

דוח תקופתי

31.12.25





אלדן תחבורה בע"מ
ELDAN TRANSPORTATION LTD

דוח תקופתי לשנת 2025

25 במרץ 2026

תוכן עניינים

| | |
|--|---------|
| תיאור עסקי החברה | חלק א': |
| הסברי הדירקטוריון למצב ענייני החברה ליום 31 בדצמבר 2025 | חלק ב': |
| דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2025 | חלק ג': |
| פרטים נוספים על החברה | חלק ד': |
| דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי; והצהרות מנהלים | חלק ה': |

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 | |
| 43 | 9. תחום הסחר בכלי רכב | |
| 48 | 10. תחום הנדל"ן להשקעה | |
| | עניינים הנוגעים לקבוצה בכללותה | פרק ד- |
| 59 | 11. מכירת כלי הרכב של החברה אשר שימשו לפעילויות הליסינג וההשכרה | |
| 62 | 12. שיווק והפצה | |
| 63 | 13. רכוש קבוע ומתקנים | |
| 66 | 14. נכסים בלתי מוחשיים | |
| 67 | 15. הון אנושי | |
| 70 | 16. הון חוזר | |
| 70 | 17. חומרי גלם וספקים | |
| 71 | 18. מימון | |
| 75 | 19. מיסוי | |
| 75 | 20. סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם | |
| 76 | 21. מגבלות ופיקוח על פעילות הקבוצה | |
| 79 | 22. הליכים משפטיים | |
| 79 | 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

1. כללי

1.1. אלדן תחבורה בע"מ ("החברה") התאגדה בישראל ביום 17 במאי 1965 כחברה פרטית מוגבלת במניות. החל מחודש פברואר 2015, החברה הפכה לחברת אגרות חוב (כמשמעה בחוק החברות, התשנ"ט-1999 ("חוק החברות")) שאגרות החוב שלה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ ("הבורסה"). ביום 18 במאי 2025 הוקצו לראשונה לציבור, במסגרת הצעת מכר של יוסי דהן 2019 בע"מ,¹ בדרך של הצעה לא אחידה למשקיעים מוסדיים (כהגדרתם בתקנות ניירות ערך (אופן הצעת ניירות ערך לציבור), תשס"ז-2007) 21,251,974 מניות רגילות, רשומות על שם, ללא ערך נקוב כל אחת של החברה, עלפי דוח הצעת מדף שפרסמה החברה באותו מועד² ("הצעת המכר"). עם השלמת הצעת המכר, הפכה החברה לחברה ציבורית (כמשמעות המונח בחוק החברות), ובסמוך לאותו מועד מניותיה החלו להיסחר בבורסה.

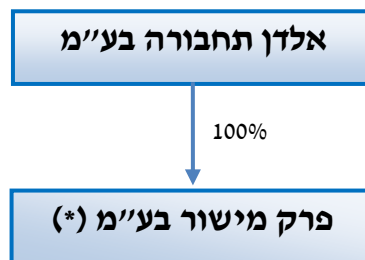
להלן בחלק זה, החברה והחברות המוחזקות שלה ייקראו: "הקבוצה" (לתרשים אחזקות החברה ראה סעיף 1.4 לחלק זה).

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

1.2. נכון למועד הדוח, בעלי השליטה בחברה (בעקיפין) הינם ה"ה שי דהן (המכהן כיו"ר דירקטוריון החברה), שלמה דהן (המכהן כדירקטור וכמנכ"ל משותף בחברה) וורד זוילי, המחזיקים במצורף, באמצעות חברות בבעלותם, בכ-55% מהון המניות הרגילות של החברה (כ-53.82% בדילול מלא³) וקשורים בהסכם בעלי מניות בקשר להחזקותיהם.⁴ לפרטים אודות מבנה הבעלות והשליטה בחברה, ראה סעיף 9 בחלק ד' לדוח.

יצוין, כי לה"ה שי דהן, שלמה דהן וורד זוילי אחזקה בחברה העוסקת, בין היתר, בשירותי תחזוקה, טיפול, תיקון והכנה למכירה של כלי רכב, וכי למר יוסף דהן אחזקה בחברה (בנוסף לחברה) העוסקת, בין היתר, במתן שירותי דרך והובלת כלי רכב ובעסקי מלונאות.⁵ לפרטים אודות התקשרויות של הקבוצה עם חברות כאמור ואודות התחייבות של בעלי השליטה בחברה לאי תחרות בעסקי החברה, ראה סעיף 9.2 (תקנה 21א) בחלק ד' לדוח.

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



(*) פרק מישור בע"מ ("פרק מישור") מרכיזה 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 2025 המצורפים בחלק ג' לדוח ("הדוחות הכספיים").

1. חברה פרטית בבעלות ובעל השליטה מלאות (100%), במישרין, של מר יוסף דהן (לשעבר יו"ר דירקטוריון החברה ובעל השליטה בה).
 2. אסמכתא מספר: 2025-01-034710.
 3. תחת הנחת מימוש מלא כמות האופציות שהקצתה החברה למנהלים ונושאי משרה בה, כמפורט בדוח ההצעה הפרטית מהותית שפרסמה החברה ביום 4 בפברואר 2026 (אסמכתא מספר: 2026-01-012641).
 4. יצוין, כי ה"ה שי דהן, שלמה דהן וורד זוילי הינם ילדיו של מר יוסף דהן.
 5. חלק מהחברות מוחזקות גם על-ידי חברה בבעלות שי דהן, שלמה דהן וורד זוילי, וכן על-ידי הגב' רינה דהן, לשעבר בת זוגו של מר יוסף דהן ואימם של ה"ה שי דהן, שלמה דהן וורד זוילי.

1.4. אופיו ותוצאותיו של כל שינוי מבני, מיזוג או רכישה מהותיים; ורכישה, מכירה או העברה של נכסים בהיקף מהותי, שבוצעו ו/או הושלמו במהלך שנת 2025 ועד למועד הדוח

1.4.1. 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 מתברות בהן החברה מחזיקה מחצית או יותר מהון המניות המונפק ו/או מצדדים שלישיים אחרים ככל שזהותם תוסכם בין הצדדים).

התקשרות הצדדים בהסכם הייתה 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 וחסכון בהתאם להוראות חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (שירותים פיננסיים מוסדרים), התשע"ו-2016). עם והחל ממועד התקיימות התנאי המפסיק האמור ניהלו הצדדים מגעים לשם בחינת האפשרות להמשך שיתוף הפעולה ביניהם בקשר לחברת המיזם, אולם ביום 11 בינואר 2026, הסכימו הצדדים על סיום המגעים כאמור, ובהתאם ההתקשרות האמורה לעיל הסתיימה.

יצוין, כי למועד הדוח שוקלת ובוחנת החברה מתווים אחרים לפעילות העמדת הלוואות ללקוחותיה.

2. תחומי הפעילות של הקבוצה

2.1. נכון למועד הדוח, הקבוצה פועלת בארבעה (4) תחומי פעילות אשר מהווים מגורים 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, למוסדות וכן ללקוחות פרטיים.⁶

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 רכישה 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")⁷ ("הסכם הזיכיון"). EHI הינה בעלת הזיכיון באירופה, במזרח התיכון ובאסיה של חברת ההשכרה האמריקאית Enterprise Rent-A-Car מקבוצת Enterprise Holdings Inc. ("אנטרפרייז")⁸. על-פי הסכם הזיכיון, החברה מייצגת

⁶ 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).

⁷ למיטב ידיעת החברה, EHI הינה חברה פרטית בבעלות צדדים שלישיים בלתי קשורים אשר התאגדה באנגליה.

⁸ למיטב ידיעת החברה, בהתבסס על פרסומים פומביים, אנטרפרייז הינה חברת השכרת כלי הרכב הגדולה בעולם, עם מערך של מעל 9,000 סניפים ברחבי העולם.

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 החברה הייתה קשורה בהסכם עם Booking.com Transport Limited ("Rentalcars") לשיתוף פעולה להשכרות מחוץ לישראל, במסגרתו הציעה החברה באתר האינטרנט שלה ללקוחותיה השכרות רכב גם מחוץ לישראל, כאשר אותם לקוחות אשר התעניינו בשירותים אלה הופנו לאתר ההשכרות של Rentalcars ובתמורה לכך קיבלה החברה עמלה המחושבת על בסיס רווחיה של Rentalcars בגין אותה השכרה, והכול כמפורט וכפוף לתנאי ההסכם. ההסכם האמור הגיע לסימומו ביום 7 בדצמבר 2025, כאשר נכון למועד הדוח, החברה אינה מציעה שירותים להשכרת רכבים בחו"ל. בתקופת הדוח, היקפי הפעילות האמורה לא היו 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.

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.

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).
- כמו-כן, 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 וליסינג תפעולי, 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.⁹ כן יצוין, כי חלק מרכבי ה-'אפס ק"מ' בתחום הסחר נרכשים על-ידי החברה על בסיס הזמנת לקוח מראש.
- 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. 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 מתזיקים בצי רכב גדולים עשויים לראות יתרון משמעותי בגודל החברה, בין היתר, לאור מעמדה, היקף הפריסה הארצית שלה (סניפים, מוסכי חוץ ומרכזי שירות) ויכולתה לספק מענה לכמויות גדולות של רכבי ליסינג ולקשת רחבה של שירותים כאמור לעיל.

⁹ 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 יזרו 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 לשימוש 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'.

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 2024 ו-2025 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.

לשלמות התמונה יצוין כי, ביום 18 במאי 2025 הוקצו לראשונה לציבור, במסגרת הצעת מכר של יוסי דהן 2019 בע"מ, בדרך של הצעה לא אחידה למשקיעים מוסדיים (כהגדרתם בתקנות ניירות ערך) (אופן הצעת ניירות ערך לציבור), תש"ז-2007) 21,251,974 מניות רגילות, רשומות על שם, ללא ערך נקוב כל אחת של החברה, על-פי דוח הצעת מדף שפרסמה החברה באותו מועד, וזאת במחיר של 7.509 ש"ח למניה ובתמורה כוללת של 159,581 אלפי ש"ח ליוסי דהן 2019 בע"מ. לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי של החברה מיום 15 במאי 2025 (אסמכתא מספר: 034733-01-2025).

4. חלוקת דיבידנדים

| מגבלות חיצוניות על חלוקת דיבידנדים | יתרת רווחים הניתנים לחלוקה בהתאם להוראות סעיף 302 לחוק החברות, ליום 31 בדצמבר 2025 (באלפי ש"ח) | דיבידנדים שחולקו (באלפי ש"ח) | | |
|---|--|------------------------------|----------------------------|----------------------|
| | | 2024 | 2025 | 2026 (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 ג.5 לדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 המצורף בחלק ב' לדוח. | 682,129 (*) | 11,100 (2 באפריל 2024) | 16,760 (30 במרס 2025) | 9,026 (**) |
| | | 18,000 (2 ביוני 2024) | 14,680 (18 ביוני 2025) | |
| | | 12,900 (2 בספטמבר 2024) | 7,350 (14 בספטמבר 2025) | |
| | | 12,150 (2 בדצמבר 2024) | 7,800 (14 בדצמבר 2025) | |

(*) בהתבסס על יתרת העודפים של החברה לאותו מועד (כמשמעות המונח 'עודפים' בסעיף 302 לחוק החברות); כולל רווחים ממימוש נדל"ן.
(**) ביום 25 במרס 2026 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 9,026 אלפי ש"ח (אשר טרם שולם למועד הדוח).

ביום 4 במאי 2025 אישר דירקטוריון החברה מדיניות חלוקת דיבידנדים כדלקמן:

בכפוף להחלטות דירקטוריון החברה, כפי שתהיינה מעת לעת, מדיניות חלוקת הדיבידנד של החברה, החל ממועד פרסום דוח החברה לרבעון הראשון של שנת 2025, הינה חלוקת דיבידנד מתוך יתרת 'הרווחים' (כהגדרת המונח בסעיף 302 לחוק החברות) של החברה בשיעור של עד 50% מהרווח הנקי הרבעוני של החברה על-פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים לאותו רבעון; והכל, בכפוף להוראות כל דין, ובכלל זה מבחני החלוקה הקבועים בסעיף 302 לחוק החברות. בעת דיון בחלוקת דיבידנד וקביעת שיעור הדיבידנד שיחולק בפועל (ככל שיחולק), דירקטוריון החברה יתחשב בין היתר בשיקולים עסקיים, לרבות תכנית ההשקעות ו/או הפיתוח של החברה, מצבה הפיננסי, צרכי החברה, עמידתה בדרישות פיננסיות ומגבלות המוטלות עליה ועניינים נוספים, והכול כפי שייבחן על-פי שיקול דעתו הבלעדי של דירקטוריון החברה. אין במדיניות האמורה כדי לגרוע מסמכות הדירקטוריון לסטות ממדיניות חלוקת הדיבידנדים כאמור, בכל עת ונסיבות, כפי שימצא לנכון על-פי צרכי החברה ושיקול דעתו.

פרק ב – מידע אחר

5. מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה

הנתונים הכספיים המפורטים להלן ביחס לתקופות שהסתיימו ביום 31 בדצמבר של השנים 2025, ו-2024 מוצגים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (תקני IFRS) (באלפי ש"ח):

| מאוחד | | | התאמות למאוחד | | | תחום הנדל"ן להשקעה | | | תחום הסחר בכלי רכב | | | תחום השכרת כלי רכב | | | תחום הליסינג התפעולי | | | |
|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|--------------------|----------------|----------------|--------------------|----------------|----------------|--------------------|----------------|----------------|----------------------|------------------|------------------|--|
| 31 בדצמבר 2023 | 31 בדצמבר 2024 | 31 בדצמבר 2025 | 31 בדצמבר 2023 | 31 בדצמבר 2024 | 31 בדצמבר 2025 | 31 בדצמבר 2023 | 31 בדצמבר 2024 | 31 בדצמבר 2025 | 31 בדצמבר 2023 | 31 בדצמבר 2024 | 31 בדצמבר 2025 | 31 בדצמבר 2023 | 31 בדצמבר 2024 | 31 בדצמבר 2025 | 31 בדצמבר 2023 | 31 בדצמבר 2024 | 31 בדצמבר 2025 | |
| הכנסות | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1,567,682 | 1,609,499 | 1,637,610 | - | - | - | 7,733 | 8,082 | 8,314 | 108,882 | 25,208 | 38,153 | 255,085 | 214,542 | 213,293 | 1,195,982 | 1,361,667 | 1,377,850 | מחיצוניים |
| - | - | - | (11,123) | (11,429) | (11,729) | 10,946 | 11,249 | 11,547 | - | - | - | - | - | - | 177 | 180 | 182 | מתחומי פעילות אחרים |
| 1,567,682 | 1,609,499 | 1,637,610 | (11,123) | (11,429) | (11,729) | 18,679 | 19,331 | 19,861 | 108,882 | 25,208 | 38,153 | 255,085 | 214,542 | 213,293 | 1,196,159 | 1,361,847 | 1,378,032 | סה"כ הכנסות |
| עלויות | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| - | - | - | (11,123) | (11,429) | (11,729) | 177 | 180 | 182 | - | - | - | 2,078 | 1,696 | 4,541 | 8,868 | 9,553 | 7,006 | עלויות המהוות הכנסות של תחום פעילות אחר בתאגיד |
| - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | עלויות אחרות |
| 127,316 | 127,809 | 136,500 | 5,822 | 5,979 | 5,870 | 3,397 | 3,164 | 4,342 | 2,615 | 811 | 949 | 58,670 | 49,045 | 47,582 | 56,812 | 68,810 | 77,757 | עלויות קבועות |
| 1,096,248 | 1,136,863 | 1,202,280 | - | - | - | - | - | - | 103,400 | 23,885 | 36,711 | 163,173 | 141,038 | 148,891 | 829,675 | 971,940 | 1,016,678 | עלויות משתנות |
| 1,223,564 | 1,264,672 | 1,338,780 | (5,301) | (5,450) | (5,859) | 3,574 | 3,344 | 4,524 | 106,015 | 24,696 | 37,660 | 223,921 | 191,779 | 201,014 | 895,355 | 1,050,303 | 1,101,441 | סה"כ עלויות |
| (1,874) | 11,446 | 4,024 | 12,865 | (14,471) | 2,890 | (14,739) | 25,917 | 1,134 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | הכנסות (הוצאות) אחרות שניתן לייחס למגזר |
| 342,244 | 356,273 | 302,854 | 7,043 | (20,450) | (2,980) | 366 | 41,904 | 16,471 | 2,867 | 512 | 493 | 31,164 | 22,763 | 12,279 | 300,804 | 311,544 | 276,591 | רווח מפעולות רגילות המיוחס לבעלים של החברה האם |
| 3,287,001 | 3,298,997 | 3,868,852 | 336,256 | 407,122 | 485,800 | 469,856 | 497,810 | 502,594 | 15,112 | 2,281 | 1,209 | 331,460 | 261,606 | 353,750 | 2,134,317 | 2,130,178 | 2,525,499 | סך נכסים (בתום התקופה) |
| 2,535,039 | 2,460,960 | 2,995,184 | 2,375,428 | 2,310,585 | 2,845,451 | 60,013 | 64,750 | 64,914 | - | - | - | 5,186 | 3,255 | 2,266 | 94,412 | 82,370 | 82,553 | סך התחייבויות (בתום התקופה) |

לפרטים נוספים אודות תוצאותיה הכספיות של החברה ואודות התפתחויות שחלו בנתונים לתקופות האמורות, ראה דוח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 המצורף בחלק ב' לדוח ("דוח הדירקטוריון"), והדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 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, שופה 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.

בשוק הרכב הישראלי, שנת 2025 התאפיינה בהמשך התחזקות מותגי רכב סיניים קיימים וחדשים וזאת על חשבון החלשות של מותגי הרכב המסורתיים. שוק הרכב הישראלי שהתאפיין במחסור מסיבות שונות במהלך השנים האחרונות הפך להיות שוק שבו חדשות לבקרים מושקים מותגי רכב חדשים, דגמים חדשים, סוגי הינע שונים ומגוונים (חשמל / פלאג אין / היברידי) ובהיצע של כמויות גדולות. כתוצאה מהאמור לעיל, שוק הרכב הישראלי הפך להיות שוק שמתאפיין בדומיננטיות סינית, בעודף היצע ובתחרותיות מוגברת.

השפעות מלחמת "חרבות ברזל", המערכות מול איראן והמצב הבטחוני

במרביית שנת 2025 נמשכה הלחימה במסגרת מלחמת "חרבות ברזל" (בדרגות עצימות משתנות), ובהתאם גם השלכותיה, אשר חלקן מורגשות אף למועד הדוח. לפרטים אודות השלכות המלחמה, לרבות על פעילותה של החברה, ממועד פרוץ המלחמה ועד למועד פרסום דוח החברה לשנת 2024 (בחודש מרס 2025), ראה סעיף 6 בחלק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2024 ולדוח התקופתי של החברה לשנת 2023, ¹⁰ הכלול בסעיף זה על דרך ההפניה.

באופן כללי, במהלך תקופת הדוח, המלחמה והעימותים הצבאיים הביאו לרמה גבוהה של חוסר וודאות במגוון אספקטים, לרבות משפטיים וכלכליים, ואף להאטה מסוימת בפעילות הכלכלית. 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'.

כידוע, בחודש אוקטובר 2025 נכנסה לתוקף הפסקת אש בין ישראל לחמאס, ומאותו מועד ולמועד הדוח הסתיימה הלחימה העצימה. עם זאת, ביום 13 ביוני 2025, פתחה מדינת ישראל במתקפה על איראן במסגרת מבצע "עם כלביא", במטרה לפגוע פגיעה משמעותית בתשתיות הגרעין והאמל"ח האיראניים, וביום 24 ביוני 2025 נכנסה לתוקפה הפסקת אש בין הצדדים. הנהלת החברה סבורה שהשפעות המלחמה על עסקיה עד כניסת הפסקת האש כאמור לעיל לתוקף לא הייתה מהותית.

כמו-כן, בחודש מרס 2026, שבה מדינת ישראל ביחד עם צבא ארה"ב לתקוף באיראן במסגרת מבצע "שאגת הארי". במערכות מול איראן תוקף צה"ל את הצמרת הביטחונית האיראנית, פוגע במטרות צבאיות של משמרות המהפכה, באתרי גרעין מרכזיים ובמערך הטילים הבליסטיים. בתגובה, תוקפת איראן מטרות צבאיות ואזרחיות בישראל באמצעות מאות טילים בליסטיים וכטב"מים, דבר אשר גורם להגבלות משמעותיות על העורף בישראל, לפגיעה במבנים ולהאטה משמעותית בפעילות המשק. במקביל נפתחה חזית נוספת מול כוחות חיזבאללה בלבנון אשר הצטרפו לחימה.

בעקבות האמור לעיל, בחודש מרס 2026 ועד סמוך למועד הדוח, לא נרשמה השפעה מהותית על תוצאותיה העסקיות של החברה, למעט צמצום היקפי פעילותה של החברה בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד, בתחומי פעילות מכירת הרכב (ירידה בשיעור של כ-35% בהיקפי המכירה) ופעילות ההשכרה לזמן קצר ללקוחות פרטיים (ירידה בשיעור של כ-40% בהיקפי הפעילות, בעיקר לתיירים).

הנהלת החברה סבורה שהשפעות המלחמות על עסקיה אינה מהותית, וזאת בהתחשב בחוסנה הפיננסי ובמצבה העסקי, באופן תמחור ותקצוב פעילותה בתחומים השונים ובהיערכותה של החברה להתמודדות עם השלכות המלחמה (ו-'הכלים' העומדים לרשותה לצורך כך) כמפורט בסעיף 6 בחלק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2024.

יחד עם זאת, להערכת החברה, מצב של הימשכות הלחימה באיזו מהגזרות האמורות לעיל (או בכולן) עלולה להשפיע גם על פעילותה (לרבות באופן מהותי), ואולם מטבע הדברים אין באפשרותה לצפות את היקף ההשפעה, אך 'הכלים' העומדים לרשות החברה כאמור לעיל בהם עשויה החברה להשתמש (על-פי הצורך) יכולים לצמצם, להערכת החברה, את ההשפעות השליליות של החרפת או הימשכות לחימה כאמור.

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 לסינג, מחשיפה בגין ירידת ערך השקעות וצמצום מקורות המימון ויכולת החזר של החברה ועוד, ראה סעיף 26 לחלק זה.

יצוין כי על-פי הודעת הריבית של הוועדה המוניתרית בבנק ישראל מחודש פברואר 2025 ("הודעת הוועדה המוניתרית מחודש פברואר 2026"),¹¹ הפעילות הכלכלית במשק מתרחבת, השקל המשיך להתחזק ופרמיית הסיכון של ישראל עלתה במעט..

השפעות והשלכות האינפלציה והריבית; רגישות משקית

לפרטים אודות השפעות והשלכות האינפלציה ועליית הריבית; רגישות משקית; והמלחמה באוקראינה בשנים 2023 ו-2024, 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 2023 (כפי שפורסם ביום 27 במרס 2024; אסמכתא מספר: 01-027628-2024) ולדוח התקופתי של החברה לשנת 2024 (כפי שפורסם ביום 26 במרס 2025; אסמכתא מספר: 01-020931-2025).

ככלל, השנים האחרונות, החל משנת 2021, התאפיינו בשיעורי אינפלציה גבוהים באופן יחסי, ובשנת 2025 הושפעה גם משינויים במשטר המס החל על פרטים ותאגידים, לרבות עליית המע"מ ב-1% החל מיום 1 בינואר 2025. כחלק מהניסיון לבלום את עליית המחירים כאמור (בעיקר בתחילת התקופה האמורה), העלה בנק ישראל באופן חד את שיעור הריבית במשק, כך שהחל מחודש אפריל 2022 עודכן שיעור הריבית, במספר פעימות, משיעור של 0.1% ועד לשיעור של 4.75% בשיא במהלך שנת 2023 (ובהתאמה, שיעור ריבית הפריים עלה באותה תקופה משיעור של 1.6% לשיעור של 6.25% בשיא). יחד עם זאת, בכל אחת מהשנים 2024 ו-2025 הוריד בנק ישראל את הריבית במשק ב-0.25%, ולאחר תאריך הדוח על המצב הכספי ביצע הפחתה נוספת בשיעור של 0.25% לרמה של 4% (וריבית פריים ברמה של 5.5%) – אשר הינה עדיין גבוהה באופן יחסי.

יצוין, כי על-פי התחזית המקרו-כלכלית של חטיבת המחקר בבנק ישראל מחודש ינואר 2026,¹² קבעה חטיבת המחקר, בין היתר, כי: על פי התרחיש הבסיסי של התחזית, ההערכה היא כי התוצר צפוי לצמוח בשנת 2026 ב-5.2% וב-2027 ב-4.3%; שיעור האינפלציה בארבעת הרבעונים הקרובים (המסתיימים ברבעון הרביעי של שנת 2026) צפוי לעמוד על 1.7% ושיעור האינפלציה במהלך שנת 2027 על 2.0%; ורמת הריבית ברבעון הרביעי של 2026 צפויה לעמוד בממוצע על 3.5%. התחזית גובשה לאחר הפסקת האש באוקטובר 2025, על רקע משק המאופיין בעודפי ביקוש ובשוק עבודה הדוק ומתבססת על ההנחה שתימשך הרגיעה היחסית בחזיתות השונות. עם זאת, העריכה חטיבת המחקר כי עדיין קיימות מגבלות היצע, והן יוקלו בהדרגה בלבד, בזכות המשך עלייה הדרגתית בשיעור ההשתתפות של צעירים לאחר שירות צבאי והמשך עלייה במספר העובדים הזרים. ואולם, גם בקצה אופק התחזית בסוף שנת 2027 מספר העובדים צפוי להישאר נמוך ביחס לרמה הנגזרת ממגמת טרום-המלחמה, בשל היקף מילואים גבוה מאשר בעבר, חלק מנפגעי המלחמה שיישאר מחוץ לשוק העבודה ומאזן הגירה שלילי. בהתאם לתחזית חטיבת המחקר, הפסקת האש וצמצום אי-הוודאות הגיאופוליטית תומכים בהתרחבות של הפעילות במשק.

ראה: אתר בנק ישראל – הודעה לעיתונות מיום 23 בפברואר 2026.
ראה: אתר בנק ישראל – הודעות לעיתונות – התחזית המקרו כלכלית של חטיבת המחקר, ינואר 2026.

כמו-כן, על-פי הודעת הוועדה המוניתרית מחדש פברואר 2026, מדיניות הוועדה המוניתרית מתמקדת ביציבות מחירים, תמיכה בפעילות הכלכלית ויציבות השווקים. תוואי הריבית ייקבע בהתאם להתפתחות האינפלציה, לפעילות המשק, לאי הוודאות הגיאופוליטית ולהתפתחויות הפיסקליות.

לניתוח השפעות והשפעות אפשריות של שינויים בשערי חליפין, בשיעורי ריבית ובמדד 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 ההכנסות ממכירת כלי רכב (לפי מגזרים), התפלגות העלות המופחתת של כלי רכב שנמכרו (לפי מגזרים), שינויים בצי כלי הרכב של החברה וניצולת הצי, הכל בשנים 2025, 2024 ו-2023 (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.

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 ליסינג, 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 הכללית של החברה, מצב השוק בסגמנטים השונים ושיקולים נוספים.

יובהר, כי הואיל והאירועים בסביבה הכללית 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 השפעות 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 חמרה 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 השפעות השונות של האירועים האמורים לעיל, שינוי בתוכניות הקבוצה, שינויים בסביבה התחרותית והעסקית, שינויים בשווקים הפיננסיים ובמקורות הנזילות הזמינים, שינויים בהעדפות צרכנים ומגמות בשוק הרכב, וכן מהתממשותם של איזה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 26 לחלק זה.

ראה גם ביאור 1 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025, 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.¹³ שיעור שווי השימוש החודשי עומד על כ-2.48% ממחיר כלי הרכב (לכלל כלי הרכב לעובדים) המוגבל בתקרה. תקרת מחיר המחירון לעניין חישוב שווי השימוש לשנים 2025 ו-2026 עומדת על 583,100 ש"ח ו-596,860 ש"ח, בהתאמה.¹⁴

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 (שמשיע על היקף שווי השימוש); שינויים בהעדפות 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 התחברתיות שמציע הלקוח לעובדיו; צמצומים בפעילות הלקוח; וכדומה.

6.3 שינויים במס הקנייה החל על כלי רכב חדשים והשפעותיהם

בהתאם לרפורמת "המיסוי הירוק", 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 תוכנית המס לעניין ציון ירוק תישאר ללא שינוי עד סוף שנת 2027.¹⁵

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 במבחינים למדידת הפליטות כאמור (ובהתאם - על מנת לשמור על יעילות התמריצים שבבסיס הרפורמה).

¹³ 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

¹⁴ 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" שיום משרד התחבורה והבטיחות בדרכים ("משרד התחבורה") (ראה סעיף 6.3 לחלק זה), בכלי רכב חשמליים והיברידיים מופחת סכום שווי השימוש בסכומים שונים שנקבעו בתקנות.

¹⁵ 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 ובשנת 2026 עלה לשיעור של 48%; ומס הקנייה (ללא רכבי יוקרה) על כלי רכב מסוג Plug-in (קרי, טעינה חשמלית ישירה מרשת החשמל בשילוב טכנולוגיה היברידיית/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.

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 שיותקנו 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 הבטיחות מתבצעים שינויים מעת לעת (הן לעניין רשימות מערכות הבטיחות בגינן מוענק הזיכוי ממס והן לעניין הניקוד לקביעת גובה הזיכוי בגין כל מערכת כאמור).¹⁶

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

במהלך החציון השני של שנת 2025 (ועד מועד הדוח) נרשמה בענף הרכב תופעה של עודפי מלאי, בעיקר של כלי רכב חשמליים, אשר הובילה יבואנים מסוימים לבצע "גיוול" של כלי רכב (דהיינו, רישומם כבעלי הרכב והעלאתם לכביש לצורך שיווק מאוחר יותר). מהלך זה הביא לתחרות מוגברת בשוק המכוניות המשומשות ולהשפעה עקיפה על שוק הליסינג ועל מכירת כלי רכב חדשים ומשומשים. עם זאת, לחברה אין כיום מלאי משמעותי של כלי רכב מסוג "אפס קילומטר" והיקף הרכבים החשמליים בצי הרכבים שלה אינו מהותי. בהתאם, השפעת מגמה זו על פעילותה הישירה של החברה מוערכת בשלב זה כבלתי מהותית.

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 ורגולטוריים, 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 הלוואות 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 רכישה 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 האחרונות. 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 2025 הגיע היקף יבוא כלי רכב חשמלי, היברידי ופלאג-אין בישראל לשיעורים של כ-19.8%, כ-26.2% וכ-11.5% בהתאמה (קרי, בסך הכל כ-57.5% מכמות הרכבים שיובאו בשנת 2025).¹⁷
- 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, נקבע יעד ביניים לפיו 61% מהמכירות בשנת 2028 יהיו של כלי רכב חשמליים.¹⁸

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.

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 מימוני¹⁹ 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.²⁰

במרבית המקרים תקופת השימוש ברכב הינה לתקופה של 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. 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 לרצונן 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 שיובייל 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 וברוחיותו

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

¹⁹ 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.

19

20

בהתאם לדוח החטיבה לתכנון וכלכלה ברשות המיסים: "מיסוי ונתונים נבחרים על ענף הרכב בישראל לשנת 2024 – חלק ב'" ("סקירת רשות המיסים לשנת 2024"),²¹ מספר כלי הרכב בשוק הליסינג התפעולי בישראל עמד בשנים האחרונות על:

| שנה | הערכת מספר כלי הרכב (באלפים) | שיעור השינוי הממוצע ביחס לשנה קודמת |
|------|------------------------------|-------------------------------------|
| 2024 | 224.5 | 3.36% |
| 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 2025 לא חל שינוי מהותי במספר כלי הרכב בשוק הליסינג התפעולי לעומת ההיקפים שנרשמו בשוק בשנת 2024.

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 והמצב הבטחוני, 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 לשנת 2024, משקלן היחסי של חברות הליסינג מתוך סך הרכישות של רכב חדש בשנת 2024 עמד על כ-29.7%, ולהערכת החברה בשנת 2025 לא חל שינוי משמעותי בשיעור זה.

בנוסף, בשנים 2022 עד 2025 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, כ-24.7% בשנת 2024 וכ-19.8% בשנת 2025),²² 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 בהפחתת המחירים המוצעים ללקוח ובשחיקה ברווחים של חברות הליסינג. בתנאים אלו, בולטים היתרונות של החברות הגדולות המנצלות את יתרון גודל 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

ראה: https://www.gov.il/BlobFolder/reports/tax-reviewvehicle/he/Publications_VehicleReview_vehicle2024-2.pdf; https://www.car-importers.org.il/Rishuy/previous_years_private; ראה דוחות רישוי של איגוד יבואני הרכב: ראה הערת שוליים 17 לעיל.

שנות פעילות צברה החברה מוניטין של חברה מקצועית ואמינה בענף הרכב. להערכת החברה ובהתבסס על סקרי שביעות רצון שעורכת החברה מעת לעת, היא ממוצבת כחברה בעלת מוניטין המספקת 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 מיטבי לשם ביצוע עסקאות באמצעות הלוואות משוק ההון, מן המערכת הבנקאית ומגורמים נוספים. לפרטים אודות מימון פעילות 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 אנשי 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 2025 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 במוטג 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 וחוף 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 וכיוצא"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 תידרש להתמודד מול חברות בעלות מוניטין מוכח.

[ד] מוניטין פיננסי – השקעות הוניות גבוהות תלויות ביכולת של החברה לגייס הון ולקבל תנאי אשראי מיטביים 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 בקשר עם רכישתם ומימון פעילותה השוטפת.

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, לאור העובדה כי תחום הליסינג התפעולי מחייב תקופת התחייבות ארוכה יותר, מחיר יומי נמוך יותר על-פי רוב והיקף שירותים רחב יותר לעומת תחום 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 צי באופן עצמאי. 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 "0 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 להערכת החברה, בעת הנוכחית, לא יוכלו להחליף את הצורך ברכב פרטי, הן בשל קצב הבנייה האיטי של תשתיות נדרשות בישראל, והן בגלל קשיים פוליטיים כמו היעדר תחבורה ציבורית ממוסדת בשבת.²³

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; (3) הערכת הסכום הצפוי להתקבל ממכירת כלי הרכב לאחר סיום ההחכרה; ו-(4) התשואה הנדרשת על-ידי החברה בגין עסקת החכירה.

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 וחובים נוספים (כגון: דמי השתתפות עצמית במקרה של נזק, דמי החזרה מוקדמת, תשלום בגין חריגת קילומטרים, נסיעה בכבישי אגרה, שימוש ברכב על-ידי נהגים צעירים/חדשים וטיפול בהסבת דוחות חניה ותנועה) בהתאם להתנהלות בפועל של הלקוח.²⁴ כלי הרכב אותם החברה מחכירה 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.

[ב] 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. לרוב, 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.

[ג] תנאי הסכם הליסינג משתנים בהתאם למשא ומתן (או הליך מכרזי/הצעת הצעות) 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 המשוערת, היקף הכיסוי הביטוחי וסכום דמי ההשתתפות העצמית החלים על הלקוח.²⁵

[ד] 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.

[ה] 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.

²⁴ 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").

²⁵ לעיתים ההתקשרות עם הלקוח מבוססת על הליך מכרזי על-פי דין או הליך של הזמנה להציע הצעות בהתאם לתנאים שנקבעו בה.

[2] שירותי אחזקה, רישוי, חילוץ וגרירה – ככלל, שירותים אלה כוללים 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 רחבי הארץ, במשך כל ימות השנה (למעט יום כיפור ולמעט בשטחי A בשליטת 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 עצמית²⁶ 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.

[1] 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 כדן. כל תשלום שהלקוח אינו משלם במועדו בהתאם להסכם הליסינג נושא, בדרך כלל, ריבית פיגורים.

[2] בהסכם הליסינג הסטנדרטי של החברה מצוין כי במקרה בו לאחר החתימה על טופס הזמנה, יוטלו או יוגדלו מיסים ו/או אגרות ו/או תשלומים ו/או היטלים חדשים שאינם קיימים ביום חתימתו (לרבות באמצעות הפחתת הנחות קיימות) והחלים על הרכב ו/או על חכירתו ו/או בקשר עם השימוש בו (או תישא החברה

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.

בהוצאות כלשהן בקשר עם חובה חוקית חדשה לביצוע התקנה חדשה, תוספת או התאמה בכלי הרכב), יישא הלקוח בתשלומים או הוצאות אלה מיום הטלתם למשך יתרת תקופת החכירה באופן יחסי. בנוסף אם לאחר החתימה על טופס ההזמנה אגרת הרישוי החלה על כלי הרכב תגדל לעומת שיעורה בעת החתימה על טופס ההזמנה אזי יישא הלקוח בתוספת האגרה מיום הטלתה למשך יתרת תקופת החכירה באופן יחסי. כמו כן ככל שיוטל מס נסועה על רכבים חשמליים הלקוח יישא במס זה.

[ח] 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 קבוע בהסכם. בחלק מההתקשרויות מצוין כי ככל והחזרת כלי הרכב תיעשה בנסיבות בהן יבטל הלקוח את כלל ההתקשרות מול החברה או יחזיר יותר מ-50% מכלי הרכב המוחכרים לו באותה העת, יידרש הלקוח להודעה מוקדמת של 60 ימים ובכל מקרה יחויב בתשלום דמי החכירה עד לתום תקופת החכירה המקורית של כלי הרכב המוחזרים מבלי להתחשב בהחזרתם המוקדמת.

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.

[ט] בחלק מההתקשרויות ניתנת ללקוח אופציה 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.

[י] ברוב הסכמי הליסינג מצוין כי החברה תהא רשאית מפעם לפעם לשעבד ו/או למשכן את כלי הרכב ו/או להעביר ו/או להמחות ו/או לבצע דיספוזיציה אחרת בקשר עם זכויותיה או התחייבויותיה בכלי הרכב ו/או על פי הסכם הליסינג, כולם או מקצתם, בתנאים כפי שתמצא לנכון לפי שיקול דעתה הבלעדי, וזאת בלא צורך במתן הסכמה מוקדמת של הלקוח, בתנאי שזכויותיו של הלקוח על פי הסכם זה לא תפגענה.

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 ותיקונים, תשלום אגרת רישוי, חילוץ וגרירה, רכב חלופי בקרות אירוע גניבה או תאונה כמפורט בהסכם, 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), אשר בכל מקרה איננה מוחזרת ללקוח בסיום מוקדם של ההסכם, 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 כדן. במסגרת ההתקשרות נדרש הלקוח להמציא לחברה שטר חוב בסכום המוסכם בין הצדדים להבטחת התחייבויותיו, 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 ולסוחרי 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 או הליכים דמויי מכרז של גופים פרטיים, 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 2025, 2024 ו-2023 (ב-%):

| סה"כ | אחר (בעיקר לקוחות פרטיים) | שירותים ציבוריים | שירותים עסקיים | תקשורת | בנקאות, ביטוח ופיננסים | תעשייה | |
|----------------------------|---------------------------|------------------|----------------|--------|------------------------|--------|---|
| ליום 31 בדצמבר 2025 | | | | | | | |
| 100% | 67.6% | 2.3% | 27.5% | 0.1% | 0.2% | 2.3% | שיעור לקוחות הענף מכלל הלקוחות בתחום הליסינג התפעולי |
| 100% | 21.9% | 31.3% | 37.1% | 1.8% | 0.2% | 7.7% | שיעור כלי הרכב המוכרים ללקוחות הענף מכלל רכבי החברה המוכרים |
| ליום 31 בדצמבר 2024 | | | | | | | |
| 100% | 63.2% | 2.6% | 31.0% | 0.2% | 0.3% | 2.7% | שיעור לקוחות הענף מכלל הלקוחות בתחום הליסינג התפעולי |
| 100% | 21.0% | 27.2% | 38.6% | 2.2% | 0.1% | 10.9% | שיעור כלי הרכב המוכרים ללקוחות הענף מכלל רכבי החברה המוכרים |
| ליום 31 בדצמבר 2023 | | | | | | | |
| 100% | 62.3% | 2.8% | 31.6% | 0.2% | 0.3% | 2.8% | שיעור לקוחות הענף מכלל הלקוחות בתחום הליסינג התפעולי |
| 100% | 19.1% | 25.8% | 39.1% | 2.4% | 0.2% | 13.4% | שיעור כלי הרכב המוכרים ללקוחות הענף מכלל רכבי החברה המוכרים |

נכון ליום 31 בדצמבר של השנים 2025, 2024 ו-2023 עמד מספר הלקוחות של החברה תחום הליסינג התפעולי על 3,836, 3,444 ו-3,583 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 2024, 2025 ו-2023:

| סה"כ | אחר (בעיקר לקוחות פרטיים) | שירותים ציבוריים | שירותים עסקיים | תקשורת | בנקאות, ביטוח ופיננסים | תעשייה | |
|----------------------------|---------------------------|------------------|----------------|--------|------------------------|---------|---------------------------|
| ליום 31 בדצמבר 2025 | | | | | | | |
| 971,545 | 184,750 | 249,067 | 414,986 | 20,450 | 2,334 | 99,958 | הכנסות (באלפי ש"ח) |
| 100% | 19.0% | 25.6% | 42.7% | 2.1% | 0.3% | 10.3% | שיעור |
| ליום 31 בדצמבר 2024 | | | | | | | |
| 928,444 | 168,161 | 226,346 | 382,640 | 21,975 | 2,325 | 126,997 | הכנסות (באלפי ש"ח) |
| 100% | 18.1% | 24.4% | 41.2% | 2.4% | 0.2% | 13.7% | שיעור |
| ליום 31 בדצמבר 2023 | | | | | | | |
| 828,895 | 131,882 | 172,961 | 368,641 | 20,294 | 2,537 | 132,580 | הכנסות (באלפי ש"ח) |
| 100% | 15.9% | 20.9% | 44.5% | 2.4% | 0.3% | 16.0% | שיעור |

7.3.4 להלן פרטים אודות התפלגותן המצטברת של הכנסות החברה בתחום הפעילות מלקוחותיה מתוך סך הכנסותיה בתחום הפעילות ליום 31 בדצמבר של השנים 2024, 2025 ו-2023:

| מספר לקוחות | | | % מצטבר מסך הכנסות בתחום הפעילות |
|----------------|----------------|----------------|----------------------------------|
| 31 בדצמבר 2023 | 31 בדצמבר 2024 | 31 בדצמבר 2025 | |
| 1 | 1 | 1 | 10% |
| 2 | 2 | 2 | 20% |
| 7 | 4 | 5 | 30% |
| 17 | 13 | 13 | 40% |
| 36 | 28 | 27 | 50% |
| 74 | 58 | 56 | 60% |
| 156 | 126 | 124 | 70% |
| 341 | 290 | 289 | 80% |
| 928 | 870 | 871 | 90% |
| 4,191 | 4,238 | 4,603 | 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 2025 הסתכמו לסך של כ-12% מסך הכנסותיה של החברה (במאוחד). לפרטים נוספים ראה ביאור ג.29 (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 לתקופת התקשרות של שלוש (3) שנים (החל מהרבעון השלישי של שנת 2025), אשר ניתנת להארכה בשנה נוספת אשר במסגרתה יהיה רשאי משרד הביטחון להזמין כלי רכב, לתקופת שימוש של ארבע (4) שנים בגין כל רכב (עם אופציית הארכה בשנה נוספת לכמות מוגבלת של כלי רכב). בהקשר זה יצוין, כי התקשרויות הליסינג של החברה מול משרד הבטחון שקדמו לזכייה זו 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 להיות 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, ללקוחות החברה קיימת נאמנות גבוהה כלפי החברה, וזאת לאור השיעורים הגבוהים של לקוחות החברה המחזיקים את עסקת הליסינג עם סיום תקופת הליסינג של כלי הרכב אשר הוחכר להם.

להלן פרטים אודות שיעור ותק הלקוחות הקיימים בחברה בתחום הליסינג התפעולי נכון ליום 31 בדצמבר 2025:

| 31 בדצמבר 2025 | | |
|----------------|-------------------|-----------------|
| לקוחות | % הרכבים המוחכרים | ותק ממוצע בשנים |
| 10 הגדולים | 42% | 13.8 |
| 50 הגדולים | 61% | 15.3 |
| 100 הגדולים | 68% | 17.0 |
| כל הלקוחות | 100% | 6.3 |

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 2024 ו-2025 וכן בתוקף סמוך למועד הדוח:²⁷

| תקופה | הכנסות צפויות מחוזים חתומים סמוך למועד הדוח (במיליוני ש"ח) (ללא מע"מ) ²⁸ | הכנסות צפויות מחוזים חתומים ליום 31 בדצמבר 2025 (במיליוני ש"ח) (ללא מע"מ) | הכנסות צפויות מחוזים חתומים ליום 31 בדצמבר 2024 (במיליוני ש"ח) (ללא מע"מ) |
|--------------------------|---|---|---|
| שנת 2025 | - | - | - |
| רבעון ראשון 2026 | 80 | 164 | 218 |
| רבעון שני 2026 | 227 | 197 | 177 |
| רבעון שלישי 2026 | 185 | 177 | 165 |
| רבעון רביעי 2026 | 172 | 162 | 155 |
| סך הכול בשנת 2026 | 664 | 700 | 715 |
| שנת 2027 | 548 | 492 | 448 |
| שנת 2028 | 280 | 218 | 184 |
| שנת 2029 | 86 | 60 | 26 |
| שנת 2030 ואילך | 3 | 0 | 3 |
| סה"כ | 1,581 | 1,470 | 1,376 |

²⁷ יצוין, כי ביחס לחלק 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 [ח] לחלק זה.

²⁸ נכון ליום 1 במרס 2026. ההכנסות הצפויות אינן כוללות דמי ליסינג אשר חזויים להתקבל בהתאם להסכמים שנחתמו עם לקוחות, אולם תקופת ההשכרה נשוא ההסכמים טרם החלה.

בשנת 2025 בבחינת ההכנסות בפועל מחוזים חתומים אל מול ההכנסות הצפויות מחוזים אלו (כפי שהיו ביום 31 בדצמבר 2024), עולה כי ההכנסות בפועל בשנה זו היו גבוהות בכ-3% מההכנסות הצפויות האמורות, לאור שינויים בתקופות החכירה בפועל (לרוב הארכות עסקה).

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 2025 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 מכירתיה 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.²⁹ החברות האמורות עוסקות, מלבד בליסינג תפעולי, גם בהשכרת כלי רכב ובמכירתם.

צי הליסינג של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 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 השוטף 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, באמות 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.

²⁹ 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).

להלן פירוט אודות כמות הרכבים בצי כלי הרכב של החברה בתחום הליסינג התפעולי, ליום 31 בדצמבר של השנים 2025, 2024 ו-2023:

| ליום | כמות רכבים |
|----------------|------------|
| 31 בדצמבר 2025 | 27,451 |
| 31 בדצמבר 2024 | 24,701 |
| 31 בדצמבר 2023 | 25,706 |

7.7.2 להלן נתונים בדבר הכמות הממוצעת של כלי הרכב המשויכים לתחומי הליסינג התפעולי וההשכרה בתקופות שהסתיימו ביום 31 בדצמבר של השנים 2025, 2024 ו-2023 (*):

| תקופה שהסתיימה ביום | כמות ממוצעת של כלי הרכב המשויכים לתחום | | |
|---------------------|--|---------------|-------------|
| | ליסינג תפעולי | השכרת כלי רכב | סך הכול (*) |
| 31 בדצמבר 2025 | 26,403 | 4,822 | 31,244 |
| 31 בדצמבר 2024 | 25,855 | 4,589 | 30,444 |
| 31 בדצמבר 2023 | 25,763 | 6,036 | 31,799 |

(*) הנתונים בטבלה אינם כוללים כמות ממוצעת של כלי רכב המשויכים (באותם מועדים) לתחום הסחר בכלי רכב – לתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר של השנים 2025, 2024 ו-2023 סך הכל 89, 31 ו-314 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 2025, 2024 ו-2023 (*):

| תקופה שהסתיימה ביום | כמות כלי הרכב שנרכשו לתחום | | |
|---------------------|----------------------------|---------------|-------------|
| | ליסינג תפעולי | השכרת כלי רכב | סך הכול (*) |
| 31 בדצמבר 2025 | 9,064 | 1,805 | 10,869 |
| 31 בדצמבר 2024 | 5,734 | 268 | 6,002 |
| 31 בדצמבר 2023 | 8,570 | 832 | 9,402 |

(*) הנתונים בטבלה אינם כוללים כמויות כלי רכב שנרכשו מיבואני כלי רכב לתחום הסחר בכלי רכב – ליום 31 בדצמבר של השנים 2025, 2024 ו-2023 סך הכל 281, 187 ו-707 רכבים, בהתאמה.

7.7.4 להלן נתונים בדבר כמות כלי הרכב שנמכרו המשויכים לתחומי הליסינג התפעולי וההשכרה בתקופות שהסתיימו ביום 31 בדצמבר של השנים 2025, 2024 ו-2023 (*):

| תקופה שהסתיימה ביום | כמות כלי הרכב שנמכרו המשויכים לתחום | | |
|---------------------|-------------------------------------|---------------|-------------|
| | ליסינג תפעולי | השכרת כלי רכב | סך הכול (*) |
| 31 בדצמבר 2025 | 6,137 | 737 | 6,874 |
| 31 בדצמבר 2024 | 6,647 | 1,388 | 8,035 |
| 31 בדצמבר 2023 | 6,215 | 1,179 | 7,394 |

(*) 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 2025, 2024 ו-2023 (ב-%):

| ליסינג תפעולי | 0-1 (בשנים) | 1-2 (בשנים) | 2-3 (בשנים) | +3 (בשנים) | סה"כ |
|----------------|-------------|-------------|-------------|------------|------|
| 31 בדצמבר 2024 | 33% | 21% | 31% | 15% | 100% |
| 31 בדצמבר 2023 | 23% | 34% | 20% | 23% | 100% |
| 31 בדצמבר 2022 | 33% | 21% | 25% | 21% | 100% |

נכון ליום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2025, 2024 ו-2023, הגיל הממוצע של צי כלי הרכב אשר שימש את תחום הליסינג התפעולי היה כ-24.3 חודשים, כ-25.8 חודשים וכ-25.4 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.³⁰ 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 מיטביים.

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.

להלן פירוט שיעור רכישות כלי הרכב על-ידי החברה ששימשו לפעילות ליסינג תפעולי מיבואני כלי הרכב, לתקופות שהסתיימו ביום 31 בדצמבר של השנים 2023, 2024 ו-2025 (ב-%):

| % רכישות מתוך סך הרכישות של כלי רכב | | | יבואן |
|-------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| 31 בדצמבר 2023 | 31 בדצמבר 2024 | 31 בדצמבר 2025 | |
| 7% | 22% | 36% | צ'מפיון מוטורס |
| 15% | 16% | 16% | כלמוביל |
| 24% | 20% | 14% | טלקאר |
| 21% | 10% | 10% | יבואן ד' |
| 6% | 11% | 9% | יבואן ה' |
| 14% | 10% | 7% | יבואן ו' |
| 4% | 5% | 4% | יבואן ז' |
| 9% | 6% | 4% | אחרים |
| 100% | 100% | 100% | סה"כ |

7.8.2

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 2023, 2024 ו-2025 (ב-%):

| % רכישות מתוך סך הרכישות של כלי רכב | | | יבואן |
|-------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| 31 בדצמבר 2023 | 31 בדצמבר 2024 | 31 בדצמבר 2025 | |
| 22% | 22% | 31% | צ'מפיון מוטורס |
| 19% | 20% | 18% | כלמוביל |
| 15% | 15% | 15% | טלקאר |
| 12% | 11% | 13% | יבואן ד' |
| 11% | 11% | 8% | יבואן ה' |
| 9% | 9% | 7% | יבואן ו' |
| 6% | 6% | 3% | יבואן ז' |
| 1% | 1% | 2% | יבואן ח' |
| 5% | 5% | 3% | אחרים |
| 100% | 100% | 100% | סה"כ |

7.8.3

להלן פרטים אודות התפלגות צי כלי הרכב של החברה ששימשו לפעילות ליסינג תפעולי לפי יצרנים, ליום 31 בדצמבר של השנים 2023, 2024 ו-2025 (ב-%):³¹

³⁰ 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.

³¹ יצוין, כי ייתכן ויבואן אחד יבא כלי רכב של מספר יצרנים שונים.

| התפלגות ליצרן (ב-%) | | | יצרן |
|---------------------|----------------|----------------|---------|
| 31 בדצמבר 2023 | 31 בדצמבר 2024 | 31 בדצמבר 2025 | |
| 19% | 21% | 20% | קיה |
| 9% | 8% | 15% | סקודה |
| 18% | 17% | 14% | יונדאי |
| 0% | 8% | 10% | יצרן ד' |
| 13% | 11% | 9% | יצרן ה' |
| 7% | 8% | 6% | יצרן ו' |
| 1% | 2% | 3% | יצרן ז' |
| 3% | 4% | 3% | יצרן ח' |
| 4% | 4% | 3% | יצרן ט' |
| 26% | 17% | 17% | אחרים |
| 100% | 100% | 100% | סה"כ |

7.8.4 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 2025, 2024 ו-2023 (ב-%) :

| התפלגות ליצרן (ב-%) | | | יצרן |
|---------------------|----------------|----------------|---------|
| 31 בדצמבר 2023 | 31 בדצמבר 2024 | 31 בדצמבר 2025 | |
| 19% | 21% | 20% | קיה |
| 8% | 7% | 13% | סקודה |
| 17% | 16% | 13% | יונדאי |
| 0% | 8% | 9% | יצרן ד' |
| 12% | 11% | 9% | יצרן ה' |
| 6% | 7% | 6% | יצרן ו' |
| 3% | 4% | 3% | יצרן ז' |
| 1% | 2% | 3% | יצרן ח' |
| 4% | 4% | 3% | יצרן ט' |
| 30% | 20% | 21% | אחרים |
| 100% | 100% | 100% | סה"כ |

7.8.5 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.

7.8.6 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

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

תחום השכרת כלי רכב, בעיקר השכרה לתיירים, הושפע בשנים האחרונות מצמצום הפעילות, שהחל משנת 2020 עקב משבר ה-"קורונה" והמשיך במלחמת "חרבות ברזל" ומבצע "עם כלביא". עם זאת, בתקופת הדוח, חלה התאוששות מסוימת, בהשוואה לשנים קודמות, בהיקף פעילות ההשכרה התיירותית וזאת עד לתחילת מבצע "שאגת הארי". למועד הדוח, עם פרוץ מבצע "שאגת הארי", חלה ירידה משמעותית בהיקפי התיירות הנכנסת, בין היתר בשל "סגירת השמיים" וההגבלות השונות, שהובילו לצמצום בהיקף פעילות ההשכרה התיירותית.

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. עם זאת, למועד הדוח, היקפי ההשכרה העסקית הושפעו באופן זניח מפרוץ מבצע "שאגת הארי".

לפרטים אודות שינויים משמעותיים בסביבה הכללית בה פעלה החברה במהלך תקופת הדוח, בין היתר בשל שיעורי האינפלציה והריבית במשק, המצב הבטחוני, 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 המפנות את לקוחותיהן לחברה.

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 כלי רכב 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; (3) הערכת הסכום הצפוי להתקבל ממכירת כלי הרכב לאחר סיום תקופת השכירות; ו-(4) התשואה הנדרשת על-ידי החברה בגין עסקת ההשכרה.

8.2.2

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

[א] החברה נוהגת להתקשר עם לקוחותיה בהסכם השכרה ("הסכם השכרה") 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 גם 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.³²

[ג] 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.

[ד] 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.³³ בנוסף, לרוב, נדרשים הלקוחות העסקיים להעמיד ערבות אישית, מסגרת אשראי באמצעות כרטיס אשראי או בטוחה אחרת להבטחת קיום התחייבויותיהם.

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.

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 הוחררה אפשרות זו). בנוסף, בחלק מועט מהמקרים, מחויב הלקוח בדמי שינוע במקרים בהם לא הוחזר כלי הרכב לסניף ממנו הושכר.

[ה] 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 ולקייחת כלי הרכב אל ומהלקוח.

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

[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 למוסך 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

³² יובהר, כי אין בביטול הסכם המסגרת מכל סיבה שהיא כדי לבטל את התחייבויות הלקוח אשר נוצרו במהלך תקופת ההסכם (או הארכתו).

³³ למעט אם הלקוח פטור ממע"מ על-פי דין (לרוב תייר או דיפלומט).

שוטפים או תקלות בכלי הרכב. כמו-כן, החברה אחראית לחילוץ, גרירה ושינוע כלי הרכב ולהובלתו לקבלת הטיפול או התיקון הנדרש. שירותי הגרירה ניתנים, בין היתר, על-ידי אלדן שירותי דרך בע"מ ("אלדן שירותי דרך"),³⁴ כמפורט בסעיף 10.2.2 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 עצמית³⁵ בהתאם למקרים הקבועים בהסכם השכרת כלי הרכב ותשלומים בגין נזקים חריגים עקב שימוש בכלי הרכב בניגוד להוראות ההסכם ונזקים מוגדרים אחרים.³⁶

8.2.3 עם תום תקופת השימוש בכלי הרכב המיועדים להשכרה (על-פי קביעת החברה) נמכרים כלי הרכב האמורים ללקוחות פרטיים, עסקיים, מוסדיים ולסוחרי 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 במוטג 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 כפי שהייתה בתוקף עד ליום 7 בדצמבר 2025, 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 ארגו הקירור. רכבי הקירור מושכרים ללקוחות החברה לתקופות משתנות. 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

³⁴ חברה פרטית בשליטה משותפת של מר יוסף דהן (50%) (בעקיפין) (אביהם של בעלי השליטה בחברה) וצד שלישי (50%).
³⁵ 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.

³⁶ 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.

לפיהם היא מספקת כלי רכב לחברות המעמידות כלי רכב חלופיים ללקוחותיהם (כגון חברות ביטוח, חברות שירותי רכב, יבואני רכב ומוסכים).

[ב] לקוחות מהסקטור הציבורי – החברה מתקשרת, בין היתר, עם גופים ממשלתיים וציבוריים באמצעות מכרזים והליכי הצעת הצעות. בהתקשרויות אלה, 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.

[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 הינו הגבוה ביותר ככל שתקופת ההשכרה קצרה יותר.

החברה פועלת לגיוס לקוחות עסקיים באמצעות השתתפות במכרזים ויצירת קשרים עסקיים עם חברות במשק. בתחום התיירות 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), המהווה 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 כלי הרכב המושכרים ללקוחות המגזר, על פי סוג הלקוח, ליום 31 בדצמבר של השנים 2023, 2024 ו-2025 (ב-%):

| סה"כ | פרטיים | ממשלתיים וציבוריים | עסקיים | |
|------|--------|--------------------|--------|---|
| 100% | 35.2% | 5.8% | 59.0% | החלק היחסי מכלל הרכבים המושכרים ליום 31 בדצמבר 2025 |
| 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 |

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 2023, 2024 ו-2025:

| סה"כ | פרטיים | מוסדות ממשלתיים וציבוריים | עסקיים (*) | סוג לקוח | |
|---------|--------|---------------------------|------------|--------------------|----------------|
| 179,309 | 62,176 | 15,946 | 101,187 | הכנסות (באלפי ש"ח) | 31 בדצמבר 2025 |
| 100% | 34.7% | 8.9% | 56.4% | שיעור | |
| 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 | |

(*) לרבות לקוחות עסקיים שהינם חברות בשליטת בעלי השליטה ו/או קרוביהם שאינן החברה וחברות בשליטתה, ואשר ההכנסות ביניהם 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 2025, 2024 ו-2023 (ב-%):

| לקוחות | | 31 בדצמבר 2025 | 31 בדצמבר 2024 | 31 בדצמבר 2023 |
|--------|---------------------|----------------|----------------|----------------|
| עסקיים | שיעור לקוחות חדשים | 17% | 23% | 20% |
| | שיעור לקוחות חוזרים | 83% | 77% | 80% |
| פרטיים | שיעור לקוחות חדשים | 67% | 63% | 73% |
| | שיעור לקוחות חוזרים | 33% | 37% | 27% |

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.³⁷ החברות האמורות עוסקות, מלבד בהשכרת כלי רכב, גם בליסינג תפעולי וגם במכירת כלי רכב.

צי ההשכרה של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 משקף להערכת החברה נתח שוק של כ-9%.

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. למעט סעיף קטן [ה] לעיל, 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

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 2024 ו-2025 (באלפי ש"ח):

| תקופה | רבעון ראשון | רבעון שני | רבעון שלישי | רבעון רביעי | סה"כ |
|----------|-------------|-----------|-------------|-------------|---------|
| שנת 2025 | 40,299 | 44,361 | 47,018 | 47,631 | 179,309 |
| שנת 2024 | 39,882 | 40,568 | 42,256 | 38,471 | 161,177 |

יצוין, כי העונתיות בפעילות החברה בשנים 2024 ו-2025 הושפעה באופן מהותי גם ממלחמת "חרבות ברזל" ומבצע "עם כלביא" והשלכותיהן 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, תשתית הזמנות של אנטרפרייז, המהווה זרוע שיווקית נוספת להשכרת כלי רכב בארץ ללקוחות מותגי אנטרפרייז, כמפורט בסעיף 2.1.2 לחלק זה. 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-10 קבוצות השכרה עיקריות (כ-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 2023, 2024 ו-2025:

| ליום | כמות רכבים |
|----------------|------------|
| 31 בדצמבר 2025 | 5,055 |
| 31 בדצמבר 2024 | 4,061 |
| 31 בדצמבר 2023 | 5,332 |

8.8.2 לפרטים אודות הכמות הממוצעת של כלי הרכב המשויכים לתחום השכרת כלי הרכב, במהלך התקופות שהסתיימו ביום 31 בדצמבר של השנים 2023, 2024 ו-2025, 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 2023, 2024 ו-2025, 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 2023, 2024 ו-2025, 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 2023, 2024 ו-2025 (ב-%):

| השכרה | 0-1 (בשנים) | 1-2 (בשנים) | 2-3 (בשנים) | +3 (בשנים) | סה"כ |
|----------------|-------------|-------------|-------------|------------|------|
| 31 בדצמבר 2025 | 36% | 5% | 18% | 41% | 100% |
| 31 בדצמבר 2024 | 7% | 18% | 28% | 47% | 100% |
| 31 בדצמבר 2023 | 15% | 22% | 32% | 31% | 100% |

נכון ליום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2025, 2024 ו-2023, הגיל הממוצע של צי כלי הרכב אשר שימש את תחום פעילות ההשכרה היה כ-31 חודשים, כ-35.3 חודשים וכ-33.6 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 רכישה 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 בשוקי השכרת כלי הרכב (ושוקי 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 2025, 2024 ו-2023 (ב-%):

| יבואן | % רכישות מתוך סך הרכישות של כלי רכב | | |
|----------------|-------------------------------------|----------------|----------------|
| | 31 בדצמבר 2023 | 31 בדצמבר 2024 | 31 בדצמבר 2025 |
| טלקאר מוטורס | 6% | 4% | 35% |
| קרטו | 38% | 41% | 31% |
| צימפיון מוטורס | 1% | 42% | 9% |
| יבואן ד' | 1% | 0% | 9% |
| יבואן ה' | 14% | 0% | 7% |
| יבואן ו' | 11% | 12% | 4% |
| אחרים | 29% | 1% | 5% |
| 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 2025, 2024 ו-2023, 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 2025, 2024 ו-2023 (ב-%):

| יצרן | התפלגות ליצרן (ב-%) | | |
|---------|---------------------|----------------|----------------|
| | 31 בדצמבר 2023 | 31 בדצמבר 2024 | 31 בדצמבר 2025 |
| קיה | 17% | 18% | 26% |
| טויוטה | 12% | 11% | 9% |
| צירי | 0% | 8% | 8% |
| יצרן ד' | 11% | 12% | 8% |
| יצרן ה' | 12% | 9% | 8% |
| יצרן ו' | 0% | 1% | 6% |
| יצרן ז' | 1% | 3% | 5% |
| יצרן ח' | 5% | 6% | 5% |
| יצרן ט' | 9% | 7% | 3% |
| אחרים | 33% | 25% | 22% |
| 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 2023, 2024 ו-2025, 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 העניקה החברה, כקבלן עצמאי, בנמל התעופה בן-גוריון, שירותי השכרת כלי רכב לנהיגה עצמית ("הסכם ההרשאה הקודם").

בתמורה להרשאה (מכוח הסכם ההרשאה הקודם), שילמה 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, על-פי התעריפים הנהוגים ברשות ועל-פי מנגנוני תשלום אשר נקבעו בהסכם ההרשאה הקודם, כפי שעודכן מעת לעת (בסעיף זה: "התמורה"). התמורה בגין שנת 2025 הסתכמה בסכום לא מהותי לחברה. יצוין, כי הסכם ההרשאה הקודם, האמור לעיל, עמד בתוקפו עד ליום 31 בדצמבר 2025. בחודש נובמבר 2025 ניגשה החברה למכרז חדש שפרסמה הרשות לקבלת הרשאה למתן שירותי השכרת רכב בנתב"ג כאמור ("המכרז החדש"), לתקופה של שלושים ושישה (36) חודשים החל מיום 1 בינואר 2026 (כאשר לרשות נתונה האופציה להאריך את תקופת ההרשאה לתקופה או תקופות נוספות של עד שלושים ושישה (36) חודשים נוספים), וכי ביום 30 בנובמבר 2025 קיבלה החברה הודעה על זכייתה במכרז החדש כאמור. בהתאם להודעה, ביום 25 בינואר 2026 נחתם הסכם ההרשאה החדש בין הרשות לחברה ("הסכם ההרשאה החדש"). עיקרי התנאים של המכרז החדש דומים במהותם לתנאי הסכם ההרשאה הקודם, למעט ביחס לכך שבמכרז החדש היה על המציעים להגיש הצעה על סכום נקוב המשקף "שיעור מפדיון המכירות, ברוטו" כהגדרתם בתנאי המכרז. הרשות קבעה כי שיעור פדיון המכירות, ברוטו המינימלי שניתן להציע במכרז החדש לא יפחת מ-14.0%, וכך נקבע כי דמי ההרשאה השנתיים שישולמו לא יפחתו מסך של 1,430 אלפי ש"ח (צמודים למדד המחירים לצרכן הידוע ביום 1 ביוני 2025).

יצוין, כי מהותיות הסכם ההרשאה החדש 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 22.ב(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, וכן במכירת רכבים חדשים שאינם בבעלות החברה, ואשר נמכרים על-ידה בשיטת קונסיגנציה, בתמורה לעמלת מכירה. 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.

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 והמצב הבטחוני 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 2023, 2024 ו-2025:

| 2023 | 2024 | 2025 | |
|---------|--------|--------|---|
| 814 | 203 | 286 | כמות רכבים המשויכים לתחום הפעילות אשר נמכרו בתקופה |
| 10% | 2% | 4% | שיעור מכירות רכבים המשויכים לתחום הפעילות מתוך סך כמות כלי הרכב של החברה שנמכרו בתקופה |
| 108,882 | 25,208 | 38,153 | סך הכנסות החברה ממכירת רכבים המשויכים לתחום הפעילות בתקופה (באלפי ש"ח) |
| 20.5% | 4.9% | 8% | שיעור הכנסות החברה ממכירת רכבים המשויכים לתחום הפעילות מתוך סך הכנסות החברה ממכירת כלי רכב בתקופה |
| 6,536 | 1,576 | 2,116 | 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 2023 ו-2024, ראה סעיף ג.2 בלדוח 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 והמצב הבטחוני, 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 2025 נמסרו על-ידי יבואני הרכב בישראל 293,591 רכבים פרטיים (זאת בהשוואה ל-271,735 רכבים בשנת 2024 ו-270,023 רכבים בשנת 2023).³⁸

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 החיובי של החברה; [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 הספקים 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 בעיקר 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 מיטביים 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 כלי רכב 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, וכן במכירת רכבים חדשים שאינם בבעלות החברה, ואשר נמכרים על-ידה בשיטת קונסיגנציה, בתמורה לעמלת מכירה.

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 מיטביים 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-'ייד שנייה', לאחר שה-'ייד הראשונה' נרשמת על שם החברה (ככלל, ללא רישום השכרה ו/או החכר בשדה 'רישום מקורי' ברישיון הרכב).

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" – לכלי הרכב הנמכרים בתחום הפעילות לא ניתנת האפשרות להחזרת רכב הנמכר במסגרת מבצע זה.

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 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.

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 2023, 2024 ו-2025 (ב-%):

| סה"כ | סיטונאי | קמעונאי | |
|------|---------|---------|---|
| 100% | 18% | 82% | החלק היחסי מכלל רכבי 0 ק"מ שנמכרו בשנת 2025 |
| 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 |

- 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 מאופייין 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. לפרטים אודות השפעת תופעת עודפי מלאי כלי רכב אצל יבואני הרכב שנרשמה במחצית השנייה של 2025, ראה סעיף 6.4 לחלק זה. 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 "פריסבי") 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 וחסמי 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 2025 הושפעה גם ממלחמת "חרבות ברזל" וממבצע "עם כלביא" (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 2023, 2024 ו-2025 (ב-%):

| % רכישות מתוך סך הרכישות של כלי רכב | | | יבואן |
|-------------------------------------|----------------|----------------|---------------|
| 31 בדצמבר 2023 | 31 בדצמבר 2024 | 31 בדצמבר 2025 | |
| 22% | 25% | 34% | יבואן א' |
| 10% | 9% | 34% | יבואן ב' |
| 16% | 10% | 17% | יבואן ג' |
| 5% | 1% | 5% | יבואן ד' |
| 0% | 0% | 4% | יבואן ה' |
| 47% | 55% | 6% | יבואנים אחרים |
| 100% | 100% | 100% | סה"כ |

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 2023, 2024 ו-2025, ראה סעיף 7.8.3 לחלק זה.

9.7.3 על-פי מדיניות החברה, כלי הרכב שנרכשו למלאי ולא 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 2023, 2024 ו-2025, ראה סעיפים 7.7.2 ו-7.7.3 לחלק זה.

10. תחום הנדל"ן להשקעה

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 10.1.2 בחלק ד' לדוח).

כמו-כן, לפרק מישור השקעות לא מהותיות בחברות המחזיקות נכסי נדל"ן שונים, כמפורט בביאור 10 לב לדוחות 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 והמצב הבטחוני, 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 הפעילות הנדל"ן להשקעה, כוללים שטחי תעשייה, משרדים, חניון ודירות למגורים, וכן קרקע להשקעה.

10.5. ניהול פעילות הנדלי"ן באזור הפעילות

נכון למועד הדוח, תחום הנדלי"ן להשקעה מנוהל במישרין על-ידי פרק מישור, כשפעילותה מתרכזת בהקמה, הפעלה והשכרה של נכסי הנדלי"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 בעלי השליטה בחברה (שי דהן, שלמה דהן וורד זוילי) ("MVS"), השוכרת שטחים לצורך פעילות תעשייתית, כמפורט בסעיף 10.1.2 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/תקבל 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 נדלי"ן אשר מיצו את תהליכי התכנון שלהם).

10.9. שינויים מהותיים בבסיס הפעילות העסקית בשלוש השנים האחרונות

החל משנת 2023 ונכון למועד הדוח, לא חלו שינויים מהותיים בבסיס פעילותה העסקית של הקבוצה בתחום הנדלי"ן להשקעה.

10.10. השלכות מס ייחודיות במסגרת תחום הפעילות

נושא המיסוי הינו בעל השלכה על פעילות הנדלי"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 הנדלי"ן להשקעה:³⁹

| מס אחרים | מס רכישה ומע"מ | שיעור מס שבח מקרקעין | פחת מותר בניכוי על מבנים מסחריים (רכיב המבנה) |
|--|---|----------------------------|---|
| מיסוי מוניציפאלי יחול בהתאם לסוג הנכס ומיקומו. | ככלל, מכירת נדלי"ן בישראל כפופה לחבות במע"מ (למעט חריגים); השכרת נדלי"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 נדלי"ן (שאינו דירת מגורים) שנרכש, מוטל מס רכישה בשיעור של 6%. | בגובה שיעור מס חברות - 23% | ככלל - 4% |

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

³⁹ המידע המובא בטבלה להלן ובפרט המידע המתייחס להשלכות המס בעת רכישה 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 ותרופות 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 באיזורי פעילותיה העיקריים (מרכז ודרום הארץ) מתחרה פרק מישור הן עם חברות גדולות, ותיקות ומובילות, המחזיקות נכסים להשכרה בהיקפים גדולים, והן עם גופים קטנים ויזמים מקומיים. 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 התוצאות⁴⁰

להלן תמצית תוצאות הפעילות לתקופות שהסתיימו ביום 31 בדצמבר של השנים 2023, 2024 ו-2025 (באלפי ש"ח): (*)

| לשנה שנסתיימה ביום | | | פרמטר |
|--------------------|------------|------------|---|
| 31.12.2023 | 31.12.2024 | 31.12.2025 | |
| אלפי ש"ח | | | |
| 7,733 | 8,082 | 8,314 | סך הכנסות הפעילות (מאוחד) |
| (1,874) | 11,446 | 4,024 | רווחים או הפסדים משערורים (מאוחד) |
| 2,873 | 14,998 | 6,817 | רווחי הפעילות (מאוחד) (**) |
| 6,330 | 6,851 | 6,618 | NOI מנכסים זהים (Same Property NOI) (מאוחד) |
| 6,330 | 6,851 | 6,618 | NOI מנכסים זהים (Same Property NOI) (חלק החברה) |
| 6,330 | 6,851 | 6,618 | סה"כ NOI (מאוחד) |
| 6,330 | 6,851 | 6,618 | סה"כ NOI (חלק החברה) |

(*) הנתונים בטבלה זו כאמור לעיל, למעט ביחס לפרמטר של רווחים או הפסדים משערורים (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.

⁴⁰ 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 10ב לדוחות הכספיים.

10.18. אזורים גיאוגרפיים

כאמור לעיל, בתחום פעילות זה פועלת החברה (באמצעות פרק מישור) בישראל בלבד.⁴¹ להלן פרטים אודות המאפיינים הכלכליים אודות ישראל לתקופות שהסתיימו ביום 31 בדצמבר של השנים 2025, 2024 ו-2023:

| ישראל | | | |
|-------------------------------|-----------------|-----------------|--|
| לשנה שנתיימה ביום | | | |
| 31.12.2023 | 31.12.2024 | 31.12.2025 | |
| פרמטרים מאקרו כלכליים: | | | |
| 1,883-כ | 2,006-כ | 2,111-כ | תוצר מקומי גולמי (במחירים שוטפים) (במיליארדי ש"ח) (*) |
| 191.2-כ | 201.2-כ | 208.9 | תוצר לנפש (במחירים שוטפים) (באלפי ש"ח) (*) |
| 2.1% | 1% | 3.1% | שיעור צמיחה בתוצר המקומי (מחירים שוטפים) - השינוי באחוזים לעומת שנה קודמת) (*) |
| 0.1% | (0.3%) | 1.7% | שיעור צמיחה בתוצר לנפש (מחירים שוטפים) - השינוי באחוזים לעומת שנה קודמת) (*) |
| 3% | 3.2% | 2.6% | שיעור אינפלציה (*) |
| 4.07% | 4.49% | 4.04% | התשואה על חוב ממשלתי מקומי לטווח ארוך (**) |
| A1 / AA- | Baa1 / A (****) | Baa1 / A (****) | דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך (***) (***) |
| ש"ח 3.6270 | ש"ח 3.6470 | ש"ח 3.1900 | 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 2024 עד ספטמבר 2025.

(**) מקור: אתר בנק ישראל - <http://www.boi.org.il>. התשואה על חוב ממשלתי מקומי לטווח ארוך מתייחסת ל-'תשואה הנומינלית 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 בחלק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2024 ביחס לשינויים בדירוג החוב הממשלתי.

10.19. פילוחים ברמת הפעילות בכללותה (מצרפי)10.19.1. פילוח שטחי נדל"ן מניב של החברה לפי אזור ושימושים⁴²

להלן פילוח שטחי נדל"ן מניב של הקבוצה לפי אזור ושימושים, ליום 31 בדצמבר 2025: [א]

| אזור | שימושים | משרדים | תעשייה | מגורים | חניונים | סה"כ | אחוז מסך כל שטח הנכסים |
|------------------------|------------|--------|--------|--------|---------|--------|------------------------|
| | | | | | | | במ"ר |
| ישראל | במאוחד | 520 | 25,084 | 180 | 10,940 | 36,724 | 100% |
| | חלק התאגיד | 520 | 25,084 | 180 | 10,940 | 36,724 | 100% |
| סך הכול | במאוחד | 520 | 25,084 | 180 | 10,940 | 36,724 | 100% |
| | חלק התאגיד | 520 | 25,084 | 180 | 10,940 | 36,724 | 100% |
| אחוז מסך כל שטח הנכסים | במאוחד | 1.4% | 68.3% | 0.5% | 29.8% | 100% | 100% |
| | חלק התאגיד | 1.4% | 68.3% | 0.5% | 29.8% | 100% | 100% |

⁴¹ בהתאם לגישת הנהלת פרק מישור, הקבוצה מתייחסת לכל מדינת ישראל כאזור פעילות אחד בתחום הנדל"ן להשקעה. ראה סעיף 10.2 לחלק זה.

⁴² 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 10 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 2024:

| אזור | שימושים | משרדים | תעשייה | מגורים | חניונים | סה"כ | אחוז מסך כל שטח הנכסים |
|------------------------|------------|--------|--------|--------|---------|--------|------------------------|
| | | | | | | | במ"ר |
| ישראל | במאוחד | 520 | 25,084 | 180 | 10,940 | 36,724 | 100% |
| | חלק התאגיד | 520 | 25,084 | 180 | 10,940 | 36,724 | 100% |
| סך הכול | במאוחד | 520 | 25,084 | 180 | 10,940 | 36,724 | 100% |
| | חלק התאגיד | 520 | 25,084 | 180 | 10,940 | 36,724 | 100% |
| אחוז מסך כל שטח הנכסים | במאוחד | 1.4% | 68.3% | 0.5% | 29.8% | 100% | 100% |
| | חלק התאגיד | 1.4% | 68.3% | 0.5% | 29.8% | 100% | 100% |

10.19.2. פילוח שווי נדל"ן מניב של החברה לפי אזור ושימושים⁴³

[א] להלן פילוח שווי נדל"ן מניב של הקבוצה לפי אזור ושימושים, ליום 31 בדצמבר 2025:

| אזור | שימושים | משרדים | תעשייה | מגורים | חניונים | סה"כ | אחוז מסך כל שווי הנכסים |
|-------------------------|------------|--------|--------|--------|---------|---------|-------------------------|
| | | | | | | | באלפי ש"ח |
| ישראל | במאוחד | 8,303 | 93,367 | 4,815 | 32,616 | 139,101 | 100% |
| | חלק התאגיד | 8,303 | 93,367 | 4,815 | 32,616 | 139,101 | 100% |
| סך הכול | במאוחד | 8,303 | 93,367 | 4,815 | 32,616 | 139,101 | 100% |
| | חלק התאגיד | 8,303 | 93,367 | 4,815 | 32,616 | 139,101 | 100% |
| אחוז מסך כל שווי הנכסים | במאוחד | 6.0% | 67.1% | 3.5% | 23.4% | 100% | 100% |
| | חלק התאגיד | 6.0% | 67.1% | 3.5% | 23.4% | 100% | 100% |

[ב] 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 |
|-------------------------|------------|--------|--------|--------|---------|---------|-------------------------|
| | | | | | | | באלפי ש"ח |
| 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% | 100% |
| | חלק התאגיד | 7.2% | 66.0% | 4.6% | 22.2% | 100% | 100% |

10.19.3. פילוח NOI⁴⁴ לפי אזור ושימושים⁴⁵

[א] להלן פילוח NOI לפי אזור ושימושים, ליום 31 בדצמבר 2025:

| אזור | שימושים | משרדים | תעשייה (*) | מגורים | חניונים | סה"כ | אחוז מסך כל NOI של הנכסים |
|---------------------------|------------|--------|------------|--------|---------|-------|---------------------------|
| | | | | | | | באלפי ש"ח |
| ישראל | במאוחד | 425 | 5,172 | 64 | 968 | 6,629 | 100% |
| | חלק התאגיד | 425 | 5,172 | 64 | 968 | 6,629 | 100% |
| סך הכול | במאוחד | 425 | 5,172 | 64 | 968 | 6,629 | 100% |
| | חלק התאגיד | 425 | 5,172 | 64 | 968 | 6,629 | 100% |
| אחוז מסך כל NOI של הנכסים | במאוחד | 6.4% | 78.0% | 1.0% | 14.6% | 100% | 100% |
| | חלק התאגיד | 6.4% | 78.0% | 1.0% | 14.6% | 100% | 100% |

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

⁴³ ראה הערת שוליים מסעיף 10.19.1 לחלק זה.

⁴⁴ NOI לגבי נכס מניב: הכנסות השכירות שהתקבלו בניכוי ההוצאות התפעוליות.

⁴⁵ ראה הערת שוליים מסעיף 10.19.1 לחלק זה.

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

| אזור | שימושים | משרדים | תעשייה (*) | מגורים | חניונים | סה"כ | אחוז מסך כל NOI של הנכסים |
|---------------------------|------------|--------|------------|--------|---------|-------|---------------------------|
| | | | | | | | באלפי ש"ח |
| 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% | 100% |
| | חלק התאגיד | 6.2% | 77.8% | 1.0% | 15% | 100% | 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 2023:

| אזור | שימושים | משרדים (**) | תעשייה (*) | מגורים | חניונים | סה"כ | אחוז מסך כל NOI של הנכסים |
|---------------------------|------------|-------------|------------|--------|---------|-------|---------------------------|
| | | | | | | | באלפי ש"ח |
| 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% | 100% |
| | חלק התאגיד | 6.4% | 79.3% | 1.3% | 13.0% | 100% | 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 ושימושים⁴⁶

[א] להלן פילוח רווחי (הפסדי) שיערוך לפי אזור ושימושים, ליום 31 בדצמבר 2025:

| אזור | שימושים | משרדים | תעשייה | מגורים | חניונים | סה"כ | אחוז מסך רווחי או הפסדי השיערוך |
|---------------------------------|------------|---------|--------|---------|---------|-------|---------------------------------|
| | | | | | | | באלפי ש"ח |
| ישראל | במאוחד | (1,398) | 4,355 | (1,319) | 2,536 | 4,174 | 100% |
| | חלק התאגיד | (1,398) | 4,355 | (1,319) | 2,536 | 4,174 | 100% |
| סך הכול | במאוחד | (1,398) | 4,355 | (1,319) | 2,536 | 4,174 | 100% |
| | חלק התאגיד | (1,398) | 4,355 | (1,319) | 2,536 | 4,174 | 100% |
| אחוז מסך רווחי או הפסדי השיערוך | במאוחד | (33.5%) | 104.3% | (31.6%) | 60.8% | 100% | 100% |
| | חלק התאגיד | (33.5%) | 104.3% | (31.6%) | 60.8% | 100% | 100% |

[ב] 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 השיערוך |
|---------------------------------|------------|--------|--------|--------|---------|--------|---------------------------------|
| | | | | | | | באלפי ש"ח |
| 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 השיערוך | במאוחד | 3.3% | 67.0% | 0.2% | 29.5% | 100% | 100% |
| | חלק התאגיד | 3.3% | 67.0% | 0.2% | 29.5% | 100% | 100% |

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

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

10.19.5 פירוט דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש בפועל לפי אזור ושימושים⁴⁷

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

| 31.12.2024 | 31.12.2025 | אזור |
|------------|------------|----------------------|
| שימושים | | ישראל (בשקלים חדשים) |
| משרדים | | |
| 64 | 65 | |
| תעשייה (*) | | |
| 30 | 31 | |
| מגורים | | |
| 37 | 37 | |
| חניונים | | |
| 9.8 | 10.0 | |

(*) דמי השכירות המינימאליים הינם כ-16 ש"ח למ"ר; דמי השכירות המרביים הינם כ-48 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 ושימושים⁴⁸

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

| אזור | שיעורי תפוסה ממוצעים לתקופה | |
|-------------|-----------------------------|------|
| | 2024 | 2025 |
| ישראל (ב-%) | שיעור תפוסה ליום 31.12.2025 | |
| | שימושים | |
| | 100% | 100% |
| | משרדים | |
| | 100% | 100% |
| | תעשייה | |
| | 82% | 81% |
| מגורים | | |
| 100% | 100% | |
| חניונים | | |
| 100% | 100% | |

ראה הערת שוליים מסעיף 10.19.1 לחלק זה.
ראה הערת שוליים מסעיף 10.19.1 לחלק זה.

10.19.7. מספר נכסים מניבים לפי אזור ושימושים⁴⁹

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

| 31.12.2024 | 31.12.2025 | אזור |
|------------|------------|-------|
| שימושים | | ישראל |
| משרדים | | |
| 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 ושימושים⁵⁰

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

| 31.12.2024 | 31.12.2025 | אזור |
|------------|------------|----------------|
| שימושים | | ישראל (ב-%) |
| משרדים | | |
| 4.4% | 5.1% | |
| תעשייה (*) | | |
| 6.0% | 5.5% | |
| מגורים | | |
| 1.1% | 1.3% | |
| חניונים | | |
| 3.5% | 3.0% | |

(*) 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 חתומים⁵¹

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) | |
| 1,444 | 4 | - | 1,785 | 1,444 | 4 | - | 1,767 | רבעון 1 |
| 200 | 1 | - | 1,781 | 670 | 2 | - | 1,718 | רבעון 2 |
| - | - | - | 1,772 | - | - | - | 1,681 | רבעון 3 |
| 2,330 | 4 | - | 1,769 | 10,341 | 9 | - | 1,659 | רבעון 4 |
| 3,974 | 9 | - | 7,107 | 12,455 | 15 | - | 6,825 | סה"כ 2026 |
| 3,601 | 6 | - | 5,866 | 1,120 | 2 | - | 3,610 | שנת 2027 |
| 8,550 | 5 | - | 4,669 | 3,020 | 4 | - | 3,147 | שנת 2028 |
| - | - | - | 1,996 | 4,400 | 1 | - | 1,796 | שנת 2029 |
| 5,735 | 4 | - | 7,716 | 865 | 2 | - | 1,232 | שנת 2030 ואילך |
| 21,860 | 24 | - | 27,354 | 21,860 | 24 | - | 16,610 | סה"כ |

ראה הערת שוליים מסעיף 10.19.1 לחלק זה.
ראה הערת שוליים מסעיף 10.19.1 לחלק זה.
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)⁵²

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 2025, 2024 ו-2023, 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 2024 ו-2025:⁵³

| אזור | פרמטרים | | תקופה שנסתיימה ביום | |
|-------|------------|------------|---|------------|
| | 31.12.2024 | 31.12.2025 | 31.12.2024 | 31.12.2025 |
| ישראל | 1,900 | 1,750 | הסכום בו מוצג המקרקעין בדוחות הכספיים בתום התקופה (באלפי ש"ח) | |
| | 889 | 889 | סה"כ שטח הקרקעות בתום התקופה (במ"ר) | |
| | 882 | 882 | סך הכול זכויות בניה במקרקעין, לפי תכניות מאושרות, לפי שימושים (במ"ר) מגורים | |

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 2024 ו-2025 (*):

| אזור | ייעוד | פרמטרים | | תקופה שנסתיימה ביום | |
|-------|--------------------|------------|------------|---|------------|
| | | 31.12.2024 | 31.12.2025 | 31.12.2024 | 31.12.2025 |
| ישראל | מסחר ותעסוקה (***) | 3,564 | 81,514 | סה"כ, זכויות בניה בנכסים מניבים שטרם נוצלו (למעט קרקעות להשקעה), לפי תוכניות מאושרות (במ"ר) (חלק החברה) | |
| | | 8,150 | 96,015 | ערך בספרים (באלפי ש"ח) | |
| | תעשייה (***) | 36,638 | 10,120 | סה"כ, זכויות בניה בנכסים מניבים שטרם נוצלו (למעט קרקעות להשקעה), לפי תוכניות מאושרות (במ"ר) (חלק החברה) | |
| | | 74,100 | 29,970 | ערך בספרים (באלפי ש"ח) | |
| | מגורים ומלונאות | 504 (**) | - | סה"כ, זכויות בניה בנכסים מניבים שטרם נוצלו (למעט קרקעות להשקעה), לפי תוכניות מאושרות (במ"ר) (חלק החברה) | |
| | | 4,285 (**) | - | ערך בספרים (באלפי ש"ח) | |

(*) 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 ליום 31 בדצמבר 2024 כוללים זכויות בגין המרה של ייעודי בנייה בנכס שבעלות פרק מישור בתל-אביב (קומות משרדים ב-בית גאון), מתעסוקה (משרדים) לייעודי מגורים ומלונאות (מכוח תב"ע משנת 2011 החלה על הנכס) וכן זכויות בניה בלתי מנוצלות בדירות מגורים. נכון ליום 31 בדצמבר 2025, פגו תכניות המתאר והזכויות הנובעות מהן (הן הזכויות בגין ההמרה של ייעודי הבנייה והן זכויות הבנייה הבלתי מנוצלות בדירות המגורים).

(***) זכויות הבנייה ושויין מוערכות על בסיס השימוש המיטבי בנכס, אשר לוקח בחשבון הריסה ובנייה מחדש.

⁵² "שוכר עיקרי" משמע: 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 2023, 2024 ו-2025 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 2023, 2024 ו-2025, לחברה אין נכסי נדל"ן להשקעה אשר סווגו כמהותיים או מהותיים מאוד.

פרק ד' – עניינים הנוגעים לקבוצה בכללותה

11. מכירת כלי הרכב של החברה אשר שימשו לפעילויות הליסינג וההשכרה

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 2025, כ-58% מכלי הרכב שנמכרו על-ידי החברה (לרבות כלי רכב 'אפס ק"מ') נמכרו בערוץ הקמעונאי, ויתרת כלי הרכב נמכרו בערוץ הסיטונאי (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 בגינה הפרשה בדוחות הכספיים. סך העלויות שנזקפה בגינם הפרשה בשנת 2025 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.

מכירת כלי רכב בערוץ המכירה הסיטונאי לסוחר הרכב, מתבצעת בתנאי תשלום שונים, לרבות במזומן, בהתאם למסגרת האשראי שמעניקה החברה לסוחר מעת לעת. להלן פרטים אודות יתרות אשראי סוחרים ליום 31 בדצמבר של השנים 2023, 2024 ו-2025 (באלפי ש"ח):

| 31 בדצמבר 2023 | 31 בדצמבר 2024 | 31 בדצמבר 2025 | יתרות אשראי סוחרים רכב |
|----------------|----------------|----------------|------------------------|
| 13,598 | 12,746 | 12,183 | |

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 לידהם, כאשר ביצוע התשלומים במלואם מהווה תנאי מהותי לקיום ההסכם ומסירת הרכב ללקוח. 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 (למעט עסקאות טרייד אין ודגמים מיוחדים שהותרגו), 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 לסוחרים 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 סוחרים הרכב:

11.3.1. הסכמי מסגרת

לרוב, החברה מתקשרת עם סוחרים 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 סוחרי הרכב לחברה ערבות אישית לכל ההתחייבויות והחיובים של הסוחר כאמור בהסכם המסגרת. בנוסף, סוחרי הרכב אף מעמידים לטובת החברה שטר חוב בסכום שמוסכם עם כל סוחר, בהתבסס על היקפי ההתקשרות מולו, הכולל במסגרתו ערבות בעלים, 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 לסוחרי רכב, בדרך כלל לתקופה של שלושים (30) יום, אשר במהלכה על סוחרי הרכב למכור את כלי הרכב. כלי הרכב נשארים בבעלותה של החברה, עד למכירתם על-ידי סוחרי הרכב לצדדים שלישיים. עם מכירת 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 סוחרי 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 סוחרי 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 סוחרי הרכב לחברה ערבות אישית להבטחת כל ההתחייבויות והחיובים של הסוחר כאמור בהסכם, ואף מעמידים לטובת החברה שטר חוב

בסכום שמוסכם עם כל סוחר, הכולל במסגרתו ערבות בעלים. 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 המשויכים למגזרי הליסינג, ההשכרה והסחר בכלי רכב, לתקופות שנסתיימו ביום 31 בדצמבר של השנים 2023, 2024 ו-2025 (ב-%):

ליסינג והשכרה

| שנת 2023 | | שנת 2024 | | שנת 2025 | | ערוץ |
|----------|---------|----------|---------|----------|---------|----------------------------------|
| סיטונאי | קמעונאי | סיטונאי | קמעונאי | סיטונאי | קמעונאי | |
| 46% | 54% | 44% | 56% | 43% | 57% | שיעור כלי רכב שנמכרו |
| 41% | 59% | 38% | 62% | 36% | 64% | שיעור הכנסות בגין כלי רכב שנמכרו |

סחר בכלי רכב

| שנת 2023 | | שנת 2024 | | שנת 2025 | | ערוץ |
|----------|---------|----------|---------|----------|---------|----------------------------------|
| סיטונאי | קמעונאי | סיטונאי | קמעונאי | סיטונאי | קמעונאי | |
| 7% | 93% | 10% | 90% | 18% | 82% | שיעור כלי רכב שנמכרו |
| 7% | 93% | 12% | 88% | 21% | 79% | 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.⁵⁴ 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).⁵⁵

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 2023, 2024 ו-2025:

| 31 בדצמבר 2023 | 31 בדצמבר 2024 | 31 בדצמבר 2025 | |
|----------------|----------------|----------------|------------------------|
| 15% | 15% | 17% | שיעור עסקאות טרייד-אין |

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 קשר

⁵⁴ ככלל, אלא אם מצוין על גבי הצעת המחיר כי היא מותנית בבדיקת רכב הלקוח, הצעת המחיר הינה בלתי חוזרת (למעט בהסכמת החברה והלקוח).

⁵⁵ 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).

אישי עם הלקוחות ללא מתווכים חיצוניים, שיטה אשר בנוסף לשירות המשופר והיכולת לפקח על איכות השירות, חוסכת ללקוחות את עלויות התיווך (ראה סעיף 7.1.5 [ב] לחלק זה).

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 16 סניפים לשירותי ליסינג והשכרת כלי רכב, הפרוסים מהצפון ועד הדרום, וכן 14 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] בעולם, מפרסמת החברה את מוצריה באמצעות טלוויזיה ישראלית בחו"ל, עיתונות יהודית ותחנות רדיו; ו- [ח] לחברה הסכם זיכיון עם אנטרפרייזי המהווה זרוע שיווקית נוספת להשכרת כלי רכב בארץ על-ידי לקוחות אנטרפרייזי, על מותגיה השונים ונהנית אגב כך מפעילויות השיווק הגלובליות של אנטרפרייזי, כמפורט בסעיף 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 2025, 2024 ו-2023 הסתכמו, נטו, בכ-20,753 אלפי ש"ח, בכ-18,043 אלפי ש"ח ובכ-21,149 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-139 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 ומרכזי 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 (אימם של בעלי השליטה בחברה). 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 כדן. כערובה 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 סניף החברה בנמל התעופה בן-גוריון, ראה סעיף 8.10 לחלק זה.

להלן פרטים נוספים אודות נכס החברה בלבידי אשקלון:

| | | |
|--|---|------------------------------------|
| אשקלון | מיקום הנכס | |
| חלקה בשטח ברוטו של כ-72 דונם, עליה בנויים מבני תעשייה ותיקים אשר שימשו בעבר כחלק ממפעל "לבידי אשקלון", ומושכרים בעיקר לשימושי תעשייה ואחסנה. | שטחי הנכס – פיצול לפי שימושים | |
| חניה, מוסך, אחסנה ומרכז לוגיסטי | שימושים בנכס למועד הדוח | |
| בשלמות | חלק החברה בפועל בנכס | |
| בעלות | מבנה האחזקה בנכס | |
| 30.10.2002 | תאריך רכישת הנכס | |
| 4,000,000 דולר ארה"ב | עלות מקורית | |
| סה"כ זכויות הבנייה הינם כ-189,105 מ"ר עילי ברוטו, במבנים בגובה של עד 25 קומות, וכן חניון תת-קרקעי בן שתי קומות בשטח של כ-98,400 מ"ר. | זכויות בנייה בלתי מנוצלות משמעותיות | |
| בעלות | פירוט זכויות משפטיות בנכס | |
| על החלקה אושרה לאחרונה תוכנית נקודתית מס' 604-0757021, אשר חילקה את המתחם ל-3 מגרשים ביעוד מסחר ותעסוקה, בשטח נטו כולל של כ-65 דונם. | מצב תכנוני (ייעוד וזכויות בנייה) נוכחי ותכניות עתידיות | |
| | סטטוס האישורים הנדרשים | |
| - | נושאים מיוחדים (כגון חריגות בנייה מהותיות, הפרות דין מהותיות; זיהום קרקע וכדומה) | |
| - | פרטים נוספים אודות מאפייני הנכס | |
| שווי הוגן | שיטת הצגה בדוחות הכספיים | |
| 31 בדצמבר 2023 | 31 בדצמבר 2024 | 31 בדצמבר 2025⁵⁹ |
| 172,000 | 196,000 | 215,400 |
| (10,888) | 22,307 | 19,400 |
| בין השנים 2023 ל-2024: שינויים בשווי קרקעות לתעשייה ולוגיסטיקה. | | |
| בין השנים 2024 ל-2025: אישור תוכנית לשינוי ייעוד הקרקע. | | |

13.4 מערכות מידע

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 ובחו"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 נעשית 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 מינוי ממונה אבטחת מידע וממונה הגנת הפרטיות ובקרת תהליכים בשילוב מערכות הגנה וניטור, וזאת במטרה לאבטח את נכסיה ופרטיות לקוחותיה ועובדיה בצורה המיטבית מפני איומי הסייבר, תוך עמידה בהוראות הדין (לפרטים אודות סיכוני החברה בתחום הסייבר ופעולות הגנה בהם היא נוקטת לצמצום הסיכון, ראה סעיף 26 לחלק זה).

הסכומים שהשקיעה החברה במערכות מידע בשנת 2025 והסכומים שבכוונתה להשקיע בשנת 2026 הינם בהיקפים לא מהותיים.

14. נכסים בלתי מוחשיים

14.1. סימני מסחר

מר יוסף דהן (אביהם של בעלי השליטה בחברה) 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 (הורי בעלי השליטה בחברה) וכן חברה בבעלות בעלי השליטה בחברה), 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 10.1.7 בחלק ד' לדוח.

בנוסף לאמור לעיל, החברה רשמה בשנת 2024 שני סימני מסחר חדשים על שמה הנוגעים במישורין 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

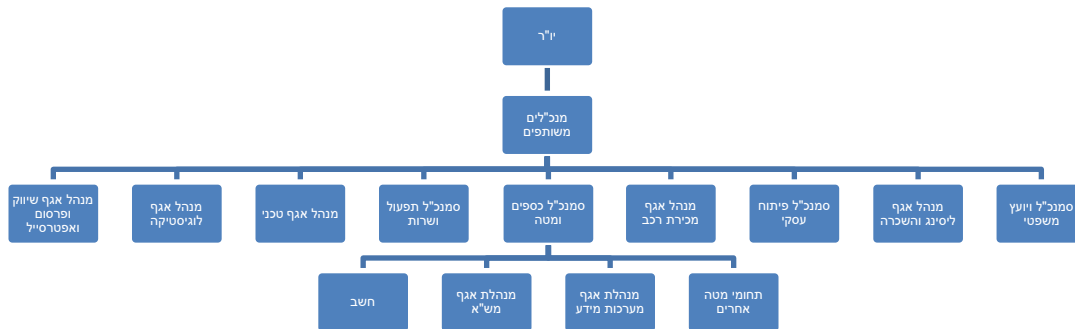
מוניטין החברה נבנה במשך עשרות שנים, והוא מהווה נכס לא מוחשי מהותי עבור החברה. מוניטין החברה, המבוסס על הנהלה ותיקה ומקצועיות, תיק לקוחות מבוזר ורב, מערכי שירות ותפעול מתקדמים, נגישות טובה לגופים פיננסיים ולנותני שירותים עיקריים – מקדם את פעילותה הן במישור הלקוחות (תודעה צרכנית) והן במישור הספקים (ניצול 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,⁶⁰ מעסיקה הקבוצה 613 עובדים. להלן פרטים אודות מצבת העובדים של הקבוצה ליום 31 בדצמבר של השנים 2024 ו-2025:

| 31 בדצמבר 2024 | 31 בדצמבר 2025 | |
|----------------|----------------|-------------------|
| 81 | 80 | הנהלה, מטה וכספים |
| 7 | 9 | שיווק |
| 47 | 53 | טכני |
| 31 | 32 | לוגיסטיקה |
| 68 | 68 | מכירת רכב |
| 29 | 28 | ליסינג והשכרה |
| 314 | 331 | שירות ותפעול |
| 3 | 3 | נדל"ן להשקעה |
| 580 | 604 | 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 לטיפוח 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 2025 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 לדיון 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 2026, 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, ניווד 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)).⁶¹

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).⁶²

ההסכם הקיבוצי יעמוד בתוקפו החל מיום 1 בינואר 2023 ועד ליום 31 בדצמבר 2027⁶³ 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 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 חלק מנושאי המשרה הבכירה בחברה, ראה סעיף 8 בחלק ד' לדוח.

נושאי המשרה בחברה ומרבית עובדי הנהלה 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. לחלק מנושאי המשרה האמורים מגולמים חלק מהרכיבים הדורשים זקיפת שווי. כמו-כן, בכפוף לשיקול דעת הנהלת החברה מעת לעת, מוענקים מענקים שנתיים לעובדי הנהלה הבכירה, כאשר ביחס לנושא המשרה הבכירה מענקים אלה ניתנים בכפוף לאישורים הנדרשים על פי דין ובהתאם למדיניות התגמול של החברה. כמו-כן, בחודש נובמבר 2025 אימצה החברה את "אלדן תחבורה בע"מ - תוכנית תגמול הוני (2025), לנושאי משרה, עובדים, יועצים ונותני שירותים בקבוצה, מכוחה הקצתה לעובדיה ולנושאי משרה בה אופציות (לא סחירות), וזאת במטרה לחזק את מחויבותם של העובדים ונושאי המשרה בחברה ולסייע בשימורם לטווח הארוך. 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.

⁶¹ 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).

⁶² 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 מהתמששות של כל או חלק מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 26 לחלק זה.

⁶³ 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.

16. הון חוזר

- 16.1. לפרטים אודות הרכב ההון החוזר של החברה ליום 31 בדצמבר 2025, ראה הרכב הנכסים השוטפים וההתחייבויות השוטפות בדוחות על המצב הכספי (מאזנים) הכלולים בדוחות הכספיים המאוחדים וסולו של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 והביאורים הכלולים בהם, המצורפים בחלק ג' לדוח.
- 16.2. נכון ליום 31 בדצמבר 2025 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 2025, לחברה גירעון בהון החוזר (על-בסיס מאוחד) בסך של כ-494.7 מיליון ש"ח וגירעון בהון החוזר (על-פי המידע הכספי הנפרד) בסך של כ-503.6 מיליון ש"ח. לפרטים ראה ביאור 1.ג. לדוחות הכספיים וכן סעיף 6.ג. 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 המתקינות 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 ותיקונים 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, התיקונים והאחזקה עם כ-300 מוסכים ברחבי הארץ, בהם מוסך MVS (ראה סעיף 10.1.2 בחלק ד' לדוח) וכן בהסכמים עם חברות ועוסקים 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 10.2.2 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, מערכות איתור 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 הטרדיד-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.

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. מימון

18.1. להלן ריכוז נתונים אודות מקורות המימון של הקבוצה: ⁶⁴

| זהות הנושה ⁶⁵ | סוג האשראי | זהות החייב | היקף ההתחייבויות בספרים נכון ליום 31 בדצמבר 2025 (באלפי ש"ח) | מאפיינים כלליים | מגבלות החלות על החייב ואמות מידה פיננסיות ⁶⁶ | חישוב אמות המידה הפיננסיות ליום 31 בדצמבר 2025 | בטחונות שהועמדו לטובת המלווה |
|--------------------------|------------|--------------------|--|---|---|--|---------------------------------|
| המערכת הבנקאית | טווח ארוך | החברה וחברה מאוחדת | 497,094 | מרבית ההלוואות לזמן ארוך הן לתקופה של 3-4 שנים (למעט הלוואות כנגד נדל"ן שהינן לתקופה של 5-7 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 שוטף כללי או שעבוד על הון המניות הבלתי נפרע ומוניטין החברה; מגבלות על מתן ערבויות (רק בבנקים); מגבלות על ביצוע מיזוג; מגבלה על מכירה, השכרה ורכישת נכסים מהותיים (רק בבנקים); מגבלות על עסקאות עם בעלי שליטה. | לפרטים ראה סעיף 5.ג לדוח הדירקטוריון | ראה סעיפים 18.7 ו-18.8 לחלק זה. |
| | קצר | החברה | 65,000 | הלוואות שמועד פירעון קצר משנה. | | | |
| המערכת החוץ בנקאית | טווח ארוך | החברה וחברה מאוחדת | 1,868,049 | (1) אגרות חוב סחירות; (2) הלוואות לזמן ארוך בעיקר מגופים מוסדיים ובהן תקופת ההלוואה הינה לרוב בין 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 שוטף כללי או שעבוד על הון המניות הבלתי נפרע ומוניטין החברה; מגבלות על מתן ערבויות (רק בבנקים); מגבלות על ביצוע מיזוג; מגבלה על מכירה, השכרה ורכישת נכסים מהותיים (רק בבנקים); מגבלות על עסקאות עם בעלי שליטה. | לפרטים ראה סעיף 5.ג לדוח הדירקטוריון. | |

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 מיידי את יתרת האשראי שהעמיד, וכן לעשות שימוש בבטוחות שניתנו לו (ככל שניתנו) לצורך כך.⁶⁷ 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

⁶⁴ טבלה זו אינה כוללת מימון (לרבות בגין הנפקת ניירות ערך) שקיבלה החברה לאחר יום 31 בדצמבר 2025, כמפורט בסעיף 18.4 לחלק זה.

⁶⁵ חלק מההלוואות מהמערכת הבנקאית כוללות סעיפי Cross Default. בנוסף, הלוואות אחרות כוללות סעיפי Cross Acceleration. יובהר, כי לא כל המגבלות ואמות המידה המפורטות בטבלה זו קיימות בכל הלוואה. בנוסף, ההלוואות כוללות עילות שונות להעמדה לפירעון מיידי. נכון ליום 31 בדצמבר 2025, החברה עמדה בתנאי אמות המידה האמורות. במסגרת התחייבויותיה כלפי אותם גורמים מממנים כי ככל ותחייב כלפי תאגיד בנקאי בתנאים מיטיבים לעומת התחייבויותיה כלפי אותו גורם מממן, אלה יכללו כחלק מהתחייבויותיה לטובת אותו גורם מממן או לחילופין תסכים החברה עדכון התחייבויותיה בהתאם.

⁶⁷ יובהר, כי לא כל העילות המפורטות להלן קיימות ביחס לכל אשראי וכי ביחס לכל גורם מממן נוסח ההתחייבות שונה.

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/מיידי 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.

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 עליות 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.

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 2025 (באלפי ש"ח):

| ליום 31 בדצמבר 2025 | סמוך למועד הדוח ⁶⁸ | |
|---------------------|-------------------------------|--|
| באלפי ש"ח | | |
| 1,088,944 (*) | 1,377,000 (*) | סה"כ מסגרת אשראי כספי מתאגידים בנקאיים |
| | | ניצול אשראי כספי מתאגידים בנקאיים: |
| 65,000 | 65,000 | אשראי לזמן קצר |
| 497,093 | 456,934 | אשראי לזמן ארוך |
| 562,093 | 521,934 | סה"כ ניצול אשראי כספי מתאגידים בנקאיים |

(*) מתוך סכום זה, סך של 160 מיליון ש"ח הינו מסגרות חתומות מחייבות, שטרם נוצלו.

18.3. הלוואות

להלן פירוט הרכב ההלוואות (ללא משיכת יתר) והריבית הממוצעת המשוקללת והאפקטיבית סמוך למועד הדוח ובתקופות שהסתיימו ביום 31 בדצמבר של השנים 2023, 2024 ו-2025:⁶⁹

| 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 הדוח⁷⁰ | | | | | | | | | |
| 5.54% | 5.40% | 5.40% | 65,000 | 5.80% | 6.20%-5.30% | 5.65% | 410,851 | פריים | מקורות בנקאיים |
| - | - | - | - | 4.28% | 4.20% | 4.20% | 13,824 | צמוד למדד | |
| - | - | - | - | 4.68% | 6.10%-2.75% | 4.57% | 32,259 | ריבית קבועה | |
| - | - | - | - | 6.51% | 6.40%-6.20% | 6.32% | 53,585 | פריים | מקורות חוץ בנקאיים |
| - | - | - | - | 3.26% | 3.97%-0.98% | 3.24% | 1,080,416 | צמוד למדד | |
| - | - | - | - | 5.52% | 6.66%-3.09% | 5.45% | 1,205,261 | ריבית קבועה | |
| 5.54% | - | 5.40% | 65,000 | 4.69% | - | 4.62% | 2,796,196 | | סה"כ |
| ליום 31 בדצמבר 2025 | | | | | | | | | |
| 5.80% | 5.65% | 5.65% | 65,000 | 6.07% | 6.55%-5.55% | 5.91% | 450,147 | פריים | מקורות בנקאיים |
| - | - | - | - | 4.28% | 4.20% | 4.20% | 14,332 | צמוד למדד | |
| - | - | - | - | 4.69% | 6.10%-2.75% | 4.59% | 32,615 | ריבית קבועה | |
| - | - | - | - | 6.78% | 6.65%-6.45% | 6.58% | 59,679 | פריים | מקורות חוץ בנקאיים |
| - | - | - | - | 3.26% | 3.97%-0.98% | 3.23% | 968,430 | צמוד למדד | |
| - | - | - | - | 5.61% | 6.66%-3.09% | 5.53% | 839,940 | ריבית קבועה | |
| 5.80% | - | 5.56% | 65,000 | 4.74% | - | 4.66% | 2,365,143 | | 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 |

⁶⁹ ביחס להלוואות שהיו בתוקף בכל מועד חתך רלוונטי.
⁷⁰ נכון ליום 22 במרס 2026.

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 2025 ועד לסמוך למועד הדוח (באלפי ש"ח):⁷¹

| סכומי מימון שנפרעו | סכומי מימון שהתקבלו | | | |
|--------------------|---------------------|----------|---------|-------------------------|
| | סה"כ | זמן ארוך | זמן קצר | |
| 40,110 | - | - | - | הלוואות בנקאיות (*) |
| 6,094 | - | 471,499 | - | הלוואות חוץ-בנקאיות (*) |
| 46,204 | - | 471,499 | - | 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 שבצי 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 2025:⁷²

| היקף ההתחייבויות בספרים לגורם המממן ליום 31 בדצמבר 2025 (באלפי ש"ח) ⁷⁴ | עלות מופחתת ממוצעת של כלי הרכב המשועבדים ליום 31 בדצמבר 2025 (באלפי ש"ח) | שווי כלי רכב משועבדים ליום 31 בדצמבר 2025 (באלפי ש"ח) ⁷³ | מספר כלי הרכב המשועבדים ליום 31 בדצמבר 2025 | בעל השעבוד |
|---|--|---|---|--------------------|
| 516,446 | 643,307 | 779,190 | 8,381 | המערכת הבנקאית |
| 1,797,870 | 1,633,452 | 2,022,862 | 19,520 | אג"ח שהונפק לציבור |
| 70,506 | 87,650 | 112,247 | 1,182 | גופים מוסדיים |
| 2,384,822 | 2,364,409 | 2,914,299 | 29,083 | סה"כ |

נכון ליום 31 בדצמבר 2025 וסמוך למועד הדוח,⁷⁵ 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-671 מיליון ש"ח וכ-610 מיליון ש"ח, בהתאמה.

71 נכון ליום 22 במרס 2026.

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

73 שווי כלי הרכב לפי מחירון הרכב נכון לחודש דצמבר 2025 (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.

74 אשר כנגדם ניתן שעבוד על כלי רכב.

75 נכון ליום 22 במרס 2026.

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.⁷⁶

לפרטים נוספים אודות שעבודים על נכסי הקבוצה, ראה ביאור 22.2 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 שבעלותה, 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, פסולת וחומרים מסוכנים ופסולת מוצקה.

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 הן מונעי בנזין ודיזל, זאת עקב המעבר לתחבורה ירוקה, והן בעלי הנעה חשמלית, זאת עקב אי-הוודאות לערכי הגרט של כלי רכב אלו, המשלבים טכנולוגיות חדשות.

20.3 סיכוני אקלים

החברה חשופה לסיכוני אקלים פיזיים ולסיכוני 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

⁷⁶ 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-369 מיליון ש"ח.

מואצת של כלי רכב בשל תנאי מזג אוויר קיצוניים; ו-[נ] השפעה על ביקושים עונתיים בענף ההשכרה. סיכוני מעבר – [א] החמרת דרישות רגולטוריות בנושא פליטות גזי חממה; [ב] הטלת מיסוי פחמן על 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 ושמים; [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) החברה מתקשרת עם ספקים מורשים לפינוי וטיפול בפסולת מסוכנת ובנייר למחזור; (ב) לחברה הסכם לפינוי פסולת אלקטרונית מאתרי החברה, זאת בהתאם לחוק לטיפול סביבתי בצידוד חשמלי ואלקטרוני ובסוללות, תשע"ב-2012; (ג) החברה פועלת לגיוון צי הרכב והכללת כלי רכב ידידותיים לסביבה; ו-(ד) החברה מבוטחת 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.

21. מגבלות ופיקוח על פעילות הקבוצה

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 סיור, 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.⁷⁷ נכון למועד הדוח, החברה מחזיקה ברישיונות להפעלת משרד להשכרת כלי רכב לנהיגה עצמית וכן למשרד להחכרת כלי רכב התקפים עד לסוף שנת 2026. 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-ידיה 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 23 אתרים כאמור בפריסה ארצית, כאשר ל-3 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 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,⁷⁸ 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.

⁷⁷ בהקשר זה יצוין, כי על-פי נוהל רישום 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".

⁷⁸ 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).

21.10. 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 רשום מאגר מידע של לקוחות החברה, 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 האחידים, 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.
- 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 הסדרים 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 ועדכונם 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"), אשר נכנס לתוקפו ביום 14 באוגוסט 2025. תיקון 13 כולל בין היתר התאמת הגדרותיהם של מונחים שונים בחוק להגדרות הנהוגות ברגולציות דומות בעולם, הרחבה של החובה למינוי ממונה על אבטחת מידע, צמצום משמעותי של חובת רישום מאגרי המידע לצד חובה חדשה ליידוע הרשות להגנת הפרטיות ביחס למאגרי מידע מסוימים, וקביעת חובת מינוי ממונה על הגנת הפרטיות במקרים מסוימים. לצד זאת,

תיקון 13 כולל הרחבה משמעותית של סמכויות וכלי האכיפה אשר בידי הרשות להגנת הפרטיות ובתי המשפט.

22. הליכים משפטיים

לפרטים אודות הליכים משפטיים מהותיים שהקבוצה הינה צד להם (או הייתה צד להם במהלך שנת 2025 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 מהיקף הביטוחים שמבצעת החברה עבור צי כלי הרכב שברשותה. סך התשלומים ששילמה החברה לחברת הביטוח בגין הביטוחים כאמור בגין שנת 2025 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 שנשתיימו ביום 31 בדצמבר של השנים 2025, 2024 ו-2023:

| שנת 2023 | | שנת 2024 | | שנת 2025 | | |
|------------------|--------------|------------------|--------------|------------------|--------------|------------------|
| שיעור מסך הרכבים | מספר כלי רכב | שיעור מסך הרכבים | מספר כלי רכב | שיעור מסך הרכבים | מספר כלי רכב | |
| 0.86% | 267 | 0.91% | 282 | 0.84% | 272 | אובדן גמור (*) |
| 0.14% | 41 | 0.18% | 56 | 0.19% | 62 | אובדן להלכה (**) |
| 0.13% | 43 | 0.25% | 77 | 0.06% | 20 | 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 10.1.8.1 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 לגוון 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, בשוק הרכב בפרט ובסביבה העסקית בכלל, 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[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 בתהליכי העבודה של החברה ובמערך 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 וחווית השירות של לקוחות החברה; [ב] טיפוח אנשי הקשר ויצירת מחויבות לשיתוף פעולה; [ג] המשך ביצוע הדרכות למערך השירות 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, תוך שילוב טכנולוגיות AI לצורך תמיכה ושדרוג רמת השירות ללקוח; ו-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.

24.4. נדל"ן להשקעה ורכוש קבוע

הקבוצה פועלת לקידום תוכניות בנייה ושיתופי פעולה בנכסי הקבוצה. 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 והמצב הבטחוני, 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.

| מידת ההשפעה (גדולה, בינונית, קטנה) | הסבר | גורמי סיכון |
|--|---|---|
| סיכוני מאקרו | | |
| בינונית | <p>בתחומי פעילות ענף הרכב, להערכת החברה, שינוי לרעה או האטה במצב הכלכלי במשק הישראלי ו/או גידול בשיעור האבטלה במשק ו/או עלייה ביוקר המחיה, 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.⁷⁹ בתחום הנדלי"ן להשקעה, הביקושים וההיצעים מושפעים, בין היתר, מהתפתחויות ומגמות מקרו-כלכליות בארץ העשויות לגרום להאטה במשק בכלל ובתחום הנדלי"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 בכושר התשלום של שוכרי שטחים מסחריים ושטחי משרדים. כמו-כן, תחום הנדלי"ן להשקעה עלול להיות מושפע בתקופות של מיתון בדרך של צמצום מקורות המימון, קושי בקבלת ליווי בנקאי, אשר מצמצם את החדירה לפרויקטים חדשים, צמצום היכולת לבצע מימון מחדש של פרויקטים, גידול בהוצאות המימון וקישון בביקושים.</p> <p>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.</p> <p>לפרטים אודות שינויים משמעותיים בסביבה הכלכלית בה פעלה החברה בשנת 2025, בין היתר בשל שיעורי האינפלציה והריבית, וההשלכות על פעילותה, עסקיה ותוצאותיה של החברה, ראה סעיף 6 לחלק זה.</p> | <p>הרעה או האטה במשק הישראלי ו/או התפתחויות בכלכלה העולמית</p> |
| גבוהה | <p>ככלל, מצבי חירום בריאותיים ברמה המקומית או העולמית (כדוגמת אפיקט 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.</p> <p>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'.</p> | <p>מצבי חירום בריאותיים</p> |
| גבוהה | <p>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 לפעול בהיקף פעילות מלא ו/או 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.</p> <p>לפרטים אודות שינויים משמעותיים בסביבה הכלכלית בה פעלה החברה בשנת 2025 ועד מועד הדוח, בין היתר בשל המצב הביטחוני, וההשלכות על פעילותה, עסקיה ותוצאותיה של החברה, ראה סעיף 6 לחלק זה.</p> | <p>שינויים במצב הביטחוני ו/או התפרצות מלחמה לאורך זמן</p> |

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 בשיסוד החזקת צי כלי רכב בבעלות או בחכירה ארוכה. בנוסף, האטה במשק עשויה אף להביא לגידול בביקוש לרכישת כלי רכב משומשים, חלף רכישת כלי רכב חדשים, וכן הגבלות על השימוש בתחבורה ציבורית או שיתופית עשויות אף הן להגדיל את הביקוש לרכישת כלי רכב משומשים.

| מידת השפעה (גדולה, בינונית, קטנה) | הסבר | גורמי סיכון |
|---|---|------------------------------|
| בינונית | <p>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. פיחות (ייסוף) השקל ביחס לשערי המטבעות עשוי להביא לגידול (קיצוץ) 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 29ג(1)א) לדוחות הכספיים. לניתוח השפעות והשפעות אפשריות של שינויים בשערי חליפין על שוויים ההוגן של מכשירים פיננסיים של הקבוצה, ראה סעיף ה' לדוח הדירקטוריון.</p> | שינויים בשערי מטבע חליפין |
| בינונית | <p>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, ולקיצוץ 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 29ג(1)ג) לדוחות הכספיים.</p> <p>לפרטים אודות שינויים בשערי הריבית בשנת 2025 ולניתוח השפעות והשפעות אפשריות של שינויים כאמור על שוויים ההוגן של מכשירים פיננסיים של הקבוצה, ראה סעיף 6 לחלק זה וסעיף ה' לדוח הדירקטוריון, בהתאמה.</p> | שינויים בשיעור הריבית המשתנה |
| בינונית | <p>חלק מהתחייבויותיה של החברה צמוד למדד המחירים לצרכן, ולפיכך שינוי במדד המחירים לצרכן עלול לגרום לגידול או לקיצוץ 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 29ג(1)ב) לדוחות הכספיים.</p> <p>לפרטים אודות שינויים באינפלציה בשנת 2025 ולניתוח השפעות והשפעות אפשריות של שינויים כאמור על שוויים ההוגן של מכשירים פיננסיים של הקבוצה, ראה סעיף 6 לחלק זה וסעיף ה' לדוח הדירקטוריון, בהתאמה.</p> | שינויים במדד המחירים לצרכן |

| מידת ההשפעה (גדולה, בינונית, קטנה) | הסבר | גורמי סיכון |
|--|---|---|
| גבוהה | <p>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 חשובה 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.</p> <p>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.</p> <p>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 2025, בשיתוף גורמי מקצוע חיצוניים, גובשה תוכנית עבודה שמטרתה: (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.</p> <p>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.</p> <p>דירקטוריון החברה מקבל עדכונים ומבצע מעקב שוטף באשר לאופן התקדמות תהליכי שיפור הגנת הסייבר בחברה ושותף בקביעת המדיניות בתחום.</p> | 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 בבקושי 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 n.2 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 4.4 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 |

| מידת השפעה (גדולה, בינונית, קטנה) | הסבר | גורמי סיכון |
|---|--|--|
| קטנה | החברה אינה מבטחת את הרכבים שבבעלותה 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. ⁸⁰ בנוסף, למועד הדוח מבטחת החברה את כלל רכביה בביטוח אחריות כלפי צד ג' בשל נזקי רכוש בגבולות אחריות שקבעה החברה, וכן ביטוח המכסה סיכונים גניבה ונזק לרכב באתרי החברה בגבולות אחריות שקבעה החברה. בהתאם, החברה חשופה להוצאות בגין אירועי ביטוח, בהם מתקיימת לחברה אחריות כלפי צד ג', בסכומים העולים על גבול האחריות המבוטח. | סיכונים ביטוחיים |
| בינונית | שינוי בהעדפות או בטעמי הצרכנים עלול להשפיע על הביקוש לדגמי כלי רכב מסוימים, ובכך להשפיע על התמורה העשויה להתקבל ממכירת הדגמים האמורים. | שינוי בהעדפות או בטעמי הצרכנים |
| בינונית | 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. | חדלות פירעון של לקוחות |
| בינונית | 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 (בקיוזו דמי החזרה מוקדמת ככל שקיימים) וגידול בהיקף הרכבים שאינם מייצרים הכנסה וזאת עד מכירתם. | החזרה מוקדמת של רכבי ליסינג |
| גבוהה | 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. | שינויים רגולטוריים |
| קטנה | 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. | עליית מחירי הדלק |
| קטנה | 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 ייפגע. פגיעה כזו עשויה לגרום מערך המלאי של החברה, ועשויה להוביל לפגיעה בהכנסות החברה ממכירת כלי רכב מהסוג האמור. | פגיעה בחוסן הכלכלי של יצרני או יבואני כלי הרכב |
| בינונית | שיבושים בשרשרת האספקה של כלי רכב חדשים, עקב מחסור בשבבים, עלייה 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. | מחסור בהיצע כלי רכב חדשים |
| קטנה | סיכונים הנובעים מירידת ערך של השקעות אותן מבצעת החברה. | חשיפה בגין ירידת ערך השקעות |
| גבוהה | 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 בקבלת ליווי בנקאי, פגיעה באיתנות הפיננסית של שוכרים, שינויים רגולטוריים ומדיניות 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. | סיכונים בתחום הנדל"ן |
| גבוהה | 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 ביאור 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 לדוח הדירקטוריון. | מימון, יכולת החזר של החברה ופירעון מיידי או מימוש בטוחות במקרה של התקיימות עילות לפירעון מיידי להן התחייבה החברה |
| קטנה | בחלק ניכר מהסכמי ההלוואה בהם קשורה החברה קיימת עילה לפירעון מיידי של הסכומים המובטחים על-ידי הגוף המלווה במקרה של שינוי שליטה בחברה, בין אם באופן מלא או כך שבעלי השליטה הנוכחיים כולם או חלקם יחדלו מלהיות בעלי השליטה בחברה, אשר יבוצע ללא הסכמת הגורם המלווה. | פירעון מיידי במקרה של שינוי שליטה |

⁸⁰ בהקשר זה יצוין, כי בחלק ניכר מהמכונות החדשות המשווקות כיום בישראל, קיימות מערכות בטיחות מתקדמות, בהן מערכות התרעה לשמירת מרחק ולביצוע פעולות בלימה אוטונומית במצבי חירום, מערכות התרעה לנטייה מנתב הנסיעה ובקרת שיוט אוטונומית, אשר הינן בעלות פוטנציאל לצמצם את הסיכון בגין אירועי ביטוח.

| מידת השפעה (גדולה, בינונית, קטנה) | הסבר | גורמי סיכון |
|---|---|---------------------------|
| קטנה | <p>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. לחברה ביטוח נאמנות המכסה, בגבולות אחריות שקבעה החברה, מפני נזקים כספיים, גניבה או מעילה שבוצעו על-ידי עובדים. בנוסף, החברה מוכרת כלי רכב בערוץ הסיטונאי, גם באמצעות שיטת קונסיגנציה, בה כלי רכב בבעלות החברה נמצאים במגרשי סוחרים לצורך מכירתם (לעניין זה ראה סעיף 11.3.2 לחלק זה). בשיטה זו קיים סיכון הבא לידי ביטוי באופן החזקה, השמירה והטיפול בכלי רכב אלו. סיכונים אלו כוללים אפשרות לנזק פיזי של כלי הרכב, ירידת ערך עקב זמן שהייה ממושך, חריגות עקב כשלים מסחריים וכדומה. בהקשר זה יצוין, כי החברה חתומה על הסכמים עם הסוחר, הכולל קבלת ערבות אישית להבטחת כל ההתחייבויות והחייבים של הסוחר כאמור בהסכם, והעמדת שטר חוב לטובת החברה בסכום שמוסכם עם כל סוחר. כמו-כן, החברה מבצעת מפעם לפעם בקרות במגרשי הסוחר לוודא עמידת הסוחר בתנאי ההסכם.</p> | סיכונים תפעוליים |
| בינונית | לפרטים אודות גורם סיכון זה, ראה סעיף 20 לחלק זה. | סיכוני איכות סביבה ואקלים |
| סיכונים ייחודיים לחברה | | |
| בינונית | <p>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 ההתחשבות 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 2.ד 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.</p> | סיכוני אשראי |

חלק ב'

**דוח הדירקטוריון על מצב עסקי
החברה ליום 31 בדצמבר 2025**



אלדן תחבורה בע"מ

דוח דירקטוריון על מצב עסקי החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025

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 2025.

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

כללי

ביום 18 במאי 2025 הוקצו לראשונה לציבור, במסגרת הצעת מכר של יוסי דהן 2019 בע"מ,¹ בדרך של הצעה לא אחידה למשקיעים מוסדיים (כהגדרתם בתקנות ניירות ערך (אופן הצעת ניירות ערך לציבור), תשס"ז-2007) 21,251,974 מניות רגילות, רשומות על שם, ללא ערך נקוב כל אחת של החברה, על-פי דוח הצעת מדף שפרסמה החברה באותו מועד² ("הצעת המכר"). עם השלמת הצעת המכר, הפכה החברה לחברה ציבורית (כמשמעות המונח בחוק החברות), ובסמוך לאותו מועד מניותיה החלו להיסחר בבורסה.

סביבה כללית

לפרטים אודות שינויים משמעותיים בסביבה הכללית בה פעלה החברה במהלך תקופת הדוח, בין היתר בשל שיעורי האינפלציה והריבית במשק והמצב הבטחוני, 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 ו')

ביום 30 בדצמבר 2025 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 2025 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 30 בספטמבר 2025 ביצעה החברה פדיון חלקי של הסדרה בהתאם לתנאיה, בהיקף של כ-98,296 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ח') (בערך הנקוב).

אגרות חוב (סדרה ט')

ביום 30 בספטמבר 2025 ביצעה החברה פדיון חלקי של הסדרה בהתאם לתנאיה, בהיקף של כ-82,364 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ט') (בערך הנקוב).

¹ חברה פרטית בבעלות ובעליות מלאות (100%), במישרין, של מר יוסף דהן (לשעבר יו"ר דירקטוריון החברה ובעל השליטה בה).
² אסמכתא מספר: 2025-01-034710.

אגרות חוב (סדרה י')

ביום 13 ביולי 2025 הנפיקה החברה לציבור (על-פי דוח הצעת מדף) 256,324 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה י') של החברה, בתמורה (ברוטו) של 256,324 אלפי ש"ח.

ביום 12 בפברואר 2026, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, הנפיקה החברה לציבור (על-פי דוח הצעת מדף) 109,894 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה י') של החברה, על דרך של הרחבת הסדרה, בתמורה (ברוטו) של כ-114.6 אלפי ש"ח.

אגרות חוב (סדרה יא')

ביום 13 ביולי 2025 הנפיקה החברה לציבור (על-פי דוח הצעת מדף) 360,962 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה יא') של החברה, בתמורה (ברוטו) של 360,962 אלפי ש"ח.

ביום 12 בפברואר 2026, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, הנפיקה החברה לציבור (על-פי דוח הצעת מדף) 361,605 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה יא') של החברה, על דרך של הרחבת הסדרה, בתמורה (ברוטו) של כ-378.6 אלפי ש"ח.

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 2025, המצורפים בחלק ג' לדוח.

דיבידנד

בימים 30 במרס, 18 ביוני, 14 בספטמבר ו-14 בדצמבר 2025 חילקה החברה דיבידנדים בסך של 16.76 מיליון ש"ח, 14.68 מיליון ש"ח, 7.35 ו-7.8 מיליון ש"ח, בהתאמה (בהתאם להחלטות דירקטוריון החברה מהימים 26 במרס, 29 במאי, 28 באוגוסט ו-27 בנובמבר 2025). לפרטים נוספים, ראה דוחות מיידיים של החברה מהימים 26 במרס, 29 במאי, 28 באוגוסט ו-27 בנובמבר 2024 (אסמכתאות מספר: 2025-01-020936, 2025-01-039763, 2025-01-065192 ו-2025-01-093828, בהתאמה), הכלולים בדוח זה על דרך ההפניה. כמו-כן, ביום 25 במרס 2026 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 9,026 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 2025:

ג.1.א. נכסים שוטפים

| הסברי החברה | שינוי בהשוואה לתום שנת 2024 | | ליום | | |
|--|-----------------------------|-------------|----------|----------|----------------------------------|
| | | | 31.12.24 | 31.12.25 | |
| | (ב-%) | (באלפי ש"ח) | | | |
| | 32% | 72,656 | 224,354 | 297,010 | מזומנים ושווי מזומנים |
| | 23% | 3 | 13 | 16 | מזומנים ופיקדונות מוגבלים בשימוש |
| השינויים בהשוואה לתום שנת 2024 נבעו בעיקרם משינויים בהיקפי הפעילות ומהבדלי עיתוי בגבייה. | 5% | 6,236 | 124,525 | 130,761 | לקוחות |
| הגידול בהשוואה לתום שנת 2024 נבע בעיקרו מגידול בסעיף הוצאות מראש בגין אגרות רישוי וביטוחי חובה, אשר הושפע הן מגידול בהיקף צי כלי הרכב והן מעליית מחירי רישוי וביטוח. | 11% | 10,562 | 103,073 | 105,992 | חייבים ויתרות חובה |
| היתרה משקפת את מקדמות המס ששולמו ביתר בגין השנה השוטפת. | 160% | 12,263 | 7,643 | 19,906 | מיסים שוטפים |
| | 1% | 285 | 48,100 | 48,385 | צי כלי רכב מיועד למכירה |
| | 25% | 466 | 1,852 | 2,318 | מלאי |
| | 20% | 102,471 | 501,917 | 604,388 | סה"כ נכסים שוטפים |

ג.1.ב. נכסים שאינם שוטפים

| הסברי החברה | שינוי בהשוואה לתום שנת 2024 | | ליום | | |
|--|-----------------------------|-------------|-----------|-----------|-----------------------------------|
| | | | 31.12.24 | 31.12.25 | |
| | (ב-%) | (באלפי ש"ח) | | | |
| | (6%) | (2,124) | 33,703 | 31,579 | חייבים, פיקדונות ויתרות חובה לז"א |
| | (5%) | (206) | 4,416 | 4,210 | השקעות בחברות מוחזקות ואחרות |
| הגידול בהשוואה לתום שנת 2024 הושפע הן מגידול בהיקף צי כלי הרכב והן מגידול בעלות המופחתת הממוצעת לרכב. | 21% | 466,492 | 2,234,042 | 2,700,534 | צי כלי רכב להשכרה |
| הגידול בהשוואה לתום שנת 2024 נבע מעדכון הערכות שווי לנכסים. | 4% | 5,107 | 135,745 | 140,852 | נדל"ן להשקעה |
| בהשוואה לתום שנת 2024 הושפע סעיף הרכוש הקבוע מהשפעות מקזזות שמקורן בעדכון הערכות שווי לנכסים. | 0.002% | 7 | 365,998 | 366,005 | רכוש קבוע, נטו |
| השינויים בהשוואה לתום שנת 2024 משקפים תוספות נכסי זכות שימוש בגין חוזי שכ"ד חדשים, בקיזוז פחת נכסי זכות שימוש. | (13%) | (2,078) | 15,603 | 13,525 | נכסי זכות שימוש |
| | 2% | 186 | 7,573 | 7,759 | רכוש אחר |
| | 17% | 467,384 | 2,797,080 | 3,264,464 | סה"כ נכסים שאינם שוטפים |

ג.1.ג. התחייבויות שוטפות

| הסברי החברה | שינוי בהשוואה לתום שנת 2024 | | ליום | | |
|--|-----------------------------|-------------|----------|-----------|-----------------------------------|
| | | | 31.12.24 | 31.12.25 | |
| | (ב-%) | (באלפי ש"ח) | | | |
| ראה סעיף ג.ג לדוח הדירקטוריון לעניין נזילות ומקורות מימון. | 12% | 74,724 | 622,333 | 697,057 | אשראי לז"ק (כולל חלויות שוטפות) |
| השינויים בהשוואה לתום שנת 2024 משקפים התחייבויות חכירה בגין חידוש חוזי שכ"ד שהסתיימו, בקיזוז פירעונות בגין חכירה. | (7%) | (566) | 8,667 | 8,101 | חלויות שוטפות של התחייבויות חכירה |
| השינויים ביתרות בין התקופות נובעים בעיקרם מהיקף ועיתוי רכישת כלי רכב. | 235% | 173,343 | 73,829 | 247,172 | ספקים ונותני שירותים |
| | 83% | 255 | 306 | 561 | התחייבות בגין מיסים על הכנסה |
| הגידול בהשוואה לתום שנת 2024 נבע בעיקרו מגידול בהוצאות לשלם, בקיזוז קיטון בהתחייבויות לרשויות מע"מ, אשר מקורו בעיקר בשינויים בהיקפי רכישה ומכירה של כלי רכב בחודש האחרון של כל אחת מהתקופות. | 13% | 16,904 | 129,287 | 146,191 | זכאים ויתרות זכות |
| | 32% | 264,660 | 834,422 | 1,099,082 | סה"כ התחייבויות שוטפות |

ג.1.ד. התחייבויות שאינן שוטפות

| הסברי החברה | שינוי בהשוואה לתום שנת 2024 | | ליום | | |
|---|-----------------------------|---------|-------------|-----------|---|
| | (ב-%) | | 31.12.24 | 31.12.25 | |
| | | | (באלפי ש"ח) | | |
| ראה סעיף ג.4 לדוח הדירקטוריון לעניין נזילות ומקורות מימון. | 18% | 266,124 | 1,466,962 | 1,733,086 | הלוואות לז"א (בניכוי חלויות שוטפות) |
| השינויים בהשוואה לתום שנת 2024 משקפים התחייבויות חכירה בגין חידוש חוזה שכ"ד שהסתיימו, בקיזוז פירעונות בגין חכירה. | (22%) | (1,595) | 7,367 | 5,772 | התחייבויות חכירה (לאחר ניכוי חלויות שוטפות) |
| הגידול בהשוואה לתום שנת 2024 נובע בעיקר ממיסים נדחים בגין כלי רכב להשכרה. | 11% | 10,173 | 91,799 | 101,972 | מיסים נדחים |
| הקטיון בהשוואה לתום שנת 2024 נבע הן משינוי בתמהיל עסקאות הליסינג, בהן משולמת מקדמה בגין דמי החכירה החודשיים, והן משינויים בתקופות החכירה. | (9%) | (5,052) | 53,762 | 48,710 | הכנסות מראש ויתרות זכות אחרות |
| | (1%) | (86) | 6,648 | 6,562 | התחייבות בשל הטבות לעובדים |
| | 17% | 269,564 | 1,626,538 | 1,896,102 | סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות |

ג.1.ה. הון עצמי

| הסברי החברה | שינוי בהשוואה לתום שנת 2024 | | ליום | | |
|--|-----------------------------|--------|-------------|----------|----------|
| | (ב-%) | | 31.12.24 | 31.12.25 | |
| | | | (באלפי ש"ח) | | |
| השינויים בהשוואה לתום שנת 2024 נובעים משינויים ברווח הכולל של החברה ומחלוקות דיבידנד במהלך התקופות השונות. | 4% | 35,631 | 838,037 | 873,668 | הון עצמי |

ג.2. תוצאות הפעילות לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025

להלן תמצית נתונים אודות התוצאות העסקיות מפעולות נמשכות לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025:

| הסברי החברה | הפרש | | לשנה שהסתיימה ביום | | |
|---|--------|----------|--------------------|------------|--|
| | (ב-%) | | 31.12.2024 | 31.12.2025 | |
| | | | (באלפי ש"ח) | | |
| ראה סעיף ג.2.א לדוח הדירקטוריון. | 6% | 61,465 | 1,097,703 | 1,159,168 | הכנסות מהשכרה |
| ראה סעיפים ג.2.א ו-ג.2.ב לדוח הדירקטוריון. | (7%) | (33,354) | 511,796 | 478,442 | הכנסה ממכירת כלי רכב |
| | 2% | 28,111 | 1,609,499 | 1,637,610 | סה"כ הכנסות |
| ראה סעיף ג.2.ג לדוח הדירקטוריון. | 7% | 57,229 | 769,012 | 826,241 | עלות ההשכרה |
| ראה סעיף ג.2.ב לדוח הדירקטוריון. | 3% | 11,593 | 375,782 | 387,375 | עלות מופחתת של כלי רכב שנמכרו |
| | 6% | 68,822 | 1,144,794 | 1,213,616 | סה"כ הוצאות |
| שיעור הרווח הגולמי מסך ההכנסות ירד מכ-28.9% בשנת 2024 לכ-25.9% בשנת 2025. | (9%) | (40,711) | 464,705 | 423,994 | רווח גולמי |
| לפרטים ראה ביאור 12 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025, המצורפים בחלק ג' לדוח. | (65%) | (7,422) | 11,446 | 4,024 | רווח (הפסד) מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה |
| ראה סעיף ג.2.ד לדוח הדירקטוריון. | 4% | (5,286) | (119,878) | (125,164) | הוצאות מכירה ושיווק |
| ראה סעיף ג.2.ה לדוח הדירקטוריון. | 3% | (1,978) | (68,522) | (70,500) | הוצאות הנהלה וכלליות |
| שיעור הרווח התפעולי מסך ההכנסות ירד מכ-17.9% בשנת 2024 לכ-14.2% בשנת 2025. | (19%) | (55,397) | 287,751 | 232,354 | רווח תפעולי |
| הגידול בהוצאות המימון השנה בהשוואה לשנת 2024 הושפע בעיקר מעלייה בהיקף האשראי הממוצע לתקופה ובריבית האשראי, בקיזוז השפעת הירידה בהפרשי הצמדה בגין התחייבויות צמודות מדד. | 4% | (6,051) | (137,315) | (143,366) | הוצאות מימון |
| הגידול בהשוואה לשנת 2024 נבע בעיקרו מעלייה בהיקף הפיקדונות הכספיים. | 35% | 4,771 | 13,503 | 18,274 | הכנסות מימון |
| | 1.0% | (1,280) | (123,812) | (125,092) | הוצאות מימון נטו |
| | (35%) | (56,677) | 163,939 | 107,262 | רווח לפני מיסים על ההכנסה |
| השינוי בהוצאות המס הינו תלוי שינויים בתוצאות הפעילות בכל אחת מהשנים. | (31%) | (11,102) | 35,281 | 24,179 | מיסים על ההכנסה |
| | (35%) | (45,575) | 128,658 | 83,083 | 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 2025, המצורפים בחלק ג' לדוח. | (107%) | (12,429) | 11,567 | (862) | רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה |
| | (41%) | (58,004) | 140,225 | 82,221 | רווח כולל לשנה |

ג.2.א. הכנסות לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025

להלן ניתוח השפעת השינויים בהיקפי הפעילות ובתמורות הממוצעות על הכנסות הקבוצה בשנת 2025

| מגזר | סיווג הכנסה | שינוי בהכנסה בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד | | השפעת השינוי בכמות ימי השכרה/כלי רכב שנמכרו על הכנסות | השפעת השינוי בתמורה הממוצעת לרכב על הכנסות |
|------------------|---------------------|---|-----------|---|--|
| | | ב- % | באלפי ש"ח | | |
| ליסינג | הכנסות מהשכרת רכבים | 4.6% | 43,101 | 19,243 | 23,858 |
| | הכנסות ממכירת רכבים | (6.2%) | (26,918) | (33,240) | 6,322 |
| | סה"כ | 1.2% | 16,183 | - | - |
| השכרת כלי רכב | הכנסות מהשכרת רכבים | 11.2% | 18,132 | 12,615 | 5,517 |
| | הכנסות ממכירת רכבים | (36.3%) | (19,381) | (25,029) | 5,648 |
| | סה"כ | (0.6%) | (1,249) | - | - |
| סחר | הכנסות ממכירת רכבים | 51.3% | 12,945 | 10,307 | 2,638 |
| סה"כ (ללא נדל"ן) | | 1.7% | 27,879 | - | - |

ההכנסות מלקוחות חיצוניים במגזר הנדל"ן גדלו בתקופת הדוח בסך של כ-232 אלפי ש"ח לעומת שנת 2024.

ג.2.ב. רווח (הפסד) ממכירת כלי רכב

| הסברי החברה | הפרש | לשנה שהסתיימה ביום | | הכנסות ממכירת כלי רכב |
|--|--------|--------------------|----------|---|
| | | 31.12.24 | 31.12.25 | |
| | | (באלפי ש"ח) | | |
| | (ב- %) | | | |
| ראה סעיף ג.2.א לדוח הדירקטוריון. | (6%) | (26,918) | 433,223 | שימוש לליסינג תפעולי 406,305 |
| ראה סעיף ג.2.א לדוח הדירקטוריון. | (36%) | (19,381) | 53,365 | שימוש להשכרת כלי רכב 33,984 |
| ראה סעיף ג.2.א לדוח הדירקטוריון. | 51% | 12,945 | 25,208 | שלא שימשו לליסינג תפעולי או להשכרת כלי רכב (סחר) 38,153 |
| הקטיון בסך ההכנסות ממכירת כלי רכב השנה בהשוואה לשנת 2024 נבע בעיקרו מירידה בכמות הרכבים הנמכרים במגזרי הליסינג וההשכרה. לפרטים נוספים ראה סעיף ג.2.א לדוח הדירקטוריון. | (7%) | (33,354) | 511,796 | סה"כ הכנסות ממכירת כלי רכב 478,442 |
| עלות מופחתת של כלי רכב שנמכרו | | | | |
| הגידול השנה בהשוואה לשנת 2024 נבע הן מעלייה בעלות הממוצעת לרכב והן מירידה בפחת הנצבר הממוצע לרכב. | (0.2%) | (812) | 352,150 | שימוש לליסינג תפעולי או להשכרת כלי רכב 351,338 |
| הגידול השנה בהשוואה לשנת 2024 נבע מעלייה בעלות הממוצעת לרכב. | 52% | 12,405 | 23,632 | שלא שימשו לליסינג תפעולי או להשכרת כלי רכב (סחר) 36,037 |
| | 3% | 11,593 | 375,782 | סה"כ עלות מופחתת של כלי רכב שנמכרו 387,375 |
| רווח (הפסד) ממכירת כלי רכב | | | | |
| | (33%) | (44,947) | 136,014 | רווח (הפסד) ממכירת כלי רכב 91,067 |

ג.2.ג. עלות ההשכרה

| הסברי החברה | הפרש | לשנה שהסתיימה ביום | | שכר עבודה ונלוות |
|--|--------|--------------------|----------|------------------|
| | | 31.12.24 | 31.12.25 | |
| | | (באלפי ש"ח) | | |
| | (ב- %) | | | |
| הגידול השנה בהשוואה לשנת 2024 נבע בעיקרו מעלייה בהיקף המשרות. | 14% | 2,121 | 14,854 | 16,975 |
| הגידול השנה בהשוואה לשנת 2024 הושפע בעיקר מעלייה בעלות רכיבי תחזוקה שוטפת של כלי רכב. | 17% | 27,450 | 161,565 | 189,015 |
| | 28% | 1,207 | 4,281 | 5,488 |
| הגידול השנה בהשוואה לשנת 2024 הושפע הן מגידול בהיקף צי כלי הרכב והן מעלייה במחירי הביטוח והרישוי. | 6% | 6,354 | 114,574 | 120,928 |
| הגידול השנה בהשוואה לשנת 2024 הושפע הן מעלייה בעלות הממוצעת לרכב, והן מעלייה בהיקף הצי הכולל הממוצע, בקיזוז ירידה בשיעור הפחת הממוצע לרכב. לפרטים אודות שינוי שיטת הפחת ראה בראי 11.ג לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024, המצורפים בחלק ג' לדוח. | 5% | 24,018 | 445,879 | 469,897 |
| הקטיון השנה בהשוואה לשנת 2024 הושפע בעיקר מירידה בכמות אירועי גניבה. לפרטים נוספים ראה סעיף 23.2 בחלק א' לדוח התקופתי. | (16%) | (4,127) | 25,065 | 20,938 |
| | 7% | 206 | 2,794 | 3,000 |
| | 7% | 57,229 | 769,012 | 826,241 |

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:

| שעור תפוסה ממוצע (**) | צי כולל ממוצע (*) | צי עובד ממוצע | תקופה |
|-----------------------|-------------------|---------------|-----------|
| 84.8% | 31,312 | 26,565 | 2025 |
| 84.8% | 30,475 | 25,843 | 2024 |
| - | 2.7% | 2.8% | שינוי ב-% |

(*) כולל כלי רכב המשויכים למגזר הסחר, אשר טרם שימשו לפעילות הליסינג התפעולי או להשכרת כלי רכב.
 (**) שיעורי התפוסה במגזר הליסינג התפעולי היו גבוהים בכ-16% משיעורי התפוסה במגזר ההשכרה, וזאת לעומת כ-17% בתקופה המקבילה אשתקד.

ג.2.ד. הוצאות מכירה ושיווק

| הסברי החברה | הפרש | לשנה שהסתיימה ביום | | |
|--|-------|--------------------|----------|---------|
| | | 31.12.24 | 31.12.25 | |
| | | (באלפי ש"ח) | | |
| | (ב-%) | | | |
| שכר עבודה ונלוות | 7% | 4,897 | 67,116 | 72,013 |
| שכר דירה ואחזקה | (18%) | (3,435) | 18,830 | 15,395 |
| פרסום | 15% | 2,710 | 18,043 | 20,753 |
| פחת והפחתות (לרבות בגין נכסי זכות שימוש) | 7% | 953 | 14,271 | 15,224 |
| עמלות | 10% | 161 | 1,618 | 1,779 |
| סה"כ | 4% | 5,286 | 119,878 | 125,164 |

ג.2.ה. הוצאות הנהלה וכלליות

| הסברי החברה | הפרש | לשנה שהסתיימה ביום | | |
|-----------------------|-------|--------------------|----------|--------|
| | | 31.12.24 | 31.12.25 | |
| | | (באלפי ש"ח) | | |
| | (ב-%) | | | |
| שכר עבודה ונלוות | 7% | 2,727 | 40,144 | 42,871 |
| שכר דירה ואחזקה | 3% | 284 | 10,550 | 10,834 |
| פחת והפחתות | 12% | 117 | 971 | 1,088 |
| חובות מסופקים ואבודים | (71%) | (943) | 1,332 | 389 |
| שירותים מקצועיים | (4%) | (430) | 10,483 | 10,053 |
| אחרות | 4% | 223 | 5,042 | 5,265 |
| סה"כ | 3% | 1,978 | 68,522 | 70,500 |

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 2024 ו-2025, ראה סעיף ג.2.ג לדוח הדירקטוריון. החברה רואה בשיפור ניצולת כלי הרכב מדד חשוב לשיפור תוצאות הפעילות. ככוונת החברה להמשיך לפעול להתאמת היקף הצי להיקפי הפעילות הצפויים (ראה בהקשר זה סעיף 24.1 בחלק א' לדוח התקופתי). שיפור כאמור עשוי לשפר את 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 המוניתין 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 ועל בסיס המוניטין החיובי של החברה, 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; (ג) לשיפור תנאי ההתקשרויות מול ספקים ונותני שירותים לחברה; (ד) להטמעת תשתיות ומערכות מידע מתקדמות לשיפור בתהליכי העבודה והשירות ללקוח; ו-(ה) לקידום תוכניות בנייה ושיתופי פעולה בנכסי הקבוצה, להשכרת שטחים פנויים תוך גיוון השוברים בנכסי הקבוצה.

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 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 והשלכות 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 4 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 |
|----------------------------|-----------------------------|-----------------------|-----------------|
| 65 | 497 | 562 | 23% |
| 114 | 317 | 431 | 21% |
| (43%) | 57% | 30% | - |
| שיעור השינוי (ב- %) | | | |

(*) כולל חלויות שוטפות.

ג.4.ב. אגרות חוב

להלן פירוט יתרות אשראי בגין אגרות חוב (סדרות ו' עד יא') של החברה שהונפקו עד ליום 31 בדצמבר 2025 (נטו)³:

| אשראי לז"ק במיליוני ש"ח | אשראי לז"א במיליוני ש"ח (*) | סך אשראי במיליוני ש"ח | ב- % מסך האשראי |
|----------------------------|-----------------------------|-----------------------|-----------------|
| - | 1,798 | 1,798 | 74% |
| - | 1,511 | 1,511 | 72% |
| - | 19% | 19% | - |
| שיעור השינוי (ב- %) | | | |

(*) כולל חלויות שוטפות.

יצוין, כי ביום 12 בפברואר 2026, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, הנפיקה החברה לציבור (על-פי דוח הצעת מדף) 109,894 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה י') ו-361,605 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה יא') של החברה, על דרך של הרחבת הסדרות, בתמורה מצטברת (ברוטו) של כ-493.2 אלפי ש"ח.

לפרטים אודות אגרות החוב של החברה שבמחזור, ראה **נספח א'** (גילוי ייעודי אודות אגרות החוב של

³ לאחר ניכוי הוצאות הנפקה.

החברה) לדוח הדירקטוריון וביאור 19 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025, המצורפים בחלק ג' לדוח.

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 |
|----------------------------|--------------------------------|--------------------------|--------------------|
| - | 70 | 70 | 3% |
| - | 147 | 147 | 7% |
| - | (52%) | (52%) | - |

(*) כולל חלויות שוטפות.

ג.4.ד. אשראי מיבואני רכב

במהלך השנים 2024 ו-2025 לא נטלה החברה אשראי מיבואני רכב.

ג.4.ה. תזרימי מזומנים

| הסברי החברה | הפרש | לשנה שהסתיימה ביום | |
|---|-----------|--------------------|------------|
| | | 31.12.2024 | 31.12.2025 |
| | | (באלפי ש"ח) | |
| השינוי השנה בהשוואה לשנת 2024 הושפע בעיקר מעלייה בהיקף רכישת כלי רכב. | (358,615) | 192,546 | (166,069) |
| | 5,883 | (15,112) | (9,229) |
| השינוי השנה בהשוואה לשנת 2024 משקף בעיקרו עלייה בגיוסי החוב (נטו). | 378,993 | (128,051) | 250,942 |

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 2025 לפי תקופת הפירעון:

| תקופה | סכומי פירעון במיליוני ש"ח |
|------------------|---------------------------|
| שנה ראשונה | 697 |
| שנה שנייה | 522 |
| שנה שלישית | 525 |
| שנה רביעית ואילך | 686 |

5.ג. 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 וחופ בנקאיים, ואת תוצאת החישוב שלהן נכון ליום 31 בדצמבר 2025.⁴ נכון ליום 31 בדצמבר 2025 ובסמוך למועד הדוח, למיטב ידיעת החברה, החברה עומדת בתנאי אמות המידה האמורות.

אמות מידה בקשר עם אגרות החוב (סדרות ו' עד יא')⁵

| נייר ערך | יתרת ערך נקוב של נייר הערך שבמחזור (באלפי ש"ח) | | אמת המידה הפיננסית | אמת מידה נדרשת | אמת מידה בפועל ליום 31.12.2025 | אמת מידה בפועל סמוך למועד הדוח ⁶ |
|---------------------|--|-----------------|---|----------------|--------------------------------|---|
| | ליום 31.12.2025 | סמוך למועד הדוח | | | | |
| אגרות חוב (סדרה ו') | 86,465.4 | 86,465.4 | יחס הון עצמי ⁷ 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. ⁸ | 9% | 22.6% | 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 | 874 מיליון ש"ח | ל.ר. |
| | | | יחס בין היתרה הבלתי מסולקת לבין שווי הביטחונות הכולל ⁹ – השיעור המקסימאלי עליו תידרש החברה לשמור, בין היתרה הבלתי מסולקת של ההלוואה לבין שווי הביטחונות הכולל בהתאם לטטר הנאמנות, יעמוד על שיעור של 92.5%. | 92.5% | 48.2% | 86.1% |
| אגרות חוב (סדרה ז') | 230,795 | 230,795 | 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. ¹⁰ | 11% | 24.5% | 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 | 874 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 לטטר הנאמנות, יעמוד על שיעור של 98%. | 98% | 95.9% | 96.9% |
| אגרות חוב (סדרה ח') | 417,758.9 | 417,758.9 | 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. ¹¹ | 12.5% | 24.5% | ל.ר. |

⁴ יובהר, כי ההלוואות כוללות עילות שונות להעמדה לפירעון מידי כמפורט בסעיף 18.1 בחלק א' לדוח. בהקשר זה יצוין, כי ככלל המימון שניטל 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 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.

⁵ לפרטים אודות ניירות הערך האמורים, ראה נספח א' לדוח הדיסקטוריון.

⁶ יום 22 במרס 2026.

⁷ 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' עד יא'), "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 לטטר הנאמנות בגין כל סדרה (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.

⁸ 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.

⁹ "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 לטטר הנאמנות, הכול נכון למועד החישוב הרלוונטי; ו-"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. במקרה שלפי דיווח החברה הרכב הנבדק הוא בעל גיר אוטומטי, אזי אם קיימת במחירון לוי יצחק תוספת מחיר בגין פרמטר זה, תובא תוספת זו בחשבון בקביעת שווי הרכב (המשועבד). היה וייקבע במחירון לוי יצחק שווי שונה לרכב חדש משנה מסוימת ולרכב משומש, החלטה לגבי הגדרת הרכב (המשועבד) כחדש או משומש וכן לקביעת שווי יעשו בהתאם לקריטריונים שייקבעו במחירון לוי יצחק, אך ללא התחשבות במספר הק"מ שנסע הרכב (המשועבד). 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) ביחס לאגרות החוב (סדרות ו' עד ט') בלבד; תאונות שהרכב עבר ו/או מצבו המכאני; וביחס לאגרות החוב (סדרות י' ו-יא') בלבד: מצבו המכאני של הרכב או תאונות שהרכב עבר (למעט במקרה של אובדן מוחלט לרכב ואי העלאתו בחזרה לכביש); ו/או (ד) כל פרמטר אחר המופיע במחירון לוי יצחק ושאינו מצוין באופן מפורש בהגדרה זו לעיל כפרמטר אשר בגינו תבוצע הפחתה.

¹⁰ 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.

¹¹ ביחס לאגרות החוב (סדרות ח' עד 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

| נייר ערך | יתרת ערך נקוב של נייר הערך שבמחזור (באלפי ש"ח) | | אמת המידה הפיננסית | | | אמת מידה נדרשת | אמת מידה בפועל ליום 31.12.2025 | אמת מידה בפועל סמוך למועד הדוח ⁶ |
|-------------------------|---|--------------------|--|--|--|-------------------|--------------------------------------|---|
| | ליום 31.12.2025 | סמוך למועד הדוח | | | | | | |
| | | | 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 | 874 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 לשיטת הנאמנות, יעמוד על שיעור של 98%. | | | 98% | 96.1% | 97.8% |
| אגרות חוב (סדרה ט') | 389,859.1 | 389,859.1 | 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. | | | 12.5% | 24.5% | 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 | 874 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 לשיטת הנאמנות, יעמוד על שיעור של 98%. | | | 98% | 93.0% | 97.8% |
| אגרות חוב (סדרה י') | 366,218 | 256,324 | יחס הון עצמי למאזן – שיעור ההון העצמי מסך כל המאזן (בניכוי יתרת מזומנים ושווי מזומנים) לא יפחת מ-13% למשך תקופה של שני רבעונים קלנדאריים רצופים על-פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה. ¹² | | | 13% | 24.5% | ל.ר. |
| | | | הון עצמי מינימלי – ההון העצמי של החברה לא יפחת בכל עת שהיא מסך של 400 מיליון ש"ח למשך תקופה של שני רבעונים קלנדאריים רצופים על-פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה. | | | 400 מיליון ש"ח | 874 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 לשיטת הנאמנות, יעמוד על שיעור של 98%. | | | 98% | 96.2% | 91.8% |
| אגרות חוב (סדרה יא') | 13722,567 | 360,962 | יחס הון עצמי למאזן – שיעור ההון העצמי מסך כל המאזן (בניכוי יתרת מזומנים ושווי מזומנים) לא יפחת מ-13% למשך תקופה של שני רבעונים קלנדאריים רצופים על-פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה. | | | 13% | 24.5% | ל.ר. |
| | | | הון עצמי מינימלי – ההון העצמי של החברה לא יפחת בכל עת שהיא מסך של 400 מיליון ש"ח למשך תקופה של שני רבעונים קלנדאריים רצופים על-פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה. | | | 400 מיליון ש"ח | 874 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 לשיטת הנאמנות, יעמוד על שיעור של 98%. | | | 98% | 94.6% | 93.4% |

במסגרת שטרי הנאמנות בגין אגרות החוב (סדרות ו' עד יא') נקבעו אמות מידה נוספות כדלקמן:

- 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) או מ-450 מיליון ש"ח (ביחס לאגרות החוב (סדרות י' ו-יא') 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' עד יא') בלבד), לפי העניין, או כאשר חלוקה 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' עד יא') 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' עד יא') (בלבד), יהיה יחס ההון העצמי לסך המאזן על-פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה נמוך מ-20%, לא תבצע חברה חלוקה בשיעור העולה על 50% מרווחי החברה (כהגדרת 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 ויתן אישורו בכל מקום בו אישרה האסיפה ברוב רגיל/החלטה רגילה את החלוקה כאמור.
- אישור עסקאות עם בעלי שליטה** – 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) לשיטת הנאמנות בגין הסדרה, באופן שהפרתה מהווה עילה לפירעון מייד, וכל עוד לא תוקנה אותה עילה להעמדה לפירעון מייד, 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 לשיטת 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 31.12.2025 | מחירוין לוי יצחק (ללא הפחתות וללא מע"מ) ליום 31.12.2025 | סוג שעבוד | דרגת שעבוד |
| סדרה ו' | 118,668 | 179,267 | קבוע | ראשונה |
| סדרה ז' | 194,713 | 275,956 | קבוע | ראשונה |
| סדרה ח' | 376,931 | 479,657 | קבוע | ראשונה |
| סדרה ט' | 325,336 | 425,258 | קבוע | ראשונה |
| סדרה י' | 249,156 | 272,360 | קבוע | ראשונה |

- בפועל** משמעו (ביחס לכל אחת מסדרות אגרות החוב (סדרות ח' ו-ט') בנפרד) השיעור אשר יתקבל בפועל מחלוקת היתרה הבלתי מסולקת של הסדרה בשווי הביטחונות הכולל של הסדרה.
- ביחס לאגרות החוב (סדרות י' ו-יא')**, היה ושיעור ההון העצמי מסך כל המאזן (בניכוי יתרת מזומנים ושווי מזומנים) יפחת מ-13% למשך תקופה של שני רבעונים קלנדאריים רצופים על-פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה, אך לא יפחת משיעור של 12%, לא יהווה הדבר הפרה של אמת מידה זו וזאת כל עוד יחס ה-LTV בפועל באותו מועד יעמוד על שיעור מקסימאלי של 75%; **"יחס ה-LTV בפועל"** משמעו (ביחס לכל אחת מסדרות אגרות החוב (סדרות י' ו-יא') בנפרד) השיעור אשר יתקבל בפועל מחלוקת היתרה הבלתי מסולקת בשווי הביטחונות הכולל. לצורך חישוב יחס ה-LTV קוזו מהיתרה הבלתי מסולקת סך של כ-26,790 אלפי ש"ח שטרם נמשך מחשבון הנאמנות.

| נתונים אודות כלי הרכב המשועבדים לטובת מחזיקי אגרות החוב שבמחזור למועד הדוח (באלפי ש"ח) | | | | |
|--|-----------|--|--|----------|
| דרגת שעבוד | סוג שעבוד | מחירון לוי יצחק (ללא הפחתות וללא מע"מ) ליום 31.12.2025 | עלות מופחתת (ללא מע"מ) ליום 31.12.2025 | סדרה |
| ראשונה | קבוע | 390,364 | 368,648 | סדרה יא' |

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

| אמת מידה יחס הון-מאזן | | | | | |
|--|------------------------------------|------------------------------|------|--|-------------------------------|
| אמת מידה בפועל ליום 31.12.2025 | אמת מידה מינימלית נדרשת למועד החתך | היקף ההתחייבות לגורם מלווה | | נותן האשראי | אמת מידה ⁽¹⁾ |
| | | ליום 31.12.2025 במיליוני ש"ח | | | |
| | | לזמן ארוך בלבד | סה"כ | | |
| 22.6% | 11% | 11 | 11 | גורם א' ⁽²⁾ | הון עצמי למאזן ^(א) |
| 24.5% | 12% | 386 | 451 | בנק א' + בנק ב' + בנק ד' + בנק ה' ⁽³⁾ | הון עצמי למאזן ^(ב) |
| 24.5% | 12% | 56 | 56 | 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 שהפרה תוקנה ברבעון שלאחר מכן. | | | | | |

| היקף התחייבות לגורם ליום 31.12.2025 | | תיאור ההתניה | נותן האשראי |
|--|-------------------------|--|-------------|
| לזמן ארוך בלבד במיליוני ש"ח | סה"כ במיליוני ש"ח | | |
| 136 | 136 | <p>ההון העצמי לא יפחת מ-225 מיליון ש"ח במשך שני רבעונים קלנדאריים רצופים.</p> <p>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.</p> <p>אין ליצור או להתחייב ליצור שעבוד שוטף כללי ואו שעבוד קבוע על הון המניות הבלתי נפרע ועל המוניטין של החברה כחלק משעבוד שוטף כללי, ללא קבלת הסכמת הבנק בכתב ומראש.</p> | בנק א' |
| 153 | 218 | <p>ההון העצמי לא יפחת מ-225 מיליון ש"ח במשך שני רבעונים קלנדאריים רצופים.</p> <p>אין ליצור שעבוד שוטף כללי /או שעבוד על הון 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.</p> <p>אין להעמיד ערבויות בסכום מצטבר שנתי העולה על 5,000,000 ש"ח, לטובת צד ג' כלשהו (או התחייבות לשיפוי עבור גוף שעמיד ערבות כלשהי כאמור), למעט לטובת חברות בעלות הנכללות במאזן המאוחד של החברה באיחוד מלא, וכן להימנע מלהתחייב בכל דרך שהיא לבצע אילו מהפעולות האמורות לעיל.</p> <p>אין למכור, להעביר, למסור, להחכיר 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 לנכס ששווי עולה על 10% מסך הנכסים של החברה על-פי דוחותיה הכספיים באותו מועד.</p> <p>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:</p> <p>(1) לא מתקיים אירוע הפרה, ולא יארע אירוע כאמור גם בעקבות העמדת הלוואות הבעלים או פירעון הלוואות הבעלים.</p> <p>(2) אם העמדת הלוואות הבעלים או פירעון הלוואות הבעלים עולה כדי חלוקה, יחולו גם ההוראות בכתב ההתחייבות הנגועות לחלוקה.</p> <p>(3) גם לאחר העמדת הלוואות הבעלים או פירעון הלוואות הבעלים, שיעור ההון העצמי מסך כל המאזן לא יפחת מ-12% וההון העצמי לא יפחת מסך של 350,000,000 ש"ח. למען הסדר ספק המאזן לפי סעיף זה אינו בניכוי מזומנים ושווה מזומנים.</p> <p>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.</p> <p>לצורכי סעיף זה "הלוואות בעלים" הינה כל תשלום שניתן או שהועמד לזכות החברה על ידי גוף בקבוצה הקשורה, (בין בבסוף ובין בשווה כסף, ובין בדרך של קיזוז או העברת כספים או זכויות או טובת הנאה כלשהי, או בכל דרך ואופן אחר), ושיש לו זכות לקבל חזרה מאותו תאגיד (בין אם סכום קרן ובין אם בתוספת הפרשי הצמדה או ריבית, בין כיום ובין בעתיד) - שלא כזכות שיווית לאחר פירוק, יהא בניכוי אשר יהא, ובכלל זה: (א) הלוואה שניתנה או הועמדה לחברה על-ידי גוף בקבוצה הקשורה, וכן (ב) כל תשלום שניתן או הועמד לזכות החברה על-ידי גוף בקבוצה הקשורה באמצעות שטר הון או שטר חוב שהוציא או עשה אותו תאגיד לפקודת אותו גוף, וכן - (ג) התחייבות לעשות פעולה מפורטת אלה.</p> <p>אין לבצע או להחליט על תשלום דמי ניהול (לרבות שכר, דמי יעוץ ותשלומים המשולמים בקשר עם מתן שירותי ניהול, ייעוץ או שירותים דומים) על-ידי החברה לגוף בקבוצה הקשורה, מבלי שיתקיימו כל התנאים המוקדמים הבאים במועד הביצוע, במועד ההחלטה ובמועד ההתחייבות כאמור לעיל:</p> <p>(א) לא מתקיים אירוע הפרה, ולא יארע אירוע הפרה כאמור גם בעקבות תשלום דמי הניהול.</p> <p>(ב) גם לאחר ביצוע תשלום דמי הניהול, שיעור ההון העצמי מסך כל המאזן לא יפחת מ-12% וההון העצמי לא יפחת מסך של 350,000,000 ש"ח. למען הסדר ספק המאזן לפי סעיף זה אינו בניכוי מזומנים ושווה מזומנים.</p> <p>מובהר מפורשות כי האמור לעיל לא יחול על תשלום משכורת דמי 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 מעניק לתאגיד בקשר עם הסכמי השירותים והסכמי ההעסקה המסדירים את שירותי הניהול ואו העסקתם.</p> <p>אין לבצע או להחליט על הכרעה על ביצוע והתחייבות לביצוע חלוקה, או תשלום "הקבל 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 ההכרעה ובמועד ההתחייבות כאמור לעיל:</p> <p>1. לא מתקיים אירוע הפרה, ולא יארע אירוע כאמור גם בעקבות הפעולה.</p> <p>2. ככל שמדובר בחלוקה, כהגדרתה בחוק החברות, החלוקה מקיימת את מבחן הרווח ואת מבחן יכולת הפירעון, כמשמעותם בסעיף 302 לחוק החברות.</p> <p>3. גם לאחר הפעולה, ההון העצמי של החברה מסך כל המאזן לא יפחת מ-12% ומסכום של 350,000,000 ש"ח. למען הסדר ספק המאזן לפי סעיף זה אינו בניכוי מזומנים ושווה מזומנים;</p> <p>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 שבינו נוצרו בעבר רווחי שערך.</p> <p>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 הדיון הכספי האחרון שפרסמה החברה טרם מועד החלוקה כאמור. לצורך סעיף זה: "הקבל אחר" הינו כל אחד מאלה שאינו במהלך עסקים רגילי ובתנאי שוק ושאנו חלוקה או דמי ניהול ושאנו 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.</p> <p>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.</p> <p>ההון העצמי של הלווה לא יפחת מ-225 מיליון ש"ח, מוסכם, כי הפרתה בסכום האמור עד לסך של 202.5 מיליון ש"ח במהלך רבעון מסוים לא תהווה הפרה ובתנאי שההפרה תוקנה ברבעון שלאחר מכן.</p> <p>החברה לא תשלם ולא תבצע חלוקה ולא תתחייב לשלם בכל אופן וצורה שהם, בין במישרין ובין בעקיפין, סכומים כלשהם מרווחיה או מהוונה או מכל מקור שהוא, לרבות דיווידנדים (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 הון עצמי מסך המאזן עולה על 12% על-פי הדוחות הכספיים העדכניים האחרונים שקדמו לביצוע התשלום כאמור בסעיף זה.</p> <p>(ב) ההון העצמי של החברה לאחר ביצוע התשלום לא יפחת מסך 350 מיליון ש"ח ומשיעור של 12% מסך המאזן של החברה.</p> <p>(ג) לא ארע אירוע הפרה.</p> <p>(ד) ככל שמדובר בחלוקה, כהגדרתה בחוק החברות, החלוקה מקיימת את מבחן הרווח ואת מבחן יכולת הפירעון, כמשמעותם בסעיף 302 לחוק החברות, והמוצא לבנק העתק מהחלטת דירקטוריון החברה על כך. למניעת ספק, יובהר כי החברה לא תהיה רשאית לבצע חלוקה אשר לא עומדת במבחן הרווח, כמשמעו בחוק החברות, אלא בהסכמת הבנק מראש או באישור בית המשפט בהתאם להוראות סעיף 303 לחוק החברות.</p> <p>(ה) 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 שבינו נוצרו בעבר רווחי שערך.</p> | בנק ב' |
| 56 | 56 | <p>ההון העצמי של הלווה לא יפחת מ-225 מיליון ש"ח, מוסכם, כי הפרתה בסכום האמור עד לסך של 202.5 מיליון ש"ח במהלך רבעון מסוים לא תהווה הפרה ובתנאי שההפרה תוקנה ברבעון שלאחר מכן.</p> <p>החברה לא תשלם ולא תבצע חלוקה ולא תתחייב לשלם בכל אופן וצורה שהם, בין במישרין ובין בעקיפין, סכומים כלשהם מרווחיה או מהוונה או מכל מקור שהוא, לרבות דיווידנדים (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 הון עצמי מסך המאזן עולה על 12% על-פי הדוחות הכספיים העדכניים האחרונים שקדמו לביצוע התשלום כאמור בסעיף זה.</p> <p>(ב) ההון העצמי של החברה לאחר ביצוע התשלום לא יפחת מסך 350 מיליון ש"ח ומשיעור של 12% מסך המאזן של החברה.</p> <p>(ג) לא ארע אירוע הפרה.</p> <p>(ד) ככל שמדובר בחלוקה, כהגדרתה בחוק החברות, החלוקה מקיימת את מבחן הרווח ואת מבחן יכולת הפירעון, כמשמעותם בסעיף 302 לחוק החברות, והמוצא לבנק העתק מהחלטת דירקטוריון החברה על כך. למניעת ספק, יובהר כי החברה לא תהיה רשאית לבצע חלוקה אשר לא עומדת במבחן הרווח, כמשמעו בחוק החברות, אלא בהסכמת הבנק מראש או באישור בית המשפט בהתאם להוראות סעיף 303 לחוק החברות.</p> <p>(ה) 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 שבינו נוצרו בעבר רווחי שערך.</p> | בנק ג' |

| היקף התחייבות לגורם ליום 31.12.2025 | | תיאור ההתניה | נותן האשראי |
|--|-------------------------|---|-------------|
| לזמן ארוך בלבד במיליוני ש"ח | סה"כ במיליוני ש"ח | | |
| | | <p>(ו) ככל שמדובר בחלוקה, החלוקה לא תעלה על 50% מהרווח הנקי עפ"י הדוחות הכספיים של החברה שנצבר החל מיום 1 בינואר 2015 ועד למועד הדיו"ח הכספי השנתי או הרבעוני האחרון שפרסמה החברה טרם מועד החלוקה כאמור.</p> <p>מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, החברה מתחייבת 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-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: (ב) בקשר לשירותים המסופקים לחברה או לחברות בנות שלה על-ידי הבעלים (או חברות הקשורות לבעלים) ובלבד ששירותים אלה יסופקו במהלך העסקים הרגילי ובתנאי שוק.</p> <p>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 לתקוף כתב ההתחייבות באופן שתנאיו יכללו גם את התנאים השונים או הנוספים כאמור.</p> | |
| 58 | 58 | <p>ההון העצמי לא יפחת בכל עת מסך של 225 מיליון ש"ח ואולם אי עמידה בהון המינימלי לרבעון אחד לא תהווה הפרה כל עוד החברה תעמוד בהון המדרש ברבעון העוקב.</p> <p>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-ידי 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 ההון 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 מד"ץ של החברה למעט במקרה בו החברה מכרה את נכס הנדל"ן הרלוונטי שבינו נוצרו 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.</p> <p>בכל מקרה בו תתחייב 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, להודיע לחברה מהם השינויים הנדרשים באמות המידה להן התחייבה כלפי הבנק ("אמות המידה המתוקנות"), ולבקשת הבנק, החברה תסכים לתקוף כתב זה באופן שתנאיו יכללו גם את אמות המידה המתוקנות.</p> <p>התחייבות שלא לצור שעבוד שוטף כללי /או שעבוד על הון 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.</p> <p>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 לנכס ששווי עולה על 10% מסך הנכסים של החברה על-פי דוחותיה הכספיים באותו מועד.</p> <p>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' שיביא במקומם או מטעמם ("הצד הקשור"), סכום כלשהו מתוך או על חשבון שטרי הון אשר החברה הוציאה או תוציאה לטובתם ו/או מתוך או על חשבון הלוואות שהועמדו ו/או יועמדו לחברה על-ידי 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 ההון העצמי מסך המאזן לא יפחת מ-12% וכך ההון העצמי לא יפחת מסך של 350,000,000 ש"ח. למען הסר ספק, חישוב המאזן לפי סעיף זה אינו בניכוי מזומנים ושווה מזומנים.</p> <p>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"): (1) 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 ההון העצמי מסך המאזן לא יפחת מ-12% וכך ההון העצמי לא יפחת מסך של 350,000,000 ש"ח. למען הסר ספק, חישוב המאזן לפי סעיף זה אינו בניכוי מזומנים ושווה מזומנים.</p> <p>התחייבות לא לשלם מר שלמה דרך ומר שי דרך 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 התעסקה 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 מול הבנק; או (ג) תשלומים בגין שירותים המסופקים לחברה או לחברות בנות שלה על-ידי צד קשור ובלבד ששירותים אלה יסופקו במהלך עסקים הרגילי ובתנאי שוק; (ד) תשלום פיצוי לצד הקשור בקשר להעסקתו או שירותיו לחברה; (ה) תשלום שיפוי בהתאם לכתב השיפוי אשר נרחם עם הצד הקשור בקשר עם תפקידו כנושא משרה בחברה.</p> <p>התחייבות לא להעמיד ולא להתחייב להעמיד בכל אופן וצורה שהם, בין במישרין ובין בעקיפין, לצד קשור, אשראי חשבוני ו/או סיוע כלשהו בקבלת אשראי, ללא הסכמת הבנק. על אף האמור לעיל, כל עוד לא מתקיים אירוע הפרה, ולא יארע אירוע הפרה כאמור גם בעקבות העמדת האשראי, תהיה החברה רשאית, ללא צורך בהסמכת הבנק, להעמיד לצד קשור, הלוואות בסך מצטבר אשר לא יעלה בכל עת על 1,000,000 ש"ח.</p> <p>התחייבות לא לערוך ולא להתחייב לערוך 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 שיעולה 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.</p> | בנק ד' |
| 39 | 39 | <p>ההון העצמי לא יפחת בכל עת מסך של 225 מיליון ש"ח ואולם אי עמידה בהון המינימלי לרבעון אחד לא תהווה הפרה כל עוד החברה תעמוד בהון המדרש ברבעון העוקב.</p> <p>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-ידי 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 ההון 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 מד"ץ של החברה למעט במקרה בו החברה מכרה את נכס הנדל"ן הרלוונטי שבינו נוצרו 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.</p> | בנק ה' |

| היקף התחייבות לגורם ליום 31.12.2025 | | תיאור ההתניה | נותן האשראי |
|--|-------------------------|--|-------------|
| לזמן ארוך בלבד במיליוני ש"ח | סה"כ במיליוני ש"ח | | |
| | | <p>התחייבות לא לשלם בכל אופן וצורה שהם, בין במישרין ובין בעקיפין, למי מבעלי מניות החברה או למי מבעלי השליטה בחברה ואו לבן משפחה של מי מהם ואו לתאגידים בשליטת מי מהם ואו לתאגידים אשר מי מהם הינו בעל עניין בהם ואו לג' כי שיבוא במקומם או מטעמם (בשורה זו: "הצד הקשור"), סכום כלשהו מתוך או על חשבון שטרי הון אשר החברה הוציאה או תציא לטובתם ואו מתוך או על חשבון הלוואות שהועמדו ואו יועמדו לחברה על-ידי 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, הישוב המאזן לפי סעיף זה אינו בניכוי מזומנים ושווה מזומנים.</p> <p>התחייבות לא לשלם ולא להתחייב לשלם בכל אופן וצורה שהם, בין במישרין ובין בעקיפין, דמי ניהול או דמי פיצוי או דמי שיפוי או דמי ייעוץ או סכומי כסף או שווי כסף (לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור - רכישה שאינה בתמורת שווי שוק), אלא אם מדובר בתשלום במהלך העסקי הרגיל 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, הישוב המאזן לפי סעיף זה אינו בניכוי 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 ואו 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 כנושא משרה בחברה.</p> <p>התחייבות לא להעמיד ולא להתחייב להעמיד בכל אופן וצורה שהם, בין במישרין ובין בעקיפין, לצד קשור, אשראי כלשהו ואו 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.</p> <p>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.</p> <p>בכל מקרה בו התחייב 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 רשא, בהתאם לשיקול דעתו, להודיע לחברה מהם השינויים הנדרשים באמות המידה להן התחייבה כלפי הבנק (בשורה זו: "אמות המידה המתוקנות"), ולבקשת הבנק, החברה תסכים לתיקון כתב זה באופן שתנאיו יכללו גם את אמות המידה המתוקנות.</p> <p>החון העצמי לא יפחת מ-225 מיליון ש"ח במשך שני רבעונים קלנדאריים רצופים.</p> | |
| 11 | 11 | <p>בכל מקרה בו החברה תתחייב, כלפי כל תאגיד בנקאי אשר העמיד לחברה מימון, לעמוד בהתחייבויות פיננסיות כלשהן (לרבות התניות הנוגעות לזירוג החברה המוחמרות עם החברה או המוסכמות תנאים ואו התניות, לפי העניין, כך שתנאים ואו התניות כאמור מול אותו הגורם המממן הינם ואו יהיו מחמירים יותר עם החברה לעומת הנדרש ממנה כלפי גורם מממן זה, תודיע החברה על כך לגורם מממן זה בכתב ללא דיחוי ובכל מקרה, יישו ההתחייבויות הפיננסיות על-פי הסכם זה לתנאים ואו לתניות הרלבנטיות/הקבועות/בהתחייבות לגורם המממן האחר כאמור.</p> <p>החברה תהא רשאית לבצע איו מן הפעולות המנויות להלן רק אם התקיימו כל התנאים המפורטים להלן במצטבר ואלו הפעולות: (א) להכריז, או לחלק או להתחייב לחלק דיבידנד (למען 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; 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 דמי 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 האורגנים 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 מיידי של ההלוואה ולא התקיים עילה כזו כתוצאה מהפעולה. (ב) שיעור החון העצמי מסך מאזנה של החברה, קודם לביצוע הפעולה וכן לאחריה, עולה על 12%. (ג) סך החון 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 שצבר החל מיום 1 בינואר 2015, על-פי דוחותיה הכספיים המאוחדים. (ה) ככל והמדובר בחלוקת דיבידנד, החלוקה לא תבצע מתוך רווחיה של החברה אשר מקורם בשיעור נכסי הנדל"ן של החברה (נטרם מומשו). (ו) יחס ה LTV של החברה נמוך מ-65%.</p> | גורם א' |

נכון ליום 31 בדצמבר 2025, לקבוצה גירעון בהון החוזר (על-בסיס מאוחד) בסך של כ-494.7 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ-332.5 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2024. כמו-כן, נכון ליום 31 בדצמבר 2025, לחברה (על-פי המידע הכספי הנפרד) גירעון בהון החוזר בסך של כ-503.6 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ-339.9 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2024. 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 2025, המצורפים בחלק ג' לדוח.

בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 נבעו לקבוצה תזרימי מזומנים שליליים מפעילויות שוטפות בסכום של כ-166.1 מיליון ש"ח, בהשוואה לתזרימי מזומנים חיוביים מפעילויות שוטפות בסכום של כ-192.5 מיליון ש"ח בשנת 2024. 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 הדוח¹⁴ לחברה מזומנים ויתרות בבנקים בסך של כ-686 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 הדוח¹⁵ לחברה מסגרות אשראי בנקאיות חתומות בהיקף של 160 מיליון ש"ח, וכן הסכמות עקרוניות להגדלת מימון מגופים מממנים שונים.

כמו-כן יצוין, כי בסמוך למועד הדוח¹⁶ 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-610 מיליון ש"ח, היכולים לשמש כבטחונות לקבלת מימון חדש, וכן נכסי נדל"ן בבעלות החברה וחברת הבת, פרק מישור, אשר פנויים משעבוד בשווי כולל (לפני מע"מ) של כ-369 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;

¹⁴ נכון ליום 22 במרס 2026.

¹⁵ נכון ליום 22 במרס 2026.

¹⁶ נכון ליום 22 במרס 2026.

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 לשנת 2026. 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 המצב הבטחוני, ואירועים מדיניים, כלכליים ו/או גיאופוליטיים, הפעולות שנקטות (הן ברמה העולמית והן ברמה המקומית) לצורך התמודדות עם השלכות 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 השלכות 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 החמרה במצב הבטחוני והמדיני בישראל והשלכותיהם, אי הצלחת הפעולות הננקטות להתמודדות עם השלכות 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.ג. גילוי בהתאם להוראות סעיף 10(ב)(14) לתקנות הדוחות

נכון ליום 31 בדצמבר 2025 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.

1.ד. אחריות ופיקוח על ניהול הסיכונים בקבוצה

האחראי על ניהול סיכוני השוק וסיכונים הקשורים בצי כלי הרכב הינו מר שי דהן, יו"ר הדירקטוריון. 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.

2.ד. 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 4.ד 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 5.ג לדוח הדירקטוריון.

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

3.ד. 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 הנגזר מהפעילות.

ד.4. 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, גולציה 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 2025:

| שינוי באלפי ש"ח | | | | |
|-----------------|-----------|-----------|----------|---|
| -10% | -7% | -5% | -2% | שיעור הירידה במחירי כלי הרכב |
| (291,430) | (204,001) | (145,715) | (58,286) | ירידה בשווי כלי רכב משועבדים |
| (41,233) | (28,863) | (20,616) | (8,247) | 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 2025, 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,¹⁷ שיעור הירידה המקסימאלי במחירי כלי הרכב אשר לא יוביל את החברה להפרה של יחס ה-LTV הממוצע של החברה לאותו מועד הינו כ-20.2%.¹⁸

ד.4.ב. סיכון נזילות

ראה ביאור ג.29.ג. (2) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025, המצורפים בחלק ג' לדוח.

ד.4.ג. סיכון אשראי

ראה ביאור ג.29.ג. (3) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025, המצורפים בחלק ג' לדוח.

ד.4.ד. סיכוני שוק

ראה ביאור ג.29.ג. (1) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025, המצורפים בחלק ג' לדוח.

ה. מבחני רגישות למכשירים רגישים בהתאם לתנאי השוק

להלן ניתוח רגישות לשוויים ההוגן של מכשירים פיננסיים ביחס לגורמי השוק השונים להם חשופה החברה, ליום 31 בדצמבר 2025. הריביות ששימשו לחישוב השווי ההוגן הן ריביות חסרות סיכון לתקופה הרלוונטית בהתאם לעקום

¹⁷ קרי, לא כולל נכסים בלתי משועבדים נוספים של החברה שאינם כלי רכב, אשר כוללים בעיקר: (1) מזומן (ליום 31 בדצמבר 2025 - סך של כ-297 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 2025 בשווי הוגן של כ-369 מיליון ש"ח), אשר להערכת החברה, במקרה הצורך, התמורה שתקבל משעבודם תאפשר העמדת בטחונות נוספים לשם עמידה ביחס 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 המשתנה 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.

התשואות RF ובתוספת פרמיית סיכון של החברה המגולמת באגרות החוב ליום 31 בדצמבר 2025 (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 2025.

ה.1. רגישות לשינויים בשערי חליפין¹⁹

| שינויים בשווי הוגן | | שווי הוגן | שינויים בשווי הוגן | | מכשיר רגיש | מטבע |
|--------------------|-------|--------------|--------------------|------|--------------------|-----------|
| -10% | -5% | באלפי ש"ח | +5% | +10% | | |
| (882) | (441) | 8,820 | 441 | 882 | מזומנים | דולר/שקל |
| (146) | (73) | 1,464 | 73 | 146 | לקוחות | |
| 24 | 12 | (240) | (12) | (24) | התקשרות איתנה שכ"ד | |
| (957) | (479) | (992) | 479 | 957 | נגזרים משובצים | |
| 79 | 39 | (788) | (39) | (79) | מקדמות מלקוחות | |
| - | - | 8,264 | - | - | סה"כ | |
| (6) | (3) | 61 | 3 | 6 | מזומנים | ליש"ט/שקל |
| (1) | (1) | 13 | 1 | 1 | לקוחות | |
| 9 | 5 | (90) | (5) | (9) | מקדמות מלקוחות | |
| - | - | (16) | - | - | סה"כ | |
| (6) | (3) | 65 | 3 | 6 | מזומנים | אירו/שקל |
| (6) | (3) | 60 | 3 | 6 | לקוחות | |
| (7) | (3) | 68 | 3 | 7 | חייבים | |
| - | - | 193 | - | - | סה"כ | |

ה.2. רגישות לשינויים בריבית

| שינויים בשווי הוגן | | שווי הוגן | שינויים בשווי הוגן | | מכשיר רגיש | מטבע |
|--------------------|---------|--------------------|--------------------|--------|----------------------|----------------|
| -10% | -5% | באלפי ש"ח | +5% | +10% | | |
| (0.2) | (0.1) | (240) | 0.1 | 0.2 | התקשרות איתנה שכ"ד | דולר |
| (10,571) | (5,255) | (862,107) | 5,196 | 10,333 | אגרות חוב | שקלית נומינלית |
| (4) | (2) | (1,223) | 2 | 4 | התקשרות איתנה שכ"ד | |
| (266) | (133) | (43,410) | 132 | 263 | הלוואות לא צמודות | |
| - | - | (906,740) | - | - | סה"כ | |
| (42) | (21) | (13,095) | 21 | 42 | התקשרות איתנה שכ"ד | שקלית ריאלית |
| (99) | (50) | (14,690) | 49 | 98 | הלוואות צמודות מדד | |
| (6,520) | (3,250) | (987,235) | 3,229 | 6,438 | אגרות חוב צמודות מדד | |
| - | - | (1,015,020) | - | - | סה"כ | |

חלק מהכנסות החברה נקובות ו/או צמודות בעיקר לשערי החליפין של הדולר ו/או האירו. פיחות (ייסוף) השקל ביחס לשערי המטבעות עשוי להביא לגידול (קיצוץ) 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).

שינוי תזרימי בגין התחייבויות בריבית משתנה²⁰

| מבחני רגישות לעליה בריבית המשתנה – באלפי ש"ח | | | | | | | |
|--|-------|-------|--------|--------|--------|--------|--------|
| שוי הוגן ליום 31.12.2025 | 0.50% | 1% | 1.50% | 2.00% | 2.50% | 3.00% | 3.50% |
| (575,952) | 3,800 | 7,600 | 11,400 | 15,199 | 18,999 | 22,799 | 26,599 |

ה.3. רגישות לשינויים במדד המחירים לצרכן²¹

| שינויים בשווי הוגן | | | שינויים בשווי הוגן | | | | |
|--------------------|----------|---------|--------------------|---------|----------|----------|----------------------------|
| -3% | -2% | -1% | שוי הוגן באלפי ש"ח | 1% | 2% | 3% | |
| 360 | 248 | 124 | (13,095) | (131) | (262) | (393) | התקשרות איתנה שכ"ד |
| (23,359) | (17,395) | (9,319) | 1,192,275 | 11,573 | 23,493 | 35,412 | התקשרות איתנה ליסינג רכבים |
| 441 | 294 | 147 | (14,690) | (147) | (294) | (441) | הלוואות צמודות מדד |
| 23,757 | 16,522 | 9,287 | (987,235) | (9,872) | (19,745) | (29,617) | אגרות חוב צמודות מדד |
| - | - | - | 177,255 | - | - | - | 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 2025 עמד על כ-1.7 מיליון ש"ח, מתוכו תשע (9) 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, אלי כהן, עדיאל מזרחי, מיכל מרום ויצחק 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.

²⁰ 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 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 24 בנובמבר 2025, הודיעה הוועדה המוניתרית בבנק ישראל על הורדת ריבית בנק ישראל ב-0.25% (ל-4.25%), וביום 5 בינואר 2026, הודיעה הוועדה על הורדה נוספת של הריבית ב-0.25% (ל-4%).

²¹ 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 2025 הגידול בהכנסות מהשכרה במגזר הליסינג התפעולי שמקורן בהצמדה למדד נאמד להערכת החברה בסך של כ-9.3 מיליון ש"ח).

בשנת 2025 עלה המדד ב-2.6% בהשוואה לעלייה של 3.2% בשנת 2024. כתוצאה מכך, נבעו לחברה בשנת 2025 הוצאות הפרשי הצמדה בגין התחייבויותיה צמודות המדד בסכום של 23.3 מיליון ש"ח בהשוואה להוצאות בסכום של 34.7 מיליון ש"ח בשנת 2024.

ביום 30 בספטמבר 2024, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת המלצתה של ועדת הביקורת של החברה, את מינויו של מר דורון כהן כמבקר 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

ביום 29 ביוני 2025 הוצג בפני ועדת הביקורת סקר סיכונים שערך המבקר הפנימי בחברה, ובהתבסס עליו אושרה על-ידי ועדת הביקורת תכנית ביקורת רב שנתית לחמש שנים. במסגרת אישור תכנית הביקורת הרב שנתית אישרה ועדת הביקורת את תכנית העבודה של המבקר הפנימי לשנת 2025. הגורמים המעורבים בקביעת תכנית העבודה ואישורה הם ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה. תכנית העבודה הרב שנתית מותירה בידי המבקר הפנימי שיקול דעת לסטות ממנה בהתאם לצורך.

[ה] ביקורת של תאגידים מוחזקים מהותיים של החברה

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

[ו] היקף העסקה ותגמול

תכנית העבודה השנתית לביקורת פנימית לשנת 2025 אשר אושרה על-ידי ועדת הביקורת של החברה הינה בהיקף של 600 שעות עבודה. להלן פרטים אודות שעות העבודה שהקדיש המבקר הפנימי בשנת 2025 לצורך ביצוע תפקידו:

| שעות שהושקעו בביקורת פנימית בחברה (*) | שעות שהושקעו בביקורת פנימית בחברות מוחזקות |
|---------------------------------------|--|
| 650 | - |

(*) כולל שעות שהקדיש המבקר הפנימי לביצוע סקר הסיכונים.

לדעת דירקטוריון החברה, תכנית עבודת הביקורת הפנימית, וכן היקף העסקה שנקבע למימוש

תוכנית זו, תואמים את צרכי החברה. כן, לדעת הדירקטוריון, היקף, אופי ורציפות פעילות המבקר הפנימי ותכנית עבודתו סבירים בנסיבות העניין ויש בהם כדי להגשים את מטרות הביקורת הפנימית בחברה. במידת הצורך, יש לחברה אפשרות להרחיב את היקף ההעסקה האמור.

תגמול המבקר הפנימי נקבע מראש על בסיס שעות עבודה, ואינו משתנה בהתאם לתוצאות הביקורת. בשנת 2025 שולם למבקר הפנימי סך כולל של כ-109 אלפי ש"ח תמורת עבודתו. להערכת דירקטוריון החברה, אין בתגמול האמור כדי להשפיע על הפעלת שיקול דעתו המקצועי של המבקר הפנימי.

[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] דיו וחשבון המבקר הפנימי

במסגרת עבודת המבקר הפנימי בשנת 2025 ועד מועד הדוח הוכנו והוגשו על-ידו (בכתב) דוחות הביקורת הבאים:

| נושא דוח הביקורת | נדון בוועדת הביקורת ביום |
|------------------|--------------------------|
| סקר סיכונים | 29 ביוני 2025 |
| שכר ונח אדם | 22 בדצמבר 2025 |

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

5.1. גילוי בדבר שכרו של רואה החשבון המבקר

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) | | |
|-----------------|---------|---|
| 2024 | 2025 | |
| 974(*) | 809 | שירותי ביקורת ושירותים הקשורים לביקורת (לרבות שירותי מס) בחברה |
| 42 | 48 | שירותי ביקורת ושירותים הקשורים לביקורת (לרבות שירותי מס) בחברות הבנות |
| 39 | 215(**) | שירותים אחרים |

(*) כולל שכר טרחה בגין חידוש תשקיף מדף.
 (**) כולל שכר טרחה בגין שירותי מיסוי וייעוץ, בין היתר בנושא תגמול בכירים ואופציות.

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 2025.

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 2025 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 2025 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 2025 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 2025 המצורפים בחלק ג' לדוח.

תאריך: 25 במרס 2026

אבישי לוי
מנכ"ל משותף

שלמה דהן
דירקטור ומנכ"ל משותף

שי דהן
יו"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), (17), (21)

| אגרות חוב (סדרה ו')⁽²⁾ | |
|--|--|
| פריטים 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 אלפי ש"ח ערך נקוב | 3. יתרת הערך הנקוב ליום 31 בדצמבר 2025 |
| כ-86,465.4 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-7 אלפי ש"ח ⁽⁷⁾ | 6. סכום הריבית שנצברה בספרים ליום 31 בדצמבר 2025 |
| כ-84,961 אלפי ש"ח | 7. שווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2025 |
| כ-85,644 אלפי ש"ח | 8. שווי בורסאי ליום 22 במרס 2026 |
| 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 מנגנונים 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) ו/או כתוצאה משינויים מסוימים בדירוג אגרות החוב (סדרה ו'). בהתאם למנגנוני ההתאמה האמורים (במצטרף), שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב (סדרה ו') לא יעלה בכל מקרה על שיעור שנתי של 4.05% (למעט במקרה שקמה זכאות לריבית פיגורים). לפריטים 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 כפוויה 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(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 |
| פריטים 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: bonds@hermetic.co.il | 3. דרכי התקשרות |
| פריטים 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 | הדירוג |

| אגרות חוב (סדרה ו') ⁽²⁾ | | |
|---|--|-----------------------------------|
| דירוגים נוספים בין מועד ההנפקה למועד הדוח | 11 באוקטובר 2022; 9 בנובמבר 2023; 15 באוקטובר 2024; 20 באוקטובר 2025 | iA+ (מעלות) |
| | 6 באוקטובר 2020; 21 בדצמבר 2020; 17 בפברואר 2021; 7 באוקטובר 2021 | iA (מעלות) |
| | 8 ביולי 2020 | iA\Credit Watch Negative (מעלות) |
| | 2 באפריל 2020 | iA+\Credit Watch Negative (מעלות) |
| | 29 בדצמבר 2019 | iA+ (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 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 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 22 במרס 2026, בגין סדרת אגרות החוב (סדרה ו'), הינו כ-558 אלפי ש"ח.
- (4) לפרטים אודות הדירוג העדכני לאגרות החוב (סדרה ו') של החברה, ראה דוח מידי מיום 20 באוקטובר 2025 (אסמכתא מספר: 077415-15-2025), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

| אגרות חוב (סדרה ז') ⁽⁶⁾ | |
|--|---|
| פריט גילוי | פרטים אודות אגרות החוב (סדרה ז') |
| 1. מועד ההנפקה ⁽⁵⁾ | 24 בפברואר 2022, על-פי דוח הצעת מודף; ביום 27 ביוני 2022 במסגרת הנפקה פרטית (הרחבת סדרה); ביום 23 באוקטובר 2022 במסגרת הנפקה פרטית (הרחבת סדרה) |
| 2. סך ערך נקוב במועד ההנפקה ⁽⁵⁾ | 461,590 אלפי ש"ח ערך נקוב |
| 3. יתרת הערך הנקוב ליום 31 בדצמבר 2025 | 230,795 אלפי ש"ח ערך נקוב |
| 4. יתרת ערך נקוב למועד הדוח | 230,795 אלפי ש"ח ערך נקוב |
| 5. יתרת ערך נקוב למועד הדוח כשהוא מוערך מחדש לפי תנאי ההצמדה | כ-264,285.8 אלפי ש"ח |
| 6. סכום הריבית שנצברה בספרים ליום 31 בדצמבר 2025 | - ⁽⁷⁾ |
| 7. שווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2025 | כ-256,298 אלפי ש"ח |
| 8. שווי בורסאי ליום 22 במרס 2026 | כ-259,414 אלפי ש"ח |
| 9. סוג ריבית | 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. |
| 10. מועדי תשלום הקרן | 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. 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 | לא |
| 14. פדיון מוקדם או המרה כפויה של 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. |
| 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 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. |
| 17. האם החברה נדרשה על-ידי הנאמן לביצוע פעולות שונות, ובכלל זה כינוס אסיפות מחזיקי אגרות חוב | לא. יצוין, כי למיטב ידיעת החברה ביום 12 ביוני 2023 אישררה 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. |
| פרטים אודות הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') | |
| 1. שם הנאמן | הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ |
| 2. שם האחראי על אגרות החוב | מר דן אבנון |
| 3. דרכי התקשרות | רחוב דרך ששת הימים 30, בני ברק; טלפון: 03-5544553; פקס: 03-5271451; כתובת דואר אלקטרוני: bonds@hermetic.co.il |
| פרטים אודות דירוג אגרות החוב (סדרה ז')⁽⁸⁾ | |
| 1. שם החברה המדרגת למועד הדוח | S&P Maalot (אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות) ("מעלות") |
| 2. הדירוג שנקבע במועד ההנפקה | iA (מעלות) (חודש פברואר 2022) |
| 3. הדירוג במועד הדוח | iA+ (מעלות) |
| 4. דירוגים נוספים בין מועד ההנפקה למועד הדוח | מועד הדירוג 11 באוקטובר 2022; 20 באוקטובר 2022; 9 בנובמבר 2023; 15 באוקטובר 2024; 20 באוקטובר 2025 21 ביוני 2022 |
| הבטחת אגרות החוב (סדרה ז') | |

אגרות חוב (סדרה ז')⁽⁶⁾

| | |
|--|--|
| <p>1. פירוט בטוחות/שעבודים</p> | <p>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.</p> |
| <p>2. מגבלות בקשר עם יצירת שעבודים נוספים או בקשר לסמכות להנפקת אגרות חוב נוספות</p> | <p>לפרטים אודות מגבלות כאמור בקשר עם אגרות החוב (סדרה ז'), ראה סעיף 5.ג לדוח הדירקטוריון וסעיפים 2 ו-5 לשטר הנאמנות.</p> |
| <p>3. תקפות השעבודים</p> | <p>השעבודים בגין הבטוחות שנרשמו נכון למועד הדוח לטובת הנאמן הינם תקפים על-פי דין ומסמכי ההתאגדות של החברה.</p> |
| <p>4. שחרור, החלפה, ביטול או התחייבות אחרת שניתנו בקשר עם אגרות החוב</p> | <p>בהתאם להוראות שטר הנאמנות, רשאית 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.</p> |

(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 22 במרס 2026, בגין סדרת אגרות החוב (סדרה ז'), הינו כ-609 אלפי ש"ח.

(8) לפרטים אודות הדירוג העדכני לאגרות החוב (סדרה ז') של החברה, ראה דוח מידי מיום 20 באוקטובר 2025 (אסמכתא מספר: 2025-15-077415), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

| אגרות חוב (סדרה ח') ⁽¹⁰⁾ | |
|--|--|
| פריט גילוי | פרטים אודות אגרות החוב (סדרה ח') |
| 1. מועד ההנפקה ⁽⁹⁾ | 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 ⁽⁹⁾ | 608,574 אלפי ש"ח ערך נקוב |
| 3. יתרת הערך הנקוב ליום 31 בדצמבר 2025 | כ-417,758.9 אלפי ש"ח ערך נקוב |
| 4. יתרת ערך נקוב למועד הדוח | כ-417,758.9 אלפי ש"ח ערך נקוב |
| 5. יתרת ערך נקוב למועד הדוח כשהוא מוערך מחדש לפי תנאי ההצמדה | כ-456,615.2 אלפי ש"ח |
| 6. סכום הריבית שנצברה בספרים ליום 31 בדצמבר 2025 | כ-3,725 אלפי ש"ח ⁽¹¹⁾ |
| 7. שווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2025 | כ-467,180 אלפי ש"ח |
| 8. שווי בורסאי ליום 22 במרס 2026 | כ-470,731 אלפי ש"ח |
| 9. סוג ריבית | 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. |
| 10. מועדי תשלום הקרן | 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 הינו 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. |
| 11. מועדי תשלום הריבית | תשלומים חצי שנתיים בימים 31 במרס ו-30 בספטמבר, החל מיום 30 בספטמבר 2023 ועד ליום 30 בספטמבר 2029 (כולל). |
| 12. בסיס הצמדה קרן וריבית | 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. |
| 13. האם ניתן להמיר את אגרות החוב | לא |
| 14. פדיון מוקדם או המרה כפוייה של 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. |
| 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 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 הבטוחות שניתנו להבטחת התשלום למחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') 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 ח') 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: bonds@hermetic.co.il |
| פרטים אודות דירוג אגרות החוב (סדרה ח')⁽¹²⁾ | |
| 1. שם החברה המדרגת למועד הדוח | S&P Maalot (אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות) ("מעלות") |
| 2. הדירוג שנקבע במועד ההנפקה | iA+ (מעלות) (חודש ינואר 2023) |
| 3. הדירוג במועד הדוח | iA+ (מעלות) |
| 4. | מועד הדירוג |
| | הדירוג |

| אגרות חוב (סדרה ח') ⁽¹⁰⁾ | | |
|---|---|--------------|
| דירוגים נוספים בין מועד ההנפקה למועד הדוח | 30 במאי 2023 ; 31 במאי 2023 ; 9 בנובמבר 2023 ; 17 בינואר 2024 ; 18 בינואר 2024 ; 15 באוקטובר 2024 ; 20 באוקטובר 2025 | ilA+ (מעלות) |
| הבטחת אגרות החוב (סדרה ח') | | |
| 1. פירוט בטוחות/שעבודים | <p>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 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 הבטחות האמורות, ראה סעיף 5 לשטר הנאמנות.</p> | |
| 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 ג.5 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 | <p>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 ג.5 לדוח הדירקטוריון.</p> | |

(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 22 במרס 2026, בגין סדרת אגרות החוב (סדרה ח'), הינו כ-7,088 אלפי ש"ח.

(12) לפרטים אודות הדירוג העדכני לאגרות החוב (סדרה ח') של החברה, ראה דוח מיידי מיום 20 באוקטובר 2025 (אסמכתא מספר: 2025-15-077415), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

| אגרות חוב (סדרה ט')⁽¹⁴⁾ | |
|---|--|
| פריטים אודות אגרות החוב (סדרה ט') | 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 ⁽¹³⁾ |
| 546,733 אלפי ש"ח ערך נקוב | 2. סך ערך נקוב במועד ההנפקה ⁽¹³⁾ |
| כ-389,859.1 אלפי ש"ח ערך נקוב | 3. יתרת הערך הנקוב ליום 31 בדצמבר 2025 |
| כ-389,859.1 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-5,567 אלפי ש"ח ⁽¹⁵⁾ | 6. סכום הריבית שנצברה בספרים ליום 31 בדצמבר 2025 |
| כ-405,103 אלפי ש"ח | 7. שווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2025 |
| כ-408,027 אלפי ש"ח | 8. שווי בורסאי ליום 22 במרס 2026 |
| 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. | 9. סוג ריבית |
| 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. | 10. מועדי תשלום הקרן |
| תשלומים חצי שנתיים בימים 31 במרס ו-30 בספטמבר, החל מיום 30 בספטמבר 2023 ועד ליום 30 בספטמבר 2030 (כולל). | 11. מועדי תשלום הריבית |
| אגרות החוב (סדרה ט') 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 ט') 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 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 הבטוחות שניתנו להבטחת התשלום למחזיקי אגרות החוב (סדרה ט') 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 ט') 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 |
| פריטים אודות הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ט') | |
| 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: bonds@hermetic.co.il | 3. דרכי התקשרות |
| פריטים אודות דירוג אגרות החוב (סדרה ט')⁽¹⁶⁾ | |
| 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 |
| הדירוג | 4. דירוגים נוספים בין מועד ההנפקה למועד הדוח |
| iLA+ (מעלות) | 30 במאי 2023; 31 במאי 2023; 9 בנובמבר 2023; 17 בינואר 2024; 18 בינואר 2024; 15 באוקטובר 2024; 20 באוקטובר 2025 |
| הבטחת אגרות החוב (סדרה ט') | |

אגרות חוב (סדרה ט')⁽¹⁴⁾

| | |
|--|--|
| <p>1. פירוט בטוחות/שעבודים</p> | <p>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 לטטר 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 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 בטרם 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 לטטר הנאמנות.</p> |
| <p>2. מגבלות בקשר עם יצירת שעבודים נוספים או בקשר לסמכות להנפקת אגרות חוב נוספות</p> | <p>לפרטים אודות מגבלות כאמור בקשר עם אגרות החוב (סדרה ט'), ראה סעיף ג. לדוח הדירקטוריון וסעיפים 2 ו-5 לטטר הנאמנות.</p> |
| <p>3. תקפות השעבודים</p> | <p>השעבודים בגין הבטוחות שנרשמו נכון למועד הדוח לטובת הנאמן הינם תקפים על-פי דין ומסמכי ההתאגדות של החברה.</p> |
| <p>4. שחרור, החלפה, ביטול או התחייבות אחרת שניתנו בקשר עם אגרות החוב</p> | <p>בהתאם להוראות שטר הנאמנות, רשאית החברה לשחרר כלי רכב מהשעבודים 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 בטרם 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 בטרם הנאמנות. לפרטים נוספים אודות התנאים והמנגנונים הקבועים לעניין זה ראה סעיף 5 לטטר הנאמנות. לפרטים אודות מגבלות ה-LTV ועמידה בהן בקשר עם אגרות החוב (סדרה ט') ראה סעיף ג. לדוח הדירקטוריון.</p> |

(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 22 במרס 2026, בגין סדרת אגרות החוב (סדרה ט'), הינו כ-10,585 אלפי ש"ח.

(16) לפרטים אודות הדירוג העדכני לאגרות החוב (סדרה ט') של החברה, ראה דוח מיידי מיום 20 באוקטובר 2025 (אסמכתא מספר: 2025-15-077415), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

| אגרות חוב (סדרה י') ⁽¹⁸⁾ | |
|--|--|
| פריט גילוי | פרטים אודות אגרות החוב (סדרה י') |
| 1. מועד ההנפקה ⁽¹⁷⁾ | 13 ביולי 2025, על-פי דוח הצעת מדף; 12 בפברואר 2026, על-פי דוח הצעת מדף (הרחבת סדרה). |
| 2. סך ערך נקוב במועד ההנפקה ⁽¹⁷⁾ | 256,324 אלפי ש"ח ערך נקוב |
| 3. יתרת הערך הנקוב ליום 31 בדצמבר 2025 | כ-256,324 אלפי ש"ח ערך נקוב |
| 4. יתרת ערך נקוב למועד הדוח | כ-366,218 אלפי ש"ח ערך נקוב |
| 5. יתרת ערך נקוב למועד הדוח כשהוא מוערך מחדש לפי תנאי ההצמדה | כ-368,711.6 אלפי ש"ח |
| 6. סכום הריבית שנצברה בספרים ליום 31 בדצמבר 2025 | כ-3,636 אלפי ש"ח ⁽¹⁹⁾ |
| 7. שווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2025 | כ-263,757 אלפי ש"ח |
| 8. שווי בורסאי ליום 22 במרס 2026 | כ-379,475 אלפי ש"ח |
| 9. סוג ריבית | ריבית קבועה בשיעור של 3.04%; יצוין, כי בשטר הנאמנות בגין אגרות החוב (סדרה י') מיום 10 ביולי 2025 (בטבלה זו: "שטר הנאמנות"), נקבע מנגנון להתאמה בשינוי שיעור הריבית השנתית בגין אגרות החוב (סדרה י'), וזאת כתוצאה משינויים מסוימים בדירוג אגרות החוב (סדרה י'). בהתאם למנגנון ההתאמה האמור, שיעור הריבית שתשאנה אגרות החוב (סדרה י') לא יעלה בכל מקרה על שיעור שנתי של 4.04% (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 י') תעמוד לפירעון בשמונה (8) תשלומים שנתיים לא שווים, כאשר התשלום הראשון והשני יהיו בשיעורים של 10% מהקרן, התשלום השלישי עד השביעי יהיו בשיעור של 13% מהקרן והתשלום השמיני יהיה בשיעור של 15% מהקרן. התשלומים ישולמו ביום 31 במרס של כל אחת מהשנים 2026 עד 2033 (כולל), כאשר תשלום הקרן הראשון יבוצע ביום 31 במרס 2026 ותשלום הקרן האחרון יבוצע ביום 31 במרס 2033. |
| 11. מועדי תשלום הריבית | תשלומים חצי שנתיים בימים 31 במרס ו-30 בספטמבר, החל מיום 31 במרס 2026 ועד ליום 31 במרס 2033 (כולל). |
| 12. בסיס הצמדה קרן וריבית | אגרות החוב (סדרה י') צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם בחודש יוני 2025 בגין חודש מאי 2025 (בסעיף זה: "המדד היסודי"). אם יתברר במועד תשלום כלשהו על חשבון קרן ו/או ריבית בגין אגרות החוב (סדרה י') 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. |
| 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 י') 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 י') (13 ביולי 2025) ונכון למועד הדוח, החברה עמדה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות, לרבות בכל התנאים אשר אי עמידה בהם מקימה עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה י') לפירעון מיידי או למימוש הבטחות שניתנו להבטחת התשלום למחזיקי אגרות החוב (סדרה י') 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. |
| פרטים אודות הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה י') | |
| 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: bonds@hermetic.co.il |
| פרטים אודות דירוג אגרות החוב (סדרה י') ⁽²⁰⁾ | |
| 1. שם החברה המדרגת למועד הדוח | S&P Maalot (אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות) ("מעלות") |
| 2. הדירוג שנקבע במועד ההנפקה | iLA+ (מעלות) (חודש יולי 2025) |
| 3. הדירוג במועד הדוח | iLA+ (מעלות) |
| 4. דירוגים נוספים בין מועד ההנפקה למועד הדוח | מועד הדירוג 20 באוקטובר 2025; 9 בפברואר 2026; 11 בפברואר 2026 הדירוג iLA+ (מעלות) |
| הבטחת אגרות החוב (סדרה י') | |

אגרות חוב (סדרה י')⁽¹⁸⁾

| | |
|--|---|
| <p>1. פירוט בטוחות/שעבודים</p> | <p>התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה י') 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 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.</p> |
| <p>2. מגבלות בקשר עם יצירת שעבודים נוספים או בקשר לסמכות להנפקת אגרות חוב נוספות</p> | <p>לפרטים אודות מגבלות כאמור בקשר עם אגרות החוב (סדרה י'), ראה סעיף 5.ג לדוח הדירקטוריון וסעיפים 2 ו-5 לשטר הנאמנות.</p> |
| <p>3. תקפות השעבודים</p> | <p>השעבודים בגין הבטוחות שנרשמו נכון למועד הדוח לטובת הנאמן הינם תקפים על-פי דין ומסמכי ההתאגדות של החברה.</p> |
| <p>4. שחרור, החלפה, ביטול או התחייבות אחרת שניתנו בקשר עם אגרות החוב</p> | <p>בהתאם להוראות שטר הנאמנות, רשאית החברה לשחרר כלי רכב מהשעבודים החלים עליהם או להחליפם בכלי רכב אחר במסגרת ההתחשבות עם הנאמן לאגרות החוב (סדרה י') 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 י') ראה סעיף 5.ג לדוח הדירקטוריון.</p> |

(17) ביום 13 ביולי 2025 הנפיקה החברה לציבור 256,324,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה י') של החברה על-פי דוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 10 ביולי 2025 (אסמכתא מספר: 2025-01-051107) מכוח תשקיף המדף של החברה מיום 12 בפברואר 2025 (אסמכתא מספר: 2025-01-010373) וכפי שתוקן בתיקון טעות סופר בדיווח מידי מיום 19 בפברואר 2025 (אסמכתא מספר: 2025-01-011693) ("תשקיף 2025"); ביום 12 בפברואר 2026 הנפיקה החברה לציבור 109,894,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה י') של החברה, בדרך של הרחבת סדרה, על-פי דוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 11 בפברואר 2026 (אסמכתא מספר: 2026-01-014414) מכוח תשקיף 2025.

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

(19) סכום הריבית שנצברה ליום 22 במרס 2026, בגין סדרת אגרות החוב (סדרה י'), הינו כ-7,708 אלפי ש"ח.

(20) לפרטים אודות הדירוג העדכני לאגרות החוב (סדרה י') של החברה, ראה דוח מידי מיום 11 בפברואר 2026 (אסמכתא מספר: 2026-15-014206), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

| אגרות חוב (סדרה יא')⁽²²⁾ | |
|--|--|
| פרטים אודות אגרות החוב (סדרה יא') | |
| 1. מועד ההנפקה ⁽²¹⁾ | 13 ביולי 2025, על-פי דוח הצעת מדף; 12 בפברואר 2026, על-פי דוח הצעת מדף (הרחבת סדרה). |
| 2. סך ערך נקוב במועד ההנפקה ⁽²¹⁾ | 360,962 אלפי ש"ח ערך נקוב |
| 3. יתרת הערך הנקוב ליום 31 בדצמבר 2025 | כ-360,962 אלפי ש"ח ערך נקוב |
| 4. יתרת ערך נקוב למועד הדוח | כ-722,567 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 2025 | כ-8,273 אלפי ש"ח ⁽²⁴⁾ |
| 7. שווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2025 | כ-372,044 אלפי ש"ח |
| 8. שווי בורסאי ליום 22 במרס 2026 | כ-749,374 אלפי ש"ח |
| 9. סוג ריבית | ריבית קבועה בשיעור של 4.95%; יצוין, כי בשטר הנאמנות בגין אגרות החוב (סדרה יא') מיום 10 ביולי 2025 (בטבלה זו: "שטר הנאמנות"), נקבע מנגנון להתאמה בשינוי שיעור הריבית השנתית בגין אגרות החוב (סדרה יא'), וזאת כתוצאה משינויים מסוימים בדירוג אגרות החוב (סדרה יא'). בהתאם למנגנון ההתאמה האמור, שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב (סדרה יא') לא יעלה בכל מקרה על שיעור שנתי של 5.95% (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 יא') תעמוד לפירעון בשמונה (8) תשלומים שנתיים לא שווים, כאשר התשלום הראשון והשני יהיו בשיעורים של 10% מהקרן, התשלום השלישי עד השביעי יהיו בשיעור של 13% מהקרן והתשלום השמיני יהיה בשיעור של 15% מהקרן. התשלומים ישולמו ביום 31 במרס של כל אחת מהשנים 2026 עד 2033 (כולל), כאשר תשלום הקרן הראשון יבוצע ביום 31 במרס 2026 ותשלום הקרן האחרון יבוצע ביום 31 במרס 2033. |
| 11. מועדי תשלום הריבית | תשלומים חצי שנתיים בימים 31 במרס ו-30 בספטמבר, החל מיום 31 במרס 2026 ועד ליום 31 במרס 2033 (כולל). |
| 12. בסיס הצמדה קרן וריבית | אגרות החוב (סדרה יא') אינן צמודות (קרן וריבית) לבסיס הצמדה כלשהו. |
| 13. האם ניתן להמיר את אגרות החוב | לא |
| 14. פדיון מוקדם או המרה כפוייה של אגרות החוב | החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, ובכל עת, להעמיד את אגרות החוב (סדרה יא') 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 יא') (13 ביולי 2025) ונכון למועד הדוח, החברה עמדה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות, לרבות בכל התנאים אשר אי עמידה בהם מקימה עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה יא') לפירעון מיידי או למימוש הבטוחות שניתנו להבטחת התשלום למחזיקי אגרות החוב (סדרה יא') כאמור בשטר הנאמנות. ראה גם סעיף ג.5 לדוח הדירקטוריון. |
| 17. האם החברה נדרשה על-ידי הנאמן לביצוע פעולות שונות, ובכלל זה כינוס אסיפות מחזיקי אגרות חוב | לא. |
| פרטים אודות הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה יא') | |
| 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: bonds@hermetic.co.il |
| פרטים אודות דירוג אגרות החוב (סדרה יא')⁽²⁴⁾ | |
| 1. שם החברה המדרגת למועד הדוח | S&P Maalot (אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות) ("מעלות") |
| 2. הדירוג שנקבע במועד ההנפקה | ilA+ (מעלות) (חודש יולי 2025) |
| 3. הדירוג במועד הדוח | ilA+ (מעלות) |
| 4. דירוגים נוספים בין מועד ההנפקה למועד הדוח | מועד הדירוג 20 באוקטובר 2025; 9 בפברואר 2026; 11 בפברואר 2026 הדירוג ilA+ (מעלות) |
| הבטחת אגרות החוב (סדרה יא') | |
| 1. פירוט בטוחות/שעבודים | התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יא') 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 יא')⁽²²⁾

| | |
|--|--|
| | <p>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.</p> |
| <p>2. מגבלות בקשר עם יצירת שעבודים נוספים או בקשר לסמכות להנפקת אגרות חוב נוספות</p> | <p>לפרטים אודות מגבלות כאמור בקשר עם אגרות החוב (סדרה יא'), ראה סעיף ג.5 לדוח הדירקטוריון וסעיפים 2 ו-5 לשטר הנאמנות.</p> |
| <p>3. תקפות השעבודים</p> | <p>השעבודים בגין הבטוחות שנרשמו נכון למועד הדוח לטובת הנאמן הינם תקפים על-פי דין ומסמכי ההתאגדות של החברה.</p> |
| <p>4. שחרור, החלפה, ביטול או התחייבות אחרת שניתנו בקשר עם אגרות החוב</p> | <p>בהתאם להוראות שטר הנאמנות, רשאית החברה לשחרר כלי רכב מהשעבודים החלים עליהם או להחליפם בכלי רכב אחר במסגרת ההתחשבות עם הנאמן לאגרות החוב (סדרה יא') 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 יא') ראה סעיף ג.5 לדוח הדירקטוריון.</p> |

(21) ביום 13 ביולי 2025 הנפיקה החברה לציבור 360,962,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה יא') של החברה על-פי דוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 10 ביולי 2025 (אסמכתא מספר : 2025-01-051107) מכוח תשקיף 2025; ביום 12 בפברואר 2026 הנפיקה החברה לציבור 361,605,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה יא') של החברה, בדרך של הרחבת סדרה, על-פי דוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 11 בפברואר 2026 (אסמכתא מספר : 2026-01-014414) מכוח תשקיף 2025.

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

(23) סכום הריבית שנצברה ליום 22 במרס 2026, בגין סדרת אגרות החוב (סדרה יא'), הינו כ-24,569 אלפי ש"ח.

(24) לפרטים אודות הדירוג העדכני לאגרות החוב (סדרה יא') של החברה, ראה דוח מידי מיום 11 בפברואר 2026 (אסמכתא מספר : 2026-15-014206), 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 | מגרשים 2001, 2002 ו-2003 בהתאם לתכנית מס' 604-0757021, בייעוד מסחר ותעסוקה, עליהם בנויים מבני תעשייה ותיקים. לפרטים אודות הנכס (מתקן "לבידי אשקלון" באשקלון) ראה סעיף 13.3 בחלק א' לדוח התקופתי. |
| עיתוי ההערכה | 31 בדצמבר 2025 |
| שווי נושא ההערכה בספרי החברה ליום 31 בדצמבר 2024, לפני הערכת השווי לאותו מועד - 196 מיליון ש"ח. | שווי נושא ההערכה בספרי החברה ליום 31 בדצמבר 2024, לפני הערכת השווי לאותו מועד - 196 מיליון ש"ח. |
| שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה | 215.4 מיליון ש"ח |
| מעריך השווי | רון זרניצקי, שמאי מקרקעין מוסמך (רישיון מס' 696 מיום 01.09.1998), חבר בלשכת שמאי המקרקעין בישראל, ועורך דין (רישיון מס' 17882 משנת 1995), חבר בלשכת עורכי הדין. בעל תואר ראשון ותואר שני במשפטים מאנגליה ולימודי תעודה בשמאות מקרקעין מאוניברסיטת תל אביב. מנהל בפועל של משרד אינג' יוסף זרניצקי, שמאי מקרקעין, בתל אביב. למעריך השווי ניסיון בעריכת חוות דעת והערכות שווי לחברות ציבוריות ולנכסים מסוגים שונים, לרבות נכסים מסחריים, בנייני משרדים, בתי מלון, תחנות תדלוק ונכסי מגורים. לא קיימים כל יחסי תלות בין החברה לבין מעריך השווי. במסגרת התקשרותה עם מעריך השווי, התחייבה החברה לשפות את מעריך השווי בהתאם לקבוע בעמדת רשות ניירות ערך 30-105: "גילוי על קיומה של תלות בין מעריך השווי לבין התאגיד וגילוי בנוגע למעריך שווי שהערכתו מהותיות מאוד לתאגיד". |
| מודל ההערכה | גישת ההשוואה וגישת השווי השירי. |
| עיקרי ההנחות שלפיהן בוצעה הערכת השווי | שיעור היוון של 7%, שווי למסחר בסך 7,000 ש"ח למ"ר מבונה לשיווק, שווי למשרדים בסך 1,000 ש"ח למ"ר מבונה ברוטו, שווי לתעשייה בסך 3,500 ש"ח למ"ר מבונה אקוויוולנטי לצורך אומדן היטל השבחה, דחייה במימוש של שנה במגרשים 2001 ו-2002 ושל 3 שנים במגרש 2003, והפחתה לגודל בשיעור של 15%. |

יצוין, כי פרט להערכת השווי האמורה לעיל, למועד הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 לא קיימות הערכות שווי מהותיות נוספות או הערכות שווי מהותיות מאד אשר שימשו לקביעת ערכם של נתונים בדוחותיה הכספיים של החברה.

חלק ג'

**דוחות כספיים ליום
31 בדצמבר 2025**

25 במרץ 2026

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 25 במרץ 2026 על הדוחות הכספיים מאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025.
2. דוח רואה החשבון המבקר מיום 25 במרץ 2026 על ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2025.
3. דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 25 במרץ 2026 על המידע הכספי הנפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025, לפי תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), 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

| | | | |
|--|--|--|--|
| משרד נצרת מרג' אבן עמר 9 נצרת, 16100 | משרד אילת מרכז העירוני ת.ד. 538 אילת, 88104002 | משרד חיפה מעלה השחרור 5 ת.ד. 5648 חיפה, 3105502 | משרד ירושלים קרית המדע 3 מגדל הר חוצבים ירושלים, 914510 ת.ח. 45396 |
| טלפון: +972 (73) 399 4455 פקס: +972 (73) 637 4455 info-nazareth@deloitte.co.il | טלפון: +972 (8) 637 5676 פקס: +972 (2) 637 1628 info-eilat@deloitte.co.il | טלפון: +972 (4) 860 7333 פקס: +972 (2) 867 2528 info-haifa@deloitte.co.il | טלפון: +972 (2) 501 8888 פקס: +972 (2) 537 4173 info-jer@deloitte.co.il |

משרד ראשל"צ - מתחם מילנייה
שדרות ראשונים 23
ראשל"צ

משרד רעננה - מתחם אינפינטי
הפנינה 8,
רעננה

משרד בית שמש
יגאל אלון 1
בית שמש, 9906201

אלדן תחבורה בע"מ

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2025

אלדן תחבורה בע"מ

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2025

תוכן העניינים

| <u>עמוד</u> | |
|-------------|--|
| 2 | דוח רואי החשבון המבקרים בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי |
| 3-5 | דוח רואי החשבון המבקרים הדוחות הכספיים: |
| 6 | דוחות מאוחדים על המצב הכספי |
| 7 | דוחות מאוחדים על הרווח או הפסד ורווח (הפסד) כולל אחר |
| 8 | דוחות מאוחדים על השינויים בהון |
| 9 | דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים |
| 10-56 | ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים |

דוח רואי החשבון המבקרים הבלתי תלויים 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 ומיידיים), התש"ל-1970

ביקרנו רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של אלדן תחבורה בע"מ וחברות בנות (להלן "החברה") ליום 31 בדצמבר 2025. רכיבי בקרה אלה נקבעו כמוסבר בפיסקה 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 קויימו 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 נחוצים 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 2025.

ביקרנו גם, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך והדוח שלנו, מיום 25 במרץ 2026, כלל חוות דעת ללא שינוי מהנוסח האחיד על אותם דוחות כספיים בהתבסס על ביקורתנו.

בריטמן אלמגור זרה ושות'
רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל אביב, 25 במרץ, 2026

תל אביב - משרד ראשי

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

משרד נצרת
מרג' אבן עאמר 9
נצרת, 16100

משרד אילת
מרכז העירוני
ת.ד. 538
אילת, 88104002

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

משרד ירושלים
קרית המדע 3
מגדל הר חוצבים
ירושלים, 914510
ת.ח. 45396

טלפון: +972 (73) 399 4455
פקס: +972 (73) 637 4455
info-nazareth@deloitte.co.il

טלפון: +972 (8) 637 5676
פקס: +972 (2) 637 1628
info-eilat@deloitte.co.il

טלפון: +972 (4) 860 7333
פקס: +972 (2) 867 2528
info-haifa@deloitte.co.il

טלפון: +972 (2) 501 8888
פקס: +972 (2) 537 4173
info-jer@deloitte.co.il

משרד ראש"צ - מתחם מילנייה
שדרות ראשונים 23
ראש"צ

משרד רעננה - מתחם אינפיניטי
הפנינה 8,
רעננה

משרד בית שמש
יגאל אלון 1
בית שמש, 9906201

דוח רואי החשבון המבקרים הבלתי תלויים לבעלי המניות של אלדן תחבורה בע"מ

חוות הדעת

ביקרנו את הדוחות הכספיים המאוחדים של אלדן תחבורה בע"מ (להלן – "החברה") הכוללים את הדוח המאוחד על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2025, ואת הדוחות המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח או הפסד (הפסד) כולל אחר, על השינויים בהון ועל תזרימי המזומנים לשנה שהסתיימה באותו תאריך ואת הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים, לרבות עיקרי המדיניות החשבונאית.

לדעתנו, הדוחות הכספיים המאוחדים המוצגים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי המאוחד ליום 31 בדצמבר 2025 ואת התוצאות הכספיות המאוחדות ותזרימי המזומנים המאוחדים לשנה שהסתיימה באותו תאריך בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (IFRS Accounting Standards) ולהוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

בסיס לחוות הדעת

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג-1973. חובותינו על פי תקנים אלו מתוארות בפסיקת חובות רואה החשבון המבקר לביקורת של הדוחות הכספיים המאוחדים בדוח זה. אנו בלתי תלויים בחברה ובחברה מאוחדת בהתאם להוראות הדין החלות בישראל בעניין אי תלות ומניעת ניגוד עניינים של רואה החשבון המבקר בישראל. כמו כן, קיימנו את חובות האתיקה האחרות שלנו בהתאם לחוק רואי חשבון, תשט"ו-1955, ותקנות מכוחו. אנו סבורים שראיות הביקורת אשר הושגו, הן נאותות ומספיקות על מנת להוות בסיס לחוות דעתנו.

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 המאוחדים 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.

פחת צי כלי רכב להשכרה

כאמור בביאורים 11 ו-25א. לדוחות הכספיים המאוחדים, ליום 31 בדצמבר 2025, 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:

הערכנו המתודולוגיה בה נעשה שימוש לצורך קביעת שיעורי הפחת לרבות בדיקת התאמתה לכללי החשבונאות המקובלים; ביקורת של התכנון, היישום והאפקטיביות של הבקורות הפנימיות 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; ביצוע 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 2025 לחברה קרקעות ומבנים הכלולים בסעיף נדל"ן להשקעה המוצגים בשווי הוגן לאותו המועד בהתאם למדיניות החשבונאית המתוארת בביאור ט2. וכן בסעיף רכוש קבוע המוצג לפי מודל הערכה מחדש לאותו המועד בהתאם למדיניות החשבונאית המתוארת בביאור 2. לדוחות הכספיים המאוחדים.

כמפורט בביאור 4.ב(2) לדוחות הכספיים המאוחדים, קביעת השווי הוגן 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 2025, ואשר נערכו בסיוע של שמאי מקרקעין חיצוני. 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 הוגן 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 הוגן של הנדל"ן להשקעה והרכוש הקבוע לעיתים באופן מהותי.

בשל האמור לעיל, ובפרט כי השווי הוגן 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 הוגן 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 הוגן 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 התשואה הנגרד מהן ואת ההתאמות שבוצעו לגביהן על בסיס מדגמי; סקירת הערכות שווי, על בסיס מדגמי, על ידי שמאי מומחה 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.

חובות של הדייקטוריון וההנהלה לדוחות הכספיים המאוחדים

הדייקטוריון וההנהלה אחראים להכנה ולהצגה נאותה של הדוחות הכספיים המאוחדים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (IFRS Accounting Standards) ולהוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010; וכן הם אחראים לבקרה הפנימית הנחוצה בהתאם לקביעת הדייקטוריון וההנהלה על מנת לאפשר הכנת דוחות כספיים מאוחדים ללא הצגה מוטעית מהותית, בין שמקורה בתרמית או בטעות.

בהכנת הדוחות הכספיים המאוחדים, הדייקטוריון וההנהלה אחראים להעריך את יכולת החברה להמשיך ולפעול כעסק חי, לתת גילוי, ככל שנדרש, לעניינים הקשורים לעסק חי וליישם בסיס חשבונאי של עסק חי, אלא אם הדייקטוריון וההנהלה מתכוונים לפרק או להפסיק את פעילות החברה, או שאין להם חלופה מציאותית אחרת מלבד זאת.

חובות רואה החשבון המבקר לביקורת של הדוחות הכספיים המאוחדים

המטרות שלנו הן להשיג מידה סבירה של ביטחון כי הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם אינם כוללים הצגה מוטעית מהותית, בין שמקורה בתרמית או בטעות, ולתת דוח רואה החשבון המבקר הכולל את חוות דעתנו. מידה סבירה של ביטחון היא רמה גבוהה של ביטחון, אך היא אינה מהווה ערובה לכך שביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל תגלה תמיד הצגה מוטעית מהותית כאשר היא קיימת. הצגות מוטעות יכולות לנבוע מתרמית או מטעות והן נחשבות מהותיות אם, בנפרד או במצטבר, ניתן לצפות באופן סביר שהן ישפיעו על ההחלטות הכלכליות של משתמשים אשר התקבלו על בסיס דוחות כספיים מאוחדים אלו.

בביקורת המבוצעת, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, אנו מפעילים שיקול דעת מקצועי ושומרים על ספקנות מקצועית במהלך הביקורת. בנוסף אנו:

- מזהים ומעריכים את הסיכונים להצגה מוטעית מהותית בדוחות הכספיים המאוחדים, בין שמקורה בתרמית או בטעות, מתכננים ומבצעים נוהלי ביקורת במענה לאותם סיכונים, ומשיגים ראיות ביקורת נאותות ומספיקות על מנת לבסס חוות דעתנו. הסיכון של אי גילוי הצגה מוטעית מהותית הנובעת מתרמית גבוה יותר מהסיכון של אי גילוי הצגה מוטעית מהותית הנובעת מטעות, שכן תרמית עלולה להיות כרוכה בקבוצה, זיוף, השמטות מכוונות, מצג שואו בזדון או עקיפה של בקרה פנימית.
- משיגים הבנה של הבקרה הפנימית הרלוונטית לביקורת על מנת לתכנן נוהלי ביקורת מתאימים בנסיבות העניין.
- מעריכים את נאותות המדיניות החשבונאית שיושמה ואת סבירותם של האומדנים החשבונאיים והגילויים הקשורים אשר נעשו על ידי הדייקטוריון וההנהלה.
- מגיעים למסקנה בקשר לנאותות קביעת הדייקטוריון וההנהלה בדבר קיומה של הנחת העסק החי, וכן, בהתבסס על ראיות הביקורת אשר השגנו, האם קיימת אי וודאות מהותית הקשורה לאירועים או מצבים העלולים להטיל ספקות משמעותיים ביכולתה של החברה להמשיך כעסק חי. אם הגענו למסקנה כי קיימת אי וודאות מהותית, נדרש מאיתנו להפנות את תשומת הלב בדוח רואה החשבון המבקר שלנו לגילויים הקשורים בדוחות הכספיים המאוחדים או, אם גילויים אלו אינם מספקים, לכלול שינוי מהנוסח האחיד בחוות דעתנו. מסקנותינו מבוססות על ראיות ביקורת אשר הושגו עד למועד דוח רואה החשבון המבקר שלנו. יחד עם זאת, אירועים או מצבים עתידיים עלולים לגרום לחברה שלא להמשיך לפעול כעסק חי.
- מעריכים את ההצגה בכללותה, המבנה והתוכן של הדוחות הכספיים המאוחדים, לרבות הגילויים, והאם הדוחות הכספיים המאוחדים משקפים את העסקאות והאירועים העומדים בבסיסם באופן המשיג הצגה נאותה.

אנו מתקשרים עם הדירקטוריון והנהלה, בין היתר, את ההיקף ועיתוי הביקורת המתוכננים וממצאי ביקורת משמעותיים, לרבות ליקויים משמעותיים בבקרה פנימית שרואה החשבון המבקר מזהה במהלך הביקורת.

כמו כן, אנו מספקים לדירקטוריון ולהנהלה הצהרה כי קיימנו את דרישות האתיקה הרלוונטיות בנוגע לאי תלותנו, וכן מתקשרים איתם את כל הקשרים ועניינים אחרים שעשויים להיחשב, באופן סביר, כמשפיעים על אי תלותנו, וכאשר רלוונטי, אמצעי הגנה שישומו על מנת לבטל איזמים מזהים על אי תלותנו.

מתוך העניינים אשר תוקשרו, או שנדרש היה לתקשרם, עם הדירקטוריון והנהלה קבענו את העניינים המשמעותיים ביותר בביקורת הדוחות הכספיים המאוחדים לתקופה השוטפת ולכן הם ענייני המפתח בביקורת. אנו מתארים עניינים אלו בדוח רואה החשבון המבקר שלנו, אלא אם הוראות חוק או רגולציה מונעות גילוי לצדדים חיצוניים לגבי אותו עניין.

פיסקת קישור

ביקרנו גם, בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל בדבר "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי", רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 והדוח שלנו מיום 25 במרץ 2026 כלל חוות דעת בלתי מסויגת על קיומם של אותם רכיבים באופן אפקטיבי.

שותפת ההתקשרות של הביקורת נשוא דוח רואה החשבון המבקר הבלתי תלוי היא אנה קוניאצ'ני.

בריטמן אלמגור זהר ושות'
רואי חשבון
A Firm in the Deloitte Global Network

תל אביב, 25 במרץ, 2026

תל אביב - משרד ראשי

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

| משרד נצרת | משרד אילת | משרד חיפה | משרד ירושלים |
|--|---|---|---|
| מרג' אבן עאמר 9 נצרת, 16100 | מרכז העירוני ת.ד. 538 אילת, 88104002 | מעלה השחרור 5 ת.ד. 5648 חיפה, 3105502 | קרית המדע 3 מגדל הר חוצבים ירושלים, 914510 ת.ח. 45396 |
| טלפון: 399 4455 (73) +972 פקס: 637 4455 (73) +972 info-nazareth@deloitte.co.il | טלפון: 637 5676 (8) +972 פקס: 637 1628 (2) +972 info-eilat@deloitte.co.il | טלפון: 860 7333 (4) +972 פקס: 867 2528 (2) +972 info-haifa@deloitte.co.il | טלפון: 501 8888 (2) +972 פקס: 537 4173 (2) +972 info-jer@deloitte.co.il |

משרד ראש"צ - מתחם
מילנייה
שדרות ראשונים 23
ראש"צ

משרד רעננה - מתחם
אינפיניטי
הפינה 8,
רעננה

משרד בית שמש
יגאל אלון 1
בית שמש, 9906201

אלדן תחבורה בע"מ
דוחות מאוחדים על המצב הכספי

| ליום 31 בדצמבר | | | |
|------------------|------------------|-------|---|
| 2024 | 2025 | | |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | ביאור | |
| | | | נכסים |
| | | | נכסים שוטפים |
| 224,354 | 297,010 | 5 | מזומנים ושווי מזומנים |
| 13 | 16 | | פיקדונות מוגבלים בשימוש לקוחות |
| 124,525 | 130,761 | 6 | חייבים ויתרות חובה |
| (*) 95,430 | 105,992 | 7 | מסים שוטפים |
| (*) 7,643 | 19,906 | 26 | צי כלי רכב מיועד למכירה |
| 48,100 | 48,385 | 8 | מלאי (בעיקר, דלק) |
| 1,852 | 2,318 | | |
| <u>501,917</u> | <u>604,388</u> | | סה"כ נכסים שוטפים |
| | | | נכסים שאינם שוטפים |
| 33,703 | 31,579 | 9 | חייבים, פיקדונות ויתרות חובה לזמן ארוך |
| 4,416 | 4,210 | 10 | השקעות בחברות מוחזקות ואחרות |
| 2,234,042 | 2,700,534 | 11 | צי כלי רכב להשכרה |
| 135,745 | 140,852 | 12 | נדל"ן להשקעה |
| 365,998 | 366,005 | 13 | רכוש קבוע, נטו |
| 15,603 | 13,525 | 14 | נכסי זכות שימוש |
| 7,573 | 7,759 | 15 | רכוש אחר |
| <u>2,797,080</u> | <u>3,264,464</u> | | סה"כ נכסים שאינם שוטפים |
| <u>3,298,997</u> | <u>3,868,852</u> | | סה"כ נכסים |
| | | | התחייבויות והון |
| | | | התחייבויות שוטפות |
| 201,634 | 240,429 | 16 | אשראי מתאגידים בנקאיים (כולל חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך) |
| 77,194 | 34,518 | 16 | הלוואות מגופים חוץ בנקאיים - חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך |
| 343,505 | 422,110 | 19 | חלויות שוטפות של אגרות חוב |
| 8,667 | 8,101 | 19 | חלויות שוטפות של התחייבויות חכירה |
| 73,829 | 247,172 | 17 | ספקים ונותני שירותים |
| 306 | 561 | 26 | התחייבות בגין מסים על ההכנסה |
| 129,287 | 146,191 | 18 | זכאים ויתרות זכות |
| <u>834,422</u> | <u>1,099,082</u> | | סה"כ התחייבויות שוטפות |
| | | | התחייבויות שאינן שוטפות |
| 229,705 | 321,665 | 19 | הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים (לאחר ניכוי חלויות שוטפות) |
| 70,183 | 35,661 | 19 | הלוואות לזמן ארוך מגופים חוץ בנקאיים (לאחר ניכוי חלויות שוטפות) |
| 1,167,074 | 1,375,760 | 19 | אגרות חוב (לאחר ניכוי חלויות שוטפות) |
| 7,367 | 5,772 | 19 | התחייבויות חכירה (לאחר ניכוי חלויות שוטפות) |
| 91,799 | 101,972 | 26 | מסים נדחים |
| 53,762 | 48,710 | 20 | הכנסות מראש ויתרות זכות אחרות |
| 6,648 | 6,562 | 21 | התחייבות בשל הטבות לעובדים |
| <u>1,626,538</u> | <u>1,896,102</u> | | סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות |
| | | | הון |
| 5,660 | - | 23 | הון מניות |
| 20,025 | 25,685 | | פרמיה על מניות |
| 4,845 | 4,845 | | קרן הון בגין עסקאות עם בעלי שליטה |
| 165,311 | 163,658 | א.24 | קרן הון בגין הערכה מחדש של רכוש קבוע |
| (2,681) | (2,649) | ב.24 | קרן הון בגין שערור מכשירים פיננסיים המיועדים לשווי הוגן דרך רווח כולל אחר |
| 644,877 | 682,129 | | עודפים |
| <u>838,037</u> | <u>873,668</u> | | סה"כ הון |
| <u>3,298,997</u> | <u>3,868,852</u> | | סה"כ התחייבויות והון |

(*) סווג מחדש

| הראל רון סמנכ"ל כספים ומטה | לוי אבישי מנכ"ל משותף וחבר הדירקטוריון | דהן שלמה מנכ"ל משותף וחבר הדירקטוריון | דהן שי יו"ר הדירקטוריון | 25 במרץ 2026 תאריך אישור הדוחות הכספיים |
|----------------------------------|--|---|----------------------------|---|
|----------------------------------|--|---|----------------------------|---|

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 |
|-------------------------------------|-----------------|-----------------|--|
| 2023 | 2024 | 2025 | |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | |
| 1,036,566 | 1,097,703 | 1,159,168 | |
| 531,116 | 511,796 | 478,442 | הכנסות מהשכרה הכנסות ממכירת כלי רכב |
| 1,567,682 | 1,609,499 | 1,637,610 | סה"כ הכנסות |
| 721,264 | 769,012 | 826,241 | עלות ההשכרה (בעיקר, תפעול ואחזקת כלי רכב) |
| 382,459 | 375,782 | 387,375 | עלות מופחתת של כלי הרכב שנמכרו |
| 1,103,723 | 1,144,794 | 1,213,616 | סה"כ הוצאות |
| 463,959 | 464,705 | 423,994 | רווח גולמי |
| (1,874) | 11,446 | 4,024 | רווח (הפסד) מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה |
| (119,841) | (119,878) | (125,164) | הוצאות מכירה ושיווק |
| (63,353) | (68,522) | (70,500) | הוצאות הנהלה וכלליות |
| 278,891 | 287,751 | 232,354 | רווח תפעולי |
| (130,397) | (137,315) | (143,366) | הוצאות מימון |
| 15,013 | 13,503 | 18,274 | הכנסות מימון |
| (115,384) | (123,812) | (125,092) | הוצאות מימון, נטו |
| 163,507 | 163,939 | 107,262 | רווח לפני מסים על ההכנסה |
| 35,289 | 35,281 | 24,179 | מסים על ההכנסה |
| 128,218 | 128,658 | 83,083 | רווח לשנה |
| | | | רווח (הפסד) כולל אחר - סכומים אשר לא יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס: |
| (1,357) | 966 | 759 | מדידות מחדש של ההתחייבות נטו בגין הטבה מוגדרת, נטו ממס |
| (9,275) | 10,730 | (1,653) | רווח (הפסד) מהערכה מחדש של רכוש קבוע, נטו ממס |
| (367) | (129) | 32 | רווח (הפסד) משערוך מכשירים פיננסיים המיועדים לשווי הוגן דרך רווח כולל אחר |
| (10,999) | 11,567 | (862) | סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר לשנה |
| 117,219 | 140,225 | 82,221 | רווח כולל לשנה |
| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | | |
| 2023 | 2024 | 2025 | |
| שקלים חדשים | | | |
| 1.27 | 1.27 | 0.82 | רווח למניה: |
| 101,200 | 101,200 | 101,200 | רווח למניה רגילה אחת (בסיסי ובדילול מלא) |
| | | | הממוצע המשוקלל של מספר המניות הרגילות ששימש לצורך חישוב הרווח למניה (באלפים) |

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אלדן תחבורה בע"מ
דוחות מאוחדים על השינויים בהון

| סך הכל | עודפים | קרן הון בגין הערכה מחדש של רכוש קבוע | קרן הון בגין שערור 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 2025 |
| 838,037 | 644,877 | 165,311 | (2,681) | 4,845 | 20,025 | 5,660 | יתרה ליום 1 בינואר 2025 |
| 83,083 | 83,083 | - | - | - | - | - | רווח לתקופה |
| (862) | 759 | (1,653) | 32 | - | - | - | רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה |
| 82,221 | 83,842 | (1,653) | 32 | - | - | - | סה"כ רווח כולל לתקופה |
| - | - | - | - | - | 5,660 | (5,660) | המרת הון המניות להון מניות ללא ערך נקוב (ביאור 1א. להלן) |
| (46,590) | (46,590) | - | - | - | - | - | דיבידנד ששולם |
| 873,668 | 682,129 | 163,658 | (2,649) | 4,845 | 25,685 | - | יתרה ליום 31 בדצמבר 2025 (*) |
| | | | | | | | 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 לשנה |
| 11,567 | 966 | 10,730 | (129) | - | - | - | רווח (הפסד) כולל אחר לשנה |
| 140,225 | 129,624 | 10,730 | (129) | - | - | - | סה"כ רווח כולל לשנה |
| (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) | - | - | - | 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 |

(*) לעניין החלטת הדירקטוריון, לאחר תום שנת הדוח, על חלוקת דיבידנד לבעלי מניותיה - ראה ביאור 23ד. להלן.

אלדן תחבורה בע"מ
דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | |
|------------------------------|-----------|-------------|
| 2023 | 2024 | 2025 |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| 128,218 | 128,658 | 83,083 |
| 35,289 | 35,281 | 24,179 |
| 382,459 | 375,782 | 387,375 |
| (1,219,164) | (776,618) | (1,349,859) |
| 440,236 | 445,879 | 469,897 |
| 18,765 | 25,065 | 20,938 |
| 4,095 | 4,284 | 4,872 |
| 10,082 | 10,322 | 10,768 |
| 7,263 | 7,714 | 8,544 |
| 115,384 | 123,812 | 125,092 |
| 728 | 979 | 900 |
| 1,874 | (11,446) | (4,024) |
| (74,771) | 369,712 | (218,235) |
| (9,083) | (2,701) | (6,524) |
| (12,526) | 1,610 | (10,016) |
| (186) | 845 | (466) |
| (49,668) | (11,168) | 172,540 |
| (54,661) | (28,310) | - |
| 31,753 | (2,060) | 2,458 |
| 33,595 | (11,199) | (1,695) |
| (60,776) | (52,983) | 156,297 |
| (135,547) | 316,729 | (61,938) |
| (83,035) | (90,770) | (98,869) |
| 15,013 | 13,424 | 20,500 |
| (63,747) | (48,094) | (42,268) |
| 180 | 1,257 | 16,506 |
| (131,589) | (124,183) | (104,131) |
| (267,136) | 192,546 | (166,069) |
| 293 | - | 1,687 |
| (17,491) | (14,916) | (10,081) |
| - | 479 | 248 |
| 75 | (675) | (1,083) |
| (17,123) | (15,112) | (9,229) |
| 891,196 | 253,507 | 611,556 |
| 61,000 | 257,145 | 317,000 |
| 20,000 | 59,000 | - |
| (361,667) | (459,428) | (356,354) |
| (88,390) | (123,492) | (137,621) |
| (96,200) | (50,279) | (77,198) |
| (10,013) | (10,354) | (10,851) |
| (70,300) | (54,150) | (46,590) |
| - | - | (49,000) |
| 345,626 | (128,051) | 250,942 |
| 61,367 | 49,383 | 75,644 |
| 721 | (103) | (2,988) |
| 112,986 | 175,074 | 224,354 |
| 175,074 | 224,354 | 297,010 |

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 צי כלי רכב
 הפסד בגין גניבה ואובדן של כלי רכב
 תמורה בגין מכירת כלי רכב לאחר נזק תאונתי
 פחת נכסי שימוש
 פחת והפחתות אחרות
 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.

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 2025 בארבעה (4) תחומי פעילות: לסינג תפעולי, השכרת כלי רכב, סחר ונדל"ן להשקעה. תחומי פעילות הליסינג התפעולי, השכרת כלי רכב וסחר ייקראו להלן: "ענפי הרכב". לאחר תום תקופת הליסינג, נמכרים כלי הרכב. פעילות נדל"ן להשקעה מתבצעת באמצעות פרק מישור. מידע נוסף על מגזרי הפעילות של החברה והחברה המאוחדת שלה (להלן: "הקבוצה") - מוצג בביאור 27 להלן.

בחודש פברואר 2025 פרסמה החברה תשקיף מדף, לאחר קבלת ההיתרים והאישורים הנדרשים לפרסומו (להלן: "תשקיף המדף"). החברה ואגרות החוב שלה מדורגים על ידי אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ (להלן: "מעלות"), כדלהלן: דירוג הטווח הארוך עומד על 'ilA+' ודירוג הטווח הקצר עומד על 'ilA-1'. החוב הבכיר המובטח של החברה עומד על 'ilA+'. תחזית הדירוג - יציבה. ביום 20 באוקטובר 2025 אשררה מעלות את דירוגי המנפיק של החברה.

החברה הינה "תאגיד מדווח" כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, כאשר עד ליום 18 במאי 2025 הייתה החברה חברת אגרות חוב, בהתאם לחוק החברות, התשנ"ט-1999 ובהתאם לכך חלו עליה הדינים הרלבנטיים לחברות מסוג זה. ביום 18 במאי 2025, פרסמה החברה דוח הצעת מדף על פי תשקיף המדף ובהתאם להוראות תקנות ניירות ערך (הצעת מדף של ניירות ערך), התשס"ו-2005 ("תקנות הצעת מדף"), להצעה ולרישום למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ (להלן: "הבורסה") של ניירות הערך המפורטים להלן (להלן: "דוח ההצעה" ו/או "ההצעה", לפי העניין). ההצעה הינה ההצעה הראשונה של מניות החברה לציבור, ועם השלמתה הפכה החברה לחברה ציבורית (כהגדרת מונח זה בחוק החברות, התשנ"ט-1999 ("חוק החברות"). ניירות הערך המוצעים על פי דוח ההצעה הוצעו בדרך של הצעה לא אחידה למשקיעים מוסדיים (כהגדרתם בתקנות ניירות ערך (אופן הצעת ניירות ערך לציבור), תשס"ז-2007 (להלן: "משקיעים מוסדיים").

עד ליום 18 במאי 2025 הוחזקו מניותיה הרגילות של החברה על ידי חברה בבעלות מר יוסף דהן, באמצעות יוסי דהן 2019 בע"מ - חברה פרטית בבעלות ובשליטה (100%) במישרין, של מר יוסף דהן, בעל השליטה בחברה ויו"ר הדירקטוריון שלה באותה תקופה (45%) ועל ידי חברות בבעלות כל אחד משלושת (3) ילדיו ו/או בנות זוגן (18.33% כל אחד). בנוסף, החזיק מר יוסף דהן (באמצעות חברה בבעלות) עד ליום 18 במאי 2025, במניית שליטה אחת בחברה.

עובר להשלמת ההצעה וטרם רישומן למסחר של מניות החברה בבורסה, בוצעו שינויים בהונה של החברה, כדלהלן: (א) מניית השליטה בוטלה מהון החברה; (ב) מלא הון המניות הרשום והמונפק של החברה הומר להון מניות ללא ערך נקוב; (ג) הונה הרשום של החברה הוגדל ב-90,000,001 מניות רגילות (ללא ערך נקוב) ועומד על 200,000,000 מניות רגילות (ללא ערך נקוב). כמו כן, הוחלף תקנונה של החברה על מנת שיותאם להפיכתה של החברה לחברה ציבורית וישקף את השינוי במבנה ההון של החברה, לרבות ביטולה של מניית השליטה, כאמור לעיל. למידע נוסף - ראה ביאור 23א, להלן.

במסגרת דוח הצעת המדף, הוצעו בהצעת מכר על ידי יוסי דהן 2019 בע"מ (להלן: המציע) - למשקיעים מוסדיים עד 21,251,974 מניות רגילות (המהוות 21.0% מהונה המונפק והנפרע של החברה), רשומות על שם, ללא ערך נקוב כל אחת של החברה ("מניות רגילות" ו-"מניות ההצעה", לפי העניין), במחיר של 7.509 ש"ח למניה רגילה אחת ובתמורה כוללת למציע (ברוטו) של 159.6 מיליוני ש"ח. ביום 18 במאי 2025 התקבלה ההצעה על ידי משקיעים מוסדיים, במלואה והחברה הפכה לחברה ציבורית, כאמור לעיל. ההוצאות והעמלות אשר היו כרוכות במכירת מניות החברה בפועל ורישומן למסחר חלו על המציע. חלקה של החברה (25%) בעלויות תקורה עקיפות שהתהוו בפרסום דוח ההצעה וכד' אינן מהותיות לעסקי החברה.

ביום 18 במאי 2025 (להלן: "המועד הקובע") אישרה הבורסה את רישומן למסחר של כל מניותיה של החברה, בכפוף לעמידה בתנאים מסוימים אשר למיטב ידיעת החברה, נכון ליום 31 בדצמבר 2025, התקיימו במלואם.

עובר לחתימת דוח ההצעה, התחייב מר יוסף דהן באופן בלתי חוזר בפני שלושת ילדיו כי בסמוך לאחר השלמת ההצעה מכוח דוח ההצעה, יפעל להעביר לחזקתו האישית את יתרת המניות אשר המציע יחזיק בחברה לאחר השלמת ההצעה (להלן: "המניות הנותרות") ולאחר מכן יעביר את המניות הנותרות כמתנה לשלושת ילדיו, בחלקים שווים וללא תמורה. לאור הוראות החסימה החלות בהתאם לתקנון הבורסה, ניתן לבצע את העברת המניות כאמור רק החל מתום ששה (6) חודשים ממועד הרישום למסחר של מניות החברה בבורסה, וזאת בעסקה מחוץ לבורסה. ביום 20 בנובמבר 2025 הועברו המניות הנותרות (24,287,971 מניות רגילות ללא ערך נקוב כל אחת של החברה) מהמציע לחזקתו האישית של מר יוסי דהן, בהתאם להתחייבותו דלעיל.

עובר לרישום מניות החברה למסחר בבורסה, ביצעה החברה מספר שינויים במבנה הארגוני שלה, כדלהלן:

מר יוסף דהן חדל להיות בעל השליטה בחברה והשליטה עברה לשלושת ילדיו מכוח הסכם בעלי מניות ביניהם. במועד הקובע הודיע מר יוסף דהן לדירקטוריון החברה על התפטרותו מכהונתו כחבר הדירקטוריון וכיו"ר דירקטוריון החברה (ראה בנוסף ביאור 28ד(1)(א), להלן; (ii) דירקטוריון החברה (לאחר קבלת אישור וועדת הביקורת של החברה) הסמיך את מר שי דהן, אשר הינו קרובו (אחייו) של מר שלמה דהן (אשר משמש כמנכ"ל משותף בחברה), למלא את תפקיד יו"ר דירקטוריון החברה בהתאם לתקופה הקבועה בסעיף 121(ד) לחוק החברות תשנ"ט-1999. מר שי דהן החל לכהן כיו"ר דירקטוריון החברה חלף כהונתו כמנכ"ל משותף (ראה בנוסף ביאור 28ד(2)(א), להלן; (iii) מר אבישי לוי, אשר שימש עד למועד הקובע (באמצעות חברה בבעלות) כמנכ"ל, מונה למנכ"ל משותף של החברה (להלן: "מנכ"ל משותף") יחד עם מר שלמה דהן.

תנאי ההתקשרות של החברה עם מר אבישי לוי (באמצעות חברה בשליטתו) ביחס לשירותי הניהול אותם העמיד לחברה, נותרו בעינם וללא שינוי, למעט עדכון הרף העליון של המענק השנתי לו זכאי מר אבישי לוי בהתאם להסכם ההתקשרות, לסכום של 1.32 מיליוני ש"ח. בהמשך לאישור ועדת התגמול והדירקטוריון של החברה, החל מיום 1 בדצמבר 2025 ההתקשרות מול מר אבישי לוי נעשית במישרין בהתאם להסכם ניהול מעודכן שנחתם עמו ישירות (שלא באמצעות חברה בשליטתו) וזאת באותם תנאים של ההסכם שעמד בתוקפו עד אותו מועד. לעניין תנאי העסקתו של מר אבישי לוי - ראה ביאור 28ד(1)(ב), להלן. בעקבות השינוי בכהונתו של מר אבישי לוי, הפכו במועד הקובע המנהלים הכפופים לו במישרין, ל-"נושאי משרה בכירה" בחברה.

ועדת התגמול, דירקטוריון החברה ואסיפת בעלי המניות של החברה (בהחלטה של המציע שהחזיק באותו מועד במניית השליטה) שהתקיימו כולם ביום 4 במאי 2025 אישרו את עדכון מדיניות התגמול של החברה והתאמתה להיותה של החברה לראשונה חברה ציבורית ולשינויים המהותיים שחלו בתפקידי נושאי המשרה בה ובמבנה הארגוני בחברה, כמפורט לעיל. במסגרת זו עודכנה מדיניות התגמול כך שהורחבה התייחסות בה למתן תגמול הוני, אופן החישוב וההגבלות החלות על העמדת מענקים שונים, הן למנכ"ל הן לנושאי משרה אחרים, גמול דירקטורים ועדכון התייחסות לפוליטי נושאי משרה ודירקטורים לרבות ביחס לרכישת פוליסה ייעודית להנפקה.

אלדן תחבורה בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 1 - כל לי (המשך)

א. כללי: (המשך)

כמו כן, עובר לרישום מניות החברה למסחר בבורסה, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה מחדש הסכמים מסוימים בהם היא קשורה עם בעל השליטה דאז בחברה או קרוביו (או שלבעלי השליטה עניין אישי בהן), כדלהלן:

הסכם בין החברה לבין מישור דהן החזקות בע"מ - חברה המוחזקת על ידי יוסף דהן (25%), רינה דהן (25%) - ו-אס מוטור בע"מ (חברה פרטית בבעלות שי דהן, שלמה דהן וורד זוילי) ("MVS") (להלן: "MVS") (50%) (להלן: "מישור דהן"), במסגרתו, הוענקה לחברה זכות משנית בלעדית לשימוש בסימני מסחר, הרשומים על שמו של מר יוסף דהן, לרבות בשם "אלדן" (להלן: "סימני המסחר"), וזאת באמצעות הרשאה שהוענקה למישור דהן - ראה בנוסף ביאור 28.ד.4), להלן. עסקה זו אושרה כעסקה חריגה וועדת הביקורת קצבה אותה לתקופה של 15 שנה; (ii) הסכמים בין פרק מישור בע"מ - חברה מאוחדת (להלן: "פרק מישור") לבין MVS, במסגרתם שוכרת MVS מהקבוצה שני מתחמים באשקלון ובחולון לצורכי פעילותה - ראה בנוסף ביאור 28.ד.5), ב. להלן. עסקאות אלה אושרו כעסקאות חריגות וועדת הביקורת קצבה אותן לתקופה של 15 שנה. התקשרויות מהותיות נוספות המתוארות בביאור 28.ד.5), א. (6) ו-(7) להלן אושרו על ידי ועדת הביקורת של החברה כעסקאות שאינן חריגות וללא קציבת תקופתן.

מדיניות חלוקת דיבידנדים:

ראה ביאור 23.ג. להלן.

ב. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות הקבוצה:

קבוצה אשר עיקר עסקיה מתמקדים בתחום הרכב והנדל"ן המניב, חשופה לקבוצה להשפעת גורמים חיצוניים שונים הנובעים, בין השאר משינויים במצב המשק בכלל ובענפי פעילות הקבוצה בפרט (להלן ביחד ולחוד: "הגורמים החיצוניים").

ככלל, העימותים הצבאיים שמדינת ישראל צד להן החל מהרבעון הרביעי של שנת 2023 (להלן: "העימותים הצבאיים" ו/או "המצב הביטחוני"), הביאו לרמה גבוהה של חוסר וודאות במגוון אספקטים, לרבות משפטיים וכלכליים, ואף להאטה מסוימת בפעילות הכלכלית, אשר הובילו, בין השאר, לפגיעה בפעילותם של ענפי משק רבים. כמו כן, הורגש קיטון בביקושים למוצרים ושירותים רבים. לאחר תום שנת הדיווח, ביום 28 בפברואר 2026, החל מבצע "שאגת הארי", מבצע צבאי משולב של ארצות הברית וישראל לתקיפת איראן. איראן הגיבה בשיגור טילים בליסטיים וכתב"מים לעבר מטרות צבאיות ואזרחיות בישראל ובמדינות המפרץ הפרסי, תקיפות אשר בעטיין נגרמו נזקי גוף ורכוש בהיקף נרחב. במקביל נפתחה חזית נוספת מול כוחות חיזבאללה בלבנון אשר הצטרפו ללחימה. בעקבות המבצע, הוכרז על מצב מיוחד בעורף, אשר כלל סגירת המרחב האווירי של ישראל, איסור על הנהלת הליטות, סגירה זמנית ו/או קיצור שעות הפעילות של בתי עסק שונים וכן גיוס מילואים אשר הביאו לצמצום חלקי של הפעילות במשק. הנהלת החברה סבורה שהשפעת העימותים הצבאיים על עסקיה עד למועד אישור הדוחות הכספיים, אינה מהותית וזאת בהתחשב בחוסנה הפיננסי ובמצבה העסקי, באופן תמחור ותקצוב פעילותה בתחומים השונים ובהיערכותה של החברה להתמודדות עם השלכותיהם כמפורט להלן. עם זאת, להערכת החברה, הימשכות המצב הקיים ו/או הרחבת ו/או העצמת העימותים הצבאיים, עלולה לפגוע בעסקיה, להשפיע על פעילותה ובתוצאותיה הכספיות של החברה (לרבות, באופן מהותי) וביכולת ההחזר של חברות הקבוצה, אולם מטבע הדברים אין באפשרותה לאמוד את היקף ההשפעה, כאמור.

באופן כללי, למועד אישור הדוחות הכספיים קיימת אי-ודאות ביחס למשכם של העימותים הצבאיים ולהיקף השלכותיהם 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. המשך העימותים הצבאיים, ברמת עצימות כזו או אחרת, יכול שתהיה להן השפעה שלילית, בין השאר, על קצב הפעילות במשק הישראלי, על תכיפות והיקף השינויים בשערי המטבע הישראלי, בשיעורי הריבית המשתנה ובמדד המחירים לצרכן, על מצבם הכספי של לקוחות החברה, על החזרה מוקדמת של רכבי לייסינג, 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 מצבם 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).

במטרה לצמצם את השפעת השלכות העימותים הצבאיים 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 עגירה 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 הכרוך 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 המצב הביטחוני 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 המצב הביטחוני על פעילותה הן כחלק מהתנהלותה השוטפת של החברה.

• לעניין השינויים במדד המחירים לצרכן ("המדד") בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 - ראה ביאור 29.ג.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 הסכמים הליסינג בתוקף ליום 31 בדצמבר 2025 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 2025 נבעו לחברה בשנת 2025 הוצאות הפרשי הצמדה בגין התחייבויותיה צמודות המדד בסכום של 23.3 מיליוני ש"ח, בהשוואה להוצאות כאמור בסכום של 34.7 מיליוני ש"ח ו-33.1 מיליוני ש"ח, בשנים 2024 ו-2023, בהתאמה. מאידך גיסא גדלו הכנסותיה של החברה בשנת 2025 מהשכרה במגזר הליסינג התפעולי כתוצאה מהצמדה למדד של הסכמי הליסינג כאמור, בסכום הנאמד בכ-9.3 מיליוני ש"ח, בהשוואה להכנסות כאמור בסכום של 11.8 מיליוני ש"ח ו-14.2 מיליוני ש"ח, בשנים 2024 ו-2023, בהתאמה.

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 בשער החליפין של הדולר בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 - ראה ביאור 29.g(1)(א), להלן. חלק מהכנסות החברה נקובות ו/או צמודות בעיקר לשערי החליפין של הדולר ו/או האירו. תנודות חריגות בשערי החליפין עשויה 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 במחירם של כלי רכב חדשים וכפועל יוצא, גם לשינוי במחירי כלי רכב בשוק המשני (שוק כלי הרכב המשומשים). כתוצאה מתנודתיות שער החליפין נבעו לחברה בשנת 2025, הוצאות הפרשי שער בסכום כולל של 4.4 מיליוני ש"ח, בהשוואה לסכום של 0.3 מיליוני ש"ח, ושל 1.8 מיליוני ש"ח, בשנים 2024 ו-2023, בהתאמה.

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 ולשינוי ריבית צפויים), 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 במשק 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 שתהיינה. 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 2025 לחברה (על בסיס מאוחד) גירעון בהון החוזר שלה בסך 494.7 מיליוני ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2024 - 332.5 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 6.g). 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 סינרגטיים 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 והמוביל; 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 2025, נבעו לחברה (על בסיס מאוחד) תזרימי מזומנים שליליים מפעילויות שוטפות בהיקף של 166.1 מיליוני ש"ח (בשנת 2024 - תזרימי מזומנים חיוביים מפעילויות שוטפות בהיקף של 192.5 מיליוני ש"ח; בשנת 2023 - תזרימי מזומנים שליליים מפעילויות שוטפות בהיקף של 267.1 מיליוני ש"ח); 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.

מקורות המימון האפשריים של הקבוצה תחת תרחיש הבסיס, מתבססים, בין השאר, על: (i) יתרות המזומנים בבנקים למועד סמוך לאישור הדוחות הכספיים - כ-686.0 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 צפויים 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 160.0 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-610.0 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-369.4 מיליוני ש"ח ויכולים גם הם לשמש כבטחונות לקבלת מימון חדש; (iii) תקבולים עתידיים מלקוחות במסגרת חוזי הליסינג (ראה ביאור 6.g. להלן); (iv) תזרימי מזומנים צפוי ממכירת כשליש (1/3) מכלי רכב המשמשים לפעילות ליסינג תפעולי; (v) יכולת החברה לממש כלי רכב המשמשים לפעילות השכרת כלי רכב, ככל שיידרש; (vi) הקטנת היקף רכש כלי הרכב, על-פי הצורך, דבר שעשוי להביא לצמצום ועד ביטול צרכי המימון לתקופה.

אלדן תחבורה בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 1 - כל לי (המשך)

ג. מצב עסקי החברה: (המשך)

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 2026, 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 (ככל שמתייחסים למועדים ו/או לתקופות עד למועד רישום מניות החברה למסחר בבורסה - ראה סעיף א. לעיל), מוגדר מר יוסף דהן בלבד כבעל השליטה בחברה. עובר לרישום מניות החברה למסחר בבורסה, חדל מר יוסף דהן להיות בעל השליטה בחברה והשליטה עברה לשלושת ילדיו מכוח הסכם בעלי מניות ביניהם.
- עסקאות בין החברה לבין כל אחד משלושת ילדיו של מר יוסף דהן ו/או חברות בשליטתם, טופלו כעסקאות עם בעלי שליטה והוצגו ונמדדו כעסקאות בין החברה לבין בעלי שליטה בה בכל המועדים ו/או התקופות המדווחות.
- 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 יושמו 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 25 במרץ 2026.

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.

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.

אלדן תחבורה בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ו. נכסים פיננסיים שאינם נגזרים: (המשך)

(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 קבוצה 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). ראה שנכס פיננסי הינו פגום עקב סיכון אשראי כוללת נתונים 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 לחייב ויתורים מסיבות כלכליות או חוזיות המתייחסות לקושי פיננסי של החייב; או (iv) הסבירות שהחייב יכנס 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 השימושיים. 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 ככל ועולה הצורך בעדכון אומדן כאמור. שינוי באומדן ערך השייר מיושם באופן של "מכאן ולהבא".

שיעור הפחת הממוצע בשנת הדוח הינו כ-13.5% (2024 - 13.9%).

לעניין שינוי אומדן אורך החיים השימושיים וערך השייר של כלי הרכב בצי כלי הרכב של החברה - 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 השבה שלהם (הגבוה מבין שווי הוגן בניכוי עלויות מימוש לבין שווי השימוש). במסגרת הבחינה כאמור, אומדת החברה, בין היתר, את שוויו ההוגן של צי כלי הרכב, על בסיס מחירון מכוניות 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.

לימים 31 בדצמבר 2025 ו-31 בדצמבר 2024 לא זוהו סימנים לירידת ערך צי כלי הרכב של החברה.

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 ושוי 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 הנבועים מהפעילויות העסקיות העיקריות של החברה, בהתאמה.

אלדן תחבורה בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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 חיצוני בלתי תלוי בעל 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 מימושו. 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 שמאי מקרקעין חיצוני בלתי תלוי בעל ידע, ניסיון ומומחיות נדרשים 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. קיטון בערך בספרים של קרקעות ומבנים כתוצאה מהערכה מחדש, נזקף תחילה לרווח (הפסד) הכולל האחר עד לאיפוס קרן ההון המתייחסת, ויתרת הקיטון, 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 המשוער של הנכס. כאשר נכס משוער 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. הפחתה 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 ביטוחי 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 חשבונן 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.

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 שבאולוסיה הרלוונטית ובהתאם לניסיון שנצבר עד למועד העדכון.

אלדן תחבורה בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יג. **מסים על ההכנסה:**

(1) **כללי:**

מסים שוטפים ומסים נדחים נזקפים לרווח או הפסד, למעט אם הם מתייחסים לפרטים 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 לצרכי 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 להתפרך 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 לגרום 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 תלויות ונכסים תלויים". למידע נוסף לגבי ההפרשה לאחריות - ראה סעיף יב. לעיל.

במכירת כלי רכב ללקוחות בערוץ הקמעונאי - ההכנסה מוכרת כאשר השליטה על כלי הרכב מועברת ללקוח, שהינו המועד שבו נמסר הרכב ללקוח בנקודת המכירה. הלקוח נדרש לשלם את מחיר העסקה מיד במועד המסירה.

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 החוזרות. החברה 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, שהינו המועד בו הרכב נמסר ללקוח הסיטונאי (להלן בסעיף זה: "הסוחר") בנקודת המכירה. בחלק מהמקרים נקבע מחיר המכירה לסוחר מראש ובחלק מהמקרים נקבע מחיר המכירה בהתאם למחיר שבו נמכר הרכב ללקוח צד שלישי. במכירה בקונסיגנציה, הרכב מועבר למגרש הסוחר, ההכנסה מוכרת כאשר השליטה על הרכב מועברת ללקוח צד שלישי. בעסקת קונסיגנציה, יש לסוחר שיקול דעת מלא על אופן ההפצה ועל מחיר המכירה של כלי הרכב לצד השלישי, יש לו אחריות והוא נושא בסיכון של אובדן כלי הרכב.

(2) **הכנסות מהשכרת כלי רכב לטווח קצר**

הכנסות מהשכרת כלי רכב לזמן קצר מוכרות על פני תקופת ההשכרה.

(3) **הכנסות מאספקת שירותים נלווים לכלי רכב**

הכנסות מאספקת שירותים נלווים לכלי רכב במסגרת הסכמי ליסינג מוכרות בקו ישר על פני תקופת ההסכם.

(4) **החכרה תפעולית של כלי רכב ונכסי נדל"ן**

הקבוצה מתקשרת בהסכמי חכירה כמחיר של כלי רכב (בהסכמי ליסינג) ושל נכסי נדל"ן להשקעה. החכירות מסווגות כחכירות תפעוליות והכנסות השכירות בגין מוכרות בקו ישר על פני תקופת החכרה.

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.

טז. **רווח למניה:**

החברה מחשבת את סכומי הרווח הבסיסי למניה לגבי רווח או הפסד, המיוחס לבעלי המניות של החברה על ידי חלוקת רווח או הפסד, המיוחס לבעלי המניות הרגילות של החברה, בממוצע משוקלל של מספר המניות הרגילות הקיימות במחזור במהלך תקופת הדיווח. בשנים 2024, 2023 ו-2025 לא היו לחברה ניירות ערך המירים.

אלדן תחבורה בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 3 - תקני דיווח כספי חדשים ופרשנויות שפורסמו:

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.

החברה בוחנת את השפעת IFRS 18, לרבות השפעת התיקונים לתקני IFRS נוספים כתוצאה מיישומן, על הדוחות הכספיים.

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 והנחות 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 להשבחת 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 למיצי 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 מימונית. 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. ח. לעיל, בוחנת החברה את אורך החיים השימושי המשוער של כלי הרכב, שיעורי הפחת וכן את אומדן ערך השייר, ומעדכנת פרמטרים אלה על פי תחזיות החברה, באותו מועד. החל מחודש אוקטובר 2024 מיישמת החברה מתודולוגיה עדכנית לקביעת אומדני שיעורי פחת אשר משקפת להערכתה בצורה מיטבית את הפחת הכלכלי של צי כלי הרכב של החברה (ראה ביאור 11.ג להלן).

(2) ירידת ערך צי כלי רכב להשכרה (ליסינג תפעולי והשכרה לזמן קצר):

כאמור בביאור 2. לעיל, בוחנת החברה בתום כל תקופת דיווח קיומם של סימנים המצביעים על חשש לירידת הערך בספרים של צי כלי הרכב שלה, כתוצאה מאירועים או שינויים בנסיבות המצביעים על כך שהיתרה בדוחות הכספיים גבוהה מסכום בר-ההשבה שלהם. במסגרת הבחינה כאמור, אומדת החברה את שווי ההוגן של צי כלי הרכב, על בסיס מחירון מכוניות משומשות של לוי יצחק, בניכוי הנחה ממוצעת על פי ניסיון העבר. לאור בחינה שביצעה החברה ליום 31 בדצמבר 2025 מעריכה הנהלת החברה כי ליום 31 בדצמבר 2025 לא מתקיימים סימנים לירידת ערך.

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)

(3) 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 א.30 (2) להלן). בחלק מהמקרים, בכפוף לנסיבות השמאיות, 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.

(4) שיפוי והפרשות בגין אירועי ביטוח ונזקי רכב:

בבחינת היקף ועיתוי השיפוי החזוי מחברות ביטוח בגין אירוע 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 הכנסות לקבל ויתרת ההפרשות כאמור, בדוח על המצב הכספי.

(5) 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

| ליום 31 בדצמבר | | ריבית ליום 31 בדצמבר 2025 ממוצע משוקלל % |
|----------------|----------|--|
| 2024 | 2025 | |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | |
| 3,750 | 28,971 | 1.59 |
| 220,604 | 268,039 | 4.63 |
| 224,354 | 297,010 | |

מזומנים ויתרות בבנקים
פיקדונות לזמן קצר

ביאור 6 - לקוחות

א. ההרכב:

| ליום 31 בדצמבר | |
|----------------|----------|
| 2024 | 2025 |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| 99,528 | 99,464 |
| 3,981 | 5,271 |
| 11,951 | 12,288 |
| 18,032 | 23,065 |
| 133,492 | 140,088 |
| (8,967) | (9,327) |
| 124,525 | 130,761 |

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 והביטחונות 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.

אלדן תחבורה בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 6 - לקוחות (לקוחות)

ב. ניהול סיכון האשראי על ידי הקבוצה: (המשך)

גיל חובות לקוחות וההפרשה בגין הפסדי אשראי חזויים:

| ליום 31 בדצמבר 2024 | | ליום 31 בדצמבר 2025 | |
|--|---------------------------|--|---------------------------|
| הפסדי אשראי חזויים לאורך כל חי המכשיר אלפי ש"ח | ערך בספרים ברוטו אלפי ש"ח | הפסדי אשראי חזויים לאורך כל חי המכשיר אלפי ש"ח | ערך בספרים ברוטו אלפי ש"ח |
| 1,925 | 100,068 | 2,319 | 104,198 |
| 101 | 18,154 | 207 | 28,735 |
| 1,255 | 9,584 | 559 | 913 |
| 5,686 | 5,686 | 6,242 | 6,242 |
| 8,967 | 133,492 | 9,327 | 140,088 |

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.

התנועה בהפרשה להפסדי אשראי בגין לקוחות:

לשנים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2025

| סך הכל אלפי ש"ח | פגומים עקב סיכון אשראי אלפי ש"ח | | שאינם פגומים עקב סיכון אשראי - נבחנו על בסיס קולקטיבי אלפי ש"ח |
|-----------------|---------------------------------|----------|--|
| | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | |
| 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 |
| 540 | 780 | | (240) |
| (174) | (174) | | - |
| (6) | (6) | | - |
| 9,327 | 6,367 | | 2,960 |

יתרה ליום 1 בינואר 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 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

שינוי בהפרשה להפסד בגין חובות לקוחות חדשים
שינוי בהפרשה להפסד בגין חובות לקוחות שנפרעו
סכומי חובות מסופקים שהוכרו כאבודים ונמחקו

יתרה ליום 31 בדצמבר 2025

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

| 2024 | 2025 |
|-----------|-----------|
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| 714,994 | 700,206 |
| 448,232 | 492,231 |
| 184,327 | 217,699 |
| 28,650 | 59,995 |
| 1,376,203 | 1,470,131 |

עד שנה
משנה ועד שנתיים
משנתיים ועד שלוש שנים
מעל שלוש שנים

^(*) במסגרת חלק מהסכמי ההשכרה אשר דמי החכירה בגינם כלולים בטבלה, קיימת ללקוח זכאות לביטול שיעור מסוים מהיקף ההזמנה, ללא קנסות. בהינתן מימוש מלא של הזכויות לביטול כאמור, הסטייה המקסימלית עשויה להגיע עד 3%.

ביאור 7 - חייבים ויתרות חובה

| ליום 31 בדצמבר | |
|----------------|----------|
| 2024 | 2025 |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| 64,426 | 76,355 |
| 28,307 | 28,078 |
| 2,697 | 1,559 |
| 95,430 | 105,992 |

הוצאות מראש
הכנסות לקבל - חלויות שוטפות בגין אירועי ביטוח
חייבים אחרים ויתרות חובה

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 2ח. לעיל וביאור 11 להלן). כלי רכב אשר נכללים במסגרת מגזר הסחר (ראה ביאור 27א. 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 | |
|----------------|---------------|
| 2024 | 2025 |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| 5,939 | 4,252 |
| 27,503 | 26,309 |
| 30 | - |
| 231 | 1,018 |
| <u>33,703</u> | <u>31,579</u> |

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 2025 נושאים ריבית בשיעור ממוצע של 4.15% לשנה. הפיקדונות הוגבלו להבטחת ערבויות בנקאיות שהועמדו לטובת צדדים שלישיים ואשר מתחדשות מעת לעת.

(2) מועדי המימוש הצפויים ליום 31 בדצמבר 2025: בשנת 2027 - 13,274 אלפי ש"ח; בשנת 2028 - 8,844 אלפי ש"ח ובשנת 2029 ואילך - 4,191 אלפי ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2024: בשנת 2026 - 12,905 אלפי ש"ח; בשנת 2027 - 8,060 אלפי ש"ח; בשנת 2028 ואילך - 6,538 אלפי ש"ח).

ביאור 10 - השקעות בחברות מוחזקות ואחרות
א. חברה מאוחדת בבעלות ובשליטה של 100%:

| היקף ההשקעה (**) | | הלוואות (*) | | מדינת התאגדות | תחום הפעילות | שם החברה המאוחדת |
|------------------|----------|----------------|----------|---------------|--------------|------------------------------------|
| ליום 31 בדצמבר | | ליום 31 בדצמבר | | | | |
| 2024 | 2025 | 2024 | 2025 | | | |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | | | |
| 307,218 | 314,078 | 108,813 | 108,559 | ישראל | נדל"ן להשקעה | מוחזקות במישרין: פרק מישור בע"מ |

(*) ההלוואות אינן צמודות, נושאות ריבית בשיעור של 6.0% לשנה (2024 ו-2023 - 4.6%) ומועד פירעונן 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 (*):

| ליום 31 בדצמבר | | שיעור אחזקה % | מדינת התאגדות | עיסוק | |
|----------------|--------------|---------------|---------------|---------------------------------|------------------|
| 2024 | 2025 | | | | |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | | | | |
| 3,554 | 3,901 | 14.7 | הונגריה | החזקת זכויות במקרקעין (99 דונם) | השקעה במניות |
| 180 | 172 | 11.1 | ישראל | השקעות בנדל"ן למגורים בתל אביב | זכויות בשותפויות |
| 682 | 137 | 6.7 | ישראל | השקעות בנדל"ן למגורים בישראל | השקעה במניות |
| <u>4,416</u> | <u>4,210</u> | | | | |

(*) 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 | | עלות: |
|------------------|------------------|--|
| 2024 | 2025 | |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | |
| 3,300,790 | 3,215,312 | יתרה לתחילת השנה |
| 774,181 | 1,352,296 | תוספות בשנת הדוח |
| (859,659) | (782,523) | גריעות בשנת הדוח |
| <u>3,215,312</u> | <u>3,785,085</u> | יתרה לסוף השנה |
| | | פחת שנצבר: |
| 944,256 | 935,607 | יתרה לתחילת השנה |
| 443,405 | 467,680 | תוספת בשנת הדוח |
| 2,474 | 2,217 | הפרשה לירידת ערך בגין צי כלי רכב המיועד למכירה |
| (454,528) | (369,338) | גריעות בשנת הדוח |
| <u>935,607</u> | <u>1,036,166</u> | יתרה לסוף שנה |
| 2,279,705 | 2,748,919 | עלות מופחתת לסוף השנה |
| 2,437 | - | תשלומים על חשבון רכישת כלי רכב |
| <u>2,282,142</u> | <u>2,748,919</u> | |
| (48,100) | (48,385) | |
| <u>2,234,042</u> | <u>2,700,534</u> | |

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 חשבוני של שיעורי הפחת של כלי הרכב בצי כלי הרכב של החברה:

בהמשך לאמור בביאור 2. לעיל, בחנה החברה, בסיוע מומחה חיצוני בלתי תלוי (להלן: "המערך הכלכלי"), את אומדן שיעורי הפחת כמו גם את המתודולוגיה ששימשה בסיס בקביעתם, נכון לתחילת הרבעון הרביעי של שנת 2024, וזאת במטרה לסייע בפיתוח ויישום מתודולוגיה עדכנית לקביעת אומדני שיעורי פחת אשר תשקף בצורה הטובה ביותר את הפחת הכלכלי של צי כלי הרכב של החברה. בהתאם למתודולוגיה העדכנית שגובשה, קובצו כלי הרכב לקבוצות פחת הומוגניות (לפי דגם על פי רוב) וזאת תוך הבחנה בסיסית בין צי רכבי הליסינג התפעולי לבין רכבי 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. לאחר שנקבע שיעור הפחת הכלכלי לכל דגם, הותאם שיעור הפחת לכל רכב קונקרטי בצי, בהתחשב ביעוד, בגיל ובתנאים ספציפיים ייחודיים אחרים. 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. לאחר קביעת שיעור הפחת הכלכלי המתואם לכל רכב, וחישוב אורך החיים החזוי של הרכב (בהתחשב, בין השאר, בנתוני חוזי התפעול של כלי הרכב, יכולת השימוש שלהם לתפעול חוזר, יכולת המכירה וכד'), חושב שיעור פחת חשבוני מתואם שנועד להביא כל רכב לערך השייר החזוי שלו עד תום חייו הצפויים. בכל מקרה, לאף אחד מהדגמים, בכל אחת מהקבוצות, לא נקבע שיעור פחת עדכני אשר נמוך משיעור הפחת הכלכלי שלו. כתוצאה מיישום המתודולוגיה העדכנית כמפורט לעיל גדל הרווח של הקבוצה (נטו, לאחר מסים על ההכנסה) בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025, בסכום של כ-4.9 מיליוני ש"ח.

אומדן שיעורי הפחת והמתודולוגיה המשמשת לקביעתם נסקרים על ידי החברה מידי תקופה ומתעדכנים (ככל שנדרש) בהתאם להערכות ההנהלה. ליום 31 בדצמבר 2025 בחנה החברה, תוך הסתייעות במערך הכלכלי, את האומדנים המשמשים אותה בקביעת שיעורי הפחת (בעיקר, ערך שייר), בין השאר, על בסיס תצפיות של מכירת כלי רכב בשנת 2025. כתוצאה מהבחנה כאמור, עדכנה החברה את שיעורי הפחת החל מיום 1 בינואר 2026. בהתאם לכך, מעריכה החברה כי שיעור הפחת החשבוני הממוצע (משוקלל) בשנת 2026 צפוי לקטון בכ-0.8%, בהשוואה לזה שבשנת 2025. החברה תמשיך לעקוב במסגרת הדיווחים התקופתיים הבאים במהלך שנת 2026 אחר נאותות אומדנים אלה, ותעדכןם, אם וככל שיידרש.

ביאור 12 - נדל"ן להשקעה

א. ההרכב והתנועה של נדל"ן להשקעה הנמדד בשווי הוגן:

| ליום 31 בדצמבר | |
|----------------|----------|
| 2024 | 2025 |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| 119,005 | 135,745 |
| 11,446 | 4,024 |
| 4,619 | - |
| 675 | 1,083 |
| 135,745 | 140,852 |

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 | | |
|------------------------------|----------|----------|
| 2023 | 2024 | 2025 |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| (1,874) | 11,446 | 4,024 |
| 7,733 | 8,082 | 8,314 |
| 1,403 | 1,222 | 1,685 |

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 2025 כדי 46.5 מיליוני ש"ח (2024 - 47.8 מיליוני ש"ח).
- דמי השכירות אשר חזויים להתקבל בשנים הבאות בהתאם להסכמים שנחתמו עם שוכרים שהם בתוקף ליום 31 בדצמבר 2025 (ללא תקופות האופציה שטרם מומשו), הינם כדלהלן: שנת 2026 - 6,825 אלפי ש"ח; 2027 - 3,610 אלפי ש"ח; 2028 ואילך - 6,175 אלפי ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2024: 2025 - 6,849 אלפי ש"ח; 2026 - 5,823 אלפי ש"ח; 2027 ואילך - 10,888 אלפי ש"ח).

אלדן תחבורה בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 13 - רכוש קבוע, נטו

א. ההרכב:

| לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 | | | | |
|--|----------------|---------------|--------------|-------------------|
| סך הכל | שיפורים במושכר | ריהוט וציוד | מתקנים | קרקעות ומבנים (*) |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| 454,035 | 20,131 | 70,956 | 6,209 | 356,739 |
| 7,277 | 1,650 | 2,310 | 996 | 2,321 |
| (1,170) | (1,170) | - | - | - |
| (3,321) | - | - | - | (3,321) |
| <u>456,821</u> | <u>20,611</u> | <u>73,266</u> | <u>7,205</u> | <u>355,739</u> |
| 88,037 | 19,401 | 63,796 | 4,840 | - |
| 5,123 | 822 | 2,788 | 339 | 1,174 |
| (1,170) | (1,170) | - | - | - |
| (1,174) | - | - | - | (1,174) |
| <u>90,816</u> | <u>19,053</u> | <u>66,584</u> | <u>5,179</u> | <u>-</u> |
| <u>366,005</u> | <u>1,558</u> | <u>6,682</u> | <u>2,026</u> | <u>355,739</u> |
| עלות: 1 בינואר 2025 | | | | |
| יתרה ליום 1 בינואר 2025 | | | | |
| תוספות בשנת הדוח | | | | |
| גריעות בשנת הדוח | | | | |
| ירידה כתוצאה מהערכה מחדש, נטו | | | | |
| יתרה ליום 31 בדצמבר 2025 | | | | |
| פחת שנצבר: | | | | |
| יתרה ליום 1 בינואר 2025 | | | | |
| תוספות בשנת הדוח | | | | |
| גריעות בשנת הדוח | | | | |
| ביטול פחת שנצבר כנגד קרן הערכה מחדש | | | | |
| יתרה ליום 31 בדצמבר 2025 | | | | |
| עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2025 | | | | |
| לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 | | | | |
| 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 | | | | |

(*) בהתאם למודל הערכה מחדש (ראה ביאור 30 להלן).

ב. מידע נוסף:

- (1) שעבודים - ראה ביאור 22. ד. להלן. ערכם בספרים של קרקעות ומבנים המשועבדים להבטחת התחייבויות הקבוצה מגיעים ליום 31 בדצמבר 2025 כדי 80.7 מיליוני ש"ח (2024 - 86.7 מיליוני ש"ח). למידע נוסף - ראה ביאור 22. (3) 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 2025 כדי 139,478 אלפי ש"ח (31 בדצמבר 2024 - 138,196 אלפי ש"ח). בחודש נובמבר 2025, פורסמה למתן תוקף תכנית מתאר מקומית ביחס למקרקעין שבבעלות הקבוצה באשקלון (להלן: "המקרקעין" ו-"התוכנית", לפי העניין). בהתאם לתוכנית, שונה ייעוד המקרקעין, מתעשייה לתעסוקה וכן התווספו שטחים עיקריים בהיקף של 150,066 מ"ר, לשימושי תעסוקה ומסחר, באופן שניתן יהיה להקים על המקרקעין מבנים בשטח כולל של 189,105 מ"ר (עיקרי ושירות) מעל חניון תת קרקעי בשטח כולל של 98,400 מ"ר.
- שוויים ההוגן של המקרקעין נשוא התוכנית בספרי החברה ליום 31 בדצמבר 2025 הינו 215.4 מיליוני ש"ח. עליית ערך שנזקפה בגין מקרקעין אלו בשנת 2025 מגיעה כדי 16.7 מיליוני ש"ח (ברוטו, לפני מס). למועד אישור הדוחות הכספיים בוחנת החברה את צעדיה בקשר עם המקרקעין.

אלדן תחבורה בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 14 - נכסי זכות שימוש:
א. ההרכב:

| ליום 31 בדצמבר | |
|----------------|----------|
| 2024 | 2025 |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| 58,484 | 65,954 |
| 9,245 | 8,690 |
| (1,775) | (4,694) |
| 65,954 | 69,950 |
| 40,029 | 50,351 |
| 10,322 | 10,768 |
| - | (4,694) |
| 50,351 | 56,425 |
| 15,603 | 13,525 |

עלות:
יתרה ליום 1 בינואר
תוספות בשנת הדוח
גריעות בשנת הדוח
יתרה ליום 31 בדצמבר
פחת שנצבר:
יתרה ליום 1 בינואר
תוספות בשנת הדוח
גריעות בשנת הדוח
יתרה ליום 31 בדצמבר
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-15.8% (2024 - כ-16.6%) לשנה.

ביאור 15 - רכוש אחר
א. ההרכב:

| ליום 31 בדצמבר | |
|----------------|----------|
| 2024 | 2025 |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| 36,682 | 41,784 |
| 5,102 | 3,607 |
| 41,784 | 45,391 |
| 31,303 | 34,211 |
| 2,908 | 3,421 |
| 34,211 | 37,632 |
| 7,573 | 7,759 |

תוכנות:
עלות:
יתרה ליום 1 בינואר
תוספות בשנת הדוח
יתרה ליום 31 בדצמבר
הפחתה שנצברה:
יתרה ליום 1 בינואר
תוספות בשנת הדוח
יתרה ליום 31 בדצמבר

יתרה מופחתת ליום 31 בדצמבר
ב. פילוח הפחתת נכסים בלתי מוחשיים בדוח רווח או הפסד:

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | |
|------------------------------|----------|----------|
| 2023 | 2024 | 2025 |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| 456 | 465 | 547 |
| 1,969 | 2,006 | 2,361 |
| 428 | 437 | 513 |
| 2,853 | 2,908 | 3,421 |

עלות ההשכרה
הוצאות מכירה ושיווק
הוצאות הנהלה וכלליות

ג. מידע נוסף:
שיעורי פחת - 33%.

ביאור 16 - אשראי מתאגידים בנקאיים, מגופים חוץ בנקאיים ומספקים (יבואני רכב)
א. ההרכב:

| ליום 31 בדצמבר | | שיעור ריבית שנתית ליום 31 בדצמבר 2025 | |
|----------------|----------|---------------------------------------|------|
| 2024 | 2025 | משוקלל | טווח |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | % | % |
| 114,000 | 65,000 | 5.85 | 5.85 |
| 87,634 | 175,429 | | |
| 201,634 | 240,429 | | |
| 77,194 | 34,518 | | |
| 77,194 | 34,518 | | |

אשראי מתאגידים בנקאיים:
הלוואות לזמן קצר - לא צמוד
חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך

אשראי מגופים חוץ בנקאיים:
חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך

ב. שעבודים - ראה ביאור 22. להלן.

ג. שינויים בהתחייבויות הנובעות מפעילויות מימון - ראה ביאור 31 להלן.

אלדן תחבורה בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 17 - ספקים ונותני שירותים
א. ההרכב:

| ליום 31 בדצמבר | |
|----------------|----------|
| 2024 | 2025 |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| 36,179 | 90,521 |
| 37,650 | 156,651 |
| 73,829 | 247,172 |

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 | |
|----------------|----------|
| 2024 | 2025 |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| 18,072 | 10,038 |
| 27,563 | 29,744 |
| 11,433 | 13,272 |
| 31,493 | 47,506 |
| 2,882 | 1,348 |
| 20,566 | 24,321 |
| 17,231 | 19,423 |
| 47 | 539 |
| 129,287 | 146,191 |

מוסדות ממשלתיים (בעיקר, בגין מסים עקיפים)
עובדים ומוסדות והצטברויות בגין שכר ומשכורת - ראה סעיף ב. (1) להלן
מקדמות מלקוחות
הוצאות לשלם והצטברויות אחרות
בעלי עניין
הכנסות מראש (בעיקר חלויות שוטפות - ראה ביאור 20 להלן)
הפרשות, בעיקר לתביעות בגין נזקי רכב - ראה סעיף ב. (2) להלן)
מכשירים פיננסיים נגזרים

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 | |
| 2024 | 2025 |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| 17,874 | 17,231 |
| (9,872) | (8,608) |
| 9,229 | 10,800 |
| 17,231 | 19,423 |

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 | | 2025 | | 2024 | |
|----------------|---------------------|-----------------|--------------------------|--------------------|----------------------------------|
| סדרה | נקוב ^(v) | שיעור ריבית (%) | תנאי הצמדה (קרי וריבית) | מועד פירעון | |
| | | | | אחרון (קרי וריבית) | מועדי פירעון קרי ^(iv) |
| | | | | ערך נקוב | ערך בספרים |
| | | | | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| ו' | 2.80 | 3.60 | לא צמוד | 30 בדצמבר | 171,612 |
| ז' | 1.00 | 2.21 | צמוד מדד ^(vi) | 30 ביוני | 328,116 |
| ח' | 3.23 | 3.77 | צמוד מדד ^(vi) | 30 בספטמבר | 544,673 |
| ט' | 5.65 | 6.22 | לא צמוד | 30 בספטמבר | 466,178 |
| י' | 3.04 | 3.29 | צמוד מדד ^(vi) | 31 במרץ | - |
| יא' | 4.95 | 5.25 | לא צמוד | 31 במרץ | - |
| | | | | | 1,510,579 |
| | | | | | (343,505) |
| | | | | | 1,167,074 |
| | | | | | 1,797,870 |
| | | | | | (422,110) |
| | | | | | 1,375,760 |

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 (דרוג מנפיק: A+; דרוג החוב הבכיר המובטח: A+).

אלדן תחבורה בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 19 - אגרות חוב והתחייבויות לזמן ארוך (המשך)

א. ההרכב והתנועה: (המשך)

אגרות חוב: (המשך)

הערות: (המשך)

(ii) אגרות חוב (סדרה י'):

ביום 13 ביולי 2025, השלימה החברה הקצאת 256,324 אלפי ע.ג. אגרות חוב (סדרה י') של החברה (להלן בפסקה זו: "אגרות החוב"), במחיר של 1.0 ש"ח לכל יחידה בת 1.0 ע.ג. של אגרות חוב ובתמורה כוללת (ברוטו, לפני ניכוי עלויות הנפקה) של 256,324 מיליוני ש"ח. קרן אגרות החוב עומדת לפירעון בשמונה (8) תשלומים שנתיים לא שווים, כאשר שני (2) התשלומים הראשונים, בשיעור של 10.0% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב (כל אחד מהם), יבוצעו בימים 31 במרץ 2026 ו-31 במרץ 2027; חמשת (5) התשלומים הבאים, בשיעור של 13.0% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב (כל אחד מהם), יבוצעו ביום 31 במרץ של כל אחת מהשנים 2028 עד 2032, והתשלום האחרון, בשיעור של 15% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב, יבוצע ביום 31 במרץ 2033. ביום 12 בפברואר 2026, השלימה החברה הקצאה כוללת של 109,894 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה י') של החברה, בדרך של הרחבת הסדרה הקיימת, בתמורה כוללת (ברוטו) של 114.6 מיליוני ש"ח. שיעור הריבית האפקטיבית המשוקללת של אגרות החוב (סדרה י') שבמחזור סמוך לאחר מועד ההקצאה, מגיע כדי 3.13%.

(iii) אגרות חוב (סדרה י'א):

ביום 13 ביולי 2025, השלימה החברה הקצאת 360,962 אלפי ע.ג. אגרות חוב (סדרה י'א) של החברה (להלן בפסקה זו: "אגרות החוב"), במחיר של 1.0 ש"ח לכל יחידה בת 1.0 ע.ג. של אגרות חוב ובתמורה כוללת (ברוטו, לפני ניכוי עלויות הנפקה) של 360,962 מיליוני ש"ח. קרן אגרות החוב עומדת לפירעון בשמונה (8) תשלומים שנתיים לא שווים, כאשר שני (2) התשלומים הראשונים, בשיעור של 10.0% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב (כל אחד מהם), יבוצעו בימים 31 במרץ 2026 ו-31 במרץ 2027; חמשת (5) התשלומים הבאים, בשיעור של 13.0% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב (כל אחד מהם), יבוצעו ביום 31 במרץ של כל אחת מהשנים 2028 עד 2032, והתשלום האחרון, בשיעור של 15% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב, יבוצע ביום 31 במרץ 2033. ביום 12 בפברואר 2026, השלימה החברה הקצאה כוללת של 361,605 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה י'א) של החברה, בדרך של הרחבת הסדרה הקיימת, בתמורה כוללת (ברוטו) של 378.6 מיליוני ש"ח. שיעור הריבית האפקטיבית המשוקללת של אגרות החוב (סדרה י'א) שבמחזור סמוך לאחר מועד ההקצאה, מגיע כדי 5.00%.

(iv) אגרות חוב סדרות י'-יא':

יתרת קרן אגרות החוב של סדרה ו' ליום 31 בדצמבר 2025 עומדת לפירעון בתשלום אחד; יתרת קרן אגרות החוב של סדרה ז' ליום 31 בדצמבר 2025 עומדת לפירעון בארבעה (4) תשלומים שנתיים לא שווים, כאשר כל אחד משלושת (3) התשלומים הראשונים יהיה בשיעור של 15% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב, והתשלום האחרון יהיה בשיעור של 5% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב; יתרת קרן אגרות החוב של סדרה ח' ליום 31 בדצמבר 2025 עומדת לפירעון בארבעה (4) תשלומים שנתיים לא שווים, כאשר כל אחד משלושת (3) התשלומים הראשונים יהיה בשיעור של 16.0% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב והתשלום האחרון יהיה בשיעור של 17.0% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב; יתרת קרן אגרות החוב של סדרה ט' ליום 31 בדצמבר 2025 עומדת לפירעון בחמישה (5) תשלומים שנתיים לא שווים, כאשר כל אחד מארבעת (4) התשלומים הראשונים יהיה בשיעור של 16.0% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב והתשלום האחרון יהיה בשיעור של 7.0% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב; מועדי פירעון קרן אגרות החוב סדרות י' ו-יא' - 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', ט', י' ו-יא' - 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 בשטר 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.

הלוואות לזמן ארוך:

| ליום 31 בדצמבר | | שיעור ריבית שנתי | |
|----------------|-----------|---------------------|----------|
| 2024 | 2025 | ליום 31 בדצמבר 2025 | |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | משוקלל (%) | טווח (%) |
| 300,512 | 482,762 | 5.9 | 2.8-6.6 |
| 16,827 | 14,332 | 4.2 | 4.2 |
| 317,339 | 497,094 | | |
| (87,634) | (175,429) | | |
| 229,705 | 321,665 | | |
| 147,377 | 70,179 | 6.4 | 5.5-6.7 |
| (77,194) | (34,518) | | |
| 70,183 | 35,661 | | |

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

אלדן תחבורה בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 19 - אגרות חוב והתחייבויות לזמן ארוך (המשך)
א. ההרכב והתנועה: (המשך)
התחייבויות חכירה (*):

| ליום 31 בדצמבר | | שיעור ריבית שנתית | |
|----------------|----------|---------------------|---------|
| 2024 | 2025 | ליום 31 בדצמבר 2025 | |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | משוקלל | טווח |
| | | % | % |
| 18,918 | 16,034 | | |
| 9,245 | 8,690 | | |
| (10,983) | (11,392) | | |
| (1,775) | - | | |
| 629 | 541 | | |
| 16,034 | 13,873 | 3.6 | 1.3-6.5 |
| (8,667) | (8,101) | | |
| 7,367 | 5,772 | | |

יתרה ליום 1 בינואר
תוספות בשנת הדוח
תשלומים בשנת הדוח
גריעות בשנת הדוח
הוצאות ריבית בגין התחייבות חכירה

בניכוי - חלויות שוטפות

(* מידע לעניין תשלומי החכירה הנומינליים העתידיים (קרן וריבית) הבלתי מהוונים - ראה ביאור 22.ב. (2) להלן.

ב. מועדי הפירעון לאחר שנת הדוח:

| התחייבויות חכירה | | הלוואות מגופים חוץ בנקאיים | | הלוואות מתאגידים בנקאיים | | אגרות חוב | |
|------------------|----------|----------------------------|----------|--------------------------|----------|----------------|-----------|
| ליום 31 בדצמבר | | ליום 31 בדצמבר | | ליום 31 בדצמבר | | ליום 31 בדצמבר | |
| 2024 | 2025 | 2024 | 2025 | 2024 | 2025 | 2024 | 2025 |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| 8,667 | 8,101 | 77,194 | 34,518 | 87,634 | 175,429 | 343,505 | 422,110 |
| 4,849 | 4,902 | 34,484 | 21,107 | 99,227 | 150,512 | 356,864 | 338,434 |
| 2,423 | 810 | 21,109 | 13,609 | 70,047 | 140,132 | 273,076 | 358,042 |
| 95 | 60 | 14,590 | 945 | 60,431 | 31,021 | 537,134 | 679,284 |
| 16,034 | 13,873 | 147,377 | 70,179 | 317,339 | 497,094 | 1,510,579 | 1,797,870 |

שנה ראשונה
שנה שניה
שנה שלישית
שנה רביעית ואילך

ג. 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, נקבעו האירועים אשר בקרותם עשויה לקום למלוים 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/קובנט); 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 מלוים 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 מלוים נקבע כי ירידה בשווי של הנדל"ן הממושכן בשיעור שנקבע בכל הסכם הלוואה יהווה עילה להעמדת הלוואה לפירעון מיידי.

ד. 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: "הקובנט"), שיתרתם הכוללת ליום 31 בדצמבר 2025 מגיעה כדי 518.7 מיליוני ש"ח, לעמוד באמות מידה פיננסיות מסוימות ובמגבלות חוזיות נוספות, אשר העיקריות שבהן הן כדלהלן:

(א) שיעור ההון העצמי של החברה (כהגדרתו בקובנט הרלבנטי) ביחס לסך כל נכסיה, לא יפחת משיעורים של עד 12.0% (בקובנט המחמיר ביותר), למשך שני רבעונים רצופים וזאת בהתאם לתנאים הספציפיים הקבועים בכל קובנט, כאשר מול תאגידים בנקאיים מסוימים הוגדר כי הפחתה בסכום האמור עד לשיעור שניע בין 8.5% לבין 11.0% ברבעון מסוים לא תהווה הפרה ובתנאי שההפרה תוקנה ברבעון שלאחר מכן. בקובנט המחמיר ביותר מבוצעת בחינת שווי הנכסים, כפי שהם לאחר ניכוי יתרת מזומנים ושווי מזומנים;

(ב) ההון העצמי המינימלי (כהגדרתו בקובנט הרלבנטי), לא יפחת מ-225 מיליוני ש"ח (בקובנט 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 (בקובנט המחמיר ביותר); או (ii) שיעור ההון העצמי לסך המאזן על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים נמוך משיעורים של עד 12.0% (בקובנט המחמיר ביותר), בהתאם לקבוע בכל הסכם הלוואה/קובנט, והכל בהתבסס על דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים, כאשר מול חלק מהמלוים 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 מהמלוים 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 2025 מגיעה כדי 10.5 מיליוני ש"ח, התחייבה החברה שלא לבצע חלוקה אם אינה עומדת ביחס LTV של 65% ביחס לנכסים המשועבדים לטובת אותו גוף מוסדי.

אלדן תחבורה בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 19 - אגרות חוב והתחייבויות לזמן ארוך (המשך)

ד. מגבלות חוזיות ואמות מידה פיננסיות: (המשך)

(1) בגין הלוואות ממוסדות בנקאיים ומגופים חוץ בנקאיים: (המשך)

אמות מידה פיננסיות אשר העיקריות שבהן הן: (המשך)

(ד) הגבלה על העמדת הלוואות ו/או פירעון הלוואות ושטרי הון ועל העמדת ערבויות, תשלומי שכר ודמי ניהול וייעוץ, דמי שימוש בסימון 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 קובנטט 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 או חברות בהחזקתן) בחלק מהמקרים. בקובנטטים 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% (בקובנטט המחמיר ביותר) וההון העצמי לא יפחת מעד 350.0 מיליוני ש"ח (בקובנטט 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.

(ז) לגבי קובנטטים/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 קובנטטים/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 הרגיל 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 קובנטטים/הלוואות מסוימות קיימות מגבלות על ביצוע שינוי שליטה בחברה (בכפוף לחריגים בכל הלוואה/קובנטט).

(ט) לגבי הלוואות מסוימות תחול מגבלה שלא לבצע עסקה חריגה עם בעל השליטה ללא קבלת אישור מראש של הגורם המממן.

(י) בקובנטטים/הלוואות מסוימות נקבע כי במקרה של שינוי בתקינה החשבונאית החלה על החברה לעומת זאת החלה עליה במועד התקשרותה בקובנטט/הסכמי ההלוואה, 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, תערך 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 קובנטט 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 הקובנטט/הלוואות, יהיו המלווים רשאים להעמיד לפירעון מידי את הסכומים שהועמדו על ידם לחברה בהתאם ובכפוף לתנאים הקבועים במסגרת אותו קובנטט/הסכם הלוואה. בכתב ההתחייבות כלפי תאגיד בנקאי, שיתרת הלוואות (קרן) שהעמיד לחברה ליום 31 בדצמבר 2025 עולה כדי 136.1 מיליוני ש"ח, נקבע כי בקרות אירועים מסוימים המפורטים בכתב ההתחייבות (לרבות, אי עמידה באמות המידה הפיננסיות וכד') ובלא לגרוע מהזכות המוקנית למלווה להעמיד את האשראים לפירעון מידי כאמור, יעלה שיעור הריבית הנקוב במסמכי האשראי ב- 2.0% לשנה (נומינלי).

לימים 31 בדצמבר 2025 ו-2024 עומדות פרק מישור והחברה בכל אמות המידה הפיננסיות ובמגבלות החוזיות הנוספות המנויות לעיל ואשר רלוונטיות לכל אחת מהן.

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' - יא):

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-450 מיליוני ש"ח (סדרות ח' ו-ט' - 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 12.0% 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 תבוצע 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' - יא 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 בשערך נכסי הנדל"ן של החברה שטרם מומשו.

(ב) בשטרי הנאמנות נקבע כי במקרה של שינוי בתקינה החשבונאית החלה על החברה (או אימוץ תקינה חשבונאית שונה החלה על החברה באופן וולונטרי), לעומת זאת החלה עליה במועד התקשורתה בשטרי הנאמנות והמשפיע (סדרות י' ו-יא - באופן מהותי) על תוצאות חישוב איזו מאמות המידה הפיננסיות (בהתאם לקבוע בכל שטר נאמנות), תערך 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.

לצרכי סעיף זה, "השפעה מהותית" הינה לפחות אחד מאלה: (א) שינוי בהון העצמי כהגדרתו לעיל העולה על 7.5% מההון העצמי של החברה על-פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו עובר למועד החלת התקינה החשבונאית החדשה; או (ב) ההפרש שבין יחס ההון העצמי למאזן כהגדרתו לעיל לפי התקינה החשבונאית הקיימת במועד חתימת שטר הנאמנות לבין יחס ההון העצמי למאזן בהתאם לתקינה החדשה כאמור, עולה על שיעור של 5%.

בהתאם לתנאי שטרי הנאמנות בגין אגרות החוב האמורות, התחייבה החברה, כי כל עוד אגרות החוב טרם נפרעו במלואן: (המשך)

(ג) 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);

(ד) עיקר פעילותה תהא בתחום ההשכרה והליסינג של כלי רכב.

(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-400 מיליוני ש"ח (סדרות ח' ו-ט' - 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 (סדרות ז'-יא' - לאחר ניכוי יתרת מזומנים ושוי מזומנים; סדרה ו' - ללא ניכוי יתרת מזומנים ושוי מזומנים), לא יפחת משיעור של 13.0%; לגבי סדרות ח' ו-ט' - לא יפחת מ-12.5%, לגבי סדרה ז' - לא יפחת מ-11.0% ולגבי סדרה ו' - לא יפחת מ-9.0% (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 12.0% בהתאם לקבוע בשטר הנאמנות של סדרות י' ו-יא' או 11.5% ביחס לסדרות ח' ו-ט' או 10.0% ביחס לסדרה ז' או 8.0% ביחס לסדרה ו' (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" - לעניין התחייבויותיה של החברה כדלעיל, יהיה סך כל ההון העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים, לרבות זכויות המיעוט, ולגבי סדרות ח' - יא' - 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".

החברה התחייבה לציין, במסגרת דוחותיה הכספיים המאוחדים, בכל רבעון, את עמידתה בכל אחת מאמות המידה הפיננסיות ובמגבלות החלוקה כמפורט בסעיף (א) לעיל בצירוף הנתון המספרי.

(i) 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 יפחת משיעור העצמי מסך המאזן או על ירידה בהון העצמי מסך המאזן (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.

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)

(ו) בהתאם לתנאי שטרי הנאמנות יחולו, כמו כן, ההוראות שלהלן: (המשך)

ב. בגין הורדת דירוג:

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 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 אגרות 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 '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-0.25% 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% 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. העלאת שיעור הריבית כאמור לעיל תיעשה בגין 2 עד 4 (כולל) הורדות מתחת לדירוג הבסיס. העלייה בשיעור הריבית מעל הריבית הנקובה של אגרות החוב עד לשיעור מירבי של 1.0%, באופן בו שיעור הריבית לא יעלה במקרה של הורדות דירוג נוספות מעבר לכך, ככל שיהיו;

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 אגרות החוב עד לשיעור מירבי של 1.0%, באופן בו שיעור הריבית לא יעלה במקרה של הורדות דירוג נוספות מעבר לכך, ככל שיהיו.

לגבי סדרות י' ו-יא':

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 (2) דרגות (להלן: "הדירוג המופחת") מדירוג 'ilA+' (או פלוס) אשר הינו הדירוג בו דורגו אגרות החוב במועד הנפקתן לראשונה (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 בארבע (4) 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 אגרות החוב תהיה עד לשיעור מירבי של 1.0%, באופן בו שיעור הריבית לא יעלה במקרה של הורדות דירוג נוספות מעבר לכך, ככל שיהיו.

ג. שיעור העלאה מקסימלי:

ביחס לסדרה ו' - העלאת שיעור הריבית בהתאם לסעיפים א. ו-ב. (במצטבר) מעל שיעור הריבית הנקובה של כל אגרת חוב תהיה, אפוא, עד לשיעור מירבי של 1.25%.

(ז) 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 הדירקטוריון בדבר ביצוע הפדיון המוקדם, כשהוא מוכפל בשיעור הפדיון המוקדם של אגרות החוב שבמחזור (לאחר התאמות בגין תשלומי ריבית, כמפורט בשיעור הנאמנות); (ii) הערך ההתחייבתי של אגרות החוב העומדות לפדיון מוקדם שבמחזור, דהיינו: קרן בתוספת ריבית והפרשי הצמדה (ככל שרלוונטי), עד למועד הפדיון המוקדם בפועל; (iii) יתרת תזרים המזומנים של אגרות החוב העומדות לפדיון מוקדם (קרן בתוספת ריבית והפרשי הצמדה) כשהיא מהוונת לפי תשואת האג"ח הממשלתי (בהתאם להגדרתה בשיעור הנאמנות של כל סדרה בנפרד), בתוספת מרווח של 1.25% (בסדרה ו') או של 1.15% (בסדרות ז'-יא'), 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.

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)

(ח) בהתאם לטעמי הנאמנות, בקורות 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 שהנפיקה החברה או סדרה של ניירות ערך סחירים אחרים, שהינה חוב הועמדה לפירעון מיידי או אם אשראים מבנקים או מחברות ביטוח או גופים מוסדיים אחרים או נושים פיננסיים הועמדו לפירעון מיידי עקב הפרתם (לא כולל אשראי ספקים, אובליגו בגין ערבויות וכתבי שפוי), בהיקף מצטבר העולה על 5% מסך הנכסים במאזן החברה (סדרות ז-ט' - 50.0 מיליוני ש"ח), על-פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים; (ii) אם החברה תשנה את עיקר פעילותה או תמכור, 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, נכסים שסכומם הכולל עולה על 50.0% מכלל נכסי החברה על בסיס מאוחד 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 שטר הנאמנות, כמפורט בסעיף (א) לעיל; (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, עקב סיבות ו/או נסיבות שהינן בשליטת החברה; הורדת דירוג סדרת 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 דבר ועניין הדירוג הנמוך מבין שני הדירוגים האמורים כדירגו אגרות החוב); (vi) במקרה של מיזוג ללא קבלת אישור מוקדם של מחזיקי אגרות החוב בהחלטה מיוחדת, אלא בנסיבות המפורטות בשטר הנאמנות; (vii) אי פירעון של כל תשלום מהתשלומים בהם היא חייבת לפי תנאי אגרות החוב או לפי שטר הנאמנות הרלבנטי או הפרת כל התחייבות מהותית אחרת שניתנה לטובת המחזיקים שלא תוקנה במועד, הכול כמפורט בכל שטר נאמנות רלוונטי.

בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים, עומדת החברה, ליום 31 בדצמבר 2025, בכל אחת מאמות המידה הפיננסיות המפורטות לעיל וכל החלוקות שביצעה נכון לאותו מועד עמדו במגבלות על ביצוע חלוקה כמפורט בסעיף (א) לעיל.

ה. פירעונות שוטפים של קרן וריבית בגין אגרות חוב:

בשנת 2025 פרעה החברה קרן אגרות חוב שלה במועד החוזי, בסכום כולל של כ-356.4 מיליוני ש"ח וכן פרעה ריבית בגין אגרות החוב שבמחזור בסכום כולל של כ-52.7 מיליוני ש"ח (בשנת 2024 - כ-459.4 מיליוני ש"ח וכ-63.9 מיליוני ש"ח, בהתאמה; בשנת 2023 - כ-361.7 מיליוני ש"ח וכ-50.0 מיליוני ש"ח, בהתאמה).

ו. **ההלוואות מובטחות בשעבדים** - ראה ביאור 22. להלן.

ז. **שינויים בהתחייבויות הנובעות מפעילויות מימון** - ראה ביאור 31 להלן.

ביאור 20 - הכנסות מראש ויתרות זכות אחרות

א. ההרכב:

| ליום 31 בדצמבר | |
|----------------|----------|
| 2024 | 2025 |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| 74,138 | 72,407 |
| 67 | 465 |
| 74,205 | 72,872 |
| (20,443) | (24,162) |
| 53,762 | 48,710 |

הכנסות מראש - בגין עסקאות השכרה לזמן ארוך (ליסינג)
מכשירים פיננסיים נגזרים

בניכוי - חלויות שוטפות

ב. מועדי מימוש צפויים של הכנסות מראש:

שנה ראשונה - חלויות שוטפות

שנה שנייה

שנה שלישית ואילך

| | |
|--------|--------|
| 20,443 | 24,162 |
| 24,147 | 22,360 |
| 29,548 | 25,885 |
| 74,138 | 72,407 |

ביאור 21 - התחייבויות בשל הטבות לעובדים

א. ההרכב:

| ליום 31 בדצמבר | |
|----------------|----------|
| 2024 | 2025 |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| 6,648 | 6,562 |
| 12,968 | 14,234 |
| 12,968 | 14,234 |
| 6,648 | 6,562 |
| 19,616 | 20,796 |

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

אלדן תחבורה בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 21 - התחייבות בשל הטבות לעובדים (המשך)

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 לפנסיית זקנה, בתוקף ליום 31 בדצמבר 2025, הינו 67 לגברים ו-63.25 לנשים. משנת 2026 ועד 2032 יעלה גיל פרישה לפנסיית זקנה בפעילות 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) לפנסיית 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 הכוללת לתשלומי פיצויי פרישה ופיטורים מוערכת באמצעות חישוב אקטוארי של הערך הנוכחי של תשלומים עתידיים, ככל שנצברו עד ליום 31 בדצמבר 2025, בהתאם לשיטת "יחידת זכאות חזויה" והנחות דמוגרפיות ופיננסיות, לרבות שיעורי ריבית להיוון. שיעורי הריבית להיוון נקבעים לפי שיעורי התשואה על אגרות חוב קונצרניות צמודות מדד באיכות גבוהה, בעלות תקופות פדיון זהות בקירוב למועדי הסילוק החזויים של התוכנית. נכסי התוכנית כוללים את צבירת ההפקדות המזכרות לעיל וכן יתרות בקופה מרכזית לפיצויים. השווי ההוגן של נכסי התוכנית, מקוזז מההתחייבות הכוללת האמורה, בדוח על המצב הכספי. עלות הריבית נטו (ריבית על המחויבות הכוללת כשהיא מקוזזת בהכנסות ריבית על נכסי התוכנית), ועלות השירות השוטף (לפי שיטת "יחידת זכאות חזויה"), נכללות כחלק מעלויות השכר. ההפרש בין הכנסות הריבית על נכסי התוכנית (לפי שיעור ההיוון של ההתחייבות הכוללת לתחילת התקופה) לבין התשואה הכוללת בפועל על נכסי התוכנית, כמו גם השפעתו של כל שינוי בהנחות הדמוגרפיות והפיננסיות האמורות והשפעתה של כל סטייה בניסיון דמוגרפי בין הניסיון שהיה צפוי לשנת 2025 לבין הניסיון שהתגלה בפועל, נזקפים כ"רווח (הפסד) בגין מדידות מחדש" במסגרת הרווח (הפסד) הכולל האחר.

ג. ההנחות האקטואריות העיקריות לתום שנת הדוח:

| ליום 31 בדצמבר | |
|----------------|------|
| 2024 | 2025 |
| % | % |
| 5.4 | 4.8 |
| 2.5 | 2.5 |
| 6.3 | 5.6 |

שיעורי ההיוון
שיעורי העלאת משכורות חזויים לטווח ארוך (*)
שיעורי תחלופה ועזיבה ממוצעים (בהתאם לוותק הממוצע של העובדים)
(*) לעניין עובדים ששכרם הוא נגזרת של שכר מינימום - ראה סעיף יב. להלן.

ד. התאמות הערך הנוכחי של המחויבות בגין תכנית הטבה מוגדרת והשווי ההוגן של נכסי התוכנית, להתחייבות שהוכרה בדוח על המצב הכספי:

| ליום 31 בדצמבר | |
|----------------|----------|
| 2024 | 2025 |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| 71,492 | 80,608 |
| (64,844) | (74,046) |
| 6,648 | 6,562 |

ערך נוכחי של המחויבויות
שווי הוגן של נכסי התוכניות

ה. התנועה בערך הנוכחי של המחויבות בגין תוכנית הטבה מוגדרת:

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | |
|------------------------------|----------|----------|
| 2023 | 2024 | 2025 |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| 56,833 | 62,130 | 71,492 |
| 4,661 | 4,993 | 5,484 |
| 2,830 | 3,316 | 3,786 |
| 765 | 2,735 | 2,926 |
| (2,959) | (1,682) | (3,080) |
| 62,130 | 71,492 | 80,608 |

יתרת פתיחה
עלות שירות שוטף
עלות ריבית
הפסדים אקטואריים
הטבות ששולמו
יתרת סגירה

ו. התנועה בשווי ההוגן של נכסי התוכנית:

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | |
|------------------------------|----------|----------|
| 2023 | 2024 | 2025 |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| 52,398 | 55,205 | 64,844 |
| 2,717 | 3,070 | 3,568 |
| (997) | 3,990 | 3,912 |
| (424) | (520) | (451) |
| 4,155 | 4,414 | 4,948 |
| (2,644) | (1,315) | (2,775) |
| 55,205 | 64,844 | 74,046 |

יתרת פתיחה
ריבית על נכסי התוכנית
מדידות מחדש-תשואה בפועל על נכסי תכנית (למעט סכומים שנכללו בעלות ריבית נטו)
העברת תשואה ריאלית מרכיבי הפיצויים לרכיבי התמלוגים בפוליסות הביטוח
הפקדות על ידי המעסיק
הטבות ששולמו
יתרת סגירה

אלדן תחבורה בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 21 - התחייבות בשל הטבות לעובדים (המשך)

ז. הרכב נכסי התוכניות:

| שווי הוגן של נכסי התוכניות | |
|----------------------------|----------|
| ליום 31 בדצמבר | |
| 2024 | 2025 |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| 36,342 | 35,350 |
| 15,805 | 22,055 |
| 11,276 | 15,114 |
| 1,421 | 1,527 |
| 64,844 | 74,046 |

פוליסות ביטוח
קרנות פנסיה
קופות גמל
קופות מרכזיות לפיצויים

ח. ניתוח רגישות:

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | |
|------------------------------|----------|
| 2024 | 2025 |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| (1,431) | (1,621) |
| 1,937 | 2,162 |
| 1,179 | 1,616 |
| (773) | (1,056) |
| 356 | 248 |
| (378) | (262) |

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

ט. 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 2025 עומד שכר המינימום על 6,284 ש"ח. על רקע עליית השכר הממוצע במשק, אמור שכר המינימום החודשי להתעדכן ולעמוד החל מיום 1 באפריל 2026 על 6,444 ש"ח. ההעלאה האמורה אין בה כדי להשפיע באופן מהותי על עלויות השכר של החברה.

י. 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 לוותק 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 2025 מונה הקבוצה 604 עובדים (ליום 31 בדצמבר 2024 - 580 עובדים). הקבוצה צופה כי תיירש לשלם בגין 15,833 ימי חופשה כתוצאה מהזכאות הבלתי מנוצלת שנצברה ליום 31 בדצמבר 2025 (ליום 31 בדצמבר 2024 - 15,079 ימי חופשה), בגינם מכירה החברה בהתחייבות האמורה.

יא. התקשרות בהסכם קיבוצי מיוחד עם הסתדרות העובדים הלאומית:

ליום 31 בדצמבר 2025 קשורה החברה עם הסתדרות העובדים הלאומית (להלן: "ההסתדרות הלאומית"), הארגון היציג של עובדי החברה, ועם ועד עובדי החברה בהסכם קיבוצי מיוחד (המהווה עדכון להסכם הקיבוצי משנת 2018) (להלן: "ההסכם הקיבוצי החדש" או "ההסכם הקיבוצי" או "ההסכם"). בהסכם הקיבוצי החדש נקבעו, בין היתר, מנגנונים להסדרת איוש משרות, ניווד עובדים בין תפקידים וסיום 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 המקסימאלי לתוספות שכר לו התחייבה החברה במסגרת ההסכם הקיבוצי, 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.

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 26.1 מיליוני ש"ח (אשר בסך 2.5 מיליוני ש"ח מהם נושאות חברות ביטוח). לאחר בדיקה ספציפית של התביעות ליום 31 בדצמבר 2025, לאור ניסיון החברה משנים קודמות ולפי התפתחות התביעות לאחר תום שנת 2025, כללה החברה בדוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025 הפרשה בגין תביעות אלה בסכום של 17.0 מיליוני ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2024 - 14.8 מיליוני ש"ח) - ראה ביאור 18ב. (2) לעיל.

אלדן תחבורה בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 22 - התחייבויות תלויות, התקשרויות, ערבויות ושעבודים (המשך)

א. התחייבויות תלויות: (המשך)

(3) כנגד החברה תלויה ועומדת בקשה לאישור תובענה כייצוגית ("התובענה"), אשר הוגשה כנגדה, ביום 4 באוגוסט 2024, לבית 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-ידיה, 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 עבור 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. בדיון שהתקיים בחודש פברואר 2026 הוחלט על עיכוב ההליכים עד להחלטה בבקשה לאישור דומה שהוגשה כנגד חברה אחרת בענף הרכב. בשלב מקדמי זה, 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).

(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 למצרף או שירות שמחירו מפורק 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 שכן 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 לאישור 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 יולי 2026. 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) 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 מיליוני 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 המשפטית של החברה לעניין זה מעריכים את סיכויי התביעה להתקבל כנמוכים מ-50%. העירייה הגישה לבית המשפט בירושלים תביעת חוב, על סך 1.9 מיליוני ש"ח וזאת בעוד מתנהל הליך בוועדת הערר. כוונת החברה להגיש בקשה לסילוק התביעה על הסף. הנהלת החברה מעריכה שלא ינבעו לה עלויות בהיקפים משמעותיים בנוסף על אלה שבגינם נכללה הפרשה בדוחות הכספיים.

(6) כנגד החברה תלויות ועומדות מספר תביעות שהוגשו במהלך הרגיל של העסקים, בהיקפים שאינם מהותיים לעסקיה. הנהלת החברה בדעה, בהתבסס על חוות דעת יועציה המשפטית, כי לא ינבעו לחברה עלויות משמעותיות בגין תוצאות תביעות בנוסף על אלה שבגינם נכללה הפרשה בדוחות הכספיים.

(7) לעניין מגבלות חוזיות ואמות מידה פיננסיות, ראה ביאור 19.ד. לעיל.

ב. התקשרויות:

(1) התקשרויות עם בעלי השליטה בחברה ו/או עם חברות בשליטתם - ראה ביאור 28.ד. 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 2025 הגיעו כדי 13,751 אלפי ש"ח (בשנת 2024 - 16,500 אלפי ש"ח; בשנת 2023 - 16,725 אלפי ש"ח). התחייבויות החברה לשנים הבאות בהתייחס להסכמים שבתוקף ליום 31 בדצמבר 2025 (ללא תקופות האופציה, אשר אין וודאות סבירה למימושן ואשר טרם מומשו), הן כדלהלן: שנת 2026 - 8,414 אלפי ש"ח; שנת 2027 - 5,182 אלפי ש"ח; שנת 2028 ואילך - 1,125 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 (להלן: "נתב"ג"), שירותי השכרת רכב לנהיגה עצמית ("הסכם ההרשאה" ו/או "החוזה המקורי"). בתמורה משלמת החברה לרשות דמי הרשאה (הכוללים רכיב בסיסי ורכיב משתנה המבוסס על כמות השכרות), וכן דמי שימוש, דמי שירותים ודמי שירותים נוספים (להלן: "הסכומים המשולמים לרשות"), על-פי התעריפים הנהוגים ברשות ועל-פי מנגנוני תשלום אשר נקבעו בהסכם ההרשאה, כפי שעודכן מעת לעת.

בהתאם להסכם ההרשאה שהיה בתוקף עד ליום 31 בדצמבר 2025, שילמה החברה דמי הרשאה בסיסיים, דמי שימוש ודמי שירותים לכל חודש, על בסיס מדורג (עד 200,000 השכרות לחודש) בהתחשב בכמות ההשכרות המצטברת של כלל חברות השכרת כלי רכב הפועלות בשדה התעופה (להלן: "חברות ההשכרה") ביחד. ההוצאות שנכללו בדוחות הכספיים לשלוש השנים 2023 ו-2024, 2025, בגין ההסכם האמור, הגיעו כדי 1,273 אלפי ש"ח, 2,206 אלפי ש"ח ו-2,702 אלפי ש"ח, בהתאמה.

ביום 30 בנובמבר 2025 קיבלה החברה הודעה מהרשות, על זכייתה במכרז חדש לקבלת הרשאה למתן שירותים של השכרת רכב לנהיגה עצמית בנתב"ג ("להלן: "המכרז החדש"). עיקרי התנאים של המכרז החדש דומים במהותם לתנאי הסכם ההרשאה הקיים, למעט ביחס לכך שבמכרז החדש היה על המציעים להגיש הצעה על סכום נקוב המשקף "שיעור מפדיון המכירות, ברוטו" כהגדרתם בתנאי המכרז (ללא ניכוי כל הוצאה, תשלום ועלות אחרים מכל מין וסוג בו נדרש המפעיל לשאת בקשר עם ההרשאה, כגון: דמי ההרשאה, דמי השימוש, דמי השירותים, דמי שירותים הנוספים, מיסים, היטלים, אגרות, עמלות וכיוצא באלה). הרשות קבעה כי שיעור פדיון המכירות, ברוטו המינימלי שניתן להציע במכרז החדש לא יפחת מ-14.0% (הצעת החברה עמדה על 14.21%). במסגרת המכרז החדש נקבע כי דמי ההרשאה השנתיים שישולמו לא יפחתו מסך של 1,430 אלפי ש"ח (צמודים למדד המחירים לצרכן הידוע ביום 1 ביוני 2025). ביום 25 בינואר 2026, נחתם הסכם הרשאה תחת המכרז החדש, לתקופה של 36 חודשים החל מה-1 בינואר 2026, כאשר לרשות נתונה האופציה להאריך את תקופת ההרשאה לתקופה או תקופות נוספות של עד 36 חודשים בכל תמהיל שהרשות תקבע כאשר כל הארכה כאמור עשויה להיות מותנית בהגדלת דמי ההרשאה או עדכון מנגנוני ההצמדה.

(4) החברה קשורה בהסכם זיכיון עם EHI Franchising (EMEA) Ltd. באנגליה, בעלת הזיכיון באירופה, במזרח התיכון ובאסיה של חברת 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 במוטג 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) הסכם להקמת מיזם משותף:

ליום 31 בדצמבר 2025 הייתה החברה קשורה 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). התקשרות הצדדים בהסכם הייתה 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). במהלך השנים ממועד ההתקשרות בהסכם עד ליום 31 בדצמבר 2025 (להלן: "תקופת הביניים"), נערכה בין החברה לבין מימון ישיר התחשבות בגין הלוואות שהועמדו על ידי מימון ישיר לצורך רכישת כלי רכב מהחברה במהלך תקופת הביניים, באופן שהחברה הייתה זכאית לקבל ממימון ישיר עמלת ייזום בהתאם למנגנון התחשבות שנקבע בהסכם בין הצדדים (אשר עודכן מיום 1 בינואר 2025). בגין הפעילות המשותפת בשנת 2025 הייתה החברה זכאית לעמלה בסך של 1.9 מיליוני ש"ח (בגין הפעילות בשנים 2023 ו-2024 - 5.5 מיליוני ש"ח ו-3.3 מיליוני ש"ח, בהתאמה). החל ממועד התקיימות התנאי המפסיק ניהלו הצדדים מגעים לשם בחינת האפשרות להמשיך שיתוף הפעולה ביניהם בקשר לחברת המיזם, אולם ביום 11 בינואר 2026, הסכימו הצדדים על סיום המגעים כאמור, ובהתאם לכך, ההתקשרות דלעיל הסתיימה. למועד אישור הדוחות הכספיים שוקלת ובוחנת החברה מתוים אחרים לפעילות העמדת הלוואות כאמור ללקוחותיה.

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 2025 מגיעה כדי 33.6 מיליוני ש"ח (31 בדצמבר 2024 - 18.5 מיליוני ש"ח).

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 לאחריה אי תיקון יחס זה יהווה עילה להעמדה לפירעון מיידי של האשראי הרלבנטי. ליום 31 בדצמבר 2025 עומדת החברה ביחס LTV הנדרשים. במסגרת חלק ממסמכי שעבוד כלי הרכב האמורים התחייבה החברה לעמוד במספר פרמטרים ביחס לסוג כלי הרכב שישועבדו, גילם, הלקוחות להם הם מוכרים/מושכרים וכיוצא באלה.

אלדן תחבורה בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 22 - התחייבויות תלויות, התקשרויות, ערבויות ושעבודים (המשך)

ד. שעבודים: (המשך)

(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 שתקבל 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' - יא' - 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 לתקנו תוך 14 ימי עסקים ובאופן שנקבע בשטר הנאמנות הרלוונטי, אשר לאחריהם 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 2025 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) סך התחייבויות המובטחות בשעבודים של הקבוצה: (*)

| ליום 31 בדצמבר | | |
|----------------|-----------|-------------------|
| 2024 | 2025 | |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | |
| 114,000 | 65,000 | אשראי לזמן קצר |
| 1,510,579 | 1,797,870 | אגרות חוב |
| 461,042 | 567,273 | הלוואות לזמן ארוך |
| 2,085,621 | 2,430,143 | |

(*) ליום 31 בדצמבר 2025 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 2025 כדי 670.8 מיליוני ש"ח (2024 - 593.5 מיליוני ש"ח);

פרק מישור רשמה שעבודים על נכסי מקרקעין שבבעלותה בשווי כולל של 127.2 מיליוני ש"ח (ראה ביאורים 12.ג ו-13.ב(1)), לעיל) להבטחת התחייבויות הקבוצה, בהיקף כולל של 47.0 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 2025 כדי 369.4 מיליוני ש"ח (2024 - 358.0 מיליוני ש"ח).

אלדן תחבורה בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 23 - הון
א. ההרכב:

| לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2024 | | ליום 31 בדצמבר 2025 | |
|--------------------------------------|-------------|--------------------------|-------------|
| מספר המניות בנות 0.0001 ש"ח ע.ב. (i) | | מספר המניות ללא ע.ב. (i) | |
| מונפק ונפרע | רשום | מונפק ונפרע | רשום |
| 101,199,878 | 109,999,999 | 101,199,878 | 200,000,000 |
| 1 | 1 | - | - |

מניות רגילות
מניית שליטה (ii)

(i) עובר לרישומן למסחר של מניות החברה בבורסה (ראה ביאור 1א., לעיל): (א) הומר מלוא הון המניות הרשום והמונפק של החברה, להון מניות ללא ערך נקוב. כתוצאה מכך, נזקף ברבעון השני של שנת 2025 סכום הון המניות של החברה לחשבון פרמיה על מניות בדוח על השינויים בהון, ללא שינוי ביתרת הון החברה; (ב) הוגדל הונה הרשום של החברה ב-90,000,001 מניות רגילות (ללא ערך נקוב) והועמד על 200,000,000 מניות רגילות (ללא ערך נקוב). המניות הרגילות בין לבין עצמן תהיינה שוות זכויות ושוות דרגה מכל הבחינות. הזכויות הצמודות למניות הרגילות תהיינה: הזכות לקבלת דיבידנדים ו/או מניות הטבה, אם וכאשר יחולקו לכלל בעלי המניות - הכל בהתאם לחלקה היחסי בהון המניות המונפק של החברה ומבלי להתחשב בכל פרמיה ששולמה עבורן; הזכות להיות מוזמן ולהשתתף בכל האסיפות הכלליות והמיוחדות של החברה, זכות לקול אחד בגין כל מניה רגילה בכל הצבעה בכל אסיפה כללית של החברה בה השתתף המחזיק בה והזכות להשתתף בעת פירוק החברה בחלוקת נכסי החברה.

(ii) הזכויות הצמודות למניית השליטה היו: הזכות למנות, לפטר ולהחליף את הדירקטורים בחברה; הזכות להשתתף באסיפות הכלליות והמיוחדות של החברה כאמור ולהצביע בכל עניין המועלה בהן, כאשר מניית השליטה הקנתה למחזיק בה זכות החלטה והכרעה בלעדית בהצבעה בחברה. מניית השליטה לא הקנתה למחזיק בה את הזכות לקבל דיבידנדים ו/או מניות הטבה, אם יחולקו, וכן לא תקנה את הזכות להשתתף בחלוקת עודף נכסי החברה לאחר פירוקה בהתאם לחלקה היחסי בהון המניות המונפק של החברה.

(iii) עובר לרישומן למסחר של מניות החברה בבורסה (ראה ביאור 1א., לעיל), בוטלה מניית השליטה מהון החברה בדרך של העברת מניית השליטה המונפקת לחברה (והחזרתה להונה הרשום) וביטול ההון הרשום של מניית השליטה;

(iv) עובר לרישומן למסחר של מניות החברה בבורסה (ראה ביאור 1א., לעיל), הוחלף תקנונה של החברה בהתאם לאישור האסיפה הכללית של החברה (בהחלטה של בעל מניית השליטה), וזאת על מנת שיותאם לחברה ציבורית וישקף את השינוי במבנה ההון של החברה, לרבות ביטולה של מניית השליטה, כאמור לעיל.

ב. תשלום מבוסס מניות:

ביום 27 בנובמבר 2025, החליט דירקטוריון החברה לאשר "תוכנית תגמול הוני (2025)" (להלן: "התוכנית"). מטרת התוכנית, כפי שתעודכן מפעם לפעם, הינה להקצות לנושאי משרה, עובדים, יועצים ונותני שירותים אחרים (להלן: "הניצעים") של החברה ושל חברות קשורות שלה (קרי: כל חברה שהיא "בעלת שליטה" (כהגדרת מונח זה בסעיף 102 לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש], התשכ"א-1961 (להלן: "הפקודה")) בחברה, או שהחברה הינה "בעלת שליטה" בה, או שיש לה "בעל שליטה" משותף עם החברה), אופציות (להלן: "האופציות") ו/או יחידות מניה חסומות (RSUs) (להלן: "יחידות מניה חסומות"), לרכישת מניות רגילות של החברה, ללא ערך נקוב (להלן: "המניות") או "מניות החברה"), ו/או מניות חסומות של החברה הכפופות לעמידה בתנאי הבשלה (vesting) מסוימים ו/או יעדי ביצוע מסוימים (performance goals) כמפורט בתוכנית (להלן: "המניות החסומות"), והכל כמפורט בתוכנית שאושרה על ידי דירקטוריון החברה ובהתאם להוראותיה (האופציות, יחידות המניה החסומות והמניות החסומות - תכונניה להלן ביחד "התגמול ההוני"). התוכנית הוגשה לרשות המיסים ביום 30 בנובמבר 2025 ואושרה על-ידה ביום 9 בדצמבר 2025 (להלן: "תוכנית האופציות"). החברה בחרה בהוראות מסלול רווח הון עם נאמן לפי סעיף 102(ב)(2) ו-102(ב)(3) לפקודה והכללים שהותקנו מכוחו (להלן: "מסלול רווח הון" ו-"סעיף 102", בהתאמה) שיחולו על האופציות שתוענקנה לפי תוכנית האופציות.

בישיבת דירקטוריון החברה מיום 4 בפברואר 2026 (להלן: "מועד החלטת הדירקטוריון"), החליט דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול מאותו היום (ביחס לניצעים שהינם נושאי משרה בחברה), להקצות אופציות לניצעים בהתאם להוראות תוכנית האופציות. הקצאת האופציות לנושאי המשרה בחברה כפופה לתנאי מדיניות התגמול של החברה (להלן: "מדיניות התגמול"), ככל שחלות על הניצעים והדין החל.

ביום 4 בפברואר 2026 הגישה החברה דוח מידי בהתאם לתקנות ניירות ערך (הצעה פרטית של ניירות ערך בחברה רשומה), התש"ס-2000 ("תקנות הצעה פרטית") ותקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970 ("תקנות הדוחות"), בדבר הצעה פרטית מהותית (שאינה חריגה) למנכ"ל החברה (במשותף) (שאינו מבעלי השליטה בחברה), ובדבר הצעה פרטית שאינה מהותית (ואינה חריגה) ל-9 נושאי משרה בה ול-4 מנהלים נוספים בה (להלן ביחד: "הניצעים"), של 2,220,000 אופציות לא רשומות למסחר, הניתנות למימוש לעד 2,220,000 מניות רגילות של החברה, רשומות על שם, ללא ערך נקוב כל אחת (להלן: "המניות") ו-"מניות המימוש", לפי העניין). 1,000,000 אופציות מתוך כמות האופציות שהוקצו לניצעים, הוקצו למנכ"ל החברה (במשותף), מר אבישי לוי (להלן: "המנכ"ל"), אשר אינו מועסק על-ידי החברה כעובד אלא התקשרותו עימה הינה באמצעות הסכם למתן שירותים. יתר הניצעים נמצאים ביחסי עובד-מעסיק עם החברה או עם פרק מישור (חברה בת בבעלותה המליאה). הקצאת האופציות למנכ"ל, אושרה על ידי האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה ביום 15 במרץ 2026, וזאת לאחר קבלת אישור ועדת התגמול והדירקטוריון ביום 30 בדצמבר 2025.

האופציות הוענקו לניצעים ללא תמורה כספית במזומן (אלא תמורת עבודה או כהונה של הניצעים כעובדים ו/או כנושאי משרה בחברה ובחברות בשליטתה). מחיר המימוש שישולם לחברה בגין מימוש האופציות המוצעות יהיה 8.47 ש"ח, בכפוף להתאמות בגין חלוקת דיבידנד (להלן: "מחיר המימוש"). מחיר המימוש לא יהיה צמוד למדד המחירים לצרכן או למדד אחר כלשהו. עם זאת, מחיר המימוש לא ישולם בפועל אלא ייעשה בו שימוש לקביעת כמות המניות שתונפק בעת מימוש האופציות באמצעות מנגנון "מימוש נטו" כמפורט להלן, באופן שהניצע לא יידרש לשלם את מחיר המימוש. במסגרת מנגנון ה"מימוש נטו", תקבע כמות המניות שתתקבלנה תמורת כל מימוש (X), בהתאם לתוצאה המתקבלת ממכפלת מספר האופציות הכלולות בהודעת המימוש של הניצע לחברה (Y), בפער שבין שער הנעילה של מניית החברה בבורסה ביום שקדם למועד המימוש (A) (להלן: "שער המניה במועד המימוש") לבין מחיר המימוש למניה, כפי שיהיה בהתאם להוראות התוכנית במועד המימוש (B), (חלקי שער המניה במועד המימוש (A) (נוסחה: $X=Y*(A-B)$); מספר המניות שכל ניצע זכאי להן בעת המימוש יותאם במקרה של חלוקת מניות הטבה, הצעת זכויות, פיצול/איחוד הון וכד' עובר למועד המימוש.

חיוב במס כלשהו או בתשלום חובה אחר (ככל שיחול, אם בכלל) בגין ו/או עקב האופציות, לרבות בגין הקצאת אופציות לניצע, מימושן למניות, מכירת מניות המימוש, קבלת דיבידנד או כל הטבה אחרת בגין אופציות או מניות המימוש על פי התגמול ההוני - יישא בו הניצע בלבד.

אלדן תחבורה בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 23 - הון (המשך)

ב. תשלום מבוסס מניות: (המשך)

החל ממועד הקצאתן, תהיינה מניות המימוש (ככל שתמומשנה האופציות המוצעות), נפרעות במלואן ושוות זהות בתנאיהן לכל דבר ועניין לתנאיהן של המניות הרגילות של החברה הקיימות בהון החברה, והן תזכנה את הניצעים בכל הזכויות הנלוות להן שהמועד הקובע לקבלתן הינו במועד הקצאתן או לאחריו וכמפורט בתקנון החברה.

מניות המימוש תהווה, לאחר הקצאתן ובהנחת מימוש כל האופציות למניות מימוש, כ-2.15% מהונה המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה (בסיסי ובדילול מלא) (בזה, כ-0.97% בהתאמה, ביחס למנכ"ל).

בהתאם לתחשיב כלכלי שנערך על-ידי יועצים כלכליים חיצוניים בלתי תלויים, בעלי ניסיון והכשרה מתאימים, נכון ליום 3 בפברואר 2026 (לאחר סיום המסחר), נאמד השווי ההוגן של האופציות שהוקצו לניצעים (למעט מנכ"ל) בכ-4,212 אלפי ש"ח. בהתאם לתחשיב כלכלי כאמור, שנערך נכון ליום 15 במרץ 2026 נאמד השווי ההוגן של האופציות שהוקצו למנכ"ל בכ-2,952 אלפי ש"ח. שווי ההוגן של כלל האופציות שהקצתה החברה, כאמור מגיע, אפוא כדי 7,164 אלפי ש"ח. שווי האופציות עומדים בתקרות מדיניות התגמול של החברה. הערכת שווי ההוגן של האופציות מבוססת על המודל הבינומי לתמחור אופציות אשר הינו עקבי עם נוסחת בלק אנד שולס, בהתבסס על ההנחות העיקריות המפורטות להלן: (i) מחיר הסגירה של מניית החברה ביום 3 בפברואר 2026 הינו 8.206 ש"ח; שער הנעילה של מניית החברה ביום 15 במרץ 2026 הינו 7.528 ש"ח; (ii) מחיר המימוש - 8.47 ש"ח (לא צמוד וכפוף להתאמות בגין חלוקת דיבידנדים); (iii) מאחר ומחיר המימוש כפוף להתאמות בגין חלוקת דיבידנדים, הונח כי שיעור הדיבידנדים החזוי הוא 0%; (iv) האופציות המוקצות לניצעים, תבשלנה ותהיינה ניתנות למימוש בשלוש (3) מנות אופציות, על פני ארבע (4) שנים, כמפורט בטבלאות שלהלן.

| מועד פקיעה (iv) | שווי מנה (באלפי ש"ח) | שווי אופציה (בש"ח) (iii) | סטיית תקן (ii) | ריבית חסרת סיכון | מועד הבשלה (i) | כמות (באלפים) | מנת אופציות |
|-----------------------------|----------------------|--------------------------|----------------|------------------|----------------|---------------|-------------|
| <u>ניצעים - למעט מנכ"ל:</u> | | | | | | | |
| 03/02/2029 | 1,914 | 3.1367 | 54.47% | 3.48% | 03/02/2028 | 610 | ראשונה |
| 03/02/2030 | 1,066 | 3.4961 | 52.05% | 3.51% | 03/02/2029 | 305 | שנייה |
| 03/02/2031 | 1,232 | 4.0388 | 54.60% | 3.54% | 03/02/2030 | 305 | שלישית |
| | 4,212 | | | | | 1,220 | סך הכל |
| <u>ניצע - מנכ"ל:</u> | | | | | | | |
| 15/03/2029 | 1,286 | 2.5728 | 51.84% | 3.78% | 15/03/2028 | 500 | ראשונה |
| 15/03/2030 | 765 | 3.0609 | 52.56% | 3.78% | 15/03/2029 | 250 | שנייה |
| 15/03/2031 | 900 | 3.6005 | 52.27% | 3.77% | 15/03/2030 | 250 | שלישית |
| | 2,952 | | | | | 1,000 | סך הכל |

הערות:

(i) המועד שהחל ממנו ניתנת האופציה למימוש; כתקופת ההבשלה של האופציות, קרי: התקופה שבין מועד החלטת הדירקטוריון לבין מועד ההבשלה (להלן: "תקופת ההבשלה"), תחשב רק בתקופה בה קיימים יחסי עובד-מעסיק או במהלך תקופת מתן השירותים, או במהלך תקופת הכהונה כנושא משרה, לפי העניין, בין החברה או פרק מישור לבין הניצע, אלא אם כן יקבע הדירקטוריון אחרת. בכפוף להוראות הדין החל, רשאי הדירקטוריון בכל עת, לפי שיקול דעתו הבלעדי, לקבוע הוראות בדבר האצה של תקופת ההבשלה של האופציות, כולה או חלקה, וזאת ביחס לכלל הניצעים או לחלקם. על אף האמור לעיל, ביחס למנכ"ל צומצמה אפשרות האצה, כך שהדירקטוריון רשאי לקבוע הוראות בדבר האצה מלאה של תקופת ההבשלה של האופציות רק במקרים של מוות, נכות, סיבות רפואיות, וכן במקרה של העברת שליטה בחברה שכתוצאה ממנה הופסק המסחר במניות החברה. כמו-כן, הדירקטוריון רשאי לקבוע הוראות בדבר האצה של תקופת ההבשלה של האופציות במקרה של סיום העסקה של המנכ"ל כתוצאה מהעברת שליטה, ובמקרה זה תתאפשר האצה של המנה הקרובה שטרם הבשילה. לגבי נושאי המשרה בחברה, האמור כפוף למדיניות התגמול של החברה. בנוסף, האמור כפוף לקבלת כל האישורים של האורגנים שאישורם לשינוי נדרש לפי הדין.

(ii) מבוססים על סטיית התקן של תשואות יומיות של שערי מניות חברות השוואה בתחום;
(iii) חישוב השווי ההוגן כאמור אינו מביא בחשבון את העובדה כי האופציות לא תירשמה למסחר בבורסה, וכן אינו מביא בחשבון את המס שעשוי לחול בעת מימוש האופציה או מכירת מניות המימוש;
(iv) עד חלוף שנה אחת (1) ממועד ההבשלה של אותה מנת אופציות, כפוף לפקיעה מוקדמת, לרבות בנסיבות של סיום העסקה/כהונה, (להלן: "תקופת המימוש"). אופציה שלא מומשה, תפקע לאחר חלוף תקופת המימוש שלה ("מועד פקיעת האופציה") ולא תקנה למחזיק בה זכות כלשהיא כלפי החברה.

בהתאם להוראות תקן חשבונאות IFRS 2 "תשלום מבוסס מניות", תיזקפנה הוצאות בגין הקצאת האופציות בדוחות הכספיים של החברה בהתאם לשווי ההוגן במועד ההענקה. סכום ההוצאה יזקף בדוחות הכספיים של החברה על פני תקופת ההבשלה של האופציות. סכומי ההטבה הצפויים להיזקף כהוצאה בשנים 2026 ואילך, נאמדים בכ-2.4 מיליוני ש"ח בשנת 2026, 2.7 מיליוני ש"ח בשנת 2027, ו-2.1 מיליוני ש"ח בשנים 2028 ואילך.

ג. מדיניות חלוקת דיבידנדים:

בכפוף להחלטות דירקטוריון החברה, כפי שתהיינה מעת לעת, מדיניות חלוקת הדיבידנד של החברה, החל ממועד פרסום דוח החברה לרבעון הראשון של שנת 2025 הינה חלוקת דיבידנד מתוך יתרת 'הרווחים' (כהגדרת המונח בסעיף 302 לחוק החברות) של החברה בשיעור של עד 50% מהרווח הנקי הרבעוני של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים לאותו רבעון; והכל, בכפוף להוראות כל דין, ובכלל זה מבחני החלוקה הקבועים בסעיף 302 לחוק החברות. בעת דיון בחלוקת דיבידנד וקביעת שיעור הדיבידנד שיחולק בפועל (ככל שיחולק), דירקטוריון החברה יתחשב בין היתר בשיקולים עסקיים, לרבות תכנית ההשקעות ו/או הפיתוח של החברה, מצבה הפיננסי, צרכי החברה, עמידתה בדרישות פיננסיות ומגבלות המוטלות עליה ועניינים נוספים, והכול כפי שייבחן על פי שיקול דעתו הבלעדי של דירקטוריון החברה. אין במדיניות האמורה כדי לגרוע מסמכות הדירקטוריון לסטות ממדיניות חלוקת הדיבידנדים כאמור, בכל עת ונסיבות, כפי שימצא לנכון על פי צרכי החברה ושיקול דעתו. במסגרת התקשורת שונות של החברה עם צדדים שלישיים, קיימות או עשויות להיות קיימות לה מגבלות על ביצוע חלוקה. למידע אודות המגבלות בהתאם להסכמי מימון וכתבי התחייבות של החברה עם גורמיה המממנים ובהתאם לשטרי הנאמנות של אגרות החוב הסחירות של החברה, המשפיעות על יכולתה של החברה לחלק דיבידנדים למועד אישור הדוחות הכספיים - ראה ביאור 19 לעיל.

אלדן תחבורה בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 23 - הון (המשך)

ד. חלוקת דיבידנדים:

בימים 30 במרץ 2025, 18 ביוני 2025, 14 בספטמבר 2025 ו-14 בדצמבר 2025 חילקה החברה דיבידנדים לבעלי מניותיה בסך של 16.76 מיליוני ש"ח (0.17 ש"ח למניה), 14.68 מיליוני ש"ח (0.15 ש"ח למניה), 7.35 מיליוני ש"ח (0.07 ש"ח למניה), ו-7.80 מיליוני ש"ח (0.08 ש"ח למניה), בהתאמה (בימים 2 באפריל 2024, 2 ביוני 2024, 2 בספטמבר 2024 ו-2 בדצמבר 2024 חילקה החברה דיבידנדים לבעלי מניותיה בסך של 11.10 מיליוני ש"ח (0.11 ש"ח למניה), 18.00 מיליוני ש"ח (0.18 ש"ח למניה), 12.90 מיליוני ש"ח (0.13) ש"ח למניה) ו-12.15 מיליוני ש"ח (0.12 ש"ח למניה), בהתאמה. ביום 25 במרץ 2026 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד לבעלי מניותיה בסך של כ-9,026 מיליוני ש"ח (0.09 ש"ח למניה).

ביאור 24 - קרנות הון

א. בגין הערכה מחדש של רכוש קבוע:

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | |
|------------------------------|----------------|----------------|
| 2023 | 2024 | 2025 |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| 163,856 | 154,581 | 165,311 |
| (13,208) | 12,760 | (3,321) |
| 1,163 | 1,175 | 1,174 |
| 2,770 | (3,205) | 494 |
| <u>154,581</u> | <u>165,311</u> | <u>163,658</u> |

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 | | |
|------------------------------|----------------|--------------|
| 2023 | 2024 | 2025 |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| (2,185) | (2,552) | (2,681) |
| (476) | (167) | 42 |
| 109 | 38 | (10) |
| <u>(2,552)</u> | <u>(2,681)</u> | <u>2,649</u> |

יתרה לתחילת השנה
שערך 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 | | |
|------------------------------|----------------|----------------|
| 2023 | 2024 | 2025 |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| 13,554 | 14,854 | 16,975 |
| 136,096 | 161,565 | 189,015 |
| 4,419 | 4,281 | 5,488 |
| 105,498 | 114,574 | 120,928 |
| 440,236 | 445,879 | 469,897 |
| 18,765 | 25,065 | 20,938 |
| 2,696 | 2,794 | 3,000 |
| <u>721,264</u> | <u>769,012</u> | <u>826,241</u> |

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 28. להלן.

ב. הוצאות מכירה ושיווק:

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | |
|------------------------------|----------------|----------------|
| 2023 | 2024 | 2025 |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| 65,791 | 67,116 | 72,013 |
| 17,592 | 18,830 | 15,395 |
| 21,149 | 18,043 | 20,753 |
| 13,725 | 14,271 | 15,224 |
| 1,584 | 1,618 | 1,779 |
| <u>119,841</u> | <u>119,878</u> | <u>125,164</u> |

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.

אלדן תחבורה בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 25 - פרוטים לסעיפי הדוח על הרווח או הפסד (המשך)

ג. הוצאות הנהלה וכלליות:

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | | |
|------------------------------|----------|----------|------------------------|
| 2023 | 2024 | 2025 | |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | |
| 38,423 | 40,144 | 42,871 | שכר עבודה ונלוות (1) |
| 8,665 | 10,550 | 10,834 | שכר דירה ועלויות אחזקה |
| 924 | 971 | 1,088 | פחת והפחתות |
| 569 | 1,332 | 389 | חובות מסופקים ואבודים |
| 9,653 | 10,483 | 10,053 | שירותים מקצועיים (2) |
| 5,119 | 5,042 | 5,265 | אחרות |
| 63,353 | 68,522 | 70,500 | |

(1) כולל שכר יו"ר דירקטוריון החברה (באמצעות חברה בשליטתו) ושכר מנכ"לים משותפים בה - ראה ביאור 28. ו-ד. (1)-(2) להלן.
(2) כולל שכר חברי דירקטוריון שאינם מועסקים בחברה - ראה ביאור 28. להלן.

ד. הוצאות מימון:

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | | |
|------------------------------|----------|----------|--|
| 2023 | 2024 | 2025 | |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | |
| 30,611 | 28,657 | 42,856 | הלוואות מתאגידים בנקאיים ומגופים חוץ בנקאיים |
| 94,019 | 104,963 | 94,755 | אגרות חוב |
| 833 | 629 | 542 | התחייבות חכירה |
| 245 | 237 | 1,125 | הפסד ממכשירים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד |
| 1,921 | 17 | - | ריבית והפרשי הצמדה לשלטונות מס ההכנסה, נטו |
| 2,768 | 2,812 | 4,088 | עמלות בנקאיות ואחרות (כולל הפרשי שער, נטו) |
| 130,397 | 137,315 | 143,366 | |

ה. הכנסות מימון:

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | | |
|------------------------------|----------|----------|--|
| 2023 | 2024 | 2025 | |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | |
| 15,013 | 13,486 | 17,216 | בגין: |
| - | 17 | 1,058 | פיקדונות (כולל הפרשי שער, נטו) |
| 15,013 | 13,503 | 18,274 | ריבית והפרשי הצמדה משלטונות מס ההכנסה, נטו |

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 לגביו שערור ומשערור 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 שיעור" 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 2020.

ד. ההרכב:

| ליום 31 בדצמבר | | |
|----------------|-----------|------------------------------------|
| 2024 | 2025 | |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | |
| 7,643 | 19,906 | חובות שוטפים בגין מסים שוטפים |
| (306) | (561) | התחייבויות שוטפות בגין מסים שוטפים |
| (91,799) | (101,972) | התחייבויות לא שוטפות - מסים נדחים |

אלדן תחבורה בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 26 - מסים על ההכנסה (המשך)

ה. הוצאות מסים על הכנסה שהוכרו ברווח או הפסד:

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | |
|------------------------------|---------------|---------------|
| 2023 | 2024 | 2025 |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| 32,292 (*) | 34,954 | 13,749 |
| 3,034 (*) | 327 | 10,430 |
| (37) | - | - |
| <u>35,289</u> | <u>35,281</u> | <u>24,179</u> |

מסים שוטפים
 מסים נדחים בגין יצירתם והיפוכם של הפרשים זמניים
 מסים בגין שנים קודמות

סה"כ הוצאות מס

(*) סווג מחדש

ו. הכנסות (הוצאות) מסים המתייחסים לרכיבי רווח (הפסד) כולל אחר:

| סכומים בניכוי המס | השפעת המס | סכומים לפני מס |
|----------------------|----------------|-------------------|
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| (1,653) | 494 | (2,147) |
| 759 | (227) | 986 |
| 32 | (10) | 42 |
| <u>(862)</u> | <u>257</u> | <u>(1,119)</u> |
| 10,730 | (3,205) | 13,935 |
| 966 | (289) | 1,255 |
| (129) | 38 | (167) |
| <u>11,567</u> | <u>(3,456)</u> | <u>15,023</u> |
| (9,275) | 2,770 | (12,045) |
| (1,357) | 405 | (1,762) |
| (367) | 109 | (476) |
| <u>(10,999)</u> | <u>3,284</u> | <u>(14,283)</u> |

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025:

הפסד, נטו מהערכה מחדש של רכוש קבוע
 רווח אקטוארי בגין תכנית הטבה מוגדרת

רווח בגין שערך מכשירים פיננסיים שיועדו לשווי הוגן דרך רווח כולל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024:

רווח מהערכה מחדש של רכוש קבוע
 רווח אקטוארי בגין תכנית הטבה מוגדרת

הפסד בגין שערך 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 שערך מכשירים פיננסיים שיועדו לשווי הוגן דרך רווח כולל

ז. מסים נדחים

| ליום 31 בדצמבר | |
|----------------|----------------|
| 2024 | 2025 |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| 38,135 | 47,415 |
| 60,895 | 61,502 |
| (2,062) | (2,145) |
| (4,511) | (4,783) |
| (658) | (17) |
| <u>91,799</u> | <u>101,972</u> |

צי כלי רכב להשכרה
 רכוש קבוע ונדל"ן להשקעה (כולל, זכויות חכירה)
 הפרשה לחובות מסופקים
 זכויות עובדים
 הפרשים זמניים אחרים (לרבות, הפסדים להעברה)

ח. התנועה ביתרות המסים הנדחים:

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | |
|------------------------------|---------------|----------------|
| 2023 | 2024 | 2025 |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| 88,266 | 88,016 | 91,799 |
| 3,034 | 327 | 10,430 |
| (3,284) | 3,456 | (257) |
| <u>88,016</u> | <u>91,799</u> | <u>101,972</u> |

יתרה ליום 1 בינואר
תנועה בשנה:
 הוכר ברווח או הפסד
 הוכר ברווח (הפסד) כולל אחר
 יתרה ליום 31 בדצמבר

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, 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 לגרוור 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 2025 לא קיימים בחברה הפסדים לצרכי מס הניתנים להעברה לשנים הבאות ואשר לא נכללו בגינם מסים נדחים.

אלדן תחבורה בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 26 - מסים על ההכנסה (המשך)

יא. להלן ההתאמה בין המס התיאורטי בגין הרווח המדווח לפני מס לבין הוצאות המס:

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | |
|------------------------------|----------|----------|
| 2023 | 2024 | 2025 |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| 163,507 | 163,939 | 107,262 |
| 23% | 23% | 23% |
| 37,607 | 37,706 | 24,670 |
| 146 | 101 | 175 |
| (2,427) | (2,526) | (666) |
| (37) | - | - |
| 35,289 | 35,281 | 24,179 |

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, הציבורי והפרטי, 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 וכן במכירת רכבים חדשים שאינם בבעלות החברה, ואשר נמכרים על-ידה בשיטת קונסיגנציה, בתמורה לעמלת מכירה. 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 להשקעה - במגזר זה עוסקת החברה, באמצעות פרק מישור (חברה מאוחדת), בפיתוח ובהשכרה של נכסי נדל"ן בישראל. תוצאות מגזר הנדל"ן להשקעה נסקרות על ידי ה-CODM על בסיס דוחותיה הכספיים של פרק מישור, בעלת נכסי מקרקעין אלה, המתייחסת לנדל"ן כאילו מושכר לשוכרים חיצוניים (לרבות החברה). בהתאם לכך, מוצגים בתוצאות מגזר זה כל רווחי השערך של הנדל"ן, לרבות אלו שמשווגים 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) מהתאמת השווי ההוגן של נכסי מקרקעין ומימושם, המיוחס למגזר הנדל"ן להשקעה). 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 להשקעה לבין מגזרי הליסינג וההשכרה של כלי הרכב, במסגרתם מקבל מגזר הנדל"ן להשקעה הכנסות מהשכרת שטחי מקרקעין לטובת פעילויות אלה. מגזר הנדל"ן להשקעה 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 לזהותן 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 להשקעה | 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 2025: | | | | | | הכנסות מלקוחות חיצוניים: |
| 1,159,168 | - | 8,314 | - | 179,309 | 971,545 | מפעילות השכרה |
| 478,442 | - | - | 38,153 | 33,984 | 406,305 | ממכירת כלי רכב |
| 1,637,610 | - | 8,314 | 38,153 | 213,293 | 1,377,850 | |
| - | (11,729) | 11,547 | - | - | 182 | הכנסות בין מגזריות מפעילות ההשכרה |
| 1,637,610 | (11,729) | 19,861 | 38,153 | 213,293 | 1,378,032 | סה"כ הכנסות המגזר |
| 423,994 | (8,500) | 15,337 | 1,442 | 65,420 | 350,295 | הרווח הגולמי של המגזר |
| 302,854 | (2,980) | 16,471 | 493 | 12,279 | 276,591 | תוצאות המגזר (1) (2) |
| | | 1,134 | | | | (1) כולל רווח מהתאמת שווי הוגן של נכסי מקרקעין ומימושם |
| (70,500) | | | | | | הוצאות הנהלה וכלליות (לא מיוחסות) |
| 232,354 | | | | | | רווח תפעולי |
| (143,366) | | | | | | הוצאות מימון |
| 18,274 | | | | | | הכנסות מימון |
| 107,262 | | | | | | רווח לפני מסים על ההכנסה |
| 24,179 | | | | | | מסים על ההכנסה |
| 83,083 | | | | | | רווח לשנה |
| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024: | | | | | | הכנסות מלקוחות חיצוניים: |
| 1,097,703 | - | 8,082 | - | 161,177 | 928,444 | מפעילות השכרה |
| 511,796 | - | - | 25,208 | 53,365 | 433,223 | ממכירת כלי רכב |
| 1,609,499 | - | 8,082 | 25,208 | 214,542 | 1,361,667 | |
| - | (11,429) | 11,249 | - | - | 180 | הכנסות בין מגזריות מפעילות ההשכרה |
| 1,609,499 | (11,429) | 19,331 | 25,208 | 214,542 | 1,361,847 | סה"כ הכנסות המגזר |
| 464,705 | (8,281) | 15,987 | 1,323 | 74,918 | 380,758 | הרווח הגולמי של המגזר |
| 356,273 | (20,450) | 41,904 | 512 | 22,763 | 311,544 | תוצאות המגזר (1) (2) |
| | | 25,917 | | | | (1) כולל רווח מהתאמת שווי הוגן של נכסי מקרקעין ומימושם |
| (68,522) | | | | | | הוצאות הנהלה וכלליות (לא מיוחסות) |
| 287,751 | | | | | | רווח תפעולי |
| (137,315) | | | | | | הוצאות מימון |
| 13,503 | | | | | | הכנסות מימון |
| 163,939 | | | | | | רווח לפני מסים על ההכנסה |
| 35,281 | | | | | | מסים על ההכנסה |
| 128,658 | | | | | | רווח לשנה |
| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023: | | | | | | הכנסות מלקוחות חיצוניים: |
| 1,036,566 | - | 7,733 | - | 199,938 | 828,895 | מפעילות השכרה |
| 531,116 | - | - | 108,882 | 55,147 | 367,087 | ממכירת כלי רכב |
| 1,567,682 | - | 7,733 | 108,882 | 255,085 | 1,195,982 | |
| - | (11,123) | 10,946 | - | - | 177 | הכנסות בין מגזריות מפעילות ההשכרה |
| 1,567,682 | (11,123) | 18,679 | 108,882 | 255,085 | 1,196,159 | סה"כ הכנסות המגזר |
| 463,959 | (8,109) | 15,134 | 5,482 | 93,129 | 358,323 | הרווח הגולמי של המגזר |
| 342,244 | 7,043 | 366 | 2,867 | 31,164 | 300,804 | תוצאות המגזר (1) (2) |
| | | (14,739) | | | | (1) כולל הפסד מהתאמת שווי הוגן של נכסי מקרקעין ומימושם |
| (63,353) | | | | | | הוצאות הנהלה וכלליות (לא מיוחסות) |
| 278,891 | | | | | | רווח תפעולי |
| (130,397) | | | | | | הוצאות מימון |
| 15,013 | | | | | | הכנסות מימון |
| 163,507 | | | | | | רווח לפני מסים על ההכנסה |
| 35,289 | | | | | | מסים על ההכנסה |
| 128,218 | | | | | | 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 | | | | | |
|-------------|------------------|-----------------|----------|------------------|-----------------------------|
| מאוחד | התאמות למאוחד | נדל"ן להשקעה | 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 |
| 489,209 | 10,926 | 57 | - | 73,114 | 405,112 |
| 463,915 | 10,337 | 62 | - | 61,398 | 392,118 |
| 457,581 | 10,311 | 76 | - | 73,262 | 373,932 |

לשנה שהסתיימה ביום:

31 בדצמבר 2025

31 בדצמבר 2024

31 בדצמבר 2023

ד. נכסים והתחייבויות במגזר:

| מאוחד | נדל"ן להשקעה | סחר (*) | השכרת כלי רכב | ליסינג תפעולי של כלי רכב |
|-------------|-----------------|----------|------------------|--------------------------------|
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| 3,383,052 | 502,594 | 1,209 | 353,750 | 2,525,499 |
| 485,800 | | | | |
| 3,868,852 | | | | |
| (149,733) | (64,914) | - | (2,266) | (82,553) |
| (2,845,451) | | | | |
| (2,995,184) | | | | |
| 1,355,283 | 2,987 | 35,708 | 194,674 | 1,121,914 |
| 8,980 | | | | |
| 1,364,263 | | | | |
| 2,891,875 | 497,810 | 2,281 | 261,606 | 2,130,178 |
| 407,122 | | | | |
| 3,298,997 | | | | |
| (150,375) | (64,750) | - | (3,255) | (82,370) |
| (2,310,585) | | | | |
| (2,460,960) | | | | |
| 777,478 | 3,297 | 21,884 | 31,561 | 720,736 |
| 12,305 | | | | |
| 789,783 | | | | |

ליום 31 בדצמבר 2025:

נכסי המגזר

נכסים שלא הוקצו למגזרים

סך נכסים במאוחד

התחייבויות המגזר

התחייבויות שלא הוקצו למגזרים

סך התחייבויות במאוחד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025:

תוספות לנכסים לא שוטפים המיוחסים למגזרים

(בעיקר, כלי רכב)

תוספות לנכסים לא שוטפים - בלתי מיוחסות

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

(*) 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:

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | |
|------------------------------|----------|----------|
| 2023 | 2024 | 2025 |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| 99 | 30 | 17 |
| 5,145 | 5,449 | 5,080 |
| 37,995 | 39,582 | 44,053 |
| 15,751 | 17,067 | 21,619 |
| 121 | (10) | 84 |
| 2,541 | 2,594 | 2,667 |
| 76 | 79 | 323 |
| 65 | 64 | 64 |
| 494 | 514 | 643 |

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

הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו

הכנסות:

הכנסות מדמי שכירות - ראה סעיפים ד.(5) ב. ו-ד.(6) ב. להלן

הכנסות 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

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 | | |
|------------------------------|----------|-----------|
| 2023 | 2024 | 2025 |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| 5,676 | 5,835 | 7,341 (*) |
| 3 | 3 | 4 (*) |
| 375 | 420 | 524 |
| 3 | 5 (*) | 4 |

שכר ונלוות (לרבות, באמצעות הסכמי ניהול) לבעלי עניין המועסקים בחברה - ראה סעיפים ד. (1) ו- 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.

(2) תגמול לאנשי מפתח ניהוליים בחברה (לרבות בעלי עניין):

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | |
|------------------------------|----------|----------|
| 2023 | 2024 | 2025 |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| 9,620 | 9,868 | 9,864 |
| 5 | 5 | 5 (*) |

שכר ומענקים (כולל הטבות סוציאליות)

מספר המקבלים אליהם מתייחסת ההטבה

(*) כולל בגין העסקה בחלק מן השנה.

ג. יתרות עם חברות בשליטת בעלי עניין (לרבות בעלי שליטה) בחברה:

| ליום 31 בדצמבר | |
|----------------|----------|
| 2024 | 2025 |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| 430 | 278 |
| 4,971 | 11,118 |
| 2,882 | 1,348 |
| 1,958 | 2,365 |

(1) חשבונות שוטפים:

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) הסכמי ניהול:

(א) עד ליום 18 במאי 2025 (להלן: "המועד הקובע"), הייתה החברה קשורה עם יוסי דהן 2019 בע"מ - חברה בבעלותו המלאה של מר יוסף דהן (להלן: "חברת יוסי") בהסכם לקבלת שרותי ניהול, תמורת דמי ניהול (להלן בפסקה זו: "הסכם הניהול"), לתקופה בלתי קצובה, במסגרתו שימש מר יוסף דהן (אז, בעל השליטה בחברה), כנשיא הקבוצה ויו"ר הדירקטוריון שלה, וזאת בהיקף משרה של 85%. בתמורה לשירותי הניהול כאמור עד למועד הקובע שילמה החברה לחברת יוסי, סכום של 1,255 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ בגין כל חודש (להלן "דמי הניהול"), צמודים למדד המחירים לצרכן, בתוספת תנאים נלווים כמקובל אצל בעלי תפקידים דומים. מר יוסף דהן היה זכאי כמו כן לביטוח נושאי משרה ודירקטורים ולשיפוי ופטור, כמקובל בחברה ובכפוף לאישורים הנדרשים על פי דין. בין מר יוסף דהן לבין החברה לא שררו יחסי עובד-מעביד. כל אחד מהצדדים להסכם היה רשאי לסיימו בכללותו וזאת בהודעה מוקדמת מראש ובכתב של 6 חודשים.

במועד הקובע הודיע מר יוסף דהן לדירקטוריון החברה על התפטרותו מהכוננת כחבר הדירקטוריון וכיו"ר דירקטוריון החברה. במקביל הודיע מר יוסף דהן על ביטול ההסכם בין החברה לבין חברת יוסי להעמדת שירותי ניהול לחברה, הודעה שאושרה על ידי החברה. בהתאם לאישור ועדת הביקורת, הדירקטוריון והאסיפה הכללית של החברה (בהחלטה של בעל מניית השליטה) סוכם כי בגין תקופת ההודעה המוקדמת (6 חודשים) לה היה זכאי במסגרת הסכם הניהול, כאמור, תהיה חברת יוסי זכאית לתשלום מלא בהתאם לסכומים הקבועים בהסכם הניהול, בלא שמר יוסף דהן יידרש להעמיד את שירותיו לחברה בתקופה זו. ברבעון השני של שנת 2025 זקפה החברה סכום של כ-1.5 מיליוני ש"ח, לדוח על הרווח או הפסד של החברה כהוצאת דמי ניהול בגין תקופת ההודעה המוקדמת.

(ב) ליום 31 בדצמבר 2025 קשורה החברה עם מר אבישי לוי - מנכ"ל משותף של החברה (להלן: "המנכ"ל המשותף") ביחד עם מר שלמה דהן (ראה סעיף (2)(ב), להלן), בהסכם, לתקופה בלתי קצובה, במסגרתו מעמיד המנכ"ל המשותף לחברה שירותי ניהול תמורת דמי ניהול (להלן: "ההסכם"). בהתאם לתנאי ההסכם זכאי המנכ"ל המשותף לדמי ניהול בסכום של 110 אלפי ש"ח לחודש (בתוספת מע"מ) ולמענק שנתי בסכום השווה ל-1.5% מהרווח 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 ובניכוי סכום השווה ל-5% מההון העצמי של החברה (על בסיס דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה) בתום השנה הקודמת לשנה אשר תוצאות פעולותיה הם נשוא 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 1,320 אלפי ש"ח לשנה; המענק ישולם על בסיס שנתי בלבד ביחס לשנת התקשרות מלאה. המענק יחושב ביחס לכל שנה בנפרד ולא יבוצעו קיזוזים משנה לשנה. עם זאת, ככל שהחברה תבחר לסיים את ההתקשרות בין הצדדים, יהיה המנכ"ל המשותף זכאי לחלק מהמענק באופן יחסי לתקופה שההתקשרות הייתה בתוקף ובהתאם לעקרונות החישוב כפי שנקבעו בהסכם עימו. בין המנכ"ל המשותף לבין החברה לא יתקיימו יחסי עובד-מעביד. כל צד להסכם יהיה רשאי לסיים את ההתקשרות בהסכם לאחר שנתן לצד השני הודעה מוקדמת בכתב בת שישה (6) חודשים. בנוסף לדמי הניהול יהיה המנכ"ל המשותף זכאי לתנאים נלווים אחרים, הכל כמקובל אצל בעלי תפקידים בעלי אופי דומה. כמו כן, יהיה המנכ"ל המשותף זכאי להיעדר עד 24 ימי עבודה בשנה מבלי שיופחתו דמי הניהול וכן יהיה זכאי לצבור ימי מחלה מבלי שתעודק התמורה, וכן לביטוח נושאי משרה ודירקטורים ולשיפוי ופטור, כמקובל בחברה ובכפוף לאישורים הנדרשים על פי דין.

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) ליום 31 בדצמבר 2025 קשורה החברה עם מר שי דהן (להלן: "מר שי דהן") בהסכם העסקה, לתקופה בלתי קצובה, על פיו מכהן מר שי דהן, החל מיום 18 במאי 2025, כיו"ר דירקטוריון החברה חלף כהונתו כמנהלה הכללי (מנכ"ל משותף) וחבר הדירקטוריון שלה עד לאותו מועד (ראה ביאור א.1. לעיל), וזאת בהיקף משרה של 85%, תמורת שכר של 76.7 אלפי ש"ח לחודש (נכון ליום 31 בדצמבר 2025), 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 להתייב לעבודה בחברה. מר שי דהן יהיה זכאי לפיצויי פיטורים בין אם פוטר בין אם התפטר, למעט בנסיבות מיוחדות המפורטות בהסכם. כמו-כן, יהא זכאי מר שי דהן לביטוח נוסאי משרה ודירקטורים ולשיפוי ופטור, כמקובל בחברה וכפוף לכל דין. למעט השינוי בתפקידו, כאמור לעיל, תנאי ההתקשרות של החברה עם מר שי דהן, נותרו בעינם וללא שינוי. תנאי העסקתו של מר שי דהן בחברה אושרו מחדש על ידי האורגנים הרלוונטיים בחברה, עובר לרישום מניות החברה למסחר בבורסה.

(ב) ליום 31 בדצמבר 2025 קשורה החברה 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 76.7 אלפי ש"ח לחודש (נכון ליום 31 בדצמבר 2025), 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 להתייב לעבודה בחברה. כמו-כן, יהא זכאי מר שלמה דהן לביטוח נוסאי משרה ודירקטורים ולשיפוי ופטור, כמקובל בחברה וכפוף לכל דין. תנאי העסקתו של מר שלמה דהן בחברה אושרו מחדש על ידי האורגנים הרלוונטיים בחברה, עובר לרישום מניות החברה למסחר בבורסה.

(3) עד לחודש יוני 2025, הייתה 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 הייתה החברה הזרה זכאית לעמלות בשיעור של 15%, מסך המכירות נטו הנובעות מהשירותים שהיא מבצעת עבור החברה. בנוסף הייתה החברה הזרה זכאית לעמלה בשיעור של 5% בגין הזמנות המבוצעות באמצעות האינטרנט. על פי הסכם הייצוג, לא נשאה החברה הזרה באחריות מכל סוג שהוא כלפי כל נזק בעקבות פעילותה. הסכם הייצוג ניתן היה לביטול בהסכמת הצדדים. בחודש יוני 2025 הופסקה הפעילות של החברה הזרה ובהתאם, התבטל הסכם ההתקשרות של החברה עמה.

(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 למישור דהן. החברה קשורה עם מישור 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 למישור דהן תמורה כדלקמן: בשנה שבה הדוחות הנפרדים של החברה יציגו רווח 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 הממנים 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 מישור דהן ובכל מקרה החברה תימנע מביצוע התשלום עד לאחר הסרת המגבלה או קבלת אישור הגורם המממן הרלבנטי. בהתאם לתנאיו המקוריים, ההסכם מתחדש מדי שנה באופן אוטומטי לתקופה של שנה אחת, אלא אם תודיע החברה כי אינה מעוניינת בחידוש ההסכם לתקופה נוספת. עובר לרישום מניות החברה למסחר בבורסה, אישרו וועדת הביקורת ודירקטוריון החברה את ההסכם מחדש באותם תנאים. וועדת הביקורת של החברה קצבה את ההסכם לתקופה של 15 שנים.

(5) א. החברה קשורה עם MVS, חברה פרטית בבעלות מלאה של 3 ילדיה של מר יוסף דהן, בהסכם, במסגרתו מקבלת החברה שירותי מוסך לרכבי החברה. השירות כולל את הפעולות שלהלן: (i) ביצוע כל שירותי התחזוקה והטיפולים בכלי הרכב של החברה (לרבות כאלה הנמכרים על ידה לצדדים 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 שתסוכם 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 הדרשה 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.

אלדן תחבורה בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 28 - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ד. התקשרויות ועסקאות: (המשך)

(5 א. (המשך)

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 והזכויות 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 חילופי 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. תנאי ההסכם אושרו מחדש על ידי האורגנים המוסמכים של החברה עובר לרישומן של מניות החברה למסחר בבורסה.

(5 ב. MVS שוכרת מהקבוצה שני מתחמים באשקלון ובחולון, לצרכי פעילותה, תמורת סכום כולל ליום 31 בדצמבר 2025 של כ-216.5 אלפי ש"ח לחודש, צמודים למדד המחירים לצרכן. תקופת ההסכם המתייחס לנכס באשקלון תסתיים ביום 18 במאי 2030 ולגבי ההסכם המתייחס לנכס בחולון - ביום 31 בדצמבר 2029. כל אחד מההסכמים 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, ואולם MVS תהא רשאית לממש את זכותה לביטול כל אחד מההסכמים רק בניסבות בהן הסכם שירותי המוסך הקיים בין הצדדים יתבטל מכל סיבה שהיא. הסכמי השכירות משקפים, לדעת הנהלת החברה, דמי שכירות בתנאים מסחריים מקובלים. עובר לרישומן של מניות החברה למסחר בבורסה, שני ההסכמים אושרו מחדש על ידי וועדת הביקורת והדירקטוריון, ללא שינוי במחירי השכירות המשולמים עד לאותו מועד ונקצבו על ידי ועדת הביקורת לתקופה של 15 שנים.

(6 א. החברה קשורה עם אלדן שירותי דרך בע"מ (חברה בשליטה משותפת של מר יוסף דהן עם צדדים שלישיים) (להלן: "אלדן שירותי דרך"), בהסכם לקבלת שירותי דרך (הובלה, גרירה חילוץ וכד'), לתקופה בלתי קצובה, תמורת דמי שירות כמצוין בהסכם המשקפים את מחירי השוק לשירותים אלה. אלדן שירותי דרך רשאית לעדכן את התמורה מדי שנה קלנדרית וזאת, בין השאר, בהתחשב בהתאמות שיידרשו בשל עליית מדד תשומות ההובלה, הוצאות תפעוליות, מחירי הדלק וכיוצא באלה. ככל ואלדן שירותי דרך מבקשת לעשות כן תעדכן את החברה עד ליום 1 בדצמבר של כל שנה על רצונה זה, וזאת, על מנת לאפשר לצדדים להגיע להסכמות ביניהם באשר לסכום דמי השירות המעודכנים שיהיו בתוקפם בשנה העוקבת (אלדן שירותי דרך לא תהיה רשאית לעדכן מחירים במהלך השנה הקלנדרית עצמה). כל אחד מהצדדים רשאי לסיים את ההסכם בכל עת, תוך מתן הודעה בכתב של 60 ימים. תנאי ההסכם אושרו מחדש על ידי וועדת הביקורת והדירקטוריון עובר לרישומן של מניות החברה למסחר בבורסה.

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 2025, 2024 ו-2023 עולים כדי 79 אלפי ש"ח, 67 אלפי ש"ח ו-91 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 2025 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. תנאי ההסכמים אושרו מחדש על ידי האורגנים המוסמכים של החברה עובר לרישומן של מניות החברה למסחר בבורסה.

(8) ביום 4 במאי 2025 אישרה ועדת התגמול של החברה התקשרות בפוליסת ביטוח נושאי משרה ודירקטורים (לרבות נושאי משרה שהינם בעלי שליטה) המכהנים בחברה ובחברות הבת שלה (למעט אלדן מימון בע"מ), מעודכנת, בכפוף להפיכתה של החברה לחברה ציבורית, בתוקף עד ליום 19 באוקטובר 2026, בתנאים שלהלן: גבולות האחריות בגין הפוליסה הינם בהיקף של עד 25 מיליוני דולר ארה"ב למקרה ולתקופה; ההשתתפות העצמית תעמוד על סך של 50,000 דולר ארה"ב (ו-75,000 דולר ארה"ב בתביעות ניירות ערך); והפרמיה השנתית בגין הפוליסה תעמוד על סך של כ-73 אלפי דולר ארה"ב.

בנוסף, אישרה ועדת התגמול באותו מועד את התקשרות החברה בפוליסת ביטוח מוג (Public Offering Securities) POSI (Insurance), הכוללת כיסוי לנושאי משרה ולדירקטורים בחברה ובחברות הבת שלה (למעט אלדן מימון בע"מ) בגין אחריות בקשר עם הנפקה לראשונה של מניות החברה או הנפקת מניות נוספות (ככל שיהיו) ואשר תהא בתוקף למשך שבע (7) שנים החל ממועד השלמת הצעת מניות החברה לציבור (וכפוף לה), בתנאים שלהלן: גבולות האחריות בגין הפוליסה הינם בהיקף של עד 25 מיליוני דולר ארה"ב למקרה ולתקופה; ההשתתפות העצמית תעמוד על סך של 100,000 דולר ארה"ב; והפרמיה (חד פעמית) בגין הפוליסה תעמוד על סך של כ-121 אלפי דולר ארה"ב.

(9) החברה והמזיץ (ראה ביאור 1א. לעיל), התקשרו יחד בהסכם חיתום עם החתמים להצעת הרכש, במסגרתו התחייבו החברה והמזיץ, בין היתר, לשפות את החתמים ו/או מי מטעמם בשל חבות כספית שתוטל על החתמים על פי פסק דין שלא עוכב ביצועו, לרבות פסק דין שניתן בפשרה או פסק בורר שאושר בידי בית משפט. התחייבות החברה והמזיץ לשיפוי החתמים הנה עד לסך מצטבר השווה לתמורת ההצעה ברוטו (בהתאם לסכומים המפורטים בדוח ההצעה), צמוד לעלייה במדד המחירים לצרכן החל במדד הידוע בתאריך הסכם החיתום ועד למדד הידוע במועד תשלום השיפוי בפועל (להלן: "סכום השיפוי המירבי"). למרות האמור לעיל, לא ישולם בכל מקרה בגין השיפוי הנ"ל סכום העולה במצטבר על סך השווה ל-25% מהונה העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים (מבוקרים או סקורים, לפי העניין) של החברה בעת הדרישה הראשונה לשיפוי על ידי החתמים בהתאם להסכם החיתום (להלן: "סכום הביניים"), אם קיים חשש סביר לכך שתשלום מעל סכום הביניים ינעם מהחברה את היכולת לעמוד בהתחייבויותיה (למעט התחייבויות החברה כלפי בעלי השליטה בה) הקיימות והצפויות בהגיע מועד קיומן במועד דרישה ראשונה של שיפוי על ידי החתמים.

(10) החברה העניקה, ללא תמורה, כתבי התחייבות לפטור וכתבי התחייבות לשיפוי בנוסח אחיד, מראש ובדיעבד, לדירקטורים, לנושאי המשרה ומנהלים אחרים בה (לרבות: לנושאי משרה מקרב בעלי השליטה המכהנים כיו"ר הדירקטוריון וכדירקטור ומנכ"ל משותף של החברה - מר שי דהן ומר שלמה דהן). הסכום המרבי של השיפוי שתשלם החברה לכל נושאי המשרה במצטבר, בגין אחד או יותר מן האירועים המפורטים בכתבי השיפוי יהא 25% מההון העצמי של החברה לפי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה שקדמו לתשלום סכום השיפוי בפועל (כשהוא מותאם לעליית מדד המחירים לצרכן מאז הדוחות הכספיים האחרונים).

אלדן תחבורה בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 28 - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ד. התקשרויות ועסקאות: (המשך)

(11) החברה אימצה קווים מנחים וכללים לסיווג 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 וצפייותיה לגבי הפרמטרים המשפיעים על הסיכון.

ניהול הסיכונים הפיננסיים מתבצע באמצעות דוחות פנימיים, המנתחים את מידת החשיפה לסיכונים לפי רמתם ועוצמתם. 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 באמות המידה הפיננסיות הנדרשות ממנה כמפורט בביאור 19 לעיל. לאור בחינתה, עשויה הקבוצה לנקוט בפעולות על מנת לעמוד ביעדים אלו, כגון מכירת נכסים לפירעון חובות. 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.

ב. קבוצות מכשירים פיננסיים:

| ליום 31 בדצמבר | |
|----------------|-----------|
| 2024 | 2025 |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| 224,354 | 297,010 |
| 5,952 | 4,268 |
| 189,796 | 206,181 |
| 420,102 | 507,459 |
| 4,416 | 4,210 |
| 247 | 12 |
| 424,765 | 511,681 |
| 386,877 | 476,666 |
| 37,888 | 35,025 |
| 424,765 | 511,681 |
| 1,510,579 | 1,797,870 |
| 578,716 | 632,273 |
| 16,034 | 13,873 |
| 158,408 | 341,558 |
| 2,263,737 | 2,785,574 |
| 114 | 1,004 |
| 2,263,851 | 2,786,578 |
| 789,455 | 1,047,255 |
| 1,474,396 | 1,739,323 |
| 2,263,851 | 2,786,578 |

נכסים פיננסיים:

נכסים פיננסיים בעלות מופחתת:

מזומנים ושוי מזומנים
פיקדונות מוגבלים בשימוש
לקוחות וחייבים 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
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) סיכונים 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 סיכונים השוק הינה לנהל ולפקח על החשיפה לסיכונים 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.

אלדן תחבורה בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 29 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ג. סיכונים פיננסיים: (המשך)

(1) סיכוני שוק: (המשך)

(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 מחיר 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 2025, לחברה עודף נכסים על התחייבויות כספיות במטבע חוץ (בעיקר בדולר ארה"ב) בהיקף כספי של 10.3 מיליוני ש"ח (ראה סעיף (ה) להלן). מידע לעניין הכנסות (הוצאות) המימון שנבעו לחברה כתוצאה מעליית (ירידת) ערך יתרות במטבע חוץ ביחס לשקל במהלך השנים 2025, 2024 ו-2023 - ראה ביאור 1ב. לעיל.

להלן שיעור השינוי במשך השנה של השער היציג:

| דולר | | אירו | | שנה שנתייה: |
|---------|--------|---------|--------|---------------------|
| % | % | % | % | |
| (12.53) | (1.34) | (12.53) | (1.34) | ביום 31 בדצמבר 2025 |
| 0.55 | (5.36) | 0.55 | (5.36) | ביום 31 בדצמבר 2024 |
| 3.07 | 6.90 | 3.07 | 6.90 | ביום 31 בדצמבר 2023 |

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 עלייה/ירידה ב-5% בערכם של מטבעות החוץ מול השקל, נטו לאחר השפעת מס הייתה כדלהלן:

| דולר (*) | | עלייה של 5% | ירידה של 5% | שנה שנתייה ביום 31 בדצמבר 2025 |
|----------|----------|-------------|-------------|--------------------------------|
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | | | |
| 745 | (745) | 745 | (745) | השפעה על: (*) |
| 574 | (574) | 574 | (574) | הוצאות מימון |
| | | | | רווח נקי |

(*) השפעת השינויים בשערי החליפין על מטבעות חוץ שאינם דולר - זניחה ביחס לפעילות החברה;

עסקאות בנגזרים פיננסיים - ליום 31 בדצמבר 2025 לא היו לחברה עסקאות מטבע פתוחות.

התקשרויות חוץ מאזניות:

היקף ההתקשרות בהסכמי לסינג הצמודים למטבע חוץ ליום 31 בדצמבר 2025 (בעלי מועד סילוק ממוצע של כ-15.8 חודשים), מגיע כדי 3.3 מיליוני דולר (10.4 מיליוני ש"ח). יתרת ההתחייבות הפיננסית, נטו בגין נגזרים המשובצים בהתקשרויות אלה ואשר הופרדו מהחזרה המארח (ראה ביאור 2ח. לעיל) - מגיעה ליום 31 בדצמבר 2025 כדי 1,004 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 | |
|----------------|-----------|
| 2024 | 2025 |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| (899,940) | (983,286) |

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 2025 (בעלי מועד סילוק ממוצע של כ-16.8 חודשים), הינו כ-1,233.0 מיליוני ש"ח. היקף ההתקשרות בהסכמי שכירות (בהם הקבוצה היא הצד המשכיר) הצמודים למדד ליום 31 בדצמבר 2025 (בעלי מועד סילוק ממוצע של כ-36.0 חודשים, ללא תקופות אופציה) מגיע כדי 15.4 מיליוני ש"ח. מנגד, היקף ההתקשרות בהסכמי שכירות (בהם החברה היא הצד השוכר) הצמודים למדד ליום 31 בדצמבר 2025 (בעלי מועד סילוק ממוצע של כ-19.5 חודשים) מגיע כדי 13.5 מיליוני ש"ח יחד עם זאת בטווח הקצר חשופה החברה לשינויים במדד המחירים לצרכן.

ניתוח הרגישות לשינויים במדד המחירים לצרכן ("המדד"):

בשנה השתייה ביום 31 בדצמבר 2025 עלה המדד ב-2.36% (בשנים 2024 ו-2023 - 3.43% ו-3.34%, בהתאמה). מידע לעניין הוצאות הפרשי הצמדה שנבעו לחברה כתוצאה מעליית המדד בתקופות הרלוונטיות - ראה ביאור 1ב. 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%, של 2% ושל 3% במדד המחירים לצרכן. מספר שלילי בטבלה מציינ גידול בהוצאות המימון וקיטון ברווח (כאשר מדד המחירים לצרכן עולה בשיעורים של 1% עד 3%). מספר חיובי בטבלה מציינ קיטון בהוצאות המימון וגידול ברווח, כאשר מדד המחירים לצרכן יורד בשיעורים של 1% עד 3%.

אלדן תחבורה בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 29 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ג. סיכונים פיננסיים: (המשך)

(1) סיכוני שוק: (המשך)

(ב) סיכון מדד (המשך)

ניתוח הרגישות לשינויים במדד המחירים לצרכן ("המדד"): (המשך)

השפעת הירידה במדד המחירים לצרכן מביאה בחשבון מגבלות מדדי בסיס הנקובים בהסכמים (ראה ביאור 19א. 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 2025

| ירידה של | | | עלייה של | | |
|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 3% | 2% | 1% | 3% | 2% | 1% |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| 23,707 | 16,472 | 9,237 | (29,499) | (19,666) | (9,833) |
| 18,254 | 12,683 | 7,112 | (22,713) | (15,142) | (7,571) |

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 מביחינת 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

| 2024 | 2025 |
|-----------|-----------|
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| (247,512) | (285,789) |

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 2.0% המייצג את הערכת ההנהלה לגבי שינויים אפשריים סבירים בשיעורי ריבית. מספר שלילי בטבלה מצוין גידול בהוצאות המימון וקיטון ברווח, כאשר שיעור הריבית גדל בשיעור של 0.5% או בשיעור של 1.0% או בשיעור של 2.0%, בהנחה ששאר הפרמטרים היו נשארים קבועים. מספר חיובי בטבלה מצוין קיטון בהוצאות המימון וגידול ברווח, כאשר שיעור הריבית קטן בשיעור של 0.5% או בשיעור של 1.0% או בשיעור של 2.0%, בהנחה ששאר הפרמטרים היו נשארים קבועים.

ליום 31 בדצמבר 2025

| 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 |
| 5,716 | 2,858 | 1,429 | (5,716) | (2,858) | (1,429) |
| 4,401 | 2,201 | 1,100 | (4,401) | (2,201) | (1,100) |

השפעה על:

הוצאות מימון

רווח נקי

(ד) סיכון שווי הוגן - הלוואות ואגרות חוב הנושאות ריבית בשיעורים קבועים חושפות את החברה לסיכון שווי הוגן בגין שינוי בשיעור הריבית. חלק מהתחייבויות החברה (הלוואות ואגרות חוב) נושאות ריבית קבועה החושפת את החברה לשינויים בשווי הוגן שלהן. מאחר שההלוואות ואגרות החוב הללו נמדדות בעלות מופחתת, חשיפה זו אינה מהווה חשיפת מדידה של נתונים בדוחות הכספיים, אלא רק באמצעות גילוי לשווי הוגן של אותן יתרות בביאור 30. להלן:

יתרות הנושאות ריבית בשיעור קבוע - ראה סעיף (ה) להלן:

ליום 31 בדצמבר

| 2024 | 2025 |
|-------------|-------------|
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| (1,650,283) | (1,870,307) |

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:

| סה"כ | יתרות שאינן צמודות | | | יתרות צמודות | | ליום 31 בדצמבר 2025: |
|--------------------|--------------------|------------------|------------------|--------------------|------------------------|--|
| | אינן נושאות ריבית | ריבית משתנה | ריבית קבועה | למדד (ריבית קבועה) | למטבע חוץ (בעיקר דולר) | |
| | | | | | | רכוש: |
| 297,010 | 1,622 | 286,442 | - | - | 8,946 | מזומנים ושווי מזומנים |
| 4,268 | - | 4,268 | - | - | - | פיקדונות בבנקים המוגבלים בשימוש לקוחות |
| 130,761 | 129,224 | - | - | - | 1,537 | חייבים אחרים |
| 75,420 | 54,851 | - | 595 | 19,906 | 68 | השקעות בחברות אחרות |
| 4,210 | 4,210 | - | - | - | - | |
| <u>511,669</u> | <u>189,907</u> | <u>290,710</u> | <u>595</u> | <u>19,906</u> | <u>10,551</u> | |
| | | | | | | התחייבויות: |
| 1,797,870 | - | - | 829,440 | 968,430 | - | אגרות חוב |
| 562,094 | - | 515,147 | 32,615 | 14,332 | - | הלוואות מתאגידים בנקאיים |
| 70,179 | - | 59,679 | 10,500 | - | - | הלוואות מגופים חוץ בנקאיים |
| 13,873 | - | - | 1,143 | 12,502 | 228 | התחייבויות בגין חכירה |
| 247,172 | 247,172 | - | - | - | - | ספקים ונותני שירותים |
| 94,386 | 70,867 | 1,673 | 13,918 | 7,928 | - | זכאים אחרים |
| <u>2,785,574</u> | <u>318,039</u> | <u>576,499</u> | <u>887,616</u> | <u>1,003,192</u> | <u>228</u> | |
| <u>(2,273,905)</u> | <u>(128,132)</u> | <u>(285,789)</u> | <u>(887,021)</u> | <u>(983,286)</u> | <u>10,323</u> | |
| | | | | | | עודף נכסים (התחייבויות), נטו |
| | | | | | | ליום 31 בדצמבר 2024: |
| | | | | | | רכוש: |
| 224,354 | 2,216 | 205,699 | - | - | 16,439 | מזומנים ושווי מזומנים |
| 5,952 | - | 5,952 | - | - | - | פיקדונות בבנקים המוגבלים בשימוש לקוחות |
| 124,525 | 123,803 | - | - | - | 722 | חייבים אחרים |
| 65,271 | 57,209 | - | 419 | 7,643 | - | השקעות בחברות אחרות |
| 4,416 | 4,416 | - | - | - | - | |
| <u>424,518</u> | <u>187,644</u> | <u>211,651</u> | <u>419</u> | <u>7,643</u> | <u>17,161</u> | |
| | | | | | | התחייבויות: |
| 1,510,579 | - | - | 637,790 | 872,789 | - | אגרות חוב |
| 431,339 | - | 375,454 | 39,058 | 16,827 | - | הלוואות מתאגידים בנקאיים |
| 147,377 | - | 82,310 | 65,067 | - | - | הלוואות מגופים חוץ בנקאיים |
| 16,034 | - | - | 2,000 | 13,150 | 884 | התחייבויות בגין חכירה |
| 73,829 | 73,829 | - | - | - | - | ספקים ונותני שירותים |
| 84,579 | 71,097 | 1,399 | 6,847 | 4,817 | 419 | זכאים אחרים |
| <u>2,263,737</u> | <u>144,926</u> | <u>459,163</u> | <u>750,762</u> | <u>907,583</u> | <u>1,303</u> | |
| <u>(1,839,219)</u> | <u>42,718</u> | <u>(247,512)</u> | <u>(750,343)</u> | <u>(899,940)</u> | <u>15,858</u> | |
| | | | | | | 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 פיננסיים. לחברה קיימות ליום 31 בדצמבר 2025 מסגרות אשראי מתאגידים בנקאיים שהן בלתי מנוצלות, הסכמי מימון והסכמות עקרוניות להגדלת מימון מגופים מממנים שונים ומיבואני רכב (בהן מסגרות אשראי חתומות בהיקף של 160.0 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 22.ד(3) לעיל.

אלדן תחבורה בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 29 - מכשירים פיננסיים (המשך)
ג. סיכונים פיננסיים: (המשך)
(2) סיכון נזילות:

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 (*)

| 1-3 חודשים | עד שנה | שנה שניה | שנה שלישית | שנה רביעית | סה"כ |
|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|------------------|
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| 236,006 | 11,166 | - | - | - | 247,172 |
| 98,574 | 402,586 | 394,863 | 401,035 | 739,170 | 2,036,228 |
| 50,846 | 215,432 | 164,971 | 146,247 | 31,550 | 609,046 |
| 17,668 | 20,179 | 22,811 | 14,113 | 950 | 75,721 |
| 2,692 | 5,741 | 5,015 | 817 | 60 | 14,325 |
| 405,786 | 655,104 | 587,660 | 562,212 | 771,730 | 2,982,492 |
| 73,088 | 741 | - | - | - | 73,829 |
| 22,248 | 382,113 | 404,549 | 306,317 | 573,780 | 1,689,007 |
| 114,685 | 106,828 | 110,209 | 75,785 | 62,599 | 470,106 |
| 13,922 | 70,495 | 37,935 | 22,881 | 15,120 | 160,353 |
| 2,910 | 6,068 | 4,972 | 2,453 | 96 | 16,499 |
| 226,853 | 566,245 | 557,665 | 407,436 | 651,595 | 2,409,794 |

ליום 31 בדצמבר 2025:

ספקים ונותני שירותים
אגרות חוב
אשראי והלוואות מתאידיים בנקאיים
הלוואות מגופים חוץ בנקאיים
התחייבויות בגין חכירה

ליום 31 בדצמבר 2024:

ספקים ונותני שירותים
אגרות חוב
אשראי והלוואות מתאידיים בנקאיים
הלוואות מגופים חוץ בנקאיים
התחייבויות בגין חכירה

(*) לעניין ניהול סיכון הנזילות של החברה - ראה ביאורים 1-ג, 6-ג, ו-12-ג(3), לעיל.

(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.

אלדן תחבורה בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 29 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ג. סיכונים פיננסיים: (המשך)

(3) סיכון אשראי: (המשך)

לקוחות: (המשך)

מכירת כלי רכב - לקוחות בערוץ הקמעונאי - ככלל, החברה גובה תקבולים במזומן מלקוחות אשר הוכשים 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 שלישי (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 2025 כשיעור מסך הכנסות החברה הגיע כדי 12.5% (בשנים 2024 ו-2023 - 11.7% ו-8.7%, בהתאמה). ההכנסות מאותו לקוח נכללו ברובם המכריע (מעל 95%) במגזר הליסינג התפעולי של כלי רכב של החברה.

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 ייעודיים. במידה שמערך הגבייה סבר, בהתחשב, בין השאר, בסיבת הפיגור, שנות ותק והיכרות עם הלקוח, דפוס 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 מסוגלת 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 דפוס 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 2025 ו-2024, 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 הוגן שלהם מחולקים לקטגוריות בתוך מידרג השווי הוגן, בהתבסס על רמת הנתונים הנמוכה ביותר, המשמעותית למדידת השווי הוגן בכללותה, כדלהלן.

לצורך מדידת שוויים הוגן 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.

אלדן תחבורה בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 30 - שווי הוגן (המשך)

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 2025 בשוויים ההוגן, בהתאם לרמות המדידה שלהם.

| רמה 2 | רמה 3 | סה"כ |
|----------|----------|----------|
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| 12 | 4,210 | 4,222 |
| - | 140,852 | 140,852 |
| - | 355,739 | 355,739 |
| (1,004) | - | (1,004) |
| 247 | 4,416 | 4,663 |
| - | 135,745 | 135,745 |
| - | 356,739 | 356,739 |
| (114) | - | (114) |

ליום 31 בדצמבר 2025:

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 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

ג. נכסים והתחייבויות הנמדדים בדוח על המצב הכספי בשווי הוגן על פי רמה 3: (1) תנועה:

| השקעות | נדל"ן להשקעה | קרקעות ומבנים | סה"כ |
|----------|--------------|---------------|----------|
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| 4,416 | 135,745 | 356,739 | 496,900 |
| - | 4,024 | (1,174) | 2,850 |
| 42 | 1,083 | 2,321 | (2,105) |
| (248) | - | - | 3,156 |
| 4,210 | 140,852 | 355,739 | 500,801 |
| 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 |

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025:

יתרת פתיחה

הפסדים שהוכרו ברווח או הפסד

הפסדים שהוכרו ברווח כולל אחר (*)

השקעה (החזר השקעה)

לשנה שנסתיימה 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 שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023:

יתרת פתיחה

הפסדים שהוכרו ברווח או הפסד

הפסדים שהוכרו ברווח כולל אחר (*)

השקעה (החזר השקעה)

(*) החברה קיבלה הערכות שווי ליום 31 בדצמבר 2025 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 1.4 מיליוני ש"ח. השווי ההוגן של נכסי המקרקעין של הקבוצה מושפע בעיקר מעסקאות השוואה מתאימות.

אלדן תחבורה בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 30 - שווי הוגן (המשך)

ג. פירוט הנכסים וההתחייבויות הנמדדים בדוח על המצב הכספי בשווי הוגן: (המשך)
(2) תיאור של טכניקות הערכה של רכוש קבוע ונדל"ן להשקעה הנמדדים בשווי הוגן:

| טווח של עסקאות השוואה (בש"ח למ"ר) | נתונים ששימשו בפועל - שאינם נצפים (בש"ח למ"ר) | טכניקת הערכה | שווי הוגן (במיליוני ש"ח) | תיאור המכשיר הנמדד |
|-----------------------------------|---|---|--------------------------|-----------------------------|
| | | | | ליום 31 בדצמבר 2025: |
| 29,412-45,000 | 35,000 | השוואה - דירות | 4.8 | מבנה דירות - תל אביב |
| 15,100-27,300 | 22,000 | השוואה - משרדים | | |
| 600-900 | 800 | היוון הכנסות - דמי שימוש חנייה | 36.0 | מבנה משרדים - תל אביב |
| 761-2,200 | 1,200-1,900 | השוואה - שווי קרקע מבונה לתעסוקה | 191.8 | קרקעות ומבנים - מרכז |
| 8,824-46,622 | 22,000 | השוואה - מסחר | | |
| 10,560-16,177 | 12,500 | השוואה - משרדים | | |
| 5,840-10,400 | 7,250 | השוואה - קרקע לתעשייה | | |
| 5,544-10,400 | 8,500 | השוואה - קרקע לתעשייה בשימושי מסחר | | |
| 5,488-8,584 | 7,000 | השוואה - שווי קרקע מבונה למסחר | 218.6 | קרקעות ומבנים - דרום |
| 920-1,000 | 1,200 | השוואה - שווי קרקע מבונה לתעסוקה | | |
| 17,866-50,744 | 18,000-22,000 | השוואה - מסחר | | |
| 11,051-19,666 | 12,000 | השוואה - משרדים | | |
| 15,000-17,857 | 15,500 | השוואה - דירות | | |
| 114-125 | 125 | היוון הכנסות - שכירות מסחר | | |
| 3,516-7,507 | 6,000 | השוואה - קרקע לתעשייה בשימוש מסחר ותעסוקה | 45.4 | קרקע ומבנה - צפון |
| 1,443 | 1,500 | השוואה - שווי קרקע מבונה לתעסוקה | | |
| 10,255-22,446 | 16,000 | השוואה - מסחר | | |
| 6,460-19,922 | 11,000 | השוואה - משרדים | | |
| | | | | ליום 31 בדצמבר 2024: |
| 33,582-45,851 | 40,595 | השוואה - דירות | 6.1 | מבנה דירות - תל אביב |
| 57-109 | 77 | היוון הכנסות - משרדים | 42.1 | מבנה משרדים - תל אביב |
| 15,750-33,250 | 23,309 | השוואה - משרדים | | |
| 8,700-17,000 | 11,240 | השוואה - מלונות | | |
| 67,112-132,475 | 108,992 | השוואה - מגורים | | |
| 6,072-7,680 | 6,876 | השוואה - קרקע בנויה לתעשייה | 199.2 | קרקעות ומבנים - מרכז |
| 16,912-32,828 | 24,931-26,303 | השוואה - מסחר | | |
| 11,978-17,888 | 12,961-19,118 | השוואה - משרדים | | |
| 38-67 | 47 | היוון הכנסות - מבני תעשייה | | |
| 94-124 | 111 | היוון הכנסות - מסחר | | |
| 56-86 | 69-72 | היוון הכנסות - משרדים | | |
| 8,200-13,000 | 11,250 | השוואה - מרכזי מסחר | | |
| 2,000-3,160 | 2,743 | השוואה - מרכזי משרדים | | |
| 1,494-5,563 | 3,497-4,808 | השוואה - קרקע לתעשייה | 199.8 | קרקעות ומבנים - דרום |
| 8,444-15,368 | 11,551 | ביקושים - מבני תעשייה | | |
| 18,038-34,091 | 28,491 | השוואה - מסחר | | |
| 200,275-528,792 | 272,437 | השוואה ליחידת קרקע לדיור - מרכזים | | |
| 95-247 | 188 | היוון הכנסות - מסחר | | |
| 2,277-5,619 | 3,509 | השוואה - קרקע פנויה לתעשייה | 45.3 | קרקע ומבנה - צפון |
| 38-43 | 40 | היוון הכנסות - מבני תעשייה | | |
| 11,594-18,000 | 15,469 | השוואה - מסחר | | |
| 62-95 | 85 | הוון הכנסות - מסחר | | |

נכסי הנדל"ן בקבוצה נמדדים בשווי הוגן ברמה 3 בהיררכיית השווי הוגן, משום שנתונים משמעותיים ששימשו במדידת השווי הוגן אינם נצפים בשוק. השווי הוגן 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 הוגן נקבע בהתבסס, בעיקר, על עסקאות שנערכו לאחרונה בשוק ביחס לנדל"ן דומה ובמיקום דומה לזה של הנדל"ן שבבעלות החברה, במידה שקיימות עסקאות כאלו.

ד. פירוט הרווחים וההפסדים הנובעים משווי הוגן על פי רמה 3:

| סה"כ | הוצאות פחת | רווח כולל אחר | רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה |
|----------|------------|---------------|---------------------------------------|
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| 745 | (1,174) | (2,105) | 4,024 |
| 24,039 | (1,175) | 13,768 | 11,446 |
| (15,558) | (1,163) | (12,521) | (1,874) |

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025:

רווח (הפסד) שטרם מומש

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024:

רווח (הפסד) שטרם מומש

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023:

רווח (הפסד) שטרם מומש

אלדן תחבורה בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 30 - שווי הוגן (המשך)

ה. שווי הוגן של נכסים לא פיננסיים אשר השימוש המיטבי בהם שונה משימושם הנוכחי:

מרבית המקרקעין סווגו בדוחותיה הכספיים של החברה כרכוש קבוע, חרף העובדה שהקבוצה רכשה ומחזיקה בהם לשם עליית ערכם בטווח הארוך. הנהלת החברה פועלת באופן אינטנסיבי להשבת ערך המקרקעין 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 הוגן של מקרקעין אלה, נמדד תחת הנחת השימוש המיטבי שלהם, 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 פריטים אודות השווי הוגן של פריטים מסוימים, אשר אינם נמדדים בשווי הוגן בדוח על המצב הכספי (1):

| ליום 31 בדצמבר 2024 | | ליום 31 בדצמבר 2025 | |
|---------------------|------------------|---------------------|------------------|
| שווי הוגן | ערך בספרים | שווי הוגן | ערך בספרים |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| 651,265 | 644,547 | 862,107 | 843,286 |
| 882,644 | 877,292 | 987,235 | 975,791 |
| 1,533,909 | 1,521,839 | 1,849,342 | 1,819,077 |
| 106,480 | 107,099 | 44,782 | 44,558 |
| 30,441 | 29,985 | 27,193 | 26,841 |
| 136,921 | 137,084 | 71,975 | 71,399 |
| 457,150 | 459,163 | 575,952 | 576,498 |

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)

- שאר הנכסים הפיננסיים וההתחייבויות הפיננסיות בדוח על המצב הכספי - שויים הוגן אינו שונה מהותית מערכם בספרים.
- ערכן בספרים של אגרות החוב כולל ריבית שנצברה לתום שנת הדוח. השווי הוגן של אגרות החוב נקבע באמצעות מחיר השוק בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ ("הבורסה"). מדידת השווי הוגן כאמור, מדורגת, אפוא, ברמה 1 במדרג השווי הוגן, כפי שהוגדר ב- IFRS 13 "מדידת שווי הוגן". שערי אגרות החוב של החברה בבורסה ליום 31 בדצמבר 2025 הינם: סדרה ו' - 98.26 נקודות; סדרה ז' - 111.05 נקודות; סדרה ח' - 111.83 נקודות; סדרה ט' - 103.91 נקודות; סדרה י' - 102.90 נקודות; סדרה יא' - 103.07 נקודות. שערי אגרות החוב של החברה בבורסה סמוך למועד אישור הדוחות הכספיים הינם: סדרה ו' - 99.05 נקודות; סדרה ז' - 112.40 נקודות; סדרה ח' - 112.68 נקודות; סדרה ט' - 104.66 נקודות; סדרה י' - 103.62 נקודות; סדרה יא' - 103.71 נקודות.
- ערכן בספרים של הלוואות כולל ריבית שנצברה לתום שנת הדוח. השווי הוגן 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 2025 הינם 5.02% להלוואות בלתי צמודות ו- 3.07% להלוואות צמודות (ליום 31 בדצמבר 2024 - 5.42% ו- 3.17%, בהתאמה). מדידת השווי הוגן כאמור, מדורגת, אפוא, ברמה 2 במדרג השווי הוגן, כפי שהוגדר ב- IFRS 13 "מדידת שווי הוגן".
- השווי הוגן 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 2025 - 5.63% (ליום 31 בדצמבר 2024 - 6.56%). מדידת השווי הוגן כאמור, מדורגת, אפוא, ברמה 2 במדרג השווי הוגן, כפי שהוגדר ב- IFRS 13 "מדידת שווי הוגן".

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 2025 | תזרימי מזומנים מפעילויות מימון | שינויים אחרים (**) | יתרה ליום 31 בדצמבר 2025 |
|-------------------------|--------------------------------|--------------------|--------------------------|
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| 114,000 | (49,000) | - | 65,000 |
| 16,034 | (10,851) | 8,690 | 13,873 |
| 317,339 | 179,379 | 376 | 497,094 |
| 147,377 | (77,198) | - | 70,179 |
| 1,510,579 | 255,202 | 32,089 | 1,797,870 |
| 2,105,329 | 297,532 | 41,155 | 2,444,016 |

אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
התחייבויות בגין חכירה
הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים (*)
הלוואות לזמן ארוך מגופים חוץ בנקאיים (*)
אגרות חוב (*)

אלדן תחבורה בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 31 - שינויים בהתחייבויות הנובעות מפעילויות מימון (המשך)

| יתרה ליום 31 בדצמבר 2024 | שינויים אחרים (**) | תזרימי מזומנים מפעילויות מימון | יתרה ליום 1 בינואר 2024 | |
|-----------------------------|-----------------------|-----------------------------------|----------------------------|--|
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | |
| 114,000 | - | - | 114,000 | אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים |
| 16,034 | 7,470 | (10,354) | 18,918 | התחייבויות בגין חכירה |
| 317,339 | 609 | 133,653 | 183,077 | הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים (*) |
| 147,377 | - | 8,721 | 138,656 | הלוואות לזמן ארוך מגופים חוץ בנקאיים (*) |
| 1,510,579 | 44,284 | (205,921) | 1,672,216 | אגרות חוב (*) |
| 2,105,329 | 52,363 | (73,901) | 2,126,867 | |

(*) כולל חלויות שוטפות.

(**) בעיקר, כניסה להסכמי חכירה חדשים ותיקוני הסכמי חכירה קיימים וכן בגין הפרשי הצמדה בגין התחייבויות צמודות מדד והפחתת ניכיון/פרמיה.

ביאור 32 - אירועים מהותיים לאחר תום שנת הדוח

- א. לעניין החלטת הדירקטוריון, לאחר תום שנת הדוח, על חלוקת דיבידנד לבעלי מניותיה - ראה ביאור 23 ד. להלן.
- ב. לעניין הקצאת אופציות לעובדים (נושאי משרה בחברה ומנהלים אחרים בה) - ראה ביאור 23 ב. לעיל.
- ג. לעניין הנפקת אגרות חוב במסגרת הרחבת סדרות י' ו-יא' של החברה - ראה ביאור 19 א. הערות (ii) ו-(iii) לעיל.

אלדן תחבורה בע"מ

מידע כספי נפרד לשנת 2025

ערוך בהתאם להוראות תקנה 9'ג' לתקנות ניירות ערך
(דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

אלדן תחבורה בע"מ

מידע כספי נפרד לשנת 2025

תוכן העניינים

עמוד

2-3

4

5

6

7-10

דוח מיוחד של רואי החשבון

נתונים על המצב הכספי

נתונים על הרווח או הפסד ורווח (הפסד) כולל אחר

נתונים על תזרימי המזומנים

מידע נוסף

הנדון: דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים הבלתי תלויים על מידע כספי נפרד לפי תקנה 9ג לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

חוות הדעת

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9ג לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של אלדן תחבורה בע"מ (להלן – "החברה") ליום 31 בדצמבר 2025 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך (להלן – "המידע הכספי הנפרד"). לדעתנו, המידע הכספי הנפרד הוקן, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 9ג לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

בסיס לחוות הדעת

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל. חובותינו על פי תקנים אלו מתוארות בפיסקת חובות רואה החשבון המבקר לביקורת של המידע הכספי הנפרד. אנו בלתי תלויים בחברה בהתאם להוראות הדין החלות בישראל בעניין אי תלות ומניעת ניגוד עניינים של רואה החשבון המבקר בישראל. כמו כן, קיימנו את חובות האתיקה האחרות שלנו בהתאם לחוק רואי חשבון, תשט"ו-1955, ותקנות מכוחו. אנו סבורים שראיות הביקורת אשר הושגו, הן נאותות ומספיקות על מנת להוות בסיס לחוות דעתנו.

חובות של הדירקטוריון וההנהלה למידע הכספי הנפרד

הדירקטוריון וההנהלה אחראים להכנה ולהצגה של המידע הכספי הנפרד בהתאם להוראות תקנה 9ג לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל – 1970, ולבקרה הפנימית הנחוצה בהתאם לקביעת הדירקטוריון וההנהלה על מנת לאפשר הכנת מידע כספי נפרד ללא הצגה מוטעית מהותית, בין שמקורה בתרמית או בטעות.

בהכנת המידע הכספי הנפרד, הדירקטוריון וההנהלה אחראים להעריך את יכולת החברה להמשיך ולפעול כעסק חי, לתת גילוי, ככל שנדרש, לעניינים הקשורים לעסק חי והן ליישם בסיס חשבונאי של עסק חי, במידע הכספי הנפרד, אלא אם הדירקטוריון וההנהלה מתכוונים לפרק או להפסיק את פעילות החברה, או שאין להם חלופה מציאותית אחרת מלבד זאת.

חובות רואה החשבון המבקר לביקורת של המידע הכספי הנפרד

המטרות שלנו הן להשיג מידה סבירה של ביטחון כי המידע הכספי הנפרד אינו כולל הצגה מוטעית מהותית, בין שמקורה בתרמית או בטעות, ולתת דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר הכולל את חוות דעתנו. מידה סבירה של ביטחון היא רמה גבוהה של ביטחון, אך היא אינה מהווה ערובה לכך שביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל תגלה תמיד הצגה מוטעית מהותית כאשר היא קיימת. הצגות מוטעות יכולות לנבוע מתרמית או מטעות והן נחשבות מהותיות אם, בנפרד או במצטבר, ניתן לצפות באופן סביר שהן ישפיעו על החלטות הכלכליות של משתמשים אשר התקבלו על בסיס המידע הכספי הנפרד.

בביקורת המבוצעת, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, אנו מפעילים שיקול דעת מקצועי ושומרים על ספקנות מקצועית במהלך הביקורת. בנוסף אנו:

- מזהים ומעריכים את הסיכונים להצגה מוטעית מהותית בדוח הכספי הנפרד, בין שמקורה בתרמית או בטעות, מתכננים ומבצעים נוהלי ביקורת במענה לאותם סיכונים, ומשיגים ראיות ביקורת נאותות ומספיקות על מנת לבסס חוות דעתנו. הסיכון של אי גילוי הצגה מוטעית מהותית הנובעת מתרמית גבוה יותר מהסיכון של אי גילוי הצגה מוטעית מהותית הנובעת מטעות, שכן תרמית עלולה להיות כרוכה בקנוניה, זיוף, השמטות מכוונות, מצג שואו בזדון או עקיפה של בקרה פנימית.
- משיגים הבנה של הבקרה הפנימית הרלוונטית לביקורת על מנת לתכנן נוהלי ביקורת מתאימים בניסבות העניין.
- מעריכים את נאותות המדיניות החשבונאית שיושמה ואת סבירותם של האומדנים החשבונאיים והגילויים הקשורים אשר נעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה.
- מגיעים למסקנה בקשר לנאותות קביעת הדירקטוריון וההנהלה בדבר קיומה של הנחת העסק החי, וכן, בהתבסס על ראיות הביקורת אשר השגנו, האם קיימת אי ודאות מהותית הקשורה לאירועים או מצבים העלולים להטיל ספקות משמעותיים ביכולתה של החברה להמשיך כעסק חי. אם הגענו למסקנה כי קיימת אי ודאות מהותית, נדרש מאיתנו להפנות את תשומת הלב בדוח רואה החשבון המבקר שלנו לגילויים הקשורים במידע הכספי הנפרד או, אם גילויים אלו אינם מספקים, לכלול שינוי מהנוסח האחד של הדוח המיוחד. מסקנותינו מבוססות על ראיות ביקורת אשר הושגו עד למועד הדוח המיוחד שלנו. יחד עם זאת, אירועים או מצבים עתידיים עלולים לגרום לחברה שלא להמשיך לפעול כעסק חי.

- מעריכים את ההצגה בכללותה, המבנה והתוכן של המידע הכספי הנפרד, לרבות הגילויים, והאם המידע הכספי הנפרד הוכן, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 9ג לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל – 1970.
- אנו מתקשרים עם הדירקטוריון וההנהלה, בין היתר, את ההיקף ועיתוי הביקורת המתוכננים וממצאי ביקורת משמעותיים, לרבות ליקויים משמעותיים בבקרה פנימית שרואה החשבון המבקר מזהה במהלך הביקורת.

בריטמן אלמגור זהר ושות'
רואי חשבון
A Firm in the Deloitte Global Network

תל אביב, 25 במרץ, 2026

תל אביב - משרד ראשי

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

| משרד נצרת | משרד אילת | משרד חיפה | משרד ירושלים |
|--|--|--|--|
| מרג' אבן עאמר 9 נצרת, 16100 | מרכז העירוני ת.ד. 538 אילת, 88104002 | מעלה השחרור 5 ת.ד. 5648 חיפה, 3105502 | קרית המדע 3 מגדל הר חוצבים ירושלים, 914510 ת.ח. 45396 |
| טלפון: +972 (73) 399 4455 פקס: +972 (73) 637 4455 info-nazareth@deloitte.co.il | טלפון: +972 (8) 637 5676 פקס: +972 (2) 637 1628 info-eilat@deloitte.co.il | טלפון: +972 (4) 860 7333 פקס: +972 (2) 867 2528 info-haifa@deloitte.co.il | טלפון: +972 (2) 501 8888 פקס: +972 (2) 537 4173 info-jer@deloitte.co.il |
| משרד ראשל"צ - מתחם מילנייה שדרות ראשונים 23 ראשל"צ | משרד רעננה - מתחם אינפיניטי הפנינה 8, רעננה | משרד בית שמש יגאל אלון 1 בית שמש, 9906201 | |

אלדן תחבורה בע"מ

נתונים על המצב הכספי

| ליום 31 בדצמבר | | |
|-----------------------|------------------|---|
| 2024 | 2025 | |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | |
| | | נכסים: |
| | | <u>נכסים שוטפים</u> |
| 223,711 | 296,202 | מזומנים ושווי מזומנים |
| 13 | 16 | פיקדונות מוגבלים בשימוש |
| 123,283 | 129,211 | לקוחות |
| (*) 95,187 | 105,716 | חייבים ויתרות חובה |
| (*) 7,643 | 19,906 | מסים שוטפים |
| 48,100 | 48,385 | צי כלי רכב מיועד למכירה |
| 1,852 | 2,318 | מלאי (בעיקר, דלק) |
| <u>499,789</u> | <u>601,754</u> | |
| | | <u>נכסים בלתי שוטפים</u> |
| 33,703 | 31,579 | חייבים, פיקדונות ויתרות חובה לזמן ארוך |
| 416,212 | 422,809 | השקעות (מניות והלוואות) בחברות מוחזקות ואחרות |
| 2,234,042 | 2,700,534 | צי כלי רכב להשכרה |
| 11,712 | 11,790 | רכוש קבוע, נטו |
| 33,741 | 25,463 | נכסי זכות שימוש |
| 7,573 | 7,759 | רכוש אחר |
| <u>2,736,983</u> | <u>3,199,934</u> | |
| <u>3,236,772</u> | <u>3,801,688</u> | |
| | | סה"כ נכסים |
| | | התחייבויות והון |
| | | <u>התחייבויות שוטפות</u> |
| 198,808 | 237,412 | אשראי מתאגידים בנקאיים (כולל חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך) |
| 77,194 | 34,518 | הלוואות מתאגידים חוץ בנקאיים - חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך |
| 343,505 | 422,110 | חלויות שוטפות של אגרות חוב |
| 17,806 | 19,085 | חלויות שוטפות של התחייבויות חכירה |
| 74,008 | 247,124 | ספקים ונותני שירותים |
| 128,369 | 145,114 | זכאים ויתרות זכות |
| <u>839,690</u> | <u>1,105,363</u> | |
| | | <u>התחייבויות לא שוטפות</u> |
| 215,704 | 310,350 | הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים (לאחר ניכוי חלויות שוטפות) |
| 70,183 | 35,661 | הלוואות לזמן ארוך מתאגידים חוץ בנקאיים (לאחר ניכוי חלויות שוטפות) |
| 1,167,074 | 1,375,760 | אגרות חוב (לאחר ניכוי חלויות שוטפות) |
| 16,905 | 7,222 | התחייבויות חכירה (לאחר ניכוי חלויות שוטפות) |
| 28,843 | 38,460 | מסים נדחים |
| 53,762 | 48,710 | הכנסות מראש ויתרות זכות אחרות |
| 6,574 | 6,494 | התחייבות בשל הטבות לעובדים |
| <u>1,559,045</u> | <u>1,822,657</u> | |
| | | הון |
| 5,660 | - | הון מניות |
| 20,025 | 25,685 | פרמיה על מניות |
| 4,845 | 4,845 | קרן הון בגין עסקאות עם בעלי שליטה |
| 165,311 | 163,658 | קרן הון בגין הערכה מחדש של רכוש קבוע |
| (2,681) | (2,649) | קרן הון בגין שערור מכשירים פיננסיים שיועדו לשווי הוגן דרך רווח כולל אחר |
| 644,877 | 682,129 | עודפים |
| <u>838,037</u> | <u>873,668</u> | |
| <u>3,236,772</u> | <u>3,801,688</u> | |
| | | סה"כ התחייבויות והון |
| | | (*) סווג מחדש |

25 במרץ 2026

תאריך אישור המידע
הכספי הנפרד

דהן שי
יו"ר הדירקטוריון

דהן שלמה
מנכ"ל משותף
וחבר הדירקטוריון

לוי אבישי
מנכ"ל משותף
וחבר הדירקטוריון

הראל רון
סמנכ"ל כספים ומטה

אלדן תחבורה בע"מ

נתונים על הרווח או הפסד ורווח (הפסד) כולל אחר

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | |
|-------------------------------------|-----------------|-----------------|
| 2023 | 2024 | 2025 |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| 1,029,010 | 1,089,801 | 1,151,035 |
| 531,116 | 511,796 | 478,442 |
| 1,560,126 | 1,601,597 | 1,629,477 |
| 720,519 | 768,521 | 824,629 |
| 382,459 | 375,782 | 387,375 |
| 1,102,978 | 1,144,303 | 1,212,004 |
| 457,148 | 457,294 | 417,473 |
| (126,395) | (126,722) | (132,139) |
| (63,392) | (68,325) | (70,320) |
| 267,361 | 262,247 | 215,014 |
| (126,974) | (136,888) | (143,082) |
| 18,163 | 18,464 | 24,603 |
| (108,811) | (118,424) | (118,479) |
| 5,026 | 16,823 | 8,212 |
| 163,576 | 160,646 | 104,747 |
| 35,358 | 31,988 | 21,664 |
| 128,218 | 128,658 | 83,083 |
| (1,357) | 966 | 759 |
| (9,275) | 10,730 | (1,653) |
| (367) | (129) | 32 |
| (10,999) | 11,567 | (862) |
| 117,219 | 140,225 | 82,221 |

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

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

רווח (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

| 2023 | 2024 | 2025 |
|-------------|-----------|-------------|
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| 128,218 | 128,658 | 83,083 |
| 35,358 | 31,988 | 21,664 |
| 382,459 | 375,782 | 387,375 |
| (1,219,164) | (776,618) | (1,349,859) |
| 440,236 | 445,879 | 469,897 |
| 18,765 | 25,065 | 20,938 |
| 4,095 | 4,284 | 4,872 |
| 20,318 | 20,728 | 21,293 |
| 6,989 | 7,704 | 8,381 |
| 108,811 | 118,424 | 118,479 |
| 728 | 978 | 900 |
| (5,026) | (16,823) | (8,212) |
| (78,213) | 366,049 | (221,189) |
| (8,887) | (2,222) | (6,215) |
| (12,558) | 1,835 | (9,983) |
| (186) | 845 | (466) |
| (49,570) | (11,196) | 172,312 |
| (54,661) | (28,310) | - |
| 32,250 | (2,039) | 2,336 |
| 33,683 | (11,187) | (1,730) |
| (59,929) | (52,274) | 156,254 |
| (138,142) | 313,775 | (64,935) |
| (79,527) | (90,950) | (98,961) |
| 15,013 | 13,407 | 20,474 |
| (61,514) | (45,417) | (40,705) |
| - | - | 16,244 |
| (126,028) | (122,960) | (102,948) |
| (264,170) | 190,815 | (167,883) |
| (208) | - | 1,687 |
| (6,618) | (12,295) | (8,177) |
| (40,016) | 7,187 | 6,606 |
| (46,842) | (5,108) | 116 |
| 891,196 | 253,507 | 611,556 |
| 41,000 | 257,145 | 317,000 |
| 20,000 | 59,000 | - |
| (361,667) | (459,428) | (356,354) |
| (79,580) | (120,820) | (134,750) |
| (48,819) | (50,279) | (77,198) |
| (19,965) | (20,583) | (21,418) |
| (70,300) | (54,150) | (46,590) |
| - | - | (49,000) |
| 371,865 | (135,608) | 243,246 |
| 60,853 | 50,099 | 75,479 |
| 721 | (103) | (2,988) |
| 112,141 | 173,715 | 223,711 |
| 173,715 | 223,711 | 296,202 |

תזרימי מזומנים מפעילויות (לפעילויות) שוטפות

רווח לשנה
מסים על ההכנסה שהוכרו בדוח על הרווח או הפסד
עלויות מופחתות של כלי רכב שנמכרו
רכישת כלי רכב (כולל מקדמות ע"ח רכישת כלי רכב)
פחת צי כלי רכב
הפסד בגין גניבה ואובדן של כלי רכב
תמורה בגין מכירת כלי רכב לאחר נזק תאונתי
פחת נכסי זכות שימוש
פחת והפחתות אחרות
הוצאות מימון, נטו שהוכרו בדוח על הרווח או הפסד
שינוי בהתחייבות בגין הטבות לעובדים
חלק החברה ברווחי 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
מסים שהתקבלו

מזומנים נטו מפעילויות (לפעילויות) שוטפות

תזרימי מזומנים מפעילויות (לפעילויות) השקעה
תמורה ממימוש (השקעה ב) פיקדונות מוגבלים בשימוש
השקעה ברכוש קבוע ואחר
פירעון (מתן) הלוואות לזמן ארוך לחברה מאוחדת

מזומנים נטו מפעילויות (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

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

אלדן תחבורה בע"מ
נתונים נוספים בדבר מידע כספי נפרד
ליום 31 בדצמבר 2025

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 ביאור 1. לדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים ליום 31 בדצמבר 2025.

ג. מצב עסקי החברה:

נכון ליום 31 בדצמבר 2025 לחברה (על בסיס מאוחד) גירעון בהון החוזר שלה בסך 503.6 מיליוני ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2024 - 339.9 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 1.ג. לדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים).

במטרה לשפר את רווחיותה, פועלת החברה במקביל במספר מישורים, אשר העיקריים שבהם מפורטים בביאור 1.ג. לדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים ליום 31 בדצמבר 2025.

בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025, נבעו לחברה (על בסיס מאוחד) תזרימי מזומנים שליליים מפעילויות שוטפות בהיקף של 167.9 מיליוני ש"ח (בשנת 2024 נבעו לחברה תזרימי מזומנים חיוביים מפעילויות שוטפות בהיקף של 190.8 מיליוני ש"ח; בשנת 2023 נבעו לחברה תזרימי מזומנים שליליים מפעילויות שוטפות בהיקף של 264.2 מיליוני ש"ח); 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.

לעניין מקורות המימון האפשריים של הקבוצה תחת תרחיש הבסיס - ראה ביאור 1.ג. לדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים ליום 31 בדצמבר 2025.

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 2026, 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 בביאור 1.ד. לדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025.

2. מדיניות חשבונאית:

המידע הכספי הנפרד של החברה ערוך בהתאם למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 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 2025

3. מזומנים ושוי מזומנים:

| ליום 31 בדצמבר | | |
|----------------|----------|-------------------------|
| 2024 | 2025 | שיעור ריבית שנתית ממוצע |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | % |
| 3,107 | 28,163 | 1.59 |
| 220,604 | 268,039 | 4.63 |
| 223,711 | 296,202 | |

מזומנים ויתרות בבנקים
פיקדונות לזמן קצר

4. מכשירים פיננסיים:

א. כללי:

במהלך העסקים הרגיל, חשופה החברה בין השאר, לסיכונים שוק, לסיכונים מזילות וליכונים אשראי. תוצאות פעילות החברה מושפעות מגורמי סיכון אלה. החברה נוקטת בפעולות שונות למזעור ההשפעות האפשריות הנובעות מחשיפה זו.

ב. סיכון מזילות:

סיכון מזילות הוא הסיכון שהקבוצה לא תוכל לכבד במועד את התחייבויותיה הכספיות. מדיניות הקבוצה לניהול המזילות שלה היא להבטיח, ככל הניתן, שתמיד תהיה לה מזילות 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 וחוף 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 המזילות 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 2025 מסגרות אשראי מתאגידים בנקאיים שהן בלתי מנוצלות, הסכמי מימון והסכמות עקרוניות להגדלת מימון מגופים מממנים שונים ומיבואני רכב (בהן מסגרות אשראי חתומות בהיקף של 160.0 מיליוני ש"ח), אשר ניצולן על-ידי החברה יביא להפחתה של סיכון המזילות. 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 (*):

| ס"כ | שנה רביעית ואילך | שנה שלישית | שנה שניה | 3-12 חודשים | 1-3 חודשים | |
|-----------|------------------|------------|----------|-------------|------------|---------------------------------|
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | |
| 247,124 | - | - | - | 11,166 | 235,958 | ליום 31 בדצמבר 2025: |
| 2,036,228 | 739,170 | 401,035 | 394,863 | 402,586 | 98,574 | ספקים ונתני שירותים |
| 593,317 | 26,505 | 142,686 | 161,410 | 212,761 | 49,955 | אגרות חוב |
| 75,721 | 950 | 14,113 | 22,811 | 20,179 | 17,668 | אשראי והלוואות מתאגידים בנקאיים |
| 27,033 | 60 | 817 | 8,090 | 12,600 | 5,466 | הלוואות מגופים חוף בנקאיים |
| 2,979,423 | 766,685 | 558,651 | 587,174 | 659,292 | 407,621 | התחייבויות בגין חכירה |
| 74,008 | - | - | - | 741 | 73,267 | ליום 31 בדצמבר 2024: |
| 1,689,007 | 573,780 | 306,317 | 404,549 | 382,113 | 22,248 | ספקים ונתני שירותים |
| 451,263 | 54,192 | 72,306 | 106,730 | 104,219 | 113,816 | אגרות חוב |
| 160,353 | 15,120 | 22,881 | 37,935 | 70,495 | 13,922 | אשראי והלוואות מתאגידים בנקאיים |
| 35,918 | 96 | 5,529 | 11,682 | 12,927 | 5,684 | הלוואות מגופים חוף בנקאיים |
| 2,410,549 | 643,188 | 407,033 | 560,896 | 570,495 | 228,937 | התחייבויות בגין חכירה |

(*) לעניין ניהול סיכון המזילות של החברה - ראה 1(ג) לעיל.

5. מסים על ההכנסה:

א. חוקי המס החלים על החברה - ראה ביאור 26א. לדוחות הכספיים המאוחדים לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2025.

ב. שיעורי המס החלים על החברה - ראה ביאור 26ב. לדוחות הכספיים המאוחדים לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2025.

ג. שומות מס - ראה ביאור 26ג. לדוחות הכספיים המאוחדים לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2025.

ד. ההרכב:

| ליום 31 בדצמבר | |
|----------------|----------|
| 2024 | 2025 |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| 7,643 | 19,906 |
| 28,843 | 38,460 |

מסים שוטפים - נכסים שוטפים
מסים נדחים - התחייבויות שאינן שוטפות

אלדן תחבורה בע"מ
נתונים נוספים בדבר מידע כספי נפרד
ליום 31 בדצמבר 2025

5. מסים על ההכנסה: (המשך)

ה. הוצאות מסים על הכנסה שהוכרו ברווח או הפסד:

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | |
|------------------------------|---------------|---------------|
| 2023 | 2024 | 2025 |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| 31,717 | 33,001 | 13,541 |
| 3,678 | (1,013) | 8,123 |
| (37) | - | - |
| <u>35,358</u> | <u>31,988</u> | <u>21,664</u> |

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 |
| (335) | 76 | (259) |
| 980 | (226) | 754 |
| (8) | 1 | (7) |
| <u>637</u> | <u>(149)</u> | <u>488</u> |
| 341 | (79) | 262 |
| 1,244 | (286) | 958 |
| (11) | 2 | (9) |
| <u>1,574</u> | <u>(363)</u> | <u>1,211</u> |
| 115 | (26) | 89 |
| (1,737) | 400 | (1,337) |
| (4) | 1 | (3) |
| <u>(1,626)</u> | <u>375</u> | <u>(1,251)</u> |

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025:

הפסד מהערכה מחדש של רכוש קבוע
רווח אקטוארי בגין תכנית הטבה מוגדרת
הפסד בגין שערור מכשירים פיננסיים שיועדו לשווי הוגן דרך רווח כולל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024:

רווח מהערכה מחדש של רכוש קבוע
רווח אקטוארי בגין תכנית הטבה מוגדרת
הפסד בגין שערור 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 שערור מכשירים פיננסיים שיועדו לשווי הוגן דרך רווח כולל

ז. מסים נדחים:

| ליום 31 בדצמבר | |
|----------------|---------------|
| 2024 | 2025 |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| 38,135 | 47,415 |
| (2,166) | (2,102) |
| (2,062) | (2,145) |
| (4,434) | (4,692) |
| (630) | (16) |
| <u>28,843</u> | <u>38,460</u> |

צי כלי רכב להשכרה
רכוש קבוע (כולל זכויות חכירה)
הפרשה לחובות מסופקים
זכויות עובדים
אחרים

סך הכל מסים נדחים

ח. התנועה ביתרות המסים הנדחים:

| לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר | | |
|------------------------------|---------------|---------------|
| 2023 | 2024 | 2025 |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| 25,268 | 29,493 | 28,843 |
| 3,678 | (1,013) | 8,123 |
| (375) | 363 | 149 |
| <u>28,571</u> | <u>28,843</u> | <u>37,115</u> |
| 922 | - | 1,345 |
| <u>29,493</u> | <u>28,843</u> | <u>38,460</u> |

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 2025 לא קיימים בחברה הפסדים לצרכי מס הניתנים להעברה לשנים הבאות ואשר לא נכללו בגינם מסים נדחים.

אלדן תחבורה בע"מ
נתונים נוספים בדבר מידע כספי נפרד
ליום 31 בדצמבר 2025

5. מסים על ההכנסה: (המשך)

י. להלן ההתאמה בין המס התיאורטי בגין הרווח המדווח לפני מס לבין הוצאות המס:

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | |
|-------------------------------------|-----------------|-----------------|
| 2023 | 2024 | 2025 |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| 163,576 | 160,646 | 104,747 |
| 23% | 23% | 23% |
| 37,622 | 36,949 | 24,092 |
| 144 | 114 | 181 |
| (1,156) | (3,869) | (1,889) |
| (1,215) | (1,206) | (720) |
| (37) | - | - |
| 35,358 | 31,988 | 21,664 |

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 2025 ו- 2024 מגיעה כדי 108.6 מיליוני ש"ח ו- 108.8 מיליוני ש"ח, בהתאמה. הלוואות אינן צמודות, נושאות ריבית לשנים 2025 ו- 2024 בשיעור של 6% ו- 4.6% לשנה, בהתאמה ומועד פירעון אינו נקוב. סכומי הריבית שנרשמו כהכנסות מימון בגין הלוואות אלו לשנים 2025, 2024 ו- 2023 מגיעות כדי 6.3 מיליוני ש"ח, 5.0 מיליוני ש"ח ו- 3.2 מיליוני ש"ח, בהתאמה;

ליום 31 בדצמבר 2025, ערבה החברה להבטחת התחייבויות חברה מאוחדת (100%), לתאגיד בנקאי בהיקף כספי כולל של 14.3 מיליוני ש"ח;

חברה מאוחדת (100%) רשמה שעבוד קבוע מדרגה ראשונה על נכסי מקרקעין שבבעלותה בשווי של 91.2 מיליוני ש"ח, להבטחת התחייבויות החברה לתאגיד בנקאי בגין הלוואות שהעמיד לחברה שיתרתן הכוללת ליום 31 בדצמבר 2025 עולה כדי 32.7 מיליוני ש"ח.

ב. דמי שכירות:

החברה שוכרת נכסי מקרקעין שבבעלות חברה מאוחדת לצורך פעילותה. דמי השכירות שנכללו בשנים 2025, 2024 ו- 2023 מגיעות כדי 11.5 מיליוני ש"ח, 11.2 מיליוני ש"ח ו- 10.9 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 2025, 2024 ו- 2023 הגיעו כדי 0.8 מיליוני ש"ח, 0.8 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 2025 ולשנה שנסתיימה באותו תאריך.

חלק ד'

פרטים נוספים על החברה

תוכן העניינים

| <u>עמוד</u> | <u>סעיף</u> |
|--------------------|--|
| 2 | - תקנה 25א: פרטי החברה |
| 3 | 1 תקנה 10א: תמצית דוחות על הרווח הכולל |
| 3 | 2 תקנה 10ג: שימוש בתמורת ניירות הערך שהונפקו |
| 4 | 3 תקנה 11: רשימת השקעות בחברות בת ובחברות כלולות מהותיות של החברה לתאריך הדוח על המצב הכספי |
| 5 | 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 2025 |
| 5 | 6 תקנה 14: רשימת הלוואות |
| 5 | 7 תקנה 20: מסחר בבורסה |
| 6 | 8 תקנה 21: תשלומים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה |
| 11 | 9 תקנה 21א: השליטה בחברה |
| 13 | 10 תקנה 22: עסקאות עם בעל שליטה או שלבעל השליטה עניין אישי בהן |
| 25 | 11 תקנה 24: החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה |
| 25 | 12 תקנה 24א: הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המינים |
| 25 | 13 תקנה 24ב: מרשם בעלי המניות |
| 26 | 14 תקנה 26: הדירקטורים של החברה |
| 28 | 15 תקנה 26א: נושאי משרה בכירה |
| 30 | 16 תקנה 26ב: מורשי חתימה עצמאיים |
| 31 | 17 תקנה 27: רואה החשבון המבקר של החברה |
| 31 | 18 תקנה 28: שינוי בתזכיר או בתקנון החברה במהלך שנת הדוח (או לאחריה) |
| 31 | 19 תקנה 29: המלצות והחלטות הדירקטורים והחלטות האסיפה הכללית במהלך שנת הדוח (או לאחריה) |
| 32 | 20 תקנה 29א: החלטות החברה במהלך שנת הדוח (או לאחריה) |

אלדן תחבורה בע"מ
Eldan Transportation Ltd.

("אלדן" או "החברה")

510454333

יחזקאל קויפמן 6, תל-אביב יפו, 6801298

ron@eldan.co.il

03-5654502, 03-5654500

03-5654513

31 בדצמבר 2025

25 במרס 2026

1 בינואר 2025 – 31 בדצמבר 2025

שם החברה:

מס' החברה ברשם החברות:

משרדה הרשום של אלדן (תקנה 25א):

כתובת הדואר האלקטרוני של אלדן (תקנה 25א):

טלפון (תקנה 25א):

פקסימיליה (תקנה 25א):

תאריך המאזן:

תאריך הדוח:

תקופת הדוח:

1. תקנה 10א: תמצית דוחות על הרווח הכולל

| 1-12/2025 | 10-12/2025 | 7-9/2025 | 4-6/2025 | 1-3/2025 | |
|------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|--|
| (באלפי ש"ח) | | | | | |
| 1,159,168 | 300,348 | 296,322 | 284,413 | 278,085 | הכנסות מהשכרה |
| 478,442 | 121,546 | 122,403 | 116,127 | 118,366 | הכנסה ממכירת כלי רכב |
| 1,637,610 | 421,894 | 418,795 | 400,540 | 396,451 | סך הכול הכנסות |
| 826,241 | 225,028 | 208,943 | 199,569 | 192,701 | עלות ההשכרה (בעיקר, תפעול ואחזקת כלי רכב) |
| 387,375 | 98,012 | 102,641 | 94,447 | 92,275 | עלות מופחתת של כלי רכב שנמכרו |
| 1,213,616 | 323,040 | 311,584 | 294,016 | 284,976 | סך הכול הוצאות |
| 423,994 | 98,854 | 107,141 | 106,524 | 111,475 | רווח גולמי |
| 4,024 | 4,871 | (407) | (91) | (349) | רווח (הפסד) מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה |
| (125,164) | (34,019) | (30,059) | (31,190) | (29,896) | הוצאות מכירה ושיווק |
| (70,500) | (18,117) | (16,030) | (17,099) | (19,254) | הוצאות הנהלה וכלליות |
| 232,354 | 51,589 | 60,645 | 58,144 | 61,976 | רווח תפעולי |
| (143,366) | (25,793) | (48,120) | (40,842) | (28,611) | הוצאות מימון |
| 18,274 | 6,213 | 7,207 | 662 | 4,192 | הכנסות מימון |
| (125,092) | (19,580) | (40,913) | (40,180) | (24,419) | הוצאות מימון נטו |
| 107,262 | 32,009 | 19,732 | 17,964 | 37,557 | רווח לפני מיסים על ההכנסה |
| 24,179 | 8,305 | 4,083 | 3,332 | 8,459 | מיסים על ההכנסה |
| 83,083 | 23,704 | 15,649 | 14,632 | 29,098 | רווח לתקופה |
| (862) | 279 | (462) | (464) | (215) | רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה |
| 82,221 | 23,983 | 15,187 | 14,168 | 28,883 | רווח כולל לתקופה |

2. תקנה 10ג: שימוש בתמורת ניירות הערך שהונפקו

להלן פרטים אודות אגרות חוב שהנפיקה החברה עובר 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.) 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 | 86,465,435 |
| 21 בדצמבר 2020 (דוח הנפקה פרטית) (הרחבת סדרה) | 2020-01-137898 | | 109,350,000 | 106.3-כ | |
| 21 בפברואר 2021 (דוח הצעת מדף) (הרחבת סדרה) | 2021-01-019815 | | 200,000,000 | 196.8-כ | |
| 24 בפברואר 2022 (דוח הצעת מדף) | 2022-01-019254 | אגרות חוב (סדרה ז') | 221,590,000 | 224-כ | 230,795,000 |
| 26 ביוני 2022 (דוח הנפקה פרטית) (הרחבת סדרה) | 2022-01-064695 | | 40,000,000 | 38.5-כ | |
| 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 | 417,758,850 |
| 31 במאי 2023 (דוח הצעת מדף) (הרחבת סדרה) | 2023-01-051049 | | 214,920,000 | 219.2-כ | |
| 18 בינואר 2024 (דוח הצעת מדף) (הרחבת סדרה) | 2024-01-006739 | | 138,654,000 | 142.8-כ | |
| 11 בינואר 2023 (דוח הצעת מדף) | 2023-01-004720 | | 304,968,000 | 305-כ | |
| 31 במאי 2023 (דוח הצעת מדף) (הרחבת סדרה) | 2023-01-051049 | אגרות חוב (סדרה ט') | 125,912,000 | 125.9-כ | 389,859,117 |
| 18 בינואר 2024 (דוח הצעת מדף) (הרחבת סדרה) | 2024-01-006739 | | 115,853,000 | 116.5-כ | |
| 18 במאי 2025 (דוח הצעת מדף) | 2025-01-034710 | | 256,324,000 | 256.3-כ | |
| 11 בפברואר 2026 (דוח הצעת מדף) (הרחבת סדרה) | 2026-01-014414 | אגרות חוב (סדרה י') | 109,894,000 | 114.6-כ | 366,218,000 |
| 18 במאי 2025 (דוח הצעת מדף) | 2025-01-034710 | | 360,962,000 | 360.9-כ | |
| 11 בפברואר 2026 (דוח הצעת מדף) (הרחבת סדרה) | 2026-01-014414 | | 361,605,000 | 378.6-כ | |
| סה"כ | - | - | 3,281,332,000 | 3,106.7-כ | 2,213,663,402 |

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

| שער בבורסה ליום 31 בדצמבר 2025 | אגרות החוב וההלוואות ליום 31 בדצמבר 2025 (באלפי ש"ח) | | | | | שיעור נייר הערך המוחזק בידי החברה מתוך סך כל ניירות הערך המונפקים מאותו סוג | ערכם בדוח הכספי הנפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 (באלפי ש"ח) | שוויים הנקוב של המניות או ניירות הערך ההמירים (בש"ח) | מספר המניות או ניירות הערך ההמירים | סוג המניות או ניירות הערך ההמירים | שיעור ההחזקה של החברה בהון המניות המונפק, בכוח הצבעה ובסמכות למנות דירקטורים | שם החברה |
|--------------------------------|--|-------------|-----------|-------------|---------|---|--|--|------------------------------------|-----------------------------------|--|---|
| | בסיס | הצמדה ריבית | הצמדה קרן | מועד פירעון | יתרה | | | | | | | |
| - | - | לא צמוד | לא צמוד | אין | 108,559 | 100% | 314,078 | 100 | 100 | מניה רגילה | 100% | פרק מישור בע"מ ³ ("פרק מישור") |

² כמו-כן, לחברה השקעות לא מהותיות בחברות פרטיות נוספות, כמפורט בביאור 10. ב לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 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 פעילותה של פרק מישור, ראה סעיף 10 בחלק א' לדוח.

4. תקנה 12: שינויים בהשקעות בחברות בת וחברות כלולות מהותיות של החברה

ראה ביאור 10 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 המצורפים בחלק ג' לדוח.

5. תקנה 13: רווחים והפסדים של חברות בת וחברות כלולות מהותיות של החברה והכנסות החברה מהן בשנת

2025 (באלפי ש"ח)

| הכנסות החברה מהחברה המוחזקת | | | | | | רווח (הפסד) כולל אחר של החברה המוחזקת | רווח (הפסד) של החברה המוחזקת | שם החברה המוחזקת |
|---|-------------------|---|-------------------|---|------------------|---------------------------------------|------------------------------|------------------|
| מריבית | | מדמי ניהול | | מדיבידנד | | | | |
| שנתקבלה לאחר יום 31.12.2025 או שהחברה זכאית לקבלו (הכל בגין שנת 2025 או בגין תקופה שלאחר מכן) | שנתקבלה בשנת 2025 | שנתקבלו לאחר יום 31.12.2025 או שהחברה זכאית לקבלו (הכל בגין שנת 2025 או בגין תקופה שלאחר מכן) | שנתקבלו בשנת 2025 | שנתקבל לאחר יום 31.12.2025 או שהחברה זכאית לקבלו (הכל בגין שנת 2025 או בגין תקופה שלאחר מכן) ומועד התשלום | שנתקבל בשנת 2025 | | | |
| 1,417 | 6,352 | 132 | 773 | - | - | 43 | 7,324 | פרק מישור |

6. תקנה 14: רשימת הלוואות

ליום 31 בדצמבר 2025 מתן הלוואות אינו אחד מעיסוקיה העיקריים של החברה.

לפרטים אודות סיום ההתקשרות עם מימון ישיר מקבוצת ישיר (2006) בע"מ, ראה סעיף 1.4.1 לחלק א' לדוח התקופתי. יצוין, כי למועד הדוח שוקלת ובוחנת החברה מתווים אחרים לפעילות העמדת הלוואות כאמור על-ידה.

7. תקנה 20: מסחר בבורסה

7.1 להלן פירוט בדבר ניירות הערך שהנפיקה החברה אשר נרשמו למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ ("הבורסה") בשנת 2025 ועד למועד הדוח:

| מועד ההנפקה | ניירות הערך שהונפקו | כמות ניירות הערך שנרשמה למסחר |
|-----------------|----------------------|-------------------------------|
| 13 ביולי 2025 | אגרות חוב (סדרה י') | 256,324,000 |
| | אגרות חוב (סדרה יא') | 360,962,000 |
| 12 בפברואר 2026 | אגרות חוב (סדרה י') | 109,894,000 |
| | אגרות חוב (סדרה יא') | 361,605,000 |

7.2 בשנת 2025 ועד למועד הדוח לא חלו הפסקות מסחר בניירות הערך של החברה.

תקנה 21: תשלומים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה (באלפי ש"ח)

8.

להלן פירוט התגמולים שניתנו בשנת 2025, 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:

| שם | תפקיד | היקף משרה | שיעור החזקה בהון החברה ליום 31 בדצמבר 2025 (ב-%) | תגמולים בעבור שירותים | | | | | | | סה"כ |
|---|-----------------------------|-----------|--|-----------------------|-------------|-------------------|-----------|-----------|------|----------|-------|
| | | | | שכר (*) | מענק | תשלום מבוסס מניות | דמי ניהול | דמי ייעוץ | עמלה | אחר (**) | |
| חמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה או בתאגיד בשליטתה | | | | | | | | | | | |
| מר יוסף דהן (1) | לשעבר נשיא ויו"ר דירקטוריון | 85% | (***) | - | - | - | 2,762 | - | - | 37 | 2,799 |
| מר שי דהן (2) | יו"ר הדירקטוריון | 85% | (****) | 1,491 | - | - | - | - | - | - | 1,491 |
| מר שלמה דהן (3) | דירקטור ומנכ"ל משותף | 100% | (****) | 1,575 | - | - | - | - | - | - | 1,575 |
| מר רון הראל (4) | סמנכ"ל כספים ומטה | 100% | - | 1,186 | 437 (*****) | - | - | - | - | - | 1,623 |
| מר אבישי לוי (5) | מנכ"ל משותף | 100% | - | - | 934 (*****) | - | 1,320 | - | - | 122 | 2,376 |

(*) 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.

(***) למועד הדוח מחזיק מר יוסף דהן בכ-24% מהונה המונפק והנפרע של החברה (מניות רגילות); עד ה-18 במאי 2025 החזיק מר יוסף דהן בכ-45% ממניותיה הרגילות של החברה וכן מניית שליטה אחת (100%) שהייתה בתוקף עד אותו מועד – לפרטים ראה סעיף 9 לחלק זה.

(****) 18.33% מהונה המונפק והנפרע של החברה (מניות רגילות). ה"ה שי דהן ושלמה דהן הינם מבעלי השליטה בחברה (מכוח הסכם בעלי מניות), כמפורט בסעיף 9 לחלק זה.

(*****) מענק שנתי בסך 372 אלפי ש"ח, המהווה שש (6) משכורות חודשיות (מתוכו סך של שלוש (3) משכורות על בסיס עמידה ביעדים אישיים ושלוש (3) משכורות 'בשיקול דעת'), בהתאם להוראות סעיפים 11 ו-12.1 למדיניות התגמול הקודמת של החברה⁽⁴⁾, שהתקבל בחודש מרס 2025; וכן מענק מיוחד בסך של משכורת חודשית אחת, בהתאם להוראות סעיף 13 למדיניות התגמול החדשה של החברה, שהתקבל בחודש ינואר 2026. בנוסף, לפרטים אודות אופציות לא סחירות שהוקצו למר הראל במהלך חודש פברואר 2026, ואשר ההוצאה בגין טרם הוכרה בדוחות הכספיים, ראה סעיף 8.4 לחלק זה.

(*****) מענק שנתי מדיד בסך 934 אלפי ש"ח (בתוספת מע"מ), על בסיס עמידה בתנאי סף של 'תשואה לחוץ' מינימאלית של 5%, אשר חושב על-פי 1.5% מ-הרווח לצורך חישוב מענק⁵, ונקטם בתקרה של 934 אלפי ש"ח (והכל בהתאם להוראות מדיניות התגמול החדשה של החברה). בנוסף, לפרטים אודות אופציות לא סחירות שהוקצו למר לוי במהלך חודש מרס 2026, ואשר ההוצאה בגין טרם הוכרה בדוחות הכספיים, ראה סעיף 8.5 לחלק זה.

(1) עד ליום 18 במאי 2025 היה מר יוסף דהן בעל השליטה בחברה וכיהן בה כנשיא ויו"ר דירקטוריון (ראה סעיף 9 לחלק זה). מר יוסף דהן הינו אביהם של ה"ה שי דהן ושלמה דהן. לפרטים אודות עיקרי תנאי כהונתו של מר יוסף דהן עד למועד האמור, 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) לפרטים אודות עיקרי תנאי ההתקשרות של החברה עם מר אבישי לוי, ראה סעיף 8.5 לחלק זה.

4 כפי שפורסמה ביום 13 ביולי 2022 (אסמכתא מספר: 2022-01-074277) ("מדיניות התגמול הקודמת של החברה"). יצוין, כי ביום 4 במאי 2025 אישרו הדירקטוריון והאסיפה הכללית של החברה, בהתאם לסעיף 267א לחוק החברות (לאחר שקילת המלצות ועדת התגמול שהוגשו לפי סעיף 118ב(1) לחוק החברות), מדיניות תגמול חדשה אשר נכנסה לתוקפה עם השלמת הצעת המכר (כהגדרתה להלן) ופורסמה ביום 13 במאי 2025 (אסמכתא מספר: 2025-01-033558) ("מדיניות התגמול החדשה של החברה").

5 קרי, "הרווח לצורך חישוב מענק" הינו הרווח השנתי של החברה לפני מס, בניכוי שערוכים וא/ו רווחי נדל"ן חיוביים וא/ו 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

עד ליום 18 במאי 2025 מר יוסף דהן העניק לקבוצה שירותי ניהול, כנשיא,⁶ כדירקטור וכיו"ר דירקטוריון בחברות הקבוצה, בהיקף משורה של 85%, אשר ניתנו 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).

להלן פרטים אודות עיקרי הסכם השירותים:

בתמורה לשירותי הניהול, שילמה החברה לחברת הניהול דמי ניהול חודשיים בסך של 220 אלפי ש"ח, בתוספת מע"מ כדין (בסעיף זה: **"דמי הניהול"**). דמי הניהול היו צמודים למדד המחירים לצרכן ("המדד") (כאשר מדד הבסיס הינו מדד חודש מרס 2021), ועודכנו אחת לשנה בגין עליית המדד בשנה החולפת (נכון לשנת 2025, סך של כ-251 אלפי ש"ח).

בהתאם להסכם השירותים, בנוסף לדמי הניהול חברת הניהול הייתה זכאית, בין היתר, ל: החזר הוצאות בגין ההוצאות שהוציאה 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 שהוצאו במסגרת עבודתו של מר יוסף דהן עבור החברה.⁷

ביום 18 במאי 2025 מכרה חברת הניהול לציבור כ-21% מאחזקותיה במניות הרגילות של החברה לציבור במסגרת הצעת מכר, על-פי דוח הצעת מדף שפרסמה החברה באותו מועד⁸ ("הצעת המכר"), והחברה הפכה לחברה ציבורית (כהגדרת מונח זה בחוק החברות) ("חברה ציבורית"). עם השלמת הצעת המכר, ולפני רישום מניות החברה למסחר בבורסה, חדל מר יוסף דהן מלכהן כדירקטור וכיו"ר דירקטוריון החברה. בהקשר זה יצוין, כי ביום 4 במאי 2025 אישרו ועדת התגמול, הדירקטוריון והאסיפה הכללית של החברה, בין היתר, את ביטול הסכם השירותים, תוך תשלום דמי הודעה מוקדמת בהיקף של שישה (6) חודשי דמי ניהול (בהתאם לתנאי הסכם השירותים) (וזאת מבלי שמר יוסף דהן נדרש להעמיד את שירותיו לחברה בתקופה זו).

8.2 עיקרי תנאי העסקתו של מר שי דהן

החל מחודש מאי 2025 מועסק מר שי דהן כיו"ר דירקטוריון החברה (ועד אותו מועד כדירקטור ומנכ"ל משותף בחברה), על-פי הסכם העסקה אישי (לתקופה בלתי קבועה, בכפוף לכל אישור על-פי דין) (בסעיף זה: **"הסכם העסקה"**).⁹ כל צד להסכם רשאי לסיים את הסכם העסקה לאחר שנתן לצד השני הודעה מוקדמת ובכתב בת שישה (6) חודשים (בסעיף זה: **"תקופת ההודעה המוקדמת"**), ובמקרה כאמור יהא זכאי מר שי דהן לפיצויי פיטורין בין אם פוטר ובין אם התפטר. במהלך תקופת ההודעה המוקדמת, מר שי דהן מחויב להמשיך ולהעמיד את שירותיו.¹⁰ על אף האמור לעיל, החברה רשאית לסיים את הסכם העסקה באופן מיידי (וללא מתן הודעה מוקדמת ו/או תשלום חלף ההודעה המוקדמת ו/או פיצויי פיטורין) במקרים השוללים פיצויי פיטורין.

על-פי הסכם העסקה, 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 2025, סך של 74.7 אלפי ש"ח).

החברה תישא בהוצאות השימוש בטלפונים וציוד מחשוב 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.

⁶ תפקיד הנשיא לא העניק סמכויות כלשהן.

⁷ בפועל, ההוצאות שולמו במישרין על-ידי החברה.

⁸ אסמכתא מספר: 2025-01-034710.

⁹ התקשרות זו אושרה לאחרונה על-ידי ועדת התגמול, דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של בעלי מניותיה, ערב הפיכתה לחברה ציבורית.

¹⁰ על אף האמור לעיל, במהלך תקופה של שלושה (3) חודשים מתוך תקופת ההודעה המוקדמת, מר שי דהן אינו מחויב להתייצב לעבודה בחברה.

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,¹¹ 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 שייקבע 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 חנייה 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: **"הסכם ההעסקה"**), לפיו מועסק מר שלמה דהן כדירקטור וכמנכ"ל משותף (ביחד עם מר אבישי לוי) של החברה בהיקף משרה מלאה.¹² 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 למועד הדוח על-ידי MVS (כהגדרתה להלן), מר יוסף דהן והגב' רינה דהן (הוריהם של בעלי השליטה בחברה ה"ה די דהן, שלמה דהן וורד זווילי), הפועלת בתחום המלונאות (**"אלדן מלונות נופש"** ו- **"המלון"**, לפי העניין), בהיקף משרה של שבעה אחוזים (7%), כמפורט בסעיף 10.1.6 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.¹³ 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 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 2025, סך של 74.7 אלפי ש"ח).

החברה תישא בהוצאות השימוש בטלפונים וציוד מחשוב 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,¹⁴ ולשלושים (30) ימי מחלה בשנה הניתנים לצבירה עד

¹¹ עם סיום העסקתו, יהא מר שי דהן רשאי לפדות את יתרת ימי החופשה העומדים לזכותו.

¹² התקשרות זו אושרה ואושרה לאחרונה על-ידי ועדת התגמול, דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של בעלי מניותיה, ערב הפיכתה לחברה ציבורית.

¹³ על אף האמור לעיל, במהלך תקופה של שלושה (3) חודשים מתוך תקופת ההודעה המוקדמת, מר שלמה דהן אינו מחויב להתייצב לעבודה בחברה.

¹⁴ מר שלמה דהן יהא רשאי לפדות את יתרת ימי החופשה העומדים לזכותו בכל זמן שהוא.

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 שייקבע 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**"),¹⁵ 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 2025 ולמועד הדוח 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 מהותיות. מר רון הראל התחייב לשמירה על סודיות בכל הקשור לעסקי החברה ולא לפגוע במוניטין החברה במהלך העסקתו בחברה ולאחריה.

ביום 4 בפברואר 2026 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול של החברה, הקצאה של 146,059 אופציות (לא סחירות) של החברה (הניתנות למימוש לעד 146,059 למניות רגילות של החברה ללא ערך נקוב כל אחת) למר רון הראל. לפרטים אודות האופציות, ראה ביאור 23 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 המצורפים בחלק ג' לדוח.

¹⁵ במהלך תקופה של שלושה (3) חודשים מתוך תקופת ההודעה המוקדמת, מר רון הראל אינו מחויב להתייצב לעבודה בחברה.

8.5 עיקרי תנאי כהונתו של מר אבישי לוי

החל מחודש מאי 2025 מכהן מר אבישי לוי כמנכ"ל משותף בחברה (ביחד עם מר שלמה דהן) (ועד אותו מועד כיהן כמשנה למנכ"ל). ביום 28 באוגוסט 2019, התקשרה החברה עם חברה פרטית בבעלותו ובשליטתו המלאות של מר לוי (להלן: "חברת אבישי לוי"), בהסכם להעמדת שירותי ניהול (כפי שתוקן ביום 9 ביוני 2022 וביום 18 במאי 2025), במסגרתו הוסכם בין הצדדים, בין היתר, כי חברת הניהול תעמיד לחברה שירותי ניהול באמצעות מר לוי (בהיקף של משרה מלאה).¹⁶ יצוין, כי בהמשך לאישור ועדת התגמול והדירקטוריון, החל מיום 1 בדצמבר 2025 מעניק מר לוי את שירותיו כמנכ"ל משותף בחברה באופן ישיר ולא באמצעות חברת ניהול כאמור לעיל (מהותית באותם תנאים). להלן פרטים אודות עיקרי ההתקשרות:

בין מר לוי לבין החברה לא יתקיימו יחסי עובד-מעסיק.

ההתקשרות נקבעה 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 ההתקשרות באופן מיידי (וללא מתן הודעה מוקדמת) וזאת במקרים מקובלים (כגון הפרה יסודית של ההסכם, מעילה, הונאה, הפרת אמונים וכדומה).

בתמורה לכהונתו, זכאי מר לוי לדמי ניהול חודשיים העומדים (החל מיום 1 בינואר 2025 בהתאם להסכם מול חברת אבישי לוי, ולמועד הדוח ביחס למר לוי עצמו) על סך של 110,000 ש"ח (ברוטו), בתוספת מע"מ כדין (בסעיף זה: "דמי הניהול"). בנוסף, זכאי מר לוי למענק שנתי שלא יעלה על 1.32 מיליון ש"ח בשנה בהתאם לנוסחה הקבועה בהסכם עימו. במסגרת הסכם הניהול הובהר כי כל זכות כספית אשר הוקנתה לחברת אבישי לוי מכוח הסכם הניהול עימה ביחס לשירותים שסופקו תחת הסכם זה או נצברו לזכותה יועברו למר לוי במישרין לרבות בכל הנוגע למענק השנתי הקבוע באותו הסכם ביחס לשנת 2025.

בנוסף לדמי הניהול תעמיד החברה לרשותו של מר 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, מר לוי יהיה זכאי להחזר הוצאות סבירות שיוצאו מעת לעת על-ידו במסגרת תפקידו, ולהטבות נוספות שאינן מהותיות. כמו-כן, יהיה מר 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.

מר לוי התחייב לשמירה על סודיות במהלך תקופת ההתקשרות ולאחריה, ולא-תחרות במהלך תקופת ההתקשרות ובמשך שלושה (3) חודשים נוספים לאחר מכן. כמו-כן, מר לוי אישר כי לא תהיינה לו זכויות כלשהן הנובעות מקניין רוחני אשר נוצר על-ידי מר לוי ו/או בעזרתו בקשר עם כהונתו בחברה והן תהיינה חלק מקניינה הבלעדי של החברה.

ביום 4 בפברואר 2026 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול של החברה, הקצאה של 1,000,000 אופציות (לא סחירות) של החברה (הניתנות למימוש לעד 1,000,000 למניות רגילות של החברה ללא ערך נקוב כל אחת) למר לוי. ביום 15 במרס 2026 אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה את ההקצאה האמורה. לפרטים אודות האופציות, ראה ביאור 23 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 המצורפים בחלק ג' לדוח.

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.

¹⁶ התקשרות זו אושרה ביום 30 בדצמבר 2025 על-ידי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה.

סך הגמול אשר שולם לדירקטורים שאינם מקרב בעלי השליטה בחברה בגין שנת 2025 (סה"כ בגין שלושה (3) דירקטורים מכהנים כפי שהיו בכל מועד),¹⁷ לרבות ההוצאות הנלוות אליו, הסתכם בסך של כ-445 אלפי ש"ח, לפני מע"מ.

תקנה 21א: השליטה בחברה

9.

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

9.1 **נכון למועד הדוח, בעלי השליטה בחברה, מכוח הסכם בעלי מניות ביניהם, הינם מר שי דהן, שלמה דהן וורד זווילי, המחזיקים בהון המניות המונפק והנפרע של החברה, כדלקמן: (א) מר שי דהן (המכהן כיו"ר הדירקטוריון בחברה), המחזיק, באמצעות שי-אור השקעות בע"מ,¹⁸ בכ-18.33% מהון המניות הרגילות של החברה (כ-17.94% בדילול מלא); (ב) מר שלמה דהן (המכהן כדירקטור וכמנכ"ל משותף בחברה), המחזיק, באמצעות תירן אחזקות בע"מ,¹⁹ בכ-18.33% מהון המניות הרגילות של החברה (כ-17.94% בדילול מלא); ו-(ג) הגב' ורד זווילי, המחזיקה, באמצעות ורדולה יזמות עסקית בע"מ,²⁰ בכ-18.33% מהון המניות הרגילות של החברה (כ-17.94% בדילול מלא).**

ה"ה שי דהן, שלמה דהן וורד זווילי הינם אחים.

9.2 בהתאם להסכם בין בעלי השליטה בחברה מחודש יוני 2021, למועד הדוח חלות בקשר למערכת היחסים ביניהם²¹ ההוראות הבאות (בתוקף עד ליום 1 בינואר 2032): (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);²² (ב) הצדדים לא יהיו רשאים למכור ו/או להעביר לצד שלישי את מניותיהם וזכויותיהם בחברה, אלא בכפוף ובהתאם להוראות ההסכם, ובהן מנגנוני זכות סירוב ראשונה וזכות הצטרפות והגבלת מכירה/העברה למתחרה של החברה (הפועל בתחומי הליבה שלה); (ג) בכפוף 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));²³ (ד) הצדדים לא יהיו רשאים להתחרות בעסקי החברה כל עוד הינם בעלי מניות בה; (ה) 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, 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.

¹⁷ גבי מיכל מרום (דירקטורית חיצונית), מר עדיאל מזרחי (דירקטור חיצוני), מר יצחק שיסגל (דירקטור בלתי תלוי), ומר אלי כהן (דירקטור רגיל) אשר החל לכהן כדירקטור בחברה החל מיום 18 במאי 2025.

¹⁸ חברה פרטית בבעלות ובשליטה מלאות (100%), במישרין, של מר שי דהן.

¹⁹ חברה פרטית בבעלות ובשליטה מלאות, במישרין, של מר שלמה דהן (92.5%) ושל רעייתו, הגב' נילי דהן (7.5%). יצוין כי לצרכי חוק החברות, מר שלמה דהן ורעייתו נחשבים כ-מחזיקים ביחד.

²⁰ חברה פרטית בבעלות ובשליטה מלאות (100%), במישרין, של הגב' ורד זווילי.

²¹ הן ביחס למניות המוחזקות בידיהם למועד הדוח, והן ביחס לכל מניות רגילות עתידיות נוספות שיימצאו בחזקתם מעת לעת, אלא אם ייקבע אחרת בהסכם ביניהם.

²² בכל מקרה שיתגלעו 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 (אימס) - 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).

²³ יובהר, כי למועד הדוח הצדדים לא כוננו כל הסדר ביחס לגרעין השליטה כאמור מעבר למפורט בסעיף זה.

שינויים בשליטה בחברה במהלך תקופת הדוח -

ביום 18 במאי 2025 הוקצו לראשונה לציבור, במסגרת הצעת מכר של יוסי דהן 2019 בע"מ,²⁴ מניות רגילות של החברה. עם השלמת הצעת המכר, הפכה החברה לחברה ציבורית, ובסמוך לאותו מועד מניותיה החלו להיסחר בבורסה.

עובר להשלמת הצעת המכר, בעל השליטה בחברה היה מר יוסף דהן, באמצעות יוסי דהן 2019 בע"מ, אשר החזיק ב-45% מהון המניות הרגילות של החברה וכן במניית שליטה בה ("מניית השליטה"),²⁵ כאשר במסגרת הצעת המכר, בנוסף למכירת חלק מאחזקותיו של מר יוסף דהן בחברה (באמצעות יוסי דהן 2019 בע"מ) כאמור לעיל, בוטלה מניית השליטה ומר יוסף דהן חדל להיות בעל שליטה בחברה.

לפרטים אודות הסדרים והסכמים שהיו קיימים בין בעלי המניות בחברה עד למועד הפיכתה לחברה ציבורית (קרי, ה"ה יוסף דהן, רינה דהן, שי דהן, שלמה דהן, ורד זוילי וחברות בבעלותם), ראו סעיף 9 (תקנה 21א) בחלק ד' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2024 (כפי שפורסם ביום 26 במרס 2025; אסמכתא מספר: 2025-01-020931) ("הדוח התקופתי לשנת 2024"). הסכמים והסדרים אלו, בוטלו בהסכמת הצדדים עם השלמת הצעת המכר וטרם הרישום למסחר של מניות החברה בבורסה (וכל, למעט ההסדר המפורט בסעיף 9.2 לחלק זה.

בהקשר זה יצוין, כי עובר להצעת המכר התקשרו ה"ה יוסף דהן, רינה דהן, שי דהן, שלמה דהן, ורד זוילי וחברות בבעלותם בהסכם המבטל, בכפוף להשלמת הצעת המכר וטרם הרישום למסחר של מניות החברה בבורסה, את כלל ההסדרים שהיו קיימים ביניהם בקשר לאחזקתם בחברה והמפורטים בסעיף 9 (תקנה 21א) בחלק ד' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2024 (כפי שפורסם ביום 26 במרס 2025; אסמכתא מספר: 2025-01-020931), וזאת למעט ההסדר המפורט בסעיף זה לעיל בין ה"ה שי דהן, שלמה דהן וורד זוילי.

לפרטים אודות התחייבותו של מר יוסף דהן להעברת מניות החברה מידי יוסי דהן 2019 בע"מ להתזקתו הישירה, ובהמשך לכך להעביר את המניות האמורות כמתנה לשלושת ילדיו, ראה ביאור 1א. לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

²⁴ חברה פרטית בבעלות ובשליטה מלאות (100%), במישרין, של מר יוסף דהן (לשעבר יו"ר דירקטוריון החברה). לשלמות התמונה יצוין, כי החל מיום 20 בנובמבר 2025 מחזיק מר יוסף דהן במניות החברה במישרין.

²⁵ הזכויות שהיו צמודות למניית השליטה היו, 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 אותה עת.

תקנה 22: עסקאות עם בעל שליטה או שלבעל שליטה עניין אישי בהן

10.

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 המנויות בסעיף 270(4) לחוק החברות, התשנ"ט-1999 ("חוק החברות")²⁶

10.1.1 לתגמולים להם זכאים בעלי השליטה ובעלי עניין בחברה, ראה סעיפים 8 ו-10.1.8 לחלק זה.

10.1.2 התקשרויות להשכרת נכסים על-ידי פרק מישור לאמ. וי. אס. מוטור בע"מ ("MVS"), חברה פרטית בשליטה מלאה (בעקיפין) של ה"ה שי דהן, שלמה דהן וורד זוילי²⁷

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. בהתאם להסכם, החברה תהא רשאית לקזז מהתמורה אותה חייבת החברה ל-MVS על-פי הסכם שירותי מוסך שהתקשרה בו החברה עם MVS (כמפורט בסעיף 10.1.2 לעיל) או על-פי כל הסכם אחר ביניהן. 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. יצוין, כי בחודש מאי 2025 ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה אישרו ואישרו התקשרות זו כעסקה חריגה וקצבו אותה לתקופה של 15 שנים. | דמי שכירות חודשיים בסך של כ-108 אלפי ש"ח, צמוד למדד (מדד הבסיס הינו מדד בגין חודש אוגוסט 2024) ובתוספת מע"מ כדין (ליום 31 בדצמבר 2025, סך של כ-110.5 אלפי ש"ח). |
| 2. אשקלון (אזור התעשייה הצפוני) | 5 בינואר 2014 ²⁸ | 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 18 במאי 2030. MVS רשאית לבטל את ההסכם בהתראה של שלושה (3) חודשים מראש ובכתב. בתום תקופה זו יוארך ההסכם אוטומטית לתקופות נוספות של שלוש (3) שנים כל אחת, אלא אם מי מהצדדים הודיע כי אינו מעוניין בהארכת ההסכם לתקופה נוספת, בהודעה בכתב של לפחות תשעים (90) ימים. בהתאם להסכם, החברה תהא רשאית לקזז מהתמורה אותה חייבת החברה ל-MVS על-פי הסכם שירותי מוסך שהתקשרה בו החברה עם MVS (כמפורט בסעיף 10.1.2 לעיל) או על-פי כל הסכם אחר ביניהן. עוד נקבע כי MVS רשאית לבטל את ההסכם רק בנסיבות בהן הסכם שירותי המוסך האמור לעיל יתבטל מכל סיבה שהיא. יצוין, כי בחודש מאי 2025 ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה אישרו ואישרו את התנאים הקבועים לעיל לרבות במסגרת תוספת שנחתמה להסכם זה ואישרו התקשרות זו כעסקה חריגה וקצבו אותה לתקופה של 15 שנים. | דמי שכירות חודשיים בסך של כ-105.5 אלפי ש"ח, צמוד למדד (מדד הבסיס הינו מדד בגין חודש אפריל 2025) ובתוספת מע"מ כדין (ליום 31 בדצמבר 2025, סך של כ-106 אלפי ש"ח). |

בגין דמי השכירות אשר שולמו על-ידי MVS לפרק מישור עבור המושכרים כאמור לעיל בשנת 2025, רשמה פרק מישור הכנסה בסך של כ-2,644 אלפי ש"ח.

²⁶ למעט אם צוין במפורש אחרת, ההתקשרויות המפורטות בסעיף 10.1 זה, אושרו לאחרונה על-ידי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, ערב הפיכתה לחברה ציבורית.
²⁷ בחודש מאי 2025 קצבה ועדת הביקורת של החברה את ההתקשרויות המפורטות בסעיף זה למשך 15 שנים.
²⁸ ההתקשרות האמורה העלתה על כתב את ההסכמות שהיו קיימות בין הצדדים עד אותו מועד.

10.1.3

הסכם קיזוז חובות הדדיים – התקשרות שבוטלה בחודש מאי 2025

ביום 30 בספטמבר 2014, התקשרה החברה עם מישור דהן החזקות בע"מ (חברה פרטית בבעלות MVS, מר יוסף דהן והגב' רינה דהן) (הוריהם של ה"ה שי דהן, שלמה דהן וורד זווילי) ("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, בהתאם להתקשרות זו החברה ופרק מישור רשאיות להמחות את חובה של מישור דהן החזקות כלפי מי מהן, אחת לשנייה מעת לעת, על-פי בחירתן ובהודעה מראש למישור דהן החזקות; ולאחר ביצוע ההמחאה כאמור, 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.

בחודש מאי 2025 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה את ביטול ההסכם, וזאת בתוקף ממועד השלמת הצעת המכר.

10.1.4

הסכם העמדת שירותים על-ידי החברה לחברות קשורות למר יוסף דהן

ביום 30 בדצמבר 2014, נחתם הסכם בין החברה לבין מר יוסף דהן, מישור דהן החזקות²⁹ 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 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.³⁰ החברה תישא בעצמה בכל ההוצאות, הישירות או העקיפות, בקשר עם מתן השירותים כאמור, לרבות העסקת עובדים, נסיעות, הוצאות משרד וכו'.

²⁹ חברה פרטית בבעלות משותפת של מר יוסף דהן, הגב' רינה דהן (אם ילדיו של מר יוסף דהן) וכן חברה בבעלות ילדיהם המשותפים (בעלי השליטה בחברה).
³⁰ בהסכם נקבע, כי לקראת תום כל שנה, ידונו הצדדים בהיקף השירותים שניתנו ויתאימו את התמורה ככל שיוסכם על כך ביניהם.

בגין העמדת השירותים על-ידי החברה לחברות הקשורות כאמור לעיל בשנת 2025, רשמה החברה הכנסה בסך של כ-22 אלפי ש"ח.

הסכם ייצוג עם חברה בשליטת מר יוסף דהן

10.1.5

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.

בחודש מרס 2025 החברה הזרה הפסיקה את פעילותה, ובהתאם התבטל ההסכם בין החברה לבין החברה הזרה.

בגין העמלות כאמור לעיל בשנת 2025, רשמה החברה הוצאה בסך של 17 אלפי ש"ח.

העמדת שירותים על-ידי החברה לאלדן מלונות ונופש

10.1.6

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, חשבות, 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 מלונות ונופש, כפי שיתואם מפעם לפעם בין הצדדים. בין אלדן מלונות 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 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. אלדן מלונות 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").³¹ במקרה בו ישונו בהסכמת הצדדים היקפי שירותי הניהול הניתנים כאמור

³¹ בהסכם השירותים נקבע, כי לקראת תום כל שנה, ידונו הצדדים בהיקף השירותים שניתנו ויתאימו את התמורה ככל שיוסכם ביניהם על כך.

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 הנוק נגרם מרשלנות של אלדן מלוונות ונופש.

כמו-כן, אלדן 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. אלדן מלוונות ונופש תהא רשאית לנכות מתמורת השירותים את תמורת שכירות המשרד כאמור.

בגין העמדת השירותים על-ידי החברה לאלדן מלוונות ונופש כאמור לעיל בשנת 2025, רשמה החברה הכנסה נטו בסך של כ-42 אלפי ש"ח.

שימוש בסימני מסחר הרשומים על שם מר יוסף דהן³²

10.1.7

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 בהסכם³³ 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 במישרין או בעקיפין ובלבד שהחברות האמורות אינן עוסקות בהשכרה, בליסינג ובמכירת כלי רכב. בנוסף, התחייבה מישור דהן החזקות כי ככל שיירשמו או שיידרש רישום של סימני מסחר 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 שלושים (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

בחודש מאי 2025 קצבה ועדת הביקורת של החברה את ההתקשרות המפורטת בסעיף זה למשך 15 שנים. התקשרות זו ממשיכה את ההסכם שהיה קיים בין הצדדים החל מיום 1 בינואר 2007 (כפי שתוקן מעת לעת) ושהינו, מבחינה מהותית, באותם תנאים.

³²

³³

החזקות כל תשלום בגין סימני המסחר.³⁴

יצוין, כי בחודש מאי 2025 ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה אישרו ואישרו התקשרות זו כעסקה חריגה וקצבו אותה לתקופה של 15 שנים.

בגין השימוש בסימני המסחר כאמור לעיל, רשמה החברה בשנת 2025 הוצאה בסך של כ- 5,080 אלפי ש"ח.

10.1.8 ביטוח, פטור ושיפוי דירקטורים ונושאי משרה

10.1.8.1 פוליסות לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה

ביום 4 במאי 2025, ערב הפיכתה של החברה לחברה ציבורית, אישרה ועדת התגמול של החברה התקשרות בפוליסת ביטוח נושאי משרה ודירקטורים (לרבות נושאי משרה שהינם בעלי שליטה) המכהנים בחברה ובחברות הבנות שלה (למעט אלדן מימון בע"מ), מעודכנת, בתוקף עם הפיכתה של החברה לחברה ציבורית ועד ליום 19 באוקטובר 2026, בתנאים שלהלן: גבולות האחריות בגין הפוליסה הינם בהיקף של עד 25 מיליון דולר ארה"ב למקרה ולתקופה; ההשתתפות העצמית תעמוד על סך של 50,000 דולר ארה"ב (ו- 75,000 דולר ארה"ב בתביעות ניירות ערך); והפרמיה השנתית בגין הפוליסה תעמוד על סך של כ-73 אלפי דולר ארה"ב.

בנוסף, אישרה ועדת התגמול באותו מועד את התקשרות החברה בפוליסת ביטוח מסוג POSI Securities Insurance (Public Offering), הכוללת כיסוי לנושאי משרה ולדירקטורים בחברה ובחברות הבנות שלה (למעט אלדן מימון בע"מ) בגין אחריות בקשר עם הנפקה לראשונה של מניות החברה או הנפקת מניות נוספות (ככל שיהיו) ואשר תהא בתוקף למשך שבע (7) שנים החל ממועד השלמת הצעת מניות החברה לציבור (וכפוף לה), בתנאים שלהלן: גבולות האחריות בגין הפוליסה הינם בהיקף של עד 25 מיליון דולר ארה"ב למקרה ולתקופה; ההשתתפות העצמית תעמוד על סך של 100,000 דולר ארה"ב; והפרמיה (חד פעמית) בגין הפוליסה תעמוד על סך של כ-121 אלפי דולר ארה"ב.

10.1.8.2 פטור ושיפוי דירקטורים ונושאי משרה

ביום 4 במאי 2025, ערב הפיכתה של החברה לחברה ציבורית, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה (וביחס לבעלי השליטה ולדירקטורים בחברה – גם האסיפה הכללית של החברה) מתן כתבי פטור ושיפוי לנושאי משרה³⁵ בחברה או בחברה קשורה³⁶ (לרבות מקרב בעלי השליטה בחברה או קרוביהם) בנוסחים מעודכנים כמפורט להלן:

מתן פטור

כפוף להוראות הדין ותקנון החברה, פטרה החברה את נושאי המשרה מראש מכל אחריות כלפיה בשל כל נזק מכל סוג שנגרם ו/או שייגרם במישרין או בעקיפין, לחברה ו/או לחברה קשורה, עקב החלטה, מעשה או מחדל (לרבות נגזרת של הנ"ל) המהווה הפרת חובת הזהירות כלפיה. על אף האמור לעיל, הפטור הנ"ל לא יחול ביחס למעשה או מחדל בנוגע להחלטה או עסקה שלבעל השליטה או לנושא משרה כלשהו המכהן בחברה או בחברה קשורה יש בה עניין

³⁴ בהסכם נקבע, כי תשלום התמורה כאמור כפוף לכל התניה פיננסית אליה כפופה החברה לטובת הגורמים המממנים שלה (לפרטים אודות התניות הפיננסיות ראה סעיף ג.5 לדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 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.

³⁵ לעניין זה, "נושא משרה" הינו מי שמכהן או שכיהן מעת לעת בחברה ו/או בחברה קשורה של החברה כנושא משרה, כמשמעותו בחוק החברות, לרבות היועץ המשפטי, מזכיר החברה, חשב ומבקר פנימי (לפי העניין).

³⁶ לעניין זה, "חברה קשורה" הינה חברה כלשהי שהחברה מחזיקה בה במניות, במישרין או בעקיפין, או שלחברה עניין כלשהו בה.

אישי (כמשמעות מונח זה בחוק החברות).

הפטור יהא תקף ויחול ביחס לכל פעולה ו/או מחדל שבוצעו או יבוצעו על-ידי נושא המשרה במהלך כל תקופת כהונתו, ויעמוד בתוקפו גם לאחר סיום הכהונה (ובלבד שהפעולות בגינן ניתן הפטור נעשו בתקופת הכהונה כאמור).

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 קשורה, כדלקמן: (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 שהחבות קשורה, במישרין או בעקיפין, לאחד או יותר מן האירועים המפורטים בתוספת לכתב שיפוי זה (אשר לדעת דירקטוריון החברה הינם צפויים לאור פעילות החברה בפועל בעת מתן ההתחייבות לשיפוי), או כל חלק אחר מהם או הקשור בהם, במישרין או בעקיפין, וכפוף לכך שהסכום המרבי בגין חבות כאמור לא יעלה על סכום השיפוי המירבי (כהגדרתו 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(א1) 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 החברה הקשורה או בשמן או בידי אדם אחר (לרבות במקרה של תביעה שהוגשה כנגד נושא המשרה על דרך של תביעה נגזרת), או באישום פלילי שממנו יזכה או באישום פלילי שבו יורשע בעבירה שאינה דורשת הוכחת מחשבה פלילית; (ד) הוצאות שהוציא נושא משרה בקשר עם הליך מנהלי³⁷ שהתנהל בעניינו, לרבות הוצאות התדיינות סבירות, ובכלל זה שכר טרחת עורך דין; (ה) תשלום לנפגע הפרה שיוטל על נושא המשרה לשלם בקשר עם הליך מנהלי; ו-ו) 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, ביחד עם סכומי השיפוי בגין האמור לעיל על-פי כלל כתבי השיפוי באותו הנוסח, אשר הוענקו ו/או יוענקו לעניין זה לנושאי משרה אחרים בחברה לרבות נושאי משרה המכהנים או אשר יכהנו לבקשת החברה כנושאי משרה בחברות קשורות ("מחזיקי כתב השיפוי") לכל נושאי המשרה בחברה ו/או בחברות קשורות של החברה, במצטבר, בגין אחד או יותר מן האירועים המפורטים בכתב השיפוי, יהא הסכום הכולל השווה לשיעור של 25% מההון העצמי של החברה לפי הדוחות הכספיים (המאוחדים) האחרונים של החברה שקדמו לתשלום סכום השיפוי בפועל כשהוא מותאם

³⁷ בסעיף זה, "הליך מנהלי" - הליך לפי פרק ח'3 (הטלת עיצום כספי בידי הרשות), פרק ח'4 (הטלת אמצעי אכיפה מינהליים בידי ועדת האכיפה המינהלית) או פרק ט'1 (הסדר להימנעות מנקיטת הליכים או להפסקת הליכים, המותנית בתנאים) לחוק ניירות ערך; הליך לפי פרק ז'1 לחוק התחרות; הליך לפי סימן ד' לפרק הרביעי בחלק התשיעי של חוק החברות; וכן כל הליך מינהלי או הליך אכיפה מינהלי, אחר או נוסף, אשר על-פי דין (בין קיים ובין אם יחוקק בעתיד) ניתן להעניק לנושא משרה שיפוי בגין הוצאות המוצאות בקשר אליו או תשלומים או חבויות הקשורים אליו או בגינן.

לעליית מדד המחירים לצרכן מאז הדוחות הכספיים האמורים ("סכום השיפוי המרבי"). למען הסר ספק יובהר, כי בחישוב סכום השיפוי המרבי על-פי זה לא ילקחו בחשבון סכומים שישולמו (אם וככל שישולמו) במסגרת ביטוח ו/או שיפוי של מאן שהוא אחר זולת החברה. אם וככל שסך כל סכומי השיפוי שהחברה תידרש לשלם בגין האמור 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 שיוגיע לכל אחד מנושאי המשרה לבין סכום השיפוי שיוגיע לכל נושאי המשרה האמורים במצטבר.

האמור לעיל יחול אך ורק אם חובת השיפוי של החברה תחול בו זמנית לכלל מחזיקי כתב השיפוי.

התחייבויות החברה לפי כתב השיפוי יעמדו לזכות נושא המשרה ו/או לזכות עזבונו גם לאחר סיום כהונתו כנושא משרה בחברה ו/או בחברה קשורה, ובלבד שהפעולות בגינן ניתנה ההתחייבות לשיפוי נעשו ו/או ייעשו בתקופת הכהונה כנושא משרה בחברה ו/או בחברה קשורה.

כן מובהר, כי כפוף להוראות כתב השיפוי, התחייבויות החברה לפי כתב השיפוי יחולו גם ביחס לאירועים שאירעו טרם חתימת כתב השיפוי.

עם קרות אירוע שבגיניו נושא המשרה עשוי להיות זכאי לשיפוי בהתאם לאמור לעיל, תעמיד החברה לרשותו, מעת לעת, את הכספים הדרושים לכיסוי ההוצאות והתשלומים האחרים למיניהם הכרוכים בטיפול באותו הליך משפטי ו/או מנהלי, לרבות בהליכי חקירה, לרבות העמדת ביטחונות ו/או ערבויות ו/או ערובות אחרות, שיהיה עליו להעמיד על-פי החלטות ביניים של בית משפט, בורר או רשות מוסמכת כלשהי, לרבות לצורך החלפת עיקולים שיוטלו על נכסיו, באופן שנוא המשרה לא יידרש לשלם או לממנם בעצמו, והכל כפוף לתנאים ולהוראות בכתב שיפוי זה.

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.

חלוקת ההוצאות הכרוכות בהצעת מניות החברה לציבור במסגרת הצעת המכר

10.1.9

עובר להצעת המכר, הוסכם בין החברה ליוסי דהן 2019 בע"מ, בנוגע להוצאות הכרוכות בהצעת המכר, כי ההוצאות והעמלות הקשורות במכירת מניות החברה בפועל ורישומן למסחר בבורסה (כגון עמלת חיתום, ניהול והפצה, עמלת ריכוז, עמלת הצלחה (ככל שתהא), דמי רישום למסחר של המניות בבורסה, אגרת רשות ניירות ערך בקשר עם המניות וכדומה), תינשאנה על-ידי יוסי דהן 2019 בע"מ; ואילו העלויות הכרוכות בעריכת ובפרסום דוח ההצעה, הכוללות בעיקר הוצאות בגין ייעוץ משפטי, חשבונאי ואחר (ככל שרלוונטי), לרבות בדיקת נאותות מטעם החתמים, תשלומים לחברה לרישומים ולעושה שוק וכדומה, יינשאו על-ידי החברה ויוסי דהן 2019 בע"מ לפי יחס של 75% (יוסי דהן 2019 בע"מ) ו-25% (החברה).

כמו-כן, לפרטים אודות הסכם חיתום בו התקשרו החברה ומר יוסף דהן עם אוריון חיתום והנפקות בע"מ ("החתמים") במסגרת הצעת המכר, ובכלל זה התחייבותם לשיפוי החתמים, ראה סעיף 9 לדוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 18 במאי 2025 (אסמכתא מספר: 2025-01-034710), המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

10.2 עסקאות שאינן מנויות בסעיף 270(4) לחוק החברות

10.2.1 התקשרות החברה עם MVS לקבלת שירותי תחזוקה, תיקונים (לרבות תיקוני פחחות וצבע) והכנה למכירה של כלי רכב³⁸

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**"). 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 2026. 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 2025, סך של כ- 44,073 אלפי ש"ח; בגין מכירת כלי רכב ל-MVS כאמור לעיל, רשמה החברה בספריה כהכנסה עבור שנת 2025, סך של כ-180 אלפי ש"ח.

10.2.2

ביום 29 במאי 2026, התקשרה החברה עם אלדן שרותי דרך בע"מ, חברה פרטית בשליטה משותפת של מר יוסף דהן (50%) (בעקיפין) עם צד שלישי (50%) ("אלדן שרותי דרך"), בהסכם לקבלת שירותי דרך (הובלה, גרירה חילוץ וכדומה) לכלי הרכב של החברה (אשר העלה על כתב את ההסכמות שהיו קיימות בין הצדדים עד אותו מועד (בסעיף זה: "הסכם שירותי דרך").³⁹ ההסכם הינו לתקופה בלתי קצובה כאשר כל אחד מהצדדים רשאי לסיים את ההסכם בכל עת, תוך מתן הודעה בכתב של 60 ימים. תמורת השירותים שמספקת אלדן שרותי דרך משלמת החברה דמי שירות כמצוין בהסכם המשקפים את מחירי השוק לשירותים אלה. אלדן שרותי דרך רשאית לעדכן את התמורה מדי שנה קלנדרית וזאת, בין השאר, בהתחשב בהתאמות שיידרשו בשל עלית מדד תשומות ההובלה, הוצאות תפעוליות, מחירי הדלק וכיוצא באלה. ככל ואלדן שרותי דרך מבקשת לעשות כן עליה לעדכן את החברה עד ליום 1 בדצמבר של כל שנה על רצונה זה, וזאת, על מנת לאפשר לצדדים להגיע להסכמות ביניהם באשר לסכום דמי השירות המעודכנים שיהיו בתוקפם בשנה העוקבת (אלדן שרותי דרך לא תהיה רשאית לעדכן מחירים במהלך השנה הקלנדרית עצמה).

בגין ההתקשרות לקבלת שירותי דרך לכלי הרכב של החברה, רשמה החברה בשנת 2025 הוצאה בסך של כ-21,619 אלפי ש"ח.

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)(א) 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 ומיידיים), 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 23 במרס 2026 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 במישרין 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:

³⁹ ההתקשרות אושרה לאחרונה על-ידי ועדת הביקורת ערב הפיכתה של החברה לחברה ציבורית.

- 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 וכי'; (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

מלוונות ונופש בע"מ בנוגע למלון בירושלים וכד'; (ח) שימוש בחדרי ישיבות של המלון בירושלים; (ט) התקשרויות הנוגעות לכהונת 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 המשויך 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 ההתחייבות 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.

10.3.3

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. 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 בעלי השליטה בחברה, שי ושלמה דהן והגבי ורד זילי וכן עם מר יוסף דהן ו/או חברות קשורות למר יוסף דהן ו/או לקרוביו וכן עם דירקטורים ונושאי משרה בכירה או קרוביהם; מעת לעת החברה מתקשרת בהסכמי חכירה פרטית; מעת לעת החברה שוכרת במלון המוחזק על-ידי אלדן מלוונות 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 בפריז לרווחת עובדיה; מעת לעת המלון המוחזק על-ידי אלדן מלוונות ונופש מעניק לסניפי החברה בירושלים שירותי ניקיון ושירותי תחזוקה קלים; מעת לעת משווקת החברה לשוק הישראלי את המלון בפריז (שבבעלות חברה פרטית שהתאגדה בצרפת, בשליטת מר יוסף

דהן), ומציעה ללקוחות עסקת חבילה המשלבת לינה במלון והשכרת רכב בתעריף מיוחד; מעת לעת אורחי המלון הנמצא בבעלות אלדן מלוונות ונופש, בירושלים, מקבלים הצעה לשכור כלי רכב מהחברה, בתעריף מופחת; 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 גב' רינה דהן; החברה משכירה משרדים למר יוסף דהן או לחברות בשליטתו ומעניקה לו שירותי מזכירות אגב כך.

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 בגינן אישורים מתמירים יותר או לתת בגינן דיווח מפורט יותר וכדומה.

10.4 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

| סעיף בחלק זה | סך הסכומים שהתקבלו על-ידי החברה בגין ההתקשרות במהלך התקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 (באלפי ש"ח) | היקף ההתקשרות במהלך התקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 (באלפי ש"ח) | מהות ההתקשרות | הצדדים |
|---|---|---|---|--|
| עסקאות המנויות בסעיף 270(4) לחוק החברות | | | | |
| 10.1.2 | 2,644 | - | השכרת נכסים על-ידי פרק מישור ל-MVS | 1. פרק מישור; MVS |
| 10.1.3 | - | - | הסכם קיזוז חובות הדדיים | 2. החברה; מישור דהן החזקות ופרק מישור |
| 10.1.4 | 22 | - | העמדת שירותי מזכירות חברה, חשבות, ניהול חשבונות, מחשוב וכו' על-ידי החברה לחברות קשורות למר יוסף דהן | 3. החברה; מישור דהן החזקות; חברות פרטיות נוספות הקשורות למר יוסף דהן |
| 10.1.5 | - | 17 | הסכם ייצוג | 4. החברה; חברה פרטית בשליטת מר יוסף דהן שהתאגדה בצרפת |
| 10.1.6 | 42 | - | העמדת שירותי ניהול, מזכירות חברה, חשבות, שכר, ניהול כוח אדם, מחשוב וכו' על-ידי החברה לאלדן מלוונות ונופש (נטו לאחר ניכוי דמי שכירות משרד) | 5. החברה; אלדן מלוונות ונופש |
| 10.1.7 | - | 5,080 | מתן זכות משנית בלעדית לשימוש בסימני המסחר על שם מר יוסף דהן פטור, שיפוי וביטוח. | 6. החברה; מישור דהן החזקות |
| 10.1.8 | - | 652 | | 7. דירקטורים ונושאי משרה מקרב בעלי השליטה בחברה וקרוביהם |
| 10.1.9 | 724 | - | חלוקת ההוצאות הכרוכות בהצעת מניות החברה לציבור במסגרת הצעת המכר | 8. החברה; יוסי דהן 2019 בע"מ |
| עסקאות שאינן מנויות בסעיף 270(4) לחוק החברות | | | | |
| 10.2.1 | 180 | 44,073 | מתן שירותי תחזוקה, תיקונים והכנה למכירה של כלי רכב על-ידי MVS לחברה. | 9. החברה; MVS |
| 10.2.2 | - | 21,619 | מתן שירותי דרך לכלי הרכב של החברה על-ידי אלדן שירותי דרך | 10. החברה; אלדן שירותי דרך |

⁴⁰ למעט תגמולים להם זכאים בעלי השליטה ונושאי משרה בחברה, כמפורט בסעיף 8 לחלק זה; פוליסות לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה, כמפורט בסעיף 10.1.8.1 לחלק זה; ופטור ושיפוי לדירקטורים ונושאי משרה, כמפורט בסעיף 10.1.8.2 לחלק זה.

11. **תקנה 24: החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה**
- לפרטים אודות החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה נכון למועד הדוח, ראה דוח מיידי של החברה מיום 8 בינואר 2026 (אסמכתא מספר: 2026-01-003744), וכך דיווחים מיידיים מהימים 10 בפברואר 2026, 1 במרס 2026 ו-16 במרס 2026 (אסמכתאות מספר: 2026-01-014094, 2026-01-018806, ו-2026-01-023188, בהתאמה), המובאים כאן בדרך של הפניה. לפרטים אודות החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה עד להפיכתה לחברה ציבורית, ראה תקנה 24 לחלק ד' לדוח השנתי של החברה לשנת 2024.
- למועד הדוח בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה אינם מחזיקים במניות או בניירות ערך אחרים של חברות מחזקות מהותיות של החברה.
12. **תקנה 24א: הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המיירים**
- לפרטים אודות ההון הרשום, ההון המנופק וניירות הערך המיירים של החברה נכון למועד הדוח, ראה דוח מיידי של החברה מיום 16 במרס 2026 (אסמכתא מספר: 2026-01-023186), המובא כאן בדרך של הפניה.
13. **תקנה 24ב: מרשם בעלי המניות**
- למרשם בעלי המניות האחרון של החברה ראה דוח מיידי של החברה מיום 16 במרס 2026 (אסמכתא מספר: 2026-01-023186), המובא כאן בדרך של הפניה.

תקנה 26: הדירקטורים של החברה

| מספר ת.ז.: | שי דהן ^(*) | שלמה דהן ^(*) | אלי כהן | יצחק שיסגל | עדיאל מזרחי | מיכל מרום |
|--|---|--|--|--|--|--|
| 022675524 | 058497611 | 023666530 | 51262327 | 055993489 | 024675746 | |
| 22.4.1967 | 4.1.1964 | 25.06.1968 | 26.6.1952 | 24.7.1959 | 1.11.1969 | |
| מנען להמצאת כתבי בי-דין: | יחזקאל קויפמן, 6, תל אביב-יפו | יחזקאל קויפמן, 6, תל אביב-יפו | יחזקאל קויפמן, 6, תל אביב-יפו | יחזקאל קויפמן, 6, תל אביב-יפו | יחזקאל קויפמן, 6, תל אביב-יפו | יחזקאל קויפמן, 6, תל אביב-יפו |
| תפקיד בחברה: | יו"ר הדירקטוריון | דירקטור ומנכ"ל משותף | דירקטור | דירקטור בלתי תלוי | דירקטור חיצוני | דירקטורית חיצונית |
| תאריך תחילת כהונה: | 18.5.2025 | 30.9.2005 | 18.5.2025 | 22.1.2019 | 02.05.2024 | 02.05.2024 |
| חברות בוועדת הדירקטוריון של החברה: | לא | לא | לא | חבר בוועדת ביקורת, ועדת מאזן, וועדת תגמול | יו"ר ועדת ביקורת, ועדת מאזן, וועדת תגמול | חברת ועדת ביקורת, וועדת מאזן, וועדת תגמול |
| האם הינו דירקטור בלתי תלוי או דירקטור חיצוני: | לא | לא | לא | כן | כן | כן |
| האם בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית: | בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית | בעל כשירות מקצועית | בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית | 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: | לא | לא | לא | לא | לא | לא |
| השכלה: | B.A. בכלכלה ו-M.B.A. במנהל עסקים מאוניברסיטת תל-אביב | תיכונת | בוגר כלכלה ומשפטים מאוניברסיטת תל-אביב; מוסמך במשפט מסחרי מאוניברסיטת תל-אביב; מוסמך במנהל עסקים מ-Kellogg-Recanati International Executive | כלכלה וניהול, אוניברסיטת תל-אביב; הכשרה פיננסית מתקדמת לדירקטורים | בוגר חשבונאות וכלכלה מאוניברסיטת תל-אביב; בעל הסמכה כרואה חשבון ובוגר קורס הכשרת מנהלי כספים כדירקטורים בחברות | בוגר במנהל עסקים וכלכלה ופיננסים מ-Baruch Collage NY; רישיון ראיית חשבון בישראל |
| עיסוק בחמש השנים האחרונות: | יו"ר דירקטוריון החברה; מנכ"ל משותף בחברה החל מיולי 2010 ועד למאי 2025; דירקטור באלדן שירותי דרך בע"מ (החל ממרס 1998 ועד אוקטובר 2022); דירקטור ב-אמ.וי.אס. מוטור בע"מ | 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 ב-אמ.וי.אס. מוטור בע"מ | עו"ד בעל משרד ביטוח אשראי בע"מ (נובמבר 2024 וכיום); יו"ר סטרפלאסט תעשיות (עד חודש ספטמבר 2019); ד"ר 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 (RE) (החל מאוגוסט 2021 ועד במרס 2025); דירקטורית בפי חברת נפט בע"מ (החל מאוקטובר 2021); דח"צ במויניאן לימיטד (החל מיולי 2019 ועד ינואר 2025); דח"צ בנובל אסטס (בי.וי.איי) לימיטד (החל מספטמבר 2023 ועד ספטמבר 2024); דח"צ בפרטנר תקשורת בע"מ (החל מינואר 2021 ועד דצמבר 2023); דח"צ באופי.סי אנרגיה בע"מ (OPC energy) (החל מיולי 2017 ועד יולי 2023); דח"צ בן חברה לתחבורה ציבורית בע"מ (החל ממאי 2016 ועד 2023); דח"צ בסיברואן 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); 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 באילון חברה לביטוח בע"מ (החל ממרס 2025); דח"צ ברם אדרת הנדסה אזרחית בע"מ (החל מאוגוסט 2024). | |
| תאגידים נוספים בהם משמש כדירקטור: | אלדן מלונות ונופש בע"מ; אמ.וי.אס. מוטור בע"מ; פרק מישור בע"מ; מישור בע"מ; מישור דהן החזקות ונופש בע"מ; אמ.וי.אס. מוטור בע"מ; מאי דלסי-מעדניות איכות | תירן אחזקות בע"מ; פרק מישור בע"מ; מישור דהן החזקות בע"מ; אלדן מלונות ונופש בע"מ; אמ.וי.אס. מוטור בע"מ; מאי דלסי-מעדניות איכות | משרד עורכי דין אלי כהן ושות'; א.ע. אורים נכסים והשקעות בע"מ; נאות סיגל בע"מ; בראשית אורים התחדשות עירונית | 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); פיז חברת נפט בע"מ; דח"צ באילון חברה לביטוח בע"מ (החל ממרס 2025); דח"צ ברם אדרת הנדסה אזרחית בע"מ (החל מאוגוסט 2024); דח"צ בישרוטל בע"מ (החל ממאי 2025); בעלים ומנכ"ל במיכל מרום ייעוץ פיננסי בע"מ |

| מיכל מרום | עדיאל מזרחי | יצחק שיסגל | אלי כהן | שלמה דהן ^(*) | שי דהן ^(*) | |
|-----------|-------------|------------|----------------------------------|---|---|--|
| | | | בע"מ; חגגי אירופה בע"מ (דח"צ) | כשרות בע"מ; ספין איט בע"מ; Noya Holdings Inc; אמ. וי. אס. מוטור בע"מ | נקיה ומתקדמת בע"מ; אלדן מימון בע"מ; אמ. וי. אס. מוטור בע"מ | |
| לא | לא | לא | לא | כן. אחיו של מר שי דהן ושל ורד זוילי. | כן. אחיו של מר שלמה דהן ושל ורד זוילי. | האם הדירקטור הינו בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה: |
| כן | כן | כן | כן | לא | כן | האם דירקטור שהחברה רואה אותו כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות |

(*) עד ליום 18 במאי 2025 כיהן מר יוסף דהן כנשיא ויו"ר הדירקטוריון בחברה. לפרטים בדבר השכלתו, כישוריו וניסיונו העסקי של מר יוסף דהן האמורים בהתאם להוראות תקנה 26 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), תשי"ל-1970 ("יתקנות הדוחות"), ראה סעיף 14 בחלק ד' לדוח התקופתי לשנת 2024, הכלול בדוח זה בדרך של הפניה.

(**) שלמות התמונה יצוין, כי ביום 4 במאי 2025 אישר דירקטוריון החברה (לאחר שהתקבל אישור ועדת הביקורת של החברה באותו מועד), בהתאם להוראות סעיף 121(ד) לחוק החברות, את הסמכתו של מר שי דהן למלא את תפקיד יו"ר דירקטוריון החברה אשר הינו קרובו (אחיו) של מר שלמה דהן (מנכ"ל משותף בחברה) וזאת לתקופה כקבוע בסעיף 121(ד) לחוק החברות.

תקנה 26א: נושאי משרה בכירה

15.

| ניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות | השכלה | | מורשה חתימה עצמאי בחברה | האם בעל עניין בחברה או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל ענין בחרה | התפקיד שממלא בחברה, בחברת בת, בחברה קשורה או בבעל העניין | תאריך תחילת כהונה | תאריך לידה | שם נושא המשרה הבכירה ומס' תעודת זהות |
|---|---|---|-------------------------------------|--|--|-------------------|------------------|--------------------------------------|
| | מוסד לימודים | המקצועות/התחומים בהם נרכשה ההשכלה; תואר אקדמי/תעודה מקצועית | | | | | | |
| דירקטור בחברה לתחבורה נקיה ומתקדמת בע"מ (ממסר 2022); דירקטור באלדן מימון בע"מ (מאפריל 2022); בעל מניות ודירקטור בחברת ל. טקס סולושיינס בע"מ; דירקטור בחברה (אפריל 2019 עד אוגוסט 2019); משנה למנכ"ל החברה (ספטמבר 2019 עד במאי 2025). | B.A כללי | Auburn University | ראה סעיפים (2)16, (3) ו-(4) לחלק זה | לא | מנכ"ל משותף | 15 במאי 2025 | 2 בדצמבר 1963 | אבישי לוי 58430992 |
| | M.B.A במנהל עסקים | אוניברסיטת תל-אביב | ראה סעיפים (5)16, (6) ו-(7) לחלק זה | לא | סמנכ"ל כספים ומטה | 1 ביולי 1991 | 21 במרס 1960 | רון הראל 056407299 |
| סמנכ"ל כספים ומטה בחברה (החל מחודש יולי 2010 וכיום); דירקטור באלדן שירותי דרך בע"מ (החל ממרס 1998 ועד אוקטובר 2022) | רואה חשבון | | ראה סעיפים (5)16, (6) ו-(7) לחלק זה | לא | חשב | 1 ביוני 2000 | 25 באוגוסט 1968 | בועז וייגולד 023994098 |
| | B.A במנהל עסקים, התמחות בחשבונאות | המסלול האקדמי, המכללה למנהל | לא | לא | מבקר פנימי | 30 בדצמבר 2024 | 10 באוקטובר 1970 | דורון כהן 028015592 |
| חשב בחברה ובאלדן מלונות ונופש בע"מ (החל מחודש יוני 2000 וכיום); חשב בפרק מישור בע"מ (החל מחודש פברואר 2011 וכיום) | רואה חשבון | | ראה סעיפים (5)16, (6) ו-(7) לחלק זה | לא | מבקר פנימי | 1 במרס 2026 | 14 בדצמבר 1975 | אסי טלמור 038372868 |
| | בוגר במנהל עסקים (התמחות בחשבונאות) | המסלול האקדמי של המכללה למינהל בתל-אביב | לא | לא | סמנכ"ל, יועץ משפטי ומוזכיר החברה | 1 בנובמבר 2022 | 17 ביולי 1971 | מקס עזרון 027915602 |
| שותף בפאהן קנה ניהול בקרה בע"מ ומבקר פנימי בתאגידים שונים (2004 וכיום) | בוגר במנהל עסקים (התמחות בחשבונאות) | רואה חשבון; מבקר פנים מוסמך | לא | לא | סמנכ"ל, יועץ משפטי ומוזכיר החברה | 16 באוגוסט 2020 | 28 בפברואר 1969 | רונו שלמה קדם 024055063 |
| שותף במשרד גוטליב, גרא ושות', עורכי דין (החל מאוקטובר 2011 עד פברואר 2026) | L.L.B במשפטים | המרכז האקדמי פרס | לא | לא | סמנכ"ל פיתוח עסקי | 1 בנובמבר 2022 | 18 בדצמבר 1982 | מרדכי כהן 039051602 |
| מנהל אגף הליסינג בחברה עד 2022; סמנכ"ל פיתוח עסקי בחברה משנת 2022 | B.A במנהל עסקים | אוניברסיטת דרבי בישראל | לא | לא | סמנכ"ל שירות ותפעול | 16 באוגוסט 2020 | 28 בפברואר 1969 | רונו שלמה קדם 024055063 |
| סמנכ"ל שירות ותפעול בחברה | M.B.A במנהל עסקים, התמחות בשיווק | המרכז ללימודים אקדמאים | לא | לא | סמנכ"ל שירות ותפעול | 16 באוגוסט 2020 | 28 בפברואר 1969 | רונו שלמה קדם 024055063 |
| | B.A במנהל עסקים (התמחות בנדל"ן ותשתיות) | הקריה האקדמית אונו | לא | לא | מנהל אגף הליסינג וההשכרה | 1 בנובמבר 2022 | 18 בדצמבר 1982 | מרדכי כהן 039051602 |
| מנהל אגף טכני בחברה | B.A במנהל עסקים (התמחות בנדל"ן ותשתיות) | הקריה האקדמית אונו | לא | לא | מנהל אגף טכני | 30 ביולי 2014 | 9 באוגוסט 1965 | בועז נסים 059661702 |
| מנהל אגף לוגיסטיקה בחברה | קצין בטיחות בתעבורה | מכללת עתיד | לא | לא | מנהל אגף לוגיסטיקה | 1 ביולי 2022 | 2 בינואר 1969 | יניב שנפי 024213977 |

| ניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות | השכלה | | מורשה חתימה עצמאי בחברה | האם בעל עניין בחברה או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל ענין בחרה | התפקיד שממלא בחברה, בחברת בת, קשורה או בבעל העניין | תאריך תחילת כהונה | תאריך לידה | שם נושא המשרה הבכירה ומס' תעודת זהות |
|--|---|---------------|-------------------------|--|--|-------------------|----------------|--------------------------------------|
| | המקצועות/התחומים בהם נרכשה ההשכלה; תואר אקדמי/תעודה מקצועית | מוסד לימודים | | | | | | |
| | הנדסאי תעשייה וניהול | מכללת תל אביב | | | | | | |
| מנהל אגף מכירת רכב בחברה | תיכונית | | לא | לא | מנהל אגף מכירת רכב | 16 באוגוסט 2020 | 13 ביולי 1975 | אמנון דניאל 032319048 |
| מנהל אגף שיווק, פרסום ואפטרסייל בחברה; דירקטור במאסטר קאר סחר בע"מ | B.A במנהל עסקים (מסלול שיווק) | T.V.U לונדון | לא | לא | מנהל אגף שיווק פרסום ואפטרסייל | 2 בדצמבר 2019 | 20 בינואר 1966 | זאב ברזילי 022114797 |

תקנה 26ב: מורשי חתימה עצמאיים

בהתאם להחלטת דירקטוריון החברה: (1) חתימתו מר שי דהן (יו"ר הדירקטוריון של החברה), בצירוף חותמת החברה או שמה המודפס, תחייב את החברה בכל הנוגע להסכמי ליסינג בהיקף צפוי של מעל 200 כלי רכב על-פי הערכת מורשה החתימה האמור במועד חתימת הסכמי הליסינג; (2) חתימתו של כל אחד מבין מר שי דהן או מר אבישי לוי, כ"א לבדו, בצירוף חותמת החברה או שמה המודפס, תחייב את החברה בכל הנוגע להסכמי השכרה בהיקף של מעל 100 כלי רכב על-פי הערכת מורשה החתימה הרלוונטי במועד חתימת הסכמי ההשכרה; (3) חתימתו של אחד מבין מר שי דהן או מר אבישי לוי לבדו, בצירוף חותמת החברה או שמה המודפס, תחייב את החברה בכל הנוגע להסכמי משאיות בהיקף של מעל 20 משאיות על פי הערכת מורשה החתימה הרלוונטי במועד חתימת הסכמי המשאיות; (4) חתימתו של מר שי דהן או מר אבישי לוי כ"א לבדו 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 שישה נושאי משרה/עובדים בחברה שנקבעו בהחלטת הדירקטוריון, בהם גם ה"ה שלמה דהן ושי דהן, בצירוף חותמת החברה או שמה המודפס, תחייב את החברה, בין היתר לעניין פעולות בין חשבונות 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 ופירעוןן של הלוואות כאמור; חתימה על כל מסמך בקשר עם פתיחה, ניהול או סגירה של חשבונות בנק; הצטרפות מזמן לזמן לשירותים בנקאיים שונים בכל אחד מהבנקים, בכפוף לתנאים המקובלים והמפורטים במסמכים הרלבנטיים של כל אחד מהבנקים; (6) חתימתם של שניים מבין רשימה של ארבעה נושאי משרה בחברה שנקבעו בהחלטת הדירקטוריון, בהם גם ה"ה שלמה דהן ושי דהן, בצירוף חותמת החברה או שמה המודפס, תחייב את החברה לעניין העברות בנקאיות ושיקים שערכם עולה על 100 אלפי ש"ח; (7) חתימתם המשותפת של שי דהן ושלמה דהן, בצירוף חותמת החברה או שמה המודפס, תחייב את החברה לכל דבר ועניין.

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 שי דהן, תחייב את פרק מישור לעניין פעולות בין חשבונות חברות בקבוצת פרק מישור ולעניין קבלת הלוואות ופירעוןן וערבויות, ללא הגבלה בסכום; (2) חתימתו של מר שלמה דהן ביחד עם חתימתו של אחד מבין ה"ה שי דהן, אבישי לוי או רון הראל, 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 שי 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)**
ראו סעיף 19.3 להלן.
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:**
במסגרת הצעת המכר על-פי דוח הצעה מיום 18 במאי 2025, ועובר לרישומן של מניות החברה למסחר בבורסה, נכנסו לתוקפם שינויים בהונה של החברה כדלקמן ועל-פי הסדר שלהלן: (א) מניית השליטה (כהגדרתה בסעיף 9 לחלק זה) בוטלה מהון החברה בדרך של העברתה לחברה (והחזרתה להונה הרשום) וביטול ההון הרשום שלה; (ב) מלוא הון המניות הרשום והמונפק של החברה הפך להון מניות ללא ערך נקוב; ו- (ג) ההון הרשום של החברה גדל ב-90,000,001 מניות רגילות (ללא ערך נקוב).
- 19.3 **שינוי תזכיר או תקנון של החברה:**
- לפרטים אודות שינוי תקנון החברה עם הפיכתה לחברה ציבורית, ראו דוח מידיי של החברה מיום 18 במאי 2025 (אסמכתא מס': 2025-01-034735).
- 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:**
- 19.8.1 ביום 15 במרס 2026 אישרה האסיפה הכללית המיוחדת של בעלי המניות של החברה הענקת 1,000,000 אופציות (לא סחירות) למר אבישי לוי, מנכ"ל החברה (במשותף), הניתנות למימוש לעד 1,000,000 מניות רגילות של החברה. לפרטים נוספים ראה דוח מיידי (מתקן) של החברה מיום 17 בפברואר 2026 (אסמכתא מספר: 2026-01-015600), המובא בדוח זה בדרך של הפניה.
- 19.8.2 לפרטים אודות החלטות שאושרו על-ידי האסיפה הכללית של החברה עובר ובקשר עם הפיכתה לחברה ציבורית, ובכלל זאת שינויים בהנהלת החברה, שינויים בהון הרשום של החברה, שינויים בתקנון החברה, עדכון מדיניות התגמול של החברה ותנאי הכהונה וההעסקה של נושאי משרה מסוימים בה ועסקאות עם בעלי השליטה (או שלבעלי השליטה עניין אישי בהן), ראה דיווח מיידי של החברה מיום 13 במאי 2025 (אסמכתא מספר: 2025-01-033558), המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

תקנה 29א: החלטות החברה במהלך שנת הדוח (או לאחריה)

- 20.1 אישור פעולות לפי סעיף 255 לחוק החברות:
אין.
- 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 10.1.8.1 לחלק זה, ולפרטים אודות מתן התחייבות לפטור מאחריות ולשיפוי לנושאי משרה, ראה סעיף 10.1.8.2 לחלק זה.

25 במרס 2026

אלדן תחבורה בע"מ

תאריך

שמות החותמים:

1. שי דהן – יו"ר דירקטוריון.
2. שלמה דהן – דירקטור ומנכ"ל משותף.
3. אבישי לוי – מנכ"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 ומיידיים), 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, יו"ר דירקטוריון;
2. שלמה דהן, מנכ"ל משותף ודירקטור;
3. אבישי לוי, מנכ"ל משותף;
4. רון הראל, סמנכ"ל כספים ומטה.

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 מידע 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 2025 היא אפקטיבית.

הצהרת מנהלים

הצהרת מנהל כללי

לפי תקנה 9ב(ד1) 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 2025 (להלן – הדוחות);
- (2) לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
- (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
- (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
 - (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
- (5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - (א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על-ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
 - (ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - (ג) הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, והצגתי בדוח זה את מסקנות הדירקטוריון וההנהלה לגבי האפקטיביות של הבקרה הפנימית כאמור למועד הדוחות.אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על-פי כל דין.

25 במרס 2026

שלמה דהן
מנכ"ל משותף ודירקטור

הצהרת מנהלים

הצהרת מנהל כללי

לפי תקנה 9ב(ד1) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970:

אני, אבישי לוי, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוח התקופתי של אלדן תחבורה בע"מ (להלן – התאגיד) לשנת 2025 (להלן – הדוחות);
- (2) לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
- (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
- (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
 - (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
- (5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - (א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על-ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
 - (ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - (ג) הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, והצגתי בדוח זה את מסקנות הדירקטוריון וההנהלה לגבי האפקטיביות של הבקרה הפנימית כאמור למועד הדוחות.אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על-פי כל דין.

25 במרס 2026

אבישי לוי
מנכ"ל משותף

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 2025 (להלן – הדוחות);
- (2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
- (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
- (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
 - (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
- (5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - (א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), 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 בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחנו, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - (ג) הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות למועד הדוחות; מסקנותיי לגבי הערכתי כאמור הובאו לפני הדירקטוריון והנהלה ומשולבות בדוח זה.אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על-פי כל דין.

25 במרס 2026