הפסדים שהוכרו ברווח כולל אחר (*)
מעבר מרכוש קבוע לנדל"ן להשקעה
השקעה (החזר השקעה)

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2023:

יתרת פתיחה
הפסדים שהוכרו ברווח או הפסד
הפסדים שהוכרו ברווח כולל אחר (*)
השקעה (החזר השקעה)

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2022:

יתרת פתיחה
רווחים (הפסדים) שהוכרו ברווח או הפסד
רווחים (הפסדים) שהוכרו ברווח כולל אחר (*)
מעבר מנדל"ן להשקעה לרכוש קבוע
השקעה

(*) החברה קיבלה הערכות שווי ליום 31 בדצמבר 2024 של נכסי המקרקעין שלה. בהתאם להערכות השווי כאמור, חל גידול בערכם, נטו של נכסי החברה. כתוצאה מהאמור לעיל, גדל הרווח הכולל של החברה בשנת הדוח בסכום (נטו לאחר מס) של 19.5 מיליוני ש"ח. השווי ההוגן של נכסי המקרקעין של הקבוצה מושפע בעיקר מעסקאות השוואה מתאימות הנתמכות בדרך כלל, בכפוף לתקינה השמאית, באומדן דמי השכירות הראויים.

אלדן תחבורה בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 30 - שווי הוגן (המשך)

ג. נכסים והתחייבויות הנמדדים בדוח על המצב הכספי בשווי הוגן על פי רמה 3: (המשך)
(2) תיאור של טכניקות הערכה של רכוש קבוע ונדל"ן להשקעה הנמדדים בשווי הוגן:

שווי הוגן (במיליוני ש"ח)	טיאור המכשיר הנמדד	טכניקת הערכה	נתונים ששימשו בפועל - שאינם נציפים (בש"ח למ"ר)	טווח של עסקאות השוואה (בש"ח למ"ר)
ליום 31 בדצמבר 2024:				
6.1	מבנה דירות - תל אביב	השוואה - דירות	40,595	33,582-45,851
42.1	מבנה משרדים - תל אביב	היוון הכנסות - משרדים	77	57-109
		השוואה - משרדים	23,309	15,750-33,250
		השוואה - מלונות	11,240	8,700-17,000
		השוואה - מגורים	108,992	67,112-132,475
199.2	קרקעות ומבנים - מרכז	השוואה - קרקע בנויה לתעשייה	6,876	6,072-7,680
		השוואה - מסחר	24,931-26,303	16,912-32,828
		השוואה - משרדים	12,961-19,118	11,978-17,888
		היוון הכנסות - מבני תעשייה	47	38-67
		היוון הכנסות - מסחר	111	94-124
		היוון הכנסות - משרדים	69-72	56-86
		השוואה - מכרזי מסחר	11,250	8,200-13,000
		השוואה - מכרזי משרדים	2,743	2,000-3,160
199.8	קרקעות ומבני תעשייה - דרום	השוואה - קרקע לתעשייה	3,497-4,808	1,494-5,563
		ביקושים - מבני תעשייה	11,551	8,444-15,368
		השוואה - מסחר	28,491	18,038-34,091
		השוואה ליחידת קרקע לדיר - נתוני מכרזים	272,437	200,275-528,792
		היוון הכנסות - מסחר	188	95-247
45.3	קרקע ומבנה - צפון	השוואה - קרקע פנויה לתעשייה	3,509	2,277-5,619
		היוון הכנסות - מבני תעשייה	40	38-43
		השוואה - מסחר	15,469	11,594-18,000
		הוון הכנסות - מסחר	85	62-95
ליום 31 בדצמבר 2023:				
6.1	מבנה דירות - תל אביב	השוואה - דירות	40,403	30,500-53,137
40.4	מבנה משרדים - תל אביב	היוון הכנסות - משרדים	78	51-95
		השוואה - משרדים	21,920	14,237-33,250
		השוואה - מלונות	11,240	8,700-17,000
		השוואה - מגורים	101,660	56,099-167,088
199.4	קרקעות ומבנים - מרכז	השוואה - קרקע בנויה לתעשייה	6,876	6,072-7,680
		השוואה - מסחר	19,082-25,635	11,654-29,213
		השוואה - משרדים	12,869-16,424	10,447-24,000
		היוון הכנסות - מבני תעשייה	53	43-63
		היוון הכנסות - מסחר	122	105-176
		היוון הכנסות - משרדים	60-73	53-90
175.5	קרקעות ומבני תעשייה - דרום	השוואה - קרקע לתעשייה	1,781-7,843	1,444-8,354
		היוון הכנסות - מבני תעשייה	44	38-51
		השוואה - מסחר	28,024	14,286-58,974
		השוואה ליחידת קרקע לדיר - נתוני מכרזים	272,437	200,275-528,792
		היוון הכנסות - מסחר	139	109-166
41.8	קרקע ומבנה - צפון	השוואה - קרקע פנויה לתעשייה	3,262-3,464	2,097-5,619
		היוון הכנסות - מבני תעשייה	35	26-43
		השוואה - מסחר	16,248	9,804-25,813
		הוון הכנסות - מסחר	55	48-67

נכסי הנדל"ן בקבוצה נמדדים בשווי הוגן ברמה 3 בהיררכיית השווי ההוגן, משום שנתונים משמעותיים ששימשו במדידת השווי ההוגן אינם נציפים בשוק.

השווי ההוגן של הנדל"ן נקבע על בסיס הערכות שווי שבוצעו על ידי שמאי מקרקעין חיצוני בלתי תלוי ובעל כישורים מקצועיים מתאימים לגבי מיקום וסוג הנדל"ן המוערך. השווי ההוגן נקבע בהתבסס, בין השאר, על עסקאות שנערכו לאחרונה בשוק ביחס לנדל"ן דומה ובמיקום דומה לזה של הנדל"ן שבבעלות החברה, במידה שקיימות עסקאות כאלו. שיעורי ההיוון/הניכיון שהובאו בחשבון בהערכות השווי לכל אחת מהשנים 2024, הם: תל-אביב - 6.75%, 7.00%; מרכז - 6.70%-7.00%; דרום - 7.5%-8.00%; צפון - 7.0% (2023) - תל-אביב - 6.7%; מרכז - 6.7%; דרום - 7.5%-8.0%; צפון - 7.0%.

כל שינוי של 0.25% בשיעורי ההיוון/הניכיון שהובאו בחשבון בהערכות השווי ליום 31 בדצמבר 2024, יביא לשינוי בשווי ההוגן של נכסים אלה בסכום כולל (נטו לאחר מס) של 3.9 מיליוני ש"ח.

אלדן תחבורה בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 30 - שווי הוגן (המשך)

ד. פירוט הרווחים וההפסדים הנובעים משווי הוגן על פי רמה 3:

סה"כ אלפי ש"ח	הוצאות פחת אלפי ש"ח	רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה	
		רווח כולל אחר אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
24,039	(1,175)	13,768	11,446
(15,558)	(1,163)	(12,521)	(1,874)
71,940	(1,175)	47,329	25,786

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024:

רווח (הפסד) שטרם מומש

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023:

רווח (הפסד) שטרם מומש

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022:

רווח (הפסד) שטרם מומש

ה. שווי הוגן של נכסים לא פיננסיים אשר השימוש המיטבי בהם שונה משימושם הנוכחי:

מרבית הקרקעות סווגו בדוחותיה הכספיים של החברה כרכוש קבוע, חרף העובדה שהקבוצה רכשה ומחזיקה בקרקעות אלה לשם עליית ערכם בטווח הארוך. הנהלת החברה פועלת באופן אינטנסיבי להשבחת ערך הקרקעות עד כדי מיצוי הפוטנציאל הכלכלי הגלום בהם. במטרה לחסוך בעלויות שכירת מגרשים לצורך חניית צי המכוניות של החברה והפעלת חלק מסניפי החברה (בדרך כלל, במבנים ארעיים ומספר מצומצם של עובדים), משתמשת החברה, באופן זמני, במקרקעין אלה שבבעלותה. השווי ההוגן של קרקעות אלה, נמדד תחת הנחת השימוש המיטבי של אותן קרקעות, שהוא אפשרי מבחינה פיזית, בר ביצוע מבחינה פיננסית ומותר מבחינת משפטית, לרבות בהתחשב במצב התכנוני הקיים בכל נכס.

ו. שווי הוגן של פריטים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן בדוח על המצב הכספי:

להלן פרטים אודות השווי ההוגן של פריטים מסוימים, אשר אינם נמדדים בשווי הוגן בדוח על המצב הכספי (1):

ליום 31 בדצמבר 2023		ליום 31 בדצמבר 2024	
שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
672,761	679,392	651,265	644,547
987,406	1,003,827	882,644	877,292
1,660,167	1,683,219	1,533,909	1,521,839
223,563	226,759	106,480	107,099
32,358	32,234	30,441	29,985
255,921	258,993	136,921	137,084
222,906	222,606	457,150	459,163

אגרות חוב - ריבית קבועה: (2)

אינן צמודות

צמודות מדד

הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים - ריבית קבועה: (3)

אינן צמודות

צמודות מדד

הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים - ריבית משתנה: (4)

- (1) שאר הנכסים הפיננסיים וההתחייבויות הפיננסיות בדוח על המצב הכספי - שוויים ההוגן אינו שונה מהותית מערכם בספרים.
- (2) ערכן בספרים של אגרות החוב כולל ריבית שנצברה לתום שנת הדוח. השווי ההוגן של אגרות החוב נקבע באמצעות מחיר השוק בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ ("הבורסה"). מדידת השווי ההוגן כאמור, מדורגת, אפוא, ברמה 1 במדרג השווי ההוגן, כפי שהוגדר ב- IFRS 13 "מדידת שווי הוגן". שערי אגרות החוב של החברה בבורסה ליום 31 בדצמבר 2024 הינם: סדרה ו' - 96.83 נקודות; סדרה ז' - 107.58 נקודות; סדרה ח' - 108.49 נקודות; סדרה ט' - 102.33 נקודות. שערי אגרות החוב של החברה בבורסה סמוך למועד אישור הדוחות הכספיים הינם: סדרה ו' - 97.81 נקודות; סדרה ז' - 108.82 נקודות; סדרה ח' - 109.66 נקודות; סדרה ט' - 103.78 נקודות.
- (3) ערכן בספרים של ההלוואות כולל ריבית שנצברה לתום שנת הדוח. השווי ההוגן של הלוואות לזמן ארוך שנתקבלו מבוסס על חישוב הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים לפי שיעור ריבית המקובל להלוואות דומות בעלות מאפיינים דומים. שיעורי הריבית ליום 31 בדצמבר 2024 הינם 5.42% להלוואות בלתי צמודות ו- 3.17% להלוואות צמודות (ליום 31 בדצמבר 2023 - 6.22% ו- 3.97%, בהתאמה). מדידת השווי ההוגן כאמור, מדורגת, אפוא, ברמה 2 במדרג השווי ההוגן, כפי שהוגדר ב- IFRS 13 "מדידת שווי הוגן".
- (4) השווי ההוגן של אשראים הנושאים ריבית משתנה מבוסס על חישוב הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים לפי שיעורי ריבית הנקובים באשראים דומים בעלי מאפיינים דומים שגייסו חברות הקבוצה סמוך לתום שנת הדוח. שיעורי הריבית הממוצעים ליום 31 בדצמבר 2024 - 6.56% (ליום 31 בדצמבר 2023 - 6.81%). מדידת השווי ההוגן כאמור, מדורגת, אפוא, ברמה 2 במדרג השווי ההוגן, כפי שהוגדר ב- IFRS 13 "מדידת שווי הוגן".

אלדן תחבורה בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 31 - שינויים בהתחייבויות הנובעות מפעילויות מימון

הטבלה להלן מפרטת את השינויים בהתחייבויות של הקבוצה הנובעות מפעילויות מימון, כולל הן שינויים הנובעים מתזרימי מזומנים והן שינויים שאינם במזומנים. התחייבויות הנובעות מפעילויות מימון הינן התחייבויות שלגביהן תזרימי מזומנים סווגו, או תזרימי מזומנים עתידיים יסווגו, בדוח על תזרימי המזומנים כתזרימי מזומנים מפעילויות מימון.

יתרה ליום 1 בינואר 2024	תזרימי מזומנים מפעילויות מימון	שינויים אחרים (**)	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
114,000	-	-	114,000
18,918	(10,354)	7,470	16,034
183,077	133,653	609	317,339
138,656	8,721	-	147,377
1,672,216	(205,921)	44,284	1,510,579
2,126,867	(73,901)	52,363	2,105,329

אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
התחייבויות בגין חכירה
הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים (*)
הלוואות לזמן ארוך מגופים חוץ בנקאיים (*)
אגרות חוב (*)

יתרה ליום 1 בינואר 2023	תזרימי מזומנים מפעילויות מימון	שינויים אחרים (**)	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
114,000	-	-	114,000
22,293	(10,013)	6,638	18,918
210,001	(27,390)	466	183,077
214,856	(76,200)	-	138,656
1,101,630	529,529	41,057	1,672,216
1,662,780	415,926	48,161	2,126,867

אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
התחייבויות בגין חכירה
הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים (*)
הלוואות לזמן ארוך מגופים חוץ בנקאיים (*)
אגרות חוב (*)

(*) כולל חלויות שוטפות.

(**) בעיקר, כניסה להסכמי חכירה חדשים ותיקוני הסכמי חכירה קיימים וכן בגין הפרשי הצמדה בגין התחייבויות צמודות מדד.

ביאור 32 - אירועים מהותיים לאחר תום שנת הדוח

א. דיבידנד:

לעניין החלטת הדירקטוריון, לאחר תום שנת הדוח, על חלוקת דיבידנד לבעלי מניותיה - ראה ביאור 23ב. להלן.

אלדן תחבורה בע"מ

מידע כספי נפרד לשנת 2024

ערוך בהתאם להוראות תקנה 9'ג' לתקנות ניירות ערך
(דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970

אלדן תחבורה בע"מ

מידע כספי נפרד לשנת 2024

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח מיוחד של רואי החשבון
3	נתונים על המצב הכספי
4	נתונים על הרווח או הפסד ורווח (הפסד) כולל אחר
5	נתונים על תזרימי המזומנים
6-9	מידע נוסף

לכבוד
בעלי המניות של אלדן תחבורה בע"מ

**הנדון: דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר על מידע כספי נפרד
לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970**

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של אלדן תחבורה בע"מ (להלן - "החברה") לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023 ולכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024. המידע הכספי הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על המידע הכספי הנפרד בהתבסס על ביקורתנו.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התש"ל-1973. על-פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין במידע הכספי הנפרד הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובפרטים הכלולים במידע הכספי הנפרד. ביקורת כוללת גם בחינה של הכללים החשבונאיים שיושמו בעריכת המידע הכספי הנפרד ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון והנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה של המידע הכספי הנפרד. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו, המידע הכספי הנפרד ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

בריטמן אלמגור זר ושות'
רואי חשבון
A Firm in the Deloitte Global Network

תל אביב, 26 במרץ 2025

תל אביב - משרד ראשי

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

בית שמש
יגאל אלון 1
בית שמש 9906201

משרד נצרת
מרג' אבן עאמר 9
נצרת, 16100

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

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

משרד ירושלים
קרית המדע 3
מגדל הר חוצבים
ירושלים, 914510

טלפון: 073-3994455
פקס: 073-399445
info-nazareth@deloitte.co.il

טלפון: 08-6375676
פקס: 08-6371628
info-eilat@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

אלדן תחבורה בע"מ

נתונים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
173,715	223,711
8	13
121,153	123,283
99,330	102,830
67,147	48,100
2,697	1,852
464,050	499,789
31,632	33,703
391,252	416,212
2,289,387	2,234,042
8,964	11,712
42,725	33,741
5,379	7,573
2,769,339	2,736,983
3,233,389	3,236,772
208,561	198,808
41,421	77,194
28,310	-
413,977	343,505
17,086	17,806
85,195	74,008
4,773	-
136,509	128,369
935,832	839,690
69,626	215,704
97,235	70,183
1,258,239	1,167,074
26,464	16,905
29,493	28,843
57,698	53,762
6,840	6,574
1,545,595	1,559,045
5,660	5,660
20,025	20,025
4,845	4,845
154,581	165,311
(2,552)	(2,681)
569,403	644,877
751,962	838,037
3,233,389	3,236,772

נכסים:

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים
פיקדונות לזמן קצר
לקוחות
חייבים ויתרות חובה
צי כלי רכב מיועד למכירה
מלאי (בעיקר, דלק)

נכסים בלתי שוטפים

חייבים, פיקדונות ויתרות חובה לזמן ארוך
השקעות (מניות והלוואות) בחברות מוחזקות ואחרות
צי כלי רכב להשכרה
רכוש קבוע, נטו
נכסי זכות שימוש
רכוש אחר

סה"כ נכסים

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות

אשראי מתאגידים בנקאיים (כולל חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך)
הלוואות מתאגידים חוץ בנקאיים (כולל חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך)
הלוואות מספקים - יבואני רכב (חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך)
חלויות שוטפות של אגרות חוב
חלויות שוטפות של התחייבויות חכירה
ספקים ונותני שירותים
התחייבות בגין מסים על ההכנסה
זכאים ויתרות זכות

התחייבויות לא שוטפות

הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים (לאחר ניכוי חלויות שוטפות)
הלוואות לזמן ארוך מתאגידים חוץ בנקאיים (לאחר ניכוי חלויות שוטפות)
אגרות חוב (לאחר ניכוי חלויות שוטפות)
התחייבויות חכירה (לאחר ניכוי חלויות שוטפות)
מסים נדחים
הכנסות מראש ויתרות זכות אחרות
התחייבות בשל הטבות לעובדים

הון

הון מניות
פרמיה על מניות
קרן הון בגין עסקאות עם בעלי שליטה
קרן הון בגין הערכה מחדש של רכוש קבוע
קרן הון בגין שערוך מכשירים פיננסיים שיועדו לשווי הון דרך רווח כולל אחר
עודפים

סה"כ התחייבויות והון

26 במרץ, 2025

הראל רון סמנכ"ל כספים ומטה	דהן שלמה מנכ"ל משותף וחבר הדירקטוריון	דהן שי מנכ"ל משותף וחבר הדירקטוריון	דהן יוסף יו"ר הדירקטוריון	תאריך אישור המידע הכספי הנפרד
-------------------------------	---	---	------------------------------	----------------------------------

אלדן תחבורה בע"מ
נתונים על הרווח או הפסד ורווח (הפסד) כולל אחר

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
963,371	1,029,010	1,089,801
426,244	531,116	511,796
1,389,615	1,560,126	1,601,597
646,431	720,519	768,521
292,030	382,459	375,782
938,461	1,102,978	1,144,303
451,154	457,148	457,294
(114,365)	(126,395)	(126,722)
(55,411)	(63,392)	(68,325)
3,449	-	-
284,827	267,361	262,247
(91,626)	(126,974)	(136,888)
6,507	18,163	18,464
(85,119)	(108,811)	(118,424)
26,739	5,026	16,823
226,447	163,576	160,646
45,062	35,358	31,988
181,385	128,218	128,658
2,804	(1,357)	966
36,474	(9,275)	10,730
(30)	(367)	(129)
39,248	(10,999)	11,567
220,633	117,219	140,225

הכנסות מהשכרה

הכנסות ממכירת כלי רכב

סה"כ הכנסות

עלות ההשכרה (בעיקר, תפעול ואחזקת כלי רכב)

עלות מופחתת של כלי הרכב שנמכרו

סה"כ הוצאות

רווח גולמי

הוצאות מכירה ושיווק

הוצאות הנהלה וכלליות

רווחים אחרים

רווח תפעולי

הוצאות מימון

הכנסות מימון

הוצאות מימון, נטו

חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו ממס

רווח לפני מסים על ההכנסה

מסים על ההכנסה

רווח לשנה

רווח (הפסד) כולל אחר:

סכומים אשר לא יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:

מדידות מחדש של ההתחייבות נטו בגין הטבה מוגדרת, נטו ממס

רווח (הפסד) מהערכה מחדש של רכוש קבוע, נטו ממס

הפסד משערוך מכשירים פיננסיים המיועדים לשווי הוגן דרך רווח כולל אחר

סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר לשנה

רווח כולל לשנה

אלדן תחבורה בע"מ

נתונים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2022	2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
181,385	128,218	128,658
45,062	35,358	31,988
292,030	382,459	375,782
(823,942)	(1,219,164)	(776,618)
383,255	440,236	445,879
14,109	18,765	25,065
4,246	4,095	4,284
18,861	20,318	20,728
8,743	6,989	7,704
(3,449)	-	-
85,119	108,811	118,424
1,152	728	978
(26,739)	(5,026)	(16,823)
179,832	(78,213)	366,049
(10,943)	(8,887)	(2,222)
(11,350)	(12,558)	1,835
(76)	(186)	845
(1,255)	(49,570)	(11,196)
(67,340)	(54,661)	(28,310)
(3,590)	32,250	(2,039)
(7,033)	33,683	(11,187)
(101,587)	(59,929)	(52,274)
78,245	(138,142)	313,775
(58,815)	(79,527)	(90,950)
2,131	15,013	13,407
(38,223)	(61,514)	(45,417)
(94,907)	(126,028)	(122,960)
(16,662)	(264,170)	190,815
105	(208)	-
(6,455)	(6,618)	(12,295)
(5,561)	(40,016)	7,187
(11,911)	(46,842)	(5,108)
544,595	891,196	253,507
81,000	41,000	257,145
131,300	20,000	59,000
(469,362)	(361,667)	(459,428)
(93,262)	(79,580)	(120,820)
(28,198)	(48,819)	(50,279)
(18,840)	(19,965)	(20,583)
(75,700)	(70,300)	(54,150)
(39,300)	-	-
32,233	371,865	(135,608)
3,660	60,853	50,099
735	721	(103)
107,746	112,141	173,715
112,141	173,715	223,711

תזרימי מזומנים מפעילויות (לפעילויות) שוטפות

רווח לשנה
מסים על ההכנסה שהוכרו בדוח על הרווח או הפסד
עלות מופחתת של כלי רכב שנמכרו
רכישת כלי רכב
פחת והפחתות של כלי רכב
הפסד בגין גניבה ואובדן של כלי רכב
תמורה בגין מכירת כלי רכב לאחר נזק תאונתי
פחת נכסי שימוש
פחת והפחתות אחרות
הכנסות אחרות
הוצאות מימון, נטו שהוכרו בדוח על הרווח או הפסד
שינוי בהתחייבות בגין הטבות לעובדים
חלק ברווחים בלתי מחולקים של חברות מוחזקות

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

לקוחות
חייבים ויתרות חובה
מלאי
ספקים ונותני שירותים
הלוואות מספקים (יבואני רכב)
זכאים ויתרות זכות
הכנסות מראש

מזומנים ששולמו ושהתקבלו במהלך השנה:

ריבית ששולמה
ריבית שהתקבלה
מסים ששולמו

מזומנים נטו מפעילויות (לפעילויות) שוטפות

תזרימי מזומנים לפעילויות השקעה

תמורה מממוש (השקעה ב) פיקדונות מוגבלים בשימוש
השקעה ברכוש קבוע ואחר
פירעון (מתן) הלוואות לזמן ארוך לחברה מאוחדת

מזומנים נטו לפעילויות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילויות (לפעילויות) מימון

הנפקת אגרות חוב (נטו, לאחר הוצאות הנפקה)
קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים חוץ בנקאיים
פירעון אגרות חוב
פירעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
פירעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים חוץ בנקאיים
פירעון התחייבויות חכירה
תשלום דיבידנד

אשראי לזמן קצר, נטו

מזומנים נטו מפעילויות (לפעילויות) מימון

עליה במזומנים ושווי מזומנים במשך השנה
השפעת השינויים בשערי חליפין על יתרות מזומנים המוחזקות במטבע חוץ
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

אלדן תחבורה בע"מ
נתונים נוספים בדבר מידע כספי נפרד
ליום 31 בדצמבר 2024

1. כללי:

א. כללי:

המידע הכספי הנפרד של החברה ערוך בהתאם להוראות תקנה 9' והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. יש לקרוא את המידע הכספי הנפרד ביחד עם הדוחות הכספיים המאוחדים (להלן: "הדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים").

החברה הינה "תאגיד מדווח" כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 וחברת אגרת חוב, בהתאם לחוק החברות, התשנ"ט-1999 ובהתאם לכך חלים עליה הדינים הרלבנטיים לחברות מסוג זה.

ב. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות הקבוצה:

ראה ב"אור 1ב. לדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים ליום 31 בדצמבר 2024.

ג. מצב עסקי החברה:

נכון ליום 31 בדצמבר 2024 לחברה גירעון בהון החוזר שלה בסך 339.9 מיליוני ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2023 - 471.8 מיליוני ש"ח). הגירעון בהון החוזר נובע בעיקר מכך שהתחייבויותיה של החברה בגין רכישות כלי הרכב מוצגות בדוח על המצב הכספי הן כהתחייבויות שוטפות הן כהתחייבויות לזמן ארוך, בעוד שנכסיה העיקריים (צי כלי הרכב) מוצגים בדוח על המצב הכספי במסגרת הנכסים שאינם שוטפים, על אף שחלקם (כ-1/3) עתיד להתממש במהלך השנה הקרובה. בנוסף, על פי כללי החשבונאות, ההכנסות העתידיות של הסכמי הליסינג התפעולי, לא נרשמות במסגרת הנכסים השוטפים, בעוד שהן עומדות כנגד החזר ההתחייבות הצפוי. לעניין סיכון נזילות - ראה ב"אור 4ב. להלן.

במטרה לשפר את רווחיותה, פועלת החברה במקביל במספר מישורים, אשר העיקריים שבהם מפורטים ב"אור 1ג. לדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים ליום 31 בדצמבר 2024.

בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024, נבעו לחברה תזרימי מזומנים חיוביים מפעילויות שוטפות בהיקף של 190.8 מיליוני ש"ח (בשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022 נבעו לחברה תזרימי מזומנים שליליים מפעילויות שוטפות בהיקף של 264.2 מיליוני ש"ח ושל 16.7 מיליוני ש"ח, בהתאמה). בהתאם לאופי פעילותה העסקית, מציגה הקבוצה את עלות רכישת כלי הרכב כמו גם את פירעון האשראי שהועמד לקבוצה על ידי יבואני רכב לצורך רכישת כלי רכב - במסגרת הפעילויות השוטפות בדוח על תזרימי המזומנים. בהתאם לכך, תנאי הרכישה של כלי הרכב (תמחיל של תשלום במזומן ו/או באשראי), עיתוי רכישתם וכן עיתוי גיוס ופירעון אשראי יבואני רכב, משפיעים באופן מהותי על תזרימי המזומנים מפעילויות שוטפות בכל תקופת דיווח.

לעניין מקורות המימון האפשריים של הקבוצה תחת תרחיש הבסיס - ראה ב"אור 1ג. לדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים ליום 31 בדצמבר 2024.

דירקטוריון החברה והנהלתה בחנו את התחייבויותיה של החברה אל מול מקורות המימון האפשריים, בין השאר, בשים לב לסביבה האינפלציונית, לשינויים בשיעורי הריבית בשוק והתזרים החזוי המבוסס על תוכניות העבודה לשנת 2025, כמפורט לעיל.

כמו כן, בחנו דירקטוריון החברה והנהלתה את ההנחות והתחזיות לגבי האפשרויות לשיפור רווחיות החברה ותזרימי המזומנים שלה מפעילויות שוטפות, וכן את המקורות האפשריים העומדים לרשות החברה, בהתבסס על הנתונים שבידיהם למועד אישור הדוחות הכספיים, ומצאו אותן כנאותות וסבירות. בהתאם לכך, מעריכים דירקטוריון החברה והנהלתה למועד אישור הדוחות הכספיים כי על אף הגרעון בהון החוזר, החברה תוכל לעמוד בהתחייבויותיה בהגיע מועדי פירעון.

ד. הגדרות:

החברה - אלדן תחבורה בע"מ.

חברה מאוחדת - כהגדרתה ב"אור 1ד. בדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024.

2. מדיניות חשבונאית:

המידע הכספי הנפרד של החברה ערוך בהתאם למדיניות החשבונאית המפורטת ב"אור 2 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה פרט לסכומי הנכסים, ההתחייבויות, ההכנסות, ההוצאות ותזרימי המזומנים בגין חברות מוחזקות, כמפורט להלן:

א. הנכסים וההתחייבויות מוצגים בגובה ערכם בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, למעט השקעות בחברות מוחזקות.

ב. השקעות בחברות מוחזקות מוצגות כסכום נטו של סך הנכסים בניכוי סך ההתחייבויות המציגים בדוחות המאוחדים של החברה מידע כספי בגין החברות המוחזקות.

ג. סכומי ההכנסות וההוצאות משקפים את ההכנסות וההוצאות הכלולות בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, בפילוח בין רווח או הפסד לבין רווח כולל אחר, למעט סכומי הכנסות והוצאות בגין חברות מוחזקות.

ד. חלק החברה בתוצאות חברות מוחזקות מוצג כסכום נטו של סך ההכנסות בניכוי סך ההוצאות המציגים בדוחות המאוחדים של החברה תוצאות פעילות בגין חברות מוחזקות.

ה. סכומי תזרימי המזומנים משקפים את הסכומים הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, למעט סכומי תזרימי המזומנים בגין חברות מוחזקות.

ו. הלוואות שניתנו ו/או נתקבלו מחברות מוחזקות מוצגות בגובה הסכום המיוחס לחברה עצמה כחברה אם.

ז. יתרות והכנסות והוצאות בגין עסקאות עם חברות מוחזקות אשר בוטלו במסגרת הדוחות המאוחדים, נמדדות ומוצגות במסגרת הסעיפים הרלוונטיים בנתונים על המצב הכספי, על רווח או הפסד ועל הרווח הכולל, באותו אופן בו היו נמדדות ומוצגות עסקאות אלו, אילו היו מבוצעות מול צדדים שלישיים. רווחים (הפסדים) בגין עסקאות אלו, עד למידה שאינן מוכרות בדוחות המאוחדים של החברה שנדחו, מוצגים בניכוי (כתוספת) מסעיפי חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות והשקעות בחברות מוחזקות כך שהרווח (הפסד) הנפרד של החברה זהה לרווח (הפסד) המאוחד של החברה המיוחס לבעלים של החברה האם.

אלדן תחבורה בע"מ
נתונים נוספים בדבר מידע כספי נפרד
ליום 31 בדצמבר 2024

3. מזומנים ושווי מזומנים:

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	שיעור ריבית שנתית ממוצע
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%
9,627	3,107	4.51
164,088	220,604	
173,715	223,711	

מזומנים ויתרות בבנקים
פיקדונות לזמן קצר

4. מכשירים פיננסיים:

א. כללי:

במהלך העסקים הרגיל, חשופה החברה בין השאר, לסיכונים שוק, לסיכונים נזילות ולסיכונים אשראי. תוצאות פעילות החברה מושפעות מגורמי סיכון אלה. החברה נוקטת בפעולות שונות למזעור ההשפעות האפשריות הנובעות מחשיפה זו.

ב. סיכון נזילות:

סיכון נזילות הוא הסיכון שהחברה לא תוכל לכבד במועד את התחייבויותיה הכספיות. מדיניות הקבוצה לניהול הנזילות שלה היא להבטיח, ככל הניתן, שתמיד תהיה לה נזילות מספקת למילוי התחייבויותיה במועד, בתנאים רגילים ובתנאי מצוקה גם יחד, ללא שיגרמו לה הפסדים בלתי רצויים.

החברה פועלת לגיוון מקורות המימון שלה תוך יצירת נגישות טובה לשווקים הפיננסיים בארץ. החברה מגייסת מימון באופן שוטף מתאגידים בנקאיים וחוז' בנקאיים (בעיקר, בשוק ההון) ומעת לעת ובמידת הצורך - גם מספקים (יבואני רכב), בהתאם לצרכיה השוטפים. החברה בוחנת באופן שוטף עמידה באמות מידה פיננסיות שהוגדרו בהסכמים עם גורמים מלווים. כמו כן, פועלת החברה להתאמת גודל צי הרכבים שלה לשם עמידה בהתחייבויותיה. החברה מנהלת את סיכון הנזילות על ידי שמירה על קרנות מתאימות, אמצעים בנקאיים ואמצעי הלוואה, על ידי פיקוח מתמשך על תזרימי המזומנים בפועל ואלו הצפויים והתאמת מאפייני הפדיון של נכסים והתחייבויות פיננסים. לחברה קיימות ליום 31 בדצמבר 2024 מסגרות אשראי מתאגידים בנקאיים שהן בלתי מנוצלות, הסכמי מימון והסכמות עקרוניות להגדלת מימון מגופים מממנים שונים ומיבואני רכב (בהן מסגרות אשראי חתומות בהיקף של 145.0 מיליוני ש"ח), אשר ניצולן על-ידי החברה יביא להפחתה של סיכון הנזילות. לעניין ערכם בספרים של נכסים (כלי רכב ונדל"ן) אשר בגינם לא נרשמו שעבודים - ראה ביאור 22ד. (4) לדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים.

הטבלה שלהלן מפרטת את מועדי הפירעון החוזיים הנוותרים של החברה בגין התחייבויותיה הפיננסיות, כשהן מסווגות לקבוצות פירעון רלוונטיות, על פי התקופה הנוותרת למועד פירעון נכון לתאריך הדוח על המצב הכספי. הטבלה נערכה בהתבסס על תזרימי המזומנים הבלתי מהווים של ההתחייבויות הפיננסיות בהתבסס על המועד המוקדם ביותר בו החברה עשויה להידרש לפרוע אותן. הטבלה כוללת תזרימים הן בגין קרן הן בגין ריבית.

התחייבויות כספיות שאינן נגזרים (*):

ליום 31 בדצמבר 2024					
1-3 חודשים	3-12 חודשים	שנה שניה	שנה שלישית	שנה רביעית ואילך	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
73,267	741	-	-	-	74,008
22,248	382,113	404,549	306,317	573,780	1,689,007
113,816	104,219	106,730	72,306	54,192	451,263
13,922	70,495	37,935	22,881	15,120	160,353
5,684	12,927	11,682	5,529	96	35,918
228,937	570,495	560,896	407,033	643,188	2,410,549
85,190	5	-	-	-	85,195
172,605	302,398	346,217	345,424	707,883	1,874,527
108,308	110,119	28,643	28,972	18,197	294,239
12,143	36,036	73,074	23,677	5,992	150,922
16,129	12,604	-	-	-	28,733
5,470	12,902	11,824	10,186	5,527	45,909
399,845	474,064	459,758	408,259	737,599	2,479,525

ליום 31 בדצמבר 2023

ספקים ונותני שירותים
אגרות חוב
אשראי והלוואות מתאגידים בנקאיים
הלוואות מגופים חוז' בנקאיים
התחייבויות בגין חכירה

ספקים ונותני שירותים
אגרות חוב
אשראי והלוואות מתאגידים בנקאיים
הלוואות מגופים חוז' בנקאיים
הלוואות מספקים (יבואני רכב)
התחייבויות בגין חכירה

(*) לעניין ניהול סיכון הנזילות של החברה - ראה 1ג) לעיל.

5. מסים על ההכנסה:

- א. חוקי המס החלים על החברה -** ראה ביאור 26א. לדוחות הכספיים המאוחדים לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2024.
ב. שיעורי המס החלים על החברה - ראה ביאור 26ב. לדוחות הכספיים המאוחדים לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2024.
ג. שומות מס - ראה ביאור 26ג. לדוחות הכספיים המאוחדים לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2024.
ד. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
-	7,643
4,773	-
29,493	28,843

מסים שוטפים - נכסים שוטפים
מסים שוטפים - התחייבויות שוטפות
מסים נדחים - התחייבויות שאינן שוטפות

אלדן תחבורה בע"מ
נתונים נוספים בדבר מידע כספי נפרד
ליום 31 בדצמבר 2024

5. מסים על ההכנסה: (המשך)

ה. הוצאות מסים על הכנסה שהוכרו ברווח או הפסד:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
40,661	31,717	33,001
4,986	3,678	(1,013)
(585)	(37)	-
45,062	35,358	31,988

מסים שוטפים

מסים נדחים בגין יצירתם והיפוכם של הפרשים זמניים

מסים בגין שנים קודמות

סה"כ הוצאות מסים על ההכנסה

ו. מסים המתייחסים לרכיבי רווח (הפסד) כולל אחר:

סכומים לפני מס	השפעת המס	סכומים בניכוי המס
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
341	(79)	262
1,244	(286)	958
(11)	2	(9)
1,574	(363)	1,211
115	(26)	89
(1,737)	400	(1,337)
(4)	1	(3)
(1,626)	375	(1,251)
294	(68)	226
3,663	(842)	2,821
(3)	1	(2)
3,954	(909)	3,045

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024:

רווח מהערכה מחדש של רכוש קבוע

הפסד אקטוארי בגין תכנית הטבה מוגדרת

הפסד בגין שערוך מכשירים פיננסיים שיועדו לשווי הוגן דרך רווח כולל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023:

רווח מהערכה מחדש של רכוש קבוע

הפסד אקטוארי בגין תכנית הטבה מוגדרת

הפסד בגין שערוך מכשירים פיננסיים שיועדו לשווי הוגן דרך רווח כולל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022:

רווח מהערכה מחדש של רכוש קבוע

רווח אקטוארי בגין תכנית הטבה מוגדרת

הפסד בגין שערוך מכשירים פיננסיים שיועדו לשווי הוגן דרך רווח כולל אחר

ז. מסים נדחים:

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
38,597	38,135
(2,173)	(2,166)
(2,044)	(2,062)
(3,953)	(4,434)
(697)	(387)
(237)	(243)
29,493	28,843

צי כלי רכב להשכרה

רכוש קבוע (כולל זכויות חכירה)

הפרשה לחובות מסופקים

זכויות עובדים

הפסדים להעברה לצרכי מס

אחרים

סך הכל מסים נדחים

ח. התנועה ביתרות המסים הנדחים:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
19,373	25,268	29,493
4,986	3,678	(1,013)
909	(375)	363
25,268	28,571	28,843
-	922	-
25,268	29,493	28,843

יתרה ליום 1 בינואר

תנועה בשנה:

הוכר ברווח או הפסד

הוכר ברווח כולל אחר

תשלומים על חשבון מס, נטו

יתרה ליום 31 בדצמבר

ט. הפסדים מועברים לצורכי מס:

ליום 31 בדצמבר 2024 קיימים בחברה הפסדים לצרכי מס הניתנים להעברה לשנים הבאות בסכום כולל של 1.7 מיליוני ש"ח (הועברו לחברה במסגרת מיזוג) ואשר יותרו בניכוי כנגד רווחים לצורכי מס שיתהוו במהלך השנים 2025 עד 2026 בחלקים שווים. ליום 31 בדצמבר 2024, לא קיימים בחברה הפרשים זמניים הניתנים לניכוי (לרבות הפסדים לצורכי מס להעברה לשנים הבאות) שלא נכללו בגינם מסים נדחים.

אלדן תחבורה בע"מ
נתונים נוספים בדבר מידע כספי נפרד
ליום 31 בדצמבר 2024

5. מסים על ההכנסה: (המשך)

י. להלן ההתאמה בין המס התיאורטי בגין הרווח (ההפסד) המדווח לפני מס לבין הוצאות המס:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
226,447	163,576	160,646
23%	23%	23%
52,083	37,622	36,949
153	144	114
(6,150)	(1,156)	(3,869)
(439)	(1,215)	(1,206)
(585)	(37)	-
45,062	35,358	31,988

רווח לפני מסים על ההכנסה

שיעור המס הסטטוטורי

המס התיאורטי

הגדלה (הקטנה) בחבות המס בשל:

הוצאות לא מוכרות, נטו

חלק החברה בתוצאות חברות מוחזקות (*)

הפרשים בין בסיס המדידה לצורכי דיווח כספי לבין זה לצורכי מס הכנסה

מסים בגין שנים קודמות

מסים על ההכנסה על פי הנתונים על רווח או הפסד

(*) בחישוב המסים הנדחים לא מובאים בחשבון המסים שהיו חלים במקרה של מימוש ההשקעה בחברה מאוחדת, כל עוד מכירת ההשקעה בחברה המאוחדת אינה צפויה בעתיד הנראה לעין. כמו כן, לא הובאו בחשבון מסים נדחים בגין חלוקת רווחים על ידי חברה מאוחדת, כדיבידנדים, מאחר ודיבידנדים כאמור, אשר מקורם בהכנסות שהופקו או שנצמחו בישראל שנתקבלו מחברה החייבת במס חברות, פטורים ממס ובשל מדיניות החברה שלא ליזום חלוקת דיבידנד על ידי חברה מאוחדת באופן העשוי לגרור חבות מס נוספת לחברה מעבר לזו החלה על החברה המחלקת בגין הרווחים שהם נשאו החלוקה ואשר בגינם נכללו מסים נדחים בחברה המחלקת.

6. התקשרויות ועסקאות מהותיות עם חברות מוחזקות

א. הלוואות, ערבויות ושעבודים:

החברה מעמידה הלוואות לחברה מאוחדת שלה למימון רכישת נכסי מקרקעין ולצורך פעילותה השוטפת ואשר יתרתן לימים 31 בדצמבר 2024 ו- 2023 מגיעה כדי 108.8 מיליוני ש"ח ו- 111.0 מיליוני ש"ח, בהתאמה. ההלוואות אינן צמודות, נושאות ריבית בשיעור של 4.6% לשנה ומועד פירעון אינו נקוב. סכומי הריבית שנרשמו כהכנסות מימון בגין הלוואות אלו לשנים 2024, 2023 ו- 2022 מגיעות כדי 5.0 מיליוני ש"ח, 3.2 מיליוני ש"ח, ו- 2.8 מיליוני ש"ח, בהתאמה;

ליום 31 בדצמבר 2023, ערבה החברה להבטחת התחייבויות חברה מאוחדת (100%), לתאגיד בנקאי בהיקף כספי כולל של 18.9 מיליוני ש"ח;

חברה מאוחדת (100%) רשמה שעבוד קבוע מדרגה ראשונה על נכסי מקרקעין שבבעלותה בשווי של 92.4 מיליוני ש"ח, להבטחת התחייבויות החברה לתאגיד בנקאי בגין הלוואות שהעמיד לחברה שיתרתן הכוללת ליום 31 בדצמבר 2024 עולה כדי 35.5 מיליוני ש"ח.

ב. דמי שכירות:

החברה שוכרת נכסי מקרקעין שבבעלות חברה מאוחדת לצורך פעילותה. דמי השכירות שנכללו בשנים 2024, 2023 ו- 2022 מגיעות כדי 11.2 מיליוני ש"ח, 10.9 מיליוני ש"ח, ו- 10.0 מיליוני ש"ח, בהתאמה.

ג. השתתפות בהוצאות:

חברה מאוחדת משתתפת בעלות שכרו של בעל עניין בגין שירותי ניהול שהוא מעניק לחברה המאוחדת. סכומי ההשתתפות בכל אחת מהשנים 2024, 2023 ו- 2022 הגיעו כדי 0.8 מיליוני ש"ח, 0.7 מיליוני ש"ח ו- 0.7 מיליוני ש"ח, בהתאמה..

7. אירועים לאחר תאריך הדוח הכספי

ראה ביאור 32 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 ולשנה שנסתיימה באותו תאריך.

חלק ד'

פרטים נוספים על החברה

תוכן העניינים

<u>סעיף</u>	<u>עמוד</u>
-	תקנה 25א: פרטי החברה 2
1	תקנה 10א: תמצית דוחות על הרווח הכולל 3
2	תקנה 10ג: שימוש בתמורת ניירות הערך שהונפקו 3
3	תקנה 11: רשימת השקעות בחברות בת ובחברות כלולות מהותיות של החברה לתאריך הדוח על המצב הכספי 4
4	תקנה 12: שינויים בהשקעות בחברות בת וחברות כלולות מהותיות של החברה 5
5	תקנה 13: רווחים והפסדים של חברות בת וחברות כלולות מהותיות של החברה והכנסות החברה מהן בשנת 2024 5
6	תקנה 14: רשימת הלוואות 5
7	תקנה 20: מסחר בבורסה 5
8	תקנה 21: תשלומים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה 6
9	תקנה 21א: השליטה בחברה 11
10	תקנה 22: עסקאות עם בעל שליטה או שלבעל השליטה עניין אישי בהן 13
11	תקנה 24: החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה 24
12	תקנה 24א: הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המינים 25
13	תקנה 24ב: מרשם בעלי המניות 25
14	תקנה 26: הדירקטורים של החברה 26
15	תקנה 26א: נושאי משרה בכירה 28
16	תקנה 26ב: מורשי חתימה עצמאיים 29
17	תקנה 27: רואה החשבון המבקר של החברה 30
18	תקנה 28: שינוי בתזכיר או בתקנון החברה במהלך שנת הדוח (או לאחריה) 30
19	תקנה 29: המלצות והחלטות הדירקטורים והחלטות האסיפה הכללית במהלך שנת הדוח (או לאחריה) 30
20	תקנה 29א: החלטות החברה במהלך שנת הדוח (או לאחריה) 30

שם החברה:

אלדן תחבורה בע"מ
Eldan Transportation Ltd.

("אלדן" או "החברה")

510454333

מס' החברה ברשם החברות:

משרדה הרשום של אלדן (תקנה 25א):

יחזקאל קויפמן 6, תל-אביב יפו, 6801298

כתובת הדואר האלקטרוני של אלדן (תקנה 25א):

ron@eldan.co.il

טלפון (תקנה 25א):

03-5654502, 03-5654500

פקסימיליה (תקנה 25א):

03-5654513

תאריך המאזן:

31 בדצמבר 2024

תאריך הדוח:

26 במרס 2025

תקופת הדוח:

1 בינואר 2024 – 31 בדצמבר 2024

1. **תקנה 10א: תמצית דוחות על הרווח הכולל**

1-12/2024	10-12/2024	7-9/2024	4-6/2024	1-3/2024	
(באלפי ש"ח)					
1,097,703	277,683	279,741	274,693	265,586	הכנסות מהשכרה
511,796	118,813	129,723	114,053	149,207	הכנסה ממכירת כלי רכב
1,609,499	396,496	409,464	388,746	414,793	סך הכול הכנסות
769,012	190,644	201,319	188,530	188,519	עלות ההשכרה (בעיקר, תפעול ואחזקת כלי רכב)
375,782	88,336	94,499	83,952	108,995	עלות מופחתת של כלי רכב שנמכרו
1,144,794	278,980	295,818	272,482	297,514	סך הכול הוצאות
464,705	117,516	113,646	116,264	117,279	רווח גולמי
11,446	12,027	(212)	(154)	(215)	רווח (הפסד) מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
(119,878)	(31,687)	(29,703)	(28,218)	(30,270)	הוצאות מכירה ושיווק
(68,522)	(19,674)	(15,292)	(17,439)	(16,117)	הוצאות הנהלה וכלליות
287,751	78,182	68,439	70,453	70,677	רווח תפעולי
(137,315)	(25,103)	(41,587)	(41,658)	(28,967)	הוצאות מימון
13,503	2,429	3,090	3,468	4,516	הכנסות מימון
(123,812)	(22,674)	(38,497)	(38,190)	(24,451)	הוצאות מימון נטו
163,939	55,508	29,942	32,263	46,226	רווח לפני מיסים על ההכנסה
35,281	12,729	5,804	6,539	10,209	מיסים על ההכנסה
128,658	42,779	24,138	25,724	36,017	רווח לתקופה
11,567	12,497	(355)	(98)	(477)	רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה
140,225	55,276	23,783	25,626	35,540	רווח כולל לתקופה

2. **תקנה 10ג: שימוש בתמורת ניירות הערך שהונפקו**

להלן פרטים אודות אגרות חוב שהנפיקה החברה עבור למועד הדוח, על-פי תשקיפי הנפקה, דוחות הצעת מדף ודוחות הנפקה פרטית, ואשר הינם במחזור למועד הדוח:¹

מועד פרסום התשקיף/דוח הצעת המדף/דוח ההנפקה הפרטית	אסמכתא	ניירות הערך שהונפקו	כמות ערך (ע.נ.) כמות ניירות ערך שהונפקה	תמורה כוללת ברוטו (במיליוני ש"ח)	יתרת ע.נ. ניירות ערך מהסדרה, למועד הדוח
9 בדצמבר 2019 (דוח הצעת מדף)	2019-01-119326	אגרות חוב (סדרה ו')	266,300,000	266.3	173,539,780
21 בדצמבר 2020 (דוח הנפקה פרטית) (הרחבת סדרה)	2020-01-137898		109,350,000	כ-106.3	
21 בפברואר 2021 (דוח הצעת מדף) (הרחבת סדרה)	2021-01-019815		200,000,000	כ-196.8	
24 בפברואר 2022 (דוח הצעת מדף)	2022-01-019254	אגרות חוב (סדרה ז')	221,590,000	כ-224	300,033,500
26 ביוני 2022 (דוח הנפקה פרטית) (הרחבת סדרה)	2022-01-064695		40,000,000	כ-38.5	
23 באוקטובר 2022 (דוח הנפקה פרטית) (הרחבת סדרה)	2022-01-104562		200,000,000	195	
11 בינואר 2023 (דוח הצעת מדף)	2023-01-004720	אגרות חוב (סדרה ח')	255,000,000	255	516,055,050
31 במאי 2023 (דוח הצעת מדף) (הרחבת סדרה)	2023-01-051049		214,920,000	כ-219.2	
18 בינואר 2024 (דוח הצעת מדף) (הרחבת סדרה)	2024-01-006739		138,654,000	כ-142.8	
11 בינואר 2023 (דוח הצעת מדף)	2023-01-004720	אגרות חוב (סדרה ט')	304,968,000	כ-305	427,223,719
31 במאי 2023 (דוח הצעת מדף) (הרחבת סדרה)	2023-01-051049		125,912,000	כ-125.9	
18 בינואר 2024 (דוח הצעת מדף) (הרחבת סדרה)	2024-01-006739		115,853,000	כ-116.5	
סה"כ	-	-	2,192,547,000	כ-2,191.3	1,416,852,049

בהתאם לקבוע בדוחות ההצעה האמורים, תמורת ההנפקה מההנפקות האמורות עשויה לשמש את החברה במהלך העסקים הרגיל שלה למטרות שונות במסגרת פעילותה העסקית, ובכלל זה לצורך רכישת כלי רכב, מחזור חוב פיננסי קיים, ומימון פעילותה השוטפת של החברה; או בהתאם להחלטות דירקטוריון החברה כפי שתהיינה מעת לעת. למועד הדוח, התמורה כאמור לעיל שימשה ותשמש את החברה בהתאם ליעוד תמורת ההנפקה כמפורט לעיל.

¹ קרי, לא כולל ניירות ערך שהונפקו במהלך התקופה ואשר נפרעו במלואם למועד הדוח.

תקנה 11: רשימת השקעות בחברות בת ובחברות כלולות מהותיות של החברה לתאריך הדוח על המצב הכספי²

שם החברה	שיעור ההחזקה של החברה בהון המניות המונפק, בכוח ההצבעה ובסמכות למנות דירקטורים	סוג המניות או ניירות הערך ההמירים	מספר המניות או ניירות הערך ההמירים	שוויים הנקוב של המניות או ניירות הערך ההמירים (בש"ח)	ערכם בדוח הכספי הנפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 (באלפי ש"ח)	שיעור נייר הערך המוחזק בידי החברה מתוך סך כל ניירות הערך המונפקים מאותו סוג	אגרות החוב וההלוואות ליום 31 בדצמבר 2024 (באלפי ש"ח)					שער בבורסה ליום 31 בדצמב 2024 ר
							יתרה	מועד פירעון	הצמדה קרן	הצמדה ריבית	בסיס	
פרק מישור בע"מ ³ ("פרק מישור")	100%	מניה רגילה	100	100	307,218	100%	108,813	אין	לא צמוד	לא צמוד	-	-

² כמו-כן, לחברה השקעות לא מהותיות בחברות פרטיות נוספות, כמפורט בביאור 10.ב לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 המצורפים בחלק ג' לדוח.

³ פרק מישור בע"מ ("פרק מישור") הינה חברה פרטית אשר התאגדה ביום 6 בנובמבר 2002 על-פי חוק החברות. נכון למועד הדוח, עוסקת החברה, באמצעות פרק מישור, בפיתוח, השכרה ומכירה של נכסי נדל"ן וקרקע להשקעה. לפרטים נוספים אודות פרק מישור, ראה סעיף 9.1 בחלק א' לדוח.

תקנה 12: שינויים בהשקעות בחברות בת וחברות כלולות מהותיות של החברה

4.

ראה ביאור 10 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 המצורפים בחלק ג' לדוח.

תקנה 13: רווחים והפסדים של חברות בת וחברות כלולות מהותיות של החברה והכנסות החברה מהן בשנת

5.

2024 (באלפי ש"ח)

שם החברה המוחזקת	רווח (הפסד) של החברה המוחזקת	רווח (הפסד) כולל אחר של החברה המוחזקת	הכנסות החברה מהחברה המוחזקת			
			מדיבידנד		מדמי ניהול	
			שנתקבל לאחר יום 31.12.2024 או שהחברה זכאית לקבלו (הכל בגין שנת 2024 או בגין תקופה שלאחר מכן)	שנתקבל בשנת 2024	שנתקבלו לאחר יום 31.12.2024 או שהחברה זכאית לקבלו (הכל בגין שנת 2024 או בגין תקופה שלאחר מכן)	שנתקבלה בשנת 2024
פרק מישור	27,602	27,490	-	781	131	4,978
						1,051

תקנה 14: רשימת הלוואות

6.

ליום 31 בדצמבר 2024 מתן הלוואות אינו אחד מעיסוקיה העיקריים של החברה.

לפרטים אודות מיזם משותף של החברה עם מימון ישיר מקבוצת ישיר (2006) בע"מ (בשיעורים של 70% ו-30%, בהתאמה), להעמדת הלוואות, בין היתר ללקוחות הרוכשים כלי רכב מהקבוצה, ואשר ההתקשרות להקמתו בוצעה במהלך חודש ינואר 2022, ראה סעיף 1.5.1 לחלק א' לדוח התקופתי.

תקנה 20: מסחר בבורסה

7.

7.1 להלן פירוט בדבר ניירות הערך שהנפיקה החברה אשר נרשמו למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ ("הבורסה") בשנת 2024 ועד למועד הדוח:

מועד ההנפקה	ניירות הערך שהונפקו	כמות ניירות הערך שנרשמה למסחר
21 בינואר 2024	אגרות חוב (סדרה ח')	138,654,000
	אגרות חוב (סדרה ט')	115,853,000

7.2 בשנת 2024 ועד למועד הדוח לא חלו הפסקות מסחר בניירות הערך של החברה.

תקנה 21: תשלומים לבעלי עניין לנושאי משרה בכירה (באלפי ש"ח)

8.

להלן פירוט התגמולים שניתנו בשנת 2024, כפי שהוכרו בדוחותיה הכספיים של החברה, ביחס לכל אחד מחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה או בתאגיד בשליטתה, אם התגמולים ניתנו לו בקשר עם כהונתו בחברה או בתאגיד בשליטתה, וכן התגמולים שניתנו לבעלי עניין בחברה בקשר עם שירותים שנתנו כבעלי תפקיד בחברה או בתאגיד בשליטתה. לפירוט בדבר תנאי העסקה של נושאי המשרה – ראה להלן:

סה"כ	תגמולים אחרים			תגמולים בעבור שירותים							פרטי מקבל התגמולים			
	גמול דירקטורים	דמי שכירות	ריבית	אחר (**)	עמלה	דמי ייעוץ	דמי ניהול	תשלום מבוסס מניות	מענק	שכר (*)	שיעור החזקה בהון החברה ליום 31 בדצמבר 2024 (ב-%)	היקף משרה	תפקיד	שם
חמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה או בתאגיד בשליטתה														
2,967	-	-	-	49	-	-	2,918	-	-	-	(***)	85%	נשיא ויו"ר דירקטוריון	מר יוסף דהן (1)
1,446	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,446	(****)	85%	דירקטור ומנכ"ל משותף	מר שי דהן (2)
1,471	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,471	(****)	100%	דירקטור ומנכ"ל משותף	מר שלמה דהן (3)
1,460	-	-	-	-	-	-	-	-	354 (*****)	1,106	-	100%	סמנכ"ל כספים ומטה	מר רון הראל (4)
2,524	-	-	-	124	-	-	1,200	-	1,200 (*****)	-	-	100%	משנה למנכ"ל	מר אבישי לוי (5)

- (*) רכיב השכר הנקוב בטבלה לעיל מהווה את העלות הכוללת של השכר, לרבות משכורת, הפרשות סוציאליות ותנאים נלווים כמקובל בחברה ושינויים במחויבות לתשלום פיצויי פרישה.
- (**) שווי שימוש רכב, דלק וכן טלפון נייד בהתאם להסכם ניהול. ראה סעיפים 8.1, 8.2 ו-8.5 לחלק זה.
- (***) 45% מניות רגילות; וכן מניית שליטה אחת (100%) – לפרטים אודות הזכויות הצמודות למניית השליטה האמורה, ראה סעיף 9 לחלק זה.
- (****) 18.33% מניות רגילות – לפרטים ראה סעיף 9 לחלק זה.
- (*****) מענק שנתי מדיד בסך של שלוש (3) משכורות חודשיות (על בסיס היקף זכאות שהוגדר מראש על-ידי מנכ"ל החברה, בהתאם להוראות סעיף 11.2.2 למדיניות התגמול של החברה⁴); וכן מענק מיוחד 'בשיקול דעת' (בהתאם למדיניות התגמול של החברה ובאישור ועדת התגמול והדירקטוריון) בהיקף של שלוש (3) משכורות חודשיות.
- (*****) מענק שנתי מדיד בסך 1,200 אלפי ש"ח (בתוספת מע"מ) (על בסיס עמידה בתנאי סף של 'תשואה להון' מינימאלית של 5%, כאמור בסעיף 11.1.2 למדיניות התגמול של החברה⁵), אשר חושב על-פי 1.5% מ-'הרווח לצורך חישוב מענק' (כמשמעו בסעיף 11.2.1 למדיניות התגמול של החברה⁶), ונקטם בתקרה של 1,200 אלפי ש"ח (בהתאם להוראות מדיניות התגמול של החברה).
- (1) מר יוסף דהן הינו בעל השליטה בחברה (ראה סעיף 9 לחלק זה) והינו אביהם 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, ראה סעיף 8.1 לחלק זה.
- (2) לפרטים אודות עיקרי תנאי העסקתו של מר שי דהן, ראה סעיף 8.2 לחלק זה.
- (3) לפרטים אודות עיקרי תנאי העסקתו של מר שלמה דהן, ראה סעיף 8.3 לחלק זה.
- (4) לפרטים אודות עיקרי תנאי העסקתו של מר רון הראל, ראה סעיף 8.4 לחלק זה.
- (5) הסכומים המצוינים בטבלה הינם הסכומים המשולמים לחברה פרטית בבעלות ובשליטה של מר אבישי לוי, עמה קשורה החברה בהסכם ניהול כמפורט בסעיף 8.5 לחלק זה.

4 כפי שפורסמה ביום 13 ביולי 2022 (אסמכתא מספר: 2022-01-074277).

5 "תשואה להון" משמעה היחס בין הרווח הכולל של החברה לבין ההון העצמי של החברה בתום השנה הקודמת לשנה בגינה מחושב המענק, הכל בהתאם לדוחות השנתיים המבוקרים המאוחדים של החברה.

6 קרי, "הרווח לצורך חישוב מענק" הינו הרווח השנתי של החברה לפני מס, בניכוי שערוכים ו/או רווחי נדל"ן חיוביים ו/או אירועים חיוביים חד-פעמיים אחרים שאינם נובעים מליבת הפעילות השוטפת של החברה בתחום הרכב ותוך הפחתת סכום השווה ל-5% מההון העצמי של החברה בתום השנה הקודמת לשנה בגינה מחושב המענק, הכול בהתאם לדוחות השנתיים המבוקרים המאוחדים של החברה.

8.1

עיקרי תנאי כהונתו של מר יוסף דהן

נכון לתקופת הדוח, שירותי הניהול של מר יוסף דהן, כנשיא,⁷ כדירקטור וכיו"ר דירקטוריון בחברות הקבוצה, בהיקף משרה של 85%, ניתנים במסגרת הסכם שירותי ניהול בין החברה לבין יוסי דהן 2019 בע"מ, חברה פרטית בבעלות ובשליטה מלאה של מר יוסף דהן (בסעיף זה: "**הסכם השירותים**" ו- "**חברת הניהול**", לפי העניין).⁸

להלן פרטים אודות עיקרי הסכם השירותים:

בין מר יוסף דהן לבין החברה לא יתקיימו יחסי עובד-מעסיק.

הסכם השירותים נקבע לתקופה בלתי קצובה, ובכפוף לכל אישור על-פי דין. כל צד להסכם יהיה רשאי לסיים את ההתקשרות בו לאחר שנתן לצד השני הודעה מוקדמת ובכתב בת שישה (6) חודשים (בסעיף זה: "**תקופת ההודעה המוקדמת**"). במקרה של סיום ההסכם או ביטולו, חברת הניהול לא תהיה זכאית לתשלומים נוספים בגין סיום ההסכם. על אף האמור לעיל, החברה רשאית לסיים את הסכם השירותים באופן מיידי (וללא מתן הודעה מוקדמת ו/או תשלום חלף ההודעה המוקדמת) וזאת במקרים מקובלים (כגון הפרה יסודית של ההסכם, מעילה, הונאה, הפרת אמונים וכדומה).

בתמורה לשירותי הניהול, תשלם החברה לחברת הניהול דמי ניהול חודשיים בסך של 220 אלפי ש"ח, בתוספת מע"מ כדין (בסעיף זה: "**דמי הניהול**").⁹ דמי הניהול יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן ("המדד") (כאשר מדד הבסיס הינו מדד חודש מרס 2021), ויעודכנו אחת לשנה בגין עליית המדד בשנה החולפת (ליום 31 בדצמבר 2024, סך של 243 אלפי ש"ח). במקרה בו ישתנה שיעור המשרה האמור לעיל, אזי ישתנו דמי הניהול בהתאמה, בכפוף להחלטת האורגנים המוסמכים בחברה ולכל דין.

בהתאם להסכם השירותים, בנוסף לדמי הניהול תהיה זכאית חברת הניהול ל: החזר הוצאות בגין ההוצאות שתוציא עקב שימוש של מר יוסף דהן בכלי רכב (דרגה 7), לרבות גילום שווי המס בקשר לשימוש ברכב ועלויות והוצאות אחזקה ודלק; טלפונים, ציוד מחשוב ועיתון יומי; והחזרי הוצאות סבירות שיוצאו במסגרת עבודתו של מר יוסף דהן עבור החברה (כאשר אחת לשנה תבחן ועדת הביקורת של החברה את סבירותן של הוצאות אלו).¹⁰ כמו-כן, יהיה מר יוסף דהן זכאי לשלושים (30) ימי חופשה בשנה (וההיעדרות בשל כך לא תחשב הפרת ההסכם על-ידי חברת הניהול), לשלושים (30) ימי מחלה בשנה (אשר ניתנים לצבירה עד לסך כולל של מאה ושמונים (180) ימים), וכן לביטוח נוסאי משרה ודירקטורים ולשיפוי ופטור, כמקובל בחברה ובכפוף לאישורים הנדרשים על-פי דין. בנוסף נקבע, כי עלויות ביטוח לאומי וביטוח פנסיוני ישולמו על-ידי חברת הניהול.

חברת הניהול ומר יוסף דהן התחייבו לשמירה על סודיות במהלך תקופת הסכם השירותים ולאחריו, ולאי-תחרות במהלך תקופת ההסכם ובמשך שלושה (3) חודשים נוספים לאחר מכן; וכמו-כן, אישרו כי לא תהיינה להם זכויות כלשהן הנובעות מקניין רוחני אשר נוצר על-ידי מר יוסף דהן ו/או בעזרתו בקשר עם מתן שירותי הניהול בחברה והן תהיינה חלק מקניינה הבלעדי של החברה.

עיקרי תנאי העסקתו של מר יוסף דהן

8.2

נכון לתקופת הדוח, מועסק מר יוסף דהן בחברה כדירקטור ומנכ"ל משותף (ביחד עם מר שלמה דהן) על-פי הסכם העסקה אישי (לתקופה בלתי קצובה, בכפוף לכל אישור על-פי דין) (בסעיף זה: "**הסכם ההעסקה**").¹¹ כל צד להסכם רשאי לסיים את הסכם ההעסקה לאחר שנתן לצד השני הודעה מוקדמת ובכתב בת שישה (6) חודשים (בסעיף זה: "**תקופת ההודעה המוקדמת**"), ובמקרה כאמור יהא זכאי מר יוסף דהן לפיצויי פיטורין בין אם פוטר ובין אם התפטר. במהלך תקופת ההודעה המוקדמת, מר יוסף

⁷ תפקיד הנשיא אינו מעניק סמכויות כלשהן.

⁸ ההתקשרות בהסכם השירותים אושרה על-ידי ועדת התגמול, הדירקטוריון והאסיפה הכללית של החברה בחודש אפריל 2021.

⁹ דמי הניהול כפופים לכל תניה פיננסית בה מחויבת החברה (לפרטים אודות התניות הפיננסיות החלות על החברה ראה סעיף 5.3 לדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 המצורף בחלק ב' לדוח). בכל מקרה בו החברה תהא סבורה כי ביצוע תשלום של כל רכיב מדמי הניהול הינו בניגוד לתניות הפיננסיות, תעדיכן החברה את מר יוסף דהן ובכל מקרה תימנע החברה מביצוע התשלום עד לאחר הסרת המגבלה או קבלת אישור הגורם המממן הרלוונטי.

¹⁰ בפועל, ההוצאות משולמות במישרין על-ידי החברה.

¹¹ לפרטים אודות ההתקשרות בהסכם האמור, ראה סעיף 8.2.1 בחלק ד' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2021, כפי שפורסם ביום 29 במרס 2022 (אסמכתא מספר: 2022-01-031317).

דהן מחויב להמשיך ולהעמיד את שירותיו.¹² על אף האמור לעיל, החברה רשאית לסיים את הסכם ההעסקה באופן מיידי (וללא מתן הודעה מוקדמת ו/או תשלום חלף ההודעה המוקדמת ו/או פיצויי פיטורין) במקרים השוללים פיצויי פיטורין.

על-פי הסכם ההעסקה, מר שי דהן זכאי למשכורת חודשית בסך של 65 אלפי ש"ח (ברוטו) (בסעיף זה: **"התמורה"**). התמורה כאמור תהא צמודה למדד (כאשר מדד הבסיס הינו מדד חודש דצמבר 2014), ותעודכן אחת לשנה בגין עליית המדד בשנה החולפת (ליום 31 בדצמבר 2024, סך של 72.3 אלפי ש"ח).

החברה תישא בהוצאות השימוש בטלפונים וציוד מחשב ובעלות המכשירים האמורים וכן עיתון יומי לצורך ביצוע תפקידו של מר שי דהן. בנוסף, מר שי דהן יהא זכאי להחזרי הוצאות סבירות בקשר עם העסקתו, כאשר אחת לשנה תבחן ועדת הביקורת של החברה את סבירותן של הוצאות אלו.

בנוסף, החברה תפריש לזכותו של מר שי דהן סכומים לקרן השתלמות ולביטוח מנהלים ו/או קרן פנסיה (לפי בחירתו), ומר שי דהן יהא זכאי לתנאים סוציאליים נוספים של שלושים (30) ימי חופשה בשנה הניתנים לצבירה ללא הגבלה,¹³ ולשלושים (30) ימי מחלה בשנה הניתנים לצבירה עד לכמות כוללת של 180 ימים ודמי הבראה שנתיים. כמו-כן, יהא זכאי מר שי דהן לביטוח נושאי משרה ודירקטורים ולשיפוי ופטור, כמקובל בחברה וכפוף לכל דין.

בין הצדדים הוסכם, כי החברה תעמיד למר שי דהן רכב מסוג שיקבע על-ידה, על-פי שיקול דעתה הבלעדי, בשווי הדומה לרכב מדרגה 7, ותישא בכל עלויות והוצאות אחזקת הרכב, לרבות גילום שווי תשלום המס החל על החברה בקשר עם השימוש ברכב והוצאות דלק, ולמעט תשלומים בגין קנסות ודוחות בגין עבירות תעבורה או חניה בהן יישא מר שי דהן.

בנוסף, התחייב מר שי דהן לשמירה על סודיות במהלך העסקתו בחברה ולאחריה, לאי-תחרות במהלך העסקתו ובמשך שלושה (3) חודשים נוספים לאחר מכן, וכי לא תהיינה לו זכויות כלשהן הנובעות מקניין רוחני אשר נוצר על-ידו ו/או בעזרתו בקשר עם עבודתו בחברה והן תהיינה חלק מקניינה הבלעדי של החברה.

8.3 עיקרי תנאי העסקתו של מר שלמה דהן

ביום 30 בדצמבר 2014, התקשרה החברה עם מר שלמה דהן בהסכם העסקה אישי (בסעיף זה: **"ההעסקה"**), לפיו מועסק מר שלמה דהן כדירקטור וכמנכ"ל משותף (ביחד עם מר שי דהן) של החברה בהיקף משרה מלאה.¹⁴ במסגרת תנאי העסקתו, נקבע כי מר שלמה דהן יעניק שירותי ניהול מטעם החברה לאלדן מלונות ונופש בע"מ, שהינה למיטב ידיעת החברה, חברה פרטית המוחזקת, החל מיום 30 באוגוסט 2021, על-ידי MVS (כהגדרתה להלן), מר יוסף דהן והגב' רינה דהן (אם ילדיו של מר יוסף דהן), הפועלת בתחום המלונאות (**"אלדן מלונות נופש"** ו-**"המלון"**, לפי העניין), בהיקף משרה של שבעה אחוזים (7%), כמפורט בסעיף 10.1.7 לחלק זה. על עבודתו של מר שלמה דהן לא יחולו הוראות חוק שעות עבודה ומנוחה, התשי"א-1951.

הסכם ההעסקה נקבע לתקופה בלתי קצובה, בכפוף לכל אישור על-פי דין. כל צד להסכם רשאי לסיים את הסכם ההעסקה לאחר שנתן לצד השני הודעה מוקדמת ובכתב בת שישה (6) חודשים (בסעיף זה: **"תקופת ההודעה המוקדמת"**), ובמקרה כאמור יהא זכאי מר שלמה דהן לפיצויי פיטורין בין אם פוטר ובין אם התפטר. במהלך תקופת ההודעה המוקדמת, מר שלמה דהן מחויב להמשיך ולהעמיד את שירותיו.¹⁵ על אף האמור לעיל, החברה רשאית לסיים את הסכם ההעסקה באופן מיידי (וללא מתן הודעה מוקדמת ו/או תשלום חלף ההודעה המוקדמת ו/או פיצויי פיטורין) במקרים השוללים פיצויי פיטורין.

¹² על אף האמור לעיל, במהלך תקופה של שלושה (3) חודשים מתוך תקופת ההודעה המוקדמת, מר שי דהן אינו מחויב להתייצב לעבודה בחברה.

¹³ מר שי דהן יהא רשאי לפדות את יתרת ימי החופשה העומדים לזכותו בכל זמן שהוא.

¹⁴ התקשרות זו אושרה על-ידי דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של בעלי מניותיה, טרם הפיכתה לחברת אגרות חוב (כמשמעות מונח זה בחוק החברות) (**"חברת אגרות חוב"**).

¹⁵ על אף האמור לעיל, במהלך תקופה של שלושה (3) חודשים מתוך תקופת ההודעה המוקדמת, מר שלמה דהן אינו מחויב להתייצב לעבודה בחברה.

על-פי הסכם ההעסקה, מר שלמה דהן יהא זכאי למשכורת חודשית בסך של 65 אלפי ש"ח (ברוטו) (בסעיף זה: "**התמורה**"). התמורה כאמור תהא צמודה למדד (כאשר מדד הבסיס הינו מדד חודש דצמבר 2014), ותעודכן אחת לשנה בגין עליית המדד בשנה החולפת (ליום 31 בדצמבר 2024, סך של 72.3 אלפי ש"ח).

החברה תישא בהוצאות השימוש בטלפונים וציוד מחשב ובעלות המכשירים האמורים וכן עיתון יומי לצורך ביצוע תפקידו של מר שלמה דהן. בנוסף, מר שלמה דהן יהא זכאי להחזרי הוצאות סבירות בקשר עם העסקתו, כאשר אחת לשנה תבחן ועדת הביקורת של החברה את סבירותן של הוצאות אלו.

בנוסף, החברה תפריש לזכותו של מר שלמה דהן סכומים לקרן השתלמות ולביטוח מנהלים ו/או קרן פנסיה (לפי בחירתו), ומר שלמה דהן יהא זכאי לתנאים סוציאליים נוספים של שלושים (30) ימי חופשה בשנה הניתנים לצבירה ללא הגבלה,¹⁶ ולשלושים (30) ימי מחלה בשנה הניתנים לצבירה עד לכמות כוללת של 180 ימים ודמי הבראה שנתיים. כמו-כן, יהא זכאי מר שלמה דהן לביטוח נושאי משרה ודירקטורים ולשיפוי ופטור, כמקובל בחברה וכפוף לכל דין.

בין הצדדים הוסכם, כי החברה תעמיד למר שלמה דהן רכב מסוג שיקבע על-ידה, על-פי שיקול דעתה הבלעדי, בשווי הדומה לרכב מדרגה 7, ותישא בכל עלויות והוצאות אחזקת הרכב, לרבות גילום שווי תשלום המס החל על החברה בקשר עם השימוש ברכב והוצאות דלק, ולמעט תשלומים בגין קנסות ודוחות בגין עבירות תעבורה או חניה בהן יישא מר שלמה דהן.

בנוסף, התחייב מר שלמה דהן לשמירה על סודיות במהלך העסקתו בחברה ולאחריה, לאי-תחרות במהלך העסקתו ובמשך שלושה (3) חודשים נוספים לאחר מכן, וכי לא תהיינה לו זכויות כלשהן הנובעות מקניין רוחני אשר נוצר על-ידו ו/או בעזרתו בקשר עם עבודתו בחברה והן תהיינה חלק מקניינה הבלעדי של החברה.

8.4 עיקר תנאי העסקתו של מר רון הראל

ביום 1 ביוני 2008, התקשרה החברה עם מר רון הראל בהסכם העסקה (כפי שתוקן ביום 30 בדצמבר 2014) (בסעיף זה: "**הסכם ההעסקה**"), לפיו מועסק מר רון הראל כסמנכ"ל כספים ומטה של החברה בהיקף של משרה מלאה. הסכם ההעסקה נקבע לתקופה בלתי מוגבלת. על אף האמור לעיל, כל צד רשאי להביא את הסכם ההעסקה לידי סיום, בכל עת, מכל סיבה שהיא ומבלי שיהא עליו לנמק זאת, לאחר שנתן לצד השני הודעה מוקדמת בת שישה (6) חודשים (בסעיף זה: "**תקופת ההודעה המוקדמת**").¹⁷ ובמקרה כאמור יהא זכאי מר רון הראל לפיצויי פיטורין בין אם פוטר ובין אם התפטר. במהלך תקופת ההודעה המוקדמת, ישולם למר רון הראל מלוא שכרו ותנאיו הנלווים (המפורטים להלן).

מר רון הראל זכאי למשכורת חודשית העומדת החל מחודש ינואר 2024 ולמועד הדוח על סך של 62 אלפי ש"ח (ברוטו) (והחל מיום 1 בינואר 2025 על סך של 65.1 אלפי ש"ח (ברוטו)). בנוסף, אחת לשנה, במועד שייקבע על-ידי החברה, עשוי מר רון הראל להיות זכאי לבונוס שנתי, בכפוף למדיניות התגמול של החברה כפי שתקבע מעת לעת, ובהתאם לשיקול דעתה הבלעדי של החברה וכפוף לאישורים הנדרשים על-פי דין.

החברה תישא בהוצאות הטלפון הסלולארי שיועמד לרשותו של מר רון הראל, ותפריש לזכותו סכומים לקרן השתלמות ולביטוח מנהלים ואבדן כושר עבודה. מר רון הראל יהא זכאי לתנאים סוציאליים נוספים, לרבות ימי חופשה, ימי מחלה ודמי הבראה שנתיים. בנוסף, יהא זכאי מר רון הראל לביטוח נושאי משרה ודירקטורים ולשיפוי ופטור, כמקובל בחברה וכפוף לכל דין.

בין הצדדים הוסכם, כי החברה תעמיד למר רון הראל רכב בנפח מנוע של 2,000 סמ"ק ממלאי רכבי ההשכרה של החברה, ותישא בכל ההוצאות הנובעות מהשימוש ברכב, לרבות גילום שווי הרכב, הוצאות דלק, תיקונים, רישוי, ביטוח וכו'. כמו-כן, מר רון הראל יהא זכאי להטבות נוספות שאינן

מר שלמה דהן יהא רשאי לפדות את יתרת ימי החופשה העומדים לזכותו בכל זמן שהוא. במהלך תקופה של שלושה (3) חודשים מתוך תקופת ההודעה המוקדמת, מר רון הראל אינו מחויב להתייצב לעבודה בחברה.

מהותיות. מר רון הראל התחייב לשמירה על סודיות בכל הקשור לעסקי החברה ולא לפגוע במוניטין החברה במהלך העסקתו בחברה ולאחריה.

8.5 עיקרי תנאי כהונתו של מר אבישי לוי

ביום 28 באוגוסט 2019, התקשרה החברה עם חברה פרטית בבעלותו ובשליטתו המלאות של מר אבישי לוי (בסעיף 8.5 זה: "**חברת הניהול**"), בהסכם להעמדת שירותי ניהול (כפי שתוקן ביום 9 ביוני 2022) (בסעיף זה: "**הסכם שירותי הניהול**"), במסגרתו הוסכם בין הצדדים, בין היתר, כי חברת הניהול תעמיד לחברה שירותי ניהול של משנה למנכ"ל באמצעות מר אבישי לוי (בהיקף של משרה מלאה). להלן פרטים אודות עיקרי הסכם שירותי הניהול:

בין מר אבישי לוי לבין החברה לא יתקיימו יחסי עובד-מעסיק.¹⁸

הסכם שירותי הניהול נקבע לתקופה בלתי קצובה. כל צד להסכם יהיה רשאי לסיים את ההתקשרות בו לאחר שנתן לצד השני הודעה מוקדמת בכתב בת שישה (6) חודשים. יחד עם זאת, החברה תהא רשאית לסיים את הסכם שירותי הניהול באופן מיידי (וללא מתן הודעה מוקדמת) וזאת במקרים מקובלים (כגון הפרה יסודית של ההסכם, מעילה, הונאה, הפרת אמונים וכדומה).

בתמורה לשירותי הניהול, זכאית חברת הניהול לדמי ניהול חודשיים העומדים החל מחודש יוני 2022 ולמועד הדוח על סך של 100,000 ש"ח, בתוספת מע"מ כדין (והחל מיום 1 בינואר 2025 על סך של 110 אלפי ש"ח (ברוטו)) (בסעיף זה: "**דמי הניהול**"). בנוסף, חברת הניהול זכאית למענק שנתי בסך השווה ל-1.5% מ-הרווח לצורך חישוב מענקי (כהגדרתו לעיל), בכפוף לתנאי סף ולמגבלות שונות כמפורט בסעיף 11 למדיניות התגמול של החברה.

בהתאם להסכם שירותי הניהול, בנוסף לדמי הניהול תעמיד החברה לרשות חברת הניהול בעבור מר אבישי לוי רכב מנהלים או SUV ממלאי רכבי ההשכרה של החברה, ותישא בכל ההוצאות הנובעות מהשימוש ברכב, לרבות גילום שווי הרכב, כבישי אגרה, הוצאות דלק, תיקונים, רישוי, ביטוח וכו'. כמו-כן, תהיה חברת הניהול זכאית מהחברה להחזר הוצאות סבירות שיוצאו מעת לעת על-ידי מר אבישי לוי במסגרת תפקידו, ולהטבות נוספות שאינן מהותיות. כמו-כן, יהיה מר אבישי לוי זכאי להיעדר עד 24 ימי עבודה בשנה מבלי שיופחתו דמי הניהול וכן יהיה זכאי לצבור ימי מחלה מבלי שתעודכן התמורה, וכן לביטוח נושאי משרה ודירקטורים ולשיפוי ופטור, כמקובל בחברה ובכפוף לאישורים הנדרשים על-פי דין.

חברת הניהול ומר אבישי לוי התחייבו לשמירה על סודיות במהלך תקופת הסכם שירותי הניהול ולאחריו, ולא-תחרות במהלך תקופת ההסכם ובמשך שלושה (3) חודשים נוספים לאחר מכן. כמו-כן, אישרו חברת הניהול ומר אבישי לוי, כי לא תהיינה להם זכויות כלשהן הנובעות מקניין רוחני אשר נוצר על-ידי מר אבישי לוי ו/או בעזרתו בקשר עם מתן שירותי הניהול בחברה והן תהיינה חלק מקניינה הבלעדי של החברה.

8.6 החברה אישרה תשלום גמול שנתי וגמול השתתפות לדירקטורים אשר יכהנו בדירקטוריון החברה, לרבות דירקטורים חיצוניים/בלתי תלויים ודירקטורים מקרב בעל השליטה בחברה, כפי שיהיו מעת לעת ובכפוף להוראות כל דין, אשר יהיה לפי "הסכום הקבוע", כהגדרתו בתוספת השנייה ובתוספת השלישית לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000 ("**תקנות הגמול**"), ובהתאם לדרגת ההון העצמי של החברה כאמור בתקנות הגמול, כפי שתהא מעת לעת.¹⁹

סך הגמול אשר שולם לדירקטורים שאינם מקרב בעלי השליטה בחברה בגין שנת 2024 (סה"כ בגין שלושה (3) דירקטורים מכהנים כפי שהיו בכל מועד),²⁰ לרבות ההוצאות הנלוות אליו, הסתכם בסך של כ-420 אלפי ש"ח, לפני מע"מ.

¹⁸ בהקשר זה נקבע, כי חברת הניהול ו/או מר אבישי לוי יהיו אחראים וישיאו בכל התשלומים בגין יחסי עובד-מעסיק בין חברת הניהול למר אבישי לוי, ובכלל זה במלוא התנאים הנלווים והתנאים הסוציאליים המתחייבים על-פי חוק בכל הנוגע ליחסי העבודה ביניהם.

¹⁹ אישור זה ניתן בידי דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של בעלי מניותיה, טרם הפיכתה לחברת אגרות חוב.

²⁰ גבי שושנה צאיג-נח (דירקטורית חיצונית) ומר משה שטאובר-אפרת (דירקטור חיצוני), אשר חדלו לכהן כדירקטורים חיצוניים בחברה החל מיום 2 במאי 2024; גבי מיכל מרום (דירקטורית חיצונית), ומר עדיאל מזרחי (דירקטור חיצוני), אשר החלו לכהן כדירקטורים חיצוניים החל מיום 2 במאי 2024; ומר יצחק שיסגל (דירקטור בלתי תלוי).

תקנה 21א: השליטה בחברה

9.

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

9.1.1 **נכון למועד הדוח, בעל השליטה בחברה הינו מר יוסף דהן** (המכהן כנשיא וכיו"ר דירקטוריון החברה), המחזיק, באמצעות יוסי דהן 2019 בע"מ, ²¹ ב-45% מהון המניות הרגילות ²² של החברה וכן במניית שליטה בה. הזכויות הצמודות למניית השליטה הינן, בין היתר, הזכות למנות, לפטר ולהחליף את הדירקטורים בחברה (בכפוף להוראות חוק החברות ביחס למינוי דירקטורים חיצוניים), וזכות ההחלטה וההכרעה הבלעדית בהצבעה באסיפות הכלליות של החברה (הכל בכפוף להוראות תקנון החברה ולהסדרים הנוספים בין בעלי מניות החברה כמפורט בסעיף 9.1.2 לחלק זה להלן). ²³

למועד הדוח, יתרת הון המניות המונפק והנפרע של החברה מוחזק בידי ילדיו של מר יוסף דהן, כדלקמן: (א) **מר שי דהן** (המכהן כדירקטור וכמנכ"ל משותף בחברה), המחזיק, באמצעות שי-אור השקעות בע"מ, ²⁴ בכ-18.33% מהון המניות הרגילות של החברה; (ב) **מר שלמה דהן** (המכהן כדירקטור וכמנכ"ל משותף בחברה), המחזיק, באמצעות תירן אחזקות בע"מ, ²⁵ בכ-18.33% מהון המניות הרגילות של החברה; ו-**ג) הגב' ורד זווילי**, המחזיקה, באמצעות ורדולה יזמות עסקית בע"מ, ²⁶ בכ-18.33% מהון המניות הרגילות של החברה.

יצוין, למען הזהירות, כי לצרכי חוק החברות עשויים ה"ה שי דהן, שלמה דהן וורד זווילי להיחשב כמחזיקים במניות החברה ביחד עם אביהם – מר יוסף דהן.

כמו-כן, יצוין כי למועד הדוח, החברה בוחנת מהלך של הנפקה לראשונה לציבור ורישום למסחר בבורסה של מניות רגילות של החברה, וכן למיטב ידיעתה בוחן גם בעל השליטה בחברה, מר יוסף דהן, הצעת מכר של חלק מאחזקותיו במניות הרגילות; כאשר הצעת המניות הרגילות כאמור תבוצע (ככל שתבוצע) באמצעות דוח הצעת מדף, ²⁷ אשר פרסומו ייעשה בכפוף לקבלת כל האישורים הנדרשים על-פי דין. לפרטים נוספים, ראה דוח מידי של החברה מיום 20 בפברואר 2025 (אסמכתא מספר: 2025-01-011995), המובא כאן בדרך של הפניה.

9.1.2 בהתאם להסדרים וההסכמים הקיימים בין בעלי המניות בחברה (במישרין או בעקיפין), למועד הדוח חלות בקשר למערכת היחסים ביניהם ההוראות הבאות (וזאת בנוסף להוראות תקנון החברה):

- כל עוד ה"ה שי דהן, שלמה דהן וורד זווילי לא יהיו זכאים למנות דירקטור מטעם מניותיהם, הם יהיו זכאים למנות את מר שי דהן או את מר שלמה דהן כמשקיף מטעם לישיבות הדירקטוריון. כמו-כן, כל עוד יחזיקו ה"ה שלמה דהן, שי דהן וורד זווילי במשותף ב-10% מהון המניות של החברה, הם יהיו זכאים למנות ביחד משקיף מטעם אשר ישתתף בישיבות הדירקטוריון, והחלטות בנושאים להסכמה יהיו טעונות הסכמתם מראש ובכתב.
- כל עוד מחזיקים ה"ה שי דהן, שלמה דהן וורד זווילי במשותף לפחות 26% ממניות החברה (במישרין או בעקיפין), קבלת החלטות בנושאים הבאים בנוגע לחברה תהא טעונה הסכמתם: החלטה על פירוק מרצון ו/או הפסקת פעילות, החלטה על תיקון

²¹ חברה פרטית בבעלות ובשליטה מלאות (100%), במישרין, של מר יוסף דהן.

²² הזכויות הצמודות למניות הרגילות הינן, בין היתר, הזכות לקבל דיבידנדים ו/או מניות הטבה, אם יחולקו; הזכות לקבל הזמנות או הודעות על כל האסיפות הכלליות והמיוחדות של החברה ולהיות נוכח בהן ו/או למנות מיופה כוח להשתתפות באסיפות; והזכות להשתתף בעת פירוק החברה בחלוקת נכסי החברה.

²³ לפרטים אודות יתר הזכויות הצמודות למניות החברה (רגילות ושליטה), ראה תקנון החברה, כפי שפורסם בדוח מידי של החברה מיום 3 באוגוסט 2021 (אסמכתא מספר: 2021-01-060838).

²⁴ חברה פרטית בבעלות ובשליטה מלאות (100%), במישרין, של מר שי דהן.

²⁵ חברה פרטית בבעלות ובשליטה מלאות, במישרין, של מר שלמה דהן (92.5%) ושל רעייתו, הגב' נילי דהן (7.5%). יצוין כי לצרכי חוק ניירות ערך ותקנותיו, מר שלמה דהן ורעייתו נחשבים כ-מחזיקים ביחד.

²⁶ חברה פרטית בבעלות ובשליטה מלאות (100%), במישרין, של הגב' ורד זווילי.

²⁷ מכוח תשקיף המדף של החברה שפורסם ביום 12 בפברואר 2025 (אסמכתא מספר: 2025-01-010373), כפי שתוקן בדיווח מידי מיום 19 בפברואר 2025 (אסמכתא מספר: 2025-01-011693).

התקנון, החלטה על מיזוג (למעט מיזוג פנימי בתוך קבוצת אלדן) ו/או מכירה של עיקר פעילות החברה והחלטה על הקצאת מניות כנגד הזרמת כספים על-ידי מי מהצדדים ("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 התקין, יהא הפוסק רשאי להחליט על קיום וביצוע מנגנון BMBY, בתנאים שנקבעו.

- המניות הרגילות של הצדדים אינן ניתנות להעברה ו/או מכירה אלא בהתאם למגבלות הבאות: זכות סירוב ראשונה המוקנית לכל הצדדים (לרבות בנוגע להעברת מניית השליטה), הזכות של מר יוסף דהן לחייב את הצדדים האחרים למכור את מניותיהם ביחד איתו במכירה של מלוא המניות של מר יוסף דהן לצד שלישי שאינו קשור (Bring Along) והזכות של הצדדים האחרים כאמור להצטרף למכירת מניות על-ידי מר יוסף דהן (Tag Along).

- מניית השליטה אינה ניתנת למכירה, העברה או הורשה ותהפוך למניה נדחית באופן אוטומטי עם מכירתה שלא בהתאם לתקנון 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, באופן לפיו זכויות ההצבעה שהיו צמודות למניית השליטה תיחשבנה כמועברות מיידית לכלל המניות הרגילות באופן שווה, ללא צורך בפעולות נוספות על-ידי מי מבעלי המניות. בנסיבות אלה זכותם של ה"ה שי דהן, שלמה דהן וורד זוילי למינוי משקיף ולמתן הסכמתם בנושאים להסכמה, תחשבנה בטלות.

- על אף האמור לעיל, בעל מניית השליטה יהיה רשאי למכור את מניית השליטה ובלבד שבד בבד ימכור את מלוא החזקותיו בחברה (כפוף למגבלות על מכירה המפורטות לעיל) ובמקרה כאמור יהיו זכאים בעלי המניות הרגילות לשיעור משווה של מניית השליטה בהתאם ליחס החזקותיהם מכלל המניות הרגילות כפי שיוערך על-ידי פוסק שימונה על-ידם.

- במקרה של חילוקי דעות בין מר יוסף דהן לה"ה שי דהן, שלמה דהן ו/או ורד זוילי בעניינים שאינם נוגעים לניהול השוטף של החברה או שאינם נוגעים לנושאים להסכמה ואשר הועברו להכרעת הפוסק בהתאם לאמור לעיל, הנוגעים במישור לפרשנות או ביצוע התקנון או ההסדרים הנוספים בין בעלי המניות, יועבר הסכסוך לבורר אשר החלטתו תחייב את הצדדים. הבורר יהא רשאי ליתן סעדים זמניים וכל פסק דין. במקרה בו ייקבע כי מר יוסף דהן קיפח מהותית את זכויותיהם של ה"ה שי דהן, שלמה דהן ו/או ורד זוילי כבעלי מניות, יהא הבורר מוסמך להורות כי מניית השליטה תהפוך לנדחית. החלטת הבורר תהא ניתנת לערעור בפני בית המשפט המוסמך.

- בנוסף להסכמות לעיל, במהלך חודש יוני 2021 התקשרו ה"ה שי דהן, שלמה דהן וורד זוילי בינם לבין עצמם בהסכם (בתוקף עד ליום 1 בינואר 2032), במסגרתו נקבעו, בין היתר, הוראות כדלקמן: (א) כל עוד הצדדים הינם (או מי מהם) או צאצאיהם מחזיקים במניות החברה, הם מתחייבים להצביע במשותף ובאופן אחיד באסיפות הכלליות של החברה (ככל שקיימת להם זכות הצבעה);²⁸ (ב) עד לביצוע הנפקה של מניות החברה

בכל מקרה שיתגלו ביניהם (כולם או חלקם) חילוקי דעות בכל הקשור לאופן ההצבעה שלהם (בעד או נגד) לגבי כל הצעת החלטה שתעמוד על סדר יומה של אסיפה כללית של החברה (בה קיימת להם זכות הצבעה), אזי במקרה כזה הגב' רינה דהן (אימם) - והיא בלבד, תכריע לפי שיקול דעתה כיצד עליהם להצביע, ללא כל זכות ערעור או השגה (או במקרה שנבצר ממנה, היא אינה חפצה או אם מי מהצדדים יתנגד לכך שהיא תכריע, הסוגייה תועבר להכרעת בורר מוסכם).

לציבור, ככל שתיעשה במהלך תקופת ההסכם, הצדדים לא יהיו רשאים למכור ו/או להעביר לצד שלישי את מניותיהם וזכויותיהם בחברה; לאחר ביצוע הנפקה כאמור (ככל שתיעשה), הצדדים לא יהיו רשאים למכור ו/או להעביר לצד שלישי את מניותיהם וזכויותיהם בחברה, אלא בכפוף ובהתאם להוראות ההסכם (וכל הסכם נוסף שיחתם בהקשר זה עובר להנפקה), ובהן מנגנוני זכות סירוב ראשונה וזכות הצטרפות והגבלת מכירה/העברה למתחרה של החברה (הפועל בתחומי הליבה שלה); (ג) בכפוף לביצוע הנפקה של מניות החברה לציבור (ככל שתבוצע) (ובכפוף למגבלות על-פי כל דין), הצדדים יכוננו הסדר, לפיו הם (עם או ללא מר יוסף דהן) יחזיקו יחדיו בגרעין השליטה בחברה (ואילו כל יתר המניות שיוחזקו על-ידם תהיינה למניות חופשיות הניתנות למכירה ו/או להעברה (למעט למי שהינו מתחרה)); (ד) הצדדים לא יהיו רשאים להתחרות בעסקי החברה כל עוד הינם בעלי מניות בה; (ה) החל ממועד הנפקת מניות החברה לציבור, ככל שתונפקנה, או החל מהמועד בו תוקפה של מניית השליטה של מר יוסף דהן יפקע (לפי המוקדם) – הצדדים מתחייבים להפעיל את כל כוח ההצבעה שיעמוד לרשותם מכוח כל המניות בחברה שיוחזקו על-ידם מעת לעת, לבחירת או למינוי חברי הדירקטוריון של החברה, בין היתר על-פי ובהתאם להוראות כדלקמן: המחזיק בלפחות 10% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה ("מכסת המינימום") יהא רשאי למנות את עצמו או אדם אחר (שלגבי זהותו תהא הסכמה של כל יתר הצדדים) לדירקטוריון החברה; וכן להמליץ על מינוי דירקטורים בלתי תלויים ו/או דירקטורים חיצוניים שזהותם תיקבע בכפוף להוראות כל דין בהסכמה של הצדדים; (ו) כפוף להוראות כל דין ולזכויות המוקנות למר יוסף דהן מכוח מניית השליטה (כל עוד היא עומדת בתוקפה), כל ההחלטות – בין בדירקטוריון ובין באסיפות הכלליות – בכל אחד מהנושאים הבאים, יתקבלו רק בהסכמה מוקדמת בכתב של כל הצדדים, כל עוד הצד הרלוונטי מחזיק לפחות את מכסת המינימום. ואלה, בין היתר, הנושאים: כניסה לתחום עסקים חדש; מכירה, חכירה, שעבוד או משכון של נכס מהותי שלא בדרך העסקים הרגילה; מיזוג או פיצול; עסקאות עם בעלי עניין; מכירה, הקצאה או הנפקה של ניירות ערך; פירוק מרצון; שינוי מסמכי ההתאגדות; קביעת התכנית העסקית ותקציב שנתי; שינוי מדיניות חלוקת רווחים ו/או דמי ניהול; העסקת קרובי משפחה מקרבה ראשונה.

10. תקנה 22: עסקאות עם בעל שליטה או שלבעל שליטה עניין אישי בהן

להלן, למיטב ידיעת החברה, עסקאות של החברה עם בעל השליטה או שלבעל השליטה יש עניין אישי באישורן, אשר החברה התקשרה בהן בשנת הדוח או במועד מאוחר לסוף שנת הדוח ועד למועד פרסום הדוח, או במועד אחר והן עדיין בתוקף במועד הדוח, למעט עסקאות זניחות (כמשמעות מונח זה בתקנה 41(א)(6) לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010):

10.1 עסקאות המניות בסעיף 270(4) לחוק החברות, התשנ"ט-1999 ("חוק החברות")²⁹

10.1.1 לתגמולים להם זכאים בעל השליטה ובעלי עניין בחברה, ראה סעיף 8 לחלק זה.

10.1.2 התקשרות החברה עם א.מ. וי. אס. מוטור בע"מ ("MVS"), חברה פרטית בשליטה מלאה (בעקיפין) של ילדיו של מר יוסף דהן (שי דהן, שלמה דהן וורד זוליל) לקבלת שירותי תחזוקה, תיקונים (לרבות תיקוני פחחות וצבע) והכנה למכירה של כלי רכב

ביום 30 בספטמבר 2014, התקשרה החברה עם MVS בהסכם (אשר העלה על כתב את ההסכמות שהיו קיימות בין הצדדים עד אותו מועד; בסעיף זה: "**הסכם שירותי MVS**"), לפיו מקבלת החברה מ-MVS שירותים כדלקמן: [א] שירותי תחזוקה וטיפולים לכלי רכב בהתאם לדרישות יצרני הרכב השונים (בסעיף זה: "**שירותי התחזוקה**"). שירותי התחזוקה ניתנים על-ידי MVS בהתחשב בשיקולים גיאוגרפיים של סמיכות כלי הרכב למוסכי MVS ובנוחות התפעולית; [ב] שירותי הכנה למכירה של כלי רכב, לרבות "תיקון קוסמטי" של כלי הרכב ושטיפה בסיום התיקון (בסעיף זה: "**שירותי ההכנה למכירה**").

²⁹ למעט אם צוין במפורש אחרת, ההתקשרויות המפורטות בסעיף 10.1 זה, אושרו על-ידי דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, טרם הפיכתה של החברה לחברת אגרות חוב.

שירותי ההכנה למכירה ניתנים על-ידי MVS במקרים בהם נדרשת איכות הכנה גבוהה במיוחד כגון: בכלי רכב יוקרתיים. ביום 30 במרס 2016, אישר דירקטוריון החברה (לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת), כי שירותים שונים אשר MVS מספקת לחברה לאחר מסירת כלי הרכב ללקוח, ייכללו אף הם במסגרת שירותי ההכנה למכירה כאמור; ו-[ג] שירותי תיקונים, לרבות תיקוני פחחות וצבע לכלי רכב כתוצאה מפגיעה בתאונות דרכים, ובכלל זה שירותי גרירה (כאשר באחריות MVS להוביל את כלי הרכב למוסך לאחר קרות תאונת הדרכים ולבקשת החברה), הזמנת חלפים וניהול מלאי, בחירת שמאי ושירותי שמאי מבקר, הכנת תיק נזק, רכישת ביטוח (על חשבון MVS) בגין כל נזק או הפסד שהינם באחריות MVS על-פי ההסכם, לרבות ביטוח מפני גניבה, וכן תשלום בגין העמדת רכב חילופי בגין כל יום בו שוהה כלי הרכב במוסך (בסעיף זה: "שירותי התיקונים"). שירותי התיקונים ניתנים על-ידי MVS במקרים בהם נדרשת מעורבות של שמאי לצורך הערכת הנזק, כאשר בעת בחינת התאונה מתברר כי החברה צפויה לדרוש שיפוי בגין הנזק מצד שלישי (שירותי התחזוקה, שירותי ההכנה למכירה ושירותי תיקונים ייקראו להלן ביחד בסעיף זה: "השירותים"). ביום 30 במרס 2016, אישר דירקטוריון החברה (לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת) תיקון להסכם שירותי MVS, באופן שהחברה תרכוש מ-MVS שוברי זיכוי לטיפולים במוסכי MVS, אותם תמסור החברה כהטבה ללקוחותיה הרוכשים ממנה כלי רכב. התיקון להסכם כאמור נחתם ביום 22 באוגוסט 2016.

יצוין, כי מרבית השירותים הניתנים על-ידי MVS לחברה הינם במסגרת מתן שירותי התיקונים כאמור בסעיף [ג] לעיל, וזאת בגין נזקים עקב תאונות. בהסכם נקבע כי בין הצדדים לא יחולו יחסי עובד-מעסיק.

תנאי ההתקשרות בקשר עם העמדת השירותים כאמור לעיל הינם כדלקמן: [א] בתמורה לשירותי האחזקה וההכנה למכירה, תשלם החברה ל-MVS תמורה שתסוכם בין הצדדים מעת לעת בהתאם למחירים הנהוגים בשוק; [ב] בתמורה לשירותי התיקונים, תשלם החברה ל-MVS את הסכומים אשר פורטו בחשבונית אשר צורפה לתיק הנזק ואשר תואמת את דוח השמאי. על אף האמור לעיל, בכל מקרה בו ייפסק בהליך משפטי, או יוסכם בין החברה לבין צד ג' כלשהו, כי צד ג' זכאי להפחתה בגין מחירי חלפים ועבודות, הגם שהחברה נשאה בעלות חלפים ועבודות על-פי דוח השמאי, MVS תשיב לחברה את הסכום שהופחת על-ידי צד ג' כאמור לעיל בהפחתה של 5% מהסכום הכולל של הדרישה לפיצוי. בנוסף, נקבע כי עלות העמדת הרכב החלופי כאמור לעיל תסוכם בין הצדדים מעת לעת בהתאם למחירים הנהוגים בשוק. על כלל הסכומים האמורים יתווסף מע"מ כדין אשר ישולם אף הוא על-ידי החברה.

במקרה בו תחליט החברה שלא לתקן כלי רכב שניזוק בתאונה בגין חוסר כדאיות כלכלית (לפי שיקול דעתה הבלעדי של החברה), אזי MVS תהא רשאית לרכוש את כלי הרכב האמור, במחיר שיוסכם בין הצדדים מעת לעת בהתאם למחירים הנהוגים בשוק.

תוקפו המקורי של הסכם שירותי MVS היה לתקופה של שנה החל מיום חתימתו, והוא מוארך אוטומטית למשך שנה נוספת מידי כל שנה, כך שנכון למועד הדוח ההסכם הינו בתוקף עד ליום 30 בספטמבר 2025. על אף האמור לעיל, כל צד רשאי להביא את ההסכם לידי סיום בכל עת וזאת בהודעה מוקדמת בכתב לצד השני של שישים (60) יום. במקרה של סיום הסכם שירותי MVS כאמור, יישארו בתוקף כל ההתחייבויות והזכויות של הצדדים להסכם לגבי כלי רכב שקיבלו שירותים במשך תוקפו של ההסכם ועד לתום תקופת ההתקשרות בין הצדדים.

בגין השירותים כאמור לעיל, רשמה החברה בספריה כהוצאה עבור שנת 2024, סך של כ- 39,582 אלפי ש"ח; בגין מכירת כלי רכב ל-MVS כאמור לעיל, רשמה החברה בספריה כהכנסה עבור שנת 2024, סך של כ-79 אלפי ש"ח.

התקשרויות להשכרת נכסים על-ידי פרק מישור ל-MVS

10.1.3

פרק מישור, חברה בת בבעלות ובשליטה מלאה של החברה, משכירה שטחים ל-MVS כמפורט להלן:

שם הנכס/מיקומו	מועד ההתקשרות	שטח הנכס המושכר (במ"ר)	ייעוד ההשכרה	תקופת ההשכרה (וכן אופציות)	דמי שכירות
1. חולון (רח' תמנע 21)	25 בינואר 2010	כ-4,400 מ"ר, לרבות מבנה בשטח של כ-1,950 מ"ר.	ניהול מוסך למכונאות רכב ולפחחות רכב (הכולל חצר תפעולית).	תקופת ההשכרה המקורית הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2014 והוארכה שלוש פעמים על-ידי MVS לתקופות נוספות של חמש (5) שנים כל אחת (מכוח אופציות הארכה שניתנו לה בהסכם), וזאת, למועד הדוח, עד ליום 31 בדצמבר 2029. בתום תקופה זו, יוארך ההסכם אוטומטית לתקופות נוספות של שלוש שנים כל אחת, אלא אם כן מי מהצדדים יודיע למשנהו כי אינו מעוניין בהארכת ההסכם. עוד נקבע, כי MVS רשאית לבטל את ההסכם בהתראה של שלושה (3) חודשים מראש ובכתב, רק בנסיבות בהן הסכם שירותי המוסך הקיים בין הצדדים (כמפורט בסעיף 10.1.2 לעיל) יתבטל מכל סיבה שהיא. ³⁰	דמי שכירות חודשיים בסך של 90 אלפי ש"ח, צמוד למדד ובתוספת מע"מ כדין (ליום 31 בדצמבר 2024, סך של כ-109.8 אלפי ש"ח).
2. אשקלון (אזור התעשייה הצפוני)	5 בינואר 2014 ³¹	כ-2,560 מ"ר, לרבות מבנה בשטח של כ-1,400 מ"ר.	ניהול מוסך למכונאות רכב ולפחחות רכב (הכולל חצר תפעולית).	תקופת ההשכרה המקורית הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018 והוארכה פעמיים על-ידי MVS לתקופות נוספות של חמש (5) שנים כל אחת (מכוח אופציות הארכה שניתנו לה בהסכם), וזאת, למועד הדוח עד ליום 31 בדצמבר 2028. MVS רשאית לבטל את ההסכם בהתראה של שלושה (3) חודשים מראש ובכתב.	דמי שכירות חודשיים בסך של 90 אלפי ש"ח, צמוד למדד ובתוספת מע"מ כדין (ליום 31 בדצמבר 2024, סך של כ-103.6 אלפי ש"ח).

בגין דמי השכירות אשר שולמו על-ידי MVS לפרק מישור עבור המושכרים כאמור לעיל בשנת 2024, רשמה פרק מישור הכנסה בסך של כ-2,527 אלפי ש"ח.

הסכם קיזוז חובות הדדיים

10.1.4

ביום 30 בספטמבר 2014, התקשרה החברה עם מישור דהן החזקות בע"מ (חברה פרטית בבעלות MVS, מר יוסף דהן והגב' רינה דהן (אם ילדיו של מר יוסף דהן)) ("מישור דהן החזקות") ועם פרק מישור בהסכם קיזוז חובות הדדיים (אשר העלה על כתב את ההסכמות שהיו קיימות בין הצדדים עד אותו מועד), לפיו מישור דהן החזקות תהא רשאית לקזז מחובותיה כלפי החברה ופרק מישור, מחובותיהם של החברה ופרק מישור כלפיה מעת לעת, כאילו היו ישות אחת לכל דבר ועניין, וזאת כאמור בהודעה בכתב לחברה ופרק מישור.

כמו-כן, החברה ופרק מישור תהיינה רשאיות להמחות את חובה של מישור דהן החזקות כלפי מי מהן, אחת לשנייה מעת לעת, על-פי בחירתן ובהודעה מראש למישור דהן החזקות. לאחר ביצוע ההמחאה כאמור, תהיה החברה או פרק מישור רשאיות לקזז מחובותיהן כלפי מישור דהן החזקות, את החוב הנמחה כאמור ביחד עם כל חוב אחר של מישור דהן החזקות כלפי אותה ישות.

הסכם העמדת שירותים על-ידי החברה לחברות קשורות למר יוסף דהן

10.1.5

ביום 30 בדצמבר 2014, נחתם הסכם בין החברה לבין מר יוסף דהן, מישור דהן החזקות³² וחברות פרטיות אחרות הקשורות למר יוסף דהן (ביחד בסעיף זה: "החברות הקשורות"; בסעיף זה: "הסכם השירותים"), לפיו החברה תספק לחברות הקשורות את השירותים כדלקמן: שירותי חשבות שכר, הנהלת חשבונות, מזכירות חברה, שירותי מחשוב וכן שירותים נוספים כפי שיוסכם מעת לעת בין הצדדים (בסעיף זה: "השירותים"). השירותים כאמור יינתנו על-ידי החברה על בסיס שוטף, ברמה המקצועית הנדרשת ובהתאם לצרכים של החברות הקשורות והנחיותיהן, הן במשרדי החברה והן במשרדי

³⁰ ההתקשרות בהסכם ההארכה השלישית כאמור לעיל אושרה על-ידי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה בחודש ספטמבר 2024.
³¹ ההתקשרות האמורה העלתה על כתב את ההסכמות שהיו קיימות בין הצדדים עד אותו מועד.
³² חברה פרטית בבעלות משותפת של מר יוסף דהן, הגב' רינה דהן (אם ילדיו של מר יוסף דהן) וכן חברה בבעלות ילדיהם המשותפים.

החברות הקשורות, כפי שיתואם מפעם לפעם בין הצדדים. בין החברות הקשורות ולבין החברה ו/או עובדיה ו/או מי מטעמה לא מתקיימים יחסי עובד-מעסיק.

תוקפו המקורי של הסכם השירותים היה לתקופה של שלוש (3) שנים מיום חתימתו, והוא מתחדש אוטומטית לתקופות נוספות של שניים-עשר (12) חודשים כל אחת, אלא אם הודיע צד להסכם כי הוא אינו מעוניין להאריך את הסכם השירותים לתקופה נוספת. בנוסף, כל אחד מהצדדים להסכם השירותים רשאי לבטל את ההסכם בכל עת בהודעה בכתב ומראש של שלושים (30) יום. כמו-כן, כל אחד מהצדדים רשאי להביא את הסכם השירותים לסיום באופן מיידי במקרים בהם יהיה לו יסוד סביר להניח כי נפתחו כנגד הצד השני הליכי פירוק או מונה כונס נכסים וכיו"ב. במקרה בו אחת מהחברות הקשורות תבטל את ההסכם כאמור לעיל, אזי הסכם השירותים ימשיך לחול ביחס ליתר החברות הקשורות.

היקף השירותים שתספק החברה לחברות הקשורות הינו בהיקף לא מהותי, וככל שיינתן על-ידי מנהלי ועובדי החברה לא יהיה בכך כדי להשפיע על עבודתם בחברה.

בתמורה למתן השירותים כאמור, החברה זכאית לתמורה שנתית בסך של 22 אלפי ש"ח, אשר תשולם לחברה על-ידי מישור דהן החזקות מטעם החברות הקשורות, בתוספת מע"מ כדין וכנגד חשבונית מס כדין מאת החברה.³³ החברה תישא בעצמה בכל ההוצאות, הישירות או העקיפות, בקשר עם מתן השירותים כאמור, לרבות העסקת עובדים, נסיעות, הוצאות משרד וכו'.

בגין העמדת השירותים על-ידי החברה לחברות הקשורות כאמור לעיל בשנת 2024, רשמה החברה הכנסה בסך של כ-22 אלפי ש"ח.

הסכם ייצוג עם חברה בשליטת מר יוסף דהן

10.1.6

בחודש דצמבר 1999, התקשרה החברה בהסכם ייצוג ("הסכם הייצוג") עם חברה פרטית שהתאגדה בצרפת, ואשר הינה בשליטת מר יוסף דהן ("החברה הזרה"), וזאת לצורך פעילות שיווק וקידום מכירות החברה ושימוש כסוכנות משנה להזמנות השכרת כלי רכב לישראל (בסעיף זה: "השירותים").

בתמורה לשירותים כאמור לעיל, קיבלה החברה הזרה עמלה בשיעור של 15% (ברוטו), כאשר העמלה האמורה נגזרת מסך כל התשלומים שישולמו על-ידי הלקוחות בקשר עם השירותים (לא כולל מע"מ). בנוסף, זכאית החברה הזרה לעמלה בשיעור של 5% בגין הזמנות המבוצעות באמצעות האינטרנט.

על-פי הסכם הייצוג, החברה הזרה לא תישא באחריות מכל סוג שהוא כלפי כל נזק שייגרם בעקבות פעילותה. הסכם הייצוג ניתן לביטול בהסכמת הצדדים, בעקבות הפסקת פעילות החברה הזרה, אי חידוש הסכם הייצוג או הפרת/אי ביצוע סעיפי הסכם הייצוג בכפוף להודעה מראש של שלושים (30) ימים שבהם לא תוקנה ההפרה.

בגין העמלות כאמור לעיל בשנת 2024, רשמה החברה הוצאה בסך של 30 אלפי ש"ח.

העמדת שירותים על-ידי החברה לאלדן מלונות ונופש

10.1.7

ביום 30 בדצמבר 2014, התקשרה החברה עם אלדן מלונות ונופש בהסכם למתן שירותים (בסעיף זה: "הסכם השירותים"), במסגרתו מעניקה החברה לאלדן מלונות ונופש שירותי ניהול, באמצעות מר שלמה דהן בהיקף משרה של 7% (לפרטים אודות מר שלמה דהן ראה סעיף 8.3 לחלק זה), וכן שירותי שכר, חשבונות, מזכירות חברה, ניהול כוח אדם ושירותי מחשוב ותמיכה וכן שירותים נוספים כפי שיוסכם בין הצדדים מפעם לפעם (בסעיף זה: "השירותים"). השירותים כאמור יינתנו על-ידי החברה על בסיס שוטף, ברמה המקצועית הנדרשת ובהתאם להנחיות אלדן מלונות ונופש, הן במשרדי החברה והן במשרדי אלדן

³³ בהסכם נקבע, כי לקראת תום כל שנה, ידונו הצדדים בהיקף השירותים שניתנו ויתאימו את התמורה ככל שיוסכם על כך ביניהם.

מלוונות ונופש, כפי שיתואם מפעם לפעם בין הצדדים. בין אלהן מלוונות ונופש ולבין החברה ו/או עובדיה (לרבות מר שלמה דהן) ו/או מי מטעמה לא מתקיימים יחסי עובד-מעסיק.

תוקפו המקורי של הסכם השירותים היה לשלוש (3) שנים מיום חתימתו, והוא מתחדש אוטומטית לתקופות נוספות של שנים-עשר (12) חודשים כל אחת, אלא אם הודיע צד להסכם כי הוא אינו מעוניין להאריך את הסכם השירותים לתקופה נוספת. בנוסף, כל אחד מהצדדים להסכם השירותים רשאי לבטל את ההסכם בכל עת בהודעה בכתב ומראש של שלושים (30) יום. אלהן מלוונות ונופש תהיה רשאית להורות בכל עת לחברה להפסיק את מתן השירותים או כל חלק מהם, בהודעה מראש של שלושים (30) יום. במקרה כאמור, תהיה החברה זכאית לתמורה רק בגין אותו חלק של השירותים שבוצעו על-ידה עד למועד הפסקת השירותים. כמו-כן, כל אחד מהצדדים רשאי להביא את הסכם השירותים לסיום באופן מיידי במקרים בהם יהיה לו יסוד סביר להניח כי נפתחו כנגד הצד השני הליכי פירוק או מונה כונס נכסים וכו'.

בתמורה למתן השירותים כאמור, החברה זכאית לתמורה שנתית בסך של 66 אלפי ש"ח, בתוספת מע"מ כדין וכנגד קבלת חשבונית מס כדין מאת החברה (בסעיף זה: "**תמורת השירותים**").³⁴ במקרה בו ישונו בהסכמת הצדדים היקפי שירותי הניהול הניתנים כאמור לעיל, אזי ישתנו דמי הניהול (והתמורה הכוללת) בהתאמה, בכפוף לכל דין. כל ההוצאות הכרוכות בביצוע התחייבות החברה על-פי הסכם השירותים יחולו על החברה והיא לא תהיה זכאית לתמורה כלשהי נוספת.

בהסכם השירותים נקבע, כי האחריות לגבי השירותים על-פי ההסכם תחול על החברה בלבד, אלא אם הנזק נגרם מרשלנות של אלהן מלוונות ונופש.

כמו-כן, אלהן מלוונות ונופש תשכיר לחברה משרד במלון המוחזק על-ידיה בעבור מר שלמה דהן, באופן בלעדי על-פי צרכיה של החברה, וזאת בתמורה שנתית בסך של 24 אלפי ש"ח, בתוספת מע"מ. אלהן מלוונות ונופש תהא רשאית לנכות מתמורת השירותים את תמורת שכירות המשרד כאמור.

בגין העמדת השירותים על-ידי החברה לאלהן מלוונות ונופש כאמור לעיל בשנת 2024, רשמה החברה הכנסה נטו בסך של כ-42 אלפי ש"ח.

שימוש בסימני מסחר הרשומים על שם מר יוסף דהן

10.1.8

מר יוסף דהן 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 14.1 בחלק א' לדוח) ("**סימני המסחר**"), וזאת באמצעות הרשאה שהעניק למישור דהן החזקות.

ביום 30 בדצמבר 2014, התקשרה החברה עם מישור דהן החזקות בהסכם³⁵ במסגרתו הוסדרה זכות השימוש של החברה בסימני המסחר כפי שפורטו בהסכם, וכן התמלוגים בגין השימוש בזכות ("**הסכם סימני המסחר**"). על-פי הסכם סימני מסחר, הוענקה לחברה זכות משנית בלעדית לשימוש בסימני המסחר, בשטחי מדינת ישראל וכן בכל מקום מחוץ לישראל, ובלבד שכל שימוש מחוץ לישראל תכליתו היחידה תהא שיווק וקידום המכירות של הקבוצה. בחודש מרס 2015, רשמה מישור דהן החזקות את הרשאת השימוש נשוא הסכם סימני המסחר אצל רשם סימני המסחר. על אף האמור לעיל, מישור דהן החזקות רשאית להעניק זכות משנית לחברות אחרות בבעלות מר יוסף דהן במישורין או בעקיפין ובלבד שהחברות האמורות אינן עוסקות בהשכרה, בליסינג ובמכירת כלי רכב. בנוסף, התחייבה מישור דהן החזקות כי ככל שיירשמו או שיידרש רישומם של סימני מסחר

³⁴ בהסכם השירותים נקבע, כי לקראת תום כל שנה, ידונו הצדדים בהיקף השירותים שניתנו ויתאימו את התמורה ככל שיוסכם ביניהם על כך.

³⁵ התקשרות זו ממשיכה את ההסכם שהיה קיים בין הצדדים החל מיום 1 בינואר 2007 (כפי שתוקן מעת לעת) ושהינו, מבחינה מהותית, באותם תנאים.

נוספים המכילים את השם "אלדן" ("הסימנים הנוספים"), אזי יחולו הוראות הסכם סימני המסחר על הסימנים הנוספים כאילו היו כלולים בו.

תוקפו המקורי של הסכם סימני המסחר היה לשלוש (3) שנים ממועד חתימתו, והוא מתחדש מדי שנה באופן אוטומטי (ובכפוף לכל אישור הנדרש על-פי דין), אלא אם תודיע החברה בהודעה בכתב ומראש של שלוש (30) יום כי אינה מעוניינת בחידוש ההסכם כאמור. החברה התחייבה, כי עם סיום הסכם סימני המסחר, תחדל משימוש בסימני המסחר.

בגין השימוש בסימני המסחר, תשלם החברה למישור דהן סך השווה למחצית האחוז מהמחזור של החברה (למעט בכל הנוגע למכירת כלי רכב) בהתאם לדוחות הכספיים השנתיים הנפרדים (סולו) והמבוקרים של החברה (בסעיף זה: "התמורה"), ובכפוף לכך שהתמורה לא תעלה בכל מקרה על 5% מהרווח לפני מס של החברה בשנה קלנדרית (לפני רווח (הפסד) ממימוש נכסים והשקעות ולפני חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות, נטו ממס) בהתאם לדוחות הכספיים האמורים של החברה. בשנה בה הדוחות הכספיים הנפרדים (סולו) של החברה יציגו הפסד לפני מס – לא ישולם למישור דהן החזקות כל תשלום בגין סימני המסחר.³⁶

בגין השימוש בסימני המסחר כאמור לעיל, רשמה החברה בשנת 2024 הוצאה בסך של כ- 5,449 אלפי ש"ח.

10.2 עסקאות שאינן מנויות בסעיף 270(4) לחוק החברות³⁷

10.2.1 החברה קשורה עם אלדן שירותי דרך בע"מ, חברה פרטית בשליטה משותפת של מר יוסף דהן (50%) (בעקיפין) עם צד שלישי (50%) ("אלדן שירותי דרך"), בהסכם לקבלת שירותי דרך (הובלה, גרירה חילוץ וכדומה) לכלי הרכב של החברה, וזאת בתמורה שהינה בתנאי שוק ובהיקפים לא מהותיים.

בגין ההתקשרות לקבלת שירותי דרך לכלי הרכב של החברה, רשמה החברה בשנת 2024 הוצאה בסך של כ- 17,067 אלפי ש"ח.

10.2.2 מבצעים משותפים

מעת לעת משווקת החברה לשוק הישראלי גם את המלון בפריז (שבבעלות חברה פרטית שהתאגדה בצרפת, בשליטת מר יוסף דהן) ("המלון בפריז"), ומציעה ללקוחות עסקת חבילה המשלבת לינה במלון והשכרת רכב בתעריף מיוחד. יצוין, כי למועד הדוח לא מתבצע שיווק כאמור, אך הוא עשוי להתבצע בהמשך בהתאם לצרכי החברה.

אורחי המלון הנמצא בבעלות אלדן מלוונות ונופש, בירושלים, מקבלים הצעה לשכור כלי רכב מהחברה, בתעריף מופחת.

³⁶ בהסכם נקבע, כי תשלום התמורה כאמור כפוף לכל התניה פיננסית אליה כפופה החברה לטובת הגורמים המממנים שלה (לפרטים אודות התניות הפיננסיות ראה סעיף 5.ג לדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר 2022 המצורף בחלק ב' לדוח). בכל מקרה בו החברה תהא סבורה כי ביצוע תשלום של כל רכיב מהתמורה הינו בניגוד להתניות הפיננסיות, תעדכן החברה את מישור דהן החזקות ובכל מקרה תימנע החברה מביצוע התשלום עד לאחר הסרת המגבלה או קבלת אישור הגורם המממן הרלוונטי.

³⁷ למעט אם צוין במפורש אחרת, ההתקשרויות המפורטות בסעיף 10.2 זה, אושרו על-ידי דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, טרם הפיכתה של החברה לחברת אגרות חוב.

10.2.3

ביטוח, פטור ושיפוי דירקטורים ונושאי משרה

10.2.3.1

פוליסות לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה

בהתאם למדיניות התגמול של החברה, כפי שאושרה לאחרונה באסיפה הכללית של החברה מיום 13 ביולי 2022 (ראה דיווח מידי של החברה מאותו מועד; אסמכתא מספר: 2022-01-074277), נושא משרה בחברה (לרבות דירקטור) יהיה זכאי (כפוף לאישור האורגנים המוסמכים לכך בחברה ולהוראות כל דין), בין היתר, לביטוח אחריות נושא משרה. בהתאם למדיניות התגמול, פוליסת ביטוח אחריות נושאי משרה תהא במסגרת פוליסה קבוצתית הנרכשת על-ידי החברה; גבול האחריות במסגרת פוליסת הביטוח לא יעלה על 25 מיליון דולר ארה"ב, למקרה ולתקופת ביטוח, בצירוף הוצאות משפט סבירות מעבר לגבול האחריות האמור.³⁸

בנוסף, על-פי מדיניות התגמול, נושא משרה בחברה (לרבות דירקטור) יהיה זכאי (כפוף לאישור האורגנים המוסמכים לכך בחברה ולהוראות כל דין), לפוליסת ביטוח אחריות מקצועית מסוג Run Off, למקרים כגון: שינוי שליטה, פירוק, כינוס, חדלות פירעון וכיו"ב, בגבולות כיסוי מקובלים לתקופה של עד שבע (7) שנים ממועד סיום פוליסת ביטוח אחריות נושאי המשרה כאמור לעיל. הפרמיה של ביטוח ה-Run Off לא תעלה על חמש (5) פעמים מכפלת הפרמיה השנתית של ביטוח נושאי המשרה בשנת הרכישה.

נכון למועד הדוח, אישרה החברה את התקשרותה בפוליסה לביטוח אחריות נושאי משרה ודירקטורים, לרבות נושאי משרה שהינם בעלי שליטה, המכהנים בחברה ובחברות הבנות שלה, עד ליום 31 בינואר 2026. גבולות האחריות בגין הפוליסה האמורה הינם בהיקף של עד 25 מיליון דולר ארה"ב למקרה ולתקופה; ההשתתפות העצמית עומדת על סך של 50,000 דולר ארה"ב (ו-100,000 דולר ארה"ב בתביעות ניירות ערך); והפרמיה השנתית בגין הפוליסה עומדת על סך של כ-73 אלפי דולר ארה"ב.

10.2.3.2

פטור ושיפוי דירקטורים ונושאי משרה

החברה אישרה להעניק לדירקטורים ונושאי המשרה המכהנים ו/או שיכהנו בחברה מעת לעת ו/או בחברה בת של החברה ו/או בחברה קשורה של החברה ו/או לפי בקשת החברה ו/או חברה בת של החברה ו/או חברה קשורה של החברה, בחברה אחרת כלשהי כנושא משרה, כמשמעותו בחוק החברות, לרבות היועץ המשפטי, מזכיר החברה, חשב ומבקר פנים ("נושא המשרה"), כתבי פטור ושיפוי, כמפורט להלן:

מתן פטור

כפוף להוראות הדין, פטרה החברה את נושאי המשרה בה מראש מכל אחריות כלפיה בשל כל נזק שנגרם ו/או שייגרם לה אם נגרם ו/או ייגרם עקב הפרת חובת הזהירות כלפיה בפעולה שנעשתה על-ידם בתום לב בתוקף היותם נושאי משרה בחברה ו/או בחברה בת ו/או חברה קשורה של החברה ו/או לפי בקשת החברה ו/או חברה בת ו/או חברה קשורה של החברה, כנושא משרה בחברה אחרת כלשהי.

על-פי מדיניות התגמול, ועדת התגמול ודירקטוריון החברה יהיו רשאים לאשר עלייה בהיקף גבול הכיסוי הביטוחי המפורט לעיל בשיעור שלא יעלה על 20% לשנה.

מתן שיפוי

החברה התחייבה לשפות את נושאי המשרה בשל כל חבות או הוצאה, כמפורט להלן, שתוטלנה עליהם ו/או שיוציאו עקב פעולות שעשו נושאי המשרה, לרבות כל החלטה ו/או מחדל או כל נגזרת שלה במשמע ולרבות פעולות לפני תאריך כתב השיפוי שיעשו בתוקף היותם נושאי משרה בחברה ו/או בחברה בת ו/או בחברה קשורה של החברה ו/או לפי בקשת החברה ו/או חברה בת ו/או חברה קשורה של החברה, כנושאי משרה בחברה אחרת (בסעיף זה: **"חברה אחרת"**), הקשורות, במישרין או בעקיפין, לאחד או יותר מן האירועים המפורטים בכתב השיפוי, או כל חלק מהם או הקשור בהם, במישרין או בעקיפין: (א) חבות כספית שתוטל על נושא המשרה לטובת אדם אחר על-פי פסק דין, לרבות פסק דין שיינתן בפשרה או פסק בורר, שיאושר בידי בית משפט ובלבד שהסכום המרבי של השיפוי לא יעלה על הסכום האמור להלן; (ב) הוצאות התדיינות סבירות, לרבות שכר טרחת עורך דין, שהוציא נושא משרה עקב חקירה או הליך שהתנהל כנגדו בידי רשות מוסמכת לנהל חקירה או הליך, ואשר הסתיים בלא הגשת כתב אישום נגדו ומבלי שהוטלה עליו חבות כספית כחלופה להליך פלילי, או שהסתיים בלא הגשת כתב אישום נגדו אך בהטלת חבות כספית כחלופה להליך פלילי בעבירה שאינה דורשת הוכחת מחשבה פלילית או בקשר לעיצום כספי (**"סיום הליך בלא הגשת כתב אישום בעניין שנפתחה בו חקירה פלילית"** ו-**"חבות כספית כחלופה להליך פלילי"** כמשמעותם בסעיף 260(א)(1) לחוק החברות, כפי שיתוקן מעת לעת); (ג) הוצאות התדיינות סבירות, לרבות שכר טרחת עורכי דין, שהוציא נושא המשרה או שחויב בהן בידי בית משפט, בהליך שיוגש נגדו בידי החברה ו/או בידי חברה בת ו/או חברה קשורה של החברה ו/או בידי החברה האחרת או בשמן או בידי אדם אחר (לרבות במקרה של תביעה שהוגשה כנגד נושא המשרה על דרך של תביעה נגזרת), או באישום פלילי שממנו יזוכה או באישום פלילי שבו יורשע בעבירה שאינה דורשת הוכחת מחשבה פלילית; (ד) הוצאות שהוציא נושא משרה בקשר עם הליך מנהלי³⁹ שהתנהל בעניינו, לרבות הוצאות התדיינות סבירות, ובכלל זה שכר טרחת עורך דין; (ה) תשלום לנפגע הפרה בקשר עם הליך מנהלי כאמור בסעיף 52(א)(1) לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 (**"חוק ניירות ערך"**) כפי שיתוקן מעת לעת; (ו) הוצאות שיוציאו נושא משרה בקשר עם הליך שהתנהל בעניינו לפי חוק התחרות הכלכלית, תשמ"ח-1988 ו/או בקשר אליו לרבות הוצאות התדיינות סבירות, ובכלל זה שכר טרחת עורך דין; ו-ז) כל חבות או הוצאה אחרת שהוטלה על נושא המשרה או שהוציא, עקב פעולה שעשה בתוקף היותו נושא משרה בחברה, אשר ניתן לשפות בגינה על-פי הוראות כל דין.

סכום השיפוי שתשלם החברה בגין האמור בס"ק (א) לעיל, ביחד עם סכומי השיפוי בגין העילה נשוא ס"ק (א) לעיל על-פי שאר כתבי השיפוי אשר הוענקו ו/או יוענקו לעניין זה לנושאי המשרה בחברה ו/או בחברות בת ו/או בחברות קשורות של החברה ולעובדים של החברה המכהנים או אשר יכהנו לבקשת החברה כנושאי משרה בחברות אחרות (**"מחזיקי כתב השיפוי"**) (בנוסף לסכומים שיתקבלו מחברת ביטוח, אם יתקבלו, במסגרת ביטוח שרכשה החברה) לכל נושאי המשרה בחברה ו/או בחברות בת ו/או בחברות קשורות של החברה, במצטבר, בגין אחד או יותר מן האירועים המפורטים בכתב השיפוי, יהא הגבוה מבין 25% מההון העצמי של החברה לפי הדוחות הכספיים האחרונים של החברה שקדמו לתשלום סכום השיפוי או סך של 25 מיליון דולר

³⁹ בסעיף זה, **"הליך מנהלי"** - הליך לפי פרק ח'3 (הטלת עיצום כספי בידי הרשות), ח'4 (הטלת אמצעי אכיפה מנהליים בידי ועדת האכיפה המנהלית) או ט'1 (הסדר להימנעות מנקיטת הליכים או להפסקת הליכים, המותנית בתנאים) לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, כפי שיתוקן מעת לעת.

ארה"ב ("סכום השיפוי המרבי"). למען הסר ספק מובהר, כי סכום השיפוי המרבי על-פי כתב השיפוי יחול מעבר לסכום שישולם (אם וככל שישולם) במסגרת ביטוח ו/או שיפוי של מאן דהוא אחר זולת החברה. אם וככל שסך כל סכומי השיפוי שהחברה תידרש לשלם בגין העילה נשוא ס"ק (א) לעיל יעלה על סכום השיפוי המרבי או על יתרת סכום השיפוי המרבי (כפי שתהיה קיימת באותה עת), יחולקו סכום השיפוי המרבי, או יתרתו, לפי העניין, בין נושאי המשרה שיהיו זכאים לשיפוי, באופן שסכום השיפוי שיקבל כל אחד מנושאי המשרה בפועל יחושב על-פי היחס שבין סכום השיפוי שיגיע לכל אחד מנושאי המשרה לבין סכום השיפוי שיגיע לכל נושאי המשרה האמורים במצטבר.

התחייבויות החברה לפי כתב השיפוי יעמדו לזכות נושא המשרה גם לאחר סיום כהונתו כנושא משרה בחברה ו/או בחברת בת ו/או בחברה קשורה של החברה ו/או בחברה אחרת, ובלבד שהפעולות בגין ניתנה ההתחייבות לשיפוי נעשו ו/או ייעשו בתקופת הכהונה כנושא משרה בחברה ו/או בחברה בת ו/או בחברה קשורה של החברה ו/או בחברה האחרת.

ההתחייבות לשיפוי כפופה לתנאים שנקבעו בכתב השיפוי וביניהם לעניין סוגי האירועים, הטיפול המשפטי, הצורך בשיתוף פעולה של נושאי המשרה מקבלי השיפוי, השבת סכומים ששולמו, והכל כמפורט בכתב השיפוי.

10.3 עסקאות זניחות

ביום 30 בדצמבר 2014, החליט דירקטוריון החברה לאמץ קווים מנחים וכללים לסיווגה של עסקה של החברה או חברה מאוחדת שלה עם בעל עניין בה כעסקה זניחה כקבוע בתקנה 41(א)(6) לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010 ("תקנות דוחות כספיים"). כללים וקווים מנחים אלו משמשים גם לבחינת היקף הגילוי של החברה, תאגיד בשליטתה וחברה קשורה שלה עם בעל שליטה או שלבעל השליטה יש באישורה עניין אישי (ביחד: "**בעל השליטה**"), לרבות כקבוע בתקנה 22 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 ("תקנות דוחות תקופתיים") ובתקנה 54 לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת התשקיף – מבנה וצורה), התשכ"ט-1969 ("תקנות פרטי תשקיף") (סוגי העסקאות הקבועים בתקנות דוחות כספיים, בתקנות דוחות תקופתיים ובתקנות פרטי תשקיף הנזכרים לעיל, להלן – "**עסקאות בעל עניין**"). קווים מנחים וכללים אלה עודכנו ואושרו מחדש לאחרונה ביום 24 במרס 2025 על-ידי ועדת הביקורת והינם כמפורט להלן בתמצית:

10.3.1 במהלך העסקים הרגיל, החברה או חברות מאוחדות של החברה, מבצעות או עשויות לבצע עסקאות בעל עניין, וכן יש להן או עשויות להיות להן התחייבויות לביצוע עסקאות כאמור. עסקה תיחשב ככזו שנעשית במהלך העסקים הרגיל של החברה אם ההתקשרות בה נעשית במסגרת שגרת עסקאותיה של החברה בפועל, או אם היא קשורה במישורין ו/או בעקיפין לאחד או יותר מתחומי הפעילות של החברה. בהעדר שיקולים מיוחדים, חזקה כי עסקה מאחד או יותר מהסוגים המנויים להלן הינה עסקה הנעשית במהלך העסקים הרגיל:

10.3.1.1 עסקה הנעשית בליבת העיסוקים של החברה, או עסקה בעלת מאפיינים דומים לסוגי עסקאות שהחברה התקשרה בהן בעבר במהלך עסקיה או שמקובל להתקשר בהן בחברות מסוגה של החברה או הפועלת בתחומי הפעילות בהן פועלת החברה (והכל לרבות ביחס לסוג/תחום פעילות של חברות מוחזקות של החברה, לפי העניין ("**חברות מוחזקות**")); לדוגמה (רשימה לא סגורה): עסקאות לרכישה ו/או למכירה, שכירות ו/או השכרת רכבים; התקשרויות עם ספקי חלפים לשימוש שוטף; התקשרויות עם ספקי מוצרים/שירותים שונים בקשר עם צי כלי הרכב של החברה או בקשר עם נכסי החברה או החברות המוחזקות; התקשרויות בנוגע למתן/קבלת שירותים שונים ממוסכים או ספקי שירותי דרך (כגון הובלה, גרירה, שינוע וחילוץ); עסקאות לרכישה, מכירה ו/או שכירת ו/או השכרת מיטלטלין וטובין; עסקאות בקשר עם שיווק

מוצרי החברה ושירותיה לרבות רכישת מדיה, שילוט, חסויות וכיוב'; עסקאות בקשר עם מבצעי שיווק, פרסום והנחות; עסקאות קונסיגנציה, זיכיון, שיתוף פעולה, רכישה או מכירה לסוחרים (כולל טרייד אין), ומתן זכויות שימוש בסימני מסחר; מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, עסקאות הקשורות למימון פעילות החברה לרבות נטילת הלוואות או העמדת מסגרות אשראי, העמדת ערבויות ו/או שעבוד נכסים ו/או זכויות של החברה ו/או של החברות המוחזקות ו/או העמדת בטוחות על-ידי החברה ו/או החברות המוחזקות לטובת החברה ו/או גופים פיננסיים ו/או נאמן מחזיקי אגרות חוב; והזרמת הון לחברות המוחזקות, עסקאות השקעה, תמיכה כספית ומימון של החברה בחברות המוחזקות, לרבות (אך לא רק) מתן הלוואות ו/או אשראים לחברות המוחזקות; העמדת מסגרות אשראי לרשות החברות המוחזקות תיחשבה כעסקאות במהלך עסקים רגיל;

10.3.1.2 עסקה הקשורה/הנלווית לפעילות העסקית של החברה או משרתת אותה, גם אם אינה בליבת עסקיה; לדוגמה (רשימה לא סגורה): עסקה לשכירות משרדים שישמשו את מטה החברה; עסקאות רכישה של מוצרים ו/או שירותים כגון: אספקת ציוד ושירותי תמיכה, תקשורת וטלפוניה; אספקת ציוד מיגון ואבטחה; שירותי ניקיון ותחזוקה; ביטוחים; שירותים משפטיים וחשבונאיים וכדומה); התקשרויות הנוגעות לכהונה ו/או להעסקה של נושאי משרה ועובדים;

10.3.1.3 עסקאות כדוגמת העסקאות המפורטות בסעיף זה להלן: (א) רכישה של מוצרים ו/או שירותים (כגון אספקת ציוד ושירותי תמיכה ואחריות) בתחום התקשורת, המחשוב והטלפוניה וקבלת שירותי אחריות ותיקונים לציוד והתקנות, ושירותי ניקיון ותחזוקה; (ב) רכישה של ציוד מיגון, אבטחה ומיזוג ושירותי התקנה, אחריות ותיקונים לציוד והתקנות כאמור; (ג) רכישה של שירותי תחזוקה וניקיון לסניפי החברה ו/או שירותים הנלווים לכך; (ד) רכישת מוצרים על מנת להעניקם כמתנה לעובדי החברה, לקוחותיה וספקיה, לרבות ספרים, מזון ושתייה, מסיכות מגן וכו'; (ה) רשות שימוש במקרקעין ועסקאות שכירות של נכסי מקרקעין (בין אם החברה משכירה או שוכרת), לרבות שכירת או השכרת חניות, חדרי לינה, חדרי הדרכה, חדרי ישיבות ו/או אולמות במלונות לרווחת עובדי החברה ו/או לצרכי ישיבות הנהלת החברה, לפי העניין; (ו) עסקאות למכירה ו/או להשכרה של מיטלטלין, טובין ושירותים על-ידי החברה כגון, מכירה ו/או השכרה ו/או החכרה של כלי רכב; (ז) עסקאות בקשר עם רכישת נכסים ו/או שירותים מצדדים שלישיים ביחד עם הצד הקשור כגון רכישת נכסים ביחד, עריכת מבצעי שיווק משותפים, פרסום משותף, עריכת ביטוחים משותפים, רכישת שירותים משפטיים משותפים, רכישת שירותי ראיית חשבון משותפים, פרסום ושיווק משותף עם אלדן מלונות ונופש בע"מ בנוגע למלון בירושלים וכד'; (ח) שימוש בחדרי ישיבות של המלון בירושלים; (ט) התקשרויות הנוגעות לכהונה ו/או העסקת צד קשור או עובד בחברה אשר דומות במאפייניהן להתקשרויות קודמות של החברה; (י) עריכת עסקאות רכש גומלין או בארטור עם ספקי שירותים שונים (כגון ספקי מדיה ושילוט); (יא) העמדת הלוואות לעובדי החברה וחברות הבנות שלה; (יב) עסקאות בקשר עם הענקת הטבות לעובדים לרבות מתנות, שי לחג, ימי כיף, נופשים, הדרכות ו/או אירועים לכלל החברה או חלק ממנה; (יג) העמדת שירותים שונים לחברות קשורות לרבות שירותי הנהלת חשבונות, שירותי חשבות, חשבות שכר, מזכירות חברה, שירותי ניהול, שירותי מחשוב, שירותי תחזוקה; (יד) העמדת נושאי משרה של החברה כדירקטורים בחברות קשורות.

10.3.2

בהיעדר שיקולים איכותיים מיוחדים העולים מכלל נסיבות העניין, עסקת בעל עניין שאינה עסקה חריגה, תיחשב כעסקה זניחה אם תוצאת חישוב אמת המידה הרלוונטית המחושבת לעסקה (אחת או יותר), כמפורט להלן, נמוכה מ-0.2% וכן היקף העסקה נמוך מסך של 1 מיליון ש"ח.

בכל עסקה כאמור, שנבחן סיווגה כעסקה זניחה תחושב אחת או יותר מאמות המידה הרלוונטיות לעסקה המסוימת בהתייחס ועל בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים המבוקרים או הסקורים של החברה והנתונים הכלולים בהם: **(א) יחס מכירות** - סך המכירות נשוא העסקה חלקי סך המכירות בדוח הכספי השנתי האחרון; **(ב) יחס עלות מכירות** - סך עלות העסקה חלקי סך עלות המכירות בדוח הכספי השנתי האחרון; **(ג) יחס רווחים** - הרווח או ההפסד בפועל או החזוי המשוך לעסקה חלקי הרווח או ההפסד השנתי הממוצע בשלוש השנים האחרונות, מחושב על בסיס 12 הרבעונים האחרונים שפורסמו לגביהם דוחות כספיים; **(ד) יחס נכסים** - היקף הנכסים נשוא העסקה (נרכשים או נמכרים) חלקי סך הנכסים בדוח הכספי האחרון. ביחס להעמדת הלוואה/אשראי/מסגרת אשראי/ערבות או ביחס להזרמת הון או שעבוד או העמדת בטוחות על-ידי החברה עצמה או על-ידי חברה מוחזקת, בחינת היחס האמור תתבצע בהתייחס להשפעה של החברה המוחזקת על הדוחות הכספיים של החברה; **(ה) יחס התחייבויות** - היקף ההתחייבויות נשוא העסקה חלקי סך ההתחייבויות בדוח הכספי האחרון; **(ו) יחס הוצאות תפעוליות** - היקף ההוצאות נשוא העסקה חלקי סך ההוצאות התפעוליות בדוח הכספי השנתי האחרון; **(ז) יחס הוצאות מימון** - היקף ההוצאה נשוא העסקה חלקי סך הוצאות המימון בדוח הכספי השנתי האחרון; **(ח) יחס הון** - היקף הגידול או הקיטון בהון כתוצאה מהעסקה חלקי ההון המיוחס לבעלי מניות החברה על-פי הדוח הכספי האחרון.

כך לדוגמא, לעסקה לרכישת מוצרים או שירותים אמת המידה הרלוונטית תהיה בדרך כלל יחס עלות מכירות. במקרה בו כל אמות המידה האמורות לעיל אינן רלוונטיות לבחינת זניחותה של עסקה מסוימת, תיחשב אותה עסקה כזניחה אם תוצאת חישובה על-פי אמת מידה רלוונטית אחרת שתיקבע (בהתאם לנסיבות העניין), נמוכה מ-0.2% וכן היקף העסקה נמוך מסך של 1 מיליון ש"ח.

10.3.3

נכון למועד הדוח, במסגרת סוגי העסקאות הזניחות האמורות, נכללות העסקאות הבאות: מעת לעת מתקשרת החברה בהסכמי חכירה תפעולית ו/או השכרת כלי רכב ו/או מכירת כלי רכב ו/או השכרת מקומות חניה עם מר יוסף דהן ו/או חברות קשורות למר יוסף דהן ו/או לקרוביו; מעת לעת החברה שוכרת במלון המוחזק על-ידי אלדן מלונות ונופש חדרי לינה, חדרי הדרכה, חדרי ישיבות ו/או אולמות לרווחת עובדיה ו/או לצרכי ישיבות הנהלת החברה, לפי העניין, וכן שוכרת חדרי לינה במלון בפרזי לרווחת עובדיה; מעת לעת המלון המוחזק על-ידי אלדן מלונות ונופש מעניק לסניפי החברה בירושלים שירותי ניקיון ושירותי תחזוקה קלים; מעת לעת רוכשת החברה מוצרים שונים (כגון אביזרי רכב) ו/או שירותים (כגון שירותי דרך מסוימים) מחברות הקשורות למר יוסף דהן ו/או לקרוביו; החברה שוכרת מגרש באשקלון שהינו בבעלותה של גבי רינה דהן.

10.3.4

יצוין, כי בחינת השיקולים האיכותיים של עסקת בעל העניין עשויה להוביל לסתירת החזקה בדבר זניחות העסקה כאמור לעיל. כך למשל, עסקה שמאפייניה הכמותיים עולים מעט על הרפים שנקבעו לסיווג עסקה כזניחה, עשויה להיחשב כעסקה זניחה אם מהבחינה האיכותית ובמכלול נסיבות העניין סביר לקבוע כי היא זניחה; ולהיפך. במסגרת שיקולי האיכותיות יישקלו בין היתר משמעותיות והשלכותיו של האירוע כגון אם במסגרת העסקה צפויים הגורמים הרלוונטיים לקבל טובות הנאה שיש חשיבות לקבל בגינם אישורים מחמירים יותר או לתת בגינם דיווח מפורט יותר וכדומה.

10.4

מר יוסף דהן, שהינו בעל השליטה בחברה, התחייב כלפי החברה, כי לא יתחרה ולא יעסוק (שלא במסגרת תפקידו בחברה), במישרין או בעקיפין, בין בעצמו ובין באמצעות חברה ו/או חברות בשליטתו, כפי שיהיו מעת לעת, בעסקי החברה בתחום הליסינג התפעולי בישראל ובתחום השכרת כלי

רכב בישראל ("תחומי פעילות החברה בענף הרכב"), וכן לא יהיה בעל שליטה בתאגיד אחר העוסק בתחומי פעילות החברה בענף הרכב כפי שיהיו מעת לעת, וזאת כל עוד הינו בעל השליטה בחברה או מבעלי השליטה בחברה.

10.5 ריכוז נתונים אודות עסקאות עם בעל השליטה או שלבעל השליטה יש בהן עניין אישי

להלן ריכוז נתונים אודות עסקאות עם בעל השליטה או שלבעל השליטה יש בהן עניין אישי המפורטות בסעיפים 10.1 ו-10.2 לחלק זה:⁴⁰

הצדדים	מהות ההתקשרות	היקף ההתקשרות במהלך התקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (באלפי ש"ח)	סך הסכומים שהתקבלו על-ידי החברה בגין ההתקשרות במהלך התקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (באלפי ש"ח)	סעיף בחלק זה
עסקאות המנויות בסעיף 270(4) לחוק החברות				
1. החברה; MVS	מתן שירותי תחזוקה, תיקונים והכנה למכירה של כלי רכב על-ידי MVS לחברה	39,582	79	10.1.2
2. פרק מישור; MVS	השכרת נכסים על-ידי פרק מישור ל-MVS	-	2,595	10.1.3
3. החברה; מישור דהן החזקות ופרק מישור	הסכם קיזוז חובות הדדיים	-	-	10.1.4
4. החברה; מישור דהן החזקות; חברות פרטיות נוספות הקשורות למר יוסף דהן	העמדת שירותי מזכירות חברה, חשבות, ניהול חשבונות, מחשוב וכו' על-ידי החברה לחברות קשורות למר יוסף דהן	-	22	10.1.5
5. החברה; חברה פרטית בשליטת מר יוסף דהן שהתאגדה בצרפת	הסכם ייצוג	30	-	10.1.6
6. החברה; אלדן מלונות ונופש	העמדת שירותי ניהול, מזכירות חברה, חשבות, שכר, ניהול כוח אדם, מחשוב וכו' על-ידי החברה לאלדן מלונות ונופש (נטו לאחר ניכוי דמי שכירות משרד)	-	42	10.1.7
7. החברה; מישור דהן החזקות	מתן זכות משנית בלעדית לשימוש בסימני המסחר על שם מר יוסף דהן	5,449	-	10.1.8
עסקאות שאינן מנויות בסעיף 270(4) לחוק החברות				
8. החברה; אלדן שירותי דרך	מתן שירותי דרך לכלי הרכב של החברה על-ידי אלדן שירותי דרך	17,067	-	10.2.1
10.	מבצעים משותפים הכוללים לינה במלון והשכרת כלי רכב	-	-	10.2.2

11 תקנה 24: החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה

להלן פרטים אודות החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה במניות החברה ובניירות ערך אחרים של החברה במועד הסמוך למועד הדוח:

שם בעל העניין	סוג נייר הערך	כמות	שיעור מסך ניירות הערך מאותו סוג
מר יוסף דהן ⁴¹	מניות שליטה בנות 0.0001 ש"ח ערך נקוב כל אחת ("מניות שליטה")	1	100%
	מניות רגילות בנות 0.0001 ש"ח ערך נקוב כל אחת ("מניות רגילות")	45,539,945	45%
מר שי דהן ⁴²	מניות רגילות	18,553,311	18.33%
מר שלמה דהן ⁴³	מניות רגילות	18,553,311	18.33%
גב' ורד זוילי ⁴⁴	מניות רגילות	18,553,311	18.33%
סה"כ	מניות שליטה	1	100%
	מניות רגילות	101,199,878	100%

⁴⁰ למעט תגמולים להם זכאים בעל השליטה ונושאי משרה בחברה, כמפורט בסעיף 8 לחלק זה; פוליסות לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה, כמפורט בסעיף 10.2.3.1 לחלק זה; ופטור ושיפוי לדירקטורים ולנושאי משרה, כמפורט בסעיף 10.2.3.2 לחלק זה. באמצעות יוסי דהן 2019 בע"מ, חברה פרטית בבעלות ובשליטה מלאות (100%), במישרין, של מר יוסף דהן. באמצעות שי-אור השקעות בע"מ, חברה פרטית בבעלות ובשליטה מלאות (100%), במישרין, של מר שי דהן. באמצעות תירן אחזקות בע"מ, חברה פרטית בבעלות ובשליטה מלאות, במישרין, של מר שלמה דהן (92.5%) ושל רעייתו, הגב' נילי דהן (7.5%). יצוין כי לצרכי חוק ניירות ערך ותקנותיו, מר שלמה דהן ורעייתו נחשבים כ-מחזיקים ביחד. באמצעות ורדולה יזמות עסקית בע"מ, חברה פרטית בבעלות ובשליטה מלאות (100%), במישרין, של הגב' ורד זוילי.

⁴¹

⁴²

⁴³

⁴⁴

לפרטים אודות מבנה הבעלות והשליטה בחברה למועד הדוח, ראה סעיף 9 (תקנה 21א) לחלק זה. למועד הדוח בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה אינם מחזיקים במניות או בניירות ערך אחרים של חברות מוחזקות מהותיות של החברה.

תקנה 24א: הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המימים

12.

למועד הדוח קיימות בהון החברה שני סוגי מניות – מניות רגילות ומניית שליטה. לפרטים אודות ההון הרשום והמונפק של החברה, ראה ביאור 23 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 המצורפים בחלק ג' לדוח. לפרטים אודות הזכויות הצמודות למניות החברה (רגילות ושליטה), ראה סעיף 9.1.1 לחלק זה ותקנון החברה, כפי שפורסם בדוח מידי של החברה מיום 3 באוגוסט 2021 (אסמכתא מספר : 060838-01-2021). למועד הדוח לא קיימים בהונה של החברה ניירות ערך המימים למניותיה, מניות רדומות ו/או מניות שאינן מקנות זכויות כלשהן.

תקנה 24ב: מרשם בעלי המניות

13.

למרשם בעלי המניות האחרון של החברה ראה דוח מידי של החברה מיום 31 בדצמבר 2024 (אסמכתא מספר : 628213-01-2024), המובא כאן בדרך של הפניה.

14. תקנה 26: הדירקטורים של החברה (*)

מספר ת.ז.:	יוסף דהן	שי דהן	שלמה דהן	יצחק שיסגל	עדיאל מזרחי	מיכל בריקמן
תאריך לידה:	064079338 11.4.1941	022675524 22.4.1967	058497611 4.1.1964	51262327 26.6.1952	055993489 24.7.1959	024675746 1.11.1969
מען להמצאת כתבי בי-דין:	יחזקאל קויפמן 6, תל אביב-יפו	יחזקאל קויפמן 6, תל אביב-יפו	יחזקאל קויפמן 6, תל אביב-יפו	השופטים 14, תל-אביב	תל יצחק 12, ראשון לציון	אושה 9, תל אביב
נתינות:	ישראלית; פורטוגלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית; פורטוגלית	ישראלית
תפקיד בחברה:	דירקטוריון ⁴⁶	דירקטור ומנכ"ל משותף	דירקטור ומנכ"ל משותף	דירקטור בלתי תלוי	דירקטור חיצוני	דירקטורית חיצונית
תאריך תחילת כהונה:	19.9.1991	1.7.2010	30.9.2005	22.1.2019	02.05.2024	02.05.2024
חברות בוועדת דירקטוריון של החברה:	לא	לא	לא	חבר בוועדת ביקורת, ועדת מאזן וועדת תגמול	יו"ר ועדת ביקורת וועדת מאזן, חבר ועדת תגמול	חברת ועדת ביקורת, ועדת מאזן, יו"ר ועדת תגמול
האם הינו דירקטור בלתי תלוי או דירקטור חיצוני:	לא	לא	לא	כן	כן	כן
האם בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית מומחה:	בעל כשירות מקצועית	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	בעל כשירות מקצועית	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	בעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית
האם הדירקטור הינו עובד של החברה, של חברה בת או של חברה קשורה שלה או של בעל עניין בה והתפקיד שממלא:	מ.ר יוסף דהן, ראה סעיף 8.1 לחלק זה.	מ.ר שי דהן, ראה סעיף 8.2 לחלק זה.	מ.ר שלמה דהן ראה סעיף 8.3 לחלק זה.	לא	לא	לא
השכלה:	תיכונת	B.A. בכלכלה ו-M.B.A. במנהל עסקים	תיכונת	כלכלה וניהול, אוניברסיטת תל-אביב; הכשרה פיננסית מתקדמת לדירקטורים	בוגר חשבונאות וכלכלה מאוניברסיטת תל-אביב; בעל הסמכה כרואה חשבון ובוגר קורס הכשרת מנהלי כספים Collage NY; רישיון ראיית חשבון בישראל	בוגר במנהל עסקים וכלכלה מהמכללה למנהל; מוסמך במימון ופיננסים מ-Baruch College NY; רישיון ראיית חשבון בישראל
עיסוק בחמש השנים האחרונות:	יו"ר דירקטוריון החברה	מנכ"ל משותף בחברה; דירקטור באלדן שירותי דרך בע"מ (החל ממרס 1998 ועד אוקטובר 2022)	מנכ"ל משותף בחברה; מנכ"ל פרק מישור; מנכ"ל אלדן מלונות ונופש בע"מ; דירקטור באלדן שירותי דרך בע"מ (החל ממרס 1998 ועד אוקטובר 2022)	דירקטור בכלל ביטוח אשראי בע"מ (נובמבר 2024 וכיום); יו"ר סטרפלאסט תעשיות 1967 בע"מ (עד חודש ספטמבר 2019); דב"ת בקבוצת ברן בע"מ (עד פברואר 2023); דירקטור ומנכ"ל משותף נובוקרדיט בע"מ (עד חודש דצמבר 2019); דח"צ באזורים-חברה להשקעות בפתוח ובבנין בע"מ (עד ינואר 2020)	משנה למנכ"ל ו-CFO בסוגת תעשיות בע"מ (החל ממאי 2009 ועד יוני 2020); דירקטור בעמותת רעות – שירות נשים סוציאלי (החל מנובמבר 2020); יועץ ומלווה דירקטורים ובעלי חברות (החל משנת 2021); דירקטור חיצוני בסופרין אחזקות בע"מ (החל מפברואר 2022)	דב"ת באורמת טכנולוגיות אינק. (החל מאוגוסט 2022); דב"ת ברי אוטומוטיב בע"מ (החל מאוגוסט 2021 ועד 2 במרס 2025); דירקטורית בפז חברת נפט בע"מ (החל מאוקטובר 2021); דח"צ במויניאן לימיטד (החל מיולי 2019 ועד ינואר 2025); דח"צ בנובל אסטס (בי.וי.אי) לימיטד (החל מספטמבר 2023 ועד ספטמבר 2024); דח"צ בפרטנר תקשורת בע"מ (החל מינואר 2021 ועד דצמבר 2023); דח"צ בא.פי.סי אנרגיה בע"מ (energy) (החל מיולי 2017 ועד יולי 2023); דח"צ בנן חברה לתחבורה ציבורית בע"מ (החל ממאי 2016 ועד 2023); דח"צ בסייברואן 2014 בע"מ (החל מינואר 2020 ועד אוגוסט 2022); דח"צ בסיפיה וויזין בע"מ (החל מפברואר 2022 ועד יולי 2022); דח"צ בפנאקסיה מעבדות ישראל בע"מ (החל מפברואר 2019 ועד פברואר 2022); דח"צ בהלמן - אלדובי קופות גמל ופנסיה בע"מ (החל ממאי 2018 ועד ספטמבר 2021); דב"ת באול-יר הולדינגס לימיטד (החל ממרס 2018 ועד דצמבר 2020); דב"ת בטוגדר פארמה בע"מ (החל ממאי 2020 ועד ספטמבר 2020);

יובהר, כי תפקיד הנשיא אינו מעניק סמכויות כלשהן.

ביום 29 במאי 2024, אישר דירקטוריון החברה (לאחר שהתקבל אישור ועדת הביקורת של החברה ביום 16 במאי 2024), בהתאם להוראות סעיף 121(ד) לחוק החברות, את המשך כהונתו של מר יוסף דהן (אשר הינו אביהם של ה"ה שי דהן ושלמה דהן (המנכ"לים המשותפים של החברה) כיו"ר דירקטוריון החברה, וזאת לתקופה כקבוע בסעיף 121(ד) לחוק החברות, החל ממועד אישור הדירקטוריון כאמור.

מיון	יוסף דהן	שי דהן	שלמה דהן	יצחק שיסגל	עדיאל מזרחי	מיכל בריקמן
						דח"צ בארקו החזקות בע"מ (החל מאוגוסט 2011 ועד אוגוסט 2020); ייעוץ פיננסי כעצמאית (כ-5 שנים); חברת הוועד המנהל וחברת ועדת השקעות בבית חולים איכילוב (כ-4 שנים); חברת ועדת הביקורת בקרן היסוד היהודית (כשנה); דח"צ באיילון חברה לביטוח בע"מ (החל ממרס 2025); דח"צ ברם אדרת הנדסה אזרחית בע"מ (החל מאוגוסט 2024).
תאגידים נוספים בהם משמש כדירקטור:	אלדן החזקות בע"מ; מישור דהן טכנולוגיות בע"מ; מישור דהן שירותי דרך בע"מ; יוסי דהן 2019 בע"מ; Societe Eldan Rent-A-Car France IMMO D.J.R. (SCI).	אלדן מלונות ונופש בע"מ; אמ. וי. אס. מוטור בע"מ; פרק מישור בע"מ; מישור דהן החזקות בע"מ; שי-אור השקעות בע"מ; חברה לתחבורה נקיה ומתקדמת בע"מ; אלדן מימון בע"מ.	תירן אחזקות בע"מ; פרק מישור בע"מ; מישור דהן החזקות בע"מ; אלדן מלונות ונופש בע"מ; אס.וי.אס מוטור בע"מ; מאי דליס-מועדניות איכות כשרות בע"מ; ספין איט בע"מ; Noya Holdings Inc.	דוריואל 2011 בע"מ (מנכ"ל ודירקטור); ויתניה בע"מ (דח"צ); בלנדר טכנולוגיות פיננסיות בע"מ (דח"צ); כלל ביטוח אשראי בע"מ.	עמותת רעות - שירות נשים סוציאלי; סופרין אחזקות בע"מ (דח"צ).	אורמת טכנולוגיות אינק. (דב"ת); רי אוטומוטיב בע"מ (REE) (דב"ת); פז חברת נפט בע"מ; דח"צ באיילון חברה לביטוח בע"מ (החל ממרס 2025); דח"צ ברם אדרת הנדסה אזרחית בע"מ (החל מאוגוסט 2024).
האם הדירקטור הינו בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה:	כן. אביהם של הי"ה שלמה דהן ושי דהן.	כן. בנו של מר יוסף דהן ואחיו של מר שלמה דהן.	כן. בנו של מר יוסף דהן ואחיו של מר שי דהן.	לא	לא	לא
האם דירקטור שהחברה רואה אותו כבעל מומחיות חשובה ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות	לא	כן	לא	כן	כן	כן

(*) עד ליום 2 במאי 2024, כיהנו הגב' שושנה צאיג-נח ומר משה שטאובר כדירקטורים חיצוניים בחברה. לפרטים בדבר השכלתם, כישוריהם וניסיונם העסקי של הדירקטורים האמורים בהתאם להוראות תקנה 26 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), תש"ל-1970 **"תקנות הדוחות"**, ראה סעיף 14 בחלק ד' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2023, כפי שפורסם ביום 27 במרס 2024 (אסמכתא מספר: 2024-01-027628) **"הדוח התקופתי של החברה לשנת 2023"**, הכלול בדוח זה בדרך של הפניה.

15. **תקנה 26א: נושאי משרה בכירה**

שם נושא המשרה הבכירה ומס' תעודת זהות	תאריך לידה	תאריך תחילת כהונה	התפקיד שממלא בחברה, בחברת בת, בחברה קשורה או בבעל העניין	האם בעל עניין בחברה או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל ענין בחרה	מורשה חתימה עצמאי בחברה	השכלה		ניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות
						מוסד לימודים	המקצועות/התחומים בהם נרכשה ההשכלה; תואר אקדמי/תעודה מקצועית	
אבישי לוי 58430992	2 בדצמבר 1963	1 בספטמבר 2019	משנה למנכ"ל	לא	ראה סעיף 16(3) לחלק זה	Auburn University	B.A כללי	דירקטור בחברה לתחבורה נקיה ומתקדמת בע"מ (ממרס 2022); דירקטור באלדן מימון בע"מ (מאפריל 2022); בעל מניות ודירקטור בחברת ל. טקס סולושיינס בע"מ; דירקטור בחברה (אפריל 2019 עד אוגוסט 2019)
						אוניברסיטת תל-אביב	M.B.A במנהל עסקים	
רון הראל 056407299	21 במרס 1960	1 ביולי 1991	סמנכ"ל כספים ומטה	לא	ראה סעיפים 16(7) ו-8 לחלק זה	האוניברסיטה העברית בירושלים	בוגר מדעי החברה בחוג לכלכלה	סמנכ"ל כספים ומטה בחברה (החל מחודש יולי 2010 וכיום); דירקטור באלדן שירותי דרך בע"מ (החל ממרס 1998 ועד אוקטובר 2022)
						רואה חשבון		
בועז ויינגולד 023994098	25 באוגוסט 1968	1 ביוני 2000	חשב	לא	לא	המסלול האקדמי, המכללה למנהל	B.A. במנהל עסקים, התמחות בחשבונאות	חשב בחברה ובאלדן מלוונות ונופש בע"מ (החל מחודש יוני 2000 וכיום); חשב בפרק מישור בע"מ (החל מחודש פברואר 2011 וכיום)
						רואה חשבון		
דורון כהן 028015592	10 באוקטובר 1970	30 בדצמבר 2024	מבקר פנימי	לא	לא	המסלול האקדמי של המכללה למינהל בתל-אביב	בוגר במנהל עסקים (התמחות בחשבונאות)	שותף בפאהן קנה ניהול בקרה בע"מ ומבקר פנימי בתאגידים שונים (2004 וכיום)
						רואה חשבון; מבקר פנים מוסמך		

(*) עד ליום 30 בדצמבר 2024, כיהן מר רונן ארצי כמבקר הפנימי של החברה. לפרטים בדבר השכלתו, כישוריו וניסיונו העסקי של מר ארצי בהתאם להוראות תקנה 26א לתקנות הדוחות, ראה סעיף 15 בחלק ד' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2023, הכלול בדוח זה בדרך של הפניה.

תקנה 26ב: מורשי חתימה עצמאיים

בהתאם להחלטת דירקטוריון החברה: (1) חתימתו של מר שי דהן (דירקטור ומנכ"ל משותף של החברה) בצירוף חותמת החברה או שמה המודפס, תחייב את החברה בכל הנוגע להסכמי ליסינג, מכרזי ליסינג, מסמכי הזמנות להציע הצעות למתן שירותי ליסינג, הצעות מחיר מחייבות או מסמכים נלווים למסמכים אלה ("הסכמי ליסינג") בהיקף צפוי של מעל 200 כלי רכב על-פי הערכת מורשה החתימה האמור במועד חתימת הסכמי הליסינג; (2) חתימתו של מר שי דהן בצירוף חותמת החברה או שמה המודפס, תחייב את החברה בכל הנוגע להסכמי מסגרת להשכרת כלי רכב, מכרזי השכרת כלי רכב, מסמכי הזמנות להציע הצעות למתן שירותי השכרת כלי רכב, הצעות מחיר מחייבות או מסמכים נלווים למסמכים אלה ("הסכמי השכרה") בהיקף של מעל 200 כלי רכב על-פי הערכת מורשה החתימה האמור במועד חתימת הסכמי ההשכרה; (3) חתימתו של אחד מבין מר שי דהן או מר אבישי לוי (המשנה למנכ"ל החברה), לבדו, בצירוף חותמת החברה או שמה המודפס, תחייב את החברה בכל הנוגע להסכמים הנוגעים להשכרת, חכירת ומכירת משאיות קירור לרבות הצעות מחיר מחייבות או מסמכים נלווים למסמכים אלה ("הסכמי משאיות") בהיקף צפוי של מעל 20 כלי רכב על-פי הערכת מורשה החתימה האמור במועד חתימת הסכמי המשאיות; (4) חתימתו של מר שי דהן בצירוף חותמת החברה או שמה המודפס, תחייב את החברה לעניין: (א) רכישות כלי רכב באמצעות הסכמי מסגרת עם יבואני רכב; (ב) הזמנות לרכישות כלי רכב; וכן (ג) חתימה על אישור תשלום ליבואן בגין רכישות כלי רכב (ככל שנדרש); (5) חתימתם של שניים מבין רשימה של שבעה נושאי משרה/עובדים בחברה שנקבעו בהחלטת הדירקטוריון, בהם גם ה"ה יוסף דהן,⁴⁷ שלמה דהן ושי דהן, בצירוף חותמת החברה או שמה המודפס, תחייב את החברה, בין היתר לעניין פעולות בין חשבוניות החברות מתוך קבוצת החברות בשליטת החברה (כולל החברה) ללא הגבלה בסכום; ניהול משא ומתן והגעה לידי כל הסכם בקשר לקבלת הלוואות, אשראים וערבויות ללא הגבלה בסכום מתאגידים בנקאיים, גופים פיננסיים, חברות כרטיסי אשראי, יבואנים, גופים חוץ בנקאיים וכיוב' בסכומים שונים מפעם לפעם ובכל עת וכן יצירת שעבודים ומשכונות ללא הגבלה בסכום על נכסי החברה בקשר עם הלוואות כאמור, לרבות חתימה על כתבי התחייבויות ו/או ערבויות, בקשות ו/או מסמכים להעמדת האשראים וההלוואות, מסמכי שעבוד, שטרי משכון, כתבי קיזוז וכל מסמך אחר כפי שיידרש, לרבות בקשר עם הארכתן ופירעונן של הלוואות כאמור; חתימה על כל מסמך בקשר עם פתיחה, ניהול או סגירה של חשבונות בנק; (6) חתימתם של שניים מבין רשימה של חמישה נושאי משרה בחברה שנקבעו בהחלטת הדירקטוריון, בהם גם ה"ה יוסף דהן, שלמה דהן ושי דהן, בצירוף חותמת החברה או שמה המודפס, תחייב את החברה לעניין העברות בנקאיות ושיקים שערכם עולה על 100 אלפי ₪; (7) חתימתו של כל אחד מבין ה"ה יוסף דהן, שי דהן, שלמה דהן או רון הראל, כל אחד לבדו, בצירוף חותמת החברה או שמה המודפס, תחייב את החברה בקשר עם הליכים משפטיים ומעין משפטיים, בפני בתי משפט ובתי דין בכל הערכאות, בוררויות, טריבונלים, ועדות ורשויות הפועלות לפי דין; (8) חתימתם של שי דהן או רון הראל, כל אחד לבדו בצירוף חותמת החברה או שמה המודפס, תחייב את החברה בכל הנוגע להתקשרות עם בנקים בהסדר למתן הוראות באופן ישיר לחדר מסחר. בקשר עם האמור יהיה כל אחד ממורשי החתימה האמורים רשאי ומוסמך, בין היתר, לתת לבנק הרלוונטי בשם ועבור החברה הוראות קניה ו/או מכירה של ניירות ערך וכל נכס פיננסי כאמור לעיל; (9) חתימתו של מר יוסף דהן ביחד עם חתימתו של אחד מבין ה"ה שי דהן או שלמה דהן, בצירוף חותמת החברה או שמה המודפס, תחייב את החברה לכל דבר ועניין; (10) חתימתו של מר רון הראל תחייב את החברה ביחס לאישור משיכות כספים מהקופה המרכזית לפיצויים.

כמו-כן, בהתאם להחלטת דירקטוריון פרק מישור: (1) חתימתו של מר שלמה דהן ביחד עם חתימתו של אחד מבין רשימה של חמישה נושאי משרה/עובדים בחברה שנקבעו בהחלטת הדירקטוריון, בהם גם ה"ה יוסף דהן ושי דהן, תחייב את פרק מישור לעניין פעולות בין חשבוניות חברות בקבוצת פרק מישור ולעניין קבלת הלוואות ופירעונן וערבויות, ללא הגבלה בסכום; (2) חתימתו של מר שלמה דהן ביחד עם חתימתו של אחד מבין ה"ה יוסף דהן, שי דהן או נושא משרה נוסף שהוגדר, תחייב את פרק מישור לעניין העברות בנקאיות ושיקים שערכם עולה על 100 אלפי ש"ח; (3) חתימתו של מר שלמה דהן ביחד עם חתימתו של מר יוסף דהן, תחייב את פרק מישור לכל דבר ועניין.

17. **תקנה 27: רואה החשבון המבקר של החברה**
ברייטמן אלמגור זהר ושות' – מרכז עזריאלי 1, תל-אביב.
18. **תקנה 28: שינוי בתזכיר או בתקנון החברה במהלך שנת הדוח (או לאחריה)**
אין.
19. **תקנה 29: המלצות והחלטות הדירקטורים והחלטות האסיפה הכללית במהלך שנת הדוח (או לאחריה)**
19.1 **תשלום דיבידנד או ביצוע חלוקה, כהגדרתה בחוק החברות, בדרך אחרת או חלוקת מניות הטבה:**
ראה סעיף 4 בחלק א' לדוח.
19.2 **שינוי ההון הרשום או המונפק של החברה:**
אין.
19.3 **שינוי תזכיר או תקנון של החברה:**
אין.
19.4 **פדיון ניירות ערך בני פדיון, כמשמעותם בסעיף 312 לחוק החברות:**
אין.
19.5 **פדיון מוקדם של אגרות חוב:**
אין.
19.6 **עסקה שאינה בהתאם לתנאי השוק בין החברה לבעל עניין בה, למעט עסקה של החברה עם חברה בת שלה:**
אין.
19.7 **החלטות האסיפה הכללית שנתקבלו שלא בהתאם להמלצות הדירקטורים בעניינים המפורטים בסעיפים 19.1 עד 19.6 (כולל) לחלק זה:**
אין.
19.8 **החלטות אסיפה כללית מיוחדת:**
ביום 16 באפריל 2024 אישרה האסיפה הכללית של החברה את מינויים של שני דח"צים חדשים לחברה (לתקופת כהונה ראשונה): מר עדיאל מזרחי והגב' מיכל מרום, אשר הינם בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית ומכהנים בוועדת הביקורת, ועדת המאזן וועדת התגמול של החברה (חלף כהונתם של מר שטאובר-אפרת והגב' צאיג-נח באותן ועדות). לפרטים אודות מר מזרחי והגב' מרום, ראה תקנה 26 לעיל.
20. **תקנה 29א: החלטות החברה במהלך שנת הדוח (או לאחריה)**
20.1 **אישור פעולות לפי סעיף 255 לחוק החברות:**
התקשרות של ה"ה יוסף דהן ושי דהן בהסכם השקעה בלואן ויז בע"מ⁴⁸
ביום 27 באוקטובר 2024, התקשרו לואן,⁴⁹ מר ערן וולף ומשקיעים שונים, ביניהם ה"ה יוסף דהן ושי דהן⁵⁰ (בסעיף זה, מר ערן וולף והמשקיעים השונים: "**בעלי המניות**"), בהסכם השקעה, במסגרתו, בתמורה להשקעתם בלואן, יוקצו למשקיעים מניות רגילות של לואן – חברה אשר מטרתה לפעול בתחום העמדת אשראי מובטח במשכנתאות בישראל והלוואות מגובות נדל"ן בישראל ובחו"ל, וכן

⁴⁸ ההתקשרות בהסכם אושרה על-ידי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה בחודש נובמבר 2024 לאחר סיווג ההתקשרות על-ידי ועדת הביקורת כפעולה לא מהותית (כהגדרת מונח זה בחוק החברות).
⁴⁹ חברה פרטית בבעלות ובשליטה מלאה (100%) של מר ערן וולף.
⁵⁰ באמצעות יוסי דהן 2019 בע"מ ושי-אור השקעות בע"מ, חברות פרטיות בבעלות ובשליטה מלאה (100%) של מר יוסף דהן ומר שי דהן, בהתאמה.

תחומים נוספים בעולם האשראי שאליהם תרחיב את פעילותה (בסעיף זה: **"ההסכם"** ו-"תחום הפעילות").

במסגרת ההסכם נקבע, בין היתר, כי: **(א)** לואן תפעל לקבלת רישיון למתן אשראי כאמור בסעיף 12(א) לחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (שירותים פיננסיים מוסדרים), תשע"ו-2016 (בסעיף זה: **"הרישיון"**); **(ב)** במסגרת סבב הגיוס הראשון של לואן, המהווה תנאי לתחילת פעילותה, בכוונתה לגייס הון ממשקיעים בהיקף שלא יפחת מ-48.5 מיליון ש"ח ולא יעלה על 72 מיליון ש"ח. בהקשר זה יצוין, כי בהתאם להסכם, ה"ה יוסף דהן ושי דהן ישקיעו, כל אחד, סך של 1.2 מיליון ש"ח, כך שכל אחד מהם יחזיק בשיעור של 1.45% ממניות לואן; **(ג)** במסגרת ההסכם נקבעו התנאים המתלים הבאים: (1) חתימת ההסכם על-ידי משקיעים שסך השקעתם המצטברת הינו לפחות 34 מיליון ש"ח; ו-(2) קבלת אישור הממונה על התחרות לעסקה נשוא ההסכם (ככל שיידרש); ו-**(ד)** בעלי מניות המחזיקים מעל 20% מהון המניות המונפק והנפרע של לואן, לא יתחרו בעסקה של לואן, החל ממועד חתימתם על ההסכם ועד תום 6 החודשים לאחר שאחזקותיהם בלואן ירדו ל-20% או פחות מהונה המונפק והנפרע של לואן. אחזקה שאינה עולה כדי שליטה בחברה ציבורית שהיא בעלת תחום פעילות המתחרה בתחום הפעילות של לואן או אחזקה של עד 20% בהונה המונפק והנפרע של חברה פרטית שהיא בעלת פעילות מתחרה בתחום הפעילות של לואן, לא יוגדרו כתחרות בלואן.

20.2 פעולה לפי סעיף 254(א) לחוק החברות אשר לא אושרה, בין אם הובאה לאישור לפי סעיף 255 לחוק החברות ובין אם לאו:

אין.

20.3 עסקאות חריגות הטעונות אישורים מיוחדים לפי סעיף 270(1) לחוק החברות:

למען הזהירות, מפנה החברה לעסקאות החברה עם בעלי השליטה בה, כמפורט בסעיף 10 לחלק זה.

20.4 פטור, ביטוח או התחייבות לשיפוי לנושא משרה, שבתוקף לתאריך הדוח:

לפרטים אודות החלטות החברה בדבר עריכת ביטוח, ראה סעיף 10.2.3.1 לחלק זה, ולפרטים אודות מתן התחייבות לפטור מאחריות ולשיפוי לנושא משרה, כהגדרתו בחוק החברות, ראה סעיף 10.2.3.2 לחלק זה.

26 במרס 2025

אלדן תחבורה בע"מ

תאריך

שמות החותמים:

1. יוסף דהן – נשיא ויו"ר דירקטוריון.
2. שי דהן – דירקטור ומנכ"ל משותף.
3. שלמה דהן – דירקטור ומנכ"ל משותף.

חלק ה'

**דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה
הפנימית על הדיווח הכספי ועל
הגילוי ; והצהרות מנהלים**

דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 9ב(א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970:

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. שי דהן, מנכ"ל משותף ודירקטור;

2. שלמה דהן, מנכ"ל משותף ודירקטור;

3. רון הראל, סמנכ"ל כספים ומטה;

4. אבישי לוי, משנה למנכ"ל.

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקרות ונהלים הקיימים בתאגיד, אשר תוכננו בידי המנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם, או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון התאגיד, אשר נועדו לספק מידה סבירה של ביטחון בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלות בדוחות שהוא מפרסם על-פי הוראות הדין, נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין.

הבקרה הפנימית כוללת, בין השאר, בקרות ונהלים שתוכננו להבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת התאגיד, לרבות למנהל הכללי ולנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס לדרישת הגילוי.

בשל המגבלות המבניות שלה, בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אינה מיועדת לספק ביטחון מוחלט שהצגה מוטעית או השמטת מידע בדוחות תימנע או תתגלה.

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון, ביצעה בדיקה והערכה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד והאפקטיביות שלה;

הערכת אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כללה:

הערכת סיכוני הדיווח והגילוי וקביעה מהם התהליכים המהותיים מאוד לדיווח הכספי והגילוי, מיפוי ותיעוד הבקרות הקיימות בתאגיד, הערכת אפקטיביות התכנון של הבקרות, ניתוח פערי הבקרה הקיימים, הערכת אפקטיביות התפעול של הבקרות והערכה כוללת של אפקטיביות הבקרה הפנימית.

מודל הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית על-ידי החברה מתייחס לארבעת הרכיבים כדלהלן: בקרות ברמת הארגון (Entity Level Controls), תהליך עריכה וסגירת הדוחות הכספיים, בקרות כלליות על מערכות המידע (ITGC - Information Technology General Controls), ותהליכים אשר זוהו על-ידי ההנהלה כתהליכים עסקיים מהותיים מאוד לדיווח הכספי והגילוי: הכנסות, ניהול ורכש כלי רכב וניהול חוב.

בהתבסס על הערכת האפקטיביות שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כמפורט לעיל, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה, כי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד ליום 31 בדצמבר 2024 היא אפקטיבית.

הצהרת מנהלים

הצהרת מנהל כללי

לפי תקנה 9ב(ד)(1) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970:

אני, שי דהן, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוח התקופתי של אלדן תחבורה בע"מ (להלן – התאגיד) לשנת 2024 (להלן – הדוחות);
- (2) לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
- (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
- (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
 - (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
- (5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - (א) קבעתי 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, 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) הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, והצגתי בדוח זה את מסקנות הדירקטוריון וההנהלה לגבי האפקטיביות של הבקרה הפנימית כאמור למועד הדוחות.אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על-פי כל דין.

26 במרס 2025

שי דהן
מנכ"ל משותף ודירקטור

הצהרת מנהלים

הצהרת מנהל כללי

לפי תקנה 9ב(ד)(1) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970:

אני, שלמה דהן, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוח התקופתי של אלדן תחבורה בע"מ (להלן – התאגיד) לשנת 2024 (להלן – הדוחות);
- (2) לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
- (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
- (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
 - (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
- (5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - (א) קבעתי 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, 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) הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, והצגתי בדוח זה את מסקנות הדירקטוריון וההנהלה לגבי האפקטיביות של הבקרה הפנימית כאמור למועד הדוחות.אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על-פי כל דין.

26 במרס 2025

שלמה דהן
מנכ"ל משותף ודירקטור

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

לפי תקנה 9ב(ד)(2) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970:

אני, רון הראל, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של אלדן תחבורה בע"מ (להלן – התאגיד) לשנת 2024 (להלן – הדוחות);
 - (2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
 - (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
 - (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
 - (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
 - (5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - (א) קבעתי 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 פיקוחנו, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - (ג) הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות למועד הדוחות; מסקנותיי לגבי הערכתי כאמור הובאו לפני הדירקטוריון והנהלה ומשולבות בדוח זה.
- אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על-פי כל דין.

26 במרס 2025

רון הראל
סמנכ"ל כספים ומטה