

# דוח תקופתי לשנת 2023



תוכן עניינים

- פרק א': תיאור עסקיו התאגיד
- פרק ב': דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד
- פרק ג': דוחות כספיים
- פרק ד': פרטים נוספים על התאגיד
- פרק ה': דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 9 ב(א)
- פרק ו': מידע כספי נפרד לפי תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ל - 1970

## תוכן עניינים

|  |    |
|--|----|
| <b>א. תיאור התפקידים הכלליות של עסקים החברה</b>  | 3  |
| 1. פעילות החברה ותיאור התפקידים עסקייה .....   | 3  |
| 2. תחומי הפעילות של החברה .....  | 4  |
| 3. השקעות בהן החברה עוסקת במניותיה .....   | 5  |
| 4. חלוקת דיבידנדים .....   | 6  |
| <b>ב. מידע אחר .....</b>   | 7  |
| 5. מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה .....   | 7  |
| 6. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות התאגיד .....                             | 9  |
| 7. השם הכללי במשק וחשיבות המצב הביטחוני .....  | 9  |
| 8. שינויים בשיעורי ריבית משתנה וברמת הצריכה במשק .....                                   | 9  |
| 9. מחירי כלי הרכב חדשים .....  | 14 |
| 10. מחירי כלי הרכב משומשים .....   | 15 |
| 11. מגמות ושינויים בדייני המס .....  | 15 |
| 12. סעיף 96ב' לפקודת מס הכנסת .....  | 17 |
| 13. חוק רישיון שירותים ומתקומות בענף הרכב, התשע"ו-2016 (להלן: "חוק הרכבת") .....         | 17 |
| 14. יבוא אישי .....  | 17 |
| 15. יבוא מקביל .....   | 17 |
| 16. הצעת חוק לתיקון פקודת התעבורה (מספר 116), התשע"ז-2016 .....                          | 18 |
| 17. חוק הפיקוח על שירותי פיננסיים (שירותים פיננסיים מסוימים), התשע"ו-2016 .....          | 18 |
| 18. חוק נתוני אשראי, התשע"ו-2016 .....   | 19 |
| 19. דוח מבקר המדינה בדבר משבר התחבורה הציבורית .....                                     | 19 |
| <b>ג. תיאור עסקים החברה לפי תחומי פעילות</b>   | 19 |
| 1. תחום החקרת כלי רכב בליסינג תעולי .....  | 20 |
| 2. כללי .....  | 20 |
| 3. מוצרים ושירותים .....   | 22 |
| 4. לקוחות .....  | 23 |
| 5. כבר הזמן .....  | 27 |
| 6. תחרות .....   | 28 |
| 7. רכוש קבוע .....   | 29 |
| 8. תחום השכרת כלי רכב לזמן קצר .....   | 30 |
| 9. כללי .....  | 30 |
| 10. מוצרים ושירותים .....  | 32 |
| 11. לקוחות .....   | 33 |
| 12. תחרות .....  | 34 |
| 13. עונתיות .....  | 34 |
| 14. רכוש קבוע .....  | 34 |
| 15. תחום הסחר בכללי רכב .....  | 36 |
| 16. כללי .....   | 36 |
| 17. מוצרים ושירותים .....  | 38 |
| 18. לקוחות .....   | 39 |
| 19. תחרות .....  | 39 |
| 20. תחום מתן אשראי צרכני (בעיקר לרכישת כלי רכב) .....                                    | 40 |
| 21. כללי .....   | 40 |
| 22. מוצרים ושירותים בתחום אשראי צרכני .....  | 53 |
| 23. פיתוח הכנסות ורווחיות עבור מוצרים ושירותים .....                                     | 54 |
| 24. לקוחות .....   | 55 |
| 25. שיווק והפצה .....  | 55 |
| 26. תחרות .....  | 55 |
| 27. מימון .....  | 56 |
| 28. מיסוי .....  | 56 |
| 29. הסכמים להחמת תיקי הלוואות צרכניות של אלבר קרדיט .....                                | 56 |
| 30. דיוון בגורם סיכון בקשר לתחום האשראי הצרכני .....                                     | 58 |
| 31. פרטיים נוספים על פעילות נוספת בתחום הטיפול בפסולת, שאינה עולה כדי בתחום פעילות ..... | 63 |
| <b>ד. עניינים הנוגעים לפעילויות החברה בכללות</b>   | 64 |
| 11. שיווק, הפצה ומכירת .....   | 64 |
| 12. כוشر יצור .....  | 65 |
| 13. רכוש קבוע וمتקנים ; השקעות .....   | 65 |

|    |   |      |
|----|---|------|
| 65 | רכוש קבוע מהותי.....  | 13.1 |
| 66 | השקעות.....   | 13.2 |
| 67 | נכסים לא מוחשיים.....   | 14   |
| 69 | הון אנושי.....  | 15   |
| 69 | מבנה ארגוני.....  | 15.1 |
| 69 | מצבת מועסקים.....   | 15.2 |
| 69 | 15. הטבות וטיבם של הסכמי העסקה.....   | 15.3 |
| 70 | 15.4. החברה הבת, אלבר צי' רכב, הינה בוגדר חבר עמי'ת באיגוד לשכות המסחר..... |      |
| 70 | 15.5. השקעות באימוניות והדרכות.....   |      |
| 70 | 15.6. תגמול לכל עובדי החברה.....  |      |
| 70 | 16. ספקים ונוטני שירותים.....   |      |
| 70 | 16.1. יבואני כלי רכב.....   |      |
| 73 | 16.2. נוטני שירותים.....  |      |
| 74 | 17. הון חוזר.....   |      |
| 75 | 18. מימון.....  |      |
| 75 | 18.1. כללי.....   |      |
| 75 | 18.2. ריבית ממוצעת ואפקטיבית על הלואות.....                                 |      |
| 76 | 18.3. אשראי בנקאי ומיסדי.....   |      |
| 76 | 18.4. אגרות חוב קונצראניות.....   |      |
| 77 | 18.5. מגבלות והתחייבויות במסגרת Nutzung אשראי.....                          |      |
| 79 | 18.6. שעבודדים.....   |      |
| 79 | 18.7. ערבות.....  |      |
| 79 | 18.8. אשראי בריבית משתנה.....   |      |
| 79 | 18.9. דירוג אגרות חוב.....  |      |
| 79 | 18.10. תשקיפי מדף, גויסי כספים במסגרת הנפקות פרטיות וציבוריות ופדיונות..... |      |
| 80 | 19. מיסוי.....  |      |
| 81 | 20. איכות הסביבה.....   |      |
| 81 | 21. מגבלות ופיקוח על פעילות החברה.....                                      |      |
| 81 | 21.1. חקיקה ורגולציה.....   |      |
| 84 | 21.2. רישיונות, היתרומים ותקינה.....  |      |
| 85 | 22. ביטוח.....  |      |
| 86 | 23. הליכים משפטיים.....   |      |
| 86 | 24. יעדים וסטרטגייה עסקית.....  |      |
| 86 | 25. הסכמים מהותיים.....   |      |
| 88 | 26. דין בגורם סייכון.....   |      |

## א. תיאור התפתחות הכלכלית של עסקיו החברה

### 1. פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה

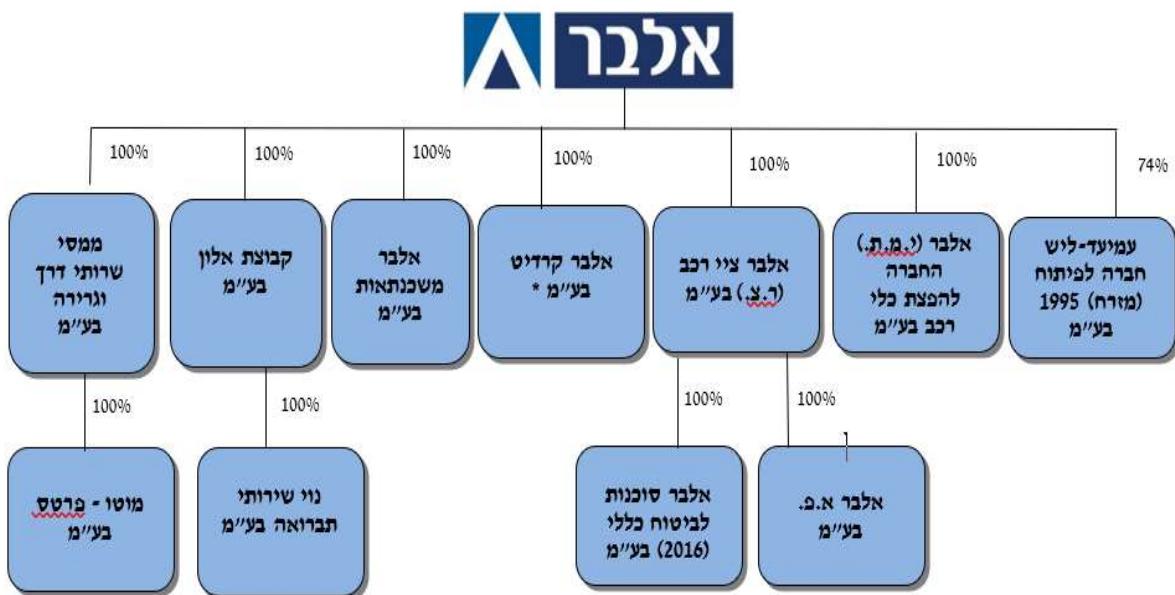
- 1.1.** אלבר שרותי מימונית בע"מ בעצמה ו/או באמצעות חברות בנות בשליטתה, לפי העניין (להלן: "החברה" או "אלבר" או "הקבוצה"), עוסקת בעיקר בחכירת כלי רכב (ליסינג), השכרת רכב לזמן קצר, סחר בכלי רכב ומטען אשראי צרכני בעיקר לצורכי רכישת כלי רכב. בנוסף למוצרים המפורטים לעיל, אלבר עוסקת גם בפעילויות נוספות נספנות, שאינן מהוות חלק מליבת פעילותה העיקרי ואינן עלות כדי תחום פעילות, כפי שיפורט להלן.
- 1.2.** פעילות החברה החלה בשנת 1994, עם התאגדותה בחודש ספטמבר 1994 כחברה פרטית מוגבלת ב민יות, על-פי פקודת החברות [נוסח חדש], תשמ"ג-1983.
- 1.3.** בחודש Mai 2008 פרסמה החברה, לראשונה, תשקיף במסגרת היא הנפקה לציבור ורשמה למסחר בבורסה לנירות ערך בתל אביב בע"מ (להלן: "הבורסה") אגרות חוב. החל מן המועד האמור, החברה הינה 'תאגיד מדווח' כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 (להלן: "חוק ניירות ערך"). כמו כן, החברה הינה חברת איגרות חוב, כהגדרת המונח בחוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "חוק החברות").
- 1.4.** בשנת 2015 נודע לחברת כי רשות המיסים מנהלת חקירה נגד החברה בת של החברה, אלבר צי' רכב (ר.צ.) בע"מ (במשך זה: "אלבר רכב" וノשי מסרה בה (בהווה וב עבר) בקשר עם פעילותה בתחום הבוא העקיף של כלי רכב ובחשד לשורה של ערים שעיקרן עבירות על חוקי המע"מ, המכס, היבוא והיצוא, מס קניה ואייסור הלבנת הון. בהמשך לאמור, ביום 5 באוגוסט 2021 התקבלה החלטת פרקליטות מחוז תל אביב (ミスוי וכלכלה) לsegor את תיקי החקירה נגד בעל השליטה בחברה וייר הדירקטוריון, מר אליא אלעזר, ומנכ"ל החברה לשעבר, מר אורן אלעזר, ולהגיש כתבי אישום, בין היתר, בעניינים של אלבר רכב, עובדת בה ווושאי מסרה בה לשעבר. ביום 25 באוגוסט 2021, החברה דווחה על הגשת כתב אישום נגד הגורמים הניל בבית המשפט המחויז מרכז, כאשר נכון למועד זה, ההליך תלוי ועומד. בנוסף, החברה דווחה ביום 22 בספטמבר 2022, הוצאה לחברה הבט הודיעת גירעון מרשות המיסים בקשר עם פעילות הבוא העקיף של כלי רכב בין השנים 2014-2015 ("הודיעת הגירעון"). הסך לתשלום על פי הודיעת הגירעון הינו בסכום כולל של כ-7.41 מיליון ש"ח, מתוכם כ-2.3 מיליון ש"ח כספים, הצמדה וריבית. לפרטים נוספים ראה ביאורים 10.ב ו-22 לדוחות הכספיים המאוחדים המבוקרים של החברה לשנת 2023 (להלן: "הדווחות הכספיים").

בכל מקום בו מוזכר בחלק זה לדוח התקופתי (חלק א' – תיאור עסקיו התאגיד) המונח 'למועד הדוח' או 'למועד פרסום הדוח', הכוונה הינה למועד הסמוך למועד פרסום הדוח.

בחלק זה (חלק א' – תיאור עסקיו התאגיד) נכללים מידע ונתונים המבוססים על סקירות שונות. החברה אינה אחראית לתוכן של סקירות כאמור.

יש לקרוא את חלק זה של הדוח יחד עם חלקיו האחרים של הדוח, לרבות דוח הדירקטוריון והביאורים לדוחות הכספיים.

5. מבנה ההחזקות בחברות הפעילות בקבוצה למועד דוח זה, הינו כדלקמן:



\* אלבר קרדיט בע''מ מחזיקה במלוא הון המניות של אלבר קרדיט הנפקות (סדרה A) בע''מ, תאגיד ייודי שהינו ישות שאינה מאוחדת עימיו התקשרה אלבר קרדיט בע''מ בעסקת המכאת תיק הלוואות. פרטים נוספים ראו סעיף 10 להלן.

## 2. תחומי הפעולות של החברה

2.1. לחברה ארבעה תחומי פעילות המדוחים כמוצרים עסקיים בדוחותיה הכספיים המאוחדים, כמפורט להלן:

[א] **ליסינג תעשייתי** – פעילות זו כוללת מתן שירותים ליסינג תעשייתי בישראל, במסגרת מכירת החברה כל רכב ללקוחות, עסקות ליסינג תעשיילי הכוללות על-פי רוב גם מרכיב שירותים הנלוויים לשימוש ברכב, ובכלל כך תחזקה, רישוי, כסוי במקרה של תאונה או גנבה, שירותי דרך, רכב גישור ורכב חלופי. על-פי רוב, ניתנת ללקוח האופציה לרכוש את הרכב בתום תקופת החכירה. ככל והאופציה כאמור אינה ממומשת, כולל החברה פועלת למטרת כדי לרכב בתום תקופת עסקת הליסינג. פרטים נוספים ראו סעיף 7 להלן.

[ב] **השכרת רכב בזמן קצר** – פעילות זו כוללת השכרת כלי רכב מסוימים בישראל, לתקופות שכירות משתנות (עד שנה), בתעריפים משתנים. בתום מספר תקופות השכירה, מוכרת החברה את כלי הרכב. החברה מחזיקה בזיכיון המתיר לה לעשות שימוש במותג Europcar בישראל. החברה גם מוכרת הזמנות להשכרת רכב לטוווח קצר בחו"ל באמצעות שירותי פיעולות מול חברות השכירה בינלאומיות (מול יורופקר וזכייניות בחו"ל של יורופקר). פרטים נוספים ראו סעיף 8 להלן.

[ג] **סחר בכלי רכב** – פעילות זאת כוללת סחר בכל רכב אשר נרכשו על-ידי החברה מאות צדדים שלישיים לצורך מכירות בלבד (דהיינו, מבלי שכלי הרכב ישמש תחילתה את תחום הליסינג התעשייתי ו/או תחום ההשכרה בזמן קצר), לרבות יבוא וסחר קטנים ואופניים. כן נכללות פעילות זו סחר בכל רכב מסוימים אותו קיבלה החברה לרשותה "בעסקת המורה" (In Trade), במסגרת לקנות משלים עבור כלי רכב (העשה ליימכר על-ידי החברה בכל אחד מגורי הפעולות) בכל רכב משומש שבבעלותו כשיתרת התמורה משולמת בזמןן, וכלי רכב זה נמכר לאחר מכן על-ידי החברה בערכוי המכירה השונים העומדים לרשותה. פרטים נוספים ראו סעיף 9 להלן.

ביום 10 במרס, 2024 דיווחה החברה על חתימתה על הסכם הפצה בין אלבר (י.מ.ת.) החברה להפצת כלי רכב בע''מ, חברת בת בבעלותה המלאה של החברה, לבין יצרן רכב במדינת חוץ (סין), ליבוא,

הപצה, מכירה, שיווק ושירותים בישראל של כלי רכב מתוצרת BAIC וחלקי חילוף מתוצרתו, לפרטים בענין זה ראו סעיף 25.4 להלן.

[ד] **מתן אשראי צרכני, בעיקר לצורך ורכישת כלי רכב** – פעילות זו כוללת העמדת אשראי צרכני כאשר בפועל, מתקדמת הפעולות בתחום זה בהעמדת אשראי ללקוחות הרוכשים כלי רכב, בעיקר מהחברה, בכל אחד מהציגים האחרים בהם פועלת החברה באמצעות חברות הבת אלבר קרדיט. עוד יזכיר, כי נכון למועד זה, אלבר קרדיט מצויה בשלבי פylieוט למתן הלוואות קצרות מועד בלבד כנגד שעבוד נכסים נדל"י, כאשר בתוקופת הדוח ניתנו הלוואות בודדות מסווג זה. החברה בוחנת אפשרויות להרחבת פעילות זו, לרבות באמצעות הלוואות לטוח אורך נגד שעבוד נכסים נדל"י. לפרטים ראו סעיף 10 להלן.

**2.2. פעילותות אחרות:** בנוסף למציגים העסקיים המפורטים לעיל, אלבר עוסק גם בפעילויות נוספות, שאין מהוות חלק מליבת פעילותה העיקרי ואינן עלות כדי תחום פעילות, ובכלל זה במונט שירותים דרך גוריריה, מונט שירותים תיקון וטיפול בкли רכב באמצעות רשות מוסכים אותה היא מפעילה למונט לקוחות (לתחום פעילות הליסינג, לתהום פעילות ההשכרה לזמן קצר וללקוחות חיצוניים), יבואו ושיווק חלפים לכלי רכב, תיווך בביטוח בענף כללי. כמו כן, החברה גם מחזיקה במספר נכסים נדל"ן להשקעה.

החברה גם פועלה (באמצעות חברת קבוצת אלון בע"מ ("אלון") ונוי שירותים תברואה בע"מ אשר בעלותה המלאה של אלון) בתחום ייצור כלי אכירה ודחיסה (בחלקם תת-קרקעאים) ומתקני שינוע ודחיסה על גבי משאיות של פסולת עירונית, וכן עסקת באיסוף, פינוי ומיון פסולת עירונית ותעשייתית. לפרטים נוספים ביחס לרכישת קבוצת אלון בע"מ ולפעולתה ראו סעיף 10א להלן.

כמו כן, הקבוצה ביצעה השקעות במספר חברות העוסקות בתחוםים שונים שאינם קשורים לפעילויות החברה, לרבות בתחום הטכנולוגיה, בתמורה לאחזקות מייעות באוטון חברות ולא מעורבות בניהול השוטף שלהן. ליום 31 בדצמבר 2023 סך ההשקעות של הקבוצה בחברות הנ"ל עמד על כ- 9.2 מיליון ש"ח. החברה עשויה להשקיע מעט יותר בחברות בתחוםים שאינם בהכרח קשורים לפעילויות החברה, בסכומים שאינם מהותיים לחברת.

פעילויות אלו אין מהוות תחומי פעילות נפרדים ולמועד פרסום הדוח, הן אין מהותיות לחברת. לפרטים ראו ביאור 32 לדוחות הכספיים.

מרבית תחומי הפעילויות של החברה הינם סינרגטיים באופן התורם ליעול פעילותה של החברה, בעיקר בהיבטים של להלן :

(א) תשתיות משותפות – החברה נהנית מהיעילות הגלומה בשימוש במערכות משותפים עבור תחומי פעילות שונים. בין היתר, החברה מtabסת על מערכת מאוחד של שירות, תפעול ושירותי מטה.

(ב) הצעת כל השירותים בענפי הרכב תחת "קורות גג אחת" (one stop shop) ופרישה ארצית רחבה – לחברה היכולת להציג ללקוחותיה קשת רחבה של מוצרים בענף הרכב וכן לייצר תשלובת בין מוצרים שונים, בהתאם לצרכי לקוחות. כמו כן, שירותים החברה ניתנים בפרישה ארצית רחבה באופן המKENה ללקוח נוחות תעופות רבות.

(ג) יתרונות לגודל בתהליכי הרכש – ביצוע תהליכי הרכש באופן מאוחד לכל פעילות החברה מKENה לחברת כוח קנייה משמעותית אל מול ספקיה השונים.

### 3. השקעות בהן החברה עוסקת במניותה

החל מיום 1 בינואר 2022 ועד למועד דוח זה, לא הتبצעו השקעות בהן החברה ולא בוצעו עסקות במניותה.

בהתאם למידע שנמסר לחברת, במהלך שנת 2023 הושלים שינוי באופן החזקה של בעלי השיטה בחברה, באופן בו, מר אליא אלזרא ורعيיתו הגבי יPUT אלזרא, בעלי השיטה, מחזיקים בחברה בשרשור החזקota,

באמצעות אלעזרא החזקות בע"מ ("אלעזרא החזקות"), חלף החזקתם בחברה באמצעות אפרידר החברה לשכון ולפטוח ישראל בע"מ ("אפרידר"), המוחזקת גם היא על ידי אלעזרא החזקות (קרי, החזקות אפרידר הונפו לאלעזרא החזקות).

#### 4. חלוקת דיבידנדים

4.1. בתקופה שתחלתה ביום 1 בינואר 2022 ועד למועד דוח זה, הכריזה וחלקה החברה דיבידנדים לבניינים המניות בחברה כמפורט להלן:

| הסכום שהוכרז ושהולך בפועל לבניין<br>המניות בחברה | מועד חלוקת הדיבידנד<br>בפועל | מועד ההכרזה על חלוקת<br>הדיבידנד |
|--|------------------------------|----------------------------------|
| 23.262 מיליון ש"ח                                | 27 מרץ 2022                  | 24 מרץ 2022                      |
| 31.058 מיליון ש"ח                                | 26 במאי 2022                 | 25 במאי 2022                     |
| 44.331 מיליון ש"ח                                | 21 באוגוסט 2022              | 17 באוגוסט 2022                  |
| 26.593 מיליון ש"ח                                | 30 בנובמבר 2022              | 29 בנובמבר 2022                  |
| 20.13 מיליון ש"ח                                 | 21 במרץ 2023                 | 19 במרץ 2023                     |
| 18.833 מיליון ש"ח                                | 30 במאי 2023                 | 29 במאי 2023                     |
| 16.104 מיליון ש"ח                                | 29 באוגוסט 2023              | 27 באוגוסט 2023                  |
| 15.322 מיליון ש"ח                                | 11 בדצמבר 2023               | 10 בדצמבר 2023                   |
| 6.188 מיליון ש"ח                                 | 31 במרץ 2024                 | 31 במרץ 2024                     |

לחברה מוגבלות על חלוקת דיבידנד שנקבעו בתנאי העמדת אשראי על-ידי גופי מימון שונים (בנקאים וחוץ-בנקאים) וחלקים גם נכללו בתנאי חלק מאגרות החוב הקונצראניות שהנפיקה החברה, כמפורט להלן: (א) החברה לא תבצע חלוקת דיבידנד, אם סה"כ הון החברה יפחית מ- 425 מיליון ש"ח לאחר ביצוע החלוקה (בהתבסס על דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים); (ב) קיימת מגבלה לביצוע חלוקה על-ידי החברה לבניי מנויותיה כאשר יחס ההון למאזן (בנייהו יתרת מזומנים ושווי מזומנים) נמור מ- 12.8%; (ג) קיימת מגבלה על חלוקת דיבידנד בשיעור מוגבל העולה לאחר החלוקה הכספיים המאוחדים האחרונים<sup>1</sup>; (ד) מוגבלה על סך השווה ל- 50% מהרווח הנקי (על-פי דוחותיה הכספיים) שנცבר מיום 1.1.2006 ועד למועד כאמור, על רשות החברה או הרבעוני האחורי שפרסמה החברה טרם מועד החלוקה כאמור; (ה) מוגבלה על דוחות הכספי השנתי או הרבעוני האחורי שפרסמה החברה טרם מועד החלוקה כאמור; (ו) מוגבלה על חלוקה של דיבידנד לבניי המניות שלא מותוך רווחים, קרי הפחתת הון. לפרטים נוספים ראה חלק ו' לדוח הדירקטוריון (גילוי יעודי למחזיקי אגרות החוב).

בישיבת דירקטוריון החברה אשר התקיימה ביום 17 בדצמבר 2015, החלטיט דירקטוריון החברה על אימוץ מדיניות חלוקה אשר לפיה, מדי רביעון קלנדרי, תחלק החברה 50% מהרווחים הרואים לחלוקה של החברה, כמשמעותם בסעיף 302 לחוק החברות, הנובעים מרווחי החברה במהלך הרבעון הקלנדרי הקודם בלבד, בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים המאושרם של החברה לרבעון הקודם.

הדירקטוריון סייג את כלל החלוקה האמור בכך שככל חלוקה כאמור תאושר אך ורק בכפוף לעמידת החברה בתנאי הסכמי המימון של החברה, לרבות עמידה במסות המידה הפיננסיות ובתחייבות החברה במסגרת שטריו הנאמנות, וכן ביכולתה של החברה לעמוד בתוכניותיה העסקיות, כך שלא יהיה בחלוקת כאמור כדי להפר התחייבות של החברה או למנוע מהחברה את יכולותיה לעמוד בתוכניותיה העסקיות. כמו כן, כל חלוקה כאמור תהיה כפופה לעמידת החברה ב מבחן יכולת הפירעון, בהגדתו בסעיף 302 לחוק החברות וכן בכל מבחן אחר הנדרש על-פי דין. מדיניות החלוקה חלה ביחס לרוחוں הרבעוניים שייצברו החל מיום 30 בספטמבר 2015 והוא תהיה בתוקף כל עוד לא החלטיט דירקטוריון החברה אחרת.

<sup>1</sup> יער, שהמוגבלה בדבר יחס הון למאזן מינימלי של 12%, כאמור, נובעת מסדרות אג"ח יט' ו- כ'; בסדרות האג"ח מסדרות טו' עד יה' נקבע היחס האמור על 11% ומול חלק מהוגפים בנקאים עומד היחס הניל' על 11.8%.

<sup>2</sup> צוין כי בשטריו הנאמנות של אגרות חוב (סדרה יז) ואגרות חוב (סדרה יה') נכללה התחייבות דומה, אלא שהחינת שיעור החלוקה מהרווח הכספי כאמור נקבעה לתקופה של שנתיים 1.1.2019 ואילך; כמו כן, צוין כי באגרות חוב ט ו- כ', שהונפקו ביום 13.12.2022 נקבעה מגבלה שונה לפיה לא תבוצע חלוקת דיבידנד מותוך רווחים, בשיעור מוגבל העולה, לאחר החלוקה כאמור, על סך השווה ל- 75% מהרווח הכספי (בהתבסס על דוחותיה הכספיים המאוחדים) שנცבר מיום 30.9.2022 ועד למועד הדוח הכספי השנתי או הרבעוני האחורי שפרסמה החברה טרם מועד החלוקה כאמור.

דירקטוריון החברה יהיה רשאי לבחון מעת לעת את מדיניות חלוקת הדיבידנד המתווארת לעיל ולשנותה על-פי שיקול דעתו הבלעדי, וכל שינוי בה יחול החל מהרביעון הקלנדיי העוקב למועד ההחלטה על השינוי.

בישיבת דירקטוריון של החברה שהתקיימה ביום 20 במאי 2020, הדירקטוריון סבר כי נכון יהיה לבחון את הצורך בעדכון קבוע של מדיניות החלוקה של החברה כאשר תגבור תמונה מלאה של השפעת אירופי הקורונה. ביום 24 במרס 2022 בוחן הדירקטוריון את הצורך בעדכון מדיניות החלוקה של החברה והחליט להותירה ללא שינוי.

**3.1.12.2023** 3. יתרת העודפים הרואים לחולקה של החברה, כהגדרתם בסעיף 302 לחוק החברות, ליום **31.12.2023** הינה בסך של כ- 577,271 אלפי ש"ח.

### ב. מידע אחר

#### 5. מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה

5.1. להלן נתונים כספיים של החברה (בماוחד) לכל אחת מהשנים 2021, 2022 ו- 2023 (באלפי ש"ח):

| لיום<br>31.12.2023<br>מאוחذ             | لיום<br>31.12.2023<br>למאוחذ | لיום<br>31.12.2023<br>אחרים | لיום<br>31.12.2023<br>אשראי<br>צרכני | لיום<br>31.12.2023<br>סחר רכב | لיום<br>31.12.2023<br>רכב זמן<br>קצר | لיום<br>31.12.2023<br>השכרת<br>רכב זמן<br>קצר | ליום<br>31.12.2023<br>ליסינג<br>תפוצלי                  |  |
|---|------------------------------|-----------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|--------------------------------------|---|---|--|
| <b>סך הבנסות</b>                        |                              |                             |                                      |                               |                                      |   |   |  |
| <b>הכנסות מחיצוניים</b>                 |                              |                             |                                      |                               |                                      |   |   |  |
| 2,637,213                               | 27,155                       | 209,742                     | 86,456                               | 568,842                       | 252,137                              | 1,492,881                                     |   |  |
| -                                       | (133,927)                    | 96,757                      | 2,410                                | -                             | 34,760                               | -   | הכנסות מתחרמי פעילות<br>אחרים של החברה                  |  |
| <b>סך הכל הכנסות</b>                    | <b>(106,772)</b>             | <b>306,499</b>              | <b>88,866</b>                        | <b>568,842</b>                | <b>286,897</b>                       | <b>1,492,881</b>                              |   |  |
| 57,109                                  | -                            | 407                         | -                                    | 8,031                         | 11,730                               | 36,940  | עלויות קבועות אשר אין<br>מהוות הכנסות של פעילות<br>אחרת |  |
| 2,143,552                               | (27,155)                     | 242,822                     | 40,803                               | 556,659                       | 227,916                              | 1,102,507                                     | עלויות משתנות אשר אין<br>מהוות הכנסות של פעילות<br>אחרת |  |
| 27,155                                  | (106,772)                    | 31,291                      | -                                    | 6,995                         | 14,188                               | 81,453  | עלויות משתנות אשר מהוות<br>הכנסות של פעילות אחרת        |  |
| <b>סך הכל עלויות</b>                    | <b>(133,927)</b>             | <b>274,520</b>              | <b>40,803</b>                        | <b>571,685</b>                | <b>253,834</b>                       | <b>1,220,900</b>                              |   |  |
| <b>רווח מפעולות רגילות</b>              | <b>27,155</b>                | <b>31,979</b>               | <b>48,064</b>                        | <b>(2,843)</b>                | <b>33,062</b>                        | <b>271,981</b>                                |   |  |
| 101,690                                 | -                            | -                           | -                                    | -                             | -                                    | -   | רווח מוצאות משותפות בלתי-<br>מקצועות                    |  |
| 62                                      | -                            | -                           | -                                    | -                             | -                                    | -   | רווח ממימוש חברה כלולה                                  |  |
| 153,222                                 | -                            | -                           | -                                    | -                             | -                                    | -   | הוצאות מימון, נטו                                       |  |
| <b>רווח לפני מיסים על הכנסה</b>         | <b>-</b>                     | <b>-</b>                    | <b>-</b>                             | <b>-</b>                      | <b>-</b>                             | <b>-</b>                                      |   |  |
| <b>סך הנכסים (בתום התקופה)</b>          | <b>1,330,958</b>             | <b>143,100</b>              | <b>315,006</b>                       | <b>90,979</b>                 | <b>429,027</b>                       | <b>2,642,371</b>                              |   |  |
| <b>סך ההתחייבויות (בתום<br/>התקופה)</b> | <b>3,959,978</b>             | <b>81,060</b>               | <b>814</b>                           | <b>-</b>                      | <b>-</b>                             | <b>114,103</b>                                |   |  |

| ליום<br>31.12.2022                                      |  |
|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|---|--|
| מאוחד              | התאמות<br>למאוחד   | אחרים              | אשראי<br>צרכני     | סחר רכב            | רכב לזמן<br>קצר    | השכרת<br>רכב       | לייסינג<br>תפעולי                                       |  |
| <b>סך הכנסות</b>   |                    |                    |                    |                    |                    |                    |   |  |
| 2,724,036          | 15,626             | 155,595            | 70,939             | 809,740            | 281,269            | 1,390,867          | <b>הכנסות מחייניות</b>                                  |  |
| -                  | (133,079)          | 99,071             | 2,193              | -                  | 31,815             | -                  | הכנסות מתחומי פעילות<br>אחרים של החברה                  |  |
| 2,724,036          | (117,453)          | 254,666            | 73,132             | 809,740            | 313,084            | 1,390,867          | <b>סך הכל הכנסות</b>                                    |  |
| 58,712             | -                  | 1,528              | -                  | 29,972             | 6,272              | 20,940             | עלויות קבועות אשר אין<br>מהוות הכנסות של פעילות<br>אחרת |  |
| 2,097,298          | (15,626)           | 190,334            | 23,696             | 768,545            | 192,065            | 938,284            | עלויות משתנות אשר אין<br>מהוות הכנסות של פעילות<br>אחרת |  |
| 15,626             | (117,453)          | 29,937             | -                  | 6,892              | 14,641             | 81,609             | עלויות משתנות אשר מהוות<br>הכנסות של פעילות אחרת        |  |
| 2,171,636          | (133,079)          | 221,799            | 23,696             | 805,409            | 212,978            | 1,040,833          | <b>סך הכל עלויות</b>                                    |  |
| 552,400            | 15,626             | 32,867             | 49,436             | 4,331              | 100,106            | 350,034            | <b>רווח מפעולות רגילות</b>                              |  |
| 103,218            | -                  | -                  | -                  | -                  | -                  | -                  | הוצאות משותפות בלתי-<br>邏輯的                             |  |
| 4,803              | -                  | -                  | -                  | -                  | -                  | -                  | רווח ממימוש חברה כלולה                                  |  |
| 122,878            | -                  | -                  | -                  | -                  | -                  | -                  | הוצאות מימון, נטו                                       |  |
| 331,107            | -                  | -                  | -                  | -                  | -                  | -                  | <b>רווח לפניו מסיס על הכנסה</b>                         |  |
| 4,443,069          | 1,226,285          | 97,808             | 388,586            | 99,935             | 406,119            | 2,224,336          | (בתום התקופה)   |  |
| 3,690,910          | 3,545,669          | 42,895             | 882                | -                  | -                  | 101,464            | <b>סך ההתחייבויות (בתום<br/>התקופה)</b>                 |  |

| ליום<br>31.12.2021                                      |  |
|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|---|--|
| מאוחד              | התאמות<br>למאוחד   | אחרים              | אשראי<br>צרכני     | סחר רכב            | רכב לזמן<br>קצר    | השכרת<br>רכב       | לייסינג<br>תפעולי                                       |  |
| <b>סך הכנסות</b>   |                    |                    |                    |                    |                    |                    |   |  |
| 3,377,264          | 5,121              | 145,736            | 71,981             | 1,417,184          | 299,026            | 1,438,216          | <b>הכנסות מחייניות</b>                                  |  |
| -                  | (119,788)          | 91,393             | 1,424              | -                  | 26,971             | -                  | הכנסות מתחומי פעילות<br>אחרים של החברה                  |  |
| 3,377,264          | (114,667)          | 237,129            | 73,405             | 1,417,184          | 325,997            | 1,438,216          | <b>סך הכל הכנסות</b>                                    |  |
| 54,931             | -                  | 1,379              | -                  | 30,093             | 4,866              | 18,593             | עלויות קבועות אשר אין<br>מהוות הכנסות של פעילות<br>אחרת |  |
| 2,961,684          | (5,121)            | 180,699            | 31,883             | 1,334,957          | 283,148            | 1,136,118          | עלויות משתנות אשר אין<br>מהוות הכנסות של פעילות<br>אחרת |  |
| 5,121              | (114,667)          | 23,723             | -                  | 5,982              | 14,078             | 76,005             | עלויות משתנות אשר מהוות<br>הכנסות של פעילות אחרת        |  |
| 3,021,736          | (119,788)          | 205,800            | 31,883             | 1,371,032          | 302,092            | 1,230,717          | <b>סך הכל עלויות</b>                                    |  |
| 355,528            | 5,121              | 31,329             | 41,521             | 46,152             | 23,905             | 207,500            | <b>רווח מפעולות רגילות</b>                              |  |
| 96,747             | -                  | -                  | -                  | -                  | -                  | -                  | הוצאות משותפות בלתי-<br>邏輯的                             |  |
| 88,642             | -                  | -                  | -                  | -                  | -                  | -                  | הוצאות מימון, נטו                                       |  |
| 170,139            | -                  | -                  | -                  | -                  | -                  | -                  | <b>רווח לפניו מסיס על הכנסה</b>                         |  |
| 3,791,452          | 633,169            | 86,404             | 321,613            | 116,720            | 402,166            | 2,231,380          | (בתום התקופה)   |  |
| 3,160,744          | 3,012,342          | 36,417             | 963                | -                  | -                  | 111,022            | <b>סך ההתחייבויות (בתום<br/>התקופה)</b>                 |  |

5.2. פועלות החברה כוללות עלויות המשותפות לכל מגורי הפעילות של החברה, מלבד פעילות האשראי הצרכני ופעילות נוספות נספנות, שאין מהוות חלק מליבת פעילותה העיקרית של החברה, עיקר הuelוות כאמור הינו בגין מערכיהם משותפים הכוללים מכירת כלי רכב וכן אחזקת סניפים. חלוקת הuelוות המשותפות נעשית על-פי מפתח הקצתה המשקף את יחס צי כלי הרכב בכל אחד מתחומי הפעילות.

5.3. ההתאמות לדוח הכספי המאוחד כוללות ביטול של הכנסות בין מגזריות, הנובעות מהעמדת רכב חליפי ו/או רכב גישור וכי השכרת רכב לזמן קצר, בעיקר בתחום הליסינג התפעולי ומהעמדת שירותים דרך וגרירה ושירותי מוסך ורכישת חלפים (מגורר אחרים) בתחום הליסינג התפעולי, ההשכרה לזמן קצר והסחר, וכן התאמות בגין נכסים ובגין התcheinויות שאינם מוקצים למגוררים.

5.4. להסבירים לגבי התפתחויות שהלו בתוניהם המפורטים בסעיף 5.1 לעיל, ראו הסבר הדירקטוריון בדוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2023 (להלן: "דוח הדירקטוריון").

6. **סבירה כללית והשפעת גורמים חיוניים על פעילות התאגיד בנוסף למוגמות ולהתפתחויות בתחום הפעולות הנפרדים של החברה, כמפורט בהרבה להלן, קיימים להערכת החברה גורמים בסביבה המאקרו-כלכלי, שעשויה להיות להם השפעה מहותית על פעילות החברה, ובין היתר, כדלקמן:**<sup>3</sup>

#### **6.1. המצב הכללי במשק והשפעות של מצב בטחוני**

מצבו הכללי, הפוליטי והביטחוני של המשק הישראלי משליכים על עסקי החברה וחברות הבת שלה ותנועות פעילותם בתחוםים שונים. כמו כן, למשתנים מקרו כלכליים שונים, בהם שיעור האינפלציה, שיעור הריבית, שער החליפין ורמת התעסוקה והשכר במשק השפעה על פעילותה של החברה וחברות הבת שלה.

#### **השפעת מלחמת "חרבות ברזל" על פעילות החברה**

ביום 7 באוקטובר 2023, נפתחה מלחמת "חרבות ברזל" עם מתקפת הפטע של ארגון הטרור חמאס וארגוני נספחים על יישובי עוטף עזה ("המלחמה"). כמו כן, גם באזור הצפון נעשו תקיפות של ארגוני טרור מלכונן. בנוסף, בוצעו תקיפות של ארגון המודדים החותמים מטיימן. במסגרת זאת, הותקפו, בין היתר, כלי שיט באזורי הים האדום. בעקבות מתקפת הטרור, הוכרז מצב של מלחמה בישראל תוך גיוס מילואים רחב. בעקבות האירועים הביטחוניים, פנו יישובים בעוטף עזה ובגבול הצפון וכן לתקופה מסוימת הוטלו מגבלות שונות של פיקוד העורף על התקהלוות, מקומות עבודה ומערכות החינוך, וזאת בהתחשב בקרבתם לאזורי העימות. המלחמה הובילה לפגיעה במשק ובכלכלה הישראלית, לתנודתיות רבה בשערי החליפין של המטבח לירידת בצריכה, לעלייה משמעותית בהוצאות הממשלה ובגւועון הכספי והתוכחות חזה בתוצר. בעוד שהצריכה הפרטית התואושה ברובה לקראות סוף הרבעון הרביעי של שנת 2023 ובמהלך החודשים ינואר-פברואר 2024 והיקף גiros המילואים צומצם, קיימים ענפים בהם הפגיעה עדין משמעותית (כגון: תחומי תיירות החוץ). כמו כן, המלחמה הובילה למתייחות באזורי הים האדום ולшибושים בתניבי השיט למדינת ישראל.

בחודש ינואר 2024, בעיצומה של המלחמה, חטיבת המחקר של בנק ישראל פרסם תחזית מקרו-כלכלית ("התחזית" או "תחזית בנק ישראל")<sup>4</sup>. התחזית נבנתה תחת ההנחה שההשפעה הכלכלית הישירה של המלחמה הגיעו לשיאו במהלך הרבעון הרביעי של 2023, ושיהיא תימשך עד לסוף 2024 אך בעוצמות הולכת וPOCHתת. עברו 2025 מנicha התחזית שלא יהיו השפעות לחימה מוגנות נוספות. כמו כן מנicha התחזית כי חלקה הארי של המלחמה ימשיך להיות מוגבל לעזה. מטבע הדברים, התחזית מאופיינת ברמה גבוהה, במיוחד של אי ודאות, בין היתר בגין מגע למשק ואופי המלחמה בעזה והאפשרות להחמרה בחזית הצפונית, ובאשר להחלטות שתתקבל הממשלה לגבי התמודדות התקציבית עם הצריכים הביטחוניים והאזורניים הנובעים מלחמה. שיעור האבטלה בחודש דצמבר 2023 עמד על שיעור נמוך של 3.1%, אך מספר גבוה

3 בתיאורים שונים בדוח התקופתי של החברה, לרבות בסעיף זה להלן, נכללים לעיתים נתונים המבוססים על סקרים, פרסומים ציבוריים ומחקריהם השונים. אלבר אינה אחראית לתוכנים של סקרים, פרסומים ומחקרים אלה. ושלמות המידע המופיע בפרסומים אלו ונכונותו לא נבדקה על-ידייה.

4 ראה התחזית המקרו-כלכלית של חטיבת המחקר בנק ישראל -  
(1.1.2024) <https://www.boi.org.il/publications/regularpublications/staff-forecast/macro010124>

של עובדים עדין מוגדרים כחסרים זמינות מכוח העבודה בשל סיבות כלכליות, ובכלל זה עובדים שפונו מביתם או עובדים שהועסקו בענפים כמו בנייה ותיירות.

בנוסף, בתקנית שפרסמה חברת דירוג האשראי מידרוג בע"מ ("מידרוג") לשנת 2024, ציינה מידרוג, כי בשנת 2023 אופינה בירידה במחירים כלי הרכב המשוקללים (משומש וחיש) הנובעת מירידה במדדוני רכבים משומשים לאחר חזרה לשינוי משקל של היצע מול ביקוש. ירידה זאת לצד ירידת בשיעורי ההפחתה, צפויים להערכת מידרוג למתן את רוחוי ההון של חברות הליסינג אך הם עדין יהיו גבוהים ביחס לרמתם טרום הקורונה. להערכת מידרוג לשנת 2024 הסביבה האינפלציונית וסביבת הריביות גבוהה, יושכו להעיב על החברות בתחום. מידרוג מניחה המשך יעלותיחסית גבוהה בניהול הציים. לדעת מידרוג, לאורך זמן, צמיחת הענף מוגבלת, ומואימת מצד התפתחויות כלכליות, דמוגרפיות וסבירתיות שישפיעו על הביקוש לכלי רכב. להערכת מידרוג, המלחמה צפואה להביא לירידה מתונה בביקושים מצד השוק הפרטני אם כי התchapורה ציבורית והרכבת הקללה עדין אינם מהווים תחליף ראוי בשלב זה. כן מידרוג צופה פגיעה בפעילות ההשכרה בזמן קצר נוכח הפגיעה בתשתיות. תנודות בשוק החוב בישראל, עלולה להשפיע לשילילה על גמישותן הפיננסית של חברות הליסינג, להן תלות גבוהה בשוק החוב נוכח צורכי מיחזור גבוהים לשמירה על צי הרכבים ונתחי השוק. למלחמה, ובפרט ככל שתתתששך ואו תתרחב לגזרת הצפון, פוטנציאלית להשפעה שלילית על שוק העבודה, תקציב המדינה וככל המשק הישראלי.

המלחמה העלתה את סיכון המדינה, דבר שהتبטא בעליית פרמיית הסיכון של מדינת ישראל בשוקים הפיננסיים, ביום 17.10.2023 חברת הדירוג הבינלאומית Fitch הודיעה על הצבת דירוג האשראי של מדינת ישראל העומד על רמה של A+ תחת "ענק שלילי" (Rating watch negative). התוספת של ישראל לרשימה מעקב זו בא על רקע ההרעה הגיאופוליטית והפוטנציאלי להסלמה משמעותית ומתרשתת עלולה להוביל להפחחת דירוג האשראי. ביום 24.10.2023, חברת הדירוג הבינלאומית S&P הודיעה, כי בשל החומרה המשמעותית בסיכון הגיאופוליטיים והביטחוניים שאיתם ישראל מתמודדת עקב המלחמה, היא משנה את תחזית הדירוג של מדינת ישראל מ"יציבה" ל-שלילת, וביום 9.2.2024, חברת הדירוג מודיס הפחיתה את דירוג האשראי של מדינת ישראל מרמה של A1 ל-A2 עם אופק דירוג שלילי.

נכון למועד זה, קיימות אי-זדאות רבה בנוגע להתחפות המלחמה, היקפה, משכה, עצמותה, והשלכותיה הכלכליות והפיננסיות ומשכן, כאשר היא עשויה להשליך באופן משמעותי לרווח על המשק ובין היתר, אפשרות העבודה באזוריים שונים בישראל ובפרט ביישובים הסמוכים לאזורי הלחימה, פגעה בתשתיות, היקפי גיוס כוח אדם למילואים, עליה בשיעורי האבטלה במשק, תנודות בשער חליפין, השפעות על שוק ההון, המשך פגיעה בדירוג אשראי של המדינה, סנקציות אפשריות נגד ישראל. כמו כן מצב הלחימה הגביר את הסיכון במטקני פריקה בישראל הממוקמים באזורי סיכון. בנוסף לכך, לצד המלחמה החלה אי- יציבות גיאו-פוליטיית בעולם, ובכלל זה החלו התקפות על אוניותם בים האדום, שבקבותיהן חברות הובלות ימית גדולות החליטו שלא לעבור דרך הים האדום ולהסתמך כליל השיט שלהם לדרכים עוקפות. ההשלכות של ההתקפות כאמור הין עיכובים באספקת סחורות (לרבות כלי רכב) והתקירות עלות ההובלות והביטחון, עלולים לגרום לעלייה במחירים המחריון של כלי רכב חדשים. בין היתר, כתוצאה מפגיעה אפשרית בנavigation סחרימי בים האדום. לפרטים נוספים ביחס להשפעות המלחמה על פעילות החברה ראו סעיף 2.1 לדוח הדירקטוריון.

### הסבירה הכלכלית

פעילות החברה מושפעת באופן ישיר, ממשתנים מקורי כלכליים, ובין היתר, מהיקף הצמיחה במשק המקומי, מרמת התנצר לנפש והצריכה הפרטית וכן משיעור התעסוקה במשק.

על-פי פרסומי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה,<sup>5</sup> התוצר המקומי הגולמי עלה ב-2% בשנת 2023 בהשוואה לשנת 2022. כמו כן, בשנת 2023 הייתה ירידה של 0.1% בתוצר לנפש, ירידה של 0.7% בהוצאה לצריכה פרטית וירידה של 2.8% בהוצאה לצריכה פרטית לנפש.

בהתאם לתחזית בנק ישראל, התוצר צפוי לצמוח בשיעור של 2% בשנת 2024 ובשיעור של 5% בשנת 2025. ברבעון הרביעי של 2024 הריבית צפואה לעמוד על 3.75%/4.0%.

### האינפלציה ושיעור הריבית

שיעור האינפלציה בשנת 2022 חזה את הגבול העליון של היעד שקבע בנק ישראל, אך היה נמוך בהשוואה לשיעור האינפלציה ברוב הכלכלה המפותחות. במטרה לרסן את האינפלציה החלו הבanks המרכזים להעלות את שיעורי הריבית, ובכלל זאת גם בנק ישראל אשר העלה את הריבית הבסיסית במספר פעימות החל מחדש אפריל 2022 משיעור של 0.1% ועד לשיעור מירבי של 4.75% שנקבע ביום 25.4.2023 בחודש ינואר 2024, החליט בנק ישראל, לראשונה מזה שלוש שנים ותשעה חודשים, להפחית את ריבית הבסיס במשק ב-0.25%, לשיעור של 4.5%, שהוא שיעור הריבית נכון למועד אישור הדוח.

הוועדה המוניטרית<sup>6</sup> של בנק ישראל צינה כי למלחמה ישן השלבות כלכליות משמעותיות על הפעולות הריאלית. ביום 26 בפברואר 2024 החליטה הוועדה המוניטרית של בנק ישראל להותיר את הריבית על כנה בשיעור של 4.5% זאת בין היתר, בשל אי הודהות לגבי היקף ומשך הלחימה הצפויים והשפעותיה, אשר משליפה גם לגבי מידת הפגיעה בעניות ופרמיית הסיכון של המשק אשר עודנה שווה ברמת סיכון גבוהה.

הוועדה המוניטרית צינה, כי המכzieית הראשונה של שנת 2023 התאפיינה בסביבת אינפלציה שהייתה עדין גבוהה יחסית וחרגה מהגבול העליון של יעד יציבות המחיירים, עם זאת, קצב האינפלציה התמתן והאינפלציה בישראל נותרה נמוכה בהשוואה לרוב הכלכלה המפותחות בעולם. במחצית השנייה של שנת 2023 המשיך להתמתן קצב האינפלציה ונכנס לתחום יעד יציבות המחיירים הקבוע בחוק בנק ישראל, וזאת על רקע המדיניות המוניטרית המרשנת. קצב האינפלציה בישראל בשנת 2023 עמד על 3%.

על-פי התחזית המקרו-כלכליות תחזית זו מבטאת את התמתנות האינפלציה בהשוואה לשנת 2023 ומשמעות מגמה שהחלה עוד טרם המלחמה, בהשפעת ההתקפות הכלכליות בעולם והמדיניות המוניטרית המקומית וירידה בביקוש לצריכה. מנגד, יתכונו הפרעות לצד היצע כתוצאה מהמלחמה, אשר עשויות להתבטא בייקור מוצרדים ושירותים. מגבלות אלו כוללות פגיעה בהיצע העובדה על רקע גiros המילאים למלחמה, וכן פגיעה ביכולת הייצור באזורי הגבול והפרעות בשרשראות האספקה. במסגרת דוח היציבות הפיננסית של המכzieית השנייה של שנת 2023 שפורסם בנק ישראל ביום 31.1.2024, אשר מתמקד בניתוח ההשלכות והסיכון הנובעים מהמלחמה על כלכלת ישראל, ציון, בין היתר, כי תרחש הסיכון המרכזי לציביות הכספיות הגלובלית הוא של התפרצות אינפלציונית מחודשת בעולם, אשר תביא לצמצום מוניטרי נוסף על-ידי הבanks המרכזים, ואולי אף לסתגלPLICITY. בתרחיש כאמור, בנקים, לרבות בנקים המוגדרים כחוובים מערכתיים מדיניות מרכזיות רבות, עלולים להיקלע לקשיים, ولكن עלולה להיות השלכה גם על מערכת הבנקאות המקומית.

<sup>5</sup> ראה "החשבונות הלאומיים לשנת 2023" (הודעה לתקשורת מיום 19.2.2024), אתר הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

<sup>6</sup> ראה "דו"ח המדיניות המוניטרית המכzieית השנייה של 2023 (21.1.2024) באתר בנק ישראל (21.1.2024) בקישור הבא :

<https://boi.org.il/publications/regularpublications/monetary-policy-reports/%D7%93%D7%95%D7%97-%D7%94%D7%9E%D7%93%D7%99%D7%A0%D7%99%D7%95%D7%AA-%D7%94%D7%9E%D7%95%D7%A0%D7%99%D7%98%D7%A8%D7%99%D7%AA-%D7%94%D7%9E%D7%97%D7%A6%D7%99%D7%AA-%D7%94%D7%A9%D7%A0%D7%99%D7%99%D7%94-%D7%A9%D7%9C-2023>

למלחמה השלכות גם על שער החליפין של השקל. בתחילת המלחמה עלה פרמיית הסיכון של ישראל עליה חדה וחל פיחות בשער השקל מול הדולר והאירו. כדי למתן את התנודות בשער השקל, הכריז בנק ישראל ביום 9 באוקטובר 2023 על התערבות בשוק המט"ח, ובחודשים הבאים מАЗ פרוץ המלחמה, שער השקל חווה תנודויות רבה.

בכל הנוגע לשוק האשראי, על-פי פרסומי בנק ישראל כאמור לעיל, בשוק האשראי נמשכה מגמות ההאטה באשראי הבנקאי לעסקים ולמשקי הבית, במקביל להאטה הכלכלית של הפעולות במשק. בעולם – הפעולות הכלכלית והאינפלציה במדינות המובילות מתמתנות, וברקע הסחר העולמי ממשיך להצטייע על חולשה וההערכות הן כי יחול תהליך הרחבת מוניטרית בבנקים המרכזיים במהלך שנת 2024. בכל הנוגע לככללה העולמית, לפי פרסומי בנק ישראל כאמור, במחצית השנייה של שנת 2023 האטו הבנקים המרכזיים את קצב העלות הריבית, וכעת נראה כי מחזור העלות הריבית הגיע לשיאו – בין היתר על רקע התמתנות הנמשכת באינפלציה: תוואי הריבית הצפוי על פי השוקים ירד במידה משמעותית, ועל פיו צפויות מספר הורודות ריבית במהלך שנת 2024. עם זאת, גם בסיום המכנית הנסקרת רמות האינפלציה בಗושים העיקריים נותרו גבוהות מיעדי הבנקים המרכזיים העיקריים, וזאת בעיקר בגלל המשכים של לחץ ביקוש בענפי השירותים. הפעולות הכלכלית במדינות המובילות המתמתנה, וברקע המשכים החולשה בסקטור התעשייה הגלובלי ובסחר העולמי. בשוקים רשמו מודיע המניות המובילות בעולם עלויות חדשות, בהבולת מנויות הטכנולוגיה הגדולה. עם זאת המשך אופיין בתנודתיות על רקע חוסר הוודאות הגבוהה, שנבע, בין היתר, מהמשכה של מדיניות מוניטרית מהדקת וחשש מהשלכותיה על הפעולות הריאלית והפיננסית.

להערכת החברה, באופן כללי, מגמה של הרעה במצב המשק בישראל, עלית האינפלציה והריבית, הרעה במשתנים המקרו-כלכליים והקטנות מספר המועסקים במצב (בין היתר עקב גיוס עובדים למילואים ועליה בשיעורי האבטלה), התמכשות ו/או חרפת המלחמה והרעה במצב הגיאופוליטי בישראל, עלולים להשפיע לרעה על פעילות החברה וחברות הבת, עלולות לחותם קיטון, עקב הקטנת הביקוש לרכבים בעסקות ליסינג, עסקות להשכרת רכב ושוק כל הרכב החדש וכן להקטנת הביקוש לאשראי צרכני (בעיקר לרכישת רכב) ולשירותים ומוצרים אחרים המוצעים על ידי החברה. בנוסף, האירועים האמורים עלולים להשפיע על יציבותם הכלכלית של לקוחות החברה וחברות הבת או היקף פעילותם ויכולתם לעמוד בתשלומים להם התביבו, וכן על היבטים נוספים הרלוונטיים לסייעת הפעולות העסקית של החברה וחברות הבת. כמו כן, התמכשות ו/או חרפת המלחמה ו/או עלית הריבית במצב עשויה להביא לגידול, ואף לגידול מהותי, בעלות המימון של החברה וכן לתנודתיות בשוק ההון באופן שיוכל להשפיע על גirosiy חוב עתידיים. לצד זאת יזכיר, כי בנסיבות מסוימות, האטה במצב עשויה לעתים דזוקא לגרום לגידול בbijikush עסקות ליסינג או השכלה, לתקופות משתנות בשם לב לנסיבות העניין, בשל העדפת חברות לחכור רכב בליסינג ו/או לשכור רכב חליף קניינו, וזאת במטרה להקטין את הסיכון שבחזקת צי רכב שבבעלויות, וכן בשל העדפות חברות לשכור רכב לטוווח קצר או בינוני חליף חכירתו בליסינג לתקופה ארוכה יותר ו/או רכישתו, וזאת במטרה להקטין את הסיכון שהתחייבות ארוכת טווח שבסיסן החזקת צי כלי רכב בבעלויות או בחכירה ארוכה. בנוסף, בתקופות אלה כאמור רכבים משומשים (שגם הם נמכרים על-ידי החברה) מהווים מוצר תחליפי במידה מסוימת לרכיבים חדשים.

לפרטים נוספים ביחס לסייעת הכלכלית ראה גם סעיף 2.1 וסעיף 5 לדוח הדירקטוריון.

#### שינויי חקיקה והרפורמה המשפטית

يُذكَرُ כי בחודשים שקדמו לפתחת מלחמת حرבות ברזל הייתה קיימת במצב הישראלי מחלוקת ואי ודאות בקשר לשינויי חקיקה ורפורמות שקידמה וניסתה לקדם הממשלה ביחס למערכת המשפט שלא

בבשכונה ציבורית רחבה לפרטים נוספים בעניין ראו סעיף 2.1 בדוח הדירקטוריון לדוחות הכספיים של הכספיים של החברה ליום 30.06.2023. יצוין, כי לאור מצב המלחמה ונוכן למועד דוח זה, שינוי החוקיקה הוקפאו ואינו ביכולתה של החברה להעריך אם הרפורמה המשפטית תוסיף להיות מקודמת, וככל שכן, מה יהיו השפעותיה על המשק בכלל ועל החברה בפרט.

יובהר, כי המידע בדבר הערכות החברה בסעיף 6.1 זה ובכלל זה, בעניין **ההשלכות האפשריות של המלחמה, מצב המשק, התפתחויות הביטחונית, הפוליטיות, המשפטיות והכלכליות, ההשלכות האפשריות של משתנים בסביבה הכללית על פעילות החברה וחברות הבית, לרבות עלייה בשיעורי האינפלציה שינויים בשיעורי הריבית, שינויים בשיעור התעסוקה במשק, ועיכובים ושיבושים בשרשורת האספקה על פעילותה של החברה כמפורט לעיל, מתבססות על הערכות החברה למועד פרסום דוח זה, ניסיונה של הנהלת החברה בתחום פעילותה, המידע הקיים בחברה במועד פרסום הדוח ותחזיות כלכליות פומביות.** הערכות אלו אינן ודאיות ואין בשליטת החברה, ומהוות מידע צופה פנוי עתידי בהגדתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. בהקשר זה יצוין, כי הויאל והמלחמה היא אירוע בעל חוסר ודאות גבוה, קיים קושי בהערכת התפתחויות העתידיות והשפעותיו, אשר עשוות להשפיע בחזות ענפים רבים במשק. הערכות אלה עשויות שלא להתמש, ככלן או חלון, או להתמש באופן שונה, לרבות באופן מהותי, מכפי שצפה, ולרבבות בתוצאה ממספר גורמים, אשר אינם בשליטת החברה, וביניהם משך המלחמה, היקפה (לרבבות התרחבותה לזרות נוספות), עצמותה, השלכותיה, היקף גiros כוחות המילואים, החלטות רשות המדינה לרבות מגבלות שיוטלו על העורף עקב המצב הביטחוני כגון: הגבלות תנועת אזרחים, הגבלת התכנסיות, הגבלת תחבורה, סגירות גבולות וכי"ב, שינויי חוקיקה ורגולציה, שינויים בדיםו האשמי של מדינת ישראל, תנודות בשערי חיליפין, המצב המדיני, הפוליטי, הביטחוני, המאקרו-כלכליים במשק הישראלי והמצב בשוק ההון, עלייה בשיעורי האינפלציה והריבית בעולם ובישראל, רמות התעסוקה והשכר במשק, שינויים בהעדפות הצרכנים, זמני האספקה של רכבים וחלי חילוף לרכיבים, ועוד בתוצאה מההתמשות חלק או כל גורמי הסיכון המפורטים בסעיפים 10 (ביחס לתהום האשראי הציבני) וסעיף 26 להלן. בפרט יובהר כי ככל שתחול החמרה במלחמה ותוצאה לכך תמשך תקופה ממשמעותית, הרי שתיתכן השפעה שלילית מהותית על כלל פעילותה של החברה, תוכנותיה ומקורות המימון, בהיקף ובעוצמה שייגרו מהיקף המלחמה ועוצמתה.

## 6.2. שינויים בשיעורי ריבית משתנה ורמת הצריכה במשק

עליה בשיעורי הריבית המשתנה עלולה להביא לגידול בהוצאות המימון של החברה, להשפיע על תזרימי החזרי הלוואות וכן להקטין את רווחיה של החברה. כמו כן, הפחתה ברמת הצריכה הפרטית (בין היתר, עקב ירידת בתוצר ועלייה בשיעורי האבטלה) עלולה לפגוע בביטחוןם לモצרים ושירותי החברה.

שינויים בשיעורי הריבית המפורטים על-ידי בנק ישראל, המשפיעים על שיעור ריבית הפרטים אותה קובעים הבנקים המסחריים, משפיעים על עלות החוב של החברה, על תזרימי החזר ההלוואות שנלקחו בריבית משתנה כאמור ועל רווחי החברה.

במהלך שנת 2023 ובמחציו הראשון של שנת 2023 החליטה הוועדה המוניטרית של בנק ישראל על העלות ריבית בנק ישראל על מנת לנסוטו את שיעורי האינפלציה. שיעור הריבית עלה במצטבר ב-4.65%. נקודות האחוז משיעור של 0.1% בתחלת חודש אפריל 2022 עד לשיעור של 4.75% בחודש Mai 2023. מאז חודש Mai ועד חודש דצמבר 2023 החליטה הוועדה המוניטרית של בנק ישראל להותיר את הריבית ללא שינוי ברמה של 4.75%. בחודש ינואר 2024 החליטה הוועדה המוניטרית של בנק ישראל להוריד את הריבית לרמה של 4.5%, בחודש פברואר 2024 החליטה הוועדה המוניטרית של בנק ישראל להותיר את הריבית ללא שינוי ברמה של 4.5%. 4.5% במוגרת החלטת הוועדה המוניטרית בחודש פברואר 2024 צוין כי על רקע המלחמה, מדיניות הוועדה המוניטרית מתמקדת בייצוב השוקים והפחיתה אי הוודאות, לצד יציבות מחירים ותמיכה בפעילויות הכלכליות. תוואי הריבית ייקבע בהתאם להמשך התכנסות האינפלציה

לייעדה, המשך היציבות בשוקים הפיננסיים, הפעולות הכלכלית והמדיניות הפיסקלית. לפרטים בדבר אשראי בנקאי שקיבלה החברה, לרבות כזה הנושא ריבית הפריים, ראה סעיף 18 להלן.

**6.2.1.** **שינויים בהיקף הצERICA הפרטית,** בשיעור האבטלה ובשכר הריאלי במשך עשוויים להשפיע באופן ישיר על היקף השכירות הרכב ועסקות הליסינג וכן על הביקושים לכלי רכב חדשים ובאופן פחות, גם על הביקושים לכלי רכב משומשים (ראה גם סעיף 6.1 לעיל).

**6.2.2.** **קצב הגידול במכירות והיקף השכירות כליה הרכב בישראל מושפעים גם מקצב גידול האוכלוסייה ורמת המינוע (מספר כלי רכב ביחס ל-1,000 איש). עלייה נטו של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, בסוף שנת 2022 היו בישראל כ-3,973,310 כלי רכב מנوعים בישראל, מתוכם כ-3,433,030 כלי רכב פרטיטים. גידול של כ-3.6% לעומת שנת 2021.<sup>8</sup> כמו כן, רמת המינוע בישראל עלה בשנת 2022: 411 כלי רכב לכל 1,000 תושבים לעומת 406 בשנת 2021, והיא נמוכה יחסית למינונות המפותחות בעולם. הגיל הממוצע של כלי הרכב בשנת 2022 היה 7.4 שנים, והגיל הממוצע של כלי רכב פרטיטים היה 7.2 שנים. 88.7% מכלי הרכב הפרטיטים היו בעלות פרטיט (בדוק כמו בשנת 2021), ו-11.3% היו בעלות שאינה פרטיט: חברות חחר (ליסינג) – 6.6%, חברות (לא כולל עצמאיים) – 3.7% והשכרה או תיור – 1%. סך כל הרכב ההיברידים בשנת 2022 עמד על 362,971 לעומת 21% בשנת 2021. בשנת 2022 היו 45,270 כלי רכב חמליים, גידול של 178% לעומת שנת 2021.**

יובהר, כי המידע בדבר הערכות החברה בסעיף 6.2.2. הינו בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך המבוסס, בין היתר, על הিיכוותה של החברה עם השוק וניסיונה העסקי, פרסומיים פומביים ונתוניים הקיימים בשוק. הערכות אלו, עשויות שלא להתmesh, כולל או חלקן, או להתmesh באופן שונה, לרבות באופן שונה מהותית מכפי שנצפה, כתוצאה ממספר גורמים, וביניהם שינויים חוקתיים וגולגולתיים, תנודות בשערி החליפין, שינויים במחيري כלי התעסוקה במשק, עלייה בשיעורי האינפלציה והריבית בעולם ובישראל, שינויים במחירים רכב, שינויים בהעדפות הצרכנים, השלבות המלחמה, שינויים בזמן האספקה של רכבים וחילוק חילוף לרכיבים ו/או כתוצאה מההתmeshות חלק או כל גורמי הסיכון המפורטים בסעיף 10 (ביחס לתחום האשראי הכספי) וסעיף 26 להלן.

### **6.3. מחירי כלי רכב חדשים**

עליה במחירים כלי רכב חדשים עשויה לעלייה במחירים חוזי הליסינג בהם מתקשרת החברה עם לקוחותיה, הנגורים בין היתר ממחיר הרכב וה ביקוש לרביב ליסינג. עליה כאמור עשויה להביא גם לעלייה במחירים כלי הרכב המשומשים כמפורט בסעיף 6.4 להלן. לצד זה, ירידה במחירים כלי רכב חדשים עשויה להביא לירידה במחירים כליה הרכב המשומשים. בהקשר זה יצוין, כי בתקופת הדוח חלה עלייה במחירוני כליה הרכב החדש שמספרם יבואני הרכב.

יובהר, כי המידע בדבר הערכות החברה בסעיף 6.3 זה, הינו בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך המבוסס, בין היתר, על הিיכוותה של החברה עם השוק וניסיונה העסקי, פרסומיים פומביים ונתוניים הקיימים בשוק. הערכות אלו, עשויות שלא להתmesh, כולל או חלקן, או להתmesh באופן שונה, לרבות באופן שונה מהותית מכפי שנצפה, כתוצאה ממספר גורמים, וביניהם שינויים חוקתיים וגולגולתיים, שינויים מיסויים, תנודות בשערி החליפין, שינויים בהעדפות הצרכנים, השלבות המלחמה, משתנים מקוון כלכליים לרבות שיעור הריבית והאינפלציה, שינויים ועקבם בזמן האספקה של רכבים וחילוק חילוף לרכיבים ו/או כתוצאה מההתmeshות חלק או כל גורמי הסיכון המפורטים בסעיף 26 להלן.

<sup>8</sup> אתר הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה: כלי רכב מנועים בישראל בשנת 2022 (הודעה לתקשורת מיום 2.4.2023).

#### **4. מכירות כל רכב משומשים**

הנכס העיקרי של החברה הינו צי כל רכב שלה. למיטב הערכת החברה, מחירי כל רכב המשומשים בישראל מושפעים בעיקר ממספר לקוחות רישיונות הנהיגה, מחירי כל רכב חדשים, מצב המשק ומהיצע כל רכב המשומשים. לשינויים במחירי כל רכב המשומשים בישראל ישנה השפעה על השווי של כל רכב שבבעלות החברה ועל רווח ההון הנרשם ממיושם. החברה בוחנת את ערכם של כל רכב שבבעלותה לאור מדיניות הפחתת שלה, באופן שוטף. ירידת שווי השוק של כל רכב לעומת אומדן ערך הגרט החזוי עלולה לחיבב את החברה לבצע הפחתה של הנכסים (ראה ביאור 10 לדוחות הכספיים). בנוסף, ירידת מחירי כל רכב עלולה להשפיע לרעה על יכולת החזר של החברה, שכן היא עלולה להקטין את התזרים הנובע ממכירת כל רכב משומשים, המשמש את החברה לשירות החוב אותו נטלה לשם רכישת כל רכב, וכן לחיבב את החברה לשעבד כל רכב נוספים (או נכסים אחרים) לשם עמידה בדרישות LTV בהלוואות בנקאיות וחוץ-בנקאיות. כמו כן, ירידת מחירי כל רכב עלולה להשפיע על גובה הביטחונות נגד הלוואות לרכיב שבדי חברת הבת, אלבר קרדיט בע"מ. ראה גם סעיף 26.14 להלן. במהלך השנים 2021 ו-2022 חלה התיקרות במחירי כל רכב המשומשים בין היתר, כתוצאה מחוסור ברכבים. במהלך תקופה הדוח, הייתה מגמה של ירידת מחירי כל רכב המשומשים, אך ברמה מתונה יותר בהשוואה למגמה שהלהה בתקופה שקדמה לאירועי משבר הקורונה.

יובהר, כי המידע בדבר הערכות החברה בסעיף 6.4 זה, הינו בגדר מידע צופה פנוי עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך המבוסס, בין היתר, על הিירותה של החברה עם השוק וניסיונה העסקי, פרסום פומביים ונתוניים הקיימים בשוק. הערכות אלו, עשויות שלא להתmesh, כולם או חלקן, או להתmesh באופן שונה, לרבות באופן שונה מהותית מכפי שנცפה, כתוצאה ממספר גורמים, וביניהם שינויים חוקתיים ורגולטוריים, שינויים מיסויים, תנודות בשערី חליפין, שינויים בהעדפות הצרכנים, השלכות המלחמה, משתנים מקרו כלכליים לרבות שיעור הריבית והинфציה, שינויים ועיבודים בזמן האספקה של רכבים וחלקי חילוף לרכבים ו/או כתוצאה מההתממשות חלק או כל גורמי הסיכון המפורטים בסעיף 26 להלן.

#### **5. מגמות ושינויים בדיני המס**

**5.1. שווי שימוש ברכב צמוד** – החלק העיקרי של החרכות כל רכב בליסינג תפעולי מבוצע לעובדי חברות, עבורם העמדות הרכב הינה הטבה. בגין ההטבה הכלכלית הניתנת לעבודה במהלך מס, בהתאם לכללים אשר נקבעו על-ידי רשות המסים בישראל.

לשוו שימוש ברכב לצרכי מס, עשוי להיות השפעה על היקפי פעילות החברה, בהיותו אחד השיקולים העומדים בפני עצמו רקע החלטתו בדבר שימוש ברכב חברה.

**5.2. מיסוי רכב חדש (רפורמת המיסוי היירוק)** – בשנת 2009 הונגה בישראל רפורמת "המיסוי היירוק" שיזום משרד התעשייה והמסחר, בין היתר, שינויים בשיעור מס הקנייה המוטל על רכב, תוך קביעת תמריצי מס לרכיבים כל רכב חדשים שרמת זיהום האויר הנגרמת מהשימוש בהם היא פחותה. בהתאם ל"ציוון היירוק", מדורגים כל כל רכב החדש על-פי רמת הזיהום שלהם (המשקללת את העליות הציבוריות של פליטתות המזהמים), כך שרכיב מזוהם פחות יזכה ליותר נקודות זיכוי מס. על-מנת לישם עיקרון זה הועלה מס הקנייה הבסיסי על כל רכב מ- 75% ל- 83%, וניתנו הפקחות מס בשיעורים משתנים, ככל שמדובר ברכב פחות מזוהם. דרגות מס קנייה נמוכות במיוחד וכן הטבות מס נוספות ניתנו לכל רכב היברידים והחשמליים.<sup>9</sup>

<sup>9</sup> ראה דוח החטיבה לתכנון וכלכלה בראשות המיסים: "מיסוי ונתוני נבחרים על ענף הרכב בישראל – 2020-2019". ראה:

התקדמות טכנולוגית הביאה לכך שרכבים ממגוון רחב של קטגוריות הציגו דרגות נמוכות ב מבחני הזיהום, וננהנו מהפחחות מס כתוצאה מהרפורמה. רכבים شمالיים והיברידים זכו לשיעורי מס קניה מופחתים (10% לחשמליים, 20% להיברידים IN PLUG ו- 30% להיברידים אחרים). ביום 18.12.2019 פרסמה רשות המיסים מתווה רב שנתי להפחחת ה天上ות לכלי רכב היברידים וחשמליים בין השנים 2020 עד 2024.

החל משנה 2020 הצטמבה ה天上ה בהדרגה, כך שבשנת 2022 רכב היבריד לא נהנה עוד מהטבות מס ייחודי וווטל עלייו שיעור מס של 83%, בנייכוי זיכוי יירוק בהתאם לדרגת הזיהום שלו. בתחילת שנת 2023 בוצע עדכון בנוסחת המיסוי הירוק ובין היתר מס קניה על רכב חשמלי עלה ל-20%. בתחילת שנת 2024 בוצע עדכון נוסף בנוסחת המיסוי הירוק ובין היתר מס קניה על הרכב החשמלי עלה ל-35%.

נכון למועד דוח זה, לא ניכרה השפעה מהותית של המיסוי הירוק על פעילות החברה, הויל ועיקר השפעתו, להערכה החברה, היא בשינוי טעמי הרכנן כאשר לקבוצה יכולה להתאים פעילותה להשפעה זו.

בשנת 2020 פرسم המשרד להגנת הסביבה את ה"ספר הירוק – עליות חייזניות של מזוהמי אויר וגזי חממה" – עבודה מקיפה אשר מעדכנת את ערכי העליות הנובעות מפליטות מזוהמי אויר וגזי חממה בישראל ואשר מתעדכנת מעת לעת. העליות חייזניות מבטאות את הערך הכספי של אובדן רווחה חברתית כתוצאה מפליטות מזוהמי אויר וגזי חממה ומשקפת את הפגיעה בבריאות האדם. עליות אלה הופנים בנוסחת הציון הירוק המוזכר לעיל, הקובע את דרגות זיהום האויר לכלי רכב חדשים.<sup>10</sup>

תזכיר חוק מס נסועה, התשפ"ד-2024 – בחודש מרץ 2024 פرسم משרד האוצר להערות הציבור תזכיר חוק ולפיו החל מחודש ינואר 2026 ייקבע מיסוי של 15 אגורות לכל ק"מ של נסועה ברכבים شمالיים ובסוגי רכבים נוספים שאינם משתמשים בבנזין או בסולר. בדברי ההסבר בתזכיר החוק צוין, כי נכון להיום נסועת רכבים شمالיים איננה ממושה בняיגוד לנסועת רכבי מנוע בעירה פנימית, שממושה בעקיפין באמצעות מס הבלו על הדלק הנצרך ברכב, וכן מוצע לתוך מצב זה ולקבוע מיסוי מקביל, למיסוי הנסועה של רכבים شمالיים. למועד זה החברה אינה יכולה להעריך את מלאה השפעות הוראות תזכיר החוק האמור (אם וככל שיתקבל בחקיקה מחייבת) על היקף הביקושים בשוק לכלי רכב شمالיים וסוגי רכבים נוספים שאינם משתמשים בבנזין או בסולר.

**6.5.3. זיכוי במס קניה לרכבים עם מערכות בטיחות** – בשנת 2013 נכנסת לתקוף הרפורמה בתחום הענקת התmericים למערכות בטיחות ברכב ולפיה מונע זיכוי מס קניה לרכב שモתקנות בו מערכות בטיחות מתקדמות תוך שימוש דגש על מערכות מסוימות במניעת תאונות דרכיים.<sup>11</sup> ככל שדגם רכב יהיה מאובזר במערכות בטיחות רבות ו/או יעילות יותר, כך יגדל סכום הזיכוי

[https://www.gov.il/BlobFolder/reports/tax-reviewvehicle/he/Publications\\_VehicleReview\\_vehicle2019\\_2020.pdf](https://www.gov.il/BlobFolder/reports/tax-reviewvehicle/he/Publications_VehicleReview_vehicle2019_2020.pdf)  
(להלן: "סקירת רשות המיסים לשנת 2018").

<sup>10</sup> הספר הירוק מפורסם בリンク הבא –

[https://www.gov.il/he/departments/publications/reports/green\\_book\\_external\\_costs\\_air\\_pollutants\\_greenhouse\\_gases](https://www.gov.il/he/departments/publications/reports/green_book_external_costs_air_pollutants_greenhouse_gases)

ראה "נוחל מערכות בטיחות ברכבי רכב" של משרד התחבורה :  
[https://www.gov.il/BlobFolder/policy/vehicle\\_safety\\_systems\\_m1\\_and\\_n1\\_types/he/AgafHaRechev\\_nothal\\_3\\_13\\_maarahot\\_betihut.pdf](https://www.gov.il/BlobFolder/policy/vehicle_safety_systems_m1_and_n1_types/he/AgafHaRechev_nothal_3_13_maarahot_betihut.pdf)

ממנס קניה שיענק ליבואן הרכב בעת שחרור הרכב מפיקוח המכס. למועד פרסום הדוח, אין לנו שא כאמור השפעה מהותית על הקבוצה.

יובהר, כי המידע בדבר הערכות החברה בסעיף 6.5 זה, הינו בגדר מידע צופה פni עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך המבוסס, בין היתר, על הিיכרותה של החברה עם השוק וניסיונה העסקי, פרסומים פומביים ונתוניים הקיימים בשוק. הערכות אלו, עשויות שלא להתmesh, כולל או חלקן, או להתmesh באופן שונה, לרבות באופן שונה מהותית מכפי שנצפה, כתוצאה ממספר גורמים, וביניהם שינויים חיקתיים ורגולטוריים, שינויים טכנולוגיים, שינויים מיסויים ו/או כתוצאה מהתמשות חלק או כל גורמי הסיכון המפורטים בסעיף 26 להלן.

#### **6. סעיף 6בו' לפקודות מס הכנסה**

ראאה ביאור 21 לדוחות תיאור הכספיים.

#### **6.7. חוק רישוי שירותים ומ Katzuvot בענף הרכב, התשע"ו-2016 (בסעיף זה להלן: "חוק הרכב")**

בחודש אוקטובר 2016 נכנס לתוקף חוק הרכב שטרתו להסדיר את השירותים בענף הרכב, לרבות בתחום היבוא (יבוא ישר; יבוא עקיף; יבוא זעיר; ויבוא אישי). לפרטים על-אוזדות חוק הרכב ראה סעיף 2.2.2 להלן. לחברה רישיון סחר ברכבת לפי חוק הרכב בתוקף עד יום 31.12.2024.

#### **6.8. יבוא אישי**

התרכבות היבוא האישית של כלי רכב לישראל עשויה להשפיע על מחירי כלי הרכב החדשים והמשומשים. להערכת החברה, להסדרת פעילות היבוא אישי אין ולא צפואה השפעה מהותית על עסקיה החברה, שכן פעילות היבוא האישיינה בהיקפים זניחים יחסית וצפואה להתרכו בעיקר בגורם רכבי היוקרה.

#### **6.9. יבוא מקביל**

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 הקאים; (3) אפשרות ליבוא ולמכירת כלי רכב חדשים למגזר הפרטני על-ידי החברה. חוק הרכב קובע כי יבואנים מקבילים אשר אינם קשורים בהסכם זכייניות ישירים עם יצרני כלי הרכב, יכולים להיכנס לשוק יבוא כל רכב בתנאי שהם קשורים עם זכייני משנה, שהינם סוכני כלי רכב מחו"ל הקשורים בהסכם עם יצרני כלי הרכב, או עם סוכני כל רכב אחרים קשורים עם יצרני כלי הרכב. להערכת החברה, בהתבסס על פרסומים פומביים והיכרות השוק<sup>12</sup>, בשנת 2023 ולמועד פרסום הדוח, היקף היבוא המקביל אינו מהותי.

יובהר, כי המידע בדבר הערכות החברה בסעיפים 6.8 ו- 6.9, הינו בגדר מידע צופה פni עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך המבוסס, בין היתר, על הিיכרותה של החברה עם השוק וניסיונה העסקי, פרסומים פומביים ונתוניים הקיימים בשוק. הערכות אלו, עשויות שלא להתmesh, כולל או חלקן, או להתmesh באופן שונה, לרבות באופן שונה מהותית מכפי שנצפה, כתוצאה ממספר גורמים, וביניהם שינויים במצב השוק, שינויים חיקתיים ורגולטוריים, שינויים מיסויים ועוד.

#### **6.10. דוח מבקר המדינה בנושא התחרותיות בענף הרכב מחודש מרץ 2022**

בחודשים מרץ 2019-אוגוסט 2021 בדק משרד מבקר המדינה את נושא התחרותיות בענף הרכב, כאשר דוח המבקר בנושא פורסם בחודש מרץ 2022. במסגרת דוח הביקורת נכללו המלצות לגופים מאסדירים (כגון: רשות התחרות, משרד התעשייה ורשות שוק ההון) לנקיות פעולות שונות לצורך הגברת התחרותיות בענף הרכב ובין היתר בתחוםים הבאים: ענף יבוא כל רכב, ענף הליסינג, שוק

כל הרכיב המשמשים, האשראי לרכישת כלי רכב וענף החלפים והמוסכים. למועד פרסום הדוח אין ביכולתה של החברה להעריך האם ובאיוז אופן יישמו המלצות המבקר.

#### **6.11. הצעת חוק לתיקון פקודת התעבורה (מ"ס' 116), התשע"ז-2016 וענין בסטקאר**

ביום 7 בנובמבר 2016 פורסמה הצעת חוק ממשלתית לתיקון פקודת התעבורה (מ"ס' 116), התשע"ז-2016. מטרתה של הצעת החוק הינה, בין היתר, להסדיר בחיקה את העיסוק בהשכרת והחכרת כלי רכב, המוסדר כיוום בצווי פיקוח (ובין היתר, צו הפיקוח האמור בסעיף 21.2.1 להלן), לרבות התנאים הנדרשים מן העוסק בכך, החובות המוטלות עליו, הנسبות בהן ניתן לבטל רישיון זה, להタルתו או להגבילו, עבירות שיחולו על הפרת הוראות אלה, וסוגי כלי הרכב שעל השכרתם תחול האסדרה המוצעת. יזכיר, כי הצעת החוק קובעת, בין היתר, כי תנאי לעיסוק בהשכרת רכב הינו כי כל רכב המושכר על-ידי משכיר רכב מורשה יהיה מבוטח על-ידי בביטוח אחוריות כלפי צד ג' בשל נזקי רכוש.<sup>13</sup> למועד פרסום הדוח, מתקיולים כלכליים, החברה אינה מבטחת את כל הרכב שבבעלותה בביטחון מקיף וצד ג', והוא בוחנת מעט לעת עולות רכישותן של פוליטות כאמור למול עלות תיקוני תאונות, אבדן מוחלט וגניבה, וועלויות תקורה המתלוות לאירועים אלו בהן היא נשאת כאשר אין ברשותה פוליטת ביטוח מקיף או צד ג'. היה והצעת החוק תתקבל, התנאים שייקבעו על-ידי שר התחבורה לעניין ביטוח כאמור עלולים להשיב את החברה לבטה את רכבים שלא ביטהה עד כה בביטחון אחוריות כלפי צד ג' בשל נזקי רכוש, וכן עלולים להיות מחמירים יותר מן התנאים הקיימים בביטחוןיהם עצמם רוכשת החברה כיוום, ככל שהיא רוכשת, בהתאם עלולה החברה להידרש לבצע גם התאמות של הביטוחים, דבר אשר עלול להגדיל את הוצאותיה התפעוליות (לרבות באופן מהותי).

בהמשך לאמר לעיל, בחודש יוני 2022 פורסם תזכיר חוק לתיקון פקודת התעבורה (מ"ס' 131) (הסדרת העיסוק בהתקנה ואחזקת של מוניות, בהשכרת רכב וסמכויות פיקוח), התשפ"ב-2022, אשר במסגרתו הוצע להסדיר את העיסוק בהשכרת כלי רכב, לרבות התנאים הנדרשים מן העוסק בכך. במסגרת תזכיר החוק נקבע בין היתר, שתנאי להשכרת רכב היא שכלי הרכב יהיה מבוטח בביטחון אחוריות כלפי צד שלישי בשל נזקי רכוש על ידי חברת ביטוח.

בקשר זה יזכיר כי ביום 2 בפברואר 2022 ניתן פסק דין בבית המשפט העליון בהליך משפטי בעניין בסטקאר<sup>14</sup>, במסגרת נדונה בין היתר שאלת אופן ההתנהלות הרואי של חברות השכרת רכב לטוויה קצר בעניין תביעות נזקי רכוש של צדדים שלישיים. על-פי פסק הדין, במקרה שהחברה השכרת רכב לטוויה קצר בחרה ליטול על עצמה הת\_hiיבות לכיסוי נזקי צד שלישי, הרוי עליה לפעול בהתאם להוראות נוהל המפקח הארצי על התעבורה בנושא "ביטחון צד ג' לכל רכב המיעדים להשכרה ולהחכרה (ליסיניג)", ולסלק תביעות צד שלישי כאילו הייתה מבטח מורשה בהתאם להוראות המפקח על הביטוח לעניין סילוק תביעות בענף ביטוח רכב רכוש. לצד זה הובחר בפסק דין כי אין באמור כדי לקבוע כי חברת ההשכרה הינה "مبرחת" כמשמעותה זה בחוק הפיקוח על שירותי פיננסיים (ביטוח), התשמ"א-1981, על כל המשמעויות הרגולטוריות והמשפטיות הנגורות מהגדירה זו. למועד פרסום הדוח, החברה מעריכה כי קבלת הצעת החוק עשויה להגדיל את הוצאותיה התפעוליות (לרבות באופן מהותי).

#### **6.12. חוק הפיקוח על שירותי פיננסיים (שירותים פיננסיים מוסדרים), התשע"ו-2016 (להלן: "חוק הפיקוח")**

ביום 1 באוגוסט 2016 פורסם ברשומות חוק הפיקוח. במסגרת חוק הפיקוח נקבע, בין היתר, דרישות רישוי לגופים העוסקים במתן שירותים פיננסיים מוסדרים ובנסיבות מסוימות מחייבים על בעלי שליטה ובעלי עניין בגופים כאמור, הגבלות על ניהול העסקים בתחום וחובות דיווח שיחולו על

בהתאם להצעת החוק, שר התחבורה (באישור שר האוצר) יקבע תנאים לעניין ביטוח כאמור.  
רעד"א 19/3643 בסטקאר חברת שירותים רכב בע"מ נ' חימנו בע"מ.

13

14

העסקים במתן שירותים פיננסיים, כהגדרתם בחוק הפיקוח. לפרטים נוספים חוק הפיקוח והרגולציה החלה על אלבר קרדיט, ראה סעיף 10.1.2.2 להלן.

**6.13. חוק נתוני אשראי, התשע"ו-2016 (להלן: "חוק נתוני אשראי") וכלי נתוני אשראי (הוראות שנות), התשע"ח-2018**

ביום 14 לפברואר 2016 פורסם ברשותם חוק נתוני אשראי, הקובל הסדר כולל לשיתוף בנתוני אשראי. בהתאם לחוק פורסמו ביום 26 בדצמבר 2017 כללי נתוני אשראי (הוראות שנות), התשע"ח-2018, לפיהם נקבע כי בעל רישיון לממן אשראי, כהגדרתו בחוק הפיקוח, שהעמיד אשראי ללקוחות (כהגדרתם בחוק נתוני אשראי) בהיקף שנתי העולה על 250 מיליון ש"ח, יעביר נתוני אשראי לשם הכללתם במאגר שוקם לפי חוק נתוני אשראי. החל מעת 2019 וכן למועד דוח זה, אלבר קרדיט מדוחות נתוני אשראי למאגר שהוקם לפי חוק נתוני אשראי. כמו כן, אלבר קרדיט מסתיעת בתהליכי החיתום ב"חיוי אשראי" ו"דוח אשראי" המופקים בהתאם לחוק נתוני אשראי. לפרטים נוספים ראה סעיף 10.1.2.4 להלן.

**6.14. דוח מבקר המדינה בדבר משבר התחבורה הציבורית**

ביום 13 במרץ 2019 פורסם מבקר המדינה דוח נרחב בדבר "משבר התחבורה הציבורית" בישראל.<sup>15</sup> במסגרת הדוח נכלל, בין היתר, פרק העוסק בפעולות הממשלה להפחחת השימוש ברכב פרטיים והמלצות המבקר בעניין. בין המלצות כאמור : (1) קידום תכנית פילוט להטלת אגרת גודש במרכזז ערים ובחינת בניית מערך תשלומים ותקבולים התלויים בהיקף השימוש ברכב ובמאפיינו ; (2) בחינת דרכיים לצמצום הנסעה הגובהה של רכבים צמודים עקב החלטת צעדי המיסוי של שווי רכב צמוד בנסיבות עיוותי המיסוי של רכבים אלו ובהקטנת מספר כלי הרכב הצמודים לק"מ כביש ; (3) חידוש פעילות הוועדה לשינוי הרכב העוליות בענף הרכב ; (4) בחינת יישום מיסוי הטבת חניה ופדיון חניה להפחחת השימוש ברכב פרטיים ולהקטנת הגודש בכבישים בשעות השיא ; (5) קביעתلوحות זמניות להגשת המלצות בנושא פרמיית ביטוח רכב המותנית במרחקי נסיעה, וקידום עבודת מטה לבחינת אגרת רכב המותנית במרחקי נסיעה ; (6) היררכות ליישום של תmericים כלכליים להפחחת השימוש ברכב פרטיים כדי שייהה אפשר להפעילם במועד שהממשלה תבחר ; ועוד. למועד פרסום הדוח אין ביכולתה של החברה להעיר את האם ובאיוז אופן יישומו המלצות המבקר כאמור וממילא בשלב זה אינה יכולה להעיר את מידת השפעת היישום על פעילותה או על הענף (אם בכלל) בעתיד.

**6.15. חוק התכנית הכלכלית (תיקוני חוקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2021-1-2022)**  
**התשפ"ב-2021 ("חוק התכנית הכלכלית")**

בחדש נובמבר 2021 אישרה הכנסת את חוק התכנית הכלכלית, אשר קובל בין היתר, הטלת אגרת גודש שתחולם בעת הכנסתה ל-3 טבעות באזורי גוש דן (טבעת פנימית, טבעת אמצעית וטבעת חיצונית), ובהתאם למידת קربtanן אל מרכז העיר תל אביב-יפו. סכום האגרה שישולם יהיה בהתאם לשעות הנסעה וכיוז הנסעה בתוך הטעבות האמורות. החוק צפוי להיבנס לתוקף בשנת 2025. למועד פרסום הדוח, אין ביכולת החברה להעיר את מידת השפעת חוק זה על פעילותה (ככל שייכנס לתוקף).

#### ג. תיאור עסקיו הקבועה לפי תחומי פעילות

### 7. תחום החכורת כלי רכב בליסינג תפעולי

#### 7.1. כללי

##### 7.1.1. מבנה תחום הפעולות ושינויים החלים בו

שיטת הליסינג התפעולי הנהוגה בישראל, מועדה לתת מענה לרצון של חברות רבות במשק ליעיל את מרכיביהם הלוגיסטיים תוך התמקדות בליבת העסקים שלהם, חלק מדיניות כוללת להוציא למקור חוץ פעילויות שאין בליבת העסקים.

במסגרת פעילות הליסינג התפעולי מעמידה החברה לשימוש ללקוחותיה כלי רכב, מסווגים שניים, לפי בחירתם, לתקופת חכירה קבועה הנעה בין 18 חודשים ל-60 חודשים (בדרכן כלל לתקופה של 3 שנים). בתום תקופת החכירה, וככל שהליך לא מיש אופציה שנייתה לו (ככל שניתנה לו) לרכישת כלי הרכב, מוחזר הרכב לחברת צורך מכירתו. במסגרת הליסינג התפעולי, על-פי רוב, מעמידה החברה סל שירותים בתשלומים לבחירת הלוקוח, לרבות שירותים אחזקה, רישיוני, כיסוי ביוטחי (בטיחות חובה וכיסוי במקרה של נזק או גנבה), שירותים רכב חולפי ורכב גישור וכן שירותני דרך.

צי כלי הרכב של החברה בעסקות ליסינג מנה נכון ליום 31 בדצמבר 2023 24,686 כלי רכב, לעומת 23,803 כלי רכב ליום 31 בדצמבר 2022 ולעומת 25,181 כלי רכב ליום 31 בדצמבר 2021. מתוכם כלי רכב פרטיים ומסחריים מגוון דגמים המשווקים בישראל. להערכת החברה בדבר היקף הענף בישראל ולהליך של החברה בו – ראה סעיף 7.5 להלן. בשנה זו חלה עלייה מתונה ברמת המחרירים בעסקות הליסינג.

##### 7.1.2. מוגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעולות

פעולות החברה בתחום הליסינג התפעולי, על מרכיביה השונים, מבוצעת בהתאם להוראות הדין השונות והרלוונטיות לפעולותה, ובכלל כך חקיקה בתחום הרישוי על פעילות ליסינג, סחר הרכב, הוראות הבטיחות וכן הוראות המתייחסות לשמירה על איכות הסביבה - ראה סעיפים 20 ו-21 להלן.

##### 7.1.3. שינויים בהיקף הפעולות בתחום ברוחיותו, התפתחויות בשוקים של תחום הפעולות ושינויים במאפייניו הלקוחות

במהלך השנים 2021 עד 2023 לא היו שינויים מהותיים בהיקף צי כלי הרכב המשמש את הענף, ברוחיות הענף, בשוקים של הענף או במאפייניו הלקוחות. נכון למועד פרסום הדוח, המלחמה לא השפיעה באופן מהותי על תחום הליסינג בכללו, כאשר החברה לא חוותה גידול חריג בכמות החוזרות כלי הרכב לחברת. פעילות מכירת כלי הרכב ששימשו להחכרה תעופלית, חוותה ירידת בהיקף המכירות בחודש אוקטובר 2023 ביחס לתקופה המקבילה אשתקד וביחס למוצע היקף המכירות בשלישית הרבעונים הראשונים של השנה. בחודשים נובמבר ודצמבר 2023 חלה התאוששות ביחס לחודש אוקטובר 2023.

בשנתיים האחרונות חלה מגמה של מעבר מרכבי בנזין בעלי מנוע בעירה פנימי לרכבים המשלבים הנעה באמצעות חשמל באופן חלקי או מלא, אשר חלה גם עלייה בשיעור הרכבים החשמליים שיובאו לישראל.

לפרטים אודוות שינויים בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה, לרבות בשל המלחמה והעלייה בשיעור האינפלציה והריבית במשק, ראה סעיפים 6.1 ו-6.2 לעיל.

#### 7.1.4. גורמי הצלחה הקרייטיים בתחום הפעולות והשינויים החלים בהם

בפעולות החברה בתחום הליסינג ניתן להצביע על מספר גורמי הצלחה קרייטיים כמפורט להלן:

[א] **יתרונות גדולים** – הפעולות בענף כרוכה בעליות קבועות וגובהות הנובעות בין היתר ממערך לוגיסטי נרחב, וכן קיימים יתרונות לחברות בעלות היקף פעילות גדול ופרישת סניפים נרחבת, המאפשרים לחן לנצל תשתיות קיימות בקרה אופטימלית ולהזיל עלויות מול ספקים אחרים. בנוסף, לאור התחרותות הקיימת בתחום, חן מבחינת השירות והן מבחינת המחיר, קיימים יתרונות גדולים של חברות הגדלות לאור כמות העסקאות המבוצעות על-ידי חן ויכולתו לתת הנחות גדולות יותר בעסקאות ליסינג. להערכת החברה, החברה נחשבת לאחת החברות הגדלות בתחום הליסינג התפעולי בישראל.

[ב] **פייזור לקוחות** – אפשר פיזור סיכון הנוגעים ללקוח מסוים וכן נטרול תלות במספר לקוחות מצומצם. תיק לקוחות של החברה בענף הליסינג התפעולי הינו מגוון ובין לקוחותיה נמנות חברות הפעילות בתחום עיסוק שונים (ראה גם סעיפים 7.3.2 ו- 7.3.3 להלן);

[ג] **ניסיוני, מוניטין ומיתוג** – להערכת החברה, לקוחות מייחסים חשיבות רבה למוניטין של חברת ליסינג הנקשר ליכולתה לספק שירות איכותי, מקצועי ואמין, חן ביחס לעסקת החכירה והן בעסקת מכירת הרכב בתום תקופת החכירה;

[ד] **יכולת גiros כספים** – בתחום הליסינג הינו תחום עתיק הון, והפעולות בתחום זה מתאפיינת במינוף פיננסי גבוה. לצורך הפעולות בתחום הליסינג נדרשות יכולות גiros ומוחזר אשראי גבוהות. פרטים אודות מימון הקבוצה ראה סעיף 18 להלן;

[ה] **יכולת מימוש כלי הרכב** – חברת ליסינג נדרשת לפתח יכולת מכירה של כלי הרכב בתום תקופת הליסינג. לצד המוניטין והמיתוג של החברה כאמור לעיל, תחזקה נאותה של כלי הרכב במהלך תקופת ההחכירה, פרישה גיאוגרפית נאותה של מגרשים למכירת כלי הרכב והכשרת כוח אדם המתמחה במכירה, הינם גורמים חשובים המשפיעים על יכולת זו;

#### 7.1.5. מחסומי הבנייה והיציאה העיקריים של תחום הפעולות ושינויים החלים בהם

למייטב הערכת החברה, מחסומי הבנייה העיקריים של הפעולות בתחום הליסינג התפעולי הינם:

[א]. השקעות הוניתות גבוהות ובהתאם יכולת גiros כספים (הנסמכת במידה רבה על חוסן פיננסי ומוניטין בקרבת גורמים ממנים) וזאת לשם מימון רכישת כלי רכב.

[ב]. הקמת מערכות שירות בפריסה גיאוגרפית רחבה, והשקעה מתמדת בפרסום ובקידום המותג – גורמים העשויים להעניק יתרון של גודל ולסייע בהתמודדות עם התחרות בענף.

[ג]. חשיבות קיומו של מוניטין בתחום, ניסיוני וקשרים עם לקוחות עשוי להקשוט על מתחרים חדשים המבקשים להיכנס לתוךם.

[ד]. הפעולות בענף זה כפופה לקבלת רישיון ממשרד התעשייה, כאשר במסגרת הוראות הרגולציה נקבעו בין היתר, הוראות בדבר תנאים ומגבליות למtan הרישיון. פרטים נוספים ראו סעיף 21.2.1 להלן.

מנגד, למייטב הערכת החברה, מחסומי היציאה העיקריים מהפעולות בתחום הינם היכולת להשתחרר מהתשרותיות חזיות ארכוכות טוחה עם לקוחות, לקבלת הסכמה מאות גופים הממןלים להפסקת הפעולות בתחום זה ויכולת מימוש צי כלי הרכב.

### 7.1.6. תחליפים לモצרי תחום הפעולות ושינויים החלים בהם

למייטב הערכת החברה, התחליפים העיקריים העומדים בפני מרבית הלוקחות החוכרים כלוי רכב בליסינג תפעולי לתקופה של מספר שנים, הינם החזקת כלי רכב בבעלות עצמאית או ניהול צי רכב באופן עצמאי או השכרת כלי רכב לזמן קצר. היות והחברה פעליה חן בתחום ההשכרה לזמן קצר, חן בתחום הסחר בכלים רכב והן בתחום הליסינג, להערכת החברה אין לקיום של התחליפים השפעה מहותית על פעילותה.

#### 7.1.7. מבנה התחרות בתחום ושינויים החלים בו

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

#### 7.2. מוצרים ושירותים

**7.2.1.** עסקות הליסינג התפעולי אותן מציעה החברה לлокוחותיה, מאפשרות לLOCKOR לשכור כל רכב לתקופות הנעות בין 18 ל-60 חודשים (בדרכן כל 3 שנים) בכפוף לתשלומים דמי חכירה חדשים.

**7.2.2.** במסגרת עסקות ליסינג תפעולי החברה מעמידה בדרך כלל (בהתאם לתנאי ההתקשרות עם הלוקוח) סל מוצרים משלימים עשויי לכלול מגוון שירותים, ובכלל כך :

[א] **שירותי אחיזת רכב** – אחיזה שוטפת, תיקון נזקים לרבות עקב תאונות דרכים, תשלום אגרת רישיון וביצוע מבחני רישיון על-פי חוק; שירותי שינוע כל רכב לתיקונים וטיפולים במוסכים על-ידי מאגר נהגים ושירותי דרך וగירסה;

[ב] **שירותי רכב חולפי ורכב גישור** – העמדת רכב חולפי לLOCKOR במקרה שלא ניתן לעשות שימוש ברכב המוחכר, לרבות במקרה של אובדן גמור/להלכה או גניבה; וכן העמדת רכב גישור בין מועד ביצוע הזמנת רכב למועד אספקתו;<sup>16</sup>

[ג] **bijtow** – ביצוע ביטוח חובה לLOCKOR, וכן הת\_hiיבות החברה ליטול על עצמה את הסיכון במקרה של נזק לLOCKOR, לצד ג', גניבה או השבתה;

[ד] **ניהול צי רכב** – החברה עשויה להעמיד לרשות לLOCKOR על-פי בקשתו (בדרכן כל לлокוחות בעלי צי רכב גדולים), בחזריו, עובד אחד או יותר האחראי על מתן שירותים לצי כל רכב שהוחכרו לLOCKOR.

השירותים התפעוליים ניתנים לLOCKOR החברה באמצעות מרכזי השירות של החברה ברחבי הארץ וכן באמצעות מוסכים ונותני שירותים חיצוניים לחברת.<sup>17</sup>

**7.2.3.** במסגרת פעילותה בתחום מעמידה החברה גם שירותי ליסינג פרטיאי, בעיקר לגופים עסקיים קטנים ולמשקי בית (להלן: "לייסינג פרטיאי"). במסגרת עסקות ליסינג פרטיאי אלו מועמד הרכב לLOCKOR, בדרך כלל ללא מרכיב שירותי תפעוליים נלוים או עם שירותי טיפולים שוטפים בהיקף מוגבל, לתקופת זמן קצרה.

<sup>16</sup> רכבים המועדים לרשות מגזר הליסינג התפעולי על-ידי מגזר ההשכרה לזמן קצר. לפרטים בדבר רכישת שירותי מושך מחברה בעלות בעל השיטה, ראה תקנה 22 בפרק ד' של הדוח התקופתי (פרטים נוספים).

<sup>17</sup>

#### 7.2.4. ההתקשרות עם הליקות

במסגרת עסקות הליסינג התפעולי החברה מתקשרת עם ליקותיה בהסכם מסגרת אשר מסדייר באופן כללי את התנאים שיחולו בעסקות החכרת כלי הרכב לליקות, כאשר לאחר מכן מוכן הזמנה כל כלי רכב מבוצעת בחתימה על נספח המפרט את תנאי עסקת החכירה המשוימות.

דמי החכירה החדשניים בעסקת הליסינג מושפעים בעיקר מעלות רכישת הרכב (על תוספותיו), עלות מימונו ועלות אחיזתו אשר נגזרת בין היתר מכיסת הקילומטרים הבסיסית שנקבעה בתנאי החכירה של הרכב, עלות סל השירותים הנינטנסים בתקופת החכירה וכן מהערכת התקבולים הצפויים כתוצאה ממכירת כלי הרכב לאחר תום תקופת הליסינג.

ב מרבית העסקות, נדרש הליקות להעמידה לחברה בטוחנות בהתאם להערכתה את מידת הסיכון הכרוכה בהתקשרות עימם. הביטחונות הינם על-פי רוב מקומות של מספר חודשי שכירות על חשבון חדשיה החכירה האחרונים וטרוי חוב. נכון ליום 31 בדצמבר 2023 לחברה מקומות בסך כולל של כ-114 מיליון ש"ח, ולימים 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2022 ו- 2021 הסתכמו המקומות כאמור בכ-101 מיליון ש"ח ובכ-111 מיליון ש"ח, בהתאם.

בחALK מעסוקות הליסינג (בהתאם להיקף העסקה) מעמידה החברה ערבות נזקאות להבטחת התchiיביותה לאספקת שירותים הליסינג על-פי הוראות ההסכם.

בדרך כלל רשאי הליקות להפסיק את החכירה ביחס לחלק או כל כלי הרכב, לפני תום תקופת החכירה, כפוף לתשלומים פיצויי מוסכם. במהלך תקופת החכירה, נשארת הבעלות בכל כלי הרכב על שם החברה ובתום תקופת החכירה מוחזר הרכב לחזקתה, באופן שהיא רשאית לעשות בו כרצונה, בכפוף לאופציית הרכישה שהוענקה לחוכר, ככל שהוענקה, כמפורט להלן. בדרך כלל, מעמידה החברה את כל הרכב המסיימים את עסקת הליסינג למכירה, על-פי רוב ללקוחות פרטיים, בהפחיתה מסוימת ממחירו המקורי "ליי יצחק". לעיתים מוכרת החברה את כל הרכב בעסקות "טרייד-אין" (Trade In), אשר במסגרתן מחליף צד ג' את רכבו ברכב אחר העומד למכירה על-ידי החברה. ראה גם סעיפים 9 ו-11 להלן.

בתום תקופת החכירה, בהתאם לתנאי הסכם הליסינג, עומדת בפני הליקות על-פי רוב האופציה לרכישת כל כלי הרכב, בדרך כלל במחיר המשקף 85%-90% ממחיר המחרוזן של הרכב במועד מימוש האופציה. במקרה שהליך יוחר שלא לממש את האופציה כאמור – מוחזר הרכב לחברת לצורך מכירתו, כאמור לעיל.

#### 7.2.5. פילוח הכנסות ורווחיות

לפרטים אודוות הכנסות המגורר ושיעור הרווחיות ראה ביאור 32 לדוחות הכספיים.

### 7.3. לקוחות

7.3.1. עיקר ליקות החברה המשויכים בתחום הליסינג התפעולי הינם גופים עסקיים, המחזיקים בציי כל רכב בהיקפים שונים לצורך פעילותם השוטפת ובעור עובדייהם (בחלק מתנאי העסקתם). בנוסף, קשורה החברה במסכמי ליסינג (בדרך כלל ללא מרכיב השירותים התפעוליים הנלוים) עם גופים עסקיים קטנים וכן עם משקי בית. עורך השיווק והמכירה המרכזיות בתחום הליסינג הם פניות יזומות של נציגי מכירות ללקוחות פוטנציאליים, פרסום במידיה, השתתפות בمقالات שפרסמות חברות או גופים ציבוריים.

להלן נתוני התפלגות של לקוחותות לפי מספר כלי רכב ללקוח ליום 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים 2021 ו- 2022 :

| מספר לקוחות<br>31.12.2021 | מספר לקוחות<br>ליום 31.12.2022 | מספר לקוחות<br>ליום 31.12.2023 | מספר כלי רכב   |
|---------------------------|--------------------------------|--------------------------------|----------------|
| ליום 31.12.2021           | ליום 31.12.2022                | ליום 31.12.2023                |                |
| 4,837                     | 4,306                          | 4,226                          | בין 1 ל- 5     |
| 686                       | 666                            | 815                            | בין 5 ל- 50    |
| 52                        | 52                             | 61                             | בין 50 ל- 200  |
| 8                         | 7                              | 6                              | בין 200 ל- 800 |
| 1                         | 1                              | 1                              | מעל 800        |
| 5,584                     | 5,032                          | 5,109                          | סה"כ           |

לחברה לקוחות קבועים בתחום הליסינג התפעולי.להלן נתוני התפלגות של לקוחות החברה לפי ותק נכון ליום 31 בדצמבר 2023 :

| ותק לקוחות <b>31.12.2023</b> | מספר לקוחות <b>31.12.2023</b> | ותק לקוחות <b>31.12.2023</b> |
|------------------------------|-------------------------------|------------------------------|
| עד שנתיים                    | 2,982                         | 1,407                        |
| שנתיים עד ארבע               | 4,243                         | 1,453                        |
| ארבע שנים עד שש שנים         | 3,207                         | 951                          |
| шесть שנים                   | 14,240                        | 1,298                        |
| סה"כ                         | 24,672                        | 5,109                        |

להלן פרטים על-אודות שיעור ותק לקוחות הקיימים בחברה בתחום הליסינג התפעולי ושיעור הרכבם על-ידייהם (בחלוקת בהתאם לגודל לקוחות) נכון ליום 31 בדצמבר 2023 :

| ותק לקוחות <b>31.12.2023</b> | 31 בדצמבר 2023<br>% מוצע בשנים | 31 בדצמבר 2023<br>ללקוחות |
|------------------------------|--------------------------------|---------------------------|
|                              |                                | % הרכבים המוחכרים         |
| 11.6                         | 16.23%                         | 10 הלקוחות                |
| 10.5                         | 17.14%                         | 50 הלקוחות הבאים          |
| 9                            | 15.07%                         | 100 הלקוחות הבאים         |
| 5.2                          | 100%                           | כל לקוחות                 |

. לקוחות החברה עוסקים במגוון ענפי התעסוקה השונים ומוצאים בפריסה גיאוגרפית רחבה. 7.3.2. למיטב הערכת החברה, פיזור לקוחותיה כאמור מctrums באופן משמעותי את האפשרות לתלות במי מלוקוטניה, וכן מחייב חלוקת מושבים מתאימה על מנת לספק שירות יעיל וטוב לקוחות. להערכת החברה, לא קיימת שונות מובהקת ברוחניות העסקות אותן מבצעת החברה בענפים השונים.

.להלן פרטים על-אודות התפלגות שיעור הכנסות החברה (בماוחד) בתחום הליסינג התפעולי בהתאם לSieog הענפי של לקוחותיה, לתקופות שנתיים ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2021 ו- 2022 :

| סה"כ<br>לשנה<br>שנתיתינה<br>בימים<br>31.12.2023 | משדי<br>ממשלה<br>לשנה<br>שנתיתינה<br>בימים<br>31.12.2023 | פרטי<br>לשנה<br>שנתיתינה<br>בימים<br>31.12.2023 | אחר<br>לשנה<br>שנתיתינה<br>בימים<br>31.12.2023 | שירותים<br>עסקיים<br>לשנה<br>שנתיתינה<br>בימים<br>31.12.2023 | תשורת<br>לשנה<br>שנתיתינה<br>בימים<br>31.12.2023 | בנקאות,<br>ביטוח<br>ופיננסים<br>לשנה<br>שנתיתינה<br>בימים<br>31.12.2023 | תשישה<br>לשנה<br>שנתיתינה<br>בימים<br>31.12.2023 | חילוק היחסית<br>מספר לקוחות                           |
|---|--|---|--|--|--|---|--|---|
| 100%  | 0.04%  | 50.81%  | 15.58%   | 22.10%   | 0.98%  | 1.68%   | 8.81%  | החלק היחסית<br>מספר לקוחות מכל<br>כל הרכב<br>המוחכרים |
| 100%  | 1.05%  | 12.52%  | 23.22%   | 35.19%   | 6.59%  | 3.34%   | 18.09%   | החלק היחסית<br>מספר לקוחות מודמי<br>שימוש             |
| 100%  | 0.92%  | 8.61%   | 24.15%   | 36.82%   | 6.61%  | 3.39%   | 19.50%   |   |

| סה"כ לשנה<br>שנסתיימה<br>ביום<br>31.12.2022 | marshdi<br>לשנה<br>שנסתיימה<br>ביום<br>31.12.2022 | פרטי<br>לשנה<br>שנסתיימה<br>ביום<br>31.12.2022 | אחר<br>לשנה<br>שנסתיימה<br>ביום<br>31.12.2022 | שירותים<br>עסקים<br>לשנה<br>שנסתיימה<br>ביום<br>31.12.2022 | תקשות<br>לשנה<br>שנסתיימה<br>ביום<br>31.12.2022 | בנקאות,<br>bijtow<br>ופיננסים<br>לשנה<br>שנסתיימה<br>ביום<br>31.12.2022 | תעשייה<br>לשנה<br>שנסתיימה<br>ביום<br>31.12.2022 |                                       |
|---|---|--|---|--|---|---|--|---------------------------------------|
| 100%  | 0.06%   | 51.32%   | 12.7%   | 25.96%   | 0.73%   | 1.83%   | 7.4%   | החלק היחסית ממספר<br>הלקחות           |
| 100%  | 1.5%  | 12.87%   | 20.60%  | 37.47%   | 7.46%   | 4.33%   | 15.77%   | החלק היחסית מכלל כלי הרכב<br>המוחקרים |
| 100%  | 1.36%   | 8.38%  | 21.6%   | 39.70%   | 7.62%   | 4.34%   | 17%  | החלק היחסית מההכנסות<br>מדמי שימוש    |

| סה"כ לשנה<br>שנסתיימה<br>ביום<br>31.12.2021 | marshdi<br>לשנה<br>שנסתיימה<br>ביום<br>31.12.2021 | פרטי<br>לשנה<br>שנסתיימה<br>ביום<br>31.12.2021 | אחר<br>לשנה<br>שנסתיימה<br>ביום<br>31.12.2021 | שירותים<br>עסקים<br>לשנה<br>שנסתיימה<br>ביום<br>31.12.2021 | תקשות<br>לשנה<br>שנסתיימה<br>ביום<br>31.12.2021 | בנקאות,<br>bijtow<br>ופיננסים<br>לשנה<br>שנסתיימה<br>ביום<br>31.12.2021 | תעשייה<br>לשנה<br>שנסתיימה<br>ביום<br>31.12.2021 |                                       |
|---|---|--|---|--|---|---|--|---------------------------------------|
| 100%  | 0.02%   | 52.05%   | 11.73%  | 26.39%   | 0.71%   | 1.9%  | 7.2%   | החלק היחסית ממספר<br>הלקחות           |
| 100%  | 1.42%   | 13.33%   | 18.08%  | 37.88%   | 7.64%   | 5.26%   | 16.39%   | החלק היחסית מכלל כלי הרכב<br>המוחזרים |
| 100%  | 1.32%   | 9.13%  | 18.88%  | 39.91%   | 7.81%   | 5.32%   | 17.63%   | החלק היחסית מההכנסות<br>מדמי שימוש    |

להלן פרטים על-אודות הכנסות החברה מליסינג תפעולי (ללא מכירת כלי רכב), בהתאם לשינוי הענפי של לקוחותיהן שהסתiyaו ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2021, 2022 ו- 2023 :

| סה"כ<br>לשנה שנסתיימה<br>31.12.2023<br>בימים | אחר<br>לשנה שנסתיימה<br>31.12.2023<br>בימים | לקוח פרטי<br>לשנה שנסתיימה<br>31.12.2023<br>בימים | משרדี้ ממשלה<br>לשנה שנסתיימה<br>31.12.2023<br>בימים | שירותים עסקיים<br>לשנה שנסתיימה<br>31.12.2023<br>בימים | תקשות<br>לשנה שנסתיימה<br>31.12.2023<br>בימים | בנקאות, ביטוח<br>ופיננסים<br>לשנה שנסתיימה<br>31.12.2023<br>בימים | תעשייה<br>לשנה שנסתיימה<br>31.12.2023<br>בימים | הכנסות (באלפי<br>ש"ח) |
|--|---|---|--|--|---|---|--|-----------------------|
| 985,687                                      | 238,016                                     | 84,898  | 9,004  | 362,926  | 65,189  | 33,410  | 192,244  | שייעור                |
| 100%   | 24.16%                                      | 8.61%   | 0.91%  | 36.82%   | 6.61%   | 3.39%   | 19.50%   |                       |

| סה"כ<br>לשנה שנסתיימה<br>31.12.2022<br>בימים | אחר<br>לשנה שנסתיימה<br>31.12.2022<br>בימים | לקוח פרטי<br>לשנה שנסתיימה<br>31.12.2022<br>בימים | 申博ידי ממשלה<br>לשנה שנסתיימה<br>31.12.2022<br>בימים | שירותים עסקיים<br>לשנה שנסתיימה<br>31.12.2022<br>בימים | תקשות<br>לשנה שנסתיימה<br>31.12.2022<br>בימים | בנקאות, ביטוח<br>ופיננסים<br>לשנה שנסתיימה<br>31.12.2022<br>בימים | תעשייה<br>לשנה שנסתיימה<br>31.12.2022<br>בימים | הכנסות (באלפי<br>ש"ח) |
|--|---|---|---|--|---|---|--|-----------------------|
| 908,114                                      | 196,089                                     | 76,113  | 12,380  | 360,541  | 69,208  | 39,446  | 154,337  | שייעור                |
| 100%   | 21.60%                                      | 8.38%   | 1.36%   | 39.70%   | 7.62%   | 4.34%   | 17.00%   |                       |

| סה"כ<br>לשנה שנסתיימה<br>31.12.2021<br>בימים | אחר<br>לשנה שנסתיימה<br>31.12.2021<br>בימים | לקוח פרטי<br>לשנה שנסתיימה<br>31.12.2021<br>בימים | 申博ידי ממשלה<br>לשנה שנסתיימה<br>31.12.2021<br>בימים | שירותים עסקיים<br>לשנה שנסתיימה<br>31.12.2021<br>בימים | תקשות<br>לשנה שנסתיימה<br>31.12.2021<br>בימים | בנקאות, ביטוח<br>ופיננסים<br>לשנה שנסתיימה<br>31.12.2021<br>בימים | תעשייה<br>לשנה שנסתיימה<br>31.12.2021<br>בימים | הכנסות (באלפי<br>ש"ח) |
|--|---|---|---|--|---|---|--|-----------------------|
| 896,504                                      | 169,262                                     | 81,810  | 11,859  | 357,799  | 70,023  | 47,695  | 150,056  | שייעור                |
| 100%   | 18.88%                                      | 9.13%   | 1.32%   | 39.91%   | 7.81%   | 5.32%   | 17.63%   |                       |

להלן פרטים על-אודות התפלגותן המצטברת של הכנסות החברה מלוקוחותיה בתחום הליסינג הכספי כחלק מהתווך סך הכנסותיה בתחום זה ליום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2021, 2022 ו- 2023:

| מספר לקוחות<br>31 בדצמבר<br>2021 | מספר לקוחות<br>31 בדצמבר<br>2022 | מספר לקוחות<br>31 בדצמבר<br>2023 | % מצטבר מסך הכנסות בתחום<br>הפעילות |
|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|-------------------------------------|
| 3                                | 3                                | 3                                | 10%                                 |
| 14                               | 13                               | 17                               | 20%                                 |
| 41                               | 40                               | 45                               | 30%                                 |
| 91                               | 87                               | 92                               | 40%                                 |
| 172                              | 164                              | 170                              | 50%                                 |
| 312                              | 289                              | 298                              | 60%                                 |
| 551                              | 502                              | 512                              | 70%                                 |
| 992                              | 884                              | 895                              | 80%                                 |
| 2,198                            | 1,827                            | 1,854                            | 90%                                 |
| 5,584                            | 5,032                            | 5,109                            | 100%                                |

לחברה לא הייתה לקוחות יחיד בתחום פעילות זה, אשר הייקף הכנסות שהתקבלו ממנו בשנת 2023 היה יותר מ-10% ממוחזר הכנסות של החברה (בماוחד) באותה תקופה.

למייט בערךת החברה, לא קיימת לה תלות מוחותית במילוקוחותיה, בין היתר נוכח פיזור לקוחותיה, קיומן של הוראות בהסכםים עם לקוחותיה בדבר תשלום פיצויי מוסכם במקרה של סיום התקשרות מוקדם, וכן סיום ההדרוגני של התקשרות הליסינג (בדרכן כלל על-פני 3 שנים) באופן המאפשר היררכות מתאימה במקרה של סיום התקשרות עם הלוקות.

לחערצת החברה, בתחום הליסינג התפעולי קיימת רמה גבוהה של לקוחות, כאשר הדבר בא לידי ביטוי בשיעור הלוקות שבחרו לחדש את הסכמי הליסינג לשנים 2022 ו-2023, לאחר סיום תקופת הליסינג של כל הרכב. צוין, ששיעור הנאמנות עולה ככל שמדובר בлокחות גדולים של החברה המחזיקים בכמות גדולה של רכבים.

להלן פרטים בדבר שיעור ותק הלוקות הקיימים של החברה בתחום הליסינג התפעולי נכון ליום 31 בדצמבר 2023, בהתאם לגודל לקוחות:

| תק מוצע בשנים | % הרכבים המושכרים | לקוחות      |
|---------------|-------------------|-------------|
| 11.64         | 16.23%            | 10 הגדולים  |
| 10.48         | 17.14%            | 50 הגדולים  |
| 8.98          | 15.07%            | 100 הגדולים |
| 5.17          | 100.00%           | כל הלקוחות  |

#### 7.4. צבר הזמן והכנסות צפויות עסקות ליסינג קיימות

7.4.1. להלן נתוני הכנסות הצפויות להתקבל מעסוקות הליסינג הקיימות ליום 31 בדצמבר 2023 ולמועד הס麿 למועד דוח זה (באלפי ש"ח):

| הכנסות צפויות עסקות ליסינג קיימות ליום 01.03.2024 | הכנסות צפויות עסקות ליסינג קיימות ליום 31.12.2023 | תקופת ההכרה בהכנסה הצפוייה |
|---|---|----------------------------|
| 82,330  | 229,202   | רביעון 1 לשנת 2024         |
| 210,924   | 202,813   | רביעון 2 לשנת 2024         |
| 188,416   | 179,380   | רביעון 3 לשנת 2024         |
| 172,068   | 162,799   | רביעון 4 לשנת 2024         |
| 557,244   | 518,310   | שנת 2025                   |
| 256,087   | 214,571   | שנת 2026                   |
| 5,354   | -   | שנת 2027 ואילך             |
| 1,472,423   | 1,507,075   | סה"כ                       |

יצוין כי ל��וחות הליסינג של החברה חותמים במהלך העסקים הרגיל על טפסי הזמןה של עסקות ליסינג, כאשר בפועל הרכב מסופק בטוויח זמינים של שבועות עד חודשים ממועד הזמןה, כתלות בהימצאות הדגם הרלוונטי במלאי היובן. ביחס לחלק מהליך ביטול הזמןה כאמור עשוי להיות כרוך בקורס כספי, לרוב בהיקף של מספר תשלומי דמי חכירה (או בגובה שיעור ממחרון לו יצחק) וככל והחברה שילמה בגין הרכב ליובאן ממנו הרכב הזמן.

**7.4.2.** ליום 31 בדצמבר 2023 הסתכמו נתוני ההכנסות הצפויות של החברה לשנת 2024 על-פי החזומים הקיימים בתחום הליסינג בכ- 774 מיליון ש"ח. מרבית ההכנסות שהיו אמורים להתקבל עד למועד דוח זה על-פי צבר ההזמנות האמור, נתקבלו בפועל.

הנתונים בדבר תקופת החברה בהכנסה הצפiosa וההכנסות הצפויות מהכלכלי ליסינג קיימים מהווים מידע צופה פנוי עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על הסכמי ליסינג חתומים, ואינו לוקח בחשבון, בין היתר, ביטול הסכמי ליסינג והוצאות של כל רכב טרם תום תקופת ההתקשרות מחז גיסא, והתקשרויות בהסכם ליסינג חדשים מאידך גיסא. בהתאם לכך, הרכבות אלו, שעשוות שלא להתmesh, כולל או חלקן, או להתmesh באופן שונה, לרבות באופן שונה מהותית מכפי שנცפה, כتوزאה ממספר גורמים, וביניהם: ביטול הסכמים קיימים והוצאות רכבים טרם תום תקופת ההתקשרות, אי חיזוש הסכמים, התקשרויות בהסכם ליסינג חדשים, אי תשולם בפועל, משברים עסקיים של לקוחות החברה בתחום הליסינג התפעולי, שינויים במצב הכללי והגיאופוליטי, לרבות השלכות המלחמה (ראה סעיפים 6.1 ו- 6.2 לעיל וסעיף 2.1 לדוח הדירקטוריון), שיבושים ועיכובים בזמן האספקה של רכבים וחילוף לרכיבים, גורמים אחרים שאינם בשליטת החברה, לרבות עקב השפה אפשרית של אילו גורמי הסיכון המפורטים בסעיפים 10.1 ו- 26 להלן.

## **7.5. תחרות**

**7.5.1.** ענף הליסינג בישראל מתאפיין בתחרות גבוהה והוא כולל عشرות חברות ליסינג, בהיקפי פעילות שונים, המציעות מוצרים ושירותים דומים. כמו כן, חלק מיבואניות הרכב גם מציעות שירותים ליסינג שונים.

**7.5.2.** למיטב ידיעת החברה ועל בסיס פרטומים פומביים, בענף הליסינג התפעולי פועלות מספר חברות ליסינג גדולות וушרות חברות קטנות. כאמור בסעיף 6.2.2 לעיל, בסוף שנת 2022 כ- 6.6% מכללי הרכב בישראל היו בעלות חברות ליסינג ו- 1% להשכרה או תיר, ולפיכך להערכת החברה, מספר כלי הרכב בענף הליסינג עמד בסוף שנת 2022 על כ- 250 אלף. מרבית החברות בענף הליסינג התפעולי פועלות גם בתחום השכרת רכבים לזמן קצר ובמכירתם. למיטב ידיעת החברה ועל בסיס פרטומים פומביים, חברות המובילות בישראל נכון להיום, הן "ש. שלמה החזקות בע"מ", החברה, י.ט.א.ס - יוניברסל פתרונות תחבורה בע"מ (Avis), קרזו מוטורס (המחזיקה במותגים פרייסבי Lease4u ו"קל אוטו") ו-"אלדן תחבורה בע"מ", אשר ההערכה היא כי נתח השוק המצרי של החברות האמורויות ייחדיו הינו כ- 75%. ליום 31 בדצמבר 2023 החזיקה החברה占比 כלי רכב של כ- 24,686 כלי רכב לארבי ליסינג המשקף, להערכתה ועל בסיס פרטומים פומביים, נתח שוק של כ- 11%.

**7.5.3.** התחרות בענף הליסינג מתרכזת, למיטב הערכת החברה, בפרמטרים של מחיר, טיב ורמת השירות, רמת האבזור ואיוכות התחזקה.

**7.5.4.** החברה מתמודדת עם התחרות בתחום באמצעות הפעלת מערך שיווק רחב, על-ידי מתן שירות אICONTI ויעיל ללקוחותיה ועל-ידי בחינה תמידית של מערכות השירות וביצוע צעדים

לייעולן ושיפורן. בין הגורמים השיליליים המשפיעים או עלולים להשפיע, להערכת החברה, על מעמדה התחրותי, ניתן לכלול את הגברת פעילות המתחרים העיקריים, תחרותות מחזירים וככינוסם האפשרית של מתחרים חדשים.

יובהר, כי המידע בדבר הערכות החברה בסעיף 7.5 זה, הינו בגדר מידע צופה פנוי עתיד, בהגדתו בחוק ניירות ערך המבוסס, בין היתר, על הিיכרותה של החברה עם השוק וניסיונה העסקי, פרסומיים פומביים ונתוניים הקיימים בשוק. הערכות אלו, עשויות שלא להתmesh, כולם או חלקו, או להתmesh באופן שונה, לרבות באופן שונה מכך ש叙述ה, בתוצאה ממספר גורמים, וביניהם שינויים חיקתיים ורגולטוריים, המצב המאקרו-כלכלי במשק הישראלי, שינויים בהעדפות הצרכנים ושינויים במבנה התחרות בשוק ובמספר ואופי המתחרים, השלכות המלחמה, שיבושים ועקביהם בזמן האספקה של רכבים וחלקי חילוף לרכבים ו/או כתוצאה מההתמשות חלק או כל גורמי הסיכון המפורטים בסעיף 26 להלן.

#### 7.6. רכוש קבוע<sup>18</sup>

**7.6.1.** צי כלי הרכב של החברה בפעילויות ליסינג תעשייתי הינו הנכס העיקרי המשמש את החברה בתחום פעילות זה. נכון ליום 31 בדצמבר 2023, מנת צי זה 24,686 כלי רכב, בעיקר משנות הדגמים 2020-2023 (ראה טבלה ג'ול בסעיף 7.6.6 להלן). דגמי הרכב הפרטיים בנצח מנוע עד 1,600 סמ"ק מהווים כ-69% מכלל צי הרכב המשמש את תחום הליסינג התעשייתי ליום 31.12.2023 (ראה טבלה בסעיף 7.6.5 להלן).

**7.6.2.** להלן נתונים בדבר הכמות הממוצעת של כלי הרכב המשוכרים ליסינג תעשייתי בכל אחת מהשנים 2021 עד 2023 :

| הכמות הממוצעת של כל כלי הרכב המשוכרים ליסינג תעשייתי | שנה  |
|--|------|
| 24,238   | 2023 |
| 24,594   | 2022 |
| 25,291   | 2021 |

**7.6.3.** נתונים בדבר רכישות כלי רכב המיועדים ליסינג תעשייתי (לא כולל רכישות כל רכב המיועדים לתחומים אחרים) בכל אחת מהשנים 2021 עד 2023 :

| רכישות כל רכב המיועדים ליסינג תעשייתי | שנה  |
|---------------------------------------|------|
| 10,201                                | 2023 |
| 6,004                                 | 2022 |
| 9,497                                 | 2021 |

**7.6.4.** להלן נתונים בדבר מכירות כל רכב המשוכרים לתחום הפעולות בכל אחת מהשנים 2021 עד 2023 :

| מכירות כל רכב המיועדים ליסינג תעשייתי | שנה  |
|---------------------------------------|------|
| 7,351                                 | 2023 |
| 6,531                                 | 2022 |
| 9,018                                 | 2021 |

**7.6.5.** להלן פרטים על-אודות התפלגות צי כלי הרכב של החברה אשר שימושו לצורך עסקות ליסינג תפעולי ליום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2022, 2021 ו-2023, לפי סוג :

| סוג הרכב           | כמות ליום<br>31.12.2023 | כמות ליום<br>31.12.2022 | כמות ליום<br>31.12.2021 |
|--------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| פרטי עד 1,400 סמ"ק | 3,731                   | 3,441                   | 3,591                   |
| פרטי עד 1,600 סמ"ק | 13,205                  | 13,017                  | 14,062                  |
| פרטי אחר           | 7,263                   | 6,849                   | 7,038                   |
| מסחרי              | 487                     | 475                     | 490                     |
| סה"כ               | 24,686                  | 23,782                  | 25,181                  |

**7.6.6.** להלן פרטים בדבר גיול כלי הרכב המשויכים לתחום הליסינג התפעולי ליום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2022, 2021 ו-2023 :

| גיל הרכב     | כמות ליום<br>31.12.2023 | כמות ליום<br>31.12.2022 | כמות ליום<br>31.12.2021 |
|--------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| עד שנה       | 9,563                   | 5,833                   | 8,598                   |
| עד שניים     | 5,571                   | 8,346                   | 7,273                   |
| עד 3 שנים    | 7,093                   | 6,325                   | 7,405                   |
| 3 שנים ומעלה | 2,459                   | 3,299                   | 1,905                   |
| סה"כ         | 24,686                  | 23,803                  | 25,181                  |

## 8. תחום השכורת כלי רכב לזמן קצר

### 8.1. כללי

#### 8.1.1. מבנה תחום הפעילות ושינויים החליט בו

במסגרת פעילות ההשכרה לזמן קצר משכירה החברה כלי רכב מסווגים שונים לקהיל לקוחות בישראל, לתקופות משתנות (עד השנה), בתעריפים משתנים. בתום מסטר תקופות ההשכרה, מוכרת החברה את כלי הרכב. יצוין, שהחברה מחזיקה בזיכיון המותר לה לעשות שימוש במותג Europcar בישראל וכן החברה גם מוכרת הזמנות להשכרת רכב לטוווח קצר בחו"ל באמצעות שיתופי פעולה מול חברות השכירה בינלאומיות (Europcar וזכיניות בחו"ל של Europcar).

בחודש דצמבר 2023 נחתם מזכר הבנות לא מחייב בין החברה הבת, אלבר צי' רכב (ר.צ.) בע"מ (להלן: "אלבר רכב"), ובין תאגיד הנמנה על קבוצת Europcar, לדבר מתן זיכיון למtan שירותי השכרת בישראל (עבור מותג השכרת רכב של אותו תאגיד; וזאת בנוסף להסכם הזיכיון, לו צד אלבר רכב, עבור מותג השכרת הרכב Europcar). נכון למועד זה טרם נחתם הסכם מלא ומחייב בין הצדדים ואין כל וודאות שאכן ההתקשרות בין הצדדים תצא אל הפועל.

צי רכבי ההשכרה של החברה מורכב מכלי רכב פרטיים ומסחריים, ברובו הגודל משנות הייצור האחרונות (2021-2023) (ראה טבלת גיול בסעיף 8.6.5 להלן) ומגוון הדגמים המיובאים לישראל. לקוחות החברה מתפלגים ללקוחות פרטיים (בחיקם תיירים על אף שהחל מפוץ המלחמה העסקות מול תיירים פחתו משמעותית) וללקוחות עסקיים.

על-פי רוב, לקוחות פרטיים שוכרים את כלי הרכב לתקופה שאינה עולה על חודש, בעוד שתקופת ההשכרה ללקוחות עסקיים הינה ארוכה יותר ונעה, בדרך כלל, בין שבוע לשנה. בעוד שמרבית לקוחות הפרטאים שוכרים כלי רכב פרטיים, לקוחות עסקים שוכרים הן כלי רכב פרטיים והן כלי רכב מסחריים.

להלן נתונים על-אודות מספר כלי הרכב של החברה אשר שימשו לצורכי השכלה לזמן קצר בכל אחת מהשנים 2022, 2021 ו-2023 (ל總是 התקופות):<sup>19</sup>

| מספר כלי הרכב לצורכי השכלה לזמן קצר | ליום       |
|-------------------------------------|------------|
| 5,313                               | 31.12.2023 |
| 5,100                               | 31.12.2022 |
| 4,952                               | 31.12.2021 |

במהלך הרביעון השלישי של שנת 2017 התקשרה אלבר צי' רכב (ר.צ.) בהסכם זיכיון עם Europcar International S.A.S.U ("Europcar"), לפיו היא תיצג באופן בלאדי את מותג השכלה הרכב לזמן קצר של Europcar בטריטוריה של מדינת ישראל, וזאת החל מיום 1 בספטמבר 2017 ולתקופה של חמישה שנים. ביום 15 באוגוסט 2022 התקשרה אלבר צי' רכב (ר.צ.) בהסכם זיכיון עדכני עם Europcar לייצג באופן בלאדי את מותג השכלה הרכב לזמן קצר שלא בטריטוריה של מדינת ישראל. ההסכם העדכני הינו לתקופה של חמישה שנים, וזאת החל מיום 1 בספטמבר 2022.

לפרטים נוספים ראה גם סעיף 14.1 להלן בנוגע לנכסים לא מוחשיים.

#### **8.1.2. מגבלות חקיקה, תקינה, ואילוצים מיוחדים בתחום הפעולות**

במסגרת פעילות החברה בתחום זה, מחזיקה החברה ברישיון שניתי להפעלת משרד להשכלה כליל רכב לניהיגה עצמית על-פי סעיף 5 לצו הפיקוח על מצרכים ושירותים (הסעאות סיור, הצעות מיוחדות והשכרת רכב), התשמ"ה-1985. החברה עומדת, לפחות ידעתה, בכל מגבלות החוקה, הדין והתקינה השונות המהוות הROLONTIOT פועלות. לפרטים נוספים על-אודות החקיקה, תקינה וכיו"ב הכלים על החברה ככלל, ראה גם סעיף 21 להלן.

#### **8.1.3. שינויי בהיקף הפעולות בתחום וברוחיותו ושינויים במאפייניו הלוקחות**

היקף צי כלי הרכב בתחום הפעולות זה השתנה במהלך שנת 2023 בהתאם לעונתיות המאפיינת את תחום הפעולות זה, והוא נע בין 4,998 ל-5,417 כלי רכב. שוק ההשכרה כולל חברות בעלות ותק ומוניטין בתחום הפעולות זה והחברה מעריכה, כי התחרויות הגובהה שקיימת בתחום כיום, תימשך.

בשנת 2023 רמת המחיר המומוצעת בעסקאות ההשכרה ירדה בהשוואה לשנת 2022, אשר התאפיינה ברמות מחירים גבוהות שנגרמה בין היתר ממבחן ברכבים בשל אירועי הקורונה. יzion, כי במהלך הרביעון הרביעי לשנת 2023 החברה חוויתה קיטון בהכנסות בתחום ההשכרה לטוווח קצר בסגמנט התיירים בשל אירועי המלחמה. לצד זה, החברה סיפקה למערכת הביטחון רכבי ההשכרה באופן שהוביל לצמצום הירידה בשיעור תפוזת הרכבים.

יובהר, כי המידע בדבר הערכות החברה בסעיף 8.1.3 זה, הינו בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך המבוסס, בין היתר, על היקמותה של החברה עם השוק וניסיונה העסקי, פרסומיים פומביים ונתוניים הקיימים בשוק. הערכות אלו, עשויות שלא להתmesh, כולן או חלקן, או להתמשם באופן שונה, לרבות באופן שונה מהותית מכפי שנცפה, כתוצאה ממשמספר גורמים, וביניהם שינויים חיקתיים וגולגולתיים, המצב המאקרו-כלכלי במשק הישראלי, שיבושים ועיבודים בזמני האספה של רכבים וחלקי חילוף לרכיבים, השלכות המלחמה ואו כתוצאה מהתמששות חלק או כל גורמי הסיכון המפורטים בסעיף 26 להלן.

לפרטים נוספים שינויים בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה, לרבות בשל המצב הכלכלי במשק והשפעות המלחמה, ראה סעיפים 6.1 ו-6.2 לעיל וסעיף 2.1 לדוח הדירקטוריון של החברה.

#### 8.1.4. גורמי הצלחה הקרייטיים בתחום הפעולות והשינויים החלים בהם

להערכת החברה, גורמי הצלחה הקרייטיים בתחום, דומים, ככל, לגורמי הצלחה הקרייטיים בתחום הליסינג כמפורט בסעיף 7.1.4 לעיל, שבנוסף, ניתן להצביע על גורם הצלחה קרייטי נוסף, כמפורט להלן:

**התמודדות עם תנודתיות בביטחון לשירותי השכרת רכב短时间内 –** רמת הביקוש לרכבי השכלה短时间内 קצר מהו גורם הצלחה קרייטי בתחום. לחברה פיזור לקוחות בין המגזרים השונים, ובכלל אלה המgor העסקי, מג'ור לקוחות פרטימי, המgor התיאורתי (כחול ממסכם הזיכיון עם Europcar) וכן מתן שירות לצדי הליסינג התפעולי של החברה באופן המקטין חשיפה לתנדתיות בביטחון. צוין, כי במהלך הרביעון האחרון לשנת 2023 ולאחר פרוץ המלחמה החברתית חוויתה קיטוע בהכנסות ההשכרה לטוח קצר בסוגמנט התיאיריים שקווזה על ידי השכלה של כלי רכב לכוחות הבטחון. לפרטים על-אודות השלכות המלחמה ראה סעיף 6.1. לעיל וכן סעיף 2.1 לדוח הדירקטוריון.

#### 8.1.5. מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים של בתחום הפעולות והשינויים החלים בהם

להערכת החברה, מחסומי הכניסה בתחום ההשכרה דומים במאפייניהם למחסומי הכניסה בתחום הליסינג התפעולי - ראה סעיף 7.1.5 לעיל.

מנגד, למיטב הערכת החברה, מחסומי היציאה העיקריים מהפעולות בתחום הינם קבלת הסכמה מאות הגופים הממנים להפסקת הפעולות בתחום זה ויכולתימוש צי כלי הרכב.

#### 8.1.6. תחליפים למועדיו בתחום הפעולות והשינויים החלים בהם

להערכת החברה, התחליפים העיקריים בתחום ההשכרה כלי רכב短时间内 קצר הינם בעיקר הליסינג התפעולי, החזקת רכב בעלות פרטית ושימוש בתחרורה ציבורית - ראה גם סעיף 7.1.6 לעיל.

### 8.2. מוצרים ושירותים

**8.2.1.** החברה מספקת שירותים השכרת כלי רכב短时间内 קצר עבור לקוחות מסוימים באמצעות צי כלי רכב חדש יחסית (בעיקר בשנים 2021-2023), לתקופות משתנות ובתעריפים משתנים. תעריפי השכירות מבוססים על מספר פרמטרים עיקריים – סוג הרכב, גודלו ומשך תקופת ההשכרה ובנוסף לפי בחירת הלוקוט, קילומטראי, השתתפות עצמית בגין תאונה ותשומות אחרים בגין כסוי נגד גנית רכב ותאותות אישיות לנוגע ולנוסע.

**8.2.2.** תעריפי החברה מושפעים בנוסף לחברת כאמור לעיל גם, בין היתר, מעונתיות ו邏輯י תחרות, והם מתעדכנים, באופן תדיר, בהתאם לשינויים בפרמטרים הנ"ל. החברה מפרסמת את מחירוניה לקהל לקוחותה במגוון עروצים, ובכל זה בסביבה, וכן באמצעות מערכת המידע של Europcar, סוכני נסיעות בארץ ו בחו"ל ואתרי האינטרנט של החברה ושל כל אחד מהגורמים האחרים הנ"ל.

**8.2.3.** בנוסף לפעולות ההשכרת הרכב בישראל, החברה גם מוכרת הזמנות להשכרת רכב לטוח קצר בחו"ל באמצעות שירותי פולח מול חברות השכלה בינלאומיות ( מול יורופקאר וזכינות בחו"ל של יורופקאר)

#### 8.2.4. פילות הכנסות ורווחיות

לפרטים על אודות הכנסות המgor ושיעור הרווחיות ראה ביאור 32 לדוחות הכספיים.

### 8.3. **לקוחות**

לקוחות החברה בתחום השכרת כלי הרכב לזמן קצר, הינם לקוחות פרטיים ולקוחות עסקיים, כאשר בכלל תעירפי המגורר הפרטני גבויים יותר מהתעריפים ללקוחות עסקיים.

**8.3.1. לקוחות פרטיים** – הלוקוחות מן המגורר הפרטני נחלקים ללקוחות ישראליים (בעיקר ללקוחות מזדמנים ולקוחות מן המגורר החradi) ולתירירים מחו"ל, בעיקר מארצות-הברית וairoופה. השכרת כלי הרכב לזמן קצר לטיירים מאופיינית בעונתיות (ראו סעיף 8.5 להלן) וברובוño האחرون לשנת 2023 הושפעה כאמור מאירוע המלחמה (ראה סעיף 6.1 לעיל וסעיף 2.1 לדוח הדירקטוריון).

**8.3.2. לקוחות עסקיים** – ללקוחות עסקיים שוכרים כלי רכב על בסיס יומי, שבועי או חודשי. בקטgorיה זו ניתן למצוא ללקוחות מזדמנים וכן ללקוחות קבועים השוכרים כלי רכב לטוווחי זמן הנעים בין يوم לחודש, לשימושים שונים, ובכלל כך רכב חלופי לחברות ביוטוח ומוסכים, ורכב חלופי ורכב גישור לחברות ליסינג תפעולי (לרבות צרכית שירותים רכב חלופי ורכב גישור על-ידי צי הליסינג התפעולי של החברה). בנוסף, נמנים על קטgorיה זו ללקוחות קבועים, השוכרים כלי רכב לתקופות הנעות מחודש ועד שנה. במקרה אחרון זה אופי פעילות החברה דומה במהותו לאופי פעילות הליסינג התפעולי (לא התחייבות הלוקוח לתקופת שכירות ארוכה).

ערוצי השיווק וה מכירה המרכזים בתחום ההשכרה הם בין היתר, פרסומים במדיות שונות, לרבות באינטרנט וברשתות חברותיות, מכירות ללקוחות המבוצעות בסינויים ומול מוקד החזנות, פעילות מול ברוקרים וסוכני נסיעות בארץ ובעולם ופנימה ללקוחות עסקיים, לרבות ללקוחות ליסינג של החברה. מכירת החזנות להשכרת כלי רכב לטוווח קצר לחו"ל נעשית באמצעות אתר האינטרנט של החברה ואטר יوروפקאר העולמית, מכירות המבוצעות מול מוקד החזנות, פעילות מול ברוקרים וסוכני נסיעות בארץ ובעולם ופרסום במדיות השונות.

להלן פרטים על-אודות התפלגות ללקוחות החברה בתחום השכרת כלי הרכב לזמן קצר בהתאם לשינוע ללקוחותיה (במועד הכנסות במאוחדר) בכל אחת מהשנתיים 2022, 2021 ו-2023 :

| לשנה<br>ששנתים<br>ה בים<br><b>31.12.2021</b> | לשנה<br>ששנתים<br>ה בים<br><b>31.12.2021</b> | לשנה<br>ששנתים<br>ה בים<br><b>31.12.2022</b> | לשנה<br>ששנתים<br>ה בים<br><b>31.12.2022</b> | לשנה<br>ששנתים<br>ה בים<br><b>31.12.2023</b> | לשנה<br>ששנתים<br>ה בים<br><b>31.12.2023</b> | <b>לקוחות פרטיים</b>  |
|--|--|--|--|--|--|-----------------------|
| <b>הכנסות<br/>(באלפי<br/>ש"ח)</b>            | <b>שיעור</b>                                 | <b>הכנסות<br/>(באלפי<br/>ש"ח)</b>            | <b>שיעור</b>                                 | <b>הכנסות<br/>(באלפי<br/>ש"ח)</b>            | <b>שיעור</b>                                 | <b>לקוחות עסקיים*</b> |
| 59,394                                       | 32%  | 93,203                                       | 41%  | 100,971                                      | 50%  |                       |
| 126,214                                      | 68%  | 133,166                                      | 59%  | 98,972                                       | 50%  |                       |
| 185,608                                      | 100%   | 226,369                                      | 100%   | 199,944                                      | 100%   | <b>סה"כ</b>           |

[\*] לרבות מוסדות ציבוריים וממשלתיים וכן הפעולות מול משרד הביטחון (נתון בדבר הענף אליו משתייך הלוקוח אינו מנוהל על-ידי החברה בתחום פעילות זה).

למייטב הערכת החברה, אין לה תלות בלבד בлокוח בודד או במספר מצומצם של ללקוחות בתחום ההשכרה, אשר אובדים עלול להשפיע באופן מהותי על תחום הפעולות. כמו כן, לא היה לחברה ל��וח יחיד בתחום השכרת הרכב שהכנסות החברה ממנה במהלך השנים הכלולות בדוחות הכספיים עלו על 10% מהכנסות החברה במאוחדר באותה תקופה.

## 8.4. תחרות

תחום השכרת כלי הרכב לזמן קצר מתאפיין ברמת תחרויות גבוהה, ופועלות בו חברות רבות, חלקן חברות המפעילות מותג בין-לאומי וחלקן מותג מקומי, כאשר מתוכן, למייטב ידיעת החברה, ובהתבסס על פרסומים פומביים ונתונים המפורטים על-ידי חברות מתחרות מודוחות, החברה וארבע חברות אחרות (ש. שלמה החזקות בע"מ, אלדן החברה בע"מ, יוטי.א.ס - יוניברסל פתרונות החברה בע"מ ("Avis") וקרסו מוטורס בע"מ (בעל המותגים פריסבי, "Lease4U" ו-"קל אוטו")), הן המובילות בתחום, כאשר למייטב ידיעת החברה, חברות אלו עוסקות גם בleasing תעולי ובמכירת כלי רכב למיטב הערצת החברה, התחרות בענף השכרת הרכב לזמן קצר מתרכזת בפרמטרים של מחיר, רמות השירות וסל השירותים אותו מעמידות חברות בתחום.

החברה שואפת ליצור ידיול איקוני ביןיה לבין מתחרותיה בתחום באמצעות שמירה על רמת שירות גבוהה, פרישה ארצית וחברה, מוניטין, מחירים הוגנים, צי רכב גדול ומגוון ושימוש במותגים בינלאומיים כגון Europcar (לפרטים ראה סעיף 14.2 להלן).

## 8.5. עונתיות

ככל, פעילות השכרת כלי הרכב לזמן קצר מתאפיינת בעונתיות, הודות להשפעה של תיירות החוץ על רמת הביקוש לכלי הרכב בתחום (השפעה המתמתנת על-ידי היציבות שפגינים הלוקוט העסקיים בתחום על-פני עונות השנה). להלן פרטים ביחס להתפלגות ההכנסות של תחום ההשכרה לזמן קצר, בнетרול מכירת כלי רכב לשנים 2021-2022, 2022-2023 :

| לשנה<br>שהסתiyaה<br>ביום<br>31<br>בדצמבר<br>2021 | לשנה<br>שהסתiyaה<br>ביום<br>31<br>בדצמבר<br>2022 | לשנה<br>שהסתiyaה<br>ביום<br>31<br>בדצמבר<br>2023 |
|--|--|--|
| 21.2%  | 21.6%  | 25.7%  |
| 26.3%  | 25.4%  | 24.9%  |
| 28.1%  | 28.2%  | 27.4%  |
| 24.4%  | 24.8%  | 22%  |
| 100%   | 100%   | 100%   |
| סה"כ   |  |  |

הביקוש לשירותי השכרת רכב מתגבר בדרך כלל בעונת הקיץ ובתקופת החגים היהודיים והנוצריים. באופן כללי במהלך תקופה הקיץ החלה ברבעון השלישי של השנה קיים הביקוש הרב ביותר ולאחריה התקופות המבוקשות יותר הינן תקופת חג הפסח ותקופת חג תשרי. תקופות החגים הנ"ל מבוססות על לוח השנה העברי ומשכך הן únויות לחול ברבעונים קלנדריים שונים מדי שנה קלנדארית. כאמור לעיל, בשנת 2023 השפעת העונתיות ניכרת גם בביקושים להשכרת כלי רכב לזמן קצר לתירים מחו"ל. כן יצוין כי הביקוש להשכרה לזמן קצר בתקופות הנ"ל מושפע גם מהמצב הביטחוני, כאשר חוסר רגעה בטחוני מוביל לירידה בביקושים. עוד יצוין, שבربعון האחרון של השנה, פעילות השכרת הרכב הושפעה גם מאירועי המלחמה ולפרטים נוספים ביחס להשפעות המלחמה ראו סעיף 6.1 לעיל וסעיף 2.1 לדוח הדירקטוריון.

## 8.6. רכוש קבוע<sup>20</sup>

8.6.1. צי כלי הרכב של החברה המיועד לפעולות השכרת כלי הרכב לזמן קצר הינו הנכס הקבוע העיקרי המשמש אותה בתחום זה. נכון ליום 31 בדצמבר 2023, מנת צי זה 5,313 כלי רכב, בעיקר משנות הדגם 2021-2023. דגמי הרכב הפרטיים ננוון עד 1,600

סמ"ק מהווים כ-63% מסך כל צי הרכב להשכרה נכון ליום 31 בדצמבר 2023 (ראה סעיף 8.6.4 להלן).

**8.6.2.** להלן נתונים בדברכמות הממוצעת של כלי הרכב המשכרים בתחום, בכל אחת מהשנתיים 2023-1 2022,2021 :

| הכמות הממוצעת של כלי הרכב המשכרים בתחום הפעילות |      |
|---|------|
| 5,207   | 2023 |
| 5,127   | 2022 |
| 5,374   | 2021 |

**8.6.3.** להלן נתונים בדברכמות רכישות כלים המיועדים בתחום השכרת הרכב לזמן קצר, (לא כולל רכישות כלים המיועדים בתחום אחרים), בכל אחת מהשנתיים 2023-1 2022,2021 :

| כמהות רכישות רכבים חדשים המיועדים בתחום השכירה לטוח קצר |      |
|---|------|
| 1,112   | 2023 |
| 940   | 2022 |
| 2,165   | 2021 |

להלן נתונים בדברכמות מכירות כלים רכב בתחום השכרת כלים הרכב לזמן קצר, בכל אחת מהשנתיים 2023-1 2022,2021 :

| כמהות מכירות כלים הרכב בתחום השכירה לטוח קצר |      |
|--|------|
| 1,120  | 2023 |
| 963  | 2022 |
| 2,159  | 2021 |

**8.6.4.** להלן פרטיים אודות התפלגות צי כלי הרכב של החברה בפעילויות השכירה לזמן קצר, ליום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנתיים 2023-1 2022,2021, לפי סוג :

| סוג הרכב           | כמהות ליום |            |            |
|--------------------|------------|------------|------------|
|                    | 31.12.2021 | 31.12.2022 | 31.12.2023 |
| פרטי עד 1,400 סמ"ק | 1,426      | 1,538      | 1,435      |
| פרטי עד 1,600 סמ"ק | 1,670      | 1,691      | 1,820      |
| פרטי אחר           | 1,571      | 1,624      | 1,629      |
| מסחרי              | 285        | 247        | 272        |
| סה"כ               | 4,952      | 5,100      | 5,156      |

**8.6.5.** להלן פרטיים בדבר גיול כלים הרכב של החברה המשויכים בתחום השכירה לזמן קצר, ליום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנתיים 2023-1 2022,2021 :

| גיל הרכב     | כמהות ליום |            |            |
|--------------|------------|------------|------------|
|              | 31.12.2021 | 31.12.2022 | 31.12.2023 |
| עד שנה       | 1,800      | 1,091      | 1,428      |
| עד שנתיים    | 322        | 1,762      | 1,002      |
| עד 3 שנים    | 1,889      | 375        | 1,467      |
| 3 שנים ומעלה | 941        | 1,872      | 1,259      |
| סה"כ         | 4,952      | 5,100      | 5,156      |

## 9. תחום הסחר ברכבי-

### 9.1. כללי

#### 9.1.1. מבנה תחום הפעולות ושינויים החליטם בו

במסגרת תחום פעילות זה, מוכרת החברה לציבור כלי רכב אשר נרכשו על-ידי מטה צדדים שלישיים לצורך מכירתם לצדים שלישיים, מבלי שכלי הרכב ישמשו תחילת את החברה לצורך פעילות הליסינג או ההשכרה כאמור. כלי הרכב הנרכשים במסגרת תחום פעילות זה הינם כלי רכב הנרכשים מיבואני הרכב וחברות הטרייד-אין שבבעלותם וכן מצדדים שלישיים אחרים, וכן מוכרת החברה קטנווים ואופנווים מתוצרת Daelim (ראה סעיף 14.4 להלן) ומוג'ט Harley Davidson (ראה סעיף 14.5 להלן) ו-Triumph Motorcycles Limited (ראה סעיף 14.6 להלן). פעילות החברה בתחום זה כוללת בהתאם להסכם לפיו תשמש החברה הבת בישראל כיבואנית ומפיצת של כלי רכב דו-גלגליים מוג'ט Triumph (לפרטים ראו סעיף 14.6 להלן). פעילות החברה בתחום זה כוללת גם את כלי הרכב העוברים לבעליות החברה במסגרת עסקות טרייד-אין בהן היא מתקשתת עם הצדדים שלישיים הרוכשים ממנה כלי רכב חדשים שנרכשו מיבואנים (רכבי אפס קילומטר) או משומשים (אשר שימושו את החברה בפעולות הליסינג או תחום ההשכרה לזמן קצר).

يُؤكَن כי מזוה מספר שנים שיבואני הרכב פועלם באופן עצמאי בעסקות טרייד-אין. מטרתם הראשונית הייתה לעודד מכירת מכוניות חדשות, ולשם כך הם החלו לקבל מליקותיהם, על חשבון חלק מתמורות כלי הרכב החדש, את כלי הרכב הישן של הלקוח ולקוז ממחיר המכונית החדשה את שווי המכונית הישנה. החברה, חלק ממכירת רכבים חדשים ו/או משומשים, מציעה ללקוחותיה עסקת טרייד-אין. בעסקה זו החברה רוכשת את הרכב הישן של הקונה כאשר הרכב הישן משמש את הקונה לתשלום חלק מן התמורה לקניית הרכב חדש או משומש מצרי הרכבים של החברה (כשהיתה מסוימת במזומנים). החברה לאחר מכן מוכרת את רכבו הישן של הקונה, לצדים שלישיים. כאשר החברה מבצעת עסקת טרייד-אין, היא עשויה לתקן את כלי הרכב הישן באחד מהמוסכים שבבעלותה במטרה להשbie אוטו ולהעלות את ערכו.

בשנת 2023 מספר כלי הרכב שנמכרו על-ידי החברה בתחום סחר ברכבי רכב היה 9,486 כלי רכב (לרובות 778 קטנווים ואופנווים), בשנת 2022 מספר כלי הרכב שנמכרו על-ידי החברה בתחום סחר ברכבי רכב היה 11,734 כלי רכב (לרובות 474 קטנווים ואופנווים), לעומת זאת בשנת 2021, 122 כלי רכב (לרובות 561 קטנווים ואופנווים) בשנת 2021.

שוק מכירות כלי הרכב בישראל כולל בעיקר את יבואני הרכבים, ביחס לכלי רכב חדשים וכן את חברות סחר הרכב, ובכללן חברות הליסינג וההשכרה, העוסקות במכירת כלי רכב משומשים לציבור באמצעות מגשרי מכירה.

тратייד-אין הוא אמצעי תשלום בקניית כלי רכב חדשים ומשומשים, לפיכך, אשר היקף מכירות המכוניות גדול, צפוי כי במקביל יתקיים גידול בפעולות הטרייד-אין.

לאחר פרוץ המלחמה בחודש אוקטובר 2023 חלה ירידת בהיקף מכירות הרכבים. בהתאם לכך, חל קיטוע ברבעון הרביעי של שנת 2023 גם בהיקף מכירת כלי רכב הנרכשים מיבואני הרכב ומצדים שלישיים אחרים, וזאת ביחס לשעת החודשים הראשונים של השנה.

בכוון החברה להיכנס בתחום היבוא והפצה במישרין של כלי רכב חדשים בישראל, לפרטים בנוגע לחתימה על הסכם הפצה בין אלבר (י.מ.ת.) החברה להפצת כלי רכב בע"מ, חברת בת בעלתה המלאה של החברה, לבין יצרן רכב מדינית חז (סיוון), ליבוא, הפצה, מכירה, שיווק ושירות בישראל של כלי רכב מתוצרת BAIC וחלקי חילוף מתוצרתו ראו

סעיף 4.25.4 להלן. היבוא, ההפקה והמכירה של כל הרכב בישראל כפוף לקבלת אישורים רגולטוריים, ולרבות של משרד התעשייה, וכן לחתימה על הסכמים משלימים, אשר נכון למועד זה טרם התקבלו ואין כל וודאות בקשר לקבלתם.

#### **9.1.2. מגבלות חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעולות**

לחברה רישון סחר ברכב לפי סעיף 92 לחוק הרכב, בתוקף עד יום 31 בדצמבר 2024.

לפרטים אודות חוק הרכב, ראה גם סעיפים 6.7 לעיל, וכן 21.2.1 להלן.

#### **9.1.3. שינויים בהיקף הפעולות בתחום וברוחו יתו, התפתחויות בשוקים ושינויים במאפייני לקוחות**

הפעולות בתחוםמושפעת מהיקף הנהגים המקבילים רישיונות חדשים כמו גם מהmercט הכלכלי במדינה. כמו כן, מלאי הרכבים החדשניים הנרכשים מיבואנים (רכבי אפס קילומטר)מושפע גם מהתנהלות היבואנים שעולאים לצמצם את היקף המכירה של הרכבים האמורים לחברות ליסינג (למשל במקרה של קיטון ביובה הרכבים החדשניים). בשנים האחרונות תלה מגמה של מעבר מרכבי בנזין בעלי מנוע עיריה פנימי לרכבים המשלבים הנעה באמצעות חשמל באופן חלק או מלא, כאשר חלק גם עליה בשיעור הרכבים החשמליים שיובאו לישראל.

למייטב ידיעת החברה, קיימים בשוק מתחרים נוספים בעלי ותק ומוניטין בתחום פעילות זה, ולפיכך החברה מעריכה כי התחרות בענף תלך ותגבר, דבר אשר עלול להוביל להורדת מחירים.

יובהר, כי המידע בדבר הערכות החברה בסעיף 9.1.4 זה, הינו בגדר מידע צופה פני עתיד, מהגדרתו בחוק ניירות ערך המבוסס, בין היתר, על הערכת הנהלת החברה, המבוססת בין היתר, על היקרותה של החברה עם השוק וניסיונה העסקי, פרטומים פומביים ונתונים הקיימים בשוק. הערכות אלו, עשויות שלא להתmesh, כולם או חלקן, או להתmesh באופן שונה, לרבות באופן שונה מהותית מכפי שנცפה, כתוצאה ממספר גורמים, וביניהם שינויים חוקתיים ורגולטוריים, המצב המקרו-כלכלי במשק הישראלי, שינויים בהעדפות הצרכנים, פעילות המתחרים בתחום, שיבושים ועיכובים בזמןי האספקה של רכבים וחלקי חילוף לרכבים, השלכות המלחמה ו/או כתוצאה מהתמשות חלק או כל גורמי הסיכון המפורטים בסעיפים 10.10 ו-26 להלן.

#### **9.1.4. גורמי הצלחה הכספיים בתחום הפעולות והשינויים החלים בהם**

להערכת החברה, גורמי הצלחה הכספיים בתחום הסחר בכל הרכב הינם כדלקמן:

[א]  **יתרון לגודל** – הפעולות בתחום כרוכה בעליות קבועות וגובהות הנובעות בין היתר ממערך לוגיסטי נרחב, ולכן קיים יתרון לחברות בעלות היקף פעילות גדול ופרישת סניפים נרחבת, המאפשרים להן לנצל תשתיות קיימות בצורה אופטימלית ולהזיל עלויות מול ספקים אחרים; בהתאם, קיימת חשיבות גם ליכולת גיוס כספים ומהזור אשראי;

[ב]  **ניסיון, מוניטין ומיתוג** – להערכת החברה, לקוחות מייחדים חשיבות רבה למוניטין של חברת סחר הנקשר ליכולתה לספק שירותים איכותיים, מקצועיים ואמנים;

[ג]  **פרישה ארצית** של מערך סניפי מכירה, הנתמך בהו אנושי מיומן בתחום;

[ד]  **מתן שירותים אחוריים** לכל הרכב הנרכשים על-ידי החברה;

[ה]  **רמת שירותים גבוהה** של כל הרכב הנרכשים על-ידי החברה;

[+] **מגון ואיכות כלי הרכב הנמכרים** – על-פי שיקול דעתה, החברה מבצעת פעולות תיקון תקלות והשבחה, כחלק ממכלול השירותים הניתנים במסגרת תחום פעילותה הסחר בכלי הרכב וזאת טרם העמדתם למכירה;

[+] **נתן אשראי למימון רכישת כלי רכב** – העמדת אשראי ללקוחות הרוכשים כלי רכב מוקלה על החברה בשיווק כלי הרכב. ראה גם סעיף 10 להלן.

#### **9.1.5. מחסומי הכנסה והיציאה העיקריים של תחום הפעולות ושינויים החלים בהם**

למייטב הערכת החברה, מחסומי הכנסה העיקריים לפעולות בתחום הסחר בכלי רכב הינם יכולת גiros כספים למימון רכישת כלי רכב, והקמת מערך שיווק ומכירות בפריסה ארצית רחבה.

פעולות טרייד-אין נלוית לפעולות קיימת של מכירת מכוניות, על-ידי יבואנים, סוחרי רכב, חברות ליסינג והשכרה וכיו"ב. לכן, מחסום הכנסה העיקרי לפעולות טרייד-אין הינו קיומה של פעילות עיקרית של סחר במכוניות.

למייטב הערכת החברה, לא קיימים חסמי יציאה מהותיים מתחומי הפעולות זה למעט מכירת המלאי הקיימים.

#### **9.1.6. תחליפים לモצרי תחום הפעולות ושינויים החלים בהם**

ראה סעיף 7.1.6 לעיל. למייטב הערכת החברה, התחליפים העיקריים העומדים בפני מרבית הלקוחות הרוכשים כלי רכב הינם החכרת כלי רכב או השכרת כלי רכב וכן שימוש בתחרורה ציבורית. הוайл והחברה פועלה גם בתחום הליסינג והשכרת הרכבים, אין לקיום של התחליפים בדבר החכרת כלי רכב או השכרת כלי רכב השפעה מהותית על החברה. לעניין שיפור מערך התחרורה הציבורית והשפעתו האפשרית, ראו סעיף 26.9 להלן.

### **9.2. מוצרים ו שירותים**

בתחום הפעולות סחר כלי הרכב עוסקת החברה במכירה של כלי רכב ממוגדים שונים הנרכשים מצדדים שלישיים וכן של קטנויות ואופנויות המיובאים על-ידי. החברה מעניקה על-פי רוב אחראיות לכלי רכב מסוימים הנמכרים על-ידי לציבור הרחב. אחראיות זו מוגבלת למכסת ק"מ ולתקופת זמן, על-פי המוקדם מבין השניים. לעיתים האחראיות לכלי הרכב מצומצמת למספר מכלולים מסוימים מוגדרים מראש כגון "גיר ומנו" בלבד".

לפרטים על-אודות הכנסות המגורר ושיעור הרווחיות ראה ביאור 32 לדוחות הכספיים.

חלק מהפעולות אותן מבצעת החברה להגדלת יכולת המכירה שלה, היא מאפשרת ללקוחות לבצע עסקות "טרייד-אין", במסגרת רוכש הלוקה רכב מלאי כלי הרכב של אלבר ומשלם חלק מתמורתו באמצעות "מכירת" רכבו היישן לחברת. כמו כן, בשנת הדוח החברה ביצעה עסקות רכישה בלבד של כלי רכב מלוקחות (זהיינו, שלא במסגרת עסקת טרייד אין). נכון למועד דוח זה, היקף עסקות הרכישה בלבד (ללא טרייד-אין) אינו מהותי.

החברה מחזיקה, במסגרת מחלוקת מכירת כלי הרכב, נת מחלוקת ייעודית לנושא הטרייד-אין הכוללת מספר קנייני רכב. תפקידה של מחלוקת הטרייד הינו לקבוע את המחיר בו תרכוש החברה את הרכב מאות הלוקה – זהיינו, סכום הזיכוי המירבי אותו יכול לקבל הלוקה בגין רכבו במסגרת עסקת קניית הרכב מהחברה. מחיר הקניה של רכב הטרייד-אין נקבע בהתאם לערך המסחרי בו מעריכים אנשי מחלוקת הטרייד-אין כי החברה תוכל למוכר את רכב הטרייד-אין, בערך המכירה בו מועד הרכב להימכר על-פי הקריטריונים הקבועים בחברה ("סיטונאיי"/"קמעונאי").

מחיר רכבי הטרייד-אין נגזר ממחירו לוי יצחק, בגין הփחתות הנדרשות וב בגין עלויות ההשבחה שתידרש החברה לבצע לרכב, בהתאם למיניות ההשבחה שלה.

הצעת המחיר שנייתנת במסגרת עסקת הטרייד-אין, על פי רוב כפופה לביצוע בדיקה לרכב, על מנת לאמת את מצבו הפיזי והטכני של הרכב, למעט במקרים חריגים של כלי רכב אשר לא קיימת אפשרות לבדוקם.

לאחר השלמת העסקה מתקנת ומשביחה, במקרה הצורך, את הרכב היישן אותו היא רכשה כאמור במסגרת הטרייד-אין ומידה אחרת למכירה.

להלן פרטים על-אודות שיעור המכירות במסגרת עסקות טרייד-אין מס' עסקות מכירת כלי הרכב ליום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2022, 2021 : 2023-1

| 31 בדצמבר 2021 | 31 בדצמבר 2022 | 31 בדצמבר 2023 | שיעור עסקות טרייד-אין (%)         |
|----------------|----------------|----------------|-----------------------------------|
| 28%            | 33.6%          | 32.6%          | שיעור הכנסות מעסקות טרייד-אין (%) |
| 11%            | 19.5%          | 18.4%          |                                   |

### **9.3. לקוחות**

לקוחות החברה בתחום פעילות סחר הרכב הינם בעיקר ללקוחות מזדמנים הרוכשים כלי רכב באמצעות סניפי המכירה של החברה. לחברה אין לקוחות מהותי בתחום פעילות זה, אשר הכנסות ממנו היו בתקופות הقلולות בדוחות הכספיים 10% או יותר מכל הכנסות החברה באותה תקופה.

### **9.4. תחרות**

**9.4.1.** בתחום פעילות זה מתחרה החברה בעיקר עם חברות ליסינג אחרות, ביובאני הרכב וחברות הטרייד-אין שבבעלותם ובמגרשי סחר הרכב רבים המצוים בפריסה ארצית. למיטב ידיעת החברה, המתחרות העיקריים שלהם הינם חברות הליסינג הגדולות אשר עוסקות במיכרות רכבים : שלמה SIXT, אלדן תחבורה בע"מ, יו.טי.אס - יוניברסל פתרונות תחבורה בע"מ ("Avis"), וקרים מוטורס בע"מ.

**9.4.2.** תחומי הפעילות הינו תחרותי ביותר והוא מאופיין במספר רב של כלי רכב הנמכרים בישראל מיידי שנה. התחרות בתחום זה מתרכזת, למיטב ידיעת החברה, בפרמטרים של מחיר ומון אחריות לכלי הרכב הנמכרים.

**9.4.3.** להערכת החברה, בין הגורמים השיליליים המשפיעים או עלולים להשפיע להערכת החברה על מעמדה התחרותי, ניתן לכלול את הגברת פעילות המתחרים העיקריים, ירידת מחירים וכניותם האפשרית של מתחרים חדשים.

**9.4.4.** להערכת החברה, למועד פרסום הדוח, נתה השוק שלהם הסחר בכל רכב שאינו מהותי ביחס לכל המכירות המבוצעות בענף על-ידי חברות הליסינג והשכרה לזמן קצר, ביובניים, סוחרי רכב והציבור הרחב.

יובהר, כי המידע בדבר הערכות החברה בסעיף 9.4 זה, הינו בגדר מידע צופה פנוי עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך המבוסס, בין היתר, על הিירוטה של החברה עם השוק וניסיונה העסקי, פרסומים פומביים ונונונים הקיימים בשוק. הערכות אלו, עשויות שלא להתmesh, כולם או חלקן, או להתmesh באופן שונה, לרבות באופן שונה מהותית מכפי ש叙述ה, כתוצאה ממספר גורמים, וביניהם שינויים חוקיתנים ורגולטוריים, המצב המקרו-כלכלי בישראל, פעילות המתחרים בתחום, שינוי בנסיבות הלקוחות, שיבושים ועיכובים בזמן האספקה של רכבים וחלקי חילוף לרכיבים, השכלות המלחמה ו/או כתוצאה מהתmeshות חלק או כל גורמי הסיכון המפורטים בסעיפים 10 ו- 26 להלן.

## 10. תחום מתן אשראי צרכני (בעיקר לרכישת כלי רכב)

### 10.1. כללי

#### 10.1.1. מבנה תחום האשראי הצרכני ושינויים החלים בו

החברה פועלת בתחום האשראי הצרכני, בעיקר בהעמדת מימון לרכישת כלי רכב (חדש ויד-שנייה), באמצעות אלבר קרדיט בע"מ (להלן: "אלבר קרדיט"). צוין, כי נכון למועד זה, אלבר קרדיט מצויה בשלבי פיטולו למתן הלוואות קצירות מועד בלבד נגד שעבוד נכסי נדל"ז, כאשר בתקופת הדוח ניתנו הלוואות בודדות מסווג זה. החברה בוחנת אפשרויות להרחיבת פעילות זו, לרבות באמצעות הלוואות לטוווח ארוך נגד שעבוד נכסי נדל"ז.

כפי שיפורט להלן, אלבר קרדיט הינה בעלת רישיון למtan אשראי מורחב מעת רשות שוק ההון, בייחוז וחיסכון ("רשות שוק ההון") בהתאם לחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (שירותים פיננסיים מוסדרים), התשע"ו-2016 ("חוק הפיקוח"). לעניין חוק הפיקוח רוא גם סעיף 6.12 לעיל. במסגרת פעילותה כפופה אלבר קרדיט להוראות דין ורגולציה שונות, ובכלל זה לחוזרי רשות שוק ההון החלים על נוטני שירותים פיננסיים. באוקטובר 2023 קיבלה אלבר קרדיט את אישור רשות שוק ההון להרחיב את פעילותה גם בתחום של הלוואות נגד שעבוד נכסי נדל"ז.

למייטב ידיעת החברה, מר אליל אלעזר וגבי יפעת אלעזר, בעלי השכלה בחברה, קיבלו בחודש ספטמבר 2022, היתר מעת רשות שוק ההון להחזיק באמצעות השכלה ולשלוט באלבר קרדיט, בכפוף לתנאים המפורטים בהיתר השכלה.

למייטב ידיעת החברה, שוק האשראי הצרכני בישראל נשלט בעיקרו על-ידי הבנקים. עם זאת, בשנים האחרונות החלו גם חברות כרטיסי האשראי להעניק אשראי חוץ בנקיי באמצעות הענקת מסגרת אשראי נספת מעברzzo המוצעת בנק ו haloאות לכל מטרה. יצוין כי חברות כרטיסי האשראי הגדלות והופרצו ואו יופרצו מהבנקים, באופן שעשו להשפיע על פרופיל האשראי שיבקשו להעמיד. למייטב ידיעת החברה, חלק מ לחברות כרטיסי האשראי עסקות אף במתן אשראי צרכני לצורך מימון רכישת רכב. כמו כן, פעולות בישראל מספק חברות מימון חוץ בנקיי. חלק מ לחברות מימון אלו עסקות במתן אשראי צרכני לצורך מימון רכישת רכב (כאשר חלקן מוחזקות על-ידי חברות בענף הרכב) וחלקן במתן אשראי לכל מטרה.

בנוסף, מערכת נתוני האשראי המנוהלת על-ידי בנק ישראל ושהושקה באפריל 2019 הפחיתה במידה-מה את הא-סימטריה במידע ומאפשרת למלויים השונים להתחנות על משקי הבית על ידי מתן הצעות אשראי המותאמות לרמת הסיכון של הלוקו על בסיס המידע המשותף. שירותי רגולטורים וחיקיקתיים נוספים (כמו: כניסה לתוקף של חוק שירותי מידע פיננסי, תשפ"ב-2021, כמפורט בסעיף 10.1.2.16 להלן) עשויים להווסף ולהגבר בזמנים הקרובות את הלחץ התחרותי ויתמכו בכניםות שחקנים נוספים לשוק.

למייטב ידיעת החברה, עד לפניה מספר שנים שוק המימון החוץ בנקיי לרכישת רכבים היה קטן יחסית, כאשר שיעור הלוקוחות המשמשים בהונן חיצוני שמקורו אינו בנק לצורך רכישת רכב היה נמוך יחסית למציגות המערב. בשנים האחרונות קיימת מגמה של צמיחה בשוק זה, הנובעת בין היתר מעלייה בחלוקת השוק המאorgan בתחום הרכב. בתוצאה מעלייה בהיקף הפעולות של חברות הליסינג, סוכנויות למכירת רכב משמש ושרותות למכירת כלי רכב מיד-שנייה (אוטו-דיל, אוטו-סנטר ושרותות טרייד-אין למיניהם) והגברת פעילות רשות אלה בתחום הטרידיד-אין, תוך עלייה משמעותית במספר נקודות המכירה למכירת רכב בישראל, גדל במידה ניכרת הצורך בקבלת אשראי בזמיןויות גבוהה ובמערכות יחסים בין סוכנויות הרכב לגורם הממן. בנוסף, קיימת עלייה בפרסום עסקות מכירת רכב

המשלבות מבצעי מימון. כתוצאה לכך, בשנים האחרונות יותר ויותר רוכשי רכבים לוקחים מימון מסוכנויות הרכבים ומסחרי הרכב כדי לממן את הרכישה.

פעילות נוספת בתחום המימון שנמצאת בצמיחה הינה הלואות-בין-אנשים (חברות להפעלת מערכות לתיווך באשראי - P2P). בתחום פעילות זה מאופיין בצמיחה בשנים האחרונות ובאמצעות פלטפורמות טכנולוגיות מתקדמות ואתרי אינטרנט שונים מתאפשרות עסקות אשראי, בין השאר לצרכי רכישת כלי רכב, בין אנשים פרטיים המלווים ללוים באמצעות פלטפורמות אלה.

כמו כן, ישנו סוחרי רכב וסוכנויות רכב שמקשרים בין הקונה לבין הגוף הממן לקבלת אשראי לטובת קניית הרכב ושנים סוחרי רכב וסוכנויות רכב שונות את האשראי בעצם ובכך הם המלווים.

בתוך אשראי הכספי לעלייה בשיעורי הריביות וציפיות האינפלציה עשויה להיות השפעה על פעילותה של אלבר קרדיט. לפרטים נוספים על הסביבה הכלכלית ועל שינויים בסביבת הריבית והאינפלציה בתקופת הדוח, ראו סעיפים 6.1 ו-6.2 לעיל. עקב ההצמדה למדד של הלוואות שניתנו ללקוחותיה של אלבר קרדיט, עליה מدد מתמשכת צפיה להגדיל את החזר החודשי של לקוחותיה, אשר עלול להשפיע על יכולת הפירעון של הלקוחות וכטולדה על היקף הפסדי האשראי של אלבר קרדיט. כמו כן, מגמה של עלית ריביות עלולה להוביל להקטנת הביקוש לאשראי כרני.

ל להשפעות המלחמה על תחום האשראי הכספי ראה סעיף 2.1 לדוח הדירקטוריון.

הערכתה החברה בדבר מבנה תחום האשראי הכספי בכלל ואשראי לרכישת רכב בפרט והשינויים החלים בו, כולל מיעד צופה פני עתיד, מהගדרתו בחוק ניירות ערך, המבוססת על המידע והנתונים המצויים בידי החברה נכוון למועד דוח זה. יובהר כי מידע זה הינו בלתי ודאי ותלוי, בין היתר, בגורמים נוספים אשר אינם בשליטת החברה, לרבות המצב הביטחוני והכלכלי בישראל, ההשלכות האפשרות של המלחמה, שינויים בשיעורי הריבית והאינפלציה, מספר המתחרים בתחום, המשך מגמת הרחבת החובות והרגולציה הchallenge על נתונים אשראי ו/או כתוצאה מההתממשות חלק או כל גורמי הסיכון המפורטים בסעיפים 10.10 ו- 26 להלן. בהתאם לכך, הערכות החברהעשויות שלא להתמש, או להתמש באופן שונה, לרבות מהותית, מהצפו.

#### 10.1.2. **מגבלות חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים הקיימים על תחום האשראי הכספי**

10.1.2.1. פעילות החברה בתחום העמדת מימון לרכישת כלי רכב, על מרכיביה השונים, מבוצעת בהתאם להוראות הדין השונות והרלוונטיות למtan אשראי, כגון: חוק הריבית, התשי"ז-1957 וצווים שהוצאו על-פיו וחוק אשראי הוגן, התשנ"ג-1993 ("חוק אשראי הוגן"), המחייב על מלאה חוזן בנקאי, בין היתר, חובה לעורך חוזה הלוואה בכתב הכליל גילי ערךרכיבים מרכזיים בעסקת הלוואה, מגבלות על שיעור עלות אשראי וריבית פיגורום, תנאים להקדמת פירעון ועוד. כמו כן חוק אשראי הוגן קובע עבירות פליליות, אשר בגין נקבעו עונשי מאסר, קנסות ועייצומים כספיים על המפרים.

10.1.2.2. החל מיום 1 ביוני 2017 נכנס לתוקף חוק הפיקוח (ראה סעיף 6.12 לעיל), הקובע בין היתר דרישות רישיון לגופים העסקיים במtan אשראי או במtan שירותים בנכסים פיננסיים (להלן "חוק שנקנס לתוקף ביום 1 באוקטובר 2018") ודרישות להיתרים לבני שטיח ובעלי עניין בגופים כאמור. הממונה על שוק ההון, ביטוח וחיסכון מונה גופו המפקח על נתונים שירותים פיננסיים (להלן: "המפקח"), והואקו לו סמכויות פיקוח ואסדרה נרחבות, ובכללן סמכות לתת

הוראות הנוגעות לדרכי פעולהם וניהולם של נותני שירותים פיננסיים, בין היתר, כדי להבטיח את ניהולם התקין ואת השמירה על עניינים של לköחותיהם, ניהול מרשם של נותני שירותים פיננסיים, וסמכויות אכיפה ובירור מנהלי נרחבות, לרבות הטלת עיצומים כספיים. חוק הפיקוח אף קובע אחريות פלילית בגין עבירות שונות שנקבעו בו.

בחוק הפיקוח נקבעו גם הוראות צרכניות שונות שעניין שמירה על לköחותיהם של נותני שירותים פיננסיים כגון: איסור הטבעה והפעלת השפעה בלתי הוגנת, חובת גילוי נאות, זכות לפירעון מוקדם של יתרת הלוואה למי שקיבל הלוואה מבעל רישיון למtan אשראי לפי תנאים שייקבעו בתקנות והסמכת שר האוצר לקבוע תקנות לעניין החוזה למtan שירותים פיננסיים.

בחוק הפיקוח מוסדרים נושאים נוספים, לרבות התנאים לביטול או התליה של רישיון שניינן; הון עצמי מזורי החדש מנוטני שירותים פיננסיים; תנאי שירות לכוהנה כנושא משרה בנותני שירותים פיננסיים; הגבלות על ניהול עסקים; חובות דיווח שונות; הוראות שמירה על ניהול תקין; מתן סמכויות פיקוח נרחבות למפקח לרבות סמכות להטיל עיצומים כספיים; קביעת עבירות פליליות, לרבות עבירה של פעילות ללא רישיון מתאים, והעונש עליו ו עוד.

סמוֹך לאחר כניסה של חוק הפיקוח לתוקף, ומתוקף העובדה של אלבר קרדיט "עובד ותיק" (כמשמעות המונח בחוק הפיקוח), קיבל אלבר קרדיט אישור להמשיך לעסוק במtan אשראי כל עוד לא ניתנה החלטת המפקח בבקשת הרישיון. רשות שוק ההון פרסמה ביום 28 בנובמבר 2019 נוהל רישיון (נוהל רישיון שפורסם במקור במועד מוקדם יותר ותווך מס' 7 עד פרסום הסופי כאמור), במסגרתו קבעה את הכללים וההוראות שיחולו בקשר להגשת בקשה רישיון (לבעלי רישיון שנדרשים לחדש את הרישיון או בעלי אישור המשך עסקוק על מנת להשלים את בקשה הרישיון שהגישו) ובכלל זה הנשת הצהרות, מסמכים, תיאור הפעולות העסקית של החברה, תיאור התכנית העסקית של החברה והתייחסות למגוון נהלים הנוגעים באופן הפעולות של החברה. אלבר קרדיט הגישה בקשה מעודכנת לרישיון למtan אשראי, בהתאם לנוהל רישיון המעודכן שפורסם המפקח.

ביום 22 בספטמבר 2022 קיבל אלבר קרדיט רישיון למtan אשראי מורחב מאת רשות שוק ההון ("הרישיון"). בהתאם לרישיון, אלבר קרדיט תהיה רשאית לעסוק בכל פעילות של מתן אשראי כהגדרתו בסעיף 11א לחוק הפיקוח, למעט פעילות של מתן אשראי אגב פעילות מאגד כהגדרתו בסעיף 7(ב) לחוק הבנקאות (שירות לקוחות), התשמ"א-1981. תוקף הרישיון הינו עד ליום 31 בדצמבר 2024. יצוין, שהחל ממועד הכנסתה לתוקף של חוק הפיקוח ועד מועד קבלת הרישיון כאמור, שימושה אלבר קרדיט כ"עובד ותיק" בעלת אישור המשך עסקוק לפעולות כאמור, כהגדרת מונחים אלה בחוק הפיקוח. בעקבות פניה של אלבר קרדיט לרשות שוק ההון על רצוניה להרחיב את פעילותה גם בתחום של הלוואות בלבד שעובד נכי נדל"ן, הודיעה רשות שוק ההון בחודש אוקטובר 2023 כי אין מניעה מבחינתה, כי אלבר קרדיט תרחיב את פעילותה גם בתחום של הלוואות בלבד שעבוד נכי נדל"ן. כמו כן, במהלך שנת הדוח, הקבוצה הקימה את חברת אלבר קרדיט משכנתאות בע"מ ("אלבר משכנתאות"), אשר צפופה להתחילה לפעול בתחום של הלוואות מגובות נדל"ן כבטויחה. אלבר משכנתאות הגישה בקשה לרשות שוק ההון לצורך קבלת רישיון למtan אשראי מורחב, כאשר טרם ניתנה החלטת המפקח בדבר הבקשתה.

יצוין, כי החברה סבורה כי להגברת דרישות הרישוי והפיקוח בתחום פעילותה של אלבר קרדיט יש ועשויה להיות גם בעtid השפעה חיובית על מעמדה של אלבר קרדיט בתחום הפעולות, וזאת בין היתר, לאור הערכתה כי האסדרה בתחום מובייל ותמשיך להוביל לייצוב תחום הפעולות והגברת השקיפות בו, יביאו לטיבוע דרכי ההנהלות בו, ובහינתן מגנוני הבקרה הקיימים של החברה אשר יסייעו לה בהתקומות הדרישות הרגולטוריות כאמור בחוק הפיקוח, ימכו לטובה את מעמדה של אלבר קרדיט בקרב החברות הפעולות בתחום.

כמו כן, רשות שוק ההון מפרסמת חוזרים לאסדרת פעילות נותני השירותים הפיננסיים, בין היתר, בנוגע לגילוי נאות במסגרת הסכם הלוואה, אימוץ מדיניות אשראי צרכני ומדיניות הלכנת הון בגופים האמורים.

ביום 26 באוקטובר 2022 פורסמו תקנות הפיקוח על שירותים פיננסיים (שירותים פיננסיים מוסדרים) (פטור מחובת רישוי) (הוראת שעה), התשפ'ג-2022, שהחליפו את תקנות הפיקוח על שירותים פיננסיים (שירותים פיננסיים מוסדרים) (פטור מחובת רישוי) (הוראת שעה), תשע"ט-2018, כהוראת קבע, לפטור מחובת רישוי לפי סעיף 12 לחוק הפיקוח למי שעיסוקו במתן אשראי, שמקים את התנאים הקבועים בתקנות אלה.

בכל פטורים אלה, ככל הפטור הקבוע בסעיף 2(5) לתקנות אלה, לפיו, לא תחול חובת רישוי על תאגיד שמתקיים בו כל אלה : (א) בעל רישיון מורחב לממן אשראי מחזק בכל אמצעי השליטה בו, למעט אמצעי שליטה שמוחזקים על ידי מספר גופים פרטניים המפורטים בתקנות, כדוגמת אמצעי שליטה שמחזק נאמן לתעודות הת Чиיבות או בעל רישיון מורחב לממן אשראי וכיו"ב ; (ב) הוא עוסק בשני אלה בלבד : (1) רכישת עסקאות אשראי שעשה בעל השליטה, מאות בעל השליטה ; (2) גiros חוב באמצעות הסכמי הלוואה או הנפקת תעוזות הת Chiività כהגדרתו בסעיף 35א לחוק ניירות ערך, ובלבד שסכום הערך הנקוב של תעוזות הה Chiività, שהנפיקו התאגיד, בעל השליטה ותאגידים דומים אחרים שבשליטתו, לא יעלה על תקרה שנקבעה לעניין זה ; וכן (ג) העוסק בתפעול עסקאות אשראי האמורות לעיל הוא בעל השליטה או מתפעל אחר שהוא בעל רישיון מורחב לממן אשראי, ובעל השליטה הסכמים לכך שיראו אותו כאחראי לקיום הוראות הדין החלות בקשר לעסקאות האמורות על מי שמעמיד אשראי,案ילו הוא נותן האשראי בעניין.

אלבר קרדיט מחזקת תאגיד בשליטתה (בפסקה זו - "תאגיד ייעודי") שמקים את תנאי הפטור כאמור. לפרטים בנוגע התקשורת התאגיד הייעודי בהסכם הלוואה עם תאגיד בנקאי ראה סעיף 10.9.2 להלן.

הערכות החברה בדבר עמידת החברה בקשר עם הוראות חוק הפיקוח, ובכלל זה בקשר עם ההשפעות הצפויות של חוק הפיקוח על תחומי פעילותה זה בחברה, כוללות מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על המידע והנתונים המצויים בידי החברה נכון למועד דוח זה. יובהר כי מידע זה הינו בלתי זמני ותלי, בין היתר, בגורמים נוספים אשר אינם בשליטת החברה, לרבות המצב הכלכלי בישראל, השפעות המלחמה, מספר המתחרים בתחום ומדובר ו/או כתוצאה מהتمמשות חלק או כל גורמי הסיכון המפורטים בסעיפים 10.10 ו-26 להלן. בהתאם לכך, הערכות החברה עשויות שלא להתmesh, או להתmesh באופן שונה, לרבות מוחותית, מהצפי.

#### 10.1.2.4. חוק נתוני אשראי, תשע"ו-2016

חוק נתוני אשראי נכנס לתוקף החל מיום 12 באפריל 2019 (ראאה סעיף 6.13 לעיל) והוא תוקן מאז. חוק זה קובע הסדר כולל לשיתוף נתונים אשראי, ובו הוראות לעניין איסוף נתונים אשראי מקורות המידע הקבועים בחוק נתונים אשראי, שמיירטם במאגר מידע מרכזי המופעל בידי בנק ישראל ומסירת נתונים אשראי ממנו לשוכות אשראי לשם עיבודם והברתם, בין השאר לנתני אשראי, והכל תוך שמירה על עניינים של הלקוחות ועל פרטיות הלקוחות שהנתונים מתיחסים אליהם ומונעת פגיעה בה במידה העולה על הנדרש.

בהתאם לחוק נתונים אשראי פורסמו כללי נתונים אשראי (הוראות שונות), התשע"ח-2017, לפיהם נקבע כי בעל רישיון לממן אשראי, כהגדרתו בחוק הפיקוח, שהעמיד אשראי ללקוחות (כהגדרתם בחוק נתונים אשראי) בהיקף שניי העולה על 250 מיליון ש"ח, יעביר נתונים אשראי לשם הכללתם במאגר שהוקם לפי חוק נתונים אשראי.

בהתאם לאמור, אלבר קרדיט מדוחת נתונים אשראי למאגר וכן מסתייעת במסגרת תהליכי החיתום נתונים האשראי ("חיובי אשראי" ו"דוח אשראי") המופקים בהתאם לחוק נתונים אשראי. צוין כי החברה סבורה כי לחוק נתונים אשראי השפעה חיובית על תהליכי החיתום של אלבר קרדיט. בנוסף, נוכח היתרונו הגלומם לפי החוק למי שבח בהעברת נתונים אשראי למאגר בכל הקשור לגישות לכל נתונים האשראי שבמאגר, הרי שבוחוק נתונים אשראי גלויה השפעה חיובית גם על מעמדה של אלבר קרדיט בקרב החברות הפעולות בתחום.

#### 10.1.2.5. חוק איסור הלבנת הון, תש"ס-2000 והצווים מכוחו

חוק איסור הלבנת הון קובע הוראות על מנת למנוע הלבנת הון בישראל להונן, ישיר והן באמצעות מוסדות פיננסיים לסוגיהם. מכוח החוק איסור הלבנת הון, על אלבר קרדיט חלות שתי חובות עיקריות:

(א) הכרת לכהן, זיהוי, אימות, דיווח וניהול רישומים אודות עסקות - על החברה חלות חובות דיווח שונות בדבר ביצוע עסקות וכן חובות שונות הנוגעתן לאופן הכרת הלקוחות, זיהוי הלקוחות, אימות פרטימ ושמירת מסמכים.

(ב) מינוי אשראי למילוי חובות התאגיד לפי סעיף 8 לחוק איסור הלבנת הון ("אחראי למילוי חובות איסור הלבנת הון") - בהתאם לדרישות חוק איסור הלבנת הון מכחן באלבר קרדיט אחראי למילוי חובות איסור הלבנת הון, אשר במסגרת תפקידו ותחומי אחוריותו פועל לקיום החובות המוטלות עליו מכוח חוק איסור הלבנת הון והצוים מכחן, להדרכת עובדי ומנהלי אלבר קרדיט באשר לקיום החובות ולהטמעת הדרישות העולות מהחוקים, הצוים והתקנות בנהלי העבודה באלבר קרדיט.

ביום 15 במרץ 2018 נכנס לתוקפו צו איסור הלבנת הון (חובה זיהוי, דיווח וניהול רישומים של נתונים שירותים אשראי למניעת הלבנת הון ומימון טרור), התשע"ח-2018. צו זה תוקן ביום 14 בנובמבר 2021, בעיקר בכל הנוגע להחלטת חובות מכוח הצו על נתונים שירותים פיננסי, אך גם בהיבטים נוספים של חלים על נתונים אשראי ושם הצו תוקן לצו איסור הלבנת הון (חובה זיהוי, דיווח וניהול

רישומים של נותני שירותים בנכס פיננסיים ונוטני שירותים אשראי למניעת הלבנת הון ומימון טרור, תשע"ח-2018 (להלן: "הצו").

הצו מחייב על נוטני שירותים אשראי (כהגדרכם בחוק הפיקוח) מסגרת של חובות לעניין איסור הלבנת הון ומימון טרור, בדומה לצווי איסור הלבנת הון החלים על גופים פיננסיים אחרים.

הצו מטיל על נוטני שירותים אשראי חובות זיהוי ואיומות מקבל שירות; ביצוע הлик "הכר את הלקוּחַ" כאשר הלקוּחַ מקבל אשראי בסכום של מעל 50,000 שקלים במצטבר בפרק זמן של חצי שנה; חובות דיווח לרשות לאיסור הלבנת הון ומימון טרור על פעולות מסויימות וב█████ מסויימים; חובות קיומם בקרה שוטפת אחר פעולות מקבל השירות; וחובת בדיקת פרטי הזיהוי של מקבל השירות או צד לפעולה אל מול רשימת ארגוני טרור ופטי טרור מוכרים. בנוסף, הצו מעניק הקלות מסויימות במקרים בהם האשראי ניתן במערכות סגורה או סגורה למחצה, וכאשר מקבל השירות הינו מקבל שירות בסכום נמוך, כהגדרתו בצו.

חוק איסור הלבנת הון קובע הוראות, אשר החבורה הבת, אלבר קרדיט בע"מ ("אלבר קרדיט") כגוף הנוטן אשראי עלולה למצוא עצמה חשופה להפרתו במסגרת פעילותה. צוין, כי אלבר קרדיט, אימצה ניהול עסקה בנושא חוק איסור הלבנת הון, אשר מטרתו לצמצם את האפשרות של ניצול אלבר קרדיט ושירותיה לצורך ביצוע פעולות אסורה על-ידי לקווחתייה ו/או על-ידי אחרים, תוך חשיפת החברה לעבירות הלבנת הון על-ידי פעולות המבוצעות עם החברה.

הערכות החברה האמורות לעיל הינה מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על המידע והנתונים המוצאים בידי החברה נכון למועד דוח זה. יובהר כי הערכות אלו הן בלתי ודאיות ותלוויות בין היתר, בגורמים נוספים אשר אינם בשליטת החברה, לרבות שינויים בחיקפה וברגולציה החלה על נוטני אשראי, אימוץ הצעות כאמור בחקיקה מהייבות, מדיניות האכיפה של רשות שוק ההון (וככל שהיא רלוונטי הרשות להלבנת הון) ו/או כתוצאה מהתאמשות חלק או כל גורמי הסיכון המפורטים בסעיפים 10.10 ו- 26 להלן. בהתאם לכך, הערכות החברה עשויות שלא להתmesh, או להתmesh באופן שונה, לרבות מהותית, מהציפוי.

#### חוור "ניהול סיכון הלבנת הון ומימון טרור אצל נוטני שירותים פיננסיים מוסדרים 10.1.2.6.

ביום 9 דצמבר 2021 פרסמה רשות שוק ההון את חוות "ניהול סיכון הלבנת הון ומימון טרור אצל נוטני שירותים פיננסיים מוסדרים". חוות קובע בין היתר הוראות בקשר עם הכנסת מדיניות לניהול סיכון הלבנת הון ומימון טרור אצל נוטן השירותים הפיננסיים, אחריות הדירקטוריון של נוטן השירותים הפיננסיים לאישור המדיניות וערכונה, פיקוח ובקרה של הדירקטוריון אחר יישום המדיניות ותפקידו האחראי למילוי חובות איסור הלבנת הון ומימון טרור בגין השירותים הפיננסיים.

ביום 24 באפריל 2023 בוצע תיקון חוות, במסגרתו, בין היתר, עודכנה חובות הדיווח לממונה כך שתחול בכל מקרה של אירועים חריגיים וכשלים משמעותיים בניהול סיכון הלבנת הון ומימון טרור בהתאם לאמור בחוור.

10.1.2.7. הצעת חוק איסור הלבנת הון (מתן סמכות פיקוח לרשות לאיסור הלבנת הון ומימון טרור על נתוני שירותים פיננסיים (תיקו מס' ....), התשפ"ג-2023

בחודש מרץ 2022 פורסם תזכיר חוק איסור הלבנת הון (מתן סמכות פיקוח לרשות לאיסור הלבנת הון ומימון טרור על נתוני שירותים פיננסיים (תיקו מס' ....), התשפ"ב-2022. במסמך תזכיר החוק הוצע להקנות לרשות לאיסור הלבנת הון ומימון טרור ("רשל"ה") סמכות פיקוח מקבילה על נתוני שירותים פיננסיים בהיבטים של איסור הלבנת הון ומימון טרור. בתזכיר החוק צוין, כי מתן סמכות מקבילה תאפשר את הגברת הפיקוח על נתוני השירותים הפיננסיים, תוך ניצול מומחיות רשל"ה בתחום זה. בתזכיר נקבעו נחי עבודה לצורך שיתוף הפעולה והתייחסים בין הרשות ורשל"ה בכל הקשור לסמכות הפיקוח המקבילה.

בחודש פברואר 2023 הצעת החוק הונחה על שולחן הכנסת לדין מוקדם. למועד זה, הצעת החוק טרם נדונה בוועדה לצורך הכנה לקריה ראשונה. נכוון למועד זה, תזכיר החוק הונח על שולחן הכנסת לדין מוקדם. החברה אינה צופה כי לתזכיר להצעת חוק זו תהיה השפעה מהותית על פעילות החברה, מה גם, שמלילא, החברה מפעילה מדיניות ונוהלים לצורך>Create> צוות להוראות איסור הלבנת הון, יהיה המפקח אשר יהיה לעניין זה.

דוח מבקר המדינה בנושא איסור הלבנת הון ממועד מאי 2022 .10.1.2.8

ביום 10 במאי 2022 פורסם הדוח השנתי של מבקר המדינה ובו נכלל בין היתר גם פרק העוסק במשטר איסור הלבנת הון בישראל. בין ממצאי דוח מבקר המדינה צוין אודות ההכבדה הנובעת מכפל וגולציה בתחום הלבנת הון מכיוון שמנגנון ה�liquה מתבצע בלעדית באמצעות המערכת הבנקאית. בכלל זה, נתונים שירותי אשראי הנאלצים להשתמש בשירותי המערכת הבנקאית לצורך סliquה, אשר נדרש לפעול לפי הצו המזרי החל עליהם בעת שנותנים שירותי לקוחות, ולאחר מכן לעמוד גם בדרישות הצו החל על תאגידיים בנקאים, כשהוא מבקש כלוקה לسلوك את הפעולה באמצעות החשבון העסקי שלו בבנק. לנוכח ההכבדה זו הוצע לדוח מבקר המדינה כי המפקח על הבנקים וכל הרגולטורים, בתיאום עם משרד המשפטים, יבחן דרכם להקלת רגולטורית, כגון באמצעות הסדרה רגולטורית של ממשקי התפר בין המזרים השונים.

עוד צוין בדוח מבקר המדינה בכל הנוגע לפיקוח על נתוני שירותים פיננסיים, כי לפי ממצאי סקר הסיכון הלאומי שפורסם בחודש נובמבר 2021 מדובר בסקטור פגיע במיוחדities בערביינית ולהלבנת הון וכי פעילות הקשורה במתן שירותים פיננסיים מעורבת במספר רב של פרשיות שיש להן גם היבטים פליליים. כמו כן, צוין כי בהיעדר ביקורת אפקטיבית על-ידי רשות שוק ההון, ניתן להעריך כי נשק סיכון מוגבר מפעילות נתוני שירותים פיננסיים בכל הנוגע להלבנת הון. לאור האמור מבקר המדינה הדגיש בדוח האמור כי על רשות שוק ההון למלא את תפקידה בהחלה בפועל של משטר מניעת הלבנת הון אפקטיבי על מזור נתוני שירותים פיננסיים. פעולה זו מתבקשת לפי דוח מבקר המדינה מכוח חובתה של הרשות לפי חוק ועשוייה להוציא מזור נתוני השירותים הפיננסיים גורמים ערבייניים ולהחליש את יכולת ארגוני הפשעה להלבין הון לצורך מימון פעילותם. בדוח הודגש כי נוכחות שיבות הנושא, על רשות שוק ההון בהתאם לסמכותה כיום, ובעתיד גם על הרשות להלבנת הון (ככל שיבוצע שניי).

בחקיקה), כל אחת בהתאם לנסיבותה, למלא את תפקידן באופן אפקטיבי בפיקוח על נותני שירותים פיננסיים.

בחודש פברואר 2023 פורסם הדוח המשלים של מבקר המדינה לדירה של דוחות בעניין פעילות המדינה כנגד ארגוני פשיעה ופשיעה חמורה (השני בהם הוא דוח מבקר המדינה לעיל בנושא איסור הלבנת הון מחודש Mai 2022). לפי הדוח, בין היתר, לעניין הפיקוח על נותני שירותים פיננסיים, מוצע שכלל שחרשות לאיסור הלבנת הון תומך בעתיד לפקח על מגזר נותני שירותים פיננסיים, יהיה עלייה לביצוע פעולות פיקוח, ביקורת ואכיפה על מגזר זה, שיבטיחו העברת דיווחים אינטימיים.

למועד זה החברה אינה יכולה להעריך את מלאה השפעות הוראות תוכיר החוק האמור (אם וככל שיתקבל בחקיקה מחייבת) וכן את השלכות המלצות דוח מבקר המדינה כאמור על פעילותם של נותני שירותים פיננסיים. עם זאת, להערכת החברה, הגברת האכיפה והפיקוח בתחום איסור הלבנת הון על מגזר נותני השירותים הפיננסיים על-ידי רשות שוק ההון (וככל שיבוצע שינוי בחקיקה גם על-ידי הרשות להלבנת הון) עשוייה להגביר את המגבליות והחובות שיחולו על הגורמים הפעילים בתחום, ובכללם על אלבר קרדיט.

#### חזר הוראות לניהול אשראי צרכני 10.1.2.9

ביום 25 באוגוסט 2021 פרסמה רשות שוק ההון את חזר הוראות לניהול אשראי צרכני בקשר עם מתן אשראי צרכני כהגדרתו בחזרה. החברה קבעה ומיישמת אסטרטגייה לניהול אשראי צרכני, ודירקטוריון החברה אף אישר מדיניות ונוהל אשראי צרכני, שמתוודה מסגרת פעילות לחברה בהעמדת אשראי צרכני, ובכלל זה, הוראות החזר כאמור.

#### חזר התקשרות מרוחק עם מקבל שירות באופן מקוון 10.1.2.10

החזר נכנס לתוקפו ביום 8 בדצמבר 2020, והוא מסדיר את האפשרות של נווטן שירות פיננסי לבצע זיהוי, אימות והצחתה נהנה של מקבל שירות באמצעות טכנולוגיות לזיהוי באופן מקוון. ביום 24 באפריל 2023 פורסם תיקון לחזר אשר כולל, בין היתר, תיקון לסעיף הדיווח למומנה שיגיש נווטן שירותים פיננסיים שמעוניין לבצע זיהוי מקוון, וכן עדכון של הגדרת "נהנה" שהגדרת "מקבל שירות". הוראות חזר זה נכנסו לתוקף עם פרסום של החזר, למעט סעיף 12 לחזר (הסעיף המקביל להוראה 422 לחזר שפורסם ביום 8 בדצמבר 2020, בשינויים) שעוניינו בדיווח לממומנה, אשר החל בתוקף חודשיים ממועד פרסום החזר.

#### חוק המאבק בטרור, התשע"ו-2016 (להלן: "חוק המאבק בטרור") 10.1.2.11

חוק המאבק בטרור קובע מגנוני הכרזה על ארגוני טרור, וביעирו עוסק בשני היבטים: הגדרת עבירות בקשר למימון טרור ומתן כלים מנהליים ושיפוטים מתאימים למלחמה במימון הטרור.

החברה פועלת בהתאם להוראות הכלליות כפי שנקבעו בסעיף 10א לחוק המאבק בטרור שעיקרו הטלת חובת דיווח למשטרת ישראל על פעולה ברכוש,

כהגדרכנו בחוק, אשר הינו רכוש טרור, כהגדרכנו בחוק, או חשש בפעולה זו לאפשר/לקדם/לממן ביצוע של מעשה טרור.

#### 10.1.2.12. חוק אשראי הוגן, התשנ"ג-1993

חוק אשראי הוגן, התשנ"ג-1993 נכנס לתוקף ביום 1 ביוני 2017, ומילא הוראותיו נכנסו לתוקף ביום 25 באוגוסט 2019 (כאשר עד למועד זה חייב את החברה חוק הסדרת הלואות חוץ בנקאיות, התשנ"ג – 1993), והוא כולל הוראות שיעירן כדלקמן:

- א. הוראות גילוי נרחבות בהסכם הלואה.
  - ב. מגבלת שיעור עלות מרבית של אשראי כך שעומדת על ריבית בנק ישראל בתוספת 15% בחישוב שנתי. כמו כן, מגבלת שיעור ריבית פיגורים המרבי כך שעומדת על שיעור העלות המרבית של האשראי כשהוא מוכפל ב-2.1. בחישוב שנתי.
  - ג. נקבעו הוראות בעניין אופן גביית הלואה ופירעונה וכן סנקציות עונשיות על הפרת החוק.
- יצוין, כי החברה סבורה כי לחוק אשראי הוגן השפעה חיובית על פעילותה של אלבר קרדיט, נכון היתרונו הגלום לחברות עלות מטה מבוסס שבאפשרותן לבצע הטמעה קלה של הוראות החוק ותקנות שיתוקנו לפיו.

#### 10.1.2.13. חוזר גילי בחזזה הלואה

ביום 6 במאי 2019 נכנס לתוקפו חוזר גילי בחזזה הלואה, והוחל בקשר עם העמדת הלואות ללויים כהגדרכם בחוק אשראי הוגן ובמסגרתו נקבעו, בין היתר, הוראות בקשר עם פרטימ שיכילו ויזכו ללקוח בעסקת הלואה ובכלל זה טופס ריכוז פרטימ ייעודי לעסקת הלואה או עסקת מסגרת, וכן הוראות נוספות הנוגעות בגילוי ללקוח במסגרת הסכם הלואה.

#### 10.1.2.14. חוק הריבית, התשי"ז-1957 וצו הריבית (קביעת שיעור ריבית המקסימלי), התש"ל-1970

דברי חקיקה אלה קובעים את מגבלות תקרת הריבית המותרת (13%) ותקרת ריבית הפיגורים המותרת (17%) ביחס להלוואות שהן בגדר "מלואה צמוד ערך". עיקר האשראי שמעמידה אלבר קרדיט צמוד למזרע המחרירים לצרכן, ועל כן אלבר קרדיט מגבילה את שיעורי הריבית וריבית הפיגורים למגבלות הקבועות בדברי החקיקה האמורים.

#### 10.1.2.15. חוק חקלות פירעון ושיקום כלכלי, התשע"ח-2018

בחודש ספטמבר 2019 נכנס לתוקפו חוק חקלות פירעון ושיקום כלכלי, התשע"ח-2018 (להלן: "חוק חקלות פירעון"). חוק חקלות פירעון כולל הוראות שונות אשר שמות דגש על שיקום תאגידים וחיברים כערך מרכזי. עם זאת, חוק חקלות פירעון קובע הוראות שמרתו הגדלת שיעור החוב שייפרע לנושאים והשאת ערך נכסי החייב תוך הקטנת הפגיעה שתיגרם לנושאים כתוצאה מחקלות הפירעון.

להערכת החברה, חקיקת חוק חקלות פירעון עלולה להגביל את יכולת החברה להיפרע מחייבים, ולהגדיל את היקף הליכי חקלות הפירעון וכפוף לכך מכך

להקטין את היקף שיעור ההחזר המתkeletal מלווה. נכון למועד זה לא קיימת השפעה מהותית של החוק על יכולת אלבר קרדיט להפרע מחייבים.

#### 10.1.2.16. חוק שירות מידע פיננסי, תשפ"ב-2021 ("חוק שירות מידע פיננסי") וחוזר לנוטני

##### שירות מידע פיננסי

ביום 12 ביוני 2022 נכנס לתוקפו חוק שירות מידע פיננסי, למעט מספר הוראות חקיקה שתכונסה לתוכפן בהדרגה, החל ממועד האמור. החוק מיועד לאפשר לקוחות לקלוחות לקבל במקום אחד ובזמן אמת תמורה מלאה לגבי מגוון המוצרים והשירותים הפיננסיים אותם הם צורכים מגוון נוטני שירותים, כך שיהיה אפשרות להשווות באופן מושכל בין מוצרים ושירותים הנינתנים על-ידי גופים שונים. החוק מסדיר חובת רישוי לגופים שעסוקו באספקת שירותים מידע פיננסי, ומסדר את החובות שיוטלו על גופים אלה. החוק מחייב על גופים פיננסיים שונים, ובניהם גם בעלי רישיון לממן אשראי, חובות מותן גישה למידע פיננסי המצוין ברשותם. החוק קובע לחות זמינים מדורגים לתחולת חובות מסוימת המידע, בהתאם להזות מקור המידע ולסוגי המידע שאותם נדרש לחושף. ביחס למקור מידע שהינו בעלי רישיון לממן אשראי יחול עיקר החובות כאמור ביום 14 בנובמבר 2024. בשלב זה אין אפשרות החברה להעריך באופן מלא את מידת ההשפעה של החוק על פעילותה.

ביום 29 במאי 2022 פרסמה רשות שוק ההון חוזר לנוטני שירותים מידע פיננסי. חוזר זה בא על רקע חקיקת חוק שירותים מידע פיננסי שקבע כי בעל רישיון לממן שירותי פיקדון ואשראי, בעל רישיון לממן אשראי ובבעל רישיון להפעלת מערכת לתיוך באשראי יהיופטורים מקבלת רישיון מעת רשות ניירות ערך כנותן שירותים מידע פיננסי, יוכל לפעול כנותני שירות מידע פיננסי לאחר קבלת אישור מהפקיד על נוטני שירותים פיננסיים מוסדרים (רשות שוק ההון, ביטוח וחיסכון). חוזר זה כולל הוראות לעניין אופן קבלת אישור כאמור, וכן הוראות לעניין פעילות נotentני שירותים כנותן שירותים מידע פיננסי.

לצד האמור, יצוין, כי בסעיף 4 לחוזר זה, הנוגע בשמרית, החזקת וקבלת המידע הפיננסי, נקבעה הוראת תחולת נוספת, לפיה, נotentני שירותים פיננסיים ינהג במידע פיננסי שהתקבלו אצלם, במסגרת פעולתו כנותן שירותים מידע פיננסי או כגוף פיננסי, באופן בו הוא נהוג במידע רגיש, כהגדתו בחוזר ניהול סיכון סייבר (כמפורט להלן), ויפעל בהתאם להוראות החלות עליו בעניין ניהול סיכון סייבר.

כמו כן, רשות שוק ההון פרסמה נוהל בקשה לקבלת אישור נotentני שירותים מידע פיננסי מיום 14 ביוני 2022. בנוסף, פרסמה רשות שוק ההון הוראות לנוטני שירותי מידע פיננסי (על תיקונו) החלותה הן על גופים מוסדרים והן על נotentני שירותים פיננסיים מיום 31 באוגוסט 2022 ו-1 בספטמבר 2022, בהתאם. ההוראות שפורסמו קובעות את הכללים החל משלב הגשת בקשה לקבלת אישור נotentני שירותים מידע פיננסי ועד להוראות החלות על הגוף ממוקחים בעלי אישור נotentני שירותים מידע פיננסי. ביום 26 ביוני 2023 פרסמה רשות שוק ההון עדכון לחוזר חלק מההוראות הרשות ליישום השלב הבא בו יידרשו מקורות המידע לאפשר גישה למידע פיננסי אודוט "סל אשראי", אשר יכול בין השאר פירוט לעניין יתרת האשראי, הריבית והعملות שהוסכם לעניין האשראי, מועד פירעונים וכיום שעבודים שניתנו כנגד האשראי, וכगדרתו בחוק שירותים מידע פיננסי.

כאמור, נכון למועד זה, החברה אינה מבקשת לפעול כנותן שירותים מידע פיננסי, ומשכך אינה רואה השפעה מהותית של החוזר על פעילותו.

#### 10.1.2.17. חזר שמירת מסמכים

ביום 21 ביוני 2021 נכנס לתוקפו חזר שמירת מסמכים (עדכן ביום 29 במאי 2022). הוראותיו של החוזרחולות על כל נוותני השירותים הפיננסיים, לרבות נוותני שירותים פיננסיים אשר פעילותם מוסדרת בחוק שירות מידע פיננסי (כהגדתו לעיל). חזר שמירת מסמכים קבוע הוראות בקשר עם היקף, משך התקופה ואופן שמירת מידע לרבות במסמכים כתובים ובמדיה אחרות (וכן באמצעות מערכות ממוחשבות) בהם יחויבו נוותני שירותים פיננסיים (זאת בנוסף על ההוראות הקיימות בנוגע לשמירת מסמכים בהתאם להוראות בלבד).

#### 10.1.2.18. חזר ניהול סיוכני סייבר בנוותני שירותים פיננסיים

ביום 29 במאי 2022 פרסמה הרשות ההחלטה נושא ניהול סיוכני סייבר בנוותני שירותים פיננסיים. מטרת החזר היא לקבוע עקרונות להגנה מפני סיוכני סייבר בנוותני שירותים פיננסיים על מנת להבטיח את קיום התהליכי העסקים והפעולות התקינה של נוותני השירותים הפיננסיים וכן להבטיח שמירה על סודיות, שלמות וזמןנות מערכות המידע וכיסי המידע של נוותני השירותים הפיננסיים ושל לקוחותיהם. החזר מגדיר עקרונות שונים בכל הקשור לניהול סיוכני סייבר באופן אפקטיבי, וזאת על בסיס עקרונות מושל תאגידי נאותים, אשר כוללים בין היתר, קביעת מדיניות, נהלים ותכניות עבודה, התייחסות לשיטות, תהליכיים, פיקוח ובריאות, וזאת באופן המאפשר להתמודד עם איומי סייבר וניהול אירועי סייבר. החזר נכנס לתוקף ביום 29 במאי 2023. בהתאם להוראות החזר, אלבר קרדיט מינתה ועדת היגוי בנושא אבטחת מידע וסייבר המתכנסת אחת לתקופה. פרטים ביחס להתמודדות החברה עם סיוכני סייבר ראו סעיף 26.15 להלן.

#### 10.1.2.19. חזר ניהול סיוכנים אצל נוותני שירותים פיננסיים מוסדרים

ביום 29 במאי 2022 פרסמה רשות שוק ההון חזר נושא ניהול סיוכנים בנוותני שירותים פיננסיים מוסדרים. במסגרת החזר נקבעו הנחיות לנוותני השירותים הפיננסיים בנושא אימוץ הליצי ניהול סיוכנים, אשר נועד לסייע בהתמודדות עם הסיוכנים השונים להם הם חשופים, ולרבות גיבוש מדיניות ונהלי עבודה לניהול סיוכנים, מינוי מנהל סיוכנים, הקצתה משאבים נאותים לניהול סיוכנים והגשת דיווחים אודוטה הסיוכנים ואופן הטיפול בהם. החזר נכנס לתוקף ביום 29 בפברואר 2024, למעט בקשר עם גופים שפועלים או מבקשים לקבל אישור פעולה נוותני שירות מידע פיננסי כהגדרתם בחוק שירותים מידע פיננסי, עליהם יחול החזר מיום פרסוםו.

ביום 21 בפברואר 2024 תוקן החזר כך שיחול גם על בעל רישיון מורחב למטען אשראי ועל בעל אישור לפעול כיוזם תשלוםoms. מועד התחילת של החזר ביחס לבעל רישיון מורחב למטען אשראי הינו ביום 1 ביולי 2024, ומועד התחילת לעניין בעל אישור לפעול כיוזם תשלוםoms ביום 1 במרץ 2024.

החברה צופה שלחזר זה תהיה השפעה על אלבר קרדיט, בין היתר, בנוגע להוראות לעניין מסגרת ניהול הסיוכנים של החברה; הגדרת תפקידים הדירקטוריון; מינוי מנהל סיוכנים ויחידת ניהול סיוכנים והגשת דיווחים לדירקטוריון. במהלך שנת 2023, מונתה מנהלת סיוכנים באלבּר קרדיט.

10.1.2.20. חוק הבנקאות (רישוי), התשמ"א-1981

ביום 30 ביוני 2022, התקבל על ידי הכנסת תיקון מס' 28 לחוק בנקאות (רישוי), התשמ"א-1981 (להלן: "התיקון" ו-"חוק הבנקאות", בהתאמה) אשר פורסם ברשומות ביום 5 ביולי 2022. במסגרת התקון, הוסרו מרבית המגבלות אשר הוטלו על חברות אשראי חוץ בנקאי בגין חוב מן הציבור באמצעות הנפקת אגרות חוב. במסגרת זו נקבעו הוראות שלහן:

(א) תאגיד אשראי חוץ בנקאי שחולת לגבי פעילותו הוראות לעניין הלימה בין החון העצמי שלו ובין התחייבותיו, לעניין נזילות, שננתן מסדר לשם פיקוח על יציבות התאגיד יהא רשאי לגייס עד 15 מיליארד ש"ח מהציבור באמצעות תעוזות התחייבות (ולרבבות ניירות ערך משלוחים כהגדרתם בתיקון). יציין, כי נכון למועד זה, טרם קבע המסדר, כהגדרכנו בחוק הבנקאות, הוראות כאמור ולפיכך הוראות ס"ק זה אינה חלה על אלבר קרדיט נכון למועד דוח זה.

(ב) תאגיד אשראי חוץ בנקאי שאינו עומד בתנאי ס"ק א' לעיל, יהיה רשאי לגייס עד 5 מיליארד ש"ח מהציבור באמצעות תעוזות התחייבות.

(ג) מתן אפשרות לתאגיד כאמור בס"ק (א) לעיל לנגיש את החוב גם באמצעות ניירות ערך שהתחייבות התאגיד לשלם למזהיק סכום כסף בגין היא במועד מוקדם משנה, אך שאינו מוקדם ממאתיים ושבעים ימים מיום ההצעה, ואשר אינם ניתנים למימוש או להמרת לנויות ערך אחרים.

בנוספ', בוטלו המגבלות שהוחלו בעבר מכוח הסעיף, כדלקמן: (1) מקבל האשראי הוא יחיד או תאגיד, ואם הוא תאגיד – אזי, שהכנסתו השנתית בשנת שקדמה מתן האשראי לא עלתה על סך של 400 מיליון ש"ח; (2) תעוזות ההתחייבות מדורגות במועד ההנפקה בדירוג BBB או ג' Baa או ומעלה; (3) האשראי הנitin אינוasherai למטרות דירור שפרעונו מובטח על ידי אחד מלאה: (א) רישום משכנתא; (ב) התחייבות לרישום משכנתא שבשלה נרשמה הערת אזהרה; (ג) מישzon זכויות לגבי מקרקעין, הרשות לפי חוק המשכן, התשכ"ז-1967; (4) כי האשראי הנitin אינוasherai שפרעונו מובטח על ידי אחד מהמפורט בסעיף קטן (3) לעיל על דירת מגורים.

10.1.2.21. חזר "הסדרת אופן התנהלותם של נותני שירותים פיננסיים במסגרת בירור תלונות ציבור"

ביום 29 בנובמבר 2022, פרסמה הרשות חזר בנושא "הסדרת אופן התנהלותם של נותני שירותים פיננסיים במסגרת בירור תלונות ציבור". חזר זה נועד לקבוע את אופן ההתנהלות של נותני שירותים פיננסיים בטיפול בפניות ציבור שمبرר המפקח על נותני שירותים פיננסיים, בין השאר, לפי סמכותו מכוח סעיפים 51 עד 53 לחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (שירותים פיננסיים מוסדרים), התשע"ו-2016. החזר נכנס לתוקף ביום 29 בפברואר 2023.

10.1.2.22. חזר "טיפול בתלונות הציבור"

ביום 29 בנובמבר 2022, פרסמה הרשות חזר בנושא "טיפול בתלונות ציבור". חזר זה נועד לקבוע כלליים והוראות לעניין ההתנהלות של נותני שירותים פיננסיים בטיפול בתלונות ציבור. בנוסף, נקבעו כלליים והוראות הנוגעים

לאופן הטיפול בתלונות ציבור, במקרה בו הפונה הוא אזרח ותיק. החזר נכנס לתוקף בסוף חודש Mai 2023.

חזר "הוראות לבורי רישיו למטען אשראי – דיווחי אשראי למפקח" 10.1.2.23

ביום 17 בנובמבר 2022, פרסמה רשות שוק ההון חזר "הוראות לבורי רישיו למטען אשראי – דיווחי אשראי למפקח". חזר זה יוצר מסגרת דיווחים מוסדרת וקבועה לרשות שוק ההון ביחס לפעולות האשראי של בעלי הרישיונות למטען אשראי והוא מסדיר בין היתר את תדיירות הדיווחים לרשות ואת מועד הדיווח. חזר זה יחייב בהעברת מידע, בין השאר, לעניין גובה הריבית הנגativa בהלוואות, היקף הפעולות של נותן שירותים פיננסיים ועוד. החזר נכנס לתוקפו ביום 17 ביולי 2023.

חוק התוכנית הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2023 ו-2024), התשפ"ג-2023 10.1.2.24

במסגרת חוק זה בוצעו תיקונים במספר חוקים שונים, לרבות חוק הבנקאות (שירות לקוחות), תשמ"א-1981.

כך במסגרת פרק "בנקאות ואשראי" נקבע בין השאר להגבר את התחרות בשוק באמצעות הגברת השקיפות בעמלות הנגבות מלוקחות הבנקים וחיזוק הגוף החוץ בנקאים המתחרים בנקים במספר היבטים ובכלל זה: גיון והרחבת של אפשרויות המימון של נותן אשראי חוץ-בנקאי; הגדלת סכום האשראי שפועל ממערכת לתיווך אשראי יהיה רשאי ליתן לתאגיד; והגברת יכולת של גוף מתפעל לעשרות שימוש במידע שהגיע אליו דין ובהסכמה הילוקח ובאמצעות זאת להתחרות בתאגידים הבנקאים;

תיקון לחוק הבנקאות (שירות לקוחות) (תיקון מס' 34), התשפ"ב-2022 10.1.2.26

במסגרת התקיקון, תוקן בעקיפין חוק הפיקוח, כאשר במסגרתו הוגבל סכום דמי הטיפול לשנייתן לגבות מלוקח בהלוואות לרכישת דירת מגורים. במסגרת התקיקון יתווסף לחוק הפיקוח סעיף 44ה, אשר מגביל את דמי הטיפול (על מנת פיתוח TICK) שנייתן לגבות מלוקח, בגין פיתוח TICK בהלוואות לרכישת דירת מגורים לסכום של 360 ש"ח. התוצאה של החוק היא על מי שմבקש הלואה בגין דירת מגורים יחידה.

הערכתה החברה בקשר עם הוראות הדין והחוויות המובאות לעיל, והשלכותיהם על פעילותה של אלבר קרדיט, כוללות מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על המידע והנסיבות המצויים בידי החברה ועל הערכות הנהלת החברה נכון למועד דוח זה. יובהר כי מידע זה הינו בלתי ודאי ותלי, בין היתר, בגורמים נוספים אשר אינם בשליטת החברה ואלבר קרדיט, לרבות המצב הכלכלי והביטחוני בישראל, כניסתם לתוקף של דברי החקיקה והחוויות האמורים, אופן יישומים ופרשנותם על-ידי רשות שוק ההון, פעילות המתחרים בשוק ו/או כתוצאה מההתמשות חלק או כל גורמי הסיכון המפורטים בסעיפים 10.10 ו-26 להלן. בהתאם לכך, הערכות החברה עשויות שלא להתmesh, או להתמש באופן שונה, לרבות מהותית, מהצפוי.

### 10.1.3. שינויים בהיקף הפעולות בתחום האשראי הכספי וברוחו יתו

כאמור לעיל, למיטב ידיעת החברה, שוק האשראי הכספי בישראל נשלט בעיקרו על-ידי הבנקים ובשנים האחרונות הctrופו גם חברות כרטיסי האשראי לתוחם באמצעות הענקת מסגרת אשראי נוספת מעבר לזו המוצעת בנק והלוואות למטרות שונות.

במקביל פועלות בישראל מספר חברות מימון, שהלכו גם עוסקות בתחום אשראי לשם מימון רכישת כלי רכב. ישנו גם סוחרי רכב ו/או סוכנויות ש막שרים בין הקונה ובין גורמים מממנים לשם קבלת אשראי לטבות קניות הרכב. עוד למיטב ידיעת החברה, בשנים האחרונות חלה עלייה בביקוש לכלי רכב שנבע משילוב גורמים שונים ובין היתר מהיצע אשראי רחב בעלות אטרקטיביות ועלייה ברמת החזירים הכלליות בישראל.

בתחום פעילות זה, אלבר קרדיט העמידה בשנת 2023 הלואאות בסך של כ-382 מיליון ש"ח, נושאות ריבית שנתית ממוצעת של כ-10.7% לעומת הלואאות בסך של כ-502 מיליון ש"ח בשנת 2022, נושאות ריבית שנתית ממוצעת של כ-8.9%. מרביתן של ההלוואות הועמדו לרכישת כלי רכב מהקבוצה ורובה מובלטות בשעבודים על כלי הרכב שנרכשו באמצעות ההלוואה (כמו כן, כאמור לעיל, ישנו הלוואות בודדות המובלטות בנכסים נדל"ן). לפרטים על-אודות השלבות המצביע הבטוחוני, הסביבה הכלכלית וגורמים נוספים על התוחם, ראה סעיפים 6.1, 6.2 לעיל וסעיף 2.1 לדוח הדירקטוריון.

### 10.1.4. גורמי הצלחה קרייטיים וחסמי כניסה ויציאה עיקריים בתחום האשראי הכספי

להערכת אלבר קרדיט, גורמי ההצלחה הكريיטיים בתחום הפעולות הם כמפורט להלן:

10.1.4.1. מודל חייטום משוכל המשיע בהפחחת נזקי אשראי;

10.1.4.2. הון עצמי ונגישות למקורות מימון בהיקפים משמעותיים לפעולות השותפת;  
גורמים אלו מהווים גם **חסמי כניסה**;

10.1.4.3. בניית מותג מוביל בעל מוניטין וערכים חיוביים; גורם זה מהווה גם **חסם כניסה**;

10.1.4.4. נגישות ללקוחות פוטנציאליים בעיקר בתחום מתן האשראי לרכב;

10.1.4.5. מערכת שירות לקוחות אינטיטית, מהירה, זמינה, גמישה ואמינה לרבות מערך מחשוב יעיל הכול תוכנות מתקדמות לנושא ניהול לקוחות ומערך ניהול בסיסי נתוניים; הקמת מערכות כאמור מהווה גם **חסם כניסה**;

10.1.4.6. מערך גביה יעיל; הקמת מערך כאמור מהווה גם **חסם כניסה**;

10.1.4.7. עמידה בהוראות הרגולציה בתחום האשראי וכן עמידה בתנאי הרישוי של נותן שירותי פיננסיים וקבלת היתר שליטה; גורם זה מהווה גם **חסם כניסה**;

להערכת החברה, חסם היציאה המהוות מתחום פעילות זה הוא יכולת מימוש תיק הלוואות הקיימים, או היכולת להמחזרו.

### 10.2. מוצרים ושירותים בתחום האשראי הכספי

אלבר קרדיט מעמידה הלוואות, כאשר לתקופת הדוח עיקר הלוואות שהועמדו היו לרכישת כלי רכב, ברובן מהקבוצה, אשר רובה מובלטות בשעבודים על כלי הרכב הנרכש. רוב הלוואות נפרעות בתשלומים חדשניים הנגבים באמצעות הוראת קבוע לחיבור הבנק של הלוקה. הלוואות ניתנות, דרך כלל, לתקופות הנעות בין 3 ל-8 שנים כאשר הן כוללות ריביות קבועות וצמודות למדד המחיירים לצרכן, וזאת, בין אם במסלול "ֆיפי", הכולל תשלום חודשי של קרן וריבית, ובין

במסלול הכספי כולל "בלון". עוד יצוין, כי נכון למועד זה, אלבר קרדיט מצויה בשלבי פילוט למתן הלוואות קצרות מועד בלבד בלבד כנגד נכסים נדל"ן, כאשר בתקופת הדוח ניתנו הלוואות בודדות מסווג זה.

**10.2.1. להלן מאפייני הלוואות שהועמדו לקוחות בתקופות הרלוונטיות :**

| בתקופה של שנה שסהטיימה ביום<br>31 בדצמבר 2022 |        | בתקופה של שנה שסהטיימה ביום<br>31 בדצמבר 2023 |
|---|--------|---|
| 7,004   | 5,398  | כמות הלוואות                                  |
| 69.2%   | 66.9%  | ממוצע LTV                                     |
| 501.5   | 381.6  | סך הייקף כספי                                 |
| 71,396  | 70,698 | הלוואה ממוצעת ללונה                           |
| 62.6  | 62.4   | ממוצע תקופת הלוואה                            |
| 8.9%  | 10.7%  | ריבית ממוצעת                                  |
| 10%   | 10.8%  | ריבית ממוצעת לרבעון                           |
| 2.3   | 2.24   | אחרון לתקופה<br>מח"מ                          |

**10.2.2. להלן התנועה בהלוואות (נתוני אלבר קרדיט בלבד) :**

| 2022 31 בדצמבר | 2023 31 בדצמבר |                     |
|----------------|----------------|---------------------|
| אלפי ש"ח       | אלפי ש"ח       |                     |
| 319,232        | 384,619        | יתרת פטיחה          |
| 501,526        | 380,851        | מתן הלוואות         |
| (145,073)      | (161,655)      | פירעונות קרן        |
| (288,326)      | (296,107)      | הלוואות שהוחמו לבנק |
| (2,740)        | (3,362)        | שיעור לשווי הוגן    |
| 384,619        | 304,346        | יתרת סגירה          |
| 24,525         | 35,880         | ריבית שהתקבלה       |
| 1,792          | 1,525          | ריבית שנכבה לקבול   |

**10.2.3. להלן נתוני הלוואות ויתרות בפיגור מעל 90 ימים :**

ליום 31 בדצמבר, 2023 :

| סכום בסיכון (*) | סכום בפיגור | כמות לקוחות | סכום בסיכון (*)              |
|-----------------|-------------|-------------|------------------------------|
| -               | -           | -           | חייב שטרם הווער לטיפול משפטי |
| -               | 21,475,626  | 424         | חייב בטיפול משפטי            |

ליום 31 בדצמבר, 2022 :

| סכום בסיכון (*) | סכום בפיגור | כמות לקוחות | סכום בסיכון (*)              |
|-----------------|-------------|-------------|------------------------------|
| 51,786          | 14,202      | 1           | חייב שטרם הווער לטיפול משפטי |
| -               | 14,513,278  | 392         | חייב בטיפול משפטי            |

\* סכום בסיכון – יתרת הלוואות שניתנו לקוחות אלו.

**10.2.4. להלן התנועה בהפרשה להפסדי אשראי :**

| לשנה שסהטיימה ביום 31 בדצמבר, 2022 | לשנה שסהטיימה ביום 31 בדצמבר, 2023 |                     |
|------------------------------------|------------------------------------|---------------------|
| אלפי ש"ח                           | אלפי ש"ח                           |                     |
| 12,193                             | 13,111                             | יתרת פטיחה          |
| 918                                | 4,249                              | הפרשה שהוכרה בתקופה |
| 13,111                             | 17,360                             | יתרת סגירה          |

הגידול בהפרשה להפסדי אשראי בהשוואה לשנת 2022 נובעת בעיקר עקב המצב הכלכלי השורר בשוק אשר מושפע מהמצב הביטחוני.

### 10.3. פילוח הכנסות ורווחיות עבור מוצרים ושירותים

לפרטים על-אודות הכנסות ורווחיות בתחום העמדת מימון לרבייה כלי רכב ראה ביאור 32 לדוחות הכספיים.

### 10.4. לקוחות

לקוחות החברה בתחום האשראי הכספי הינם ברובם ללקוחות מודגמים הנוטלים הלואאה מאלבר קרדיט על-מנת למן רכישת כלי רכב, בעיקר מהקבוצה. מרבית הלูกות כאמור הינם ללקוחות פרטיים להם ניתנת הלואאה אחת. הלูกות מגיעים מכל רחבי הארץ, בעיקר משכבות סוציא-אקונומיות הקרובות לממוצע או הגבוהות במקצת מה ממוצע באוכלוסייה. יזון, שהחברה מעמידה אשראי לצורך מימון רכישת כלי רכב גם ללקוחות מסווג תאגידי (בנוסף לדוחות פרטיים). יוער, שהיקף ההלואות שהעמידה אלבר קרדיט לתאגידים בתקופת הדוח הינו נזוק. בתחום פעילות זה אין לאלבר קרדיט ללקוח אשר הכנסות החברה ממנה מהוות 10% או יותר מסך הכנסות החברה במאוחד.

### 10.5. שיווק והפצה

אלבר קרדיט משוקת את מוצריו האשראי בעיקר באמצעות שיתוף פעולה עם מרכזי מכירות הרכבים של אלבר צי' רכב ומגרשי רכב חיצוניים נוספים (שלא קשורים לאלבר צי' רכב). לקוחות של אלבר צי' רכב או לקוחות של מגרש רכב אחר המונינוי בקבלת אשראי לצורך השלמת רכישת רכב, מופנה למילוי שאלהן ובקשה אשראי. השאלה ובקשה האשראי עוברים למועד החיתום של אלבר קרדיט, אשר יקבע באמצעות מודל האשראי האם נתן להעמיד את האשראי ללקוח ובאילו תנאים. בתחום פעילות אלבר קרדיט, קיימות תלות בשיתוף הפעולה עם מרכזי מכירות הרכבים של אלבר צי' רכב.

### 10.6. תחרות

התחרות העיקרי בתחום המימון לרכב הינה מצד הבנקים, חברות כרטיסי האשראי, יבואני רכב, חברות מימון ואחרים כדלקמן :

**10.6.1. בנקים** – פעילים בתחום זה בעיקר באמצעות מתן אשראי מגובה רכב בהלואות לרכב חדש ובהלואות רכב יד-שנייה וכן במתן הלואאות סולו לכל מטרה.

**10.6.2. חברות מימון** – פעועלות בעיקר בתחום מימון הרכב בקרוב רשותות ומגרשים למכירת רכב חדש ויד-שנייה, כאשר חלק מחברות אלה מוחזקות על-ידי חברות שעיסוקן בתחום הסחר ברכב. להערכת החברה, החברות הבולטות בתחום זה פועלות תחת המותגים "מימון ישיר", "מימון בקליק" ו"פמה".

**10.6.3. חברות כרטיסי האשראי** – חברות כרטיסי האשראי פעועלות במתן אשראי ללקוחות פרטיים בסניפים הפרושים ברחבי הארץ לצורך רכישת כלי רכב וחכירת כלי רכב פרטיים במסלול "לייסינג פרטיים". כמו כן, קיימים מסלולי תשלום בכרטיס אשראי בגין חלק מסכום רכישת רכב בסוכנויות שונות ברחבי הארץ.

**10.6.4. יבואני רכב וחברות הפעולות בתחום הליסינג** – מתן אשראי באמצעות חברות מימון בעלות חברות לייסינג ויבואני רכב או באמצעות שיתופי פעולה עם חברות כרטיסי האשראי או גופי מימון אחרים לצורך רכישת כלי רכב וחכירת כלי רכב פרטיים.

פעילות נוספת בתחום המימון שנמצאת בzemihah הינה הלואאות-בין-אנשים (חברות להפעלת מערכות לתיווך באשראי - P2P), אשר באמצעות פלטפורמות טכנולוגיות מתקדמות ותורי אינטרנט שונים מתאפשרות עסקות אשראי, בין השאר לצרכי רכישת רכבים, בין אנשים פרטיים המלווים ללווים באמצעות פלטפורמות אלה.

דרכי ההתמודדות של אלבר קרדיט עם התחרויות בתחום כוללים בין היתר : (א) שיווק של מוצר האשמי של אלבר קרדיט בנקודת המכירה של קבוצת אלבר המפעילה עשרות סניפי מכירות רכבים בפריסה ארצית ; (ב) התקשרויות ושיתופי פעולה עם מגרשים חיצוניים של מכירת רב ; (ג) מוניטין רב של אלבר קרדיט אשר נבנה לאורך שנים בהן היא פעולת בתחום פעילותה, המתבסס, בין השאר, על השתיכוותה לקבוצת אלבר, על יכולת להעמיד הלוואות בצורה יעה ושירותית וכן על שביעות רצון לקוחותיה.

#### **10.7. מימון**

אלבר קרדיט ממנת את פעילותה באמצעות מסגרות אשמי לזמן קצר וזמן ארוך מبنאים כנגד שעבוד על תיקי הלוואות ומהן עצמי שהועמד לה על-ידי החברה.

מודל הפעולות של מכירת הלוואות מבוסס על שיווק אשמי לצרכן, בשלב ראשון, והמחאת זכויות החברה בהלוואות ובבטוחות לגופים פיננסיים בשלב שני, מתוך כוונה למחזר את ההון החוזר. לפרטים בדבר המחאות של תיקי הלוואות לתאגיד פיננסי בתקופת הדוח, ראה סעיף 9.10 להלן.

#### **10.8. מיסוי**

אלבר קרדיט הינה מוסד כספי כהגדרתו בחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1972. המס החל על מוסד כספי מרכיב ממש חברות ומס רווח. לתיאור תמציתו של דיני המס החלים על אלבר קרדיט ראה ביאור 21 לדוחות הכספיים.

#### **10.9. הסכמים להמחאת תיקי הלוואות צרכניות של אלבר קרדיט**

**10.9.1.** ביום 2 בפברואר 2023, ביום 31 במאי 2023, ביום 30 באוגוסט 2023, ביום 29 בספטמבר 2023, ביום 28 בדצמבר 2023 וביום 31 במרץ 2024 הושלמו עסקאות להמחאת ולמכירת זכויותיה והתחייבותיה של אלבר קרדיט לתאגיד הבנקאי בגין הלוואות שננתנה אלבר קרדיט ללקוחות מסוימים שלא לצורך מימון רכbst (להלן : "הסכם להמחאה", "הלוואות המומחות"), לרבות הבטיחונות בקשר עם הלוואות המומחות והזכויות כלפי לקוחות לקבלת תזרים בגין. אלה בתמצית עיקריהן של עסקות ההמחאה.

א. סכומי הקrho של עסקות הלוואות המומחות על-פי כל אחד מן ההסכמים הינם כ-28 מיליון ש"ח, כ- 57 מיליון ש"ח, כ- 58.7 מיליון ש"ח, כ- 66 מיליון ש"ח, כ- 106 מיליון ש"ח וכ- 52 מיליון ש"ח, בהתאם, אשר נקבעו בהתחשב לוחות הסילוקין של הלוואות המומחות, נתונים היסטוריים של צלי פירעון, ריבית היון ועוד. אלבר קרדיט לא קיבל מהתאגיד הבנקאי תמורה נוספת בגין הלוואות המומחות, גם אם ביצועי תיק הלוואות המומחות יהיו טובים מהתוצאות.

ב. לאלבר קרדיט אחראיות כלפי התאגיד הבנקאי למצגים שונים הכלולים בהסכם ההמחאה, אך לתאגיד הבנקאי אין זכות חזרה כללית לאלבר קרדיט במקרה של של פירעון של הלוואה מבין הלוואות המומחות, ולאלבר קרדיט קיימת התחייבות לשיפוי בלבד במקרה בו נותרה יתרה לא מסולקת בגין הלוואה שלא נפרעה ואשר הבטיחונות בגין מומשו וננקטו הליכים משפטיים נגד הלוואה (ככל שנדרש). במקרה כזה, בהתאם להוראות הסכם ההמחאה, תשפה אלבר קרדיט את התאגיד הבנקאי עד לסכום כולל השווה ל- 10% משך היתריה הלא מסולקת כאמור של כל הלוואה מועברת שלא נפרעה לתאגיד הבנקאי על-ידי החיבים. ככל שאחר מימוש ההתחייבות לשיפוי בגין הלוואה מועברת כאמור, יתקבלו במועד מאוחר יותר כספים בגין אותה הלוואה מועברת, תקבל אלבר קרדיט מהתאגיד הבנקאי סכום השווה ל 10% מגובה הסכומים הנ"ל.

ג. אלבר קרדיט תיתן לתאגיד הבנקאי שירותי גביה בגין הלוואות המומחות וזאת בתמורה לסכום קבוע שהוסכם בין הצדדים. לתאגיד הבנקאי קיימת הזכות להפסיק את

ההתקשרות עם אלבר קרדיט למתן שירותים הגביה ולהחליף את אלבר קרדיט בנותן שירותים אחר. אלבר קרדיט מעריצה שהתמורה המשולמת לה בגין שירותים הגביה (שאינה מהותית ביחס להיקף עסקות ההמחאה) מכסה את עלות מתן השירותים מבחינתה.

ד. תשלום התמורה בגין שירותים הגביה אינם מותנה בהצלחת הגביה והיא תשלום במלואה ללא קשר לשיעור הצלחת הגביה. אין באספקת השירותים כאמור כדי להטיל על אלבר קרדיט חובה ואו אחוריות כלשהי במקרה של אי הצלחה בגביה רק התחייבויות (כגון בשל קשיי גביה ואו חקלות פירעון של לקוחות) מעבר להתחייבות לשיפוי כאמור בסעיף 10.9.1 לעיל.

ה. לאחר עסקות ההמחאה נשלחו לכל הלוואותם הומחתה לתאגיד הבנקאי הודעה על עסקת ההמחאה, וממועד ההמחאה ואילך, מועברים התשלומים של אותו לקוח לתאגיד הבנקאי. במקרה שموברים לאלבר קרדיט כספים המגיעים לתאגיד הבנקאי מכוח עסקות ההמחאה (כגון תשלום פירעון הלוואה שלא הועברו מסיבה כלשהי לחשבון של התאגיד הבנקאי יישורות או תקופתי ביטוח), אלבר קרדיט נדרשת להעבירם לתאגיד הבנקאי ועד להעברתם בפועל הם מוחזקים על-ידי אלבר קרדיט כנאמן של התאגיד הבנקאי.

ו. התאגיד הבנקאי רשאי להמאות את זכויותיו והתחייבויותיו על-פי הסכם ההמחאה לגופים מוסדיים (בנקים, חברות ביטוח, קופות גמל וקרן נאמנות, כמפורט בהסכם ההמחאה) ללא צורך בהסכמה אלבר קרדיט. המאהה של הזכויות והתחייבויות האמוראות לגורמים אחרים תצריך את הסכמת אלבר קרדיט.

**10.9.2** ביום 6 בינואר, 2022, הושלמה החתימה על התקשרות של אלבר קרדיט בהסכם למכירת תики הלוואות רכב שהעמידה ללקוחות ("ההסכם") לאלבר קרדיט הנפקות (סדרה א) בע"מ, תאגיד ייעודי בעלות מלאה של אלבר שהינו ישות שאינה מאוחצת (להלן: "התאגיד הייעודי"). בהתאם להסכם, אלבר קרדיט תמחה בהמחאה גמורה, מוחלתת ובلتוי חוזרת, על דרך המכרכ, תיק הלוואות בהיקף קרן כולל של כ-113 מיליון ש"ח. לשם מימון רכישת תיק הלוואות, התקשר התאגיד הייעודי בהסכם הלוואה עם תאגיד בנקאי, המגובה בין היתר בשעבוד על כלל נכסיו של התאגיד הייעודי ובכלל זה על תיק הלוואות. על פי הסכם הלוואה, הלוואה תיפרע מתוך תזרים תשלוםים שיתקבל מידיו פירעון הלוואות הכלולות בתיק הלוואות (בינויו הוצאות מותרות לשם תפעול תיק הלוואות) בהתאם למנגנון Pass-Through.

אלבר קרדיט עניין לתאגיד הייעודי שירותים פועל וגביה בקשר עם הלוואות הכלולות בתיק הלוואות, בהתאם לקוים מנחים שוסףו במסגרת ההסכם ובתמורה לדמי תפעול חדשים בהיקף שאינו מהותי לחברת. התאגיד הייעודי יהיה רשאי להתקשר עם נווטן שירותים חלופי. ההסכם כולל הוראות סטנדרטיות שמקובל בהסכם מעין אלו ביחס להצהרות ולמצאים של הצדדים בקשר עם התקשרותם בהסכם זה וביחס להלוואות שתיכלנה בתיק הלוואות שiomחה לתאגיד הייעודי על ידי אלבר קרדיט וכן ביחס להתחייבויות הצדדים לאחריות ולSHIPPI. השלמת鄙ט העסקה לפי ההסכם כפופה לתנאים סטנדרטיים בהסכם מסווג זה ובכלל זה לקבלת כל האישורים הנדרשים לרבות מצדדים שלישיים.

ביום 27 בינואר 2022 דיווחה החברה, כי הושלם鄙ט העסקה לפי ההסכם וכן התקיימו התנאים המתלימים להשלמתה, כאשר התמורה התקבלה בידי החברה.

לפרטים נוספים, ראה ביאור 3.2.2 דוחות הכספיים.

## **10.10. דיוון בגורמי סיכון בקשר לתחום האשראי הכספי**

להלן גורמי סיכון הרלוונטיים לתחום האשראי הכספי (לפרטים אודות גורמי סיכון נוספים אליהם חשובה החברה ראה סעיף 26 להלן):

### **גורמיים ענפיים**

**10.10.1 קשיי גביה ו/או חידות פירעון של לקוחות – מטבע עסקה של אלבר קרדיט במתן אשראי,** בתחום פעילות זה, קיים לה סיכון של העדר כושר פירעון של לקוחותיה. כדי להתגונן מפני סיכון זה, מיישמת אלבר קרדיט מודל חיותם על מנת לקבוע את תנאי העמדת האשראי (אם בכלל) וכן היא נוקטת במידיניות של פיזור הסיכון בין לקוחות רבים. כמו כן, הלוואות לרכישת כל רכב מובטחות בשבוד כל הרכב לרכישתם מועמדות ההלוואות, שרובם הגדול כלפי רכב פרטיים. להערכת אלבר קרדיט, סחרותם של רכבים אלה גבוהה ולא צפוי קושי מהותי למש את השעבוד עליהם במרקחה הצורך. בנוסף, פוליסות הביטוח המקיף של כל הרכב משועבדות לטובה אלבר קרדיט, כך שבמקרה של אירוע בייחוי, כספי הביטוח עבורים לידי אלבר קרדיט. יש לציין כי עלית המدد והריבית וכן הרעה במשתנים מקוור כלכליים כגון שיעור התעסוקה במשק עלולים להשיב את הסיכון של חידות פירעון של לקוחות אלבר קרדיט. עוד יזכיר, שאלבר קרדיט הגדרה מדיניות אשראי במסגרת נקבעה מתודולוגיה לבחינת התקשרויות עם לקוחות, לרבות תהליכי עבודה ואיישורים הנדרשים כדי לבצע חיתום תקין. בין יתר הבדיקות של אלבר קרדיט במסגרת האמור, היא מבצעת בדיקה של נתוני הלוקו בהתאם לחיוי אשראי (כהגדתו בחוק נתוני אשראי, התשע"ו-2016); נבחנת עמידה בתנאי סף למתן אשראי; נערכת בחינות מסמכים שמתבקש הלוקו להמציא וכן מענה הלוקו לשאלון "הכר את הלוקו"; אישור מתן הלוואות ללוויים בהתאם למדרג סמכויות לאישור שנקבע על ידי אלבר קרדיט ווד.

הבטוחות אשר משמשות, בדרך כלל, את אלבר קרדיט לצורך הבטחת החזר ההלוואה הן כל הרכב אשר נרכשים באמצעות ההלוואה שניתלה מאלבר קרדיט.

אלבר קרדיט הגדרה מדרג סמכויות לצורך אישור הלוואות לקוחות, בשנות בין רכב חדש לרכב משומש, רכב פרטי ורכב מסחרי, שיעור המימון (מתוך מחיר הרכב לפי מחירון לוי יצחק, כאמור להלן) וסכום ההלוואה, זאת בהבנה בין סמכויות חותם מורשה לבין הנהלת מחלקות חיותם. בהתאם לנוהל הקאים, ולממצאי הבדיקות שמבצעת אלבר קרדיט, הגורמים האמורים לא מוסמכים לאשר הלוואה עולה על 100% מהיר המהירון של הרכב לפי מחירון "לוי יצחק" (לא ביצוע הפחתות, כגון בגין בעלות ושימוש של חברת ליסינג והשכרה; מס' הקילומטרים שהרכב נסע;Tauנות שהרכב עבר; כפי שמצוין במחירון לוי יצחק). אולם, בהתאם לנוהל כאמור, מכ"ל אלבר קרדיט, זיו ינקוביץ, הוסמך לאשר הלוואות אשר הינו בסטייה מדיניות האשראי הקבועה בנוהל. סטייה כאמור יכולה להיות במקרים בהם מותבקש סכום אשראי, שיעור מימון, תקופת ההלוואה ותמהיל שונה מהנקבע במידיניות האשראי.

החברה קבעה מספר בקרים במסגרתן נערכות מעת לעת בדיקות מדגימות של נתוני ההלוואות אל מול כללי מדיניות האשראי, זאת על מנת לוודא שאין סטייה מדיניות האשראי. דירקטוריון אלבר קרדיט מעורב במידיניות האשראי ובביצועי החברה ומעודכן על ידי הנהלת אלבר קרדיט באופן תדיר, בדרך כלל מדי רביעון, בהתקוחיות בתיק האשראי, מוצרי ותמהיל האשראי, בתוגוני כשל האשראי וכיוצא ב.

מןכ"ל אלבר קרדיט אמון על ניהול סיכון האשראי בה. להערכת אלבר קרדיט, אין למנגנון התגמול הנהוגים בה השפעה מהותית על סיכון האשראי שלו, זאת כיוון שהחלטה, בין

היתר, אם לאשר הלוואה אם לאו ותנאי ההלוואה מאושרים על ידי מחלוקת החיתום של אלבר קרדיט אשר אינם הגורמים אשר מציעים את הלוואות ללוויים (אשר מוצעת על ידי גורמים אחרים) ויעדיהם המשתנים אינם פונקציה של אישור ההלוואות. אלבר קרדיט סבורה כי מנגנון זה, של הפרדה בין הגורם המציע את ההלוואה לבין הגורם המאשר אותה, כאשר רכיב התגמול של גורמי החיתום אינו נוצר מאיישור ההלוואה, מהוות מנגנון מואzon לצורך ה证实 הדומות עם הסיכון המתואר.

**10.10.2 סיכון תעשייתי, לרבות גננות, הונאות ומעילות –** אופי הפעולות של אלבר קרדיט והיקפי הסכומים המנהלים על ידה חושפים את אלבר קרדיט לאפשרות של הונאות ומעילות, אשר יכולים להיגרם בין היתר, הן על-ידי גורמים פנימיים, כדוגמת עובדי החברה, והן על ידי גורמים חיצוניים, כדוגמת ספקים שירותים וכל צד ג' אחר.

אלבר קרדיט נוקטת באמצעותים ומנגנונים שונים לצורך ה证实 הדומות עם סיכון זה ולרבות: (א) קביעת העובדים המוסמכים לפעול ולהתחייב בשם אלבר קרדיט בתחוםים הכלולים קבלת כספים, הוצאותם וגובהם; (ב) קיום הפרדת תפקידים בין עובדים שהוסמכו לאשר תשלום לבין עובדים המבצעים את התשלומים בפועל, במידה האפשר וככל שלא ניתן קביעת בקרות מפצחות; (ג) קביעת מדרג סמכויות חתימה ושל המורשים לפעול בשמה של אלבר קרדיט ובפרט בתחוםים של גביהה, יישוב תביות ותשומות, מתן הנחות ללקוחות ותשלום לספקים; (ד) קיום נחיי עבודה מתאימים; (ה) אימוץ קו חם לדיווח על חשד להונאות ו/או מעילות; (ו) הגבלת הרשות על בסיס הצורך (Need to Know) באופן שהגישה למידע במערכות המידע של אלבר קרדיט תוגבל לבעלי תפקידים הזוקקים לו בלבד, וכיו"ב; (ז) קביעת תהליכי סדרו לבחינת בקשות אשראי; (ח) קיום תהליכי ממוחשבים מאובטחים; (ט) במהלך שנת 2023 בוצע סקר סיכון באלבר קרדיט לצורך קביעת ידי ביקורת, כאשר אלבר קרדיט פועלת להפחית ולמזער סיכון תעשייתי שעלו בסקר; (ו) מינוי מנהלת סיכון באלבר קרדיט; (יא) הוקמה ועדת ניהול סיכון באלבר קרדיט אשר תכונס אחת לתקופה. הועודה תדון בנושאים כגון: סקר סיכון בחברה, טיפול בהפחחת הסיכון, בחינת סיכון במוצרים חדשים וקיימים והתממשות של סיכון; (יב) קיום תהליך חיותם אשראי ידני; ו- (יג) קיום תהליך מבנה ליזויו הלואה ותהליכי סדרו ליזויו הבתוות והערכת שוויין. בנוסף, מבצעת אלבר קרדיט מהליכים אקטיביים למניעת הונאות ומעילות.

**10.10.3 המשכיות עסקית –** סיכון תעשייתי נוסף הקשור בתחום הפעולות הוא המשכיות העסקית. אלבר קרדיט גיבש תכנית עבודה ומדיניות ניהול המשכיות וקיים רציפות עסקית מוגנת השירות, בעת אrouע של השבתה או שימוש תעשייתי ממשועוטי באלבר קרדיט זאת לצורך הערכות במקרה של פרעה חמורה לעסקיה ולאושש את פעילותה במקרה של אסון. המדיניות כוללת התייחסות בין היתר, לרכיבים הבאים: (א) בחינת ההליכים העסקיים באלבר קרדיט, זיהוי תהליכי שירותי חיוניים באלבר קרדיט והערכת הסיכון ואית השפעתם הפוטנציאלית על פעילות אלבר קרדיט; (ב) תהליכי הערכת סיכון ואיזומיים שעולמים להוביל לשיבוש או להשבתה של פעילות ארגונית והגדרת אמצעים ובקורות אבטחה על מנת לצמצם ולמזער את הסיכון; (ג) פיתוח אסטרטגיית תגובה הכוללת בחינה של אמצעים בהם יש לנ��וט על מנת לגרום להታוששות מהירה של תהליכי קרייטיים; (ד) הגדרת של משאבי הארגון הנדרשים עבור כל תהליכי קרייטי; (ה) הכשרת עובדים, הדרכות והעלאת המודעות בנושא אבטחת מייד וחשיבות התוכנית להמשכיות עסקית; (ו) תרגול וסימולציות של מצבי חירום; (ז) ניהול אתר חיצוני למצבי חירום וצרבי גיבוי; (ח) אסטרטגיית התאוששות- הגדרת לוחות זמן לתאוששות עבור כל תהליכי עסקית ומערכת מידע קרייטית; (ט) תכנית המשכיות עסקית- ניהול רשותה של תהליכי עסקים קרייטיים

ופירוט פעולות שנדרש לנ��וט כדי להוביל את אלבר קרדיט לחזרה לשגרה/התאוששות (ו) בקרה ומוקב תקופתיים אחר הנאותות ואפקטיביות המדיניות.

**26.10.4 סיכון אבטחת מידע וסיבר** - לפרטים אודות סיכון אבטחת מידע וסיבר ראו סעיף 15 להלן.

**10.10.5 יכולת מכירת תיקי הלוואות** – כמפורט בסעיף 10.9 לעיל, מודל הפעולות של אלבר קרדיט מבוסס בין היתר על המחאת זכויות אלבר קרדיט בהלוואות ובבטוחות לגופים פיננסיים. שינוי במצב המשפט הקיימים המגביל את יכולת ביצוע עסקות המחאה (ובכל זה, הוראות הדין והפסיקה בעניין עסקות המחאה المسؤولות מכבר מלא, הרגולציה החלה על תאגידים בנקאים ופיננסיים הרוכשים את תיקי ההלוואות והתקנים החשובניים הרלוונטיים לעניין) ו/או הרעה או האטה במצב המשק לרבות שינויים בשיעור האינפלציה והריבית כמפורט בסעיפים 6.1 ו-6.2 לעיל וכן בסעיף 10.10.11 להלן, עלולים להביא בפגיעה ממשית ביכולת החברה למוכר תיקי הלוואות ו/או להרע את תנאי מכירת תיקי הלוואות כאמור.

**10.10.6 ירידה במכשירי כלי הרכב המשועבדים** – ירידה במכשירי כלי הרכב עלולה להשפיע על גובה הביטחונות נגד הלוואות לרכישת כלי רכב שבידי אלבר קרדיט. עם זאת, על-פי רוב אלבר קרדיט מעמידה שיעור מימון המאפשר מרווה ביטחון שהינו מספק להערכתה בתראיש כאמור (ראה גם סעיף 26.14 להלן).

**10.10.7 תחרות** - תחום הפעולות בו עוסקת אלבר קרדיט, מאופיין ברמת תחרותיות גבוהה בין מספר שחקרים. חלק מסווגת אסטרטגיית אלבר קרדיט להטמודדות עם התחרות, מבליטה החברה את יתרונה היחסי בטיב השירות ובזמיןותו. ראה גם סעיף 10.6 לעיל.

**10.10.8 סיכון רגולציה וציות ושינויים רגולטוריים ושינוי חקיקה** – הרגולציה בתחום מתן האשראי מצויה בשלבי התפתחות. שינויים באסורה או דרישות מיוחדות כתנאי לאחיזות ורישון למתן אשראי או כתנאי לעיסוק שוטף בתחום עלולים להשפיע על אלבר קרדיט הוצאות ו/או מגבלות על אופן פעילותה, בעיקר ככל שאסורה מתיחסת למוגבלות על אופן העמדת האשראי ומוגבלות על גובה הריבית אותה היא גובה (להבדיל מוגבלות שענין הרחבת הגילוי הנitin ללווה או שיפור תהליך העמדת האשראי). כמו כן, יוער שהפרת הוראות הרישון ו/או הוראות הדין ו/או הדרישות הרגולטוריות ו/או היתר השליטה עלולים להביא לביטול רישונו של אלבר קרדיט.

להלן פרטים נוספים לגורמי סיכון פנימיים וחיצוניים הנוגעים לסיכון רגולציה וציות:

**גורמי סיכון בתחום הרגולציה והציות**: (א) היעדר מודעות מספקת של עובדים להוראות הדין; (ב) כניסה לתוקף של הוראות דין חדשות ועדכוניות ברגולציה הקיימת; (ג) מכירה של מוצרים או שירותים חדשים ועדכנים בפעולות הקיימת;

לפרטים נוספים ביחס לאמצעים שנוקטת החברה לצורך התמודדות עם סיכון הציות ראה להלן. כמו כן, במקורה של מכירה של שירותים/מוסרים חדשים בפעולות הקיימת, נרכשת בדיקה כדי לוודא שגםם השינויים עומדים בהוראות הרגולציה.

**גורמי סיכון בתחום איסור הלבנת הון**: (א) פעילות לקוח המנסה לנצל את אלבר קרדיט ושירותו לצורך ביצוע עבירות של הלבנת הון- על מנת להטמוד עם סיכון זה, לאלבר קרדיט מתודולוגיה סדרה לבחינת התקשרויות מול לקוחות, לרבות תהליכי עבודה ואיישורים נדרשים לצורך ביצוע חיתום תקין ללקוח. כמו כן, אלבר קרדיט מבצעת הליכי זיהוי והכרת לקוח, בדיקת שם הלוקח מול רשימה מרכזת של ארגוני טרור מוכרים ושל מי שהוכרז כאדם שהוא פעיל טרור וכן מבצעת הערכת סיכוןים הנובעים מזהותם ואופי פעילותם של לקוחות מקבלי השירות. בנוסף, נרכשת הדרישות תקופתיות שנתיות לעובדי אלבר קרדיט;

(ב) שימוש בספקים וצדדי ג' - הליכי הזיהוי ואיומות פרטיו הלוקה מבוצעים, בכלל, על-ידי הנציגים בסניפי מכירת הרכבים, אשר אינם עובדים של אלבר קרדיט. עניין זה עלול להגביר את הסיכון לכשל בתהליכי הזיהוי והכרת הלוקה. על מנת להתמודד עם סיכון זה, אלבר קרדיט אימצה נלים בנושא החוק לאיסור הלבנת ההון והצווים מכוחו וכן היא מקיימת הדרכות לנציגים הרלוונטיים; (ג) היעדר דיווח מתאים לרשות לאיסור הלבנת הון או מaton דיווח שגוי או חסר, אשר נדרשים בהתאם לחוק איסור הלבנת הון. אלבר קרדיט, אימצה נוהל עבודה בנושא חוק איסור הלבנת הון, אשר מתייחס גם בנושא הדיווחים לרשות לאיסור הלבנת הון.

**אמצעים שנocketת החברה להתמודדות עם סיכון צוות:**

אלבר קרדיט כפופה להוראות דין שונות ולהוראות רשוויות מוסמכות, אשר הפרtan עלולה להשיב עלייה סנקציות שונות. על מנת להתמודד עם סיכוןם הקשורים לצוות להוראות הדין אלבר קרדיט נקטה בין היתר באמצעותם הבאים :

**א. מערכות מיחשוב:**

אלבר קרדיט עושה שימוש במערכת מחשב ייעודית לנוטני שירותים פיננסיים לצורך ניהול כל הפעולות הכספיות לлокות, לצורך תהליכי חייתם הלוקה ושירות הלוקה (לרובות, תיעוד פניות, הפתק אישורים בקשר עם הלהואה ועוד).

מערכת מחשוב זו מתעדכנת באופן שוטף על ידי אנשי פיתוח התוכנה, בהתאם לדרישות הדין.

**ב. יועצים משפטיים ואחראי למילוי חובות איסור הלבנת הון :**

החברה מינתה אחראי למילוי חובות איסור הלבנת הון שיהיה אמון על יישום חובות הנגורות מחוק איסור הלבנת הון ומהצ'ו מכוחו.

וכן החברה מלואה על ידי עורכי דין פנימיים וחיצוניים. עורכי הדין מעדכנים את אלבר קרדיט על הוראות כל דין ועמידה בסטנדרטים הרואים להתנהגות של כל הפעלים מטעמה באשר הם. כמו כן, עורכיים, אחת לתקופה, הדרכות לנושאי המשרה ולעובדיו אלבר קרדיט.

**ג. נלים וכלי עבודה :**

אלבר קרדיט אימצה כללי עבודה ונלים פנימיים שונים על מנת לוודא שהיא פועלת תוך ציון להוראות כל דין ועמידה בסטנדרטים הרואים להתנהגות של כל הפעלים מטעמה באשר הם. כמו כן, עורכיים, אחת לתקופה, הדרכות לנושאי המשרה ולעובדיו אלבר קרדיט.

נכון למועד דוח זה, קיים באלבר קרדיט קצין צוות אשר אמון על ניהול הסיכון בכל הקשור לסיכון הרגולציה והמצוות. קצין המצוות הינו בעל ניסיון בתחום המצוות. קצין המצוות בליווי של היועצים המשפטיים, אחראי למפות את הוראות הרגולציה ואת הפעולות הנדרשות לביצוע לצורך עמידה בדרישות הדין. פעולות אלועשויות לכלול בין היתר, מטען הנחיות לפיתוח פתרונות מיחשוביים ומיכוןיים וכן עדכון תהליכי העבודה בהתאם לצורך. כמו כן, אחת לתקופה ובהתאם לצורך, נסקרים בפני הדירקטוריון של אלבר קרדיט עדכוניים ושינויים מהותיים ברגולציה החלה על אלבר קרדיט.

**10.10.9 ירידה בבדיקה לכל רכב פרטיים** – ירידה בבדיקה לכל רכב פרטיים – קיטוון בבדיקותם לרכישה של רכבים עלולה להפחית את הביקוש להלוואות לרכישת כל רכב. ירידה בבדיקותם כאמור עשויה לנבוע בין היתר משיפור במרקח התחרורה הציורית עשוי להקטין את הצורך או הרצון לרכישת רכב בין היתר כתוצאה מפעולות של גופי המדינה לעידוד נסיעה בתחרורה ציבורית ואו שיתופית, עלייה בשיעורי הריבית ועלייה בשיעורי המיסוי המוטלים על רכבים חדשים.

**10.10.10 סיכוןים משפטיים** – אלבר קרדיט פועלת מול ליקוחות רבים, כאשר נכוון למועד פרסום הדוח רובן המוחלט הינט ליקוחות פרטיים, כאשר פעילותה מייצרת סיכון בדבר תביעות ליקוחות, לרבות הגשת בקשה לאישור תביעות כימצויות. כמו כן, אלבר קרדיט עובדת מול ספקים חיצוניים שונים אשר עשויים ליצור חשיפות משפטיות או תביעות מסחריות. לאור הסיכוןים האמורים, אלבר קרדיט מלאה על ידי עורכי דין פנימיים וחיצוניים. עורכי הדין מעדכנים את אלבר קרדיט על הוראות הדין הרלוונטיות החלות עליה מעת לעת וכן על עדכונים ושינויים מהותיים ברגולציה הchallenge על אלבר קרדיט.

#### **גורמיי מקרו כלכליים**

**10.10.11 הרעה או האטה במשק** – שינוי לרעה במצב המשק עשוי להשפיע על עסקיו של אלבר קרדיט, לאחר שהאטה כלכלית צפופה להשפיע על כמות כלי הרכב הנרכשים במשק ועל מצבם הכלכלי של הלוים. מלבד האמור, הרעה או האטה במשק אף עלולים ליצור קשיי בקבלת אשראי מבנקים. לפיכך, פעילות אלבר קרדיט, אשר, בין היתר, ממומנת באמצעות אשראי בנקאי (לרבות באמצעות תיקי הלוות לבנקים ול גופים פיננסיים), עלולה להיתקל בקשאים בקבלת אשראי בנקאי ובשל כך להידרש ולשאת בעלות גבואה יותר בתשלום על האשראי הבנקאי הקיים. לפרטים על-אודות המצב הכלכלי במשק והשלכות גבואה גורמיי כלכליים על פעילות הקבוצה, ראה סעיפים 6.1 ו- 6.2 לעיל וסעיף 2.1 לדוח הדירקטוריון.

**סיכון ריבית ואיינפלציה** – אלבר קרדיט מעמידה הלוות בריבית קבועה, ולכן חשופה לעליית הריבית במשק. באופן שעלית הריבית עשויה להביא לעלייה בהוצאות המימון שלה ולפגוע ברוחניותה. לפרטים נוספים בדבר השפעות העלייה בשיעורי הריבית והאיןפלציה ראו סעיף 2.1 לדוח הדירקטוריון.

הטבלה הבאה מפרטת את מידת השפעתם הפוטנציאלית, לפי הערכת הנהלת החברה, של גורמיי הסיכון העיקריים הרלוונטיים לתוחם האשראי הכספי:

| גורם הסיכון קטנה            | השפעת גורם הסיכון ביןוגנית | השפעת גורם הסיכון בגדלה | גורם הסיכון   |
|-----------------------------|----------------------------|-------------------------|---|
| <b>גורמיי ענפיים</b>        |                            |                         |   |
|                             |                            |                         | קשיי גביה ו/או חדלות פירעון של ליקוחות                |
|                             | ✓                          |                         | סיכוןים תעשייתיים, לרבות גניבות, הונאות ומעילות       |
| ✓                           | ✓                          |                         | המשכיות עסקית   |
|                             |                            | ✓                       | סיכון אבטחת מידע וסיביר                               |
|                             | ✓                          |                         | יכולת מכירת תיקי הלוות                                |
| ✓                           |                            |                         | ירידה במחירים כלי הרכב המשועבדים                      |
| <b>תחרות</b>                |                            |                         |   |
|                             |                            | ✓                       | סיכון רגולציה וצירות ושינויים רגולטוריים ושינוי חקיקה |
| ✓                           |                            | ✓                       | ירידה בביקוש לכלי רכב פרטיים                          |
| ✓                           |                            |                         | סיכוןים משפטיים                                       |
| <b>גורמיי מאקרו כלכליים</b> |                            |                         |   |
|                             | ✓                          |                         | הרעה או האטה במשק                                     |
|                             | ✓                          |                         | סיכון ריבית ואיינפלציה                                |

**10א. פרטיים נוספים על פעילות נוספת בתחום הקבוצה בתחום הטיפול בפסולת, שאינה עולה כדי תחום פעילות**

ביום 30 במאי 2023 דיווחה החברה, כי היא התקשרה בהסכם לרכישת מלאה הבעלות (100%) בקבוצת אלון בע"מ (להלן: "אלון"), נוי שירוטי תברואה בע"מ (להלן: "נווי") ואלון תשתיות בע"מ (להלן: "אלון תשתיות") (להלן במאחד ובהתאמה: "קבוצת אלון" או "חברות הנרכשות"), כאשר השלמת עסקת הרכישה כפופה להתקיימותם של מספר תנאים מוגלים לרבות אישור בית משפט למכירת חלק ממניות המוכרים, קבלת אישור רשות התחרות ואישורי צדדים שלישיים נדרשים קבוצת אלון היא יצרנית מובילה בישראל של כל אכירה ודחיסה (בחלקם תת-קרקעיים) וمتKEN שינוועוד דחיסה על גבי משאיות של פסולת עירונית, וכן עוסקת באיסוף, פינוי ומימון פסולת עירונית ותשתייתית. קבוצת אלון מעסיקה כ-450 עובדים. עסקת הרכישה בוצעה באופן שהחברה רכשה את מלאה הון המניות המונפק של אלון, ואלון רכשה את מלאה הון המונפק של נוי ואלון תשתיות; כך, עם השלמת העסקה אלבר היא הבעלים – במישרין ובעקיפין – של מלאה הון המניות של חברות הנרכשות. העסקה הושלמה ביום 1 באוקטובר 2023.

בתמורה למלאה הון המניות המונפק של אלון, אלבר שילמה סך של 58 מיליון ש"ח במזומן. בנוסף, עבר להשלמת העסקה ביצה אלון חיקת דיבידנד מרווה בהיקף של כ-58 מיליון ש"ח, מקורות מימון שהעמידה החברה. בתמורה למלאה הון המניות המונפק של נוי ואלון תשתיות, אלון שילמה במועד השלמת העסקה סך של 36 מיליון ש"ח במזומן, מקורות שהעמידה החברה. כמו כן, אלון התחייב לשלם תמורה נוספת, מותנית בbijouter רוחניות של נוי בשנים 2023 ו-2024 - בסך של עד 18 מיליון ש"ח.

במסכם הרכישה נקבעו מגנוני שיפוי לחברות הנרכשות ובו מגבלות, תנאים וסכומים ביחס לשיפוי, בין היתר במקרה של הפרת מצegers ו/או התחייבויות של המוכרים.

הרכישה מומנה ממוקורתיה של החברה ומימון בנקאי (בהיקף כספי שאינו עולה כדי הלואה מהותית) לטובה מימון חלק מהרכישה.

לפרטים נוספים ראה סעיפים 18 ו-21 להלן וביאור 5 לדוחות הכספיים.

## **ד. עניינים הנוגעים לפעילויות החברה בכללותה**

במסגרת פעילותה, עושה הקבוצה שימוש נרחב במערכות המשותפים לתחומי הפעילויות השונים, באופן התורם לשינרגיות וליעילות פעילותה, ובכלל כך, בין היתר, ריכוז של פעילות הרכש באופן מאוחד עבור מרבית סוגי הפעילויות, שימושamuraן מכך שיווק אחד עבור עיקר פעילות הקבוצה המיומן במכירת שירותים ליסינג, בהשכרת רכבים לזמן קצר, בסחר הרכב ושיווק מוצר או שירות וכן שימוש באמצעותם לפעול, שירות ותחזקה ללקוחות הקבוצה עבור מרבית פעילות הקבוצה.

### 11 **שיווק, הפצה ומכירות**

**11.1** פעילות השיווק והמכירות של תחומי הפעילויות של הקבוצה מבוצעת במגוון ערוצים, כמפורט להלן: (א) הפעלת מרכזי שירות ומכירה – למועד פרסום הדוח מפעילה הקבוצה כ-70 מרכזיים לשירותי ליסינג והשכרה של כלי רכב לזמן קצר, מכירות כלי רכב וביצוע עסקות "טריד- אין"; (ב) נציגי מכירות של החברה במקומות הטלפוניים מוכרים ומשווים את שירותי הליסינג, ההשכרה של כלי רכב לטוח קצר ומכירת כלי רכב. (ג) קיום אירופי לקוחות; (ד) פרסומים במדיה כתובה ואלקטרונית – החברה מפרסמת בעיקר באמצעות קמפיינים בעורכי הטלויזיה המסחריים וברדיו, לרבות בדרך של מתן חסויות לתוכניות, עיתונים, שירותים, שירותים ולוחות רכב. בנוסף החברה מבצעת פעולות שיווק בפלטפורמות דיגיטליות שונות (כגון פיסובק אינסטגרם וכו') וכן מפעילה החברה אתר אינטרנט אינטראקטיבי, המהווה בראיתה ערך שירות, מידע ופרסום עיליל. במסגרת פעילותה השוטפת מתאימה החברה את המדיה בה מתרנסים מוצרים להחל העיד הרלוונטי.

**11.2** לצורך קביעת אסטרטגיית השיווק שלה נעזרת החברה במשרד פרסום.

**11.3** להערכת החברה, אין לה תלות מהותית באיזה מצינורות השיווק שלה ו/או במיל מספק שירותים השיווק והמכירה.

**11.4** להלן פרטיים על-אוזות שיעור התפלגות כמויות כלי הרכב שנמכרו ושיעור התפלגות הכנסות מכירת כלי רכב, לאחר ששימושו לפעילויות הליסינג והשכרה, בעורכי המכירה הקמעוני וויסיטונאי, לתקופות שנסתiyaו ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנתיים 2022, 2021 ו- 2020:

| עיר          | שיעור כלי רכב שנמכרו | שיעור הכנסות בגין כלי רכב שנמכרו |             |              |             |
|--------------|----------------------|----------------------------------|-------------|--------------|-------------|
| 2021 סיטונאי | 2021 קמעוני          | 2022 סיטונאי                     | 2022 קמעוני | 2023 סיטונאי | 2023 קמעוני |
| 15%          | 85%                  | 16.3%                            | 83.7%       | 12.7%        | 87.3%       |
| 4.1%         | 95.9%                | 13.1%                            | 86.9%       | 10.63%       | 89.4%       |

כעולה מן הטבלה, מכירת כלי הרכב של הקבוצה, לרבות כלי רכב אשר שימשו לפעילויות הליסינג והשכרה, מבוצעת באמצעות סניפי הקבוצה, בעיקר לציבור, כאשר כמות מסוימת (מינורית) נמכרת לsonian רכב (סיטונאים). מכירת כלי הרכב לsonian רכב מבוצעת על-ידי מנהל תחום סחר הרכב בקבוצה על-פי הסכמי מכירת פרטניים, ביחס לכל רכב בנפרד.

כלל, ההסכםים עם סוחרים הינם בנוסח סטנדרטי והם כוללים, בין היתר, הצהרות של הרוכש, כי הרכב נבדק על-ידי ונמצא לשביות רצונו במצבו הנוכחי (as-is) וכי ידוע לו שהרכב נמכר ללא כל אחריות; והתחייבות של הסוחר שלא להציג מצגי שווא כלפי צד שלישי ביחס לכלי הרכב הנמכר ו/או להציג מצג כי הוא מוכר את כלי הרכב מטעם החברה.

## 12. בושר ייצור

להערכת החברה, יכולתה לרכוש כלים חדשים בהתאם להזמנות ולביקוש מלוקחותיה עשויה להיות מושפעת, בין היתר מהיעצם כלים הקיימים החדשניים אצל הבואנים והספקים, כמו גם יכולתה לגייס מימון והצריך במידה באמות המידה הפיננסיות להן התחייבה כלפי גורמים ממנים, ובכלל זה הדרישה לעמידה ביחס הון עצמי לamazon שנקבעה לחברה בהסכים ובתקשרות עם הגורמים הממנים שלה, עשוי להוות מגבלה להגדלת היקפי פעילותה מעבר לרמה מסוימת (ראה סעיף 18.5 להלן וחלק ו' לדוח הדירקטוריון (גלו依 ייעודי למחזיקי האג"ח)).

## 13. רכוש קבוע ומתקנים; השקעות

### 13.1. רכוש קבוע מהותי

להלן תיאור הרכוש הקבוע המהותי של החברה, המשמש את כל תחומי פעילותה:

#### 13.1.1. צי כלי רכב

בנוסף לצי כלי הרכב של החברה המשמש במוגזרים השונים שלה, בבעלות החברה כלי רכב שנרכשו מיובאים וטרם הוקצו לאחד מתחומי הפעולות העיקריים של החברה.

ליום 31 בדצמבר 2023 וליום 31 בדצמבר 2022 עמד צי כלי הרכב הכלול של החברה (בין המיויחס למוגזרים ובין שאינו מיוחס) על 33,695 כלי רכב ועל 30,754 כלי רכב, בהתאם. העלות המופחתת בספריה החברה (בماוחד) של כלי הרכב הניל ליום 31 בדצמבר 2023 וליום 31 בדצמבר 2022 הסתכמה לכ- 3,034,933 אלפי ש"ח ולכ- 3,001,300 אלפי ש"ח, בהתאם.

#### 13.1.2. משרדי הנהלה ומתקנים

לחברה זכויות חכירה מהוונות מבנה שהקמו הושלמה בשנת 2014, בו שכנים משדי הנהלה והמרכז הלוגיסטי שלה, באזורי התעשייה מעוין שורק בראשון לציון כי זכויות אלה משועבדות לטובת מימון בנקאי), זכויות שכירות ב-70 מרכזי שירות ומכירה בפרישה ארצית בהם ניתנים שירותים ליסינג, השכלה, מכירת רכב ושירותי מוסך. סך דמי השכירות השנתיים אותן משלם החברה בגין מרכזי השירות והמכירה הינו כ- 6,899 אלפי ש"ח.

בנוסף, אלבר צי רכב שכורת מעירית ראשון לציון, מגרש סמוך למבנה הנזכר לעיל בשטח של כ- 15.5 דונמים נוספים ומהמשת לאחסנה של כלי רכב. דמי השכירות בגין מגרש זה בשנת 2023 הסתכמו בכ- 996 אלפי ש"ח.

**13.1.3** לחברה בת של החברה זכויות בקרקע בשטח של 7.18 דונם, עליה קיימים מבנה, והמוקמת ברחוב ישראל פולק בקריית גת. שטח הקרקע משמש את החברה כמרכז לוגיסטי לפעילותה בתחום מכירת האופניים וכן כסניף מכירת כלי רכב. יפו, כי במסגרת הסכם הלואאה שחתמה החברה, שעבدهה החברה נכס זה לטובה תאגיד בנקאי.

**13.1.4** לחברה קרקע בשטח של 122.19 דונם, הממוקמת ממערב לבביש 42, בחלק הדרומי של ראשון לציון.

**13.1.5** במהלך שנת 2018 רכשה החברה זכויות חכירה מהוונות בנכס מקרקעין בשטח של 11,325 מ"ר הכולם מבנה בשטח של כ- 6,966 מ"ר, המצויה ברחוב האודם 12 בקריית-גת, בסכום כולל של 38.5 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ). שטח הקרקע משמש את החברה כמרכז לוגיסטי לפעילותה בתחום הייבוא והשיווק של חלפים לכלי רכב. יפו, כי במסגרת הסכם הלואאה שחתמה החברה, שעבدهה החברה נכס זה לטובה תאגיד בנקאי.

לפרטים על-אודות הקרקע באשדוד המשמשת בחלוקת לפעילות השותפת של החברה, ראה סעיף 13.2.3 להלן.

## 13.2 השקעות

**13.2.1** לאלבר צי רכב זכויות חכירה מהוונות בחלק מגרש בשטח קרקע בהיקף של 3.59 דונם, הממוקם בסמוך למבנה המתואר בסעיף 13.1.2 לעיל. התב"ע מייעדת את השטח לתעשייה ותעסוקה. בעבר נתנה החלטה בדבר מתן היתר בנייה למתחם תלוק ושירותים, והחברה הגישה בקשה לשינויים בהיתר אשר כך שיכללו, בין היתר, הקמת מבנה משלדים ("הבקשה לשינויים"). בקשר עם הבקשה לשינויים הוגשה התנגדות לוועדה המקומית לתוכנו ובניה שטרם נדונה. כן יצוין כי ביחס ליתרת שטח המגרש האמור, בשטח של כ-7 דונם, אלבר צי רכב התקשרה בחוזה מכירה לצד שלישי (הכול גם חלק מזכויות בנייה הקשורות אליה, כאשר היקף הזכויות משתנה בין שטחים המיעדים לשימוש עיקרי ושטחים המיעדים לשירות). התמורה לחברה בגין העסקה הוועדה על סך של כ-38.5 מיליון ש"ח. נכוון למועד פרסום דוח זה שולמה כל התמורה לחברה (כאשר חלק מהתמורה שולם בנאמנות לבא-כחות החברה, עד להעברת מסמכי העברת הבעלות בקרקע) ונמסרה החזקה המשפטית בקרקע.

**13.2.2** הקבוצה החזיקה 30% מהוון המניות המונפק והנפרע של תאגיד בשם סמדר נדל"ן בע"מ (להלן: "סמדר נדל"ן") המחזיק כ-64% מתאגיד אחר, שלו זכויות חכירה מהוונות בשטח קרקע של כ-16.7 דונם במושב ברכיה במושצה אזורית חוף אשקלון. היקף ההשקעה של הקבוצה בקרקע היה זניח. ראה ביורו 30 לדוחות הכספיים. יצוין כי ביחס לשטח היה תלוי ועומד הליך משפטי שעוניינו בעוניות של הצדדים המחזיקים בסמדר נדלן, החברה הבת ורבע השקעות בע"מ (להלן: "רבע") ביחס להליך ה-Y BMBY שהתנהל בקשר למכירת מניות סמדר נדל"ן. ביום 11 במאי 2022, התנהל הליך Y BMBY בין הצדדים בדרך של הגשת העוצות נגידות, כאשר בסופו החליטה החברה הבת לקבל את העוצת רבץ לרכוש את מניות סמדר נדל"ן שבבעלות החברה הבת, ובהתאם התקבלה החלטת המגשר לפיה תחויב החברה הבת למוכר את מניות סמדר נדל"ן אשר בעלותה, לטובת רבץ. יישום החלטת המגשר הייתה כפופה למספר תנאים מוגדרים, לרבות הפקדת התמורה במועד שנקבע לכך. נכוון למועד זה, רבץ שילמה, לשיטת הקבוצה, חלק מסכום התמורה, כאשר התגלה מחלוקת בין הצדדים ביחס לצירוף מע"מ על גבי התמורה ששולמה. פרטים ראו ביורו 22 לדוחות הכספיים.

**13.2.3** במהלך שנת 2018 קיבלת החברה חזקה בקרקע באזורי התעשייה באשדוד (להלן בסעיף זה – "הקרקע") שנרכשה במהלך חודש פברואר 2018, בתמורה לסך של כ-19,700 אלף ש"ח (בतוספת סך של כ-1,164 אלף ש"ח בגין מס רכישה). הקרקע משמשת בחלוקת לפעילותה השוטפת של החברה ובחלקה הארי מושכרת לצדים שלישיים. החברה הגישה תוכנית בניין עיר משותפת, לשינויי ייעוד של המגרש וכן של המתחם הסמוך לו שבבעלות החברה לביטוח בע"מ (להלן בסעיף 13.2 זה: "הכשרה בפיתוח"), חברת בעלות בעל השליטה בחברה המכון נשייא ודירקטורי בחברה, כך שתכלול, ככל שתאושר, שטחים למסחר, תעסוקה, מגורים ושטחי ציבור. בחודש יוני 2022 החלטה המוחזקת לתוכנו ובניה (מחוז דרום) על הפקדת תוכנית התב"ע המשותפת בתנאים המפורטים בהחלטה האמורה. ביום 24 באוגוסט 2023, נודע לחברת, כי הוועדה המוחזקת לתוכנו ובניה אישרה את הפקדת תוכנית התב"ע המשותפת להתנגדויות. ביום 25 בפברואר 2024, החלטה הוועדה המוחזקת לתוכנו הבנייה (מחוז דרום) (וועדת המשנה להתנגדויות), לאשר את תוכנית התב"ע המשותפת, בכפוף להשלמת התקיונים שפורטו בהחלטה. יצוין, כי במסגרת הסכם הלואה שהתמונה החברה, שעבדה החברה נכס זה לטובת תאגיד בנקאי.

**13.2.4** החברה מחזיקה ב-74% מהוון המניות המונפק והנפרע של חברת הבת עמיד-לייש חברה לפיתוח (مزורת) 1995 בע"מ ("עמיד-לייש"). לעמיד-לייש זכויות חכירה מהוונות בנכס מקרקעין בשטח של כ-46,570 מ"ר, המצוין בצוותה עמיד במושצה אזורית גליל עליון. נכוון למועד פרסום הדוח, חלק משטח הנכס מושכר למסעדת ותחנת דלק והכנסות השכירות ממנו אין מהותיות לקבוצה.

**13.2.5** ביום 30 ביוני 2022, לאחר קבלת אישורם של ועדת הביקורת וديرקטוריון החברה, (בישיבותיהם בימים 28 ביוני 2022 ו-30 ביוני 2022), חתמה החברה עם הקרן ביטוח, חברה בשליטת בעל השליטה בחברה, מר אלי אלעוזר, אשר מכון, למועד פרסום הדוח, כנסיא ודרקטורי בחברה, על הסכם למכירת זכויות החכירה של הקרן ביטוח לחברה חלק מגרש 17, לפי תוכנית מפורטת מס' 11, 179/03/11, הידוע גם כחלק 15 (בשלמות) בגוש 2528 בעיר אשקלון ("מגרש 17"), המועד לבנייה מסחרית בשטח של 8,800 מ"ר 7,180 מ"ר מגרש בלבד עם 1,620 מ"ר דרך פרטית) המהווה כ- 45.32% מ McGrash 17 ובמסגרת ההסכם נמכרו לחברה גם מלא זכויות הבנייה במגרש 17 (שלא מומשו על ידי הקרן ביטוח במגרש 17) והן בהיקף של 8,224 מ"ר שטחים עיקריים ו- 13,817 מ"ר שטחי שירות, קרי בהיקף של 22,041 מ"ר ("הסכם המכרכר ו-ההמוכר", בהתאם). בגין המכרכר, נקבע כי החברה תשלם להקרן ביטוח תמורה בסכום של 107.4 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כדין. התמורה שולמה במלואה, כאשר מחצית מסכום התמורה נפרעה בפועל ביום 5 ביולי 2022 ויתרת התמורה שולמה בסוף חודש דצמבר 2022 עם מסירות החזקה. כמו כן, נחתם הסכם שיתוף מקראין בין החברה להקרן ביחס למגרש 17.

בנוסף, במסגרת עסקה הוענקה לחברה אופציה מהקרן ביטוח, לתקופה של עד 24 חודשים שתחלילה במועד חתימת הסכם אופציה (אשר נחתם אף הוא במועד חתימת הסכם המכרכר) לרכישת הזכויות החזיות של החברה ביטוח לקבלת חזקה וזכות לחכירת משנה ביחס לכל הזכויות המקוריות אשר ייבנו בשתי הקומות התוחנות בגין שיבנה על ידי בעלי זכות החכירה במרקיעין הידועים כחלק 23 בגוש 2528, המצוים בתחום העיר אשקלון, והידועים גם כ McGrash 16 לפי תוכנית מפורטת מס' 11, 179/03/11 ("הסכם האופציה"), וזאת מחיר ממושך של 17.2 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כדין ("הסכם האופציה"). הסכם האופציה קבוע, בין היתר, כי ככל שמלוא הזכויות אשר ייבנו ב McGrash 16 יהיה נזוק מ- 242 מיליון ש"ח, וכי ככל שמלוא הזכויות אשר ייבנו ב McGrash 16 יהיו מעל 242 מיליון ש"ח, אז מחיר ממושך האופציה עבור מלא הזכויות יותר על 17.2 מיליון ש"ח. האופציה הינה עבירה.

**13.2.6** לחברה בת של החברה זכויות חכירה מהוונות בנכס מקראין בשטח של 5,535 מ"ר ברוחב בעלי מלאכה בעיר נתיבות, אשר הוא ממוקם בתוך מתחם קניות ובו שטחים מסחריים. הנכס של חברת הבת כולל בין היתר מבנה מסחרי בקומת הקרקע במתחם והוא מושכר לצד שלישי. הכנסות השכירות מהנכס הניל אין מהותיות לקובוצה. יצוין, שהחברה הבת שעבדה את הנכס לטובת תאגיד בנקאי.

**13.2.7** לחברה בת של החברה זכויות חכירה מהוונות בקרקע בשטח של 4,150 מ"ר המצוין ברוחב היוזק, באזורי התעשייה שחורת באילת. שטח הקרקע משמש חברת בת של החברה לטובת פעילותה בתחום הטיפול בפסולת.

**13.2.8** לחברה בת של החברה זכויות חכירה מהוונות בנכס מקראין בשטח של 2,546 מ"ר ברוחב רומא, באזורי התעשייה ספירם בעיר שדרות. ב McGrash קיימים בין היתר סככת תעשייה ומבנה משרדים והוא מושכר לצד שלישי.

לפרטים נוספים ביחס לנכסים נדלין השקעה ראו ביאור 31 לדוחות הכספיים.

#### **14 נכסים לא מוחשיים**

**14.1** הזכויות בסימן מסחרי (לוגו) "אלבר" ובשמות המסחריים "אלבר", "אלבר קרדיט", "אלבר יד ראשונה", "Inbal" (ביחס לחברת הבת, אלבר סוכנות לביטוח כלל (2016) בע"מ), "קבוצת אלון" (ביחס לחברת הבת קבוצת אלון בע"מ), רשומות על שם החברה (או על שם חברות בנות של

החברה) במ Lager Siemeny המסחר שבסחר המשפטים. לחברה גם סימן מסחרי (לוגו) בדמות הצפראע של אלבר, הרשום על שם החברה.

**14.2** החל מחודש ספטמבר 2017, החברה הינה בעלת זיכיון בלעדי בטריטוריה של מדינת ישראל של חברת השכרת הרכב הבינלאומית U Europcar International S.A.S ("U") לפיו היא מייצגת את מותגי השכרת הרכב לזמן קצר של Europcar בתטריטוריה של מדינת ישראל. ביום 15 באוגוסט 2022 נחתם הסכם זיכיון עדכני עם Europcar לייצג באופן בלעדי את מותג השכרת הרכב לזמן קצר שלה בטריטוריה של מדינת ישראל. ההסכם העדכני הינו לתקופה של 5 שנים, וזאת החל מיום 1 בספטמבר 2022. יצוין שלא חל שינוי מהותי בתנאי ההתקשרות.

במסגרת ההסכם אלבר צי רכב משולם ל-Europcar דמי זיכיון; תמלוגים אשר גובهم נגור כשיעור מההכנסות שניבעו לה מפעילות השכרה לתיירים;عمالה בגין כל הזמנה להשכרת רכב בישראל שהועברה מ-Europcar לאלבר צי רכב; וعمالה נוספת אשר גובהה ייגזר ממספר כל רכב אשר ישמשו את אלבר צי רכב בפעולות ההשכרה לזמן קצר. בנוסף, הת\_hiיבה אלבר צי רכב להפעיל סניפי השכירה לזמן קצר תחת המיתוג של Europcar בהתאם לאופן הקבוע בהסכם הזיכיון והכרוך בהתאם סניפי השכירה. Europcar הת\_hiיבה בין היתר ליתן הרשות לאלבר צי רכב לשוק באופן בלעדי את שירותי השכירה לזמן קצר תחת המותג Europcar (לרבבות באמצעות המרשתת), להעביר לאלבר צי רכב באופן בלעדי את כל החזנות של לקוחותיה לביצוע השכרת רכב לזמן קצר בישראל ולספק שירותי הדרכה וייעוץ לאלבר צי רכב בקשר לזכיון.

**14.3** חברת הבת מימי שרותי דרך וగיריה בע"מ ("ימי שרותי") (ראה סעיף 1 לעיל) הינה בעלת רישיון זכות שימוש בשם ובמותג "ימי שרותי דרך" בתחום תיקון רכבים, שירותי מוסך ושירותי דרך וగיריה לרכב וכן בסימן המסחרי "ימי מרכז שירות" בתחום שירותי תיקון רכבים ושירותי מוסך.

**14.4** על-פי הסכם מחודש יולי 2012, אלבר צי רכב משמשת כיבואן רשמי בישראל של מותג האופניים הקורייני "Daelim", לתקופה שהארכה מיידי שנה באופן אוטומטי. בחודש אוקטובר 2022 אלבר צי רכב התקשרה בהסכם להארכת הסכם היבואן של "Daelim" לתקופה של שלוש שנים, וזאת עד ליום 26 בנובמבר 2025.

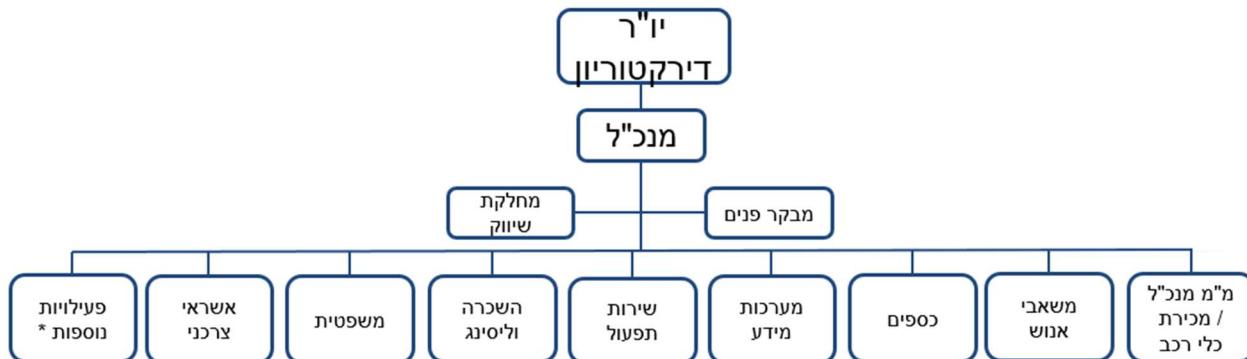
**14.5** על-פי הסכם מחודש יולי 2014, אלבר צי רכב משמשת כיבואן רשמי בישראל של מותג האופניים האמריקאי "Harley-Davidson". ביום 31 באוקטובר 2021 חתמו הצדדים על הסכם הארכה לתקופה שחלה מיום 1 בינואר 2022 ועד ליום 31 בדצמבר 2024. בחודש נובמבר 2023 חתמו הצדדים על הסכם מעודכן ללא שינוי מהותי בתנאי ההתקשרות.

**14.6** בחודש דצמבר 2019 חתמה אלבר (י.מ.ת.) החברה להפצת כלי רכב בע"מ, חברת בת של החברה (100%), על הסכם עם Triumph Motorcycles Limited לפיו תשמש בישראל כיבואנית ומפיצת של כלי רכב דו-גלגליים ממותג Triumph. ההסכם הינו בתוקף עד ליום 31 בדצמבר 2025.

**14.7** ביום 10 במרץ, 2024 נחתם הסכם הפצה בין אלבר (י.מ.ת.) החברה להפצת כלי רכב בע"מ, חברת בת בבעלותה המלאה של החברה, לבין יצרן רכב במדינת חוץ (סין), ליבוא, הפצה, מכירה, שיווק ושירותים בישראל של כלי רכב מתוצרת BAIC וחלקי חילוף מתוצרתו. פרטים ראו סעיף 25.4 להלן.

**15 הון אנושי****15.1 מבנה ארגוני**

להלן תרשים המבנה הארגוני של הקבוצה למועד דוח זה :



\* דוח גלילי, תיווך ביטוח כללי, שירותי דרך גורירה, מוסכים וחלפים, תחום הטיפול בפסולת.

**15.2 מצבת מועסקים**

להלן פירוט המועסקים בקבוצה, נכון ליום 31 בדצמבר בשנים 2022, 2021 ו- 2023 :

| הנתלה ומטה   | כספיים       | משפט וביטוח  | מרכז מכירות אלבר | מוחן אשראי צרכני | מחשב | סוכנות ביטוח | פעילות הטיפול בפסולת | סה"כ |
|--------------|--------------|--------------|------------------|------------------|------|--------------|----------------------|------|
| 31.12.2021   | 31.12.2022   | 31.12.2023   |                  |                  |      |              |                      |      |
| 28           | 34           | 40           |                  |                  |      |              |                      |      |
| 52           | 56           | 51           |                  |                  |      |              |                      |      |
| 19           | 18           | 18           |                  |                  |      |              |                      |      |
| 39           | 35           | 32           |                  |                  |      |              |                      |      |
| 988          | 1,033        | 1,034        |                  |                  |      |              |                      |      |
| 289          | 224          | 221          |                  |                  |      |              |                      |      |
| 46           | 46           | 52           |                  |                  |      |              |                      |      |
| 19           | 22           | 24           |                  |                  |      |              |                      |      |
| 9            | 11           | 15           |                  |                  |      |              |                      |      |
| -            | -            | 387          |                  |                  |      |              |                      |      |
| <b>1,489</b> | <b>1,479</b> | <b>1,874</b> |                  |                  |      |              |                      |      |

לחישכת החברה, אין לה תלות במני מעובدية או מנהליה.

בעקבות מלחתן חרבות ברזיל, במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2023, נסגרו באופן זמני ונפתחו מחדש מספר סניפי שירות ומכירה ביישובים הסמוכים לאזרחי הלחימה ברצועת עזה ובצפון הארץ. נכון למועד פרסום הדוח, סניף אחד נותר סגור.

يُذكر في، الشינוי במספר העובדים בשנת הדוח ביחס לשנה שعبירה מושפע בין היתר، מהשלמת הרכישה של קבוצת אלון בחודש אוקטובר 2023 ولפרטים נוספים ראו סעיף ראו סעיף 10א לעיל.

**15.3 הטבות וטיבם של הסכמי העבודה**

עובדיה הקבוצה (לרכות דרג הנהלה וכןאי המשרה הבכירה) מועסקים על-פי הסכמים אישיים בכתב הכללים את תנאי העסקתם, הגדרת תפקידם, שכרם ותנאייהם הסוציאליים.

תגמול נושא המשרה בשנת 2023 בחברה נעשה בהתאם להוראות מדיניות התגמול לנושא המשרה בחברה. לנוכח מדיניות התגמול ראה דוח מיידי של החברה מיום 2 ביולי 2023, המבואר בזאת על דרך הפניה. ביום 31 במרץ 2024, דיקטוריון החברה אישר מדיניות תגמול

מעודכנת, לאחר קבלת המלצות ועדת התקمول של החברה. המדיניות המעודכנת טעונה אישור של האסיפה הכללית שטרם התקבל.

לפרטים נוספים תגמול נושאי משרה בכירה בחברה, לרבות נושאי משרה מקרוב בעלי שליטה וקרובייהם, ראה תקנות 21 ו-22 בחלק ד' לדוח התקופתי.

#### **15.4 ועד פעלוה באלבר ציイ רכב**

במהלך חודש מרץ 2014 שלחה ההסתדרות לחברת הבת מכתב על היותה ארגון יציג של העובדים בה. למכתב צורפו טפסים חתוםים של מעלה שלישי מהעובדים וכן רשימה של חברי ועד הפעולה להקמת ועד באלבר. ההסתדרות ביקשה בمقتها להיכנס למועדן לחתימה על הסכם עבודה קיבוצי. במהלך השנים 2014 ו-2015 נילחה החברה הבת מועמד עם ההסתדרות ועד הפעולה זמני של עובדיה. במסגרת מגעים אלה הגיעו הצדדים במהלך אפריל 2015 לכדי הסכומות על-אודות התנאים הכלכליים של הסכם קיבוצי ואולם, לאחר השלמת המועדים וטרם ניסוח הסכם, חזרו בהם ההסתדרות והוועד מן ההסכומות ומשכך המועדים בין הצדדים נותר במני סטום. ועד הפעולה הכריז כבר במהלך שנת 2014 על סכוך עבודה וערך במהלך שנת 2015 מספר ניסיונות שלא כללו לשਬ ולחשבית את פעילות החברה הבת. בשנת 2017 החלו שינויים בהרכבת ועד הפעולה של העובדים והתאחדו המגנים בין הנהלת החברה וההסתדרות להסכם קיבוצי. נכון למועד דוח זה למייטב ידיעת החברה, ועד הפעולה לא פעיל ולא מתקיים מגעים עם ההסתדרות. כן יצוין כי החברה הבת, אלבר ציイ רכב, הינה בגדר חבר עמיות באיגוד לשכות המסחר.

#### **15.5 השקעות באימוניים והדרכות**

לקבוצה מערך הקשרה פנימי המספק לעובדי הקבוצה הקשרה בהתאם לאופי תפקידם. בנוסף העובדים מקבלים השרות מקצועיות ניהוליות פנימיות ועל-ידי גורמים חיצוניים בקורסים וסדנאות המתקיימים בחברה ומותאמים לצרכיה, ולרבות בתחוםים הבאים: בטיחות בעבודה, אבטחת מידע וכו'.

#### **15.6 תגמול לעובדי החברה**

חברת הבת אלבר ציイ רכב נהגת לתגמל מפעם לפעם בעמלות או בבונוסים את אנשי המכירות העוסקים בשיווק עסקות ליסינג, עסקות השכלה בזמן קצר, ובמכירת כלי רכב מסוימים וחדים, ועסקות ממון, בהתאם לביצוע המכירות בפועל על-ידי אותו עובד ועל-פי מדיניות החברה, כפי שנקבעת מעת לעת. כמו כן החברה נהגת לתגמל מפעם לפעם עובדים שאינם עוסקים במכירות על פי יעדים שנקבעים מראש.

#### **16 ספקים ונOTTני שירותים**

להלן פרטים בדבר התקשרוותיה של החברה עם ספקיה המהוותים ועם נOTTני השירותים המהוותים שלה בתחוםי הפעולות העיקריים של החברה:

#### **16.1 יבואני כלי רכב**

**16.1.1** החברה מתחשרת עם יבואני רכב לרכישת כלי רכב. ההתקשרויות עם יבואני כלי הרכב מתבצעות מעת לעת, על בסיס הזמנות הכוללות את דגמי כלי הרכב הנרכשים, כמוותם, המפרט הטכני והציבעים, מחירים ומועדי אספקתם. להערכת החברה, נוכח היקפי הרכישות הגدولים והתכופים, היא נהנית מתנאי התקשרות מועדפים מהיבואנים (בabit מחר) בהשוואה לצרכנים הפרטיים. החברה רוכשת מעת לעת כלי רכב למלאי, ככל שנדרות בדרך אפשריות לרכישה במחירים הזדמנותיים.

התפלגות רכישות כלי הרכב מהייבואנים השונים מושפעת בעיקר מהנתנאים הכלכליים בעת רכישת הרכב, מהערכות החברה לגבי מידת הסחרירות הצפוייה של כלי הרכב בשוק הרכב יד שנייה במועד מכירתו הרכבת, מהיצע הרכבים הזמינים אצל הייבואנים וכן מדרישות וxebekos הסחרירות. לחברה אין תלות מהותית במספקיה, וזאת בשל יכולתה, על-פי הערכתה, לבצע רכש של כלי רכב חדשים מייבאני רכב חלופיים, ללא תוספת עלות מהותית. עם זאת, כפועל יוצא משיעור הרכישות של החברה מרביתם הייבואנים כאמור, יש לה תלות מסוימת בספקים אלו.

**16.1.2** להלן פירוט שיעורי רכישות של כלי רכב על-ידי החברה מיבואני כלי רכב, ששימשו את החברה לפעילויות ליסינג תעופלי, לתקופות שהסתיימו ביום 31 בדצמבר בכל אחת מהשנתיים 2022,2021,2020,2019 :

| % רכישות<br>מtower סך<br>הרכישות של<br>כל רכב<br>31 בדצמבר<br>2021 | % רכישות<br>מtower סך<br>הרכישות של<br>כל רכב<br>31 בדצמבר<br>2022 | % רכישות<br>מtower סך<br>הרכישות של<br>כל רכב<br>31 בדצמבר<br>2023 | יבואן               |
|--|--|--|---------------------|
| 42%  | 32%  | 26%  | כלМОביל בע"מ        |
| 20%  | 15%  | 20%  | טלקאר בע"מ          |
| 1%   | 1%   | 13%  | צ'מפיקו מוטורס בע"מ |
| 9%   | 2%   | 11%  | קרסו מוטורס בע"מ    |
| 6%   | 19%  | 9%   | דלק מוטורס בע"מ     |
| 17%  | 13%  | 6%   | יוניוון מוטורס בע"מ |
| 5%   | 18%  | 15%  | יבואנים אחרים       |
| 100%   | 100%   | 100%   | סה"כ                |

להלן פירוט שיעורי רכישות של כלי רכב על-ידי החברה מיבואני כלי רכב, ששימשו את החברה לפעילויות ההשכרה, לתקופות שהסתיימו ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנתיים 2022,2021,2020,2019 :

| % רכישות מtower<br>סך הרכישות<br>של כל רכב<br>31 בדצמבר<br>2021 | % רכישות מtower<br>סך הרכישות<br>של כל רכב<br>31 בדצמבר<br>2022 | % רכישות מtower<br>סך הרכישות<br>של כל רכב<br>31 בדצמבר<br>2023 | יבואן               |
|---|---|---|---------------------|
| 25%   | 0%  | 43%   | קרסו מוטורס בע"מ    |
| 42%   | 13%   | 21%   | כלМОביל בע"מ        |
| 17%   | 38%   | 17%   | דלק מוטורס בע"מ     |
| 4%  | 2%  | 16%   | דוד לוביינסקי בע"מ  |
| 6%  | 20%   | 0%  | יוניוון מוטורס בע"מ |
| 2%  | 14%   | 0%  | טלקאר בע"מ          |
| 4%  | 13%   | 3%  | יבואנים אחרים       |
| 100%  | 100%  | 100%  | סה"כ                |

להלן פירוט בדבר שיעורי רכישות של כלי רכב מיבואני כלי רכב, ששימשו את החברה לפעולות ליסינג תפעולי ולפעולות ההשכלה, יחד, לתקופות שהסתconimo בימים 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2021, 2022 ו- 2023:

| % רכישות מתוך סך הרכישות של כל רכב של 31 בדצמבר 2021 | % רכישות מתוך סך הרכישות של כל רכב של 31 בדצמבר 2022 | % רכישות מתוך סך הרכישות של כל רכב של 31 בדצמבר 2023 | יבואן                |
|--|--|--|----------------------|
| 41%  | 30%  | 25%  | כלМОביל בע"מ         |
| 15%  | 15%  | 18%  | טלקאר בע"מ           |
| 12%  | 2%   | 17%  | קרסו מוטורס בע"מ     |
| 1%   | 1%   | 11%  | צ'מפיקון מוטורס בע"מ |
| 8%   | 22%  | 10%  | דלק מוטורס בע"מ      |
| 17%  | 14%  | 6%   | יוניוון מוטורס בע"מ  |
| 6%   | 16%  | 13%  | יבואנים אחרים        |
| <b>100%</b>  | <b>100%</b>  | <b>100%</b>  | <b>סה"כ</b>          |

להלן פרטים על-אודות התפלגות צי כלי הרכב של החברה ששימשו לפעולות ליסינג תפעולי לפי יצרנים, ליום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2021 ו- 2022 ו- 2023:

| התפלגות לייצור (ב-%) של 31 בדצמבר 2021 | התפלגות לייצור (ב-%) של 31 בדצמבר 2022 | התפלגות לייצור (ב-%) של 31 בדצמבר 2023 | יצרן           |
|--|--|--|----------------|
| 36%                                    | 29%                                    | 23%                                    | יונדאי         |
| 18%                                    | 15%                                    | 20%                                    | קיה            |
| 0%                                     | 1%                                     | 7%                                     | צ'רי אוטומוביל |
| 5%                                     | 17%                                    | 7%                                     | מזדה           |
| 19%                                    | 13%                                    | 6%                                     | טויוטה         |
| 22%                                    | 25%                                    | 37%                                    | יצרנים אחרים   |
| <b>100%</b>                            | <b>100%</b>                            | <b>100%</b>                            | <b>סה"כ</b>    |

להלן פרטים אודות התפלגות צי כלי הרכב של החברה ששימשו לפעולות ההשכלה לפי יצרנים, ליום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2021 ו- 2022 ו- 2023:

| התפלגות לייצור (ב-%) של 31 בדצמבר 2021 | התפלגות לייצור (ב-%) של 31 בדצמבר 2022 | התפלגות לייצור (ב-%) של 31 בדצמבר 2023 | יצרן           |
|--|--|--|----------------|
| 0%                                     | 0%                                     | 26%                                    | צ'רי אוטומוביל |
| 14%                                    | 35%                                    | 17%                                    | מזדה           |
| 36%                                    | 13%                                    | 14%                                    | יונדאי         |
| 3%                                     | 1%                                     | 13%                                    | סיטרואן        |
| 7%                                     | 0%                                     | 11%                                    | רנו            |
| 18%                                    | 0%                                     | 6%                                     | ニisan          |
| 6%                                     | 20%                                    | 2%                                     | טויוטה         |
| 2%                                     | 14%                                    | 0%                                     | קיה            |
| 14%                                    | 17%                                    | 11%                                    | יצרנים אחרים   |
| <b>100%</b>                            | <b>100%</b>                            | <b>100%</b>                            | <b>סה"כ</b>    |

להלן פרטים אודות התפלגות צי כלי הרכב של החברה ששימשו לפעילויות הליסינג התפעולי והשכרה יחד לפי יצרנים, ליום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנתיים : 2023 ו 2022,2021

| התפלגות לייצרו<br>(ב-%)<br>31 בדצמבר<br>2021 | התפלגות<br>לייצרו (ב-%)<br>31 בדצמבר<br>2022 | התפלגות לייצרו<br>(ב-%)<br>31 בדצמבר<br>2023 | ייצרו        |
|--|--|--|--------------|
| 36%  | 27%  | 22%  | יונדאיה      |
| 15%  | 15%  | 18%  | קיה          |
| 6%   | 20%  | 8%   | מיזה         |
| 17%  | 14%  | 6%   | טויוטה       |
| 26%  | 24%  | 46%  | יצרנים אחרים |
| <b>100%</b>                                  | <b>100%</b>                                  | <b>100%</b>                                  | <b>סה"כ</b>  |

## 16.2 נוותני שירותים<sup>21</sup>

במסגרת פעילותה השותפת מתקשרת החברה עם מגוון נוותני שירותים.

**16.2.1** במסגרת תחזוקת צי כלי הרכב נדרשת החברה לשירותי התקנה ותפעול, ולשירותי תחזוקה ותיקונים. החברה קשורה עם חלק מיבואני כלי הרכב בהתחייבות לתחזוקת כלי הרכב ברשות המוסכים של היבואנים. ספקים נוספים עימים קשורה החברה הינם מוסכים מורשים (שאינם מוסכי היבואן) בפריטה רחבה, ספקי חלפים, ספקי מגון ושמע, ואחרים.

לפרטים אודות התקשרות החברה הבת אלבר צי רכב (ר.צ.) בע"מ עם חברה בעלות בעל השכלה בחברה לקבלת שירותים מסוים לתיקון כלי רכב שבבעלותה, ראה תקנה 22 בחלק ד' לדוח התקופתי.

למייטב הערכת החברה, אין לה תלותiami במילוי מהספקים ונוותני השירותים האמורים, עיים היא קשורה.

**16.2.2** במסגרת תחום האשראי הכספי, חברת הבת אלבר קרדיט משוקת את מוצריו האשראי שלו, בין היתר באמצעות שיתופי פעולה עם מגרשי רכב חיצוניים (שאינם קשורים לקובוצה). למייטב הערכת החברה, אין לאלבר קרדיט תלותiami במילוי מהמגרשים החיצוניים, עיים היא קשורה.

**16.2.3** מטריקס אי.ט.י בע"מ (להלן: "מטריקס" או "הספק") – מטריקס (לרובות באמצעות חברות בנות שלה) מספקת לחברת שירותים בתחום מערכות מידע ומערכות מיחשוב. מידע ונתונים בנוגע למוצרים ושירותים הנינתנים על-ידי החברה מצויים במערכות מידע מבית מטריקס. להערכת החברה קיימת לה תלותiami בספק לאור המורכבות ומשך הזמן הצפויים למעבר לספק חלופי אך אין ביכולת החברה לאמוד את המשמעות ה צפויה עקב הפסקה של אספקת השירותים על-ידי מטריקס והצריך לעבור לספק חלופי. צוין, כי לחברת קיימים גיבוי למידע המצויה במערכות המידע של החברה.

<sup>21</sup> לפרטים אודות התקשרות עם נוותני שירותים אשר הינו קרוב של בעל השכלה בחברה, ועם מסוים בעלותו של בעל השכלה - ראה תקנה 22 לפרטים הנוספים הכלולים בפרק ד' של הדוח התקופתי.

**17. הון חזר**

התחביבות השותפות של החברה נפרעות בין היתר מتوزך דמי הליסינג, דמי השכירות לזמן קצר, תקbowiy מכרה של כלי רכב שנמכרו על-ידי ופרענות שותפים של הלוואות שהעמידה אלבר קרדיט ללקוחותיה (בעיקר ממון לרכב).

**17.1**

להלן יפורט בتمיכת, הרכב ההון החזר של החברה:

**17.2**

**נכסים שותפים:** מזומנים ושווי מזומנים, לקוחות, יתרות חובה, חוליות שותפות של הלוואות שניתנו, מלאי לרבות כלי רכב מייעדים למכירה.

**התחביבות שותפות:** אשראי לזמן קצר וחוליות שותפות של אשראי לזמן ארוך, ספקים זכאים ונוגני שירותים, מקומות מלכות.

**17.3**

להלן תיאור של הרכב ההון החזר של החברה והתאמות לתקופה של שנים עשר חודשים, ליום 31.12.2023 (באלפי ש"ח):

| ס"כ הכל   | התאמות (لتקופה של<br>שנתיים עשר חודשים)* | סכום שנכלל בזוחות<br>הכספיים |   |
|-----------|--|------------------------------|---|
| 1,356,490 | 774                                      | 1,355,716                    | נכסים שותפים                                    |
| 1,625,173 | -  | 1,625,173                    | התחביבות שותפות                                 |
| (268,683) | -  | (269,457)                    | עדף (חסר) הנכסים השותפים על<br>התחביבות השותפות |

\* התאמות כוללות את תקbowiy הסכמי הליסינג שהינים בחזקת התקשות איתהן שאינה מוכרת חשבונאית וכן תקbowiy מכירת הרכבים הצפויים להתmesh בתקופה השותפת ואשר מוצגים במסגרת הרכוש הלא שותף.

**גירעון בהון החזר****17.4**

לחברה הון חזר שלילי ליום 31 בדצמבר 2023 הנובע מכך שהתחביבות נפרשות במאזן לחוליות שותפות ולהתחביבות לזמן ארוך בעוד שנסכיה העיקריים (כי כלי הרכב) מוצגים במאזן במסגרת הנכסים לזמן ארוך, למורות שחקקים עתיד להתmesh במהלך השנה הקרובה.

בנוסף, על-פי כללי החשבונאות, ההכנסות העתידיות של הסכמי הליסינג התפעולי, התקשות חוץ מאזניות איתנות (ראה סעיף 7.4 לעיל), לא נרשומות במסגרת הנכסים השותפים, בעוד שן עומדות כנגד החזר ההתחביבות הצפוי. לפרטים נוספים על-אודות הגירעון בהון החזר של החברה ראו סעיף 3.5 (ניסיונות) בחלק אי' לדוח הדירקטוריון.

כלי 18.1

החברה נוהגת לממן את פעילותה השוטפת מהון חוזר, מאשרαι ספקים וממקומות מלוחות וכן באמצעות מימון חיצוני - אגרות חוב שהונפקו לציבור והלוואות מגופים בנקאים וגופים מוסדיים. במסגרת ניהול עסקיה פועלת החברה להתחייבויות למול הנכסים, תוך התאמת פירעון הלוואות לתזרים הצפוי להתקבל מעסקות ליסינג והשכרת רכב短时间内 קוצר ומימוש כלי הרכב בתום התקופה.

להלן פרטיים בדבר התפלגות האשראי של החברה לשוגי המלויים השוניים ליום 31 בדצמבר 2023:

| <b>ליום 31 בדצמבר<br/>2023<br/>באחזוים</b> | <b>ליום 31 בדצמבר<br/>2023<br/>במילוני ש"ח</b> |                            |
|--|--|----------------------------|
| 24%  | 981  | בנקים ו גופים מוסדיים      |
| 68%  | 2,520  | אנג'ח קונצראני             |
| 8%   | 331  | אשראי ספקים ומקדמות מלכחות |
| <b>100%</b>                                | <b>3,832</b>                                   | <b>סה"כ</b>                |

לפרטים נוספים ראה גם ביאורים 18 ו-19 לדוחות הכספיים.

לפרטים בדבר אגרות החוב שהונפקו על-ידי החברה ותוכניות לרכישה עצמאית של ניירות ערך של החברה, ראה חלק ו' לדוח הדירקטוריון (גיליון ייעודי למחזיקי אגרות החוב של החברה) וכן חלק ח' לדוח הדירקטוריון, בהתאם.

## **18.2 ריבית ממוצעת ואפקטיבית על הלוואות**

להלן פרטיים אודוט שיעורי ריבית ממוצעת ושיעורי ריבית אפקטיבית על הלוואות לימון ארון שנטלה החברה (בماוחד) יהיו בתוקף ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנתיים 2022, 2021 ו- 2023:

| מקוֹן                        | בסיס הצמדה |   |   |   |   |   |   |
|------------------------------|------------|---|---|---|---|---|---|
|                              |            | שיעור ריבית לשנה שהסתיים ב-31 בדצמבר 2021 | שיעור ריבית לשנה שהסתיים ב-31 בדצמבר 2021 | שיעור ריבית לשנה שהסתיים ב-31 בדצמבר 2022 | שיעור ריבית לשנה שהסתיים ב-31 בדצמבר 2022 | שיעור ריבית לשנה שהסתיים ב-31 בדצמבר 2023 | שיעור ריבית לשנה שהסתיים ב-31 בדצמבר 2023 |
| מקורות אשראי בנקאים ומוסדיים | פריים      | לא הצמדה                                  | מדד                                       | אגרות חוב                                 | אגרות חוב                                 | לא הצמדה                                  | מדד                                       |
| 1.87%                        | 1.86%      | 1.55%                                     | 1.54%                                     | 1.55%                                     | 1.54%                                     | מדד                                       | מקורות אשראי בנקאים ומוסדיים              |
| 2.69%                        | 2.66%      | 5.99%                                     | 5.84%                                     | 7.55%                                     | 7.30%                                     | פריים                                     | מקורות אשראי בנקאים ומוסדיים              |
| 3.32%                        | 3.27%      | 3.32%                                     | 3.27%                                     | 4.66%                                     | 4.57%                                     | לא הצמדה                                  | מקורות אשראי בנקאים ומוסדיים              |
| 2.09%                        | 2.07%      | 2.46%                                     | 2.43%                                     | 2.46%                                     | 2.43%                                     | מדד                                       | אגרות חוב                                 |
| -                            | -          | -   | -   | -   | -   | משתנה*                                    | אגרות חוב                                 |
| 3.14%                        | 3.09%      | 4.06%                                     | 3.98%                                     | 4.57%                                     | 4.48%                                     | לא הצמדה                                  | מדד                                       |

\* פרויקט ואג"ח ממשלתי בתוספת שיעור מרוחה

להלן פרטיים על-אודות שיעורי ריבית ממוצעת ושיעורי ריבית אפקטיבית על **הלוואות לזמן קצר** שנטלה החברה (בماוחד) יהיו בתוקף ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנתיים 2022, 2021 ו-2023:

| מקור     | בסיס<br>הזמן      | שיעור ריבית<br>ביום 31<br>דצמבר<br>2021 | שיעור ריבית<br>ביום 31<br>דצמבר<br>2021 | שיעור ריבית<br>ביום 31<br>דצמבר<br>2022 | שיעור ריבית<br>ביום 31<br>דצמבר<br>2022 | שיעור ריבית<br>ביום 31 בדצמבר<br>2023 | שיעור ריבית<br>ביום 31 בדצמבר<br>2023 |
|----------|-------------------|---|---|---|---|---------------------------------------|---------------------------------------|
| אפקטיבית | ממוצע<br>אפקטיבית | ממוצע<br>אפקטיבית                       | ממוצע<br>אפקטיבית                       | ממוצע<br>אפקטיבית                       | ממוצע<br>אפקטיבית                       | ממוצע<br>אפקטיבית                     | ממוצע<br>אפקטיבית                     |
| 2.31%    | 2.28%             | 6.22%                                   | 6.05%                                   | 7.95%                                   | 7.68%                                   | 7.68%                                 | פריים                                 |

להלן פירוט נספַּך על-אודות שיעור הריבית הממוצעת (המשוקלلت) באחזים לשנים 2022 ו-2023 עבור הלוואות בחלוקת כדלקמן :

| 2022  | 2023  | ריבית          | הלוואות בנקאיות                           |
|-------|-------|----------------|---|
| 1.54% | 1.54% | ריבית צמודה    | הלוואות לזמן ארוך<br>בנציות חוליות שותפות |
| 5.59% | 7.22% | ריבית משתנה    |   |
| 3.27% | 4.57% | ריבית לא צמודה |   |
| 1.54% | 1.54% | ריבית צמודה    | חוליות שותפות                             |
| 5.89% | 7.32% | ריבית משתנה    |   |
| 3.27% | 4.57% | ריבית לא צמודה |   |
| 2.04% | 2.17% | ריבית צמודה    | הלוואות חוץ בנקאיות                       |
| -     | -     | ריבית משתנה    |   |
| 3.36% | 4.07% | ריבית לא צמודה |   |

להלן פירוט אודות שיעור הריבית הממוצעת (המשוקלلت) לשנים 2022 ו-2023 עבור הלוואות שאינן צמודות, בחלוקת כדלקמן :

| חוליות של<br>הלוואות<br>לזמן ארוך<br>(אלפי ש"ח)<br>2022 | חוליות של<br>הלוואות<br>לזמן ארוך<br>(אלפי ש"ח)<br>2023 | הלוואות<br>לזמן ארוך<br>בנציות<br>חוליות<br>שותפות<br>(אלפי ש"ח)<br>2022 | הלוואות<br>לזמן ארוך<br>בנציות<br>חוליות<br>שותפות<br>(אלפי ש"ח)<br>2023 | שיעור הריבית |
|---|---|--|--|--------------|
| 13,714  | 13,429  | 13,429   | -  | 3.0%-2.0%    |
| 18,820  | 1,050   | 5,425  | 4,375  | 4.0%-3.0%    |
| -   | 20,571  | -  | 85,089   | 6.0%-5.0%    |
| 32,534  | 35,050  | 18,854   | 89,464   | <b>סה"כ</b>  |

לפרטים אודות ShinNoyim בשיעורי האינפלציה, המדד והריבית במשק, והשלכות אפשריות שלהם על הסכמי מימון של החברה, ראה גם סעיפים 6.1 ו-6.2 לעיל, סעיף 2.1 לדוח הדיקטוריון ובאור 1 ג' לדוחות הכספיים.

### **18.3 אשראי בנקאי ומוסדי**

אלבר נהגת ליטול מעט לעת אשראי בנקאי ומוסדי לצורך מימון פעילותה השותפת. האשראי נלקח על-פי רוב בדרך של נטילת הלוואות לטוחי זמן שונים ובתנאי ריבית והצמדה משתנים, הכוללים אשראי שקל קבוע, אשראי צמוד פריים או אשראי צמוד מدد או אשראי הנitan למשיכה מיידית (און-קוול).

סך מסגרות האשראי הלא מחייבת מתאגדים בנקאים, הנитנות למשיכה מיידית על-ידי התאגיד הבנקאי ("און קוול"), העומדות לחברה ליום 31 בדצמבר 2023 וסכום למועד פרסום הדוח הסתכם בכ- 340 מיליון ש"ח, כאשר מתוך המסגרות הללו נוציא ביום 31 לדצמבר 2023 סל של כ- 179 מיליון ש"ח וסכום למועד פרסום הדוח כ- 55 מיליון ש"ח בהתאם.

סך הלוואות אותן נטלła החברה מגופים בנקאים ומוסדים ליום 31 בדצמבר 2023 וסכום למועד פרסום הדוח הסתכם בכ- 981 מיליון ש"ח ובכ- 755 מיליון ש"ח בהתאם.

### **18.4 אגרות חוב קונצראניות**

במסגרת פעילותה לגיוס מימון בשוק ההון, ביצעה החברה הנפקות של אגרות חוב, לא המירות למניות, מדורגות ומובטחות בשעבודים (להלן: "אגרות חוב קונצראניות"). כיום לחברה מספר סדרות אגרות חוב קונצראניות הראשומות למסחר בבורסה. נכון ליום 31 בדצמבר 2023 ולמועד פרסום הדוח, יתרת הק鲁迅 הבלטי מסולקת של אגרות החוב שבמחוזר עומדת על

כ-2,520 וכ-2,869 מיליון ש"ח, בהתאם. לפרטים על-אודות תנאי אגרות החוב הקונצראניות, ראה הגילוי הייעודי למוחזקי אגרות החוב של החברה בחלק ו' לדוח הדירקטוריון.

### 18.5 מגבלות והתחייבויות במסגרת נטילת אשראי

במסגרת קבלת הלואות ממוסדות בנקאים וחוץ בנקאים, התחייבה החברה, בין היתר, לשמרה על אמות מידת פיננסיות ולהתחייבויות נספנות, לרבות להימנע מביצוע פעולות מסויימות, כאשר נכנו למועד פרסום הדוח, התחייבויות המהוויות של החברה במסגרת נטילת אשראי מבנקים ומחברות ביטוח, הינו כדלקמן:

| נושא | התחייבות  | עמידה ליום<br>31.12.2023   | עמידה במועד הדוח<br>(במועד למועד<br>פרסום הדוח)    |
|------|---|--|--|
| א.   | יחס הו עצמי לamazon                                     | יחס בין ההו עצמי המאושר בתוספת הלואות בעליים נחותות בין סך המאזור המאושר של החברה - לא יפחט מ- 11%;  | למועד פרסום הדוח החברה עומדת בהתחייבותה האמורה.    |
| ב.   | הוא עצמי  | הו העצמי המאושר בתוספת הלואות בעליים נחותות, לא יפחט מ- 261 מיליון ש"ח;  | למועד פרסום הדוח החברה עומדת בהתחייבותה האמורה.    |
| ג.   | יחס חוב-EBITDA  | יחס בין ההתחייבויות הפיננסיות המובטחות בעובדים, על פי הדוחות המאושרדים של החברה (בניטROL מזומנים, ושויי מזומנים ומזומנים בנאמנות) לבן סך ה- EBITDA של החברה במוא chords, לא יעלה על 4.8 עד 4.8 על פני ארבעה רביעונים קלנדאריים;  | למועד פרסום הדוח החברה עומדת בהתחייבותה האמורה.    |
| ד.   | יחס חוב-EBITDA (בניטROL מזומנים, ושויי מזומנים בנאמנות) | יחס בין ההתחייבויות הפיננסיות המובטחות בעובדים, על פי הדוחות המאושרדים של החברה (בניטROL מזומנים, ושויי מזומנים ומזומנים בנאמנות) לבן סך ה- EBITDA - של החברה במוא chords, לא יעלה על 4.8 עד 4.8 על פני ארבעה רביעונים קלנדאריים;  | למועד פרסום הדוח החברה עומדת בהתחייבותה האמורה.    |
| ה.   | יחס בטחונות מול חוב                                     | יחס בין גובה החוב לבני שווי הרכבים המשועדים לא יעלה על 75%.  | ליום 31 בדצמבר 2023 החברה עומדת בהתחייבותה האמורה. |
| ו.   | רוח נקי   | הרוח הנקי המאושר באربעת הרבעונים הקלנדאריים האחוריים יהיה חיובי ו/או בכל שני רביעוניים קלנדאריים עוקבים יהיה לפחות רבעון אחד בו הרוח הנקי חיובי;   | למועד פרסום הדוח החברה עומדת בהתחייבותה האמורה.    |
| ז.   | עובד שוטף שלילי   | חברה וחברות הבת שלה, לא ישערו ולא יתחייבו לשעבור בששבוד שוטף את כל נכסיהם כפי שהם הינם כמי שהיו בעתיד, לטובות גורם כלשהו, ללא קבלת הסכמת הבנק בכתב ומרаш. משנת 2016 והורגו מהתחייבות זו החברות ממשי, מוטופרטס אלבר קרדיט וקרדייט הנפקות(סדרה Ai).  | ליום 31 בדצמבר 2023 החברה עומדת בהתחייבותה האמורה. |
| ח.   | הלוואות לבני מניות                                      | חברה לא תלווה לבני המניות בחברה ולא תפרע הלוואות לבני המניות בחברה כל עוד לא נפרעו לגורמים המ מננים אשר כלפיקם התחייבה בחברה בהתחייבות זו, התשלומים המגיעים להם, ללא הסכמתם לכך בכתב ומרаш;  | ליום 31 בדצמבר 2023 החברה עומדת בהתחייבותה האמורה. |
| ט.   | תשולםם לבני עניין                                       | חברה לא תשלם לבני מניות דמי ניהול, דמי יעוץ, דמי השתתפות, Umoltot, סכומי כסף ותשולםם מכל בגין וסוג שהוא המאושרדים על-ידי חברה מרוחוכה ותשולםם בגין שירותים שהחברה מקבלת במהלך עסקיהם הרגילים שלה, כגון תשולם דמי שכירות ותשולם פרמיות בגין פוליסט ביטוח שהחברה רוכשת), בסך העולה על 2.4 מיליון ש"ח בשנה; | למועד פרסום הדוח החברה עומדת בהתחייבותה האמורה.    |

| נושא | התחייבות         | עמידה ליום<br>31.12.2023  | עמידה במועד הדוח<br>(במשך למועד<br>פרסום הדוח)   |
|------|------------------|---|--|
| ג.   | שכר בעל שליטה    | החברה לא תהיה רשאית לשלם לבעל השיליטה שכר עבודות חדש בגין בעבודתו בחברה, בסך העולה על 83 אלפי ש"ח בחודש בתספთ הפרשי הצמדה לממד מיום 1.1.2008. מעבר לשכר ברוטו כאמור, בעל השליטה יהיה זכאי לקבל מהחברה רכוב, אשר הוצאות האחזתו וಗילום המס בגין יהולו על החברה וכן בסופו היה בעל השליטה זכאי לקבל תנאים סוציאליים ממוגבל בחברה. בעל השליטה זכאי לכתב שיפי בנוסח המקובל בחברה. | למועד פרסום הדוח<br>החברה עומדת בהתחייבותה האמורה.<br>ליום 31 בדצמבר 2023<br>החברה<br>עומדת<br>בהתחייבותה<br>האמורה. |
| יא.  | עסקות בעלי עניין | החברה לא תבצע עסקאות חריגות עם בעל השיליטה (אלא בהתאם להוראות ספציפיות שנקבעו לעניין זה).   | למועד פרסום הדוח<br>החברה עומדת בהתחייבותה האמורה.<br>ליום 31 בדצמבר 2023<br>החברה<br>עומדת<br>בהתחייבותה<br>האמורה. |
| יב.  | דיבידנדים        | למוגבלות על חלוקת דיבידנדים בהסכם מימון - ראה סעיף 4 לעיל.  | למועד פרסום הדוח<br>החברה עומדת בהתחייבותה האמורה.<br>ליום 31 בדצמבר 2023<br>החברה<br>עומדת<br>בהתחייבותה<br>האמורה. |

בקשר זה יצוין כי החברה מעריכה כי יש לה יכולת לשפר את יחס ההון העצמי למאזן, ככל שתידרש, בדרך של הקטנת היקף המאזן. זאת, בעיקר באמצעות הקטנת היקף הכספיות בכל רכב חדשים וצמצום היקף מתן האשראי הכספי.

כמו כן, בהסכם המימון של החברה כוללים סעיפים הפרות צולבות (מסוג cross default או cross acceleration).

בנוסף לאמותה המידה הפיננסיות הקבועות לעיל, חברת מאוחדת של החברה נטלה אשראי בסכום שאינו מוגדר בנקאי והתחייבה באמותה המידה הבאות: (א) היחס שבין החוב הפיננסי לזמן ארוך של החברה המאוחדת על פי הדוחות המאוחדים של החברה המאוחדת, לבון סך EBITDA של החברה המאוחדת, לא עולה על 4 על פני ארבעה רביעונים קלנדריים; (ב) שיעור מימון ההון החוזר (כהגדתו בכתב התחייבות שנחתם מול המוסד הבנקאי) לא עולה על 90%; (ג) ההון העצמי המוחשי (כהגדתו בכתב התחייבות שנחתם מול המוסד הבנקאי) של החברה המאוחדת יהיה חיובי, כאשר בשנת 2024 הוא לא יפחת מ-5 מיליון ש"ח ובשנת 2025 הוא לא יפחת מ-10 מיליון ש"ח. על אף האמור לעיל לאור רכישת החברה המאוחדת על ידי החברה במהלך שנת הדיווח והעברת דוחותיה להיות ערוכים לפי כללי IFRS, הסכימים התאגיד הבנקאי כי החברה המאוחדת לא תדרש לעמוד בתנויות הפיננסיות האמורות עד שאלות יקבעו מחדש בין הצדדים עד ליום 30 ביוני 2024, לפי המוקדם.

לפרטים על-אודות מגבלות והתחייבויות מהותיות (לרבבות שמירה על יחס חוב לבטויחה, LTV) במסגרת אגרות חוב שהנפקה החברה, ראה גיליון ייעודי למחזקי אגרות החוב בחלק ו' בדוח הדירקטוריון.

להיבטי נזילות נוספים, ראה סעיף 3.5 (nezilot) בחלק אי' לדוח הדירקטוריון ובઆור 18 ח' לדוחות הכספיים של החברה.

למועד הדוח'ich החברה עומדת בכל התחייבויותיה מכוח הסכמי הלוואות ממוסדות בנקאים וחוץ בנקאים.

**18.6 שعبודים**

נכון למועד פרסום הדוח, החברה נהוגת לשעבד, מעט לעת, כלי רכב וזכויות בגין הסכמי ליסינג לטובה בעלי אגרות חוב, בנקים וגופים מוסדיים אחרים, אשר מעמידים לה אשראי לצורך מימון פעילותה. בנוסף, החברה שיעבה את זכויותיה בחילק מהמקראין אשר בעלותה (ראה סעיף 13 לעיל). כמו כן, אלבר קרדיט שעבה את זכויותיה בתאגידים בנקאים זכויות מכוח הסכמי הלואה שחתמה אלבר קרדיט מול חיבים, וזאת לצורך קבלת אשראי (ראה סעיף 10.9 לעיל ראה גם ביאור 22 ג' לדוחות הכספיים וגם ראה חלק ו' לדוח הדירקטוריון).

**18.7 ערביות**

במסגרת פעילותה השוטפת מעמידה החברה ערביות בנקאיות להבטחת התכיביותה, בין היתר, לטובה משרד התamburgerה במסגרת פעילות הייבוא, לטובה המדינה במסגרת החקירה בנוגע פעילות הייבוא המקביל של אלבר צי' רכב (ר.צ.) בע"מ (להלן בסעיף זה: "פעילות הייבוא המקביל"), לטובה המיסים בקשר עם הוועדת גירעון שהומצאה לחברה בקשר עם פעילות הייבוא המקביל, לטובה המכס בקשר לפעילויות ייבוא, לטובה משרד הכלכלת והתשתייה בקשר לרשיוון קובלן ולטובה המשרד להגנת הסביבה בקשר למענק שהתקבל, וכן לטובה לקוחות ומשכירים שטחים המשמשים את החברה לפעילויות (לפרטים נוספים ראו ביאור 22 ג' לדוחות הכספיים). סך הערבויות הבנקאיות שהויצו על-ידי החברה לטובה צדדים שלישיים ליום 31 בדצמבר 2023, הסתכמו בכ- 56,749 אלפי ש"ח.

**18.8 אשראי בריבית משתנה**

להלן פרטים בדבר יתרות האשראי בריבית משתנה שקיבלה החברה :

| שיעור ריבית<br>הבסיס ליום 1<br>במרס 2024 | סכום<br>הашראי<br>(באלפי ש"ח)<br>لיום<br>31.12.2021 | סכום<br>הашראי<br>(באלפי ש"ח)<br>ליום<br>31.12.2022 | סכום<br>הашראי<br>(באלפי ש"ח)<br>ליום<br>31.12.2023 | טוווח הריבית<br>لتוקופה של<br>ריבית הבסיס<br>שנת 2021 | טוווח הריבית<br>لتוקופה של<br>ריבית הבסיס<br>שנת 2022 | טוווח הריבית<br>لتוקופה של<br>ריבית הבסיס<br>שנת 2023 | מגנווּן<br>טווח הריבית<br>על ריבית<br>פריים |
|--|---|---|---|---|---|---|---|
|  | 0.00-1.70   | 230,000   | 515,596   | 622,932   | 0.00-1.85   | 0.00-1.85   |   |

**18.9 דירוג אגרות חוב**

לפרטים בדבר יתרות האשראי בריבית משתנה שקיבלה החברה .

**18.10 תשקיפי מדף, גirosiyi כספיים במסגרת הנפקות פרטיות וציבוריות ופדיונות**

ביום 17 במאי 2022, פרסמה החברה תשקיף מדף (הנושא תאריך 18 במאי 2022).

במשך דוח הצעת מדף שפרסמה החברה, ביום 30 באפריל 2023 ולධיווחי החברה בדבר דירוג +AA+ לאיגרות חוב בהיקף של עד 300 מיליון ש"ח ע.נ. שיונפקו על ידי החברה באמצעות הרחבת סדרות אגרות חוב יט' ו-כ', ביום 1 במאי 2023 החברה הנפקה 91,957,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה יט') וכן 182,089,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה כ'), בדרך של הרחבת סדרות אלה. התמורה הכוללת ברוטו שהחברה קיבלה בגין אגרות החוב (סדרה יט') ואגרות חוב (סדרה כ') שהוקצו על פי דוח הצעת המדף הסתכמה לכ- 272 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראה תקנה 10 ג' ותקנה 20 בפרק ד' לדוח זה.

במשך דוח הצעת מדף שפרסמה החברה, ביום 18 ביולי 2023 ולධיווחי החברה בדבר דירוג +AA+ לאיגרות חוב בהיקף של עד 470 מיליון ש"ח ע.נ. שיונפקו על ידי החברה

**18.10.1****18.10.2****18.10.3**

באמצעות הרחבת סדרות אגרות החוב יט' ו-כ', ביום 19 ביולי 2023 החברה הנפיקה 244,523,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה יט') וכן 225,000,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה כ'), בדרך של הרחבת סדרות אלה. התמורה הכלולת ברוטו שהחברה קיבלה בגין אגרות חוב (סדרה כ') שהוקצו על פי דוח הצעת המדף הסתכמה בכ- 473 מילוני ש"ח. לפרטים נוספים ראה תקנה 10 ג' ותקנה 20 בפרק ד' לדוח זה.

במשך לדוח הצעת מדף שפרסמה החברה, ביום 18 בדצמבר 2023 ולדיוחי החברה בדבר דירוג ilA+ לאיגרות חוב בהיקף של עד 200 מיליון ש"ח ע.ג. שיונפקו על ידי החברה באמצעות הרחבת סדרות אגרות החוב יט', ביום 20 בדצמבר 2023 החברה הנפיקה 192,556,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה יט'), בדרך של הרחבת סדרת אגרות חוב זו. התמורה הכלולת ברוטו שהחברה קיבלה בגין אגרות החוב (סדרה יט') שהוקצו על פי דוח הצעת המדף הסתכמה לכ- 187.5 מילון ש"ח. לפרטים נוספים ראה תקנה 10 ג' ותקנה 20 בפרק ד' לדוח זה.

בנוסף, לאחר תאריך המאזן, ובמשך לדוח הצעת מדף שפרסמה החברה, ביום 11 בפברואר 2024 ולדיוחי החברה בדבר דירוג ilA+ לאיגרות חוב בהיקף של עד 550 מיליון ש"ח ע.ג. שיונפקו על ידי החברה באמצעות הרחבת סדרות אגרות החוב יט' ו-כ', ביום 13 בפברואר 2024 החברה הנפיקה 319,027,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה יט') וכן 212,812,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה כ'), בדרך של הרחבת סדרות אלה. התמורה הכלולת ברוטו שהחברה קיבלה בגין אגרות החוב (סדרה יט') ואגרות חוב (סדרה כ') שהוקצו על פי דוח הצעת המדף הסתכמה לכ- 546 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראה תקנה 10 ג' ותקנה 20 בפרק ד' לדוח זה.

בתקופת הדוח בוצעו בסדרות ט'י, ט'ז, י"ח, י"ט ו-כ' פדיונות חלקיים בהתאם ללוחות הסילוקין של סדרות אגרות חוב, בהתאם למסחר בע.ג. של אגרות חוב שנפרעו כאמור. צוין, שבתקופת הדוח אגרות החוב (סדרה טו) נפרעו במלואן. לפרטים בדבר תוכניות לרכישה עצמית של ניירות ערך של החברה, ראו חלק ה' לדוח הדירקטוריון.

בהתאם לתכנית העבודה של החברה, החברה מעריכה כי בשנה הקרובה תפעל לגיוס כספים נוספים למימון תפעול עסקיה השותפים.

המידע המתואר לעיל בקשר עם הערכת החברה, הינו בבחינת מידע הצופה פנוי עתיד, כמשמעות המונח בחוק ניירות ערך, אשר אינו בשליטה המלאה של החברה והוא התקיןimoto בפועל אינה ודאית. המידע מבוסס על אינפורמציה הקיימת בחברה נכון למועד זה בדבר מקורות ו שימושים ועל הערכות הנהלת החברה והוא תלוי, בין היתר, במצב שוק האשראי הבנקאי והחוץ בנקאי, עלויות המימון בעת הרלוונטיות ושינויים כל שיחולו בהיקפי פעילות החברה שנויים במסתנים מקרו-כלכליים, לרבות שינויים בשיעור האינפלציה והמדד (ראה גם סעיפים 6.1 ו- 6.2 לעיל וסעיף 2.1 ו- 4 לדוח הדירקטוריון בעניין המצב הכלכלי במשק, השכבות המלחמה, עליה בשיעורי הריבית והאינפלציה) וכן בתממשות איזה מוגרמי הסיכון המפורטים בסעיף 10.10 לעיל ו- 26 להלן.

## 19 מיסוי

لتיאור תמציתי של דיני המס החלים על החברה והיחידים לفعاليותה, שומות מס והפסדים צבוריים לצרכי מס, ראה ביאור 21 לדוחות הכספיים.

## 20 איכות הסביבה

א. בשנים האחרונות נוקטים הרגולטוריים הסביבתיים מגמה של החמרה בדרישות הסביבתיות, הן במסגרת הדין והן במסגרת קביעת תנאים בהיתרים וברישיונות ובקביעת מדיניות. עיקר הפעולות השוטפות של הקבוצה כפופות להוראות הדין המתייחסות, בין היתר, למינית זיהום, לרבות זיהום כלי רכב המהווים חלק מצל הרכב שלו. בהתאם, כפופה החברה להוראות חוק למניעת מפגעים, תשכ"א-1961 ולפקודת התעבורה [נוסח חדש], התשכ"א-1961 ולתקנות מכוחם. בכלל זה, במתקנים הלוגיסטיים של החברה וכן במוסכי השירות ש幡פעילה החברה לעניין אופן הטיפול בשמנים, מים ושפכים, חלקו מושגים, פסולת וחומרים מסוכנים, פסולת מזקה וצמיגים משומשים. כמו כן, חלק מפעולותן של חברות בנות של החברה מקים חובות לפי חוק להסדרת הטיפול באירועים, התשע"א-2011, בכל הקשור לטיפול בפסולת אריזות של מוצרים שייבאו.

ב. במסגרת עסקה של-alone, היא כפופה להוראות חוק למניעת מפגעים, תשכ"א-1961, לפקודת התעבורה [נוסח חדש], התשכ"א-1961, לחוק רישיוני עסקים, תשכ"ח-1968, והתקנות מכוחם. בכלל זה, במפעלי alone וכן במרכזו השירות ש幡פעילה alone מבוצעות עבודות תיקונים ואחזקה של מוצרים החברה. פעולות אלה כפופות להנחיות של המשרד להגנת הסביבה לעניין, בין היתר, אופן הטיפול בשמנים, מים ושפכים, חלפים מושגים, פסולת וחומרים מסוכנים. alone מחזיקה בהיתר להחזקת רעלים וחומרים מסוכנים לצורך הייצור במפעליה. במסגרת ההיתר מבצעת alone פעולות שונות, בהן, בין היתר, אגירת שמן משומש בכלי אצירה ופינויו למיחזור על ידי קבלו מוסמך נגד תעוזות המידע על פינוי החומר, וכן מיחזור מצרבי רכב וכלי אצירה לגזים.

ג. במסגרת עסקה של נוי היא כפופה להוראות שונות בנושא סביבה, לרבות בכל הנוגע לאחסון, שימוש ושינוע של פסולת מסווגים שונים; פליטות לאוויר; פוטנציאל לזיהום קרקע ומקורות מים; פוטנציאל לגיימות מטרדי ריח ורעש ועוד. בין החוקים להם כפופה נוי בפעילותה כמהנים חוק שמירות הניקיון, תשמ"ד-1984; חוק אויר נקי, תשס"ח-2008 (להלן: **חוק אויר נקי**); חוק החומרים המסוכנים, תשנ"ג-1993; החוק למניעת מפגעים, תשכ"א-1961; חוק המים, תש"י"ט-1959; חוק רישיוני עסקים, תשכ"ח-1968 והתקנות מכוחם, וכן הוראות בתוכניות מתאר ארציות ו מקומיות.

הקבוצה אינה צד להליך משפטי בעל השפעה מהותית בתחום איכות הסביבה. למיטב הערכתה, החברה אינה מצוייה בהפרה של דיני איכות הסביבה ולמועד פרסום הדוח לא קיימות טענות או דרישות מהותיות כלשהן כנגד החברה בקשר עם היבטי איכות סביבה.

## 21 מגבלות ופיקוח על פעילות החברה

### 21.1 حقיקת ורגולציה

פעילויות החברה כפופה, בין היתר, להוראות דין, אשר קיומו הוא תנאי על-פי דין לביצוע פעילותה השוטפת, וכן להוראות דין ורגולציה אשר משפיעות או עשוות להשפיע על היקפי פעילותה ותוציאותיה העסקיות של החברה. להלן פרטים בדבר הוראות הדין והרגולציה המהוות הנוגעות לפעילויות החברה:

#### **21.1.1 חוק רישיוני שירותים ומקטעות בענף הרכב, תשע"ו-2016 (להלן: "חוק הרכב") –**

מטרתו של חוק הרכב ותקנותיו היא להסדיר את השירותים בענף הרכב על תחומי השינויים ובכלל זה: תחום היבוא (ייבוא ישיר; יבוא עקיף; יבוא זעיר; ויבוא אישי), תחום הייצור, ייבוא וסחר במוצרים תעבורה, מתן שירותי תחזקה ושמאות רכב, כדי להבטיח את כל אלה: רמה מקטעת הולמת של נוטני השירותים, שמיירה על בטיחות הרכב, הגנה על שלום הציבור ובתיותו, מתן שירות סדייר וזמין למקבלי השירות, קיומם של תנאים הולמים במקומות מתן השירותים, קידומה של התחרות בענף הרכב והגנת הצרכן. בהתאם, כולל חוק הרכב ותקנותיו, בין היתר, הוראות ביחס לרישוי

מתן שירותים רכב ורישוי מקצועות הרכב; ייצור רכב; יבוא רכב; חובות משוקך רכב; סחר ברכב; מוציאי תעבורה; רישוי מוסכים ומנהלים מקצועיים של מוסכים; שמות רכב; והוראות שונות נוספת (לרבות פיקוח ואכיפה, עיצום כספי ועונשין). (ראו לעניין זה גם סעיף 6.7 לעיל).

**21.1.2 צו הפיקוח על מרכבים ושירותים (הסעת סיור, הסעה מיחודה והשכרת רכב,**

**התשמ"ה-1985 (להלן: "צו הפיקוח")** – צו הפיקוח חל על חברות העוסקות בהשכרת רכב וחברות העוסקות במתן שירותים ליסינג. הצו מסדיר את החובה בדבר קבלת רישיון למשרד הסעות ("רישיון למשרד") ורישיון להשכרה מאת המפקח על התעבורה ("המפקח"). 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 עםAGER הנתונים של משרד התחבורה; חובת עירכת הסכם השכרה בנוסחת אשר אושר על-ידי המפקח ואשר פרטיו נקבעו בצו הפיקוח; איסור להשכרת כלי רכב לשוכר ללא רישיון נהיגה תקף; וכן החובה לציין ברישון הרכב כי כלי הרכב הינו רכב המשמש להחכר (לייסינג) או לפועלות של השכרת כלי רכב.

מכוח סעיף 5 לחוק הפיקוח, החברה מחזיקה ברישיונות למשרד להשכרת רכב לניהga עצמית ורישיונות משרד להשכרת רכב (לייסינג) לתקופה שעד ליום 31 בדצמבר 2024, אשר החברה פועלת מחדש מיידי שנה. למועד פרסום הדוח, החברה מיישמת את הוראות צו הפיקוח, לרבות ביצוע מבחני רישוי כלי רכב, כמתחייב מהצו וכמפורט לעיל.

**21.1.3 חוק מכירת רכב משומש (זכאות למידע וגילוי נאות), התשס"ח-2008 (להלן: בסעיף**

**זה "החוק")** – על פי הוראות החוק, העוסק במכירת רכב משומש ("העובד") לא יעשה עסקה בעניין מכירת רכב משומש, אלא אם כן נחתם חוזה בין לו לבין הרוכש. בנוסף על העוסק למסור לרוכש עד למועד חתימת החוזה ובפרט ממנו, טופס גיליוי ובו פרטים הנוגעים לעסקה כמפורט בחוק.

**21.1.4 היבטי המס** – פעילות החברה מושפעת ממשינויים המתבצעים מעט לעת בדיוני המס ובחוקים פיסקאליים, ואשר יש בהם כדי להשילך על כדיאויתן של עסקות לייסינג בישראל לעומת חלופות אחרות, בין היתר כמפורט להלן:

**21.1.5 שווי שימוש ברכב** – ראו סעיף 6.5.1 לעיל.

**21.1.6 שינוי במס הקניה (המיסוי היורוק)** – ראו סעיף 6.5.2 לעיל.

**21.1.7 שינוי במס קניה (מערכות בטיחות)** – ראו סעיף 6.5.3 לעיל.

**21.1.8 פקודת התעבורה [נוסח חדש] (להלן: "פקודת התעבורה")** – פקודת התעבורה קובעת, בין היתר, איסור נהיגה ברכב ללא רישיון ו מבחן רישוי שנתי בתוקף. כלי הרכב בגין החברה רשומים בלשכת רשות הרישוי ובעל רישיונותרכב בתוקף.

**21.1.9 תקנות התעבורה, התשכ"א-1961 (להלן: "תקנות התעבורה")** – על פי תקנה 579 לתקנות התעבורה החברה מחויבת להעסיק קצין בטיחות. נכון למועד פרסום הדוח, החברה מעסיקה קציני בטיחות (חלקים במתכני החברה וחלקים אצל ל��וחותיה), בהתאם לדרישות הדין.

בהתאם לתקנות התעבורה, במקרה בו נגרם לרכב נזק בטיחותי, תחול חובת דיווח לרשות הרישוי. במקרים כאמור, רשות הרישוי תציג ברישון הרכב: "נזק בטיחותي"

תוקן ונבדק", וזאת במטרה לאפשר שקיות מירבית לציבור הקונים ולמניעת העלמת מידע חשוב על עברו של הרכב.

**21.1.10 חוק הגבלת השימוש ורישום פעולות בחלוקת רכב משומשים ("מניעת גניבות"), התשנ"ח-1998 (להלן בסעיף זה: "החוק")** – במסגרת החוק והתקנות מכוחו, נקבע מגנו פיקוח על שימוש בחלוקת רכב משומשים (דלותות, מכסי מנוע, כנסים קדמיות ואחריות, מנועים, פגושים ותיבות הילוכים). בהתאם לתקנות אלו חל איסור על התקנת חלקו רכב משומשים ברכב שניזוק טרם חלפו שנתיים ממועד רישומו ברישויו הרכב.

**21.1.11 חוק רישיוני עסקים, תשכ"ח-1968 (להלן: "חוק רישיוני עסקים")** – החברה מחזיקה ברישונות עסק בגין מתקנים המשמשים אותה לצורך פעילותה, בהתאם לחוק רישיוני עסקים, שחלקו בעלי רישיון עסק כנדרש על-פי דין וחלקו מצוים בתהליך הסדרת רישיון העסק. להערכת החברה, במקרה שלא יינתנו רישיונות עסק לבני מתקנים מסויימים, לא תהיה לכך השפעה מהותית עסק החברה או על פעילות החברה.

יובהר, כי המידע בדבר הערכות החברה כאמור לעיל, הינו בגדר מידע צפחה פני עתיד, כהגדירתו בחוק ניירות ערך המבוסס, בין היתר, על ניסיונה העסקי בנושאים אלה. הערכות אלו, עשויות שלא להתmesh, כולל או חלפון, או להתmesh באופן שונה, לרבות באופן שונה מהותית מכפי שנცפה,クトואה במספר גורמים, וביניהם המצב המאקרו-כלכלי בישראל שלא מאפשר לה לפנות שטחים קיימים אותן היא משכירה ו/או מדיניות גופי התכנון והרישוי בייעוד שטחי מקרקעין למטרות המאפשרות את קיום עסקיה של החברה ו/או כתוצאה מההתmeshות חלק או כל גורמי הסיכון המפורטים בסעיף 26 להלן.

**21.1.12 רישום מאגרי מידע וחוק הגנת הפרטיות, תשמ"א - 1981 ("חוק הגנת הפרטיות")** – בהתאם להוראות חוק הגנת הפרטיות, מאגרי המידע של החברה רשומים בפנקס מאגרי המידע של משרד המשפטים. כמו כן, החברה נדרשת לעמוד בדרישות החוק האמור ותקנותיו בכל הקשור לאופן ניהול המאגר ובטחת המידע הכלול במאגר. בעניין זה ראו גם סעיף 26.15 להלן.

**21.1.13 חוק הגנת הצרכן, תשמ"א-1981 ("חוק הגנת הצרכן")** : פעילות החברה אל מול צרכנים (כהגדרת המונח בחוק הגנת הצרכן) כפופה, בין היתר, להוראות חוק הגנת הצרכן ותקנותיו, אשר מסדיר נושאים רבים בהתקשרות שבין עסקים לבין צרכנים. חוק הגנת הצרכן בין היתר מטיל איסור על הטעייה צרכנים בנושאים מהותיים הקשורים לעסקה וכן מחייב חובות גילוי על עסקים בנוגע לפרטים שונים הקשורים להתקשרות.

**21.1.14 חוק עסקים גופים ציבוריים, תשל"ו-1976 ("חוק גופים ציבוריים")** : חברות הקבוצה מגישה הצעות למכרזים ו משתתפת בהליך כאמור במהלך העסקים הרגיל. כך, אחד מערוצי המכירה בתחום הליסינג התפעלי הינו השתתפות במכרזים שマפרנסים גופים ציבוריים. כמו כן, עיקר פעילותה של קבוצה-alone מtabס על זכייה במכרזים פומביים שעורכים גופים ציבוריים שונים. במסגרת תנאי המכרזים עמידה בהוראות חוק גופים ציבוריים הינה תנאי סף מחייב.

**21.1.15 הוראות حقקה בקשר עם דיני עבודה**  
כלל, החברה הינה עתירת כוח אדם וככזו עשויה להיותמושפעת ממשינויים שיחולו בדיני העבודה, ובפרט בחיקיקת המגן החלה על עובדים. שינויים כאמור עשויים להשפיע לרעה על פעילותה השוטפת של החברה ועל היקף הוצאותיה השוטפות. לצד זה לחברת יכולת מסוימת למתן את השפעות השינויים האמורים בדרך של התאמת מבנה כוח האדם

שלה. הוואיל ושינויים אלה לא ידועים או צפויים במועד פרסום דוח זה, לחברת אין יכולת להעריך את השפעתם על תוכנות החברה וفعاليותה.

הערכתות החברה בעניין ההשפעה האפשרית של שינויים בדיני העבודה על פעילותה והיקף הוצאותיה הינה מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס בין היתר, על הערכת מנהלי הקבוצה וניסיונה העסקי בנסיבות אלו. הערכות אלו, עשויות שלא להתmesh, قولן או חלון, או להתmesh באופן שונה, לרבות באופן שונה מהותית מכפי שנצפה, בתוצאה ממספר גורמים, וביניהם המצב המאקרו-כלכלי במשק הישראלי, שינויים חוקתיים בדיני העבודה שיואמצו בפועל בחקיקה ו/או בתוצאה מהתמשות חלק או כל גורמי הסיכון המפורטים בסעיף 10.10 ו-26 להלן.

## **21.2 רישיונות, היתרים ותקינה**

פעולות שונות של החברה כפופות לקבלת רישיונות, היתרים או עמידה בתקינה אשר משפיעות או עשוויות להשפיע על היקפי פעילותה ותוצאותיה העסקיות של החברה. להלן פרטים בדבר עיקריים:

**21.2.1 רישיון סחר** – אלבר צי' רכב הינה בעלת רישיון סחר בהתאם לסעיף 92 לחוק הרכב, המאפשר שימוש בכל רכב על-ידי סוחר רכב, בין היתר, לקניית רכב ומכירתו דרך עסק. בנוסף, חברת הבת, קבוצת אלון הינה בעלת רישיון סחר בהתאם לסעיף 92 לחוק הרכב, המאפשר שימוש בכל רכב על-ידי יצרן רכב ומרכבים, בין היתר, לצורך ביצוע הליכי רישום ורישוי.

**21.2.2 רישיון יצור ו/או התקנת מוצרי תעבורה** – חברת הבת, קבוצת אלון בעלת רישיון יצור ו/או התקנת מוצרי תעבורה הן על פי סעיף 98 לחוק הרכב והן על פי צו בדבר יצור מוצרי תעבורה וסחר בהם (ווע"ש 1149) התשמ"יו – 1986, המאפשר ייצור מוצרי תעבורה דרך עסק.

**21.2.3 רישיון ליבוא וסחר במוצרי תעבורה** – חברת הבת, מוטופרטס בע"מ ("מוטופרטס") הינה בעלת רישיון יבוא של חלקי חילוף חדשים ומשומשים לכל רכב. חברת הבת, קבוצת אלון מחזיקה באישור מטעם מעבדה מוסמכת המאפשר לה ליבוא חלקי חילוף-חדשים לכל רכב, החלקי חילוף מקוריים לרכב וחילקי חילוף למונפיס הידראולים. כמו כן, מוטופרטס וקבוצת אלון מחזיקות ברישיון סחר במוצרי תעבורה המפורטים ברישיון.

**21.2.4 רישיונות הפעלת מוסך** – החברה מחזיקה (באמצעות חברת בת) ברישיונות להפעלת מוסכים שונים בהתאם לחוק הרכב.

**21.2.5 רישיון למtan אשראי (מורחב)** – ביום 22 בספטמבר 2022 קיבלה חברת אלבר קרדיט, רישיון למtan אשראי מורחב מאת רשות שוק ההון, ביטוח וחיסכון ("הרישיון"). בהתאם לרישיון, אלבר קרדיט תהיה רשאית לעסוק בכל פעילות של מtan אשראי כהגדרתו בסעיף 11א לחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (שירותים פיננסיים מסוודרים), התשע"ו-2016, למעט פעילות של מtan אשראי אגב פעילות מאגד כהגדרתו בסעיף 7(ב) לחוק הבנקאות (שירות לקוחות), התשמ"א-1981. תוקף הרישיון הינו עד ליום 31 בדצמבר 2024. פרטים אודות תחום אשראי צרכני ראו סעיף 10 לעיל.

**21.2.6 רישיון קבלן שירות ניקיון** – חברת הבת, נוי שירותים תברואה בע"מ ("נווי") מחזיקה ברישיון קבלן שירות ניקיון בהתאם להוראות חוק העסקת עובדים ע"י קבלני כח אדם התשנ"ו-1996, המאפשר לה להעסיק עובדים בתחום השירות הניקיון.

|   |  |
|---|--|
| <p><b>21.2.7 <u>היתר להעסקת עובדים זרים מירדן באיזור אילת</u></b> – חברת הבת, נוי שירותים תברואה בע"מ ("נווי") מחזיקה בהיתר מרשות האוכלוסין וההגירה להעסקת עובדים זרים מירדן בתחוםי העיר אילת.</p> <p><b>21.2.8 <u>היתר העסקת עובדים זרים</u></b> – קבוצת אלון מחזיקה בהיתר להעסקת עובדים זרים בענף התעשייה.</p> <p><b>21.2.9 <u>היתר לעובדה ביום מנוחה</u></b> – חברת הבת אלבר צייל רכב מחזיקה בהיתר מיוחד להעסקה במנוחה שבועית בהתאם להוראות סעיף 12 לחוק שעות עבודה ומנוחה תש"י-א-1951 (בסעיף זה: "היתר"). ההיתר מאפשר לחברת המשיק ולתת שירותי לkekochotihha בסעיף בנמל התעופה בן גוריון וכן ההיתר מתיחס לפעילויות של ניידות שירות ומוביליות ביום מנוחה וכן למוקד חילוץ רכבים. כמו כן, לחברת הבת ממשי היתר העסקה ביום מנוחה המתיחס לפעילויות של מוקד השירות, רכבי השירות והגררים.</p> <p>כמו כן, חברת הבת נוי שירותים תברואה מחזיקה בהיתר המאפשר לנוי להעסיק עובדים ביום שבת וחג ומאפשר לה להמשיך וליתן שירותים לkekochotihha בסעיף אילת גם ביום המנוחה בשל שירותים תיירות הפעלים בעיר אילת שבעה ימים בשבוע.</p> <p><b>21.2.10 <u>רישיוון מוביל</u></b> – קבוצת אלון ונווי מחזיקות ברישוון מוביל משרד התחבורה בהתאם להוראות תקנה 5 לתקנות שירותים הובללה התשס"א-2001 המאפשר לבצע, הובלה כללית של מפוזרת, מטען כללי, פינוי אשפה, מטען/general ופריקה עצמאית.</p> <p><b>21.2.11 <u>היתר רעים</u></b> – קבוצת אלון מחזיקה בהיתר רעים משרד להגנת הסביבה עבור עסק בסיווג קטgoriah C, המאפשר להחזיק, לאחסן ולעשות שימוש בחומרים מסוכנים ו/או רעים לצורך הליכי הייצור במפעלי החברה.</p> <p><b>21.2.12 <u>פיקוח ע"י מכון התקנים</u></b> – קבוצת אלון מצויה תחת פיקוחו של מכון התקנים הישראלי תחת הסכם פיקוח, המתחדש מעת לעת. האישור מעיד כי קבוצת אלון מקיימת את הוראת נהג של משרד התחבורה, רישיון מפעלים להתקנת מרכיבים על גבי רכבי משא N,2,N3 וביצוע רישום ראשוני כולל קיום מערכת ניהול איכות.</p> <p><b>21.2.13 <u>תקני אבטחת איכות</u></b> – החברה מחזיקה בתקן 9001:2000 ISO. על מנת לעמוד בתקן נדרש החברה לפיקוח של מכון התקנים הישראלי.</p> <p><b>21.2.14 <u>ספק מוכך למשרד הביטחון</u></b> – אלבר צייל רכב וקבוצת אלון הינו ספקיות מורשות של משרד הביטחון.</p> <p><b>21.2.15 <u>רישיונות יבוא חוק הרובב</u></b> – אלבר צייל רכב הינה בעל רישיון יבוא ישיר של קטנועים ואופנועים מתוצרת Daelim ורישיון יבוא ישיר של אופנועים מתוצרת Harley-Davidson. החברה להפצת כלי רכב בע"מ, הינה בעל רישיון יבוא ישיר של אופנועים מתוצרת Triumph.</p> <p><b>21.2.16 <u>רישיון סוכנות ביתוח</u></b>: חברת הבת של החברה, אלבר סוכנות לביטוח כללי (2016) בע"מ מחזיקה ברישיון לסוכנות ביתוח מסווג התאגיד המורשתית לעסוק בענף הביטוח הכללי. תוקף הרישיון הינו עד ליום 31.12.2024.</p> | <p><b>21.2.7</b></p> <p><b>21.2.8</b></p> <p><b>21.2.9</b></p> <p><b>21.2.10</b></p> <p><b>21.2.11</b></p> <p><b>21.2.12</b></p> <p><b>21.2.13</b></p> <p><b>21.2.14</b></p> <p><b>21.2.15</b></p> <p><b>21.2.16</b></p> <p><b>22 <u>ביטוח</u></b></p> <p><b>22.1</b> החברה מחזיקה בפוליסות ביטוח חובה על-פי דין, לכל כלי הרכב שלו.</p> <p><b>22.2</b> משיקולים כלכליים החברה אינה מבטחת את מרבית כלי הרכב שבבעלותה בביטוח מקיף וצד ג', והוא בוחנת מעט לעת את עלות רכישתן של פוליסות כאמור למול עלות תיקוני תאונות, אבדן</p> |
|---|--|

מוחלט וגניבת, ועלויות תקורה המתלוות לאירועים אלו בהן היא נושאת כאשר אין ברשותה פוליסט ביטוח מكيف או צד ג'. לפרטים על-אודות הצעת חקיקה לעיגון החובה כי כל כלי רכב המושכר על-ידי משכיר רכב מושרשה יהיה מבוטח על-ידי בביטוח אחריות כלפי צד ג' בשל נזקי רכוש וכן הערכות החברה בדבר השפעות צפויות שלה, ראה סעיף 6.10 לעיל.

להלן מספר אירועי האובדן והגניבות של כלי רכב של החברה, והשיעור מתוך כל הרכבים באותה תקופה (בתחומי הליסינג וההשכרה) בשנים 2022 ו-2021 :

| שנת 2021<br>שיעור מסך<br>הרכבים<br>בסוף<br>תקופה | שנת 2021<br>מספר כלי<br>רכב | שנת 2022<br>שיעור מסך<br>הרכבים<br>בסוף<br>תקופה | שנת 2022<br>מספר כלי<br>רכב | שנת 2023<br>שיעור מסך<br>הרכבים<br>בסוף<br>תקופה | שנת 2023<br>מספר כלי<br>רכב |               |
|--|-----------------------------|--|-----------------------------|--|-----------------------------|---------------|
| 0.64%  | 196                         | 0.62%  | 184                         | 0.62%  | 183                         | אובדן גמור*   |
| 0.54%  | 166                         | 0.72%  | 215                         | 0.71%  | 209                         | אובדן להלכה** |
| 0.13%  | 40                          | 0.13%  | 40                          | 0.19%  | 59                          | גניבות        |

\* אובדן גמור – במקרה בו קיים נזק לכלי רכב, אשר על-פי חוות דעת שמאית עלות תיקונו מונה 60% ומעלה ממחירו המקורי.

\*\* אובדן להלכה – במקרה בו קיים נזק לכלי רכב, אשר על-פי חוות דעת שמאית עלות תיקונו הינה בין 42% ל-59% מחירו המקורי.

**22.3** בנוסף לביטוח כלי הרכב של החברה כאמור, מחזיקה החברה, בין היתר, בפוליסות לביטוח מבנים, מלאי, ביטוח כספים, ביטוח אש, ביטוח אחריות כלפי צד ג', ביטוח אחריות מקצועית, ביטוח חובות מעבידים וביטוח אחריות דירקטוריים ונושאי משרה.

**22.4** להערכת הנהלת החברה, רכוש החברה ופעילותה מבוטחים באופן נאות.

## 23 הלייצים משפטיים

להלייצים משפטיים שהחברה ו/או חברות בנות שלה צד להם – ראה ביאור 22.2 ב' לדוחות הכספיים.

## 24 יעדים ואסטרטגייה עסקית

החברה נהגת לבחון את תוכניותיה מעט לעת ולעדכו אותן בין היתר בהתאם להתפתחויות ולמגמות המאקרו כלכליות ולשינויי הרגולציה המשפיעים על פעילותה. עיקרי האסטרטגיה של החברה למועד פרסום הדוח :

**24.1** המשך מיזוגה של החברה כגוף עסקי מוביל בכל אחד מתחומי פעילותה, תוך מיזוג היחסים הסינרגטיים בין תחומי פעילות אלה, ושמירה על מעמדה התחרותי וגודלה היחסי בתחום הליסינג, בין היתר על-ידי הקצאת המשאבים הנדרשים לשמריה ושיפור של רמת שירות ואיכות שירות גבוחות תוך שיפור שיעורי הרווחיות שדרוג ופיתוח התשתיות הדיגיטליות של החברה באופן המאפשר העתקת חלק מתחומי המכירה והשירותים לעורוצים דיגיטליים.

**24.2** בתחום ההשכרה לזמן קצר, יעדה המרכזי של החברה הוא להעמקת שיתוף הפעולה עם Europcar.

**24.3** המשך מיזוגה של אלבר כמותג מוביל למכירת כלי רכב לציבור, בין מיד ראשונה ובין כלי רכב ששיממו את תקופת הליסינג וההשכרה, והרחבת יכולותיה בתחום זה, בין היתר, על-ידי הקצאת משאבי פרסום, הרחבת מערך הסণיפים ושיפור השירותים ואיכות כלי הרכב הנמכרים; פיתוח של מוצריים משלימים רחב וחדשי (לרבות פתרונות בתחום הביטוח לרכב); יבוא והפצה במישרין של כלי רכב חדשים בישראל מתוצרת BAIC (לפרטם בנוגע לחתיימה על הסכם הפצה בין אלבר (י.מ.ת.) החברה להפצת כלי רכב בע"מ, חברת בת בבעלותה המלאה של החברה, בין יצורן לרכב במדינת חוץ (סין), ליבוא, הפצה, מכירה, שיווק ושירות בישראל של כלי רכב מתוצרת BAIC וחלקי חילוף מתוצרתו ראו סעיף 25.4 להלן).

- 24.4** בתחום אשראי הכספי יעדיה המרכזיים של החברה הם הגדלת תיק הלוקחות ופיתוח מוצר אשראי נוספים, בין היתר, בדרך של הרחבת עורך השיווק, לצד הרחבת יכולות המכירה של תיק הלוואות, פיתוח מוצר אשראי כגון הלוואות מובטחות בשבוד נדלין וכן דיגיטציה של תהליך העמדת הלוואה וכן דיגיטציה של תהליכי העמדת הלוואה.
- 24.5** בתחום הייצור של מוצר תברואה וכייר אוצרה מסוימים, בכוונת קבוצת אלון להמשך ולמצב את מעמדה כמובילת שוק בתחום המכירה, הייצור ומtan השירות בקרבת לכוחותיה מהאזור הציבורי והפרט.
- נוי העסקת, בין היתר, באיסוף, פינוי ומימון פסולות עירונית ותעשייתית, מעוניינת להמשיך לפתח את פעילותה הקיימת בעיר אילת, בתחום המעבר והמימון המומקמת בפתח תקווה, ובטריטוריות נוספות בישראל. כמו כן בכוונת נוי, לפעול לאיטור וייזום הזדמנויות עסקיות שונות בתחום של אתרים פתרונות קצה לטיפול בפסולות.
- 24.6** בחינת אפשרות לפיתוח תחומי פעילות נוספים, אשר הינם משלימים ו/או סינרגטיים לפעילויות העסקיות אותן מבצעת החברה כיום.
- תוכניותיה של החברה, כמפורט לעיל, משקפות את מדיניותה של החברה נכון למועד פרסום הדוח, וمبוססות על הערכותיה הנוכחיות ומצבה למועד פרסום הדוח. בהתאם, תוכניות החברה עשויות לשנתנות, כולל או חלקן, מעט לעת. יתר על כן, אין כל ודאות בדבר התמימות תוכניות החברה שכן ייתכן כי היעדים המתוארים לעיל לא יושגו בעמידה באופן מלא או חלק, או כי החברה תחליט שלא לישם, באופן מלא או חלק.

## **25 הסכמים מהותיים**

- 25.1** לפרטים בנוגע הסכמי המימון של החברה, הן מתאגידים בנקאים ומגופים מוסדיים והן בדרך של הנפקת אגרות חוב לציבור, ראו סעיף 5 לעיל וחלק ו' בדוח הדירקטוריון.
- 25.2** לפרטים בנוגע עסקות ההמהאה שבוצעת אלבר קרדיט מול גופים פיננסים, ראו סעיף 10.9 לעיל.
- 25.3** לפרטים אודות ההסכם מול Europcar ראה סעיף 14.2 לעיל.
- 25.4** בהמשך לדיווח החברה מיום 7.2.2024 (מס' אסמכתא : 2024-01-014028), החברה דיווחה, כי ביום 7.3.2024 נחתם הסכם הפצה בין, אלבר (י.מ.ת.) החברה להפצת כלי רכב בע"מ, חברת בת בעלותה המלאה של החברה, לבין יצרון רכב במדינת חוץ (סיז), ליבוא, הפצה, מכירה, שיווק ושירות בישראל של כלי רכב מתוצרת BAIC וחלקי חילוף מתוצרתו ("כלי הרכב" או "הסכם הפצה", לפי העניין). תקופת הסכם ההפצה היא - 5 שנים החל ממועד החתימה, כאשר יהיה ניתן לסיימו בתקופה מוקדמת יותר בתנאים שפורטו במסגרת הסכם ההפצה. היבוא, ההפצה והמכירה של כלי הרכב בישראל כפוף לקבלת אישורים רגולטוריים, ולרבות של משרד התעשייה, וכן לחתימה על הסכמים משלימים, אשר נכון למועד זה טרם התקבלו ואין כל וודאות בקשר לקלותם.
- 25.5** פרטים בנוגע להענקת כתבי התcheinבות למtan פטור ושיפוי מראש לנושאי משרה בחברה ראה תקנה 21 בפרק ד' (פרטים נוספים על התאגיד).

**לגורמי הסיכון המאפיינים את תחום פעילות האשראי הכספי ומידת השפעתם הפוטנציאלית –****ראה סעיף 10.10 לעיל.****גורמי סיכון מקרו כלכליים**

- 26.1 תנודות בשערி חליפין של מטבעות** – שינוי בשערי המטבע (בעיקר דולר ארה"ב ו יורו) עשוי להשפיע על מחיר הרכב החדש, אשר לו השפעה על מחיר הרכב המשומש, ועל כן עשוי להשפיע על שווי צי כלי הרכב של החברה, כפי שהסביר לעיל. לחברה אין התcheinויות מהותיות במטבע זר, לפיכך התcheinויות אין חשיבות לשינויים בשערי המטבעות. כמו כן, חלק לא מהותי מהסכום הכספי הכספי צמודים לדולר האמריקאי, עם זאת, חלק מההסכמים כוללים שער רכפה נומינלי למחירי השכירות. ראו גם חלק ב' לדוח הדירקטוריון (חשיפה לכלכלי שוק ודרכי ניהול), לרבות ניתוח רגשות לשינויים בשער החליפין של הדולר.
- 26.2 סיכון ריבית/מדד** – לחברה חוב פיננסי נושא ריבית משתנה וריבית קבועה וחלקו צמוד ממדד. החוב בריבית משתנהמושפע משינוי בסיס הריבית המשנה, אשר גורר שינוי בריבית הנזוכה בגין אותו חוב, דבר הבא לידי ביטוי בסעיף הוצאות המימון. הלוואות הנושאות שיעורי ריבית קבועים חשובות את החברה לסיכון שינוי בשיעור ריבית בגין שווי הוגן. החברה עוקבת אחר השינויים בעלות המימון וمعدנת במקביל את תמחור עסקות הכספי וההשכלה החדשנות המבוצעות על-ידייה. לפרטים נוספים ראה גם סעיף 6.2 לעיל.
- כמו כן, החברה חשופה לשינויים במדד המחרים לצרכן שכן חלק מהלוואותיה צמודות למדד זה. החברה בוחנת את הצורך בהגנות מטבע וממדד, וזאת בהיבטים החשבונאי, הכלכלי והتوزירמי. מבחינה כלכלית, החברה נהגת להתקשר בהסכמים עם לקוחותיה במחרים הצמודים למדד המחרים לצרכן, כך שחלק מחשיפתה הכלכלית למדד מצטמצמת.
- מבחינה תזרימית, החברה מתקשרת בהסכמי הלוואות כך שמה"מ התcheinויות ארוך ממה"מ נכסיה. מבחינה חשבונאית, החברה מיישמת את סעיף AG5.4.5 לתקן דיווח כספי בינלאומי מס' 9, אשר מספק את ההגנה החשבונאית המיטיבית לדעת החברה (לפרטים ראו באור 2(ה)(3) לדוחות הכספיים).
- לפרטים נוספים ביחס לשינויים בשיעורי הריבית והאינפלציה בתקופת הדוח והשפעותיה על החברה ראה סעיף 2.1 לדוח הדירקטוריון וסעיפים 6.1 ו-6.2 לעיל.
- 26.3 הרעה במצב המדיני, הביטחוני ושינויים פוליטיים** – הרעה במצב המדיני, הביטחוני והפוליטי בישראל עלולה לגרום לפגיעה בהיקף הפעולות הכלכליות במשק כמו גם על פעילות הקבוצה. הרעה כאמור עלולה לפגום בביטחון לモיצרים ושירותים של הקבוצה, ולרבות להשפיע על פעילות השכרת כלי רכב短时间内 קוצר בישראל, שכן תחומי פעילות זה מושפע מענף התעשייה הנכנתה בישראל, שהינו ענף רגיש במיוחד למadowות הביטחונית ושינויים פוליטיים בארץינו וכן, מהיקף פעילות המשק בכללתו. משכך, לחסוך יציבות הביטחונית ולשינויים פוליטיים בארץ המזרח התיכון בכלל ובישראל בפרט (לרבות על רקע השפעות מלחמת חרבות ברזיל) עלולה להיות השפעה מסוימת על תוכנותיה ורווחה של החברה. ראה גם סעיף 6.1 לעיל.
- לפרטים נוספים בנוגע להשפעות מלחמות חרבות ברזיל על החברה ראו סעיף 6.1 לעיל וסעיף 2.1 לדוח הדירקטוריון.

כמו כן, בחודשים הקרובים לפטיחת מלחמות חרבות ברזיל הייתה קיימת מחלוקת ואי וDAOות בקשר לשינויי חקיקה ורפורמות שקידמה וניסתהקדם הממשלה ביחס למערכת המשפט שלא

בהסכם ציבורית רחבה. יצוין, כי לאור מצב המלחמה ונכון למועד דוח זה, שינויי החוקיקה הוקפאו ואין ביכולתה של החברה להעניק אס הרפורמה המשפטית נוספת להיות מקודמת, וככל שכן, מה יהיה השפעותיה על המשק בכלל ועל החברה בפרט.

**26.4 הרעה או האטה כלכלית במשק הישראלי ו/או בשוקים העולמיים** – משברים מקרו כלכליים או האטה כלכלית עלולים לגרום בין היתר, להביא לגידול בשיעור האבטלה ולהשפיע על פעילותה החברה וצמיחה, ובכלל זה עלולים להשפיע על מצב נזילות החברה וחברות הקבוצה, שווי נסיכון ויכולתן למשתנות נסיכון וכן לגורום לירידה בביטחון למוצריו/שירותי החברה וכן לפגיעה ביציבותם הכלכלית של לקוחות החברה או היקף פעילותם. כתוצאה לכך האטה עלולה לפגוע בהכנסות החברה ברוחניותה. ראה גם סעיפים 6.1 ו-6.2 לעיל וסעיף 2.1 לדוח הדירקטוריון.

**26.5 מצבים בריאוטיים** – ככל, מצבים בריאוטיים ברמה המקומית או העולמית (כדוגמת משבר נגיף ה"קורונה") והצדדים שננקטים לצמצומים (כגון חלلت הגבלות על תנועת אזרחים, התכנסיות, הגבלות תחבורה ציבורית על נוסעים וטירות, סגירות גבולות בין מדינות, הטלת טווים, מלאים או חלקים וכיוצא באלה), עלולים להשפיע לרעה על כלכלות רבות ועל שוקי ההון בעולם, על התוצר ורמת האבטלה (ראה גם סעיף 26.6 להלן). קיימים קושי לחזות את עצמת ומשך ההשפעה הפוטנציאלית של משברים בריאוטיים כאמור. להתמכות מצבים בריאוטיים ו/או הצדדים לצמצומים לאורך זמן, עלולה להיות השלה שלילית מהותית, בין היתר על הכלכלת העולמית והמשק הישראלי, על היכולת לגייס ולמחזר חוב, על זמינות מקורות המימון ועלות האשראי, ועל ענפי הפעילות בהן פועלת הקבוצה ובהתאם גם על תוכאותיהן הכספיות של חברות הקבוצה.

#### גורםים ענפיים

**26.6 קיטון בהיצעת כלי הרכב והחלפים הזמינים לרכישה מיבואני הרכב – מגבלות, עיכובים ושיבושים** בתהליכי הייצור והספקה של כלי הרכב עלולים לצמצם את היצעת כלי הרכב הזמינים לרכישה מיבואני הרכב לטובה פועלויות הליסינג, ההשקרה לזמן קצר והסחר בכל רכב וכן את היצעת החלפים המיבאים ומשווקים על-ידי חברות הקבוצה וכן להשפיע על מחיריהם ומועדיהם אספקתם. כמו כן, נכון למועד זה, קיימת אי-ודאות בנוגע להשפעות המלחמה על שיבושים הקשורים לאספקת מוצרים וצדד, בין היתר כתוצאה מפגיעה אפשרית בנתיי ה絲חר הימי, לרבות בים האדום.

**26.7 שינוי בהוראות הנוגעות למיסוי עובדים ולשימוש ברכב מעביד – מערכת השיקולים לפי גוף** עסק בוחר האם להעניק הטבות לעובדיו בדרך של העמדת רכב לשימושם, ושיקולי עובד בקבלת רכב החברה כתחליף לשכר עבודה, עשויים להשנות בהתאם לשינויים בהוראות הנוגעות למיסוי עובדים ובשימושו ברכב מעביד (זקיפת שוויו רכב). שינוי כאמור ומה שגמה של הعلاאת שווי השימוש לצרכי מס, עלולים לגרום לשינוי בהיקף השימוש ברכבי ליסינג בכלל וברכבי החברה בפרט, שכן הם עלולים להשפיץ את הבדאיות הקיימת במתן רכב צמוד לעובדים ולפוגע בביטחון ליסינג תעופוני. ראה גם סעיף 6.5.1 לעיל.

**26.8 חדלות פירעון של לקוחות וחסיפה לשינויים ברמת התעסוקה במשק –** לקיטון ברמת התעסוקה עקב הרעה במצב המשק עלולה להיות השפעה על עסקים החברה, עלולה להוביל להקטנת הביקוש למוצרים ושירותים של החברה, לרבות לכלי רכב בעסקות ליסינג, בעסקות להשכרת רכב ושוק כלי הרכב החדש. לפרטים אודות המצב הכלכלי בארץ ובעולם והשפעת גורמים נוספים בסביבה הכלכלית (לרבות עליה בשיעורי האינפלציה והריבית) והשלכותיו האפשריות על פעילות החברה, ראה גם סעיפים 6.1 ו-6.2 לעיל וסעיף 2.1 לדוח הדירקטוריון. כמו כן, במקרה של חדלות פירעון של לקוחות, ובפרט ללקוחות המחייבים בכלי רכב גדולים, עשויים שלא התקבל דמי החכירה או דמי ההשכרה שאמורים להיות משולמים בגין הרכב. החברה פועלת לצמצום החסיפה לחדרות פירעון של לקוחות בדרך של ביצוע חייטום טרם חתימה על הסכם מסגרת, קבלת מקדמות או פיקדונות מלוקחות, וצמצום חסיפת האשראי ללקוחות ההשכרה לטוח קצר.

**26.9 כניסה מתחדים חדשים לענף הליסינג התפעולי, השכרת רכבים וסחר כלי רכב וכן הגדלת נתח השוק של מתחדים קיימים או שיפור במרקם התחרותה הציבורית – ענפי החרמת כל רכב, השכרת רכבים וסחר כל רכב מאופיינים ברמת תחרות גבוהה. החלטה של חברות ליסינג להגבר פעלותן על מנת להגדיל את נתח השוק שלהם בתחום הליסינג התפעולי, השכרת רכבים וסחר כל רכב, תוך הורדת דמי השימוש, מהרי השכרת הרכבים או מהרי הרכבים, עלולה לפגוע בנתח השוק של החברה ובשיעור רוחוותה. החלטה אפשרית של יבואני הרכב לחדרו לשוק הליסינג התפעולי עלולה להגדיל את התחרות בענף ולפגוע בנתח השוק ובשיעור הרוחוות של החברה. ראה גם סעיף 7.5 לעיל. כמו כן, שיפור מערך התחרות הציבורית עשוי להקטין את הצורך או הרצון להחזיק רכב, בין במסגרת ליסינג, שכירות או רכישת רכב, וכתוכזאה עשויים להיפגע עסקית החברה ושיעור רוחוותה.**

**26.10 סיכון ביוטחויים –** החברה (בדומה לחברות הגדולות הפועלות בענף) אינה רוכשת, משיקולים כלכליים, ביטוח מקיף הצד ג' למabit כל הרכב שבבעלותה, ולפיכך תוכאות פעילותהמושפעות ישירות משיעור גניבות הרכב ומכמויות הנזקים הנגרמים כתוצאה מתאונות ומאבדן מוחלט. במסגרת פעילותה, נוקთת החברה במהלך המהלך למצור הסיכון כאמור, בין היתר באמצעות התקנת מערכות איתור בכל רכב יקרים והתקשרות עם חברות המתמחות באיתור כל רכב. יתר על כן, להערכת החברה, תוכאה מגבלות על-פי דין על שימוש בח黠קי רכב מסוימים, קטנה חשיפת החברה כאמור כתוצאה מאירוע גניבה. ראה גם סעיף 16.11 – 21.1.3 לעיל.

**26.11 חשפה לסייעי אשראי לקוחות –** הקבוצה עוקבת באופן שוטף אחר חובות לקוחותיהן. על-מנת לסייע את סיכון האשראי, נהגת החברה בתחום פעילות ההשכרה לזמן קצר לשניין מסגרת בכרטיס האשראי של הלוקה הרלוונטי, בתחום הליסינג נהגת החברה לגבות מלוקחותיה מספר חוזשי מקדמה בתחלת העסקה, אשר משמשים כערובה לקיום החוזה לרבות התשלומים החדשניים וכן אלבר קרדיט מעמידה הלואות לרכבים, המובטחות בשיעודים על הרכב הנרכש (ראה גם סעיף 10.10.1 לעיל). בנוסף, דורשת הקבוצה במידת האפשר, ערבותיות מלוקחותיה בליסינג ובהשכרה לזמן קצר.

**26.12 סיכון נזילות –** מדיניות החברה היא להבטיח, ככל הניתן, קיומם מתמיד של הנזילות הנדרשת למילוי התחייבותה במועד, בתנאי פעילות רגילים ובתנאי מצוקה גם יחד. החברה נהגת למכון את פעילותה הן משוק ההון והן באמצעות המערכת הבנקאית (ראה גם סעיף 18 לעיל וחלק ו' לדוח הדירקטוריון). החברה פועלת במידת הצורך בהתאם גודל צי כל רכב לשם עמידה בהתחייבותה. להיבטי נזילות נספים, ראה סעיף 3.5 (נזילות) בחלק א' לדוח הדירקטוריון. ראה גם סעיפים 6.1-6.2 לעיל וסעיף 2.1 לדוח הדירקטוריון אוזות המצב הכלכלי בארץ ובעולם, לרבות שינויים בשיעור האינפלציה ובשיעור הריבית והשלכותיהם על פעילות החברה.

**26.13 מימון זמינים אשראי –** הפעולות בתחום הליסינג וההשכרה הינה עתירת הון ובעלת רמת מינון גבוהה, אשר נועדה לרכישת כל רכב חדשים. פעילות בתחום מחייבת יכולת גiros מימון הדרוש לרכישת כל רכב, ותליה לרוב בחושן כלכלי, ביכולת להמציא בנסיבות ראויים ובאמון של מוסדות המימון בענף הליסינג. בהתאם, החברה חשופה להשפעות הנובעות כתוצאה מקייטון או הגבלה של היקף האשראי הבנקאי והחוץ-בנקאי, דבר שעלול לפגוע ביכולתה למן רכישת כל רכב ולהתקשר בעסקות חדשות. לאור השימוש המהותי שעושה החברה במימון חיצוני לצורכי פעילותה (ראה סעיף 18 לעיל וחלק ו' לדוח הדירקטוריון), קיימת אפשרות כי לשינויים לרעה בעלות המימון ו/או בזמיניםו עלולה להיות השפעה שלילית על יכולתה של החברה לפתח את עסקיה. ראה גם סעיפים 6.1-6.2 לעיל וסעיף 2.1 לדוח הדירקטוריון אוזות המצב הכלכלי בארץ ובעולם, לרבות שינויים בשיעור האינפלציה ובשיעור הריבית והשלכותיהם על פעילות החברה.

**26.14 ירידת ערך צי כל רכב עקב ירידת מחירי כל רכב –** שינויים במחירים הרכב החדש, ובעקבותיו במחירים הרכב המשומש, משפיעים על שוויו של צי כל רכב. ירידת במחירים הרכב

החדש וכתוצאה منه ירידת במחair הרכיב המשומש, עלולה לגרום לקיטוון ערך מלאי צי רכבה של החברה, ולקיטוון בהכנסותיה ממכירת כלי הרכיב. ראה גם סעיף 10.10.6 לעיל. ירידת במחairי כלי הרכיב החדשulos עלולה להיגרם ממספר סיבות עיקריות, ובהן: בעקבות הפחתה של המיסים על ייבוא ורכישת כלי; בעקבות פתיוח השוק ליבוא חופשי של כלי רכב שלא באמצעות بواسים מורשים של כלי הרכיב; בעקבות תיסוף השקל מול מטבעות בהם נרכשים כלי רכב מארץ הייצור; ובעקבות הפחתת מחיר כלי הרכיב על-ידי היצרנים או היבואנים מסיבות אחרות. למידע ידיעת החברה, בנוסף לעיל, קיימים גורמים נוספים המשפיעים על מחairי סוגים שונים של כלי רכב חדשים, ובכללם, שינוי במידה מהיריים לצרכן, ביקוש והיצע של דגמים מסוימים, טעמי צרכנים, כניסה ויציאה של דגמים חדשניים כליה הרכיב ווד.

להלן טבלה המתארת את רגשות השפעת ירידת במחairי כלי הרכיב, על-פי מחירו לוי יצחק, מעבר לירידת המחירון החודשית הממוצעת, על שווי הביטחונות שמעמידה החברה ומהזור ההכנסות השנתיים ממכירת כלי רכב ליסינג והשכרה:

| שיעור ירידת במחairי כלי הרכיב | ירידת בשווי כליה הרכיב המשועבדים (אלפי ש"ח) | השפעה על מחירו ההכנסות השנתי ממכירת כליה | רכב ליסינג והשכרה (אלפי ש"ח) |
|-------------------------------|---|--|------------------------------|
| 10%                           | 7%  | 5%                                       | 2%                           |
| 292,410                       | 204,687                                     | 146,205                                  | 58,482                       |
| 56,866                        | 39,806                                      | 28,433                                   | 11,373                       |

השפעה המוצגת לעיל מראה את ההשפעה המרבית על מהזור ההכנסות בהתאם לשיעורי הירידה המוצגים, אולם ההשפעה בפועל יכולה להיות נמוכה מכך.

מאחר ששווי הביטחונות מבוסס על מחירו לוי יצחק, הרי שכל ירידת מחיר כאמור, עשויה להוביל לכך שהחברה תידרש לבצע השלמה בטיחנות לגורמים ממשניים. היקף השלמה הביטחונות נגזר מהיקף תשוממי הפרעון, כפי שהיו באותה עת. יכולת החברה להוציא בטיחנות לגורמים ממשניים תלולה בנסיבות כלי הרכיב הפנויים משעבוד, כפי שמפורט בחלק אי' לדוח הדיקטוריון.

מובחר כי בהתאם לנוטרי כלי הרכיב הפנויים משעבוד, הרי שליום 31.12.2023 לחברה יכולת להשלים בטיחנות עד להיקף של כ- 113 מיליון ש"ח. דהיינו, ליום 31.12.2023, לחברה הייתה יכולת להשלים בטיחנות גם במקרה של ירידת במחairי כליה רכב בשיעור של כ- 3.9%.

השפעת הירידה במחairי כליה רכב מתקזצת אל מול הקטנת היקף החתחייבויות (פרעונות) ובהתחשב ביחס ה-V-LTV הממוצע של החברה. ליום 31 בדצמבר 2023, בהתחשב בסך כל הרכיב של החברה אשר אינם משועבדים לאותו מועד (לפי שוויים) ואשר להערכת החברה, היא תוכל לשעבדם נגד חובותיה במקרה של ירידת חד פעמי במחairי כליה רכב, שיעור הירידה המקסימלי במחairי כליה רכב אשר לא יוביל את החברה להפלה של יחס ה-V-LTV הממוצע של החברה לאותו מועד הינו כ- 3.9%.<sup>22</sup>

יש לציין, כי יתרת המזומנים ושוויו מזומנים בamazon ליום 31 בדצמבר, 2023 עומדת על סך של כ- 153 מיליון ש"ח, ובהתאם לכך החברה בעלת אמצעים לפצות על ירידת חד פעמי של מחairי כליה רכב על ידי הפקודת המזומנים הניל' בחשבונו נאמנות על מנת לעמוד ביחס ה-V-LTV.

אמת המידע הפיננסית העיקרית אשר עשויה להיות מושפעת באופן ישיר ומידי מירידה בשווי כליה הרכיב הינה התחייבות החברה לשמור על יחס הון לamazon בשיעור שלא יפחט מ- 12% לפחות שני רבוניות קלנדריים רצופים, כאשר היה ובתום התקופה כאמור שיעור ההון לamazon יפחט מ- 12% אך לא יפחט משיעור של 11% לא יהווה הדבר הפרה שלאמת המידע האמוריה, וזאת כל

22 צוין, כי נתנו שיעור הירידה המקסימלי במחairי כליה רכב אשר לא יוביל את החברה להפלה של יחס ה-V-LTV, כאמור, הינו נתון המשתנה מותקמתה לתגובה בהתאם לפרמטרים רבים כגון: מועד ירידת השוויי לamazon החוב המוגבה בתווחות של כליה רכב; היקף פירעון החוב המוגבה בתווחות של כליה רכב אל מול עיתוני פירעון החוב המוגבה בתווחות של כליה רכב; בגובה או נזוק; עדפי בوثותות הקיימים באופן תדרי בחלק מהחוותות ירידת שוויי כליה רכב; היקף פירעון החוב – האם מוחב שבו יחס ה-V-LTV ומשך הזמן לשעבד נכס הנדלי חלף הירידה בשווי בתווחות כליה רכב; היקף המזומנים בקופה החברה; ועודומה.

עוד יחס ה-TV בפועל באותו מועד יעמוד על שיעור מקסימלי של 70%. לפרטים נוספים ראו חלק ו' לדוח הדירקטוריון (גilioי ייעודי למחזיקי האג"ח).

צוי הרכב של החברה נרשם חלקו כרכוש קבוע וחילקו ככלאי מיועד למכירה. ההשפעה על כל הרכב הרשמיים כרכוש קבוע ומושכרים לлокחות תהיה בהאצת הפחת לערך גרט שצפו שיפחת כתוצאה מירידה זו. בגין צוי כל הרכב המיועד למכירה עשויה החברה להידרש לרשות בגין ירידת ערך במקרה של ירידת שווי השוק אל מתחת לעלות המופחת בספרים. ואולם ירידת של עד ל- 10% כמפורט בטבלה לעיל, אינה צפואה לנורום לחברת להפר את התחייבותה לעמידה באמת מידת הפיננסית הנ"ל.

**26.15 סיכון אבטחת מידע וסיבר** – פעילות החברה מתבססת על מערכות מיחשוב, תקשורת ומידע משותפות, שאליהן מחוברים אתרים וסניפי החברה השונים, ובאמצעותן מנהלת החברה את פעילותה העסקית השוטפת וכן מבצעת איסוף ועיבוד מידע, ובכלל זה נתוני עסקות ליסינג והשכרה, נתונים מכירות ומלאי וכיו"ב. כמו כן, החברה מחזיקה במספר מאגרי מידע, הכוללים, בין היתר, פרטים על-אודות לקוחותיה, לרבות נתונים אשראי (בהתאם למוגבלות החלות עליה בהקשר זה על-פי דין). מידע כאמור עשוי להיות חסוי מכוח החוק ו/או התcheinויות שהחברה נטלה על עצמה. סיכון הסיבר להם חשופה החברה עשויים לגורם לנזקים, ישרים ועקיפים לחברה, בין היתר, פגיעה או נזק למערכות ניהול המידע האמורויות (לרבות השבתתן או שיבושן לתקופות זמן שונות), באופן שלול לפגוע ביכולת החברה לקיים את פעילותה באופן שוטף ורציף. כמו כן, החברה עלולה להיות חשופה לאפשרות חדירה למאגר נתונים שברשותה, דליפה של מידע עסקי ותחרותי סודי ורגיש, וכן פגיעה או גניבת נתונים ממאגרי המידע כאמור, דבר אשר עשוי להשוו את החברה גם לתביעות מטעם לקוחותיה ככל שפרטיהם האישיים נחשפו, לרבות פרטי אשראי של לקוחות. כמו כן, עשויות להיות טענות של צדדים שלישיים נוספים, כגון ספקים של החברה, וכן טענות בדבר הפרת הדין. פגיאות כאמור עלולות להשפיע על החברה עלויות שונות וඅן עשוות לפגוע במוניטין של החברה, ומשכך לפגוע במצבה הפיננסית ובتوزואותיה הכספיות. החברה פועלת על מנת להקטין את החשיפה לסיכון האמורים, ולשם כך דירקטוריון החברה הקים ועדת לענייני סיבר ואבטחת מידע המנהלת מעקב ובקרה אחר ניהול סיכון הסיבר בחברה, וכן החברה מינתה סמנכ"ל מערכות מידע, האמון על פיקוח ובקרה של מערכות המידע של החברה וכן על ביצוע סקר סיכון בתחומי אבטחת המידע וסיכון סיבר פעם בשנתיים. בהקשר זה, לחברת קיימות מערכות הגנה שונות שמטרתן להטמוד ולכמצם ככל הניתן סיכון בתחום אבטחת המידע, ובכלל זה מערכות גיבוי, חוממות אש, מערכות אנטי-וירוס, סינון דואר וכיו"ב, וכן נלים ותהליכי עבודה לרבות ניהול הרשות, מידע והפרדת תפקדים, עדכו סיסמאות ועוד אלה מוטמעים בקבוצה לפי מפת האיוםים והמגמות בתחום הסיבר. במידה הצורך החברה נזורה אף בשירותי מומחי אבטחת מידע. כמו כן, החברה קבעה נלים שונים בנושא זה במסגרת תוכניות אפקטיביות הבקרה הפנימית של החברה (נהלי ISO) ופעלת להגברת מודעות העובדים לנושא וביצוע הדרכות פנימיות. עד למועד זה, לא ידוע לחברה על-אודות התרחשות אירועים מהותיים בחברה מסווג זה. לנוכח אירועי הסיבר בארגונים אחרים בישראל בשנים האחרונות, ובשים לב לכך שהאיוםים משתכללים וחווכים, הקבוצה מבקשת משאבים אף לפיתוח יכולות התאוששות מהירה מאירוע סיבר וזאת בין היתר באמצעות מערכות ניתור גיבוי והთאוששות מהירה וכן עורכת בחינה של תעוזר ממצאי סקר הסיכון בשים לב להשתנות האיוםים כאמור. החברה פועלת על מנת לצמצם את הסיכון, ובמסגרת כך מעדכנת באופן שוטף את מיפוי האיוםים ביחס לתובנות מאירועי סיבר בארץ ובעולם הרלוונטיים לחברה. החברה רואה חשיבות בקיום תרבות ארגונית לניהול סיכון וכן פועל בדרכים מגוונות (כגון: הרצאות, תקשורות, ותרגולים שונים) להגברת מודעות העובדים לסיכון הסיבר. הגורם המאשר את מדיניות ניהול סיכון הסיבר הינו מר מרכז קטלוניה (סמנכ"ל טכנולוגיות בחברה). ובעל התפקיד שאחראי ליישומה הינו מר ג. אשר (מנהל תשתיות ואבטחת מידע).

**26.16 המשכיות עסקית** – כאמור לעיל, פעילות החברה מותבססת על מערכות מחשב, משכך פגעה או נזק למערכות המידע והמחשוב של החברה עלול לפגוע ביכולת החברה לקיים את פעילותה באופן שוטף ורציף. לחברה תכנית אשר נועדה לאפשר לה התאוששות ורכישות עסקית בעת אrouע של שיבוש תפעולי ממשמעותי בחברה. תכנית העבודה כוללת התייחסות בין היתר, לרכיבים הבאים: (א) זיהוי תהליכי ו שירותים חיוניים בקבוצה והערכת הסיכון והשפעתם הפוטנציאלית על פעילות תאגידי הקבוצה; (ב) אסטרטגיית התאוששות – קביעת יעדיו התאוששות וקיימותם על סמך ניתוח ההשלכות העיסוקיות של שיבוש בתהליכי ו שירותים חיוניים; (ג) תכנית המשכיות עסקית – חלק מגיבוש מסגרת העבודה לריציפות החברה מקיימת מערך גיבוי נתונים וגיבוי תשתיות אנרגיה ותקשורת. הגדרת התפקידים ותחומי האחריות לניהול שיבושים תפעוליים והאצלת סמכויות במקורה של שיבושים המנטרלים את יכולת העבודה של אנשי מפנה.

**26.17 שינויים רגולטוריים** – שינויים רגולטוריים בענף הרכב, בתחום הליסינג, השכלה לזמן קצר, סחר בכלי רכב ומטען אשראי, עלולים להשפיע על החברה הוצאות ומוגבלות נוספת לשם עמידה בהן, אם וככל שייקבעו, ובאופן שנוצר ממהות הרגולציה שתיקבע. ראה גם סעיפים 2.1.2 ו- 21 לעיל. אחד השינויים הרגולטוריים אשר עשוי להיות לו השפעה מהותית על החברה, הינו הפחתת מיסוי על רכב חדש, וזאת לנוכח הזיקה הקיימת בין מחירו של כלי רכב חדש לבין מחירו של כלי רכב משומש.

בשל מרכיב המשגובה הכלול במרכיב עלות כלי הרכב, שינוי בשיעור המש על רכישת רכב חדש, משנה את מחירו של הרכב החדש, וכנגזרת לכך, משפיע על מחירו של הרכב המשומש. שינוי כאמור גורם לירידת/עלית שוויי צי כלי הרכב של החברה. לא ניתן להגנה עיליה על ערך צי כלי הרכב מפני שינויים בחוקי המש.

בנוסף, שינויים בתקינה של כלי רכב המותריםביבוא מקביל לישראל, עלולים, להערכת החברה, להוביל לשינויים בביקושים לכלי רכב מסוימים שונים ולהשפיע בטוחה הארץ על תוכאות הפעולות של החברה.

**26.18 סיכונים משפטיים ורגולציה** – החברה פועלת, בין היתר באמצעות תאגידים באחיזתה, במגוון רחב של תחומיים, בסביבות משפטיות ורגולטוריות מגוונות ומול כמות גדולה מאוד של לקוחות מגוונים. תחומי הפעילות בהן עוסקת החברה, כאמור, הינם רווים בהוראות דין ורגולציה שונות (לענין זה ראו, בין היתר, סעיף 20 בדבר הוראות בנושא איזות הסביבה; סעיף 21 בדבר מגבלות ופיקוח על פעילות החברה ועוד). פעילותם הקבוצה המגוונות מייצרות סיכונים משפטיים ורגולטוריים שונים ומגוונים, ובכלל כך סיכון לתביעות לקוחות, לרבות בקשרו לאישור תביעות כיביזיות, תביעות ספקים, תביעות מסחריות, פניות ואו עיצומים של רגולטורים, הליכים מנהליים ואו פליליים וכיוib. לאור הסיכון האמור, הקבוצה מלאה על ידי עורכי דין פנימיים וחיצוניים. עורכי הדין מעדכנים את תאגידי הקבוצה הרלוונטיים בדבר הוראות הדין הרלוונטיות החלות עליה מעט וכן על עדכונים ושינויים מהותיים ברגולציה החלה על מי מתאגידי הקבוצה.

**26.19 סיכון להחזרה מוקדמת של רכבים לפני תום תקופת החכירה** – במקרה מהסכמי הליסינג קיימת אפשרות לאפשרות לסיים את תקופת החכירה טרם תום תקופת החכירה המלאה הקבועה בהסכם. במקרה זה, החברה חשופה לאי קבלת דמי החכירה החודשיים ואובדן הכנסתה בגין הרכבים המוחזרים עד מכירותם או שימוש אחר שיעשה בהם. לאור סיכון זה, קבעה החברה במקרה מהסכמי הליסינג שלא פיצויים מוסכם במקרה של סיום מוקדם של תקופת החכירה ביוזמת הלוקח (אשר מקטין את אובדן הכנסתה האמור).

**26.20 סיכונים תפעוליים, לרבות גניבות, הונאות ומעילות** – אופי הפעולות של החברה, היקפי העסקאות, כמו צי הרכב, כמו הלקוחות המנהלים על ידה ושימוש בנותני שירותים חיצוניים חושפים את החברה לאפשרות של הונאות ומעילות, אשר יכולים להיגרם בין היתר, הוא-על-ידי

גורמים פנימיים, כדוגמת עובדי החברה, והן על ידי גורמים חיצוניים, כדוגמת ספקי שירותים וכל צד ג' אחר.

החברה נוקטת באמצעים ומנגנונים שונים לצורך התמודדות עם סיכוןים אלו ורבות: (א) קיום הפרדת תפקידים בין עובדים שמתקשרים בעסקאות מטעם חברות הקבוצה, לגורמים המבצעים את הגביה מלוקחות בפועל ולבין גורמים רשאים לאשר זיכויים ללקוחות, במידת האפשר וככל שלא ניתן קביעת בקרות מpecific; (ב) קביעת מדרג סמכויות חתימה ואישורים של המושרים ליתן אותם בשmun של חברות הקבוצה ובפרט לגבי התקשרות בהסכים, בתchromים של גביה, ישוב תביעות ותשלומים, מתן הנחות ללקוחות ותשולם לספקים, וקייםנהלים בעניין (ג) קיום ניהול עבודה מתאימים; (ד) אימוץ קו חס לדיוח על חשד להונאות ו/או מעילות; (ה) הגבלת הרשות על בסיס הצורך לדעת (Need to Know Basis) באופן שהגישה למידע במערכות החברות תוגבל לבני תפקידיים הזוקקים לו בלבד, וכיו"ב; (ו) קיום תהליכי ממוחשבים מאובטחים; (ז) ניהול ספירות קופות וביצוע חקירה בכל מקרה של חוסרים. בנוסף, מבצעות החברות מהלכים אקטיביים למניעת הונאות ומעילות.

יובהר, כי המידע בדבר הערכות החברה בסעיף זה, הינו בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך המבוסס, בין היתר, על היכרותה של החברה עם השוק וניסיונה העסקי, המידע המצו依 בידיה במועד פרסום הדוח ונתוניהם הקיימים בשוק. הערכות אלו, עשויות שלא להתmesh, כולל או חלקן, או להתmesh באופן שונה, לרבות באופן שונה מהותית מכפי ש叙述ה, כתוצאה מספר גורמים, וביניהם שינויים חקיקתיים ורגולטוריים, תוכנות, אופן יישום ומועד כניסה לתוקף, לרבות בנושא מסויל רוכב חדש וייבוא מקביל, שינויים בביקושים לכלי רכב וכניות גורמים מתחרים חדשים בתחום הייבוא המקביל או הרחבת פעילותם של מתחרים קיימים בתחום, המצב הכלכלי בישראל ובעולם, שינויים בנסיבות מקרו- כלכליים, השכבות מלחמת חרבות ברזל ו/או כתוצאה מהתממשות חלק או כל גורמי הסיכון המפורטים בסעיף 26 זה.

הטבלה הבאה מפרטת את מידת השפעתם הפוטנציאלית, לפי הערכת הנהלת החברה, של גורמי הסיכון העיקריים אליהם חשופה החברה:

| השפעת<br>גורם<br>הסיכון<br>קטנה | השפעת<br>גורם<br>הסיכון<br>בינונית | השפעת<br>גורם<br>הסיכון<br>גדולה | גורם הסיכון  |
|---------------------------------|------------------------------------|----------------------------------|--|
| <b>גורםים מאקרו כלכליים</b>     |                                    |                                  |  |
| ✓                               |                                    |                                  | תנודות בשעררי חיליפין של מטבעות  |
|                                 | ✓                                  |                                  | סיכון ריבית/מדד  |
|                                 | ✓                                  |                                  | הרעיה במאכט המדיני, הביטחוני ושינויים פוליטיים   |
|                                 | ✓                                  |                                  | הרעיה או האטה כלכלית במשק הישראלי ו/או בשוקים העולמיים   |
|                                 | ✓                                  |                                  | מצבי חירום בריאותתיים  |
| <b>גורםים ענפיים</b>            |                                    |                                  |  |
|                                 | ✓                                  |                                  | קייטון בהיצע כלי הרכב והחלפים הזמינים לרכישה מיבואני הרכב  |
|                                 | ✓                                  |                                  | שינויים בהוראות הנוגעות למיסוי עובדים ולשימוש ברכב מעבד  |
|                                 | ✓                                  |                                  | חדלות פירעון של לקוחות וחשיפה לשינויים ברמת התעסוקה במשק   |
| ✓                               |                                    |                                  | כניות מתחרים חדשים לענף הליסינג התפעולי, השכרת רכבים וסחר בכל רכב וכו' הגדלת נתח השוק של מתחרים קיימים או שיפור במרקח התחרותה הציבורית |
|                                 | ✓                                  |                                  | סיכום ביוחאים  |
|                                 | ✓                                  |                                  | חשיפה לסיכון אשראי ל��וחות   |
|                                 | ✓                                  |                                  | סיכום נזילות   |
|                                 | ✓                                  |                                  | מימון וזמן אשראי   |
|                                 | ✓                                  |                                  | ירידת ערך שווי צי כלי הרכב עקב ירידת מחيري כלי רכב   |
|                                 | ✓                                  |                                  | סיכון אבטחת מידע וסיביר  |
|                                 | ✓                                  |                                  | הMSCיות עסקית  |
|                                 | ✓                                  |                                  | שינויים רגולטוריים   |
|                                 | ✓                                  |                                  | סיכום משפטיים ורגולציה   |
| ✓                               |                                    |                                  | סיכום להזורה מוקדמת של רכבים לפני תום תקופת החכירה   |
|                                 | ✓                                  |                                  | סיכום תפעולים, לרבות גנבות, הונאות ומעילות   |

## «**פרק ב - דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד**»

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש בזה את דוח הדירקטוריון של אלבר שירוטי מימון בע"מ והחברות המאוחדות שלה (להלן בפרק זה : "החברה") לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2023 בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידים) תש"ל - 1970 (להלן : **"תקנות הדיווח"**).

ההסברים שיובאו להלן מתיחסים לחברת ולחברות המאוחדות על ידה (להלן בפרק זה : "החברה") על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר, 2023.

### **חלק א' - הסבירי הדירקטוריון למדד עסקי החברה (כללי, תוכאות פעילות, הון עצמי ותזרימי מזומנים)**

#### 1. **מדד כספי**

| הסבירי החברה  | שיעור<br>בהתואמת<br>ליום<br><b>31.12.2022</b> | שיעור<br>בהתואמת<br>ליום<br><b>31.12.2022</b> | ליום<br><b>31.12.2022</b> | ליום<br><b>31.12.2023</b> | <b>צי כל הרכב<br/>להחברה תפעולית<br/>(כולל כל רכב<br/>המיועדים למכירה)</b> |
|---|---|---|---------------------------|---------------------------|--|
|   | <b>%</b>                                      | <b>באלפי ש"ח</b>                              | <b>באלפי ש"ח</b>          | <b>באלפי ש"ח</b>          |  |
| שיעור נבע בעיקרו מגידול בזיכיoli הרכבה מיועד למכירה, לכלי הרכבה בראשותם של בעליות להשכרה והחכרה ועלייה בעלות המופחתת הממווצעת לרכב. | 17%   | 433,633                                       | 2,601,300                 | 3,034,933                 | <b>צי כל הרכב<br/>להחברה תפעולית<br/>(כולל כל רכב<br/>המיועדים למכירה)</b> |
| שיעור נבע בעיקרו מגידול ביתרת צי כל הרכב וaicוד לראשותה של חברה שנרכשה, בקייזו קיטון ושווי ביתרת המזומנים ושווי המזומנים.           | 11%   | 508,371                                       | 4,443,069                 | 4,951,440                 | <b>סך נכסיו החברה</b>  |
| שיעור נבע בעיקרו מגידול ביתרת האשראי מתאגידים בנקאים ומaicוד לראשותה של חברה שנרכשה, בקייזו קיטון ביתרת הספקים.                     | 5%  | 76,765  | 1,548,408                 | 1,625,173                 | <b>התחריביות<br/>שותפות</b>  |
| שיעור נבע בעיקרו מגידול ביתרת האג"ח, ההלוואות מתאגידים בנקאים וaicוד לראשותה של חברה שנרכשה.  | 18%   | 388,270                                       | 2,142,502                 | 2,530,772                 | <b>התחריביות לא<br/>שותפות</b>   |
|   | 6%  | 43,336  | 752,159                   | 795,495                   | <b>הון עצמי</b>  |

**2. תוצאות הפעולות<sup>1</sup>**

| הסביר החבורה  | שינוי ביחס<br>לתקופה<br>מקבילה<br>ב-% | שינוי ביחס<br>לתקופה<br>מקבילה<br>באלפי נ" | שינוי ביחס<br>לתקופה<br>מקבילה<br>באלפי ש"ח | לשנה<br>שהסתיממה<br>בימים<br><b>31.12.2022</b> | לשנה<br>שהסתיממה<br>בימים<br><b>31.12.2023</b> | סיען                                     |
|---|---------------------------------------|--|---|--|--|--|
|   |                                       | אלפי ש"ח                                   | אלפי ש"ח                                    | אלפי ש"ח                                       | אלפי ש"ח                                       |  |
| השינוי בהשוואה לתקופה<br>המקבילה אשתקד נבע בעיקר<br>עליה בהכנסה המומוצעת לריבב<br>בליסינג.                                  | 9%                                    | 80,431                                     | 905,917                                     | 986,348  | 986,348  | הכנסות מליסינג תעשייתי                   |
| השינוי בהשוואה לתקופה<br>המקבילה אשתקד נבע מקייטון<br>בהיי' החברות, אשר קוזז<br>בחלקו עליה בהכנסה<br>המומוצעת לריבב בהשכלה. | (14%)                                 | (30,932)                                   | 221,024                                     | 190,092  | 190,092  | הכנסות מהשכרה לזמן קצר                   |
| השינוי בהשוואה לתקופה<br>המקבילה אשתקד, נבע מקייטון<br>בכמות כל הרכב שנמכרו<br>והכנסה המומוצעת לריבב.                       | (16%)                                 | (217,514)                                  | 1,354,935                                   | 1,137,421                                      | 1,137,421                                      | הכנסות ממכירת כלי רכב                    |
| השינוי בהשוואה לתקופה<br>המקבילה אשתקד נבע בעיקרו<br>משיוויים בהיקף התיק ושוויונים<br>ב_hi'ף ההמחאות ושותפים.               | 22%                                   | 15,517                                     | 70,939                                      | 86,456   | 86,456   | הכנסות ממtan אשראי צרכני                 |
| השינוי בהשוואה לתקופה<br>המקבילה אשתקד נבע בעיקרו<br>מהכנסות חברה שאוחדה<br>ראשונה.   | 38%                                   | 65,675                                     | 171,221                                     | 236,896  | 236,896  | הכנסות משירותי מוסך, דרכ<br>וגירה ואחרים |
|   | (3%)                                  | (86,823)                                   | 2,724,036                                   | 2,637,213                                      | 2,637,213                                      | <b>סה"כ הכנסות</b>                       |

<sup>1</sup> לתמצית תוצאות הפעולות של החברה על בסיס רבוני לשנת 2023, ראה תקנה 10 א' לפרטים הנוספים הכלולים בפרק ד' של הדוח התקופתי.

| הסבירי החברה  | שיעור בייחס<br>לתקופה<br>מקבילה<br>%<br>ב- | שיעור בייחס<br>לתקופה<br>מקבילה<br>באלפי ש"ח | שיעור בייחס<br>לתקופה<br>מקבילה<br>באלפי ש"ח | לשנה<br>שהסתימה<br>ביום<br><b>31.12.2022</b> | לשנה<br>שהסתימה<br>ביום<br><b>31.12.2023</b> | <b>סעיף</b>                                   |
|---|--|--|--|--|--|---|
|   |  | באלפי ש"ח                                    | באלפי ש"ח                                    | באלפי ש"ח                                    | באלפי ש"ח                                    |   |
| השינויי נבע בעיקרו מגידול בהוצאות הפקת צי כלי הרכב ואיחוד לראשונה של החברה שנרכשה.                  | 22%  | 183,635                                      | 833,228                                      | 1,016,863                                    |  | עלויות ניהול צי רכב מתן אשראי ושירותים נוספים |
| הקייטון נבע בעיקרו מירידת ערך מלאי כלי רכב דו גלגלי בסכום גבוה יותר בתקופה המקבילה אשתקד.           | (43%)                                      | (3,584)                                      | 8,373  | 4,789  |  | ירידת ערך מלאי כלי רכב                        |
| השינוי בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נבע מירידת בכמות כלי הרכב שנמכרו.                               | (12%)                                      | (140,696)                                    | 1,179,438                                    | 1,038,742                                    |  | עלות כלי רכב שנמכרו                           |
| עיקר השינוי נבע מקייטון בהוצאות שכר עבודה ופרסום עיקרי ברבעון הרבעוני.                              | (6%)                                       | (8,138)                                      | 132,924                                      | 124,786                                      |  | הוצאות מכירה                                  |
|   | 11%  | 14,189                                       | 124,184                                      | 138,373                                      |  | הוצאות הנהלה וכליות                           |
|   | (12%)                                      | (779)  | 6,731  | 5,952  |  | הוצאות בגין הפסדי אשראי                       |
|   | (101%)                                     | 4,865  | (4,803)                                      | 62   |  | הכנסות אחרות                                  |
| השינוי בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נבע בעיקר משינויים בסביבת הריבית במשק וכן מגידול החוב הפיננסאי. | 36%  | 40,368                                       | 112,854                                      | 153,222                                      |  | הוצאות מימון, נטו                             |
| השינויים נובעים בעיקר מקייטון בהכנסה החייבת של החברה.   | (53%)                                      | (176,683)                                    | 331,107                                      | 154,424                                      |  | רווח לפנוי מס                                 |
|   | (52%)                                      | (45,357)                                     | 86,884                                       | 41,527                                       |  | מיסים על הכנסה                                |
|   | (54%)                                      | (131,326)                                    | 244,223                                      | 112,897                                      |  | רווח נקי                                      |

## 2.1 התיעיסות בנושא השפעות של מצב בטחוני, סביבה כלכלית וגורםים נוספים על תוצאות

### הפעולות של החברה

#### השפעת גורמים בסביבה הכלכלית ומצב המשק

מצבו הכלכלי, הפוליטי והביטחוני של המשק הישראלי משליכים על עסקיו החברה וחברות הבת שללה ותוצאות פועלותן בתחומים שונים. כמו כן, למשתנים מקרו כלכליים שונים, בהם שיעור האינפלציה, שיעור הריבית, שער החליפין ורמת התעסוקה והשכר במשק השפיעה על פעילותה של החברה וחברות הבת שלה.

לפרטים בנוגע למלחמות הרוזול והשפעותיה על הסביבה הכלכלית, ראו סעיף 6 לפרק א' (תיאור העסקי התאגידי) לעיל.

#### להלן התיעיסות השפעת המלחמה על ארבעת תחומי הפעולות של החברה:

הchnerת כלי רכב בליסינג תפעולי – המלחמה לא השפיעה באופן מהותי על תחום הליסינג בכללתו, החברה לא חוותה גידול חריג בכמות החזירות כלי הרכב לחברה במהלך הרביעון השני של השנה לעומת מרבית חברות הקודמים. יצוין כי תזרום המזומנים בתחום הליסינג מושפע בין היתר גם מרכישת כלי רכב חדשים וממכירות כלי רכב מסוימים את תקופת עסקת הליסינג. לצד הרכש החברה לא צופה כרגע מחסור מיידי באספקת רכביםอลם בטוח הבינוי והארוך ולאחר אפשרות להתקלות המלחמה לגוזרות נוספות לרבות בעיות המעבר לספינות בים האדום ייתכן מצב של מחסור באספקה של רכבים מסוימים. לצד מכירת כלי הרכב לאחר הירידה בחודש אוקטובר חלה התאוששות הדרגתית בקצב המכירות.

השכרת רכב לזמן קצר – השפעת המלחמה על פעילות השכרת הרכב זמני קצר בתקופת הרביעון הרביעי של השנה (בניטרול השפעות עונתיות שמילא היו צפויות) לא הייתה מהותית לכל עסקיו החברה. ברבעון זה תיירות החוץ נעצרה כמעט לגמרי ומנגד והחברה סייפה רכבים לכוחות הביטחון דבר שצמצם את הנזקクト תוצאה משמרה על אחוז הניצול של הרכבים שקוזה בהשפעת התעריף היומי שגבתה החברה. ככל הקשור לתזרום המזומנים מפעילות זו ראה הערת לגבי רכבי הליסינג לעיל.

שכר רכב – כאמור לעיל, מיד עם פרוץ המלחמה בחודש אוקטובר 2023, חלה ירידת משמעותית בהיקף מכירות הרכבים ובחודשים נובמבר ודצמבר 2023 חלה עלייה הדרגתית בהיקף מכירות הרכבים ביחס לחודש אוקטובר 2023. בהתאם לכך, במהלך הרביעון הרביעי של השנה חל קיטוע גם בהיקף מכירת כלי רכב הנרכשים מיבואני הרכב וכتوزאה מירידה בהיקף מכירות רכבי הליסינג והשכרה חלה גם ירידת ברכישות ובמכירות של רכבים מצדדים שלישיים אחרים, וזאת ביחס לרבעון המקביל אשתקד. הכנסות מפעילות הסחר בربعון 4 קטנו בכ- 13% לעומת הרבעון המקביל אשתקד.

מתן האשראי לצרכני – תחום זה מושפע בעיקר מהיקף המכירות של רכבי יד ראשונה ואפס ק"מ ולכן בתחום מתן האשראי לצרכני נרשמה בחודש אוקטובר 2023 ירידה משמעותית בהיקף מתן האשראי. בחודשים נובמבר ודצמבר 2023 החלה עלייה הדרגתית ומבוקרת בהיקף מתן האשראי ביחס לחודש אוקטובר 2023. כמו כן, בעקבות מלחמת "חרבות ברזיל", חלה ברבעון הרביעי של השנה עלייה לא מהותית בהיקף הפניות של הלוקוחות לדחיהה במועד החזרי הלואות. במקומות אלו החברה דחתה תשלומי הלואות של לקוחות לתקופה של עד 2 חודשים, וזאת לפי העניין ובהתאם לקבוע בחוק. בנוסף, ברבעון הרביעי של השנה, החברה חוותה גידול מסוים שאינו מהותי בהיקף הפיגוראים של הלואות ביחס לרבעון המקביל אשתקד. חלק מהגידול ניתן לייחס גם להליכי גביה מצומצמים יותר שננקטו על-ידי החברה מול החייבים לאחר פרוץ המלחמה והושפעו גם ממVICוננות הפעולות המצומצמת בלשכות הוצאה לפועל בתקופת המלחמה. היקף ההכנסות במgor זה ברבעון הרביעי היו נמוכות בכ- 20% בהשוואה לربعון הרביעי אשתקד.

למועד פרסום דוח זה ולאור חוסר הودאות בנוגע למשך המלחמה, היקפה ועוצמתה, אין ביכולתה של החברה להעריך את מלאה ההשפעות וההשלכות של המלחמה על תוכאות פעילותה. החברה ממשיכה לבחון מעת לעת את השלכות המלחמה על פעילותה העסקית.

#### השפעות מאקרו כלכליות:

לפרטים בנוגע לאינפלציה ושיעור הריבית ראו סעיפים 6.1 ו-6.2 בפרק Ai (תיאור עסקי התאגיד) לעיל.

עליה בשיעורי הריביות ובשיעור האינפלציה קיימת השפעה על תוכאות פעילותה של החברה. השפעת שיעור האינפלציה על תוכאות החברה נובעת בעיקר מכך שחלק מה haloאות ואגרות החוב אותן נטלה החברה צמודות לממד המחיר לצרכן, כך שעליית המדי תגדיל את הוצאות המימון של החברה ועשוייה גם להקטין את מקורות המימון הזמינים עבור החברה במערכות הבנקאית ובסוק ההון. מנגד הצד הנכסיים, השפעת עליית המדי תגדיל בעיקר את ההכנסות בתחום הליסינג והhaloאות שהעמידה החברה הבת, אלבר קרדיט במסגרת פעילות האשראי לצרכני. להרבה ראה סעיף 3.2, סעיף 5.6 וסעיף 6.2 להלן בדבר החשיפה והרגישות לממד המחיר לצרכן וכן סעיף 6.1 להלן בדבר החשיפה והרגישות לריבית.

בנוסף, בתחום האשראי לצרכני, עקב ההצמדה לממד של halooאות שנינו לлокוחותיה של אלבר קרדיט, עליית מד חדה ומتمשכת צפiosa להגדיל את ההאזור החדש של לקוחותיה, אשר עלול להשפיע על יכולת הפירעון של הלוקוחות וכטולדה על היקף הפסדי האשראי של החברה. חלק מהhaloאות החברה מהמערכת הבנקאית הין בראיבית משתנה על בסיס הפריים. לבחינת השפעה של העלאה ריבית בנק ישראל על halooאות החברה ראה סעיף 5.6 וסעיף 6.1 להלן.

נוסף לאמור לעיל מרבית דמי השכירות שמשלמת החברה צמודים לממד המחיר לצרכן, אולם, לייקור דמי השכירות כתוצאה מהאמור לא צפiosa להיות השפעה מהותית על תוכאות החברה.

עלית ריבית אף צפיה להשפע על המחראות עתידיות של תיקי הלוואות של אלבר קרדיט.

האטה כלכלית במשק, הרעה במשתנים המקרו-כלכליים, ירידת בשיעור התעסוקה (בין היתר עקב גישם לעובדים למילאים ועלייה בשיעורי האבטלה), התמשות ו/או חרפת המלחמה ו/או מגמה של עלית ריבית ואינפלציה עלולים להשפעה לרעה על פעילות החברה בנוסף האירועים האמורים עלולים להשפע על יציבותו הכלכלית של לקוחות החברה או היקף פעילותם, וכן על היבטים נוספים הרלוונטיים לסייעת הפעילות העסקית של החברה. כמו כן, התמשות ו/או חרפת המלחמה ו/או עלית הריבית במשק עשויה להביא לגידול, ואף גידול מהותי, בעליות המימון של החברה וכן לתנודתיות בשוק ההון באופן שיכול להשפע על גישוי חוב עתידיים. לצד זאת יzion, כי בנסיבות מסוימות, האטה במשק עשויה לעתים דוחקה לגרום לגידול בביקוש לעסקות ליסינג או השכלה, לתקופות משתנותabis לב לנסיבות העניין, בשל העדפת חברות לחכור רכב בליסינג ו/או לשכור רכבخلف קנייתו, וזאת במטרה להקטין את הסיכון שהחזקת צי רכב שבעלותן; וכן בשל העדפות חברות לשכור רכב לטוח קצר או ביןוניخلف חכירתו בליסינג לתקופה ארוכה יותר ו/או רכישתו, וזאת במטרה להקטין את הסיכון שהתחייבות ארוכת טוחה שבסוזן החזקת צי כלי רכב בעלות או בחירה ארוכה. בנוסף, בתקופות האטה כאמור רכבים משומשים (שגם הם נמכרים על-ידי החברה) מהווים מוצר תחלפי במידה מסוימת לרכבים חדשים. לפרטים בדבר גורמי הסיכון 'הרעה במצב המשק וחשיפה לשינויים ברמת התעסוקה במשק', 'האטה כלכלית בשוקים', 'הרעה במצב הביטחוני ושינויים פוליטיים' וכן 'הרעה או האטה במשק' (בקשר לתהום האשראי הכספי), אשר עלולים להשפעה על פעילות החברה, ראה סעיפים 10.10 ו-26 לפך א' (תיאור עסקית התאגידי) לדוח התקופתי.

#### שינויי חקיקה והרפורמה המשפטית

yczon כי בחודשים שקדמו לפתיחת מלחמת חרבות ברזל הייתה קיימת במשק הישראלי מחלוקת ואי וDAOות בקשר לשינויי חקיקה ורפורמות שקידמה וניסתה לקדם הממשלה ביחס למערכת המשפט שלא בהסכמה ציבורית רחבה לפרטיהם נוספים בעניין ראו סעיף 2.1 בדוח הדירקטוריון לדוחות הכספיים של הכספיים של החברה ליום 30.06.2023. יzion, כי לאור מצב המלחמה ונוכח למועד דוח זה, שינויי החקיקה הוקפאו ואין ביכולתה של החברה להעריך אם הרפורמה המשפטית תוסיף להיות מקודמת, וכך, מה יהיה השפעותיה על המשק בכלל ועל החברה בפרט.

מאז פרוץ המלחמה ונוכן למועד פרסום דוח זה, עיקר צעדי הנהלה והדירקטוריון ממוקד בהתמודדות עם השפעות השינויים בסביבה הכלכלית והשלכות המלחמה, השינויים בשיעור האינפלציה והריבית והתאמת היקפי הפעולות בכל אחד מגזרי הפעולות של החברה כתוצאה מהאמור (כמפורט לעיל). לצד זה יzion כי החברה בוחנת באופן שוטף את הצורך בהתאם היקף הוצאות השוטפות כגון הוצאות פרסום, שכר וכיו"ב, כך שלא יהיה אפשרו תמיכה ברמת הביקוש למוציאי החברה ושירותיה; וכן את הצורך בהתאם היקף מסגרות אשראי וגישוי חוב מתאגידים בנקאים וגופים מוסדיים לצרכי הנזילות של החברה. החברה

עוקבת באופן שוטף אחר השלכות השינויים בסביבה הכלכלית, הפוליטית, הביטחונית והכלכלית, והפעולות הננקטות על פעילותה העסקית בארץ ומצעתה הערכת סיכון וחויפות הנובעים משלכות אלה. בכוון החברה לבחון בהתאם לצורך את יישום ו/או עמוק יישום של צעדים כאמור ו/או נוספים בהתאם להתקוחות הקשורות למלחמה ולכלכלה, מצב השוק בסוגמנטים השונים ושיקולים נוספים.

יובהר כי הערות החברה המבאות בסעיף 2.1 זה לעיל ובכלל זה בעניין ההשלכות האפשריות של המלחמה, מצב המשק, התפתחויות הביטחונית, הפוליטיות, המשפטיות והכלכליות, ההשלכות האפשריות של משתנים בסביבה הכלכלית על פעילות החברה וחברות הבת, לרבות שינויים בשיעורי האינפלציה והריבית, שינויים בשיעור התעסוקה במשק, ועיבודים ושיבושים בשירות האספקה על פעילותה של החברה כמפורט לעיל, מתבססות על הערכות החברה למועד פרסום דוח זה, ניסיונה של הנהלת החברה בתחוםי פעילותה, המידע הקיים בחברה במועד הדוח ותחזיות כלכליות פומביות. הערות אלו אינן ודאיות ואינן בשליטת החברה, ומהות מידע צופה פנוי עתיד כהגדתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. בהקשר זה יצוין, כי הוואיל והמלחמה היא אירוע בעל חוסר ודאות גבוהה, קיימים קושי בהערכת התקוחות העתידיות והשפעותיו, אשר עשויות לחצות ענפים רבים במשק. הערות אלה עשויות שלא להתmesh, ככלו או חלון, או להתmesh באופן שונה, לרבות באופן מהותי, מכפי שנצהפה, לרבות בתוצאה ממספר גורמים, אשר אינם בשליטת החברה, וביניהם משך המלחמה, היקפה (לרבות התרחבות לזרות נוספות), עצמתה, השלכותיה, היקף גiros כוחות המילואים, החלטות רשות המדינה לרבות מגבלות שיוטלו על העורף עקב המצב הבטחוני כגון: הגבלות תנעות אזרחים, הגבלת התכנסויות, הגבלת תחבורה, סגירות גבולות וכיו"ב, שינויים חקיקה ורגולציה, שינויים בדרוג האשראי של מדינת ישראל, תנודות בשער חליפין, המצב המדיני, הפוליטי, הבטחוני, המאקרו-כלכלי במשק הישראלי וה המצב בשוק ההון, עלייה בשיעורי האינפלציה והריבית בעולם ובישראל, רמות התעסוקה והשכר במשק, שינויים בהעדפות הצרכנים, זמני האספקה של רכבים וחילוף לרכיבים, ו/או כתוצאה מהתמשות חלק או כל גורמי הסיכון המפורטים בסעיפים 10.10 ו-26 לפך א' (תיאור עסקי התאנגיד) לדוח התקופתי. בפרט יובהר כי ככל שתחול החמרה במלחמה וכתוצאה לכך תמשך תקופהłużתית, הרי שתיתכן השפעה שלילית מהותית על כל פעילויות החברה, תוכנותיה ומקורות המימון, בהיקף ובעוצמה שייגרו מהיקף המלחמה ועוצמתה.

2.2 סעיפי הכנסות מהחברה, השכלה ומכירת כלי רכב וכן עלות ניהול צי כלי הרכב ומטען שירותים דרך גירה מושפעו מן מהיקף הצי הממוצע והן מהיקף הצי העובד בשרות החברה לאוthon תקופה. להלן טבלה המפרטת את התקופות את היקפי צי כלי הרכב של החברה והኒצולות ניהול צי כלי הרכב של צי כלי הרכב ליום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2022 ו- 2023:

| תקופה                                 | צי עובד ממוצע <sup>2</sup> | צי כולל ממוצע | שיעור תפוצה ממוצע <sup>2</sup> |
|---------------------------------------|----------------------------|---------------|--------------------------------|
| ממועד הדוח ועד למועד אישור הדוח הכספי | 28,728                     | 32,463        | 89%                            |
| 2023                                  | 27,923                     | 31,785        | 88%                            |
| 2022                                  | 28,877                     | 31,226        | 92%                            |
| שינויי ב-%                            | (3%)                       | 2%            | (5%)                           |

<sup>2</sup> שיעור התפוצה בתחום הליסינג גבוה משיעור התפוצה בתחום ההשכרה.

### 3. נזילות ומקורות מימון

3.1 החברה נוהגת למן את פעילותה באמצעות אמצעים שונים הכוללים בעיקר : אשראי מתאגידים בנקאים ומגופים מוסדיים, אגרות חוב שהונפקו לציבור על ידי החברה, ספקים ומקדמות מלוקחות.

| הסבירי החברה  | שינוי ביחס<br>לתקופה<br>מקבילה | שינוי ביחס<br>לתקופה<br>מקבילה | ליום       | ליום       | סעיף               |
|---|--------------------------------|--------------------------------|------------|------------|--------------------|
|   | ב-                             | %                              | 31.12.2022 | 31.12.2023 |                    |
|   | אלפי ש"ח                       | אלפי ש"ח                       | אלפי ש"ח   | אלפי ש"ח   |                    |
| השינוי נבע משינויים בתמיהיל החוב ואובליגיו הבנקאי של החברה. | 45%                            | 305,296                        | 675,795    | 981,091    | ашראי בנקאי ואחרים |
| השינוי נבע בעקבו מגויסי חוב בקיזוז. פירעונות שוטפים.        | 8%                             | 186,928                        | 2,333,570  | 2,520,498  | אגרות חוב          |
| השינוי נבע מעיתוי התשלומים לספקים.                          | (33%)                          | (105,431)                      | 322,816    | 217,385    | ашראי ספקים        |
| נובע משינוי בסעיף פיקדונת הליסינג. פעילות הליסינג.          | 12%                            | 12,638                         | 101,464    | 114,102    | התחיבויות אחרות    |

3.2 להלן פרטים אודות היקף הנכסים (כלי הרכב) הפנויים משעבוד נכוון ליום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2021, 2022, 2023 :

| מס' כלי רכב בנויים<br>משעבוד | שווי מחiron יצחק לוי<br>(לא הפחחות) | עלות מופחתת | תקופה      |
|------------------------------|-------------------------------------|-------------|------------|
| 1,022                        | 132,015                             | 98,515      | 31.12.2023 |
| 897                          | 73,452                              | 74,693      | 31.12.2022 |
| 4,693                        | 461,140                             | 397,313     | 31.12.2021 |

### 3.3 **שינויים במדד המחרירים לצרכן ובעור החליפין של הדולר והיورو**

החברה מושפעת משינויים שחלים במדד המחרירים לצרכן וכן משינויים בשער החליפין של הדולר והיورو לעומת השקל. לשינויים אלה השפעות, שחלקן מנוגדות, על מצבה הכספי של החברה, כמפורט להלן:

א. החברה חשופה לשינויים במדד המחרירים לצרכן שכן חלק מההלוואות שנטלה (לרבות חלק מאגרות החוב שהנפקה) צמודות למדד המחרירים לצרכן. מנגד, החברה נהוגת להתחשך בהסכם עם לקוחותיה במחירים צמודי מדד המחרירים לצרכן, כך שחלק מחשיפתה הכלכלית למדד מצטמצמת.

החברה מיישמת את סעיף 5.4.5 B לתקון דיווח כספי בינלאומי מס' 9 בקשר עם הלוואות ואגרות חוב צמודות מדד, על מנת לשקף את השינוי שחל בציפיות האינפלציה בתיקופת הדוח. ראה פירוט בביורו 2(2) לדוחות הכספיים.

ב. לאחר שחלק לא מהותי מהנכסות החברה צמודות לדולר או לאיירו (להלן: "מט"ח"), שינוי בשער החליפין של המט"ח מוביל לגידול או קיטוע בסך הנקודות.

ג. שינוי בשער החליפין של המט"ח מוביל לעיתים לשינוי במחيري כלי הרכב חדשים ולפיכך משפיע בעקיפין גם על מחيري כלי הרכב המשומשים. אי לכך ניסא, שינוי בשער החליפין יוביל לשינוי בעלות רכישת כלי הרכב החדשים, ומайдך גיסא שינוי כאמור עשוי להוביל לשינוי בערכי השיר屎 של כלי הרכב.

ד. הקבוצה מייבאת כלים רכבי דוגמאות וחילוקי חילוף לכלי רכב, בעיקר ביورو ובליש"ט בסכומים לא מהותיים לקבוצה. שינוי בשער החליפין של היورو / הליש"ט מוביל לעיתים לגידול או קיטוע בעלות היבוא.

### 3.4 תזרים המזומנים

| הסבירי החברה  | שינויי ביחס<br>لتוקופה מקבילה | לשנה<br>שחותטימאה<br>בימים |            | סעיף                |
|---|-------------------------------|----------------------------|------------|---------------------|
|   |                               | 31.12.2022                 | 31.12.2023 |                     |
|   |                               | באלפי ש"ח                  | באלפי ש"ח  |                     |
| השינוי בהשוואה<br>لتוקופה המקבילה<br>אשרקד נבע בעיקרו<br>miriyah בכמות כל<br>רכיב שנסמכו ועליה<br>ברכישות כל הרכיב. | (677,749)                     | 324,748                    | (353,001)  | <b>פעילות שוטפת</b> |
| בשנת 2022 כלל הסעיף<br>בעיקר רכישת נדלין<br>להשקעה ובשנת 2023<br>חברת בת שאותה<br>ראשה.                             | (13,368)                      | (109,507)                  | (122,875)  | <b>פעילות השקעה</b> |
| עיקר השינוי נבע מגידול<br>באשראי נטו שנתי<br>החברה.   | 336,648                       | 3,547                      | 340,196    | <b>פעילות מימון</b> |

### 3.5 נזילות

בהתאם לתקנה 10(ב)(14) לתקנות ניירות ערך (דווחות תקופתיים ומידיים), התשי"ל-1970 (להלן: "תקנות הדיווח"), ועל פי עמדת סgal רשות ניירות ערך בנושא גילוי בדבר תזרים מזומנים חזוי, בחן דירקטוריון החברה את הימצאות סימני האזהרה הן ברמת הדוח המאוחד והן ברמת הנ吐ונם הכספיים הנפרדים של החברה. בהתאם לאמור נמצא שהן ברמת הדוח המאוחד והן ברמת הדוח על המידע הכספי הנפרד קיימים סימני אזהרה של גירעון בהון החזר. כמו כן, במהלך תקופת הדיווח לחברת יש תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת הן ברמת הדוח המאוחד והן ברמת הדוח על המידע הכספי הנפרד.

בהתאם, הדירקטוריון בחן בישיבתו ביום 31 במרס 2024 את מקורות המימון לפירעון התחביבות הקיימות והצפויות של החברה והאם סימן האזהרה הנ"ל מצביע על בעית נזילות בחברה. באופן אינהרנטי לפעילות החברה, לחברה הון חזר שלילי הנובע מכך שהתחביבות נפרשות במאזן לחליות שוטפות ולהתחביבות לזמן ארוך בעוד שנכיסיה העיקריים (צץ כל הרכב) מצויים במאזן במסגרת הנכסים לזמן ארוך, למורות שחلكם כ- 10,000 כלי רכב המוצגים בעלות מופחתת של כ- 700 מיליון ש"ח) עתידיים להימכר במהלך השנה הקרובה. בנוסף, על פי כללי החשבונאות, הכנסות העתידיות של הסכמי הליסינג התפעולי שהין התקשרויות חזק מאזור מסווגת לא נרשומות במסגרת הנכסים השוטפים בעוד שן עומדות נגד החזר ההתחביבות הצפויות. ההשפעה של האמור מוצאת ביטוי בחבונאי בהשפעה על הון החזר ומהויה להערכת הנהלת החברה סיבה מרכזית לקיומו של גירעון כאמור, אשר בהינתן האמור אינו מעיד להערכת הנהלת החברה על בעית נזילות.

התזרים השלילי מ פעילות שוטפת בשנת 2023 בהשוואה לתזרים החיווי בשנת 2022 נובע בעיקר מעיתוי והיקף תשומות ליבואני הרכב מהם ווכחת החברה.

למען זהירות, דירקטוריון החברה ערך בחינה גם של מקורות המימון העומדים לחברה ואת הערכותיו ביחס לפעילות של החברה לרבות תחנת שקלול הנחות השפעת אירועי מלחמת רבות ברזל, ובכלל זהבחן את תזרים המזומנים חזוי של החברה לתקופה של 24 חודשים (המשקלל כאמור גם הנחות של השפעות אירועי המלחמה על החברה), וכן תחזית תחת הנחות אינכויות בעיקר ביחס לצרכי וגייסי חוב ומועד פירעונות עתידיים.

הнатחות המרכזיות אשר עמדו בסיס תזרים המזומנים אשר בוחן הדירקטוריון הינו כדלקמן : (א) בשנים 2024-2025 החברה תבצע גiros של אשראי בנקאי ומוסדי בהיקף כולל של כ-300 וכ-400 מיליון ש"ח, בהתאם. בשנים 2024-2025 יבוצע גiros אשראי בדרך של הנפקת אגרות-חוב בשוק ההון בהיקף של כ-900 וכ-200 מיליון ש"ח, בהתאם (ב) הונח כי בשנת 2024 החברה צפואה להגדיל את מצבת צי כלי הרכב המשמש לפניות הליסינג וההשכרה בכ-2,000 רכבים ובשנת 2025 הונח גידול נוסף של כ-500 רכבים בתחוםים אלו. לשם כך יבוצע רכש של כ-20 אלף כלי רכב בשנת 2024 ובשנת 2025 בכמות דומה. כמו כן, הונח כי שיעור "נטישת" עסקאות הליסינג יותר ברמתו בשנים האחרונות. (ג) הונח כי היקף מכירת כלי הרכב של החברה יגדל בכ-8,000 רכבים בכלל מגורי הפעולות בשנת 2024 בהשוואה לשנת 2023 ובשנת 2025 בדומה לשנת 2024. (ד) הונח כי בשנים 2024 ו 2025 יגדל היקף מתן האשראי הכספי לרכישת כלי רכב בשיעור בכ-280 מיליון ש"ח בהשוואה לשנת 2023, כאשר הנחת העבודה היא שהחברה תעמיד אשראי בהתאם למקורות הזמינים שייווצרו מפירעונות תיק האשראי הנוכחיים, המהatas תיקי הלוואות לגופים פיננסיים ומסגרות אשראי ייועדיות. כן הונח כי במהלך תקופת התחזית שיעור נזקי האשראי יגדל אך באופן לא מהותי בהשוואה לשנים קודמות. (ה) הונח כי החברה תשלם דיבידנדים בסך כולל של 70 מיליון ש"ח בשנת 2024 ובכך כולל של 80 מיליון ש"ח בשנת 2025. בנוסף, בשנים 2024 ו 2025 יבוצע השקעות בנכסים שאינם תפעוליים (ndl'ן ואחרות) בהיקף של כ-30-20 מיליון ש"ח כל שנה.

כל הנחות כפי שפורטו לעיל הינו בהתאם לתוכניות העבודה של החברה המבוססות על הנسبות נכונות לתחילת שנת 2024, כמו-כן, בשים לב לנسبות כפי שיהיו במועד הרלוונטי בעתיד, החברה עשויה לנוקוט פעולות שונות מאלו שהונחו כאמור נכון למועד חתימת הדוח, והכל לפי שיקול דעתה במועד הרלוונטי. כן יצוין כי נוכחות העבודה שעיסוקה העיקרי של החברה הוא בגiros מקורות מימון והזרמתו לפעילויות החברה, השכלה לטוח קצר, סחר בຄלי רכב ומטען אשראי כראני, המבוצע על-ידי חברות בנות בעלותה המלאה של החברה (אלבר צי רכב (ר.צ.) בע"מ, אלבר א.פ. בע"מ ואלבר קרדיט בע"מ), וכן כי מקורות מימון אלה מובטחים בעקבות החברות הבנות הפעולות בתחוםים הניל'ן ובשבוע נסיכון של החברות הבנות, ההנחות שהובאו לעיל מוצגות על-בסיס המקורות והשימושים הצפויים בפעילויות החברות הבנות, ואשר עתיד לעמוד לרשות החברה בתקופת התחזית נגד המימון המועמד להן על-ידי החברה. פרטים בעניין אמות המידה הפיננסיות החלות על החברות המאוחדות ראה סעיף 18.5 לפרק א' ("תיאור עסקית התאגידי") לדוח התקופתי.

עוד יצוין, כי לחברה עשויים להיות מקורות נוספים לשם פירעון התחביבותיה והמשך קיומם הפעילות העסקית, בדרך של קבלת אשראי בגין נסף והנפקת אגרות חוב לציבור וכן אפשרויות מסחריות-פעוליות להקלת תזרים הפירענות (כגון, שינוי תנאי אשראי מול ספקיה, הארכת תקופת החכירה בעסקות קיימות, הקטנת היקף ההוצאות בכספי רכב חדש וצמצום היקף מתן האשראי הכספי).

על יסוד האמור מערך הדירקטוריון כי על אף קיומו של גירעון בהון החוזר והتوزרים השליליים מפעילות שותפת בשנת 2023, אין באלה כדי להצביע על בעיות נזילות בחברה.

יובהר כי התיאיחסות המובאת לעיל ובכלל זה הנחות התזרים המובאות לעיל וההתיאיחסות המובאת בעניין המקורות האפשריים הנוספים לפירעון התחביבות החברה והמשך פעילותה העסקית מהוות מידע צפוי עתיד בהגדלת מונח זה בחוק ניירות ערך התשכ"ח-1968. מידע זה כולל, בין היתר, הערכות בגין עתיד ובפרט בגין לאיורים ופעולות עתידיים, אשר התממשות ומיעדם אינם ודאיים ותלויים, בין היתר, בגורמים נוספים אשר אינם בשליטת החברה, איורים עולמיים ומקומיים בלתי צפויים, תהליכיים וגולגולתיים, המצב הבטחוני והמשך המלחמה והיקפה וגורמים נוספים שמצוינו במסגרת הפסקה האחורה בסעיף 2.1 לעיל, המצב הכלכלי בישראל ומהוצה לה, וכן גורמי הסיכון המפורטים בסעיף 26 לחלק א' לדוח התקופתי (תיאור עסקית התאגיד) ובסעיף 2.1 לעיל. בהתאם לכך מובהר כי הערכות החברה עשויות שלא להתmesh, או להתmesh באופן שונה מהותית מכפי שנצהפה.

#### 4. איורים עיקריים לאחר תאריך המאזן למועד חתימתו

לפרטים על-אודות איורים עיקריים לאחר תאריך הדוח, ראו ביאור 33 לפרק ג' (דווחות כספיים).  
לפרטים נוספים מימון החברה, לרבות אגרות חוב, הלואות מגופים בגיןאים וגופים מוסדיים וכן מסגרות אשראי מבנקים, ראה סעיף 18 לחלק א' לדוח התקופתי, חלק ו' להלן (גילוי יעודי למחזיקי אגרות החוב), וכן ביאור 18 לדוחות הכספיים.

**.5**

**תמצית טבלאות הרגישות המפורטות בחלוקתם להלן**

**רגישות לשינויים בשיעורי ריבית ליום 31 בדצמבר 2023 (אלפי ש"ח)**

| רוווח (הפסד)<br>כתוצאה מ-<br>ירידה בריבית<br>בשיעור של<br>10% | רוווח (הפסד)<br>כתוצאה מ-<br>ירידה<br>בשיעור של<br>5% | שווי הוגן          | רוווח (הפסד)<br>כתוצאה מ-<br>עליה בריבית<br>בשיעור של<br>5% | רוווח (הפסד)<br>כתוצאה מ-<br>עליה בריבית<br>בשיעור של<br>10% | יתרות צמודות מדק<br>יתרות שאין<br>צמודה<br>סה"כ השפעה<br>ליום 31<br>בדצמבר 2023, נטו |
|---|---|--------------------|---|--|--|
| 3,214   | 1,579   | (223,227)          | (1,528)   | (3,001)  |  |
| (11,165)  | (5,555)   | (1,137,523)        | 5,503   | 10,952   |  |
| <b>(7,951)</b>  | <b>(3,976)</b>  | <b>(1,360,750)</b> | <b>3,975</b>  | <b>7,951</b>   |  |

**רגישות לשינויים במדד המחרירים לצרכן ליום 31 בדצמבר 2023 (אלפי ש"ח)**

| רוווח<br>(הפסד)<br>כתוצאה<br>מ-<br>ירידה<br>של 2% | רוווח<br>(הפסד)<br>כתוצאה<br>מ-<br>ירידה<br>של 1.1% | רוווח (הפסד)<br>כתוצאה מ-<br>ירידה של<br>0.2% | שווי<br>הוגן | רוווח<br>(הפסד)<br>כתוצאה<br>מ-<br>עליה של<br>0.2% | רוווח<br>(הפסד)<br>כתוצאה<br>מ-<br>עליה של<br>1.1% | רוווח<br>(הפסד)<br>כתוצאה<br>מ-<br>עליה של<br>2% | סה"כ<br>השפעה ליום<br>31 בדצמבר<br>2023, נטו |
|---|---|---|--------------|--|--|--|--|
| 4,011   | 569   | (262)   | 223,277      | 409  | 2,245  | 4,083  |  |

**רגישות לשינויים בשער החליפין של הדולר ליום 31 בדצמבר 2023 (אלפי ש"ח)**

| רוווח (הפסד)<br>כתוצאה מ-<br>ירידה בשיעור<br>של 10% בשער<br>החליפין של<br>долר | רוווח (הפסד)<br>כתוצאה מ-<br>ירידה בשיעור<br>של 5% בשער<br>החליפין של<br>долר | שווי הוגן | רוווח (הפסד)<br>כתוצאה מ-<br>עליה בשיעור של<br>5% בשער<br>החליפין של<br>долר | רוווח (הפסד)<br>כתוצאה מ-<br>עליה בשיעור של<br>10% בשער<br>החליפין של<br>долר | סה"כ<br>השפעה ליום<br>31 בדצמבר<br>2023, נטו |
|--|---|-----------|--|---|--|
| (443)  | (287)   | 11,611    | 581  | 1,161   |  |

## **חלק ב' – חשיפה לsicוני שוק ודרבי ניהול**

האחראי בחברה לניהול Sicוני השוק הנוגעים לצי כלי הרכב הינו מר דוד לנקרי, מנכ"ל החברה. האחראי בחברה לניהול Sicוני שוק בתחוםים האחרים הינו מר דודו מרון, סמנכ"ל הכספיים. לפרטיהם אוזות האחראים האמורים בהתאם לתקנה 26א לתקנות הדיווח, ראו חלק ד' לדוח התקופתי (פרטיהם נוספים). Sicוני השוק נידונים מעט לעת בישיבות הדירקטוריון של החברה. החברה אינה נוערת בייעצים חיצוניים בנושא זה.

### **1. תיאור Sicוני השוק ומדיניות החברה בניהול Sicוני**

#### **א. Sicוני הקשורים לצי כלי הרכב**

1. Sicoon לירידת מחירי כלי רכב מסוימים - החברה חשופה לשינוי בערך השيء של כלי הרכב שבבעלותה עשוי לנבוע, בין היתר, כתוצאה משתני מדיניות המוצרים של היוצרים, שינוים בשערן חליפין, מצב המשק ומצב שוק הרכב המשמש. לדעת הנהלת החברה, Sicoon זה אינו ניתן להגנה עילית.

2. החברה בחרה שלא לבטח את מרבית כלי הרכב בחברת ביטוח מפני Sicoon לגנבה, נזק או אובדן, על בסיס מדדים כלכליים הנבדקים מעט לעת על ידי החברה.

החברה נוקטת פעולות למזעור Sicoon כאמור, בין היתר באמצעות התקנת מערכות איתור בכל רכבים יקרים, התקשורת עם חברות המתמחות באיתור כלי רכב וכן מסתיעות (ביחד עם חברות ההשכרה וחברות הליסינג) ביחידת אתגר' במשטרת ישראל (شمורתה מגורר תופעת גנבות הרכב). יתר על כן, להערכת החברה, כתוצאה מוגבלות על פי דין על הגבלת שימוש בחלקי רכב מסוימים, קטנה חשיפת החברה כאמור כתוצאה מאירועי גנבה. צוין כי צי כלי הרכב במגרשי החברה מוגן באמצעות פיזיים מתאימים כגון גדרות ושמירה וכן מבוטח מפני אש, נזקי טבע וכיו"ב.

3. בשל מרכיב המש הגובה הכלול בעלות כלי הרכב החדש, הפחתה בשיעורי המש על רכישת רכב חדש עלולה לגרום לירידת מחירם של כלי רכב מסוימים. להערכת הנהלת החברה, Sicoon זה בדבר ירידת מחירי כלי רכב כתוצאה מהפחיתה שיעורי המש החלים על רכב חדש אינו ניתן להגנה עילית. עם זאת, החברה מביאה בחשבון בתמוך עסקאות חדשות את שינוי המש הצפויים על פי החלטות ממשלה ופרסומי משרד האוצר.

## **ב. סיכוני מטבע**

1. בחלק לא מהותי מהסכם הליסינג התפעולי, צמודים לדולר האמריקאי, לפיק'ח תלוי רכיב הכספי זה בשינויים בשער הדולר אל מול השקל. עם זאת, חלק מההסכם כוללים שער רצפה נומינלי למחירי השכירות.
2. החברה רוכשת במטבע זר את כל הרכב אותו היא מייבאת. לכן, שינוי בשער המטבע עשוי להשפיע על מחיר הרכב החדש אשר לו השפעה על מחיר הרכב המשמש ועל כן עשוי להשפיע על שווי צי כל הרכב של החברה, כפי שהסביר לעיל. החברה חשופה לאפשרות של גידול בעלות המכירה בגין שינויים בשער החליפין של המטבעות הזרים אל מול השקל במחירים המכוניות והחליפים הנמכרים ובמרכיבי המכס ומס הקניות החלים עליהם. ראה גם סעיף 5 בחלק א' לדוח הדירקטוריון לעיל.  
לחברה אין התchyיבויות מהותיות במטבע זר, לפיק'ח אין לה חשיפה מהותית לשינויים בשער המטבעות. החברה מבצעת בדיקה תקופתית של היקף החשיפה ונוהגת לבצע עסקאות גידור לצמצום חשיפה זו.

## **ג. חשיפה למדד המוצרים לצרכן**

החברה חשופה לשינויים במדד המוצרים לצרכן שכן חלק מהלוואותיהם צמודות למדד המוצרים לצרכן. החברה בוחנת את הצורך בהגנות מטבע ומדד, וזאת בהיבטים החשבונאי, הכלכלי והتوزימי. מבחינה כלכלית, החברה נוהגת להתקשר בהסכםים עם לקוחותיה במלחירים הצמודים למדד המוצרים לצרכן, כך שחלק מחשיפתה הכלכלית למדד מצטמצמת. לפרטים נוספים ביחס לנסיבות הריבית והאינפלציה ראה סעיף 2 לעיל וסעיפים 6.1 ו-6.2 לפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) בדוח התקופתי.

מבחינה תזרימית, החברה מתקשרת בהסכם הלוואות כך שמח"מ התchyיבותיה ארוך ממח"מ נכסיה. מבחינה חשבונאית, החברה מיישמת את סעיף 5.4.5 בתקן דיווח כספי בינלאומי מס' 9, אשר מספק הגנה חשבונאית לדעת החברה. לפרטים ראו באור 2(ה)(3) לדוחות הכספיים של החברה.

## **ד. סיכוני ריבית**

החברה עוקבת אחר השינויים בריבית המשתלמת בגiros אשראי ופועלת על מנת לעדכן את שיעור הריבית הכלול בתמוך עסקאות ליסינג והשכרה חדשות. בנוסף, שינוי בשיעור הריבית ישפיע על שוויון ההוגן של ההלוואות אותן אלבר קרדיט נתנה לקוחותיה. לפרטים נוספים ביחס לנסיבות הריבית והאינפלציה ראה סעיף 2.1 לעיל וסעיפים 6.1 ו-6.2 לפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) בדוח התקופתי.

**ה. ירידת הבשור התשלום של לקוחות וחשיפה לסייעי אשראי לקוחות**

במקרה של חקלות פירעון של לקוחות בתחום הליסינג לא יתקבלו בחברה דמי השימוש החודשיים שהיו/amוראים להשתלם על ידי אותם לקוחות. סיכון זה עלול להוביל לגידול בהפרשות לחובות מסופקים ולחילופין עלול להוביל לפגיעה בתזרים המזומנים.

על מנת לצמצם את חשיפתה כאמור, כוללת החברה בחלוקת מן ההסתכמים עם לקוחותיה סעיף לפיו נדרש הלקוח להפקיד בידיה במועד חתימה על ההסכם פיקדונם בסכום של מספר תשלוםם של דמי שכירות חדשים.

כמו כן, מקפידה החברה לבצע הליך של חייטום לכל לקוח, עצמה או בהסתמך על מידע מחברת מידע עסקי, במסגרת בדיקה לאיתנותו של הלקוח טרם ביצוע ההתשרות עימיו.

ימי האשראי המומוצעים לקוחות לימים 31 בדצמבר, 1- 2022- 2023 הינם כ- 33- 27 יום בהתאם.

כן ראה התייחסות המובאת בסעיף 2.1 לעיל בעניין כושר התשלום של לקוחות מגזר האשראי הכספי וכן באור 2 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר, 2023.

**ו. אמצעי פיקוח ומימוש המדיניות**

דיקטוריון החברה מקבל דיווח בדבר הסיכון לחסיפות הנ"ל מיד רבעון ובמקרים חריגים במסגרת דיווחים אד-הוק. נכון למועד עריכת הדוח, לא קבעה החברה קритריונים לעניין מידת חשיפת החברה ברמות השונות. לפרטים נוספים בדבר סיכוןים פיננסיים, ראה באור 18 לדוחות הכספיים.

**2. דוח בסיסי הצמדה של החברה ליום 31 בדצמבר 2023 (אלפי ש"ח):**

| סה"כ               | לא צמוד          | נושא ריבית<br>משתנה | צמוד למדד<br>המחירים<br>לצריכה | נכסים   |
|--------------------|------------------|---------------------|--------------------------------|---|
| <b>נכסים</b>       |                  |                     |                                |   |
| <b>153,398</b>     | <b>153,398</b>   | -                   | -                              | מזומנים ושווי מזומנים                                   |
| <b>187,194</b>     | -                | 187,194             | -                              | פקדו נאמנות   |
| <b>278,698</b>     | <b>278,698</b>   | -                   | -                              | לקוחות  |
| <b>75,108</b>      | <b>75,108</b>    | -                   | -                              | חייבים ויתרות חובה ללא הוצאות מראש                      |
| <b>13,121</b>      | -                | 13,121              | -                              | פקדו משועבד   |
| <b>304,643</b>     | -                | -                   | 304,643                        | הלוואות שניתנו (כולל חליות שותפות)                      |
| <b>1,012,162</b>   | <b>507,204</b>   | <b>200,315</b>      | <b>304,643</b>                 | <b>סה"כ</b>   |
| <b>התchiaביבות</b> |                  |                     |                                |   |
| <b>181,218</b>     | <b>181,218</b>   | -                   | -                              | אשראי לזמן קצר  |
| <b>217,385</b>     | <b>217,385</b>   | -                   | -                              | התchiaביבות לספקים ונותני שירותים                       |
| <b>120,098</b>     | <b>120,098</b>   | -                   | -                              | זכאים ויתרות זכות                                       |
| <b>799,873</b>     | <b>313,056</b>   | 440,015             | 46,802                         | הלוואות לזמן ארוך מבנקים ואחרים (כולל<br>חלויות שותפות) |
| <b>2,520,498</b>   | <b>1,070,832</b> | -                   | 1,449,666                      | агровות חוב (כולל חליות שותפות)                         |
| <b>114,102</b>     | <b>114,102</b>   | -                   | -                              | יתרות זכות לזמן ארוך<br>(כולל חליות שותפות)             |
| <b>3,953,174</b>   | <b>2,016,791</b> | <b>440,015</b>      | <b>1,496,468</b>               | <b>סה"כ</b>   |

### 3. ניתוח רגישות למכשורים רגשים בהתאם לתנאי השוק

הנחות שיוושמו בвиיזו מבחן הרגשות:

שוויון ההוגן של התחתיויות, כפי שמפורטים בניתוח הרגשות שלහן, מבוסס על חישובי ערך נוכחי של תזרימי המזומנים העתידיים בגין אותן התחתיות, לפי שיעורי ריבית חסרת סיכון ופרמיית הסיכון בהתאם לדירוג החברה, למעט השווי ההוגן של אגרות החוב סחרות, אשר נקבע בהתאם למחיר בבורסה לנייע בת"א ליום 31 בדצמבר, 2023, ולמעט שווי הוגן של אגרות חוב שהונפקו למוסדות פיננסיים ואינם נסחרות בשוק ההון, אשר לצורך חישוב שוויון ההוגן לצרכי גילוי השתמשה החברה בהערכת שווי חיצונית.

השווי ההוגן של התקשרויות איתנות חזק מאזניות עם ליקוחות ליסינג מייצג את תזרים המזומנים העתידי המהווים של ליקוחות הליסינג, אשר חותמים על פי רוב, על הסכמים לתקופות של שלוש שנים.

בניתוח הרגשות למדד ליום 31 בדצמבר, 2023 נבחנו ההשפעות של עלייה וירידה בשיעורים של 0.2% ו- 1.1% ו- 2% במדד המחרירים לצרכן על מרכז היעד של בנק ישראל אשר הינו בין 1%-3% וזאת על מנת להמחיש את רגישות התחתיות החברה לשינויים במדד המחרירים לצרכן בסביבה האינפלציונית בישראל.

יש לציין כי ניתוח הרגשות לשינויים בשער החליפין של הדולר אינו סימטרי בין עלייה בשער החליפין של הדולר ובין ירידה בשער החליפין של הדולר היות ובחלק מהעסקאות קיימים ממד ריצפה בהצמדה עסקאות צמודות הדולר.

#### א. רגשות לשינויים בשיעורי ריבית ליום 31 בדצמבר, 2023 (אלפי ש"ח)

יתרונות צמודות מדד:

| רוווח (הפסד)<br>כתוצאה מ-<br>ירידה בריבית<br>בשיעור של<br>10% | רוווח (הפסד)<br>כתוצאה מ-<br>ירידה בריבית<br>בשיעור של<br>5% | שוויון<br>הוגן<br>בשיעור של<br>5% | רוווח (הפסד)<br>כתוצאה מ-<br>עליה בריבית<br>בשיעור של<br>5% | עליה בריבית<br>בשיעור של<br>10% | התקרויות חזק<br>מאזניות איתנות<br>עם ליקוחות<br>אגרות חוב<br>צמודות מדד<br>הלוואות שניתנו<br>ליקוחות<br>הלוואות<br>מתאגיד בנקאי<br>הלוואות מגופים<br>פיננסיים |
|---|--|-----------------------------------|---|---------------------------------|---|
| 4,947   | 2,470  | 1,417,223                         | (2,464)   | (4,921)                         |   |
| (7,578)   | (3,779)  | (1,452,529)                       | 3,758   | 7,498                           |   |
| 6,058   | 2,994  | 304,643                           | (2,927)   | (5,789)                         |   |
| (1)   | -  | (2,510)                           | -   | 1                               |   |
| (212)   | (106)  | (43,550)                          | 105   | 210                             |   |
| 3,214   | 1,579  | (223,277)                         | (1,528)   | (3,001)                         | סה"כ  |

**יתרונות שאינם צמודות:**

| רווח (הפסד)<br>כתוצאה מ-<br>ירידה בביבית<br>בשיעור של<br>10% | רווח (הפסד)<br>כתוצאה מ-<br>ירידה בביבית<br>בשיעור של<br>5% | רווח (הפסד)<br>שווי הוגן | רווח (הפסד)<br>עליה בביבית<br>בשיעור של<br>5% | רווח (הפסד)<br>עליה בביבית<br>בשיעור של<br>10% | התשתיות חוץ<br>מאזניות איתנות<br>עם לקוחות<br>הלוואות מגופים<br>פיננסיים<br>ארגוני חוב שאין<br>צמודות |
|--|---|--------------------------|---|--|---|
| 143  | 72  | 25,291                   | (71)  | (142)  |   |
| (605)  | (301)   | (85,362)                 | 299   | 595  |   |
| (10,703)   | (5,326)   | (1,077,452)              | 5,275   | 10,499   |   |
| (11,165)   | (5,555)   | (1,137,523)              | 5,503   | 10,952   | <b>סה"כ</b>   |

**ב. רגישות לשינויים במדד המחרירים לצרכן ליום 31 בדצמבר, 2023 (אלפי ש"ח)**

| רווח<br>(הפסד)<br>כתוצאה<br>מ-<br>ירידה<br>של<br>2% | רווח<br>(הפסד)<br>כתוצאה<br>מ-<br>ירידה<br>של<br>1.1% | רווח<br>(הפסד)<br>ORITY<br>הוגן<br>0.2% | רווח<br>(הפסד)<br>כתוצאה<br>מ-<br>ירידה<br>של<br>0.2% | רווח<br>(הפסד)<br>עליה<br>של<br>1.1% | רווח<br>(הפסד)<br>עליה<br>של<br>2% | התשתיות חוץ<br>מאזניות איתנות<br>עם לקוחות<br>ארגוני חוב<br>צמודות מדד<br>הלוואות שנינו<br>לקחוות<br>הלוואות מתאגיד<br>בנקאי<br>הלוואות מגופים<br>פיננסיים |
|---|---|---|---|--------------------------------------|------------------------------------|--|
| (20,250)  | (12,775)  | (2,687)                                 | 1,417,223   | 2,834                                | 15,589                             | 28,344   |
| 29,051  | 15,978  | 2,904                                   | (1,452,529)   | (2,904)                              | (15,978)                           | (29,051)   |
| (5,711)   | (3,141)   | (571)                                   | 304,643   | 571                                  | 3,141                              | 5,711  |
| 50  | 28  | 5                                       | (2,510)   | (5)                                  | (28)                               | (50)   |
| 871   | 479   | 87                                      | (43,550)  | (87)                                 | (479)                              | (871)  |
| 4,011   | 569   | (262)                                   | 223,277   | 409                                  | 2,245                              | 4,083  |
|   |   |   |   |                                      |                                    | <b>סה"כ</b>  |

**ג. רגישות לשינויים בשער החליפין של הדולר ליום 31 בדצמבר, 2023 (אלפי ש"ח)**

| רווח (הפסד)<br>כתוצאה מ-<br>ירידה בשיעור<br>של 10% בשער<br>החליפין של<br>ה долר | רווח (הפסד)<br>כתוצאה מ-<br>ירידה בשיעור<br>של 5% בשער<br>החליפין של<br>ה долר | רווח (הפסד)<br>ORITY<br>הוגן | רווח (הפסד)<br>עליה בשיעור<br>של 5% בשער<br>החליפין של<br>ה долר | רווח (הפסד)<br>עליה בשיעור<br>של 10% בשער<br>החליפין של<br>ה долר | התשתיות חוץ<br>מאזניות איתנות<br>עם לקוחות |
|---|--|------------------------------|--|---|--|
| (443)   | (287)  | 11,611                       | 581  | 1,161   |  |
| (443)   | (287)  | 11,611                       | 581  | 1,161   | <b>סה"כ</b>                                |

## **חלק ג' - היבטי ממשל תאגידי**

### **1. תרומות**

הנהלת החברה מייחסת חשיבות למטען תרומות ולמעורבות בחיה הקהילה. במהלך שנת 2023 תרמה החברה סך של כ- 715 אלף ש"ח לגופים שונים.

להלן דיווח על תרומות מעל 50 אלף ש"ח בהתאם לתקנה 10(ב)(6) לתקנות הדיווח:

| סכום התרומה | הגוף מקבל                             |
|-------------|---------------------------------------|
| 250,000     | עמותת שוחרי המרכז הרפואי ברזיל אשקלון |

לחברה אין התחייבויות למטען תרומות בתקופות עתידיות ולא קבעה מדיניות בנושא מתן תרומות.

### **2. פרטיים בדבר דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית ודירקטוריים בלתי תלויים**

בהתאם להוראות סעיף 92(א)(12) לחוק החברות, התשנ"ט-1999, ולתקנות החברות (תנאים ומבחנים לדירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית ולדирקטור בעל שירותי מקצועית), התשס"ו-2005, קבע דירקטוריון החברה, בהתחשב, בין היתר, בגודל החברה, סוג והיקף פעילות החברה ומורכבות פעילותה, כי המספר המזרע של דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, הדרוש לחברה ולפעילתה הוא שני דירקטורים. מספר הדירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית בחברה למועד הדוח הינו שישה דירקטורים. לדעת הדירקטוריון המספר האמור מאפשר לדירקטוריון החברה לעמוד בחובות המוטלות עליו בהתאם לחוק ולמסמכיו ההתאגדות של החברה, במיוחד בתחום לאחריותו לביצוע מטרותיה של החברה ולעריכת הדוחות הכספיים ואישורם.

הדירקטורים אשר החברה סבורה כי הם עומדים לתנאי השירות של דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית והמכהנים בחברה נכוון למועד הדוח, לאור פרטי השכלתם, ניסיונים וכיישוריהם הינם: מר אליא אלעוזר; מר דניאל חזוט; מר מאיר בן חמו, גב' שרה סטפניה גאנி, מר חיים טורגימן ומר יצחק תורגימן.

לפרטים אשר מכוחם יש לראות בדירקטורים כאמור כדירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית ראו תקנה 26 לחלק ד' של הדוח התקופתי (פרטים נוספים).  
תקנון החברה אינו כולל הוראה בדבר שייעור הדירקטורים הבלתי תלויים. ליום 31 בדצמבר 2023 ולמועד פרסום הדוח, מכון בחברה דירקטור בלתי תלוי אחד (נוסף על שני הדירקטורים החיצוניים בחברה).

### **3. גילוי בדבר מבחן הפנימי בתאגיד**

- שם המבחן הפנימי רוי'ח יריב אלעד.
- תאריך תחילת כהונת – 1.2.2016. עד למועד כניסה לתפקיד של תיקון 17 לחוק החברות, לא חלו על החברה הוראות סעיף 146 לחוק החברות והיא לא הייתה מחויבת במינוי מבחן פנימי. יחד עם זאת, בחירה החברה באופן וולונטרי למונת מבחן פנימי.
- פרטים בוגע להשכלהו וניסיונו של מבחן הפנים, ראו תקנה 26א בפרק ד' (פרטים נוספים על התאגיד) להלן.
- המבחן הפנימי, על פי הודעתו, עומד בתנאי הוראת סעיף 146(ב) לחוק החברות בדבר העדר קרבה לבעל עניין או לנושא משרה בחברה ובתנאי סעיף 8 לחוק הביקורת הפנימית בדבר ייחוד תפקידו. כמו כן, המבחן הפנימי אינו מחזק בניירות ערך של התאגיד או של גוף הקשור לתאגיד, כהגדרת מונח זה בתוספת הרבעית לתקנות הדיווח ("גוף הקשור").
- למבחן הפנימי אין קשרים עסקיים או קשרים מהותיים אחרים עם החברה או גוף הקשור אליה.
- המבחן הפנימי הינו נותן שירותים חיוניים לחברת. מינויו של המבחן הפנימי אושר על ידי דירקטוריון החברה ביום 17 בדצמבר, 2015, לפי הצעת ועדת הביקורת מיום 17 בדצמבר 2015. לצורך קבלת החלטה לאישור מינויו של מר אלעד, נבחנו פרטי השכלהו וניסיונו המקצועי, תוך התייחסות לחובות, סמכויות ותפקידים המוטלים על המבחן הפנימי לפי הדין, ובהתחשב בסוג החברה, גודלה, היקף פעילותה ומורכבותה.
- בהתאם להחלטת דירקטוריון החברה מיום 24.3.2012, הממונה הארגוני על המבחן הפנימי הינה יו"ר ועדת הביקורת שכן במסגרת מילוי תפקידו עשוי המבחן הפנימי להידרש לבצע ביקורות הנוגעות לפעולותיו של מנכ"ל החברה.
- תכנית הביקורת לשנת 2023 אושרה בוועדת הביקורת ביום 27 בדצמבר 2022. תכנית הביקורת של החברה מתאפיינת גם בתפקידים מוחזקים של החברה. במסגרת ההחלטה לאישור תכנית הביקורת נבחנו על ידי ועדת הביקורת השיקולים הבאים: סיכוןים הקשורים לתחומי הפעילות של החברה, ניסיון שנცבר בשנים קודמות, רגולציה ותקנות החלות על החברה, מתן קידימות לכיסוי תחומי פעילות עיקריים של החברה, מוקדי סיכון והסתברות לקיום של ליקויים.
- הגורמים המעורבים בקביעת תכנית העבודה הינם המבחן הפנימי, מנכ"ל החברה, ועדת הביקורת של הדירקטוריון. ועדת הביקורת של דירקטוריון החברה מקבלת לידייה את תכנית העבודה ומארשת אותה. תכנית העבודה אינה מותירה למבחן הפנימי אפשרות לסתות ממנה לא אישור מראש של ועדת הביקורת, יחד עם זאת ועדת הביקורת אישרה למבחן גמישות בבחירה נושאים נוספים במסגרת של שעות מוגדר מראש.

- הביקורת נערכת בהתאם להוראות חוק הביקורת הפנימית ועל פי התקנים המחייבים והנחיות לביקורת פנימית של לשכת המבקרים הפנימיים בישראל. הדירקטוריון הניח דעתו בעניין בין היתר בהסתמך על הצהרת המבקר הפנימי בندון, כי הוא עומד בדרישות הקבועות בחוק.
- למבקר הפנימי ניתנת גישה חופשית, מתמדת ובלתי אמצעית לכל הנתונים לרבות מערכות המידע של החברה ונתונים כספיים בכל חברות הקבוצה והומצאו לו מסמכים ומידע כאמור בסעיף 9 לחוק הביקורת הפנימית.
- היקף העסקתו השנתי של המבקר הפנימי אשר הינה בהתאם לתכנית הביקורת שאושרה על ידי ארגוני החברה הינו כדלקמן :

| שעות שהושקעו בבדיקה פנימית<br>בחברות מוחזקות בשנת 2023 | שעות שהושקעו בבדיקה פנימית<br>בחברה בשנת 2023 |
|--|---|
| 1,950  | 50  |

- התגמול של המבקר הפנימי מבוסס על שעות עבודה בהתאם לתכנית העבודה שאושרה על ידי ועדת הביקורת. בגין שנת 2023 היה זכאי מבקר הפנים לסך של כ- 300 אלף ש"ח.
- תכנית העבודה של המבקר הפנימי כוללת ביקורת בחברות מוחזקות על-ידי החברה, בהתאם לצורך.
- תגמול המבקר הפנימי מבוסס על שעות עבודה בהתאם לתכנית העבודה שאושרה על ידי ועדת הביקורת. היקף העסקתו הינו בהתאם לתכנית הביקורת שאושרה בארגוני החברה.
- מבנה התגמול של המבקר אינו משתנה לפי תוצאות הביקורת. לפיכך להערכת דירקטוריון החברה, מבנה התגמול אינו משפיע על הפעלת שיקול דעת המחייב של המבקר הפנימי.
- דין וחשבנו המבקר הפנימי מוגש בכתב לוועדת הביקורת. המבקר הפנימי מעדכן את ועדת הביקורת מעת לעת ובמידת הצורך, בהתאם לעבודתו בהתאם לתוכנית הביקורת השנתית ובהתאם למצאי הביקורת.
- במהלך שנת הדוח הוגש חמשה דוחות בכתב של ממצאי המבקר הפנימי לוועדת הביקורת בהתאם לפירוט להלן : (א) שני דוחות הוגש ביום 12.3.2023 ונידונו בוועדת הביקורת ביום 15.3.2023 ; (ב) דוח אחד הוגש ביום 16.08.2023 ונידונו בוועדת הביקורת ביום 20.8.2022 ; (ג) שני דוחות הוגש ביום 30.11.2023 ונידונו בוועדת הביקורת ביום .05.12.2023
- פרטים נוספים ביחס למבחן הפנימי ראו תקנה 26א בפרק ד' (פרטים נוספים על התאגיד) להלן.

#### 4.

#### שכר טרחת רואה החשבון המבקר

שירותי הביקורת והיעוץ ניתנים לחברה על ידי E&Y קוסט פורר גבאי את כסירר. להלן פרטים בדבר שכר הטרחה שלום לרואה החשבון המבקר בגין שירותים ביקורת, שירותים הקשורים לביקורת (לרובות שירותי מס הקשורים לביקורת) ושירותים אחרים לרואי החשבון בשנים 2022 ו-2023:

| שירותים אחרים<br>(אלפי ש"ח) | שירותי ביקורת ושירותים<br>הקשורים לביקורת (אלפי<br>ש"ח) |      |
|-----------------------------|---|------|
| 4                           | 961   | 2023 |
| 188                         | 630   | 2022 |

בשנת 2022 ו- 2023 שירותי מס הקשורים לביקורת נכללו בסעיף שירותי ביקורת ושירותים הקשורים לביקורת.

שכר טרחת רואה החשבון המבקר נקבע במשא ומתן בין הנהלת החברה לרואה החשבון המבקר, בהתאם להיקף העבודה, לאופי העבודה, ניסיון העבר ותנאי השוק. שכר הטרחה בגין שירותי הביקורת כאמור מאושר על ידי דירקטוריון החברה.

## **חלק ד' - הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד**

### **1. מייסדי**

ראאה באור 21 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023.

### **2. אומדנים חשבונאיים קרייטיים**

בעת הכנת הדוחות הכספיים, נדרשת הנהלה להסתיע באומדנים, הערכות והනחות המשפיעים על יישום המדיניות החשבונאית ועל הסכומים המדויקים של נכסים, התחייבויות, הכנסות והוצאות. האומדנים וההנחות שבבסיסם נסקרים באופן שוטף. השינויים באומדנים החשבונאיים נזקפים בתקופה בה נעשה השינוי באומדן.

להלן ההנחות העיקריות שנעשו לדוחות הכספיים בקשר לאי הودאות לתאריך הדיווח ואומדנים קרייטיים שהושבו על ידי הקבוצה ואשר שינוי מהותי באומדנים, בהערכות ובהנחות עשוי לשנות את ערכם של נכסים והתחייבויות לדוחות הכספיים בתקופות הדיווח הבאות:

#### **א. פחת כלי רכב להחכרה תפעולית**

כלי הרכב להחכרה תפעולית מופחתים על פני יתרת אורך החיים השימושיים הצפויים, בשיטת הקו הישר. בקביעת אומדן שיעור הפחת מתבססת החברה על ערכי השיריר הצפויים של כלי הרכב על בסיס חישוב פרטני.

אומדן ערך השיריר מתבסס בעיקר על מחירון הרכב (לוイ יצחק), שיעור ההנחה ממחרhir המחרירן על בסיס ניסיון העבר, אורך החיים השימושיים של כלי הרכב (תקופת ההחכרה) ויעוד הרכב (ליסינג/השכרה).

מידי תקופה החברה בוחנת וمعدכנת, במידת הצורך, את אומדן ערך השיריר. שינויים מטופלים כשינויי אומדן חשבונאי באופן של מכאן ולהבא.

לפרטים נוספים ראו ביאור 3 (ב) לדוחות הכספיים.

#### **ב. ירידת ערך כלי רכב להחכרה תפעולית**

החברה בוחנת בכל תקופה דיווח קיומם של סימנים המצביעים על ירידת הערך בספרים של צי כלי הרכב שלה.

לפרטים נוספים, ראה חלק ב', סעיף 1.1 לעיל וכן ביאור 2י לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023.

#### **ג. תביעות משפטיות**

בהערכות סיכומי התביעות המשפטיות שהוגשו נגד החברה וחברות מאוחדות שלה, הסתמכנו חברות על חוות דעת יועץיה המשפטיים. הערכות אלה של היועצים המשפטיים מתבססות על מיטב שיפוטם המקצועיי, בהתחשב בשלב בו מצויים ההליכים, וכן על הניסיון המשפטי שנוצר בנוסאים השונים. לאחר שתוצאות הtributary תקבעה בבתי המשפט, עלולות תוצאות אלה להיות שונות מהערכות אלה.

לפרטים נוספים, ראה ביאור 21 לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023.

#### ד. ירידת ערך מוניטין

הקבוצה בוחנת ירידת ערך של מוניטין לפחות אחת לשנה. הבדיקה מחייבת את הנהלה לבצע אומדן של תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים לנבוע משימוש מתמשך ביחידת מניבת המזומנים (או קבוצות יחידות מניבות מזומנים) שאליה (שהליהו) הוקצה המוניטין. כמו כן נדרש הנהלה לאמוד שיעור ניכוי מתאים לתזרימי מזומנים אלה.

לפרטים נוספים, ראה ביאור 20 וביאור 12 לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023.

#### ה. נכסים מסיים נדחים

נכסים מסיים נדחים בגין הפסדים מועברים לצורכי מס ובגין הפרשים זמינים ניתנים לניכוי, שטרם נוצלו, במידה שצפויה שתהיה הכנסה חייבת עתידית שכגדה ניתן יהיה לנצלם. נדרש אומדן של הנהלה על מנת לקבוע את סכום נכס המסים הנדחים שניתן להכיר בו בהתבסס על העיתוי, סכום ההכנסה החייבת במס הצפואה ומוקורה. לפרטים נוספים, ראה ביאור 21 לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023.

#### ו. הטבות אחרות לאחר סיום העסקה

התחייבות בגין תוכניות להטבה מוגדרת לאחר סיום העסקה נקבעת תוך שימוש בטכניות הערכה אקטואריות. חישוב התחייבות כרוך בקביעת הנחות בין השאר לגבי שיעורי היון, שיעורי תשואה צפויים על נכסים, שיעור עליית השכר ושיעורי תחלופת עובדים. קיימת אי ודאות מהותית בגין אומדנים אלו בשל היות התוכניות זמן ארוך.

לפרטים נוספים, ראה ביאור 20 וביאור 21 לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023.

#### ז. הלוואות ואגרות חוב צמודות למדד

הקבוצה מיישמת לגבי הלוואות ואגרות חוב צמודות למדד את סעיף 5.4.5 B ל-IFRS 9. אומדן האינפלציה החזiosa כפי שהיא נגזרת ממחררי האג"ח הממשלתי בשוק ההון משפיע על ערךן של התchiaibilities אלו.

לפרטים נוספים, ראה ביאור 20(2) לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023.

#### ח. **שיעור והפרשנות בגין אירועי ביטוח**

בכל תקופת דיווח, בוחנת הקבוצה את היקף ועיטוי השיפוי החזוי מ לחברות ביטוח בגין אירועי ביטוח של כלי רכב של הקבוצה, וכן את היקף ההפרשה לנסיבות בגין נזקי רכב. הקבוצה מביאה בחשבון פרמטרים שונים בהתאם לנסיבות הספציפיות של כל אירוע ובהתבסס על ניסיון העבר. בהתאם לתוצאות בחינות אלו נכללות הכנסות לקבל והפרשנות, לפי העניין, בדוח על המצב הכספי לתום כל תקופת דיווח.

## **חלק ה' - רכישות עצמאיות**

ביום 24 במרס 2022, החליט דירקטוריון החברה על אישור תכנית לרכישה של אגרות חוב (סדרה טוי), אגרות חוב (סדרה טז'), אגרות חוב (סדרה יז') ואגרות חוב (סדרה יח') של החברה, בהיקף של עד 50 מיליון ש"ח. הרכישות על פי הוראות התכנית עשוית להתבצע באמצעות החברה ו/או אלבר ציילוב (ר.צ.) בע"מ (תאגיד בשליטת החברה) ו/או אלבר א.פ. בע"מ (תאגיד בשליטת החברה). התכנית אושרה לתקופה שלמה מיום 1 באפריל, 2022 ועד ליום 31 במרס, 2023. בפועל החברה לא ביצעה רכישות במסגרת התכנית האמורה.

ביום 19 במרס 2023, החליט דירקטוריון החברה על אישור תכנית לרכישה של אגרות חוב (סדרה טוי), אגרות חוב (סדרה טז'), אגרות חוב (סדרה יז'), אגרות חוב (סדרה יח'), אגרות חוב (סדרה יט') ואגרות חוב (סדרה כי') של החברה, בהיקף של עד 50 מיליון ש"ח. הרכישות על פי הוראות התכנית עשוית להתבצע באמצעות החברה ו/או אלבר ציילוב (ר.צ.) בע"מ (תאגיד בשליטת החברה) ו/או אלבר א.פ. בע"מ (תאגיד בשליטת החברה). התכנית אושרה לתקופה שלמה מיום 1 באפריל, 2023 ועד ליום 31 במרס, 2024. בפועל החברה לא ביצעה רכישות במסגרת התכנית האמורה.

ביום 31 במרס 2024, החליט דירקטוריון החברה על אישור תכנית לרכישה של אגרות חוב (סדרה טז'), אגרות חוב (סדרה יז'), אגרות חוב (סדרה יח'), אגרות חוב (סדרה יט') ואגרות חוב (סדרה כי') של החברה, בהיקף של עד 50 מיליון ש"ח. הרכישות על פי הוראות התכנית עשוית להתבצע באמצעות החברה ו/או אלבר ציילוב (ר.צ.) בע"מ (תאגיד בשלitet החברה) ו/או אלבר א.פ. בע"מ (תאגיד בשליטת החברה). התכנית אושרה לתקופה שלמה מיום 1 באפריל, 2024 ועד ליום 31 במרס,

.2025

## **חלק ו' - גילוי יעודי למחזיקי אגרות החוב**

- .1. במסגרת פעילותה לגיוס מימון בשוק ההון, ביצעה החברה הנפקות של אגרות חוב, לא המירות למניות, מדורגות ומובלטות בעבודים (להלן: "אגרות חוב קונצראניות"). לחברה מספר סדרות אגרות חוב, קונצראניות שהיו רשומות למסחר בבורסה ביום 31 בדצמבר 2023 והין רשומות למועד פרסום הדוח, אותן היא הנפיקה החל מינואר 2017 (סדרות טז', יז', יח', יט' וכ').
- .2. בתקופת הדוח בוצעו סדרות ט"ו, ט"ז, י"ז, י"ח, י"ט ו-כ פדיונות חלקיים בהתאם ללוחות הסילוקין של סדרות אגרות חוב, בהתאם פסק המסחר בעג. של אגרות חוב שנפרעו כאמור. יצוין, שבתקופת הדוח אגרות החוב (סדרה טו) נפרעו במלואן.
- .3. ביום 12 ביוני 2023 פורסמו דוחות הנאמן לשנת 2022 עבור מחזיקי אגרות החוב סדרה טו', סדרה יז', סדרה יח', סדרה יט' וסדרה כ' של החברה.
- .4. להלן פרטים שיש לכלול אוודות סדרות החוב הקונצראניות שבמחזור בהתאם לתוספת השמינית לתקנות הדיווח:

| סדרה   |  | מועד הנפקה –<br>ראשונה כולל הרוחבות (מיליוני ש"ח)     | שווי נקוב במועד הנפקה –<br>שווי נקוב ליום 31.12.2023 (מיליוני ש"ח) | שווי נקוב כשהוא מוערך מחדש לפי תנאי ההצמדה לתאריך הדוח (מיליוני ש"ח) | סכום הריבית שנצברה (מיליוני ש"ח) | שווי הוגן כפי שנכלל בדוחות נכון ליום 31.12.2023 (מיליוני ש"ח) | שווי בבורסה ליום 31.12.2023 (מיליוני ש"ח) | סוג ושיעור הריבית (קרן וריבית) בסיס הצמדה (קרן וריבית) | זכות החברה לבצע פריזון מוקדם או המרת הנאמנות בעיר על פי שטר כפوية | פריזון מוקדם או המרת הנאמנות בעיר על פי שטר כפوية |
|--|--|---|--|--|----------------------------------|---|---|--|---|---|
| ט'   | ינואר 2017   |   |  |  |                                  |   |   |  |   |   |
| כל הסדרות<br>אלבר צי' רכוב<br>(ר.צ.) בע"מ<br>ואלבר א.פ.<br>בע"מ. | בסדרות טז'-'ci' לחברה<br>אפשרות לבצע פדיון<br>מוקדם בהתאם לתנאים<br>הקבועים בסעיף 6.2<br>לשטר הנאמנות. | קרן וריבית<br>צמודות למדד<br>המחירים לצרכן<br>2.25%   | 104.1  | 104.1  | 0.1                              | 53.3  | 93.1                                      | 918  | ט'  | ינואר 2017  |
|  |  | קרן וריבית<br>צמודות למדד<br>המחירים לצרכן<br>+ 1.85% | 779.7  | 779.7  | 2.9                              | 731.2   | 719.5                                     | 1,365  | יז'   | יולי 2019   |
|  |  | -<br>קבועה<br>3.25%                                   | 515.0  | 515.0  | 3.7                              | 488.8   | 529.4                                     | 626  | יח'   | יולי 2019   |
|  |  | קרן וריבית<br>צמודות למדד<br>המחירים לצרכן<br>3.2%    | 568.7  | 568.7  | 2.3                              | 536.2   | 547.3                                     | 272  | יט'   | דצמבר 2022  |
|  |  | -<br>קבועה<br>5.7%                                    | 562.4  | 562.4  | 1.0                              | 528.3   | 559.4                                     | 214  | כ'  | דצמבר 2022  |

א. סדרה ז' – נכון ליום 31 בדצמבר 2023 הסדרה אינה מהותית. התשלום האחרון של הריבית ישולם ביום 20 ביוני 2024 ביחד עם התשלום האחרון של קרן אגרות החוב. יתרת קרן לפירעון נכון למועד פרסום הדוח הינה כ- 47.2 מיליון ש"ח.

ב. סדרה יז' – החברה רואה בסדרה יז' כסדרה מהותית לחברת שכן סך התchiaיביות ממנה מהות 21.9% מסך התchiaיביות החברה נכון ליום 31 בדצמבר 2023. הסדרה הורחבה בחודש אוקטובר 2019, בחודש פברואר 2020, בחודש ינואר 2021, בחודש מאי 2021, בחודש אפריל 2022 ובchodש ספטמבר 2022. קרן עומדת לפירעון ב- 27 תשלוםם רביעוניים שווים אשר ישולם ביום ה-20 בחודש יולי, אוקטובר, נואר וапрיל בכל אחת מהשנתיים 2020 עד 2027 (כולל), כאשר תשלום קרן הראשון ישולם ביום 20 ביולי 2020 וכאשר כל תשלום כאמור, מלבד התשלום האחרון, יהיה בשיעור של 3.7% מהקרן, והתשלום האחרון, אשר ישולם ביום 20 בינוואר 2027, יהיה בשיעור של 3.8%. התשלום האחרון של הריבית ישולם ביום 20 בינוואר 2027 בינוואר 2027 עם התשלום האחרון של קרן אגרות החוב. יתרת קרן לפירעון נכון למועד פרסום הדוח הינה כ- 664.3 מיליון ש"ח.

ג. סדרה יח' – החברה רואה בסדרה יח' כסדרה מהותית לחברת שכן סך התchiaיביות ממנה מהות 16.1% מסך התchiaיביות החברה נכון ליום 31 בדצמבר 2023. הסדרה הורחבה בחודש אוקטובר 2019, בחודש ינואר 2021, בחודש אפריל 2022, בחודש ספטמבר 2022 ובchodש דצמבר 2023. קרן עומדת לפירעון ב- 27 תשלוםם רביעוניים שווים אשר ישולם ביום ה-13 בחודש יולי, אוקטובר, נואר וапрיל בכל אחת מהשנתיים 2020 עד 2027 (כולל), כאשר תשלום קרן הראשון ישולם ביום 13 ביולי 2020 וכאשר כל תשלום כאמור, מלבד התשלום האחרון, יהיה בשיעור של 3.7% מהקרן, והתשלום האחרון, אשר ישולם ביום 13 בינוואר 2027, יהיה בשיעור של 3.8%. הריבית משולמת ביום ה- 13 בינוואר, באפריל, ביולי ובאוקטובר החל מיום 13 בינוואר 2020. התשלום האחרון של הריבית ישולם ביום 13 בינוואר 2027 בינוואר 2027 עם התשלום האחרון של קרן אגרות החוב. יתרת קרן לפירעון נכון למועד פרסום הדוח הינה כ- 488.8 מיליון ש"ח.

ד. סדרה יט' – החברה רואה בסדרה יט' כסדרה מהותית לחברת שכן סך התchiaיביות ממנה מהות 16.7% מסך התchiaיביות החברה נכון ליום 31 בדצמבר 2023. הסדרה הונפקה לראשונה בחודש דצמבר 2022. הסדרה הורחבה בחודש אפריל 2023, בחודש יולי 2023 ובchodש פברואר 2024. קרן אגרות החוב (סדרה יט') תעמוד לפירעון ב-20 תשלוםם שווים, שכל אחד מהם הינו בשיעור של 5% מהערך הנוכחי של קרן אגרות החוב (סדרה יט'), ואשר ישולם ביום 15 באוגוסט 2023 עד 15-1 בפברואר 2023, ביום 15 באפריל, 15 במאי, 15 באוגוסט ו-15 בנובמבר של השנים 2024 עד 2027 (כולל) ובימים 15 בפברואר ו-15 במאי 2028. תשלום קרן האחרון ישולם ביום 15 במאי 2028. הריבית תשולם ב-22 תשלוםם, ביום 15 בפברואר, 15 במאי, 15 באוגוסט ו-15 בנובמבר של השנים 2023 עד 2027 (כולל) ובימים 15 בפברואר ו-15 במאי 2028. יתרת קרן לפירעון נכון למועד פרסום הדוח הינה כ- 516.9 מיליון ש"ח.

ה. סדרה כ' - החברה רואה בסדרה כ' כסירה מהותית לחברת שכן סך התchiaיבויות ממנה מוחות 17% מסך התchiaיבויות החברה נכון ליום 31 בדצמבר 2023. הסירה הונפקה לראשונה בחודש דצמבר 2022. הסירה הורחבה בחודש אפריל 2023, בחודש יולי 2023 ובחודש פברואר 2024. קרן אגרות החוב (סדרה כ') תעמוד לפירעון ב-20 תשלומים שווים, שכל אחד מהם הינו בשיעור של 5% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב (סדרה כ'), אשר ישולם ביום 20 בספטמבר 2023-1-20 בדצמבר 2023, בימים 20 במרץ, 20 ביוני, 20 בספטמבר ו-20 בדצמבר של השנים 2023 עד 2027 (כולל) ובימים 20 במרץ ו-20 ביוני 2028. תשלום الكرן האחרון ישולם ביום 20 ביוני 2028. הריבית תשולם ב- 22 תשלומים, בימים 20 במרץ, 20 ביוני, 20 בספטמבר ו-20 בדצמבר של השנים 2023 עד 2027 (כולל) ובימים 20 במרץ 2028 ו-20 ביוני 2028. יתרת קרן לפירעון נכון למועד פרסום הדוח הינה כ-3.528 מיליון ש"ח.

ו. יzion, שבתקופת הדוח אגרות החוב (סדרה טו) נפרעו במלואן. פרטים נוספים ביחס לסדרה טו ראו סעיף 8 לדוח הדיקטוריון בדוחות הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2023.

#### מנגנוני התאמה בשינוי שיעור הריבית כתוצאה ממשינוי דירוג

בשטרני הנאמנות לאג"ח (סדרות טו ו-טו') נקבע כי ככל שינוין דירוג אגרות החוב על-ידי מידרוג בע"מ ("מידרוג") או כל חברת אחרת במקומה (לפי סולם הדירוג המקביל של החברה האחרת), כך שהדירוג שייקבע לאגרות החוב יהיה נמוך בשתי דרגות או יותר מדירוג A3 (או הדירוג המקביל לו אם ייקבע על-ידי חברת דירוג שאינה מידרוג), אזי יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת الكرן הבלטי מסולקת של אגרות החוב בשיעור של 0.5% לשנה, וזאת בגין התקופה ממועד פרסום הדירוג החדש ועד לפירעון מלא של יתרת الكرן הבלטי מסולקת של אגרות החוב לדייג השווה או הגובה מדיירוג A3 (או הדירוג המקביל לו כאמור), לפי המוקדם, והכל בתנאים שנקבעו בשטרני הנאמנות.

כמו כן, בשטרני הנאמנות לאג"ח (סדרות זי' ו-יח') נקבע כי ככל שינוין דירוג אגרות החוב על-ידי אס אנד פי גלובל רייטינגים מעלות בע"מ ("מעלות") או כל חברת אחרת במקומה (לפי סולם הדירוג המקביל של החברה האחרת), כך שהדירוג שייקבע לאגרות החוב יהיה נמוך בשתי דרגות ("הדיירוג המופחת") או יותר מדיירוג + A (או הדירוג המקביל לו אם ייקבע על-ידי חברת דירוג שאינה מעלה ("דיירוג הבסיס"), אזי יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת الكرן הבלטי מסולקת של אגרות החוב, כדלקמן: (א) במקרה והדיירוג שייקבע יעמוד על הדירוג המופחת – יעלה שיעור הריבית השנתית בשיעור של 0.5%; (ב) בגין כל ירידה בדיירוג מעבר לדיירוג המופחת, עד לדירוג הנמוך ארבע דרגות מדיירוג הבסיס – יעלה שיעור הריבית השנתית בשיעור נוסף של 0.25% בגין כל דרגה, ועד לשיעור שהוא שווה לשיעור ריבית הבסיס, בתוספת 1%. שיעור הריבית הנוסף לא יעלה על 1% במצטבר בגין ירידות הדירוג כאמור. שינוי שיעור הריבית כאמור לעיל, יהול החל מתקופת הריבית הבאה שתחל לאחר תקופת הריבית בה חל שינוי הדירוג, ועד לפירעון מלא של יתרת الكرן הבלטי מסולקת של אגרות החוב או עד למועד בו תעducן חברת הדירוג את דירוג אגרות החוב כלפי מעלה, לפי המוקדם. במקרה של עדכון הדירוג כלפי מעלה, יקטן שיעור הריבית שישולם למחזיקי האג"ח בהתאם למדרגות כאמור לעיל.

בנוסף, בשטרני הנאמנות לאג"ח (סדרות יט' וכי') נקבע כי ככל שדיירוג אגרות החוב על-ידי מעלות או כל חברת אחרת במקומה (לפי סולם הדירוג המקביל של החברה האחרת), כך שהדיירוג שייקבע

לאגרות החוב יהיה נמוך בדרגה אחת ("הדירוג המופחת") או יותר מדרוג A (או הדירוג המקביל לו אם ייקבע על-ידי חברת דירוג שאינה מעלה) ("הדירוג הבסיס"), אזי יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הק瑰ן הבלטי מסולקת של אגרות החוב, כדלקמן: (א) במקרה והדירוג שייקבע יעמוד על הדירוג המופחת – יעלה שיעור הריבית השנתית בשיעור של 0.25%; (ב) בגין כל רידעה בדירוג מעבר לדירוג המופחת, עד לדירוג הנמוך באربع דרגות מדרוג הבסיס – יעלה שיעור הריבית השנתית בשיעור נוסף של 0.25% בגין כל דרגה, ועד לשיעור שהוא שווה לשיעור ריבית הבסיס, בתוספת 1%. שיעור הריבית הנוסף לא יעלה על 1% במצטבר בגין ירידות הדירוג כאמור. שינוי שיעור הריבית כאמור לעיל, יחול החל מתוקופת הריבית הבאה שתחל לאחר תקופת הריבית בה חל שינוי הדירוג, ועד לפירעון מלא של יתרת הק瑰ן הבלטי מסולקת של אגרות החוב או עד למועד בו תעדן חברת הדירוג את דירוג אגרות החוב כלפי מעלה, לפי המוקדם. במקרה של עדכון הדירוג כלפי מעלה, יקטן שיעור הריבית שישולם למחזיקי האג"ח בהתאם למדרגות כאמור לעיל.

## .1 פרטים בדבר הנאמן לtauות ההתחייבות:

### **אג"ח סדרה ט' עד אג"ח סדרה כ'**

- (א) שם חברת הנאמנות: רזניק פז נבו ר.פ.ן נאמניות 2007 בע"מ (לשעבר כלל פיננסים נאמניות 2007 בע"מ)
- (ב) שם האחראי על סדרת tauות ההתחייבות בחברת הנאמנות: מיכל אבטליון ראשוני
- (ג) דרכי התקשרות: טלפון : 03-6389200      פקס : 03-6389222
- (ד) כתובת לשלוח מסמכים : יד חוץ 14, תל אביב 6770007
- דו"ל : michal@rpn.co.il

**פרטים אודות דירוגי אגרות החוב הקונצרניות:**

| <b>אג"ח סדרה ט'</b>   |                                      |
|---|--------------------------------------|
| מידרוג – עד ליום 6 בפברואר 2020<br>מעלות – החל מיום 13 במאי 2019  | שם החברה המדרגת                      |
| A3 יציב (ע"י חברת מידרוג)   | דירוג האג"ח במועד ההנפקה             |
| iIA+ (ע"י חברת מעלות)   | דירוג האג"ח ליום<br>31.12.2023       |
| A+ (ע"י חברת מעלות)   | דירוג האג"ח נכון למועד<br>פרסום הדוח |
| אג"ח סדרה ט' דרגה בדירוג A3 יציב ע"י חברת מידרוג מאז מועד הנפקתה ועד ליום 28 במאי, 2019. החל מיום 13 במאי, 2019 ועד ליום 1 באפריל 2020 אג"ח סדרה ט' דרגה בדירוג iIA+ ע"י חברת מעלות.<br>החל מיום 2 באפריל 2020 ועד ליום 3 ביוני 2020 אג"ח סדרה ט' דרגה בדירוג iIA+ או ברשימה מעקב (שלילי) ע"י חברת מעלות.<br>החל מיום 4 ביוני 2020 ועד ליום 27 במרץ 2023 אג"ח סדרה ט' דרגה בדירוג A+ ע"י חברת מעלות.<br>החל מיום 28 במרץ 2023 אג"ח סדרה ט' מדורגת בדירוג iIA+ ע"י חברת מעלות.<br>הפרטים אודות דוח הדירוג העדכני לאג"ח סדרה ט' ראו דוח מיידי שפרשמה החברה ביום 26 במרץ 2024 (מס' אסמכתא: -01-2024-01-031893 המובא כאן בדרך כלל הפניה). | היסטוריה דירוג                       |

| <b>אג"ח סדרה י'</b>  |                                      |
|--|--------------------------------------|
| מעלות  | שם החברה המדרגת                      |
| iIA+   | דירוג האג"ח במועד<br>ההנפקה          |
| iIA+   | דירוג האג"ח ליום<br>31.12.2023       |
| iIA+   | דירוג האג"ח נכון למועד<br>פרסום הדוח |
| אג"ח סדרה י' דרגה בדירוג iIA+ או מועד הנפקתה ועד ליום 1 באפריל 2020.<br>החל מיום 2 באפריל 2020 ועד ליום 3 ביוני 2020 אג"ח סדרה י' דרגה בדירוג iIA+ או ברשימה מעקב (שלילי) ע"י חברת מעלות.<br>החל מיום 4 ביוני 2020 ועד ליום 27 במרץ 2023 אג"ח סדרה י' דרגה בדירוג A+ ע"י חברת מעלות.<br>החל מיום 28 במרץ 2023 אג"ח סדרה י' מדורגת בדירוג iIA+ או ע"י חברת מעלות. | היסטוריה דירוג                       |

| <b>אג"ח סדרה יז'</b>  |  |
|---|--|
| לפרטים אודות דוח הדירוג העדכני לאג"ח סדרה יז' ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 26 במרס 2024 (מס' אסמכתא : 031893-01-2024). המובא כאן בדרך של הפניה). |  |

| <b>אג"ח סדרה יח'</b>   |                                      |
|--|--------------------------------------|
| מעלות  | שם החברה המדרגת                      |
| iIA+   | דירוג האג"ח במועד הנקפה              |
| iIA+   | דירוג האג"ח ליום<br>31.12.2023       |
| iIA+   | דירוג האג"ח נכון למועד<br>פרסום הדוח |
| אג"ח סדרה יח' דורגה בדירוג+A+ או מАЗ מועד הנפקתה ועד ליום 1 באפריל 2020.<br>החל מיום 2 באפריל 2020 ועד ליום 3 ביוני 2020 אג"ח סדרה יח' דורגה בדירוג A+ או ברשימה מעקב (שלילי) ע"י חברת מעלות.<br>החל מיום 4 ביוני 2020 ועד ליום 27 במרס 2023 אג"ח סדרה יח' דורגה בדירוג A+ ע"י חברת מעלות.<br>החל מיום 28 במרס 2023 אג"ח סדרה יח' מדורגת בדירוג A+ או ע"י חברת מעלות.<br>לפרטים אודות דוח הדירוג העדכני לאג"ח סדרה יח' ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 26 במרס 2024 (מס' אסמכתא : 031893-01-2024). המובא כאן בדרך של הפניה). | ההיסטוריה של דירוג                   |

| אג"ח סדרה יט'  |                                      |
|--|--------------------------------------|
| מעלות  | שם החברה המדרגת                      |
| iA   | דירוג האג"ח במועד הנקפה              |
| iiA+   | דירוג האג"ח ליום<br>31.12.2023       |
| iiA+   | דירוג האג"ח נכון למועד<br>פרסום הדוח |
| אג"ח סדרה יט' דורגה בדירוג A או החל ממועד הנקפה ועד ליום 27 במרץ 2023.<br>החל מיום 28 במרץ 2023 אג"ח סדרה יט' מדורגת בדירוג A+ או ע"י חברות מעלות.<br>לפרטים אודות דוח הדירוג העדכני לאג"ח סדרה יט' ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 26 במרץ 2024 (מס' אסמכתא: -2024-01-031893 המובא כאן בדרך כלל הפניה). | ההיסטוריה של דירוג                   |

| אג"ח סדרה כ'  |                                      |
|---|--------------------------------------|
| מעלות   | שם החברה המדרגת                      |
| iA  | דירוג האג"ח במועד הנקפה              |
| iiA+  | דירוג האג"ח ליום<br>31.12.2023       |
| iiA+  | דירוג האג"ח נכון למועד<br>פרסום הדוח |
| אג"ח סדרה כ' דורגה בדירוג A או החל ממועד הנקפה ועד ליום 27 במרץ 2023.<br>החל מיום 28 במרץ 2023 אג"ח סדרה כ' מדורגת בדירוג A+ או ע"י חברות מעלות.<br>לפרטים אודות דוח הדירוג העדכני לאג"ח סדרה כ' ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 26 במרץ 2024 (מס' אסמכתא: -2024-01-031893 המובא כאן בדרך כלל הפניה). | ההיסטוריה של דירוג                   |

**דרטיטם בדבר שעבודים ומוגבלות של אגרות החוב הקונצראניות של החברה:**

.3

החברה, אלבר צי רכב ואלבר א.פ. התחייבו שלא למכור, לשעבד ו/או למשכן בכל צורה שהיא ולכל מטרה שהיא את הרכבים שישעבדו ו/או את הזכיות לקבלת התשלומים לפי הסכמי החרירה או השכירות בגין הרכבים המשועבדים, ולמעט אם הותר מפורשות אחרת בהוראות שטר הנאמנות או בתיקו לשטר הנאמנות.

הרכבים המשועבדים יישמו בין היתר לצורך החרמתם לחוכרים שונים במהלך עסקיהם של החברה וחברות בת שלה ומימושם יהיה כפוף לזכויות השימוש והחרירה של החוכרים (לרבות זכותם לעשות שימוש ברכבים עד תום תקופת ההסכם). בהתאם להסכם החרירה הסטנדרטי המקובל בחברה, לא קיימת מגבלה על העברת זכויות החברה לפיה ההסכם. עם זאת החברה מתקשרת גם בהסכם הכללים מגבלות כאמור (בעיקר במסגרת זכיה בהליך מכרז), במסגרתו עורך המכרז קובע את תנאי המכרז, ובכלל זה מגבלות ביחס להעברה של זכויות החברה לצדים שלישיים ללא קבלת הסכמות עורך המכרז. לפיכך, במסגרות הליכי מימוש הרכבים המשועבדים יכולות להיות מגבלות על מכירת הרכבים בלבד עם הזכיות לхиיז הילסינג בגין, מכוח המגבלות ההסכמיות האמורות. מגבלות כאמור עלולות לעכב מכירה מיידית של פעילות החברה (חויז החרירה יחד עם הרכבים) ולהחיב את הפעלת החברה על-ידי בעל תפקיד עד לגמר חוות החרירה.

## **פירוט אוזות המגבלות וההתחייבות העיקריות הנכללות בשטר הנקנות לאגרות החוב**

שטר הנקנות לאגרות החוב של החברה כוללים התחייבות ומגבלות שונות על עצמה החברה, וכן עילות שונות המKENOT זכות להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי ו/או למימוש בטוחות, שהUCKIOT שבנו כדלקמן:

4.1 ביחס לסדרות אגרות החוב טוי עד ייח' - החברה התחייבה כי כל עוד אגרות החוב לא נפרעו במלואן, היחס בין ההון עצמי לבין סך המAZON המאוחד של החברה (בኒCOY יתרת מזומנים ושווי מזומנים<sup>3</sup>) על-פי הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה - לא יפחט מ- 11%; היחס כאמור עמד ליום 31 בדצמבר 2023 על 16.6% "הון עצמי" לעניין אגרות החוב (סדרות, טוי וטז') הינו - הון עצמי כנקוב בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה בתוספת הלואות נדחות לאגרות החוב בעת פירוק שהעמידו לחברה בעלי המניות של החברה ובኒCOY הלואות שניתנו על ידי החברה לבני מניות שלא.

"הון עצמי" לעניין אגרות החוב (סדרות יז' ויח') הינו - הון עצמי כנקוב בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה; בתוספת הלואות שהעמידו לחברה בעלי המניות של החברה, שהן (א) נדחות לאגרות החוב בעת פירוק; ו-(ב) שMOVED פירעון הסופי הינו לאחר תאריך פירעון האג'ח או לחופין שניתנו לפרען רק בכפוף לעמידה במגבלות החלוקה הקבועות בשטר הנקנות לעניין חלוקה של עד 50% מהרווחה הנקי (ראה סעיף 2(א) להלן) (כך שכל סכום שייפרע על חשבון הלואות כאמור ייחשב כסכום שחולק הן לצורך ביצוע חלוקה לאחר פירעון הסכום האמור והן לצורך ביצוע פירעונות נוספים של הלואות מן הסוג האמור); ובኒCOY הלואות שניתנו על ידי החברה לבני מניות שלא

אם החברה תפר את התחייבות הניל בשני דוחות כספיים מאוחדים רצופים הדבר יהיה עליה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי ו/או למימוש בטוחות שניתנו להבטחת אגרות החוב.

יצוין כי באגרות החוב (סדרות יז' עד כי) נקבע כי במקרה של שינוי בתקינה החשבונאית החלה על החברה לעומת זאת החלה עליה במועד התקשרותה בשטר הנקנות והמשפיע על תוכאות חישוב הון למAZON כאמור לעיל (ביחס לסדרות יט' וכי נקבע שינוי המשפיע מהותית על תוכאות החישוב האמור), איז' תערוך החברה למAZON פרופורמה במתכונת מקוצרת, הכוללת אורים מהותיים ורלוונטיים בלבד, מסוקרים אך לא מבוקרים, בהתאם לתקינה החשבונאית שלפיה נערך דוחותיה הכספיים של החברה טרם השינוי, ותפרסם אותו יחד עם דוחותיה הכספיים של החברה. במקרה כאמור, תיבחנה מידת החברה באמצעות המידה הפיננסית האמורה רק על-פי למAZON הפרופורמה כאמור.

ביחס לסדרות אגרות החוב סדרות יט' וכי - החברה התחייבה, כי כל עוד אגרות החוב לא נפרעו במלואן, היחס שבין סה"כ הון המאוחד של החברה (בኒCOY יתרת מזומנים ושווי מזומנים), על-פי הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ("יחס הון למAZON"), לא יפחט מ- 12% למשך שני רביעונים קלנדיים רצופים. היחס כאמור עמד ליום 31 בדצמבר 2023 16.6%.

עוד נקבע, שהיה ובתום התקופה כאמור בסעיף זה לעיל, שיעור הון למAZON כאמור יפחט מ- 12% אך לא יפחט משיעור של 11%, לא יהווה הדבר הפרה של אמת המידה הפיננסית הקבועה לעיל וזאת כל עוד יחס ה-*LT* בפועל באותו מועד על שיעור מקסימלי של 70%.

<sup>3</sup> יצוין כי ההוראה בדבר "בኒCOY יתרת מזומנים ושווי מזומנים" קיימת בשטר הנקנות לאגרות החוב (סדרות טוי עד כי).

"סה"כ הון החברה" לעניין זה הינו - סה"כ הון ננקוב בדוחות הכספיים המאוחדים כאמור ; בתוספת הלוואות (קרן בלבד) שהעמידו לחברת בעלי מנויות של החברה, שהן (א) נדחות לאגרות החוב (קרן וריבית) בעת פירוק ; ו-(ב) שMOVED פירעונו הסופי (קרן וריבית) הינו לאחר תאריך פירעונו האג"ח או לחופין שנייתן לפרען רק בכפוף לעמידה במוגבלות החלקה הקבועות בשטר הנאמנות (כך שככל סכום שייפרע על חשבון הלוואות כאמור ייחשב כסכום שחולק הן לצורך ביצוע חלוקה לאחר פירעונו הסכום האמור והן לצורך ביצוע פירעונות נוספים של הלוואות מן הסוג האמור) ; ובניכוי הלוואות שניתנו על-ידי החברה לבבעלי מנויות שלא. כמו כן, ביחס לסדרות אגרות החוב סדרות יט' וכו', החברה התחייבה כי כל עוד אגרות החוב לא נפרעו במלואן, סה"כ הון החברה לא יפחח בכלל עת שהיא מסך של 325 מיליון ש"ח לפחות שני רבעונים קלנדאריים רצופים, על-פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה.

אם החברה תפר את התCarthyות הנ"ל בשני דוחות כספיים מאוחדים רצופים הדבר יהיה עליה להעמדת אגרות החוב לפירעונו מיידי ו/או למימוש בטוחות שניתנו להבטחת אגרות החוב.

4.2

ביחס לסדרות אגרות החוב (סדרות טוי עד יח') - החברה התחייבה כי כל עוד אגרות החוב לא נפרעו במלואם היא (והחברות הבנות, לפי העניין) לא תבצע אף אחת מהפעולות המפורטות להלן ללא קבלת אישור הנאמן מראש ובכתב : (א) חלוקה של דיבידנד על-ידי החברה לבבעלי מנויות מתוך רווחה, בשיעור מctrבר העולה, לאחר החלקה כאמור, על 50% מהרווח הנקי לפי דוחותיה הכספיים, שנცבר מיום 1.1.2006 – וביחס לסדרות יז' ו-יח' מיום 1.1.2019 – עד למועד הדוח הכספי השנתי או הרבעוני האחרון שהחברה פרסמה טרם מועד החלקה כאמור ; (ב) פירעון על-ידי החברה ו/או חברה בת שלה, לאחר מועד חתימת שטר הנאמנות, של סכום כלשהו על חשבון הלוואות שהעמדו לה ו/או לחברת בת שלה, טרם מועד חתימת שטר הנאמנות, מאות אפרידר החברה לשכון ולפתח ישראל בע"מ, להלן : "אפרידר", בעל השליטה באפרידר, או כל חברה בשליטת אפרידר או בשליטת בעל השליטה באפרידר ; (ג) העמדה מאות החברה ו/או חברה בת שלה, לאחר מועד הצעת אגרות החוב, או כרשות של השיטה באפרידר, לבבעל השליטה באפרידר, או לחברת בשליטת אפרידר או בשליטת בעל השיטה באפרידר, של הלוואות נוספות כלשהן ; (ד) חלוקה של דיבידנד על-ידי החברה כאשר לא מתקיימים יחס מינימלי של 11% בין ההון העצמי לבין סך המאזן המאוחד של החברה על פי הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, או כאשר החלקה תנביא לכך כי היחס כאמור יפחח מהיחס המינימלי של 11% (ראה סעיף 4.1 לעיל) ; (ה) חלוקה לבבעלי המניות שלא מתוך רווחים, קרי הפחתה הון ; (ו) תשלום דמי ניהול לבבעלי השליטה מעבר לסך של 2.4 מיליון ש"ח לשנה (צמוד למדד המחירים לצרכן) (דמי ניהול לצורך ס"ק זה כוללים תשלוםם בגין דמי ניהול או דמי שיפוי או דמי פיצוי או דמי עוז אוعمالות או תשלוםם אחרים לבבעלי השליטה, אך הם אינם כוללים תשלוםם שהחברה משלם לעובדים המועסקים על-ידי ו/או לחברות הקשורות הנוגנות שירותים לחברת במהלך העסקים הרגיל של החברה, לרבות תשלוםם שכר עבודה ותשלומי נלוויים לשכר עבודה המשולמים לבבעל השליטה ו/או לכל עובד אחר המועסק בפועל ישירות על-ידי החברה, תשלוםם למוסכים בגין תיקון נזקים, ביצוע טיפולים ו/או התקנות בכלי רכב של החברה, תשלום דמי שכירות בגין נכסים שהחברה או חברה בת שלה שוכרת ותשלומי פרמיות בגין פוליסטה בגין שהחברה או חברה בת שלה רוכשת).

ביחס לסדרות אגרות החוב (סדרות יט' וכו') - החברה התחייבה כי כל עוד אגרות החוב לא נפרעו במלואם היא לא תבצע אף אחת מהפעולות המפורטוות להלן ללא קבלת אישור הנאמן מראש ובכתב : (א) חלוקה על-ידי החברה לבבעלי מנויותה, אם סה"כ הון החברה יפחח מ-425 מיליון ש"ח לאחר ביצוע החלקה כאמור (בהתבסס על דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים) ; או (ב) חלוקה על-ידי החברה לבבעלי מנויותה כאשר

---

יחס ההון למאזן נמוך מ-12.8%, או כאשר חלוקה כאמור תביא לכך כייחס ההון למאזן יפחית מ-6% (בהתבסס על דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים) ; או (א) חלוקה לבני המניות שלא מתווך רוחחים, קרי הפחיתה הון ; (ד) חלוקה על-ידי החברה לבני מנויות מתווך רווחיה, בשיעור מצבבר העולה, לאחר חלוקה כאמור, על סך השווה ל-75% מהרווח הנקי (בהתבסס על דוחותיה הכספיים המאוחדים), שנცבר מיום 30 בספטמבר 2022 ועד למועד הדוח הכספי השנתי או הרבעוני האחרון שפרסמה החברה טרם מועד החלוקה כאמור.

הפרת איזו מההתחייבות האמורות לעיל תהווה עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי ו/או למימוש בטוחות שניתנו להבטחת אגרות החוב.

בכל מקרה בו יידרש אישור הנאמן לפועלה או עסקה כאמור לעיל, יכנס הנאמן את אסיפת מחזיקי אגרות החוב וייתן אישורו בכל מקום בו אישרה אסיפת בעלי האג"ח, ברוב רג'il, את ההתקשרות כאמור.

4.3 במסגרת התchiaיבויות החברה כלפי בעלי אגרות חוב (סדרות טז', יז' יח', יט' וכ') נקבע כי היחס בין השווי הרכבים המשועבדים המבטייחים את סילוק הלהואה ליתרת הלהואה הבלתי מסולקת בגין כל אחת מסדרות אגרות החוב שבמחזור ("LTV") יהיה כמפורט להלן ביחס להלוואות מהוותיות:

| שם הסדרה               | יחס הביטחונות הנדרש  | שיעור עמידה | שיעור עמידה | שיעור עמידה | שם הסדרה               |
|------------------------|--|-------------|-------------|-------------|------------------------|
|                        | יחס הביטחונות הנדרש  | מועד הבדיקה | מועד הבדיקה | שיעור עמידה | שיעור עמידה            |
| (אגרות חוב (סדרה טז')) | יחס בין גובה החוב לבין שווי הרכבים המשועבדים שלא יעלה על 96%.* | 70%         | 72%         | רביעוני     | סיכון למועד פרסום הדוח |
| אגרות חוב (סדרה יז')   | יחס בין גובה החוב לבין שווי הרכבים המשועבדים שלא יעלה על 98%.* | 98%         | 98%         | רביעוני     |                        |
| אגרות חוב (סדרה יח')   | יחס בין גובה החוב לבין שווי הרכבים המשועבדים שלא יעלה על 98%.* | 98%         | 97%         | רביעוני     |                        |
| אגרות חוב (סדרה יט')   | יחס בין גובה החוב לבין שווי הרכבים המשועבדים שלא יעלה על 98%.* | 88%         | 97%         | רביעוני     |                        |
| אגרות חוב (סדרה כי')   | יחס בין גובה החוב לבין שווי הרכבים המשועבדים שלא יעלה על 98%.* | 89%         | 89%         | רביעוני     |                        |

\* שווי של כלי הרכב המשועבדים לפי מחירו לו י匝ק (לא הפחתות) לא כולל מע"מ.

בשטרני הנאמנות נקבע כי החברה תשלח לנאמן לאג"ח מדי רבעון "דווח ביטחונות" הכלול בתנאים שונים בדבר הרכבים המשועבדים, שוויי כל רכב, שוויי הביטחונות הכלול והיתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב, והיה ויתברר בהתאם לדוח הביטחונות כייחס ה-LTV בפועל גבוה מהיחס הנדרש, כאמור לעיל, תשעבך החברה, אלבר צי' רכב, אלבר א.פ. ו/או החברות הבנות רכבים נוספים שהשווי המצטבר שלהם יביא את היחס לעמוד ביחס ה-LTV הנדרש. ואם יתברר בהתאם לדוח הביטחונות כי שווי הביטחונות הכלול גבוהה באופן שיחס ה-LTV בפועל נמוך משיעור ה-LTV הנדרש, ישוחררו רכבים מהشعبוד, כך שלאחר השחרור ייחס ה-LTV בפועל לא יעלה על שיעור ה-LTV הנדרש.

4.4

במסגרת שטרי הנאמנות של אגרות החוב (סדרות טו', טז', יז' יט' וכ') נקבע כי לצורך הסרת השעבוד ברשות החברות ובמשרד הרישוי הרשות על הרכבים המשועבדים, על מנת לאפשר מכירת רכבים משועבדים, יחתום הנאמן לחברה (או לחברת בת שלה, אם הרכב בעלותה), במעמד חתימת הסכם השעבוד לטובתו, על מכתב שחרור בנוסח שצורך הכנסת לשטר הנאמנות וזאת בגין רכב משועבד. מכתב השחרור יהיו מופקדים בידי הנאמן והם יועברו לחברה, לגבי הרכבים אשר שחרורים يتבקש על ידי החברה, בתוך يوم ממועד הגשה לנאמן של דוח בטיחונות בלבד עם הצהרת החברה כי שווי הביטחונות הכלול והיתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב מקיימים את שיעור ה-TV הנדרש (להלן: "**מועד הביטול**"). לצד זאת הבהיר כי על אף האמור, כל עוד יהיה לנאמן חיבור ישיר למסוף משרד הרישוי, הנאמן יבצע שירות מול משרד הרישוי את הסרת העורות בדבר השעבוד הרשות לטובתו בגין כל רכב שיוחרר כאמור. הסרת השעבוד הפורמללית בשרות החברות, בגין השעבוד שבוטל על הרכב, תהיה במועד המשירה לרשות החברות של המכתב שיישלח לרשות החברות כאמור.

עוד נקבע כי במקרה ובמועד הביטול יחס ה-TV בפועל יעלה על שיעור ה-TV הנדרש לפי שטר הנאמנות, וזאת כתוצאה מגירעתו של הרכב כאמור מצבת הרכבים המשועבדים, תחולנה אחת ממשתי האפשרויות הבאות, בהתאם להחלטת החברה, לפי שיקול דעתה הבלדי:

א. החברה ו/או חברת הבת הרלוונטית תשעבד לטובת הנאמן כדי רכב נוספים אשר יביאו, נכון למועד הביטול, את יחס ה-TV בפועל לעומת בדרישת שיעור ה-TV הנדרש. במסגרת זו תחתום החברה ותעביר את המסמכים הנדרשים כמפורט בשטר הנאמנות, ובמועדים המפורטים בו.

ב. החברה תעבור לחשבון הנאמן את הסכומים הנדרשים (ביחס לסדרות אגרות החוב יט' וכי' נקבע גם אפשרויות העברה של ערבות בנקאית אוטונומית לחשבון הנאמן) כך שתעמוד בשיעור ה-TV הנדרש, והנאמן ישמר על אותם סכומים ויקיים בהתאם להוראות החלות על הכספי בחשבון הנאמן, עד למועד שבו יתרהר ששווי הביטחונות מקיים את שיעור ה-TV הנדרש, ובמקרה כאמור יועברו הכספיים לחברה.

חברה ו/או חברות הבת הרלוונטיות יהיו רשויות בכל עת להחליף רכב מסוים מבין הרכבים המשועבדים ולשעבד רכב אחר או מספר רכבים במקומו, כפוף לכך שבמועד החלפה שווי הרכב האחר הינו לפחות שווי הרכב המקורי.

4.5

חברה התחייב בשטרי הנאמנות לאגרות החוב שלא שטרות החוב תמשכנה להיות מדורגות על-ידי החברה מדרגת עד לפדיון המלא (כאשר לחברת זכות בכל עת להחליף חברה מדרגת לפי שיקול דעתה הבלדי). אי עמידה בהוראה זו תהווה עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי.

4.6

במסגרת שטרי הנאמנות של אגרות החוב (סדרות טו', טז', יז' יט' וכ') של החברה, התחייב החברה כי היא והחברות הבנות שלה לא מתקשרנה בכלל עסקה חריגה עם בעל השליטה בחברה או שלבעל השליטה בחברה, יש עניין אישי בה, שהייתה טעונה אישור האסיפה הכללית, ברוב המיום הקבוע בסעיף 275 לחוק חברות התשנ"ט – 1999, לו הייתה החברה חברה ציבורית, ללא קבלת אישור הנאמן בכתב ומרаш. בכל מקרה בו יידרש אישור הנאמן לאגרות החוב לעסקה כאמור לעיל, יכנס הנאמן בכתב ומרаш. ככל החוב וייתן אישורו בכל מקום בו אישרה אסיפת בעלי האג"ח, ברוב רג'il, את ההתקשרות כאמור.

למרות האמור לעיל, נקבע בשטרי הנאמנות (סדרות טו', עד כ') סייגים לגבי סוגים ומאפיינים עסקאות המפורטות להלן, אשר אין דורשות את אישור הנאמן: (א) כל עסקה שתמורה תשולם לבעל השליטה

בחברה בדרך של הקצתה מנויות נוספות בחברה בלבד ; (ב) העסקאות המניות בתיקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס - 2000 ; (ג) התקשרות של החברה (או חברת בת של החברה) בכל עסק במהלך העשקים הרגילים של החברה (או של חברת בת של החברה) בתנאי שוק שהיו נקבעים בין קונה מרצון למוכר מרצון, אשר היקפה הכספי איננו עולה על 0.5% (חצי אחוז) מסך המאזן המאוחذ של החברה ; (ד) התקשרות החברה (או חברת בת של החברה) בכל עסק חריגה עם בעל השליטה, או שלבעל השליטה יש עניין אישי בה, שתוקפה יכול לאחר פרעון אגרות החוב ואשר אין בה כדי להשפיע על תוכניות הפעולות ומצבה הכספי של החברה בתקופה שעדי למועד פרעון המלא והסופי של אגרות החוב ; (ה) התקשרות של החברה (או חברת בת של החברה) עם בעל השליטה או קרובו של בעל השליטה, שהוא נושא משרה ו/או עובד – באשר לשינויו תנאי כהונתו ו/או תנאי העסקתו ובلدז שהשינוי האמור משקף תוספת של עלות שנתית לחברה (או לחברת בת) של עד 20%, בתוספת הצמדה למדד, ביחס לעלות העסקתו בשנה הקודמת (MOVED) בזאת כי אם לא הגיעו תוספת העלות השנהית לחברה, כאמור, ל-20% בשנה, בתוספת הצמדה למדד, בהשוואה לשנה הקודמת אז יתרת התוספת שעדי ל-20%, בתוספת הצמדה למדד, תעבור במצבם לשנה שלאחריה, וכן להלאה ; (ו) תגמול בעל השליטה או קרובו של בעל השליטה שהינו נושא משרה ו/או עובד של החברה ו/או חברת בת, בתנאים (ביחס לתזמון התגמול והיקפו) שלא יחרגו מהמקובל בחברה ו/או בחברה הבת (בסדרות יט' ו- כי התווספה הבירה לפיה במקרה שאין מקור להשוואה מתאימה בחברה ו/או בחברה בת, יסתמך הנאמן על אישור ועדת הביקורת אשר ניתן בהتبسس על נתונים השוואתיים) ביחס לצדים שלישיים (שאינם קשורים לבבעל השליטה). באגרות החוב (סדרות טז' עד כי בלבד) החרגו גם הענקת כספי ביתוח והענקת כתבי שייפוי ו/או פטור לבבעל השליטה או קרובו וכן הארכת תוקפן של עסקאות, התקשרותיות ועוד זכויות שהין בתוקף במועד חתימת השטר, באוטם תנאים ו/או בתנאים טובים להם מבחינת החברה, וזאת בהתאם לאישור דירקטוריון החברה. כמו כן, באגרות החוב (סדרות יט' וכי) החרג גם תשלום דמי ניהול בעל שליטה בחברה ובلدז שך דמי ניהול המשולמים לבבעל השליטה בשנה קלנדארית לא יעלה על דמי ניהול ששולם לבבעל השליטה בשנה הקלנדארית הקודמת למועד הנפקתן לראשונה של אגרות החוב, בתוספת סך של 50%. "דמי ניהול" לעניין זה כוללים תשלום בגין דמי ניהול או דמי שייפוי או דמי פיצוי או דמי יעוץ או عمלה או תשלום אחרים לבבעל השליטה, אך הם אינם כוללים תשלוםים שהחברה משלםת לעובדים ו/או נושאי משרה המועסקים על-ידייה ו/או אותם היא משלםת לחברות הקשורות הנוטנות שירותים לחברה במהלך העשקים הרגילים של החברה, לרבות אך לא רק וambiligr גראוע מכלליות האמור לעיל, תשלום שכר עבודה ותשלומי נלוויים לשכר עבודה המשולמים לבבעל השליטה ו/או לכל עובד אחר המועסק בפועל על-ידי החברה כאמור, תשלוםם למוסכים בגין תיקון נזקים, ביצוע טיפולים ו/או התקנות בכלי רכב של החברה, תשלום דמי שכירות בגין נכסים שהחברה או חברת בת שלה שוכרת ותשלומי פרמיות בגין פוליסט ביטוח שהחברה או חברת בת רוכשת

- 4.7 במסגרת שטריו הנאמנות של אגרות החוב (סדרות טו, טז, יח, יט' וכו') של החברה נכללו עילות מקובלות נוספת לפירעון מיידי של אגרות החוב ו/או למימוש בטוחות, לפי העניין וכקבוע בכל אחד משטריו הנאמנות, ובכלל זה :
- 4.7.1 אם אגרות החוב לא נפרעו במועדן, או אם לא קיימה התחייבות מהותית אחרת שניתנה לטובה המחזיקים, לרבות התחייבות כאמור בקשר עם השבודים, או אם החברה לא פרעה תשלום אחר כלשהו מהתשלומים בהם היא חייבת לפי אגרות החוב או לפי שטר הנאמנות וההפרה לא תוקנה בתוך התקופות שנקבעו בשטריו הנאמנות.
- 4.7.2 אם החברה תקבל החלטת פירוק, אם יינתן לה צו פירוק זמני או קבוע או יינתן צו דומה בהתאם להוראות חוק חделות פירעון או ימונה לה פרך זמני או קבוע או בעל תפקיד בעל מאפיינים דומים בהתאם להוראות חוק חделות פירעון או נאמן (כהגדרת מונח זה בחוק חделות פירעון) ולגביו פירוק זמני או מינוי מפרק זמני - ההחלטה לא תבוטל או תידחה בתוך התקופות שנקבעו ובתנאים שנקבעו בשטריו הנאמנות.
- 4.7.3 אם יוטל עיקול על נכסיו החברה, כולם או רובם, או תבוצע פעולה של הוצאה לפועל נגד נכסים כאמור והעיקול לא יוסר או הפעולה לא תבוטל בתוך התקופה שנקבעה ו/או אם תוגש בקשה לכינוס נכסים או למינוי כונס נכסים (זמן או קבוע) על נכסיו החברה, כולם או רובם, או יינתן צו למינוי כונס נכסים, שלא בוטלו או נדחו בתוך התקופה שנקבעה.
- 4.7.4 אם החברה תגשים בקשה לצו הקפת הליכים או כל הליך דומה בהתאם להוראות חוק חделות פירעון או יינתן צו כאמור או תגשים בקשה לפשרה או להסדר עם נושא (למעט למטרות מיזוג עם חברת אחרת או שינוי מבנה או פיצול שאינם אסורים לפי תנאי שטריו הנאמנות) או אם החברה תציג לנושא פשרה או הסדר על רקע היעדר יכולתה לעמוד בתחייבותיה במועדן או אם תוגש בקשה לפשרה או להסדר נגד החברה (שלא בהסכםה) או בקשה לפי חוק חделות פירעון (שלא בהסכםה) שלא נדחתה או בוטלה בתוך התקופה שנקבעה בשטריו הנאמנות.
- 4.7.5 אם החברה תפסיק את תשלומיה ו/או תודיע על כוונתה להפסיק את תשלומיה ו/או קיים חשש ממשי כי תפסיק את תשלומיה.
- 4.7.6 אם החברה תחדל מלפעול עסקוק ו/או לנהל את עסקיה כפי שייהיו מעט לעת ו/או אם יהיה חשש ממשי כי החברה תחדל מלפעול עסקוק ו/או לנהל את עסקיה כפי שייהיו מעט לעת, ו/או תודיע על כוונתה לחזור מלפעול עסקוק בעסקיה, כפי שייהיו מעט לעת או לאחרם.
- 4.7.7 אם סדרה אחרת של אגרות חוב נסחרות בבורסה שהנפקה החברה הוועדה לפירעון מיידי ו/או אם אשראיים שנטלה החברה או חברה מאוחדת מחברות ביטוח או גופים מוסדיים אחרים או נושא פיננסי, ו/או אשראי בנקאי (לא כולל אשראי ספקים, אובליגו בגין ערבותות וככבי שיפוי) הוועדו לפירעון מיידי בסך העולה על 50 מיליון ש"ח. (ובייחס לסדרות יט' וכו' – בסך העולה על 100 מיליון ש"ח).

- 
- 4.7.8 החברה הרחיביה סדרה של אגרות חוב בניגוד להוראות שטר הנאמנות.
- 4.7.9 אם החברה תחולש או תימחק או תנסה את עיקר פעילותה מכל סיבה שהיא.
- 4.7.10 במקרה של הפרה יסודית של תנאי אגרות החוב או שטר הנאמנות.
- 4.7.11 בקרים כל אירוע אחר המהווה פגיעה מהותית ו/או יכול לגרום לפגיעה מהותית בזכויות מחזקי אגרות החוב.
- 4.7.12 במקרה והחברה לא תפרסם דו"ח כספי שהוא חייב בפרסומו לפי כל דין או בהתאם להוראות שטר הנאמנות, בתוך 30 ימים מהמועד האחרון שבו היה חייב בפרסומו, למעט אם קיבלה החברה ארכה לפרסום הדוחות כאמור מרשות מוסמכת.
- 4.7.13 אם אגרות החוב תחדלה להיות מדורגות על-ידי חברת מדורגת מכל סיבה שהיא והדבר לא יתוקן בתוך תקופה שנקבעו בשטרי הנאמנות.
- 4.7.14 אם החברה תפר את התחייבותה לפי שטרי הנאמנות בעניין יחס ההון למאזן ובעניין הון החברה שלא יפחח בכל עת מסך של 325 מיליון ש"ח, כאמור בסעיף 4.1 לעיל, וזאת בשני דוחות כספיים מאוחדים רצופים או אם תפר אייזו מהתחייבויותה בעניין מגבלות על חלוקה שנקבעו בשטרי הנאמנות ומוגבלות על התקשרות בעלות בעלי שליטה, כאמור בסעיפים 4.2 ו-4.6 לעיל, בהתאם.
- 4.7.15 אם בשל כניסה של אלבר צי' רכב ו/או אלבר א.פ. ו/או כל חברה בת אחרה ששעבדה נכסים לטובת מחזקי אגרות החוב להלכי פירוק ו/או כינוס נכסים או בשל קרות אירועים מסוימים שהוגדרו בשטרי הנאמנות לחבות הבנות המחזיקות ברכבים המשועבדים לטובת מחזקי אגרות החוב, וכיים לדעת הנאמן חש מחוות לביטחונות כאמור שהעמדו לטובת מחזקי האג"ח ו/או חש ממש שהחברה לא תוכל לפרוע את אגרות החוב במועדן או לעמוד בתחייבויות המהוות לפיקוח אגרות החוב והחברה לא העמידה ביטחונות חולפים בתוך תקופה ולפי תנאים קבועים כמפורט בשטר הנאמנות.
- 4.7.16 במקרה של מכירה של עיקר ו/או רוב נכסיו או פעילות החברה בתחום ההשכלה, הליסינג, שירותים הרכב ומכירות מכוניות, שלא במהלך העסקי הרגיל של החברה. לעניין זה, בחלוקת משטרי הנאמנות הוגדר המונח "עיקר" נכסים או פעילות החברה כלמעלה מ-50% מן הנכסים או הפעולות בדוח על המכב הכספי המאוחד של החברה האחרון שפורסם טרם קרות אירוע המכירה.

4.7.17 ב מקרה של שינוי שליטה בחברה ללא קבלת אישור מוקדם של מחזיקי אגרות החוב, אלא אם התקיימו שני התנאים הבאים במצטבר: (א) החברה ובעל השליטה החדש הציגו, כל אחד לחוד, לפחות מחזיקי אגרות החוב, בהודעה חותמה שתימסר בסמוך ככל הנitan למועד העברת השליטה, כי לא קיים חשש סביר שעקב העברת השליטה לא יהיה יכולתה של החברה לקיים את התchiיביות כלפי מחזיקי אגרות החוב; (ב) העברת השליטה לא גרמה להרעה כלשהי בرمאות הדירוג שהייתה לאגרות החוב טרם העברת השליטה. לעניין זה, שליטה - כהגדרת המונה בחוק ניירות ערך. ביחס לאגרות החוב סדרות יט' ו-כ' נקבעה עלית העמדה לפירעון מיידי במקרה של שינוי שליטה בחברה באופן בו מר אליו אליעזר ואו מי מקרוביו יחזיקו לפחות מ- 50.01% מהן המניות המונפק ומצוות ההצבעה בחברה ללא קבלת אישור מוקדם של מחזיקי האג"ח בחלטה מיוחדת. יובהר כי עילות אלו בשטרוי נאמנות השונים לא יחולו במקרה של דילול החזקות בעל השליטה עקב הנפקת או מכירת מניות לציבור.

4.7.18 במקרה של מיזוג ללא קבלת אישור מוקדם של מחזיקי אגרות החוב, בהחלטה מיוחדת, אלא אם הציהירה החברה הקולטת כלפי מחזיקי האג"ח בהודעה חותמה שתימסר לנאמן כי לא קיים חשש סביר שעקב המיזוג לא יהיה יכולתה של החברה הקולטת לקיים את התchiיביות כלפי מחזיקי אגרות החוב.

4.7.19 במקרה בו החברה המדורגת תוריד את אגרות החוב לדירוג הנמוך מ- "BBB מינוס" (ואם אותה עת תהיה אגרות החוב מדורגות על-ידי חברה מדרגת אחרת ממעלות – הורדיה לדרגה מקבילה בשיעוריה לדרגה הנ"ל) והדבר לא יתוקן בתוך 21 ימי עסקים.

4.7.20 במידה והבורסה תשעה את המשחר באגרות החוב, למעט השעה בעילה של היוזרות אי- בהירות, קבוע בתקנון הבורסה, וההשעה לא בוטלה תוך 45 ימים.

4.7.21 במקרה של הפרת התchiיבות החברה בשטרוי הנאמנות בדבר اي יצירת שעבודים נוספים על הרכבים המשועבדים (ככל ויווטו שעבודים נוספים על נכסים משועבדים להבטחת אגרות החוב) והחברה לא העמידה בטוחות אחרות חלף הבטוחות ששועבדו בשעבוד נוסף כאמור ו/או במקרה שלא חוויבה התchiיבות בשטרוי הנאמנות ביחס לשעבודים שנייתנו להבטחת אגרות החוב, לרבות בדבר שיעור ה-LTV הנדרש .

4.7.22 אם חלה הרעה מהותית בעסקי החברה לעומת מצבה במועד ההנפקה או קיים חשש ממשי שהחברה לא תוכל לפרוע את אגרות החוב במועד ו/או לעומת התchiיבות מהותית כלפי המחזיקים.

4.7.23 אם בכללה "הurat Usk Chi" בדוחותיה הכספיים של החברה. (ביחס לסדרות יט' ו-כ' – אם בכללה העrat Usk Chi במשך שני רביעונים קלנדריים רצופים).

---

4.7.24 אם אגרות החוב נמחקו מהמסחר בבורסה.

4.7.25 אם החברה חדלה להיות תאגיד מדוות.

4.7.26 אם קיים חשש ממש שהחברה לא תעמוד בהתחייבויותיה המהוותיות כלפי מחזיקי אגרות החוב.

4.7.27 אם החברה הפרה את התחייבותה לעמוד בשיעור ה-TV-L הנדרש במועד ההתחשבנות הרבונית ולא פוללה בהתאם להתחייבויותיה המהוותיות במועד ההתחשבנות הרבונית, וזאת בהתאם להוראות שטר הנאמנות.

למייטב ידיעת החברה, במהלך שנת 2023, נכוון ליום 31.12.2023 ובמועד הסמוך למועד פרסום הדוח, החברה לא הפרה ו/או מפרה התcheinויות שנקבעו בשטרי הנאמנות של אגרות החוב הקונצראניות ולא התקיימו ו/או מתקיימים תנאים המקיימים עילה להעמדת אגרות החוב הקונצראניות לפירעון מיידי.

**4. נתוני אודות הנכסים המשועבדים לטובת מחזיקי אגרות חוב ליום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2022-1 ו-2023 (באלפי ש"ח):**

| דרגת שעבודה | סוג השעבודה | הנכסים המשועבדים | ערך הנכסים המשועבדים ליום 31.12.2022 לפי מחירנו לוי יצחק** | ערך הנכסים המשועבדים ליום 31.12.2022 לפי עלות מופחתת בספרים | ערך הנכסים המשועבדים ליום 31.12.2023 לפי מחירנו לוי יצחק*** | ערך הנכסים המשועבדים ליום 31.12.2023 לפי עלות מופחתת בספרים |                      |
|-------------|-------------|------------------|--|---|---|---|----------------------|
| ראשונה      | קבוע        | כלי רכב          | 117,685  | 89,806  | —   | —   | אגרות חוב (סדרה טו)  |
| ראשונה      | קבוע        | כלי רכב          | 310,946  | 234,484   | 146,505   | 111,082   | אגרות חוב (סדרה טז)  |
| ראשונה      | קבוע        | כלי רכב          | 1,053,569  | 836,717   | 814,521   | 602,338   | אגרות חוב (סדרה זי') |
| ראשונה      | קבוע        | כלי רכב          | 447,323  | 346,250   | 347,036   | (**)268,953   | אגרות חוב (סדרה יח') |
| ראשונה      | קבוע        | כלי רכב          | 279,322  | 239,558   | 583,891   | 533,966   | אגרות חוב (סדרה יט') |
| ראשונה      | קבוע        | מזומן            | —  | (*)   | 626,835   | 575,181   | אגרות חוב (סדרה כי') |
| -           | -           | -                | 2,208,845  | 1,746,815   | 2,518,788   | 2,091,520   | סה"כ                 |

\* ביום 18 בדצמבר 2022, במסגרת דוח הצעת מדף, הנפקה החברה כ-214 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה כי'). נכוון ליום 31 בדצמבר 2022, התמורה הכלולת ברוטו בגין ההנפקה הניל'ל בסך של כ-214 מיליון ש"ח בגין אגרות חוב (סדרה כי') טרם התקבלה אצל החברה ונמצאה אצל האמן ונשאה ריבית עד קבלתה. במהלך הרביעון הראשון של שנת 2023, מלאה התמורה האמורה התקבלה בידי החברה.

\*\* ביום 18 בדצמבר 2023, במסגרת דוח הצעת מדף, הנפקה החברה כ-192.6 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יח'). נכוון ליום 31 בדצמבר 2023 התמורה הכלולת ברוטו בגין ההנפקה הניל'ל בסך של כ-187.5 מיליון ש"ח בגין אגרות חוב (סדרה יח') טרם התקבלה אצל החברה ונמצאה אצל האמן ונשאה ריבית עד קבלתה. במהלך הרביעון הראשון של שנת 2024, מלאה התמורה האמורה התקבלה בידי החברה.

\*\*\* בדיקת מחירנו לוי יצחק מתבצעת על פי המחיר הקבוע בהודורה הרשמית והעדכנית ביותר של מחירנו לוי יצחק (לא הפחחות), בኒוכו מע"מ, כפי שהוא ידוע ליום הבדיקה הרלוונטי, בהתחשב במועד העליה למכיש של הרכב, כפי שהוא מופיע בעתק רישויו הרכב של אותו הרכב, ועל פי קוד הדגם הרלוונטי. במקרה שהרכב הנבדק בעל גיר או אוטומטי, אזי אם קיימת במחירנו יצחק לוי תוספת מחיר בגין פרמטר זה, מובאת תוספת זו בחשבון בקביעת שווי הרכב. היה ויקבע במחירנו לוי יצחק שווי שומה לרכב חדש משנה מסויימת ולרכב מסויש, החלטה לגבי הגדרת הרכב המשועבד מחדש או משומש וכן לקבעת שוויו יעשה בהתאם לקריטריונים שיקבעו במחירנו לוי יצחק, אך ללא התחשבות במספר הק"מ שנסע הרכב. למען הסר ספק יובהר כי בקביעת שווי הרכב לא מבוצעות הפחחות ממחיר: א) בגין העבודה שהרכב נמצא בבעלויות ובשימוש של חברה ליסינג והשכרה; ב) מספר הקילומטרים שהרכב נסע; ג) תאונות שהרכב עבר; ד) כל פרמטר אחר המופיע במחירנו לוי יצחק ושאינו מצוין באופן מפורש לעיל כפרמטר אשר בגינו מבוצעת הפחטה.

יובהר כי קיים פער בין שווי הרכבים המשועבדים למחזיקי אגרות החוב בהתאם למחרון לוי יצחק (לא הפחחות) בהתאם לתנאי שטרי הנאמנות, לבין העלות המופחתת של הרכבים המשועבדים בספריה החברה (וזאת בהתאם למדיניות הפחת של החברה). כמו כן, קיים פער בין העלות המופחתת של הרכבים המשועבדים בספריה החברה כאמור לעיל לבין שווי הרכבים המשועבדים על פי מחרון לוי יצחק, אשר נכון למועד פרסום הדוח נוהג להפחית משווים של כל רכב המשמשים כרכבי ליסינג או השכירה ולא בחינת מצבו הטכני הפרטני של כל אחד מהרכבים האמורים. לפיכך יודגש כי אין כל וודאות שוויי כל רכב לפי הבדיקה יישקף את המחיר בו יימכר כל רכב בפועל, וכי בפועל הסכומים שיתקבלו בידי החברה בעת מכירת הרכבים המשועבדים בתום תקופת השימוש בהם או שיתקבלו אצל הנאמן בעת מימוש השיעבוד לפי שטר הנאמנות, עשויים להיות שונים מאותן השווים כאמור לעיל והם תלויים במספר רב של גורמים ותנאי השוק באותו מועד, דבר שעלול לגרום לכך שהשווי הכלכלי של השיעבוד יהיה נמוך מהתהודה הבלתי מסולקת של אגרות החוב באותו מועד.

לפרטים נוספות אמות המידה בקשר עם ערך הנכסים המשועבדים בגין כל אחת מהסתירות המהוות הלוואות מהותיות ושיעורי העמידה בהן, ראו חלק ו' בדוח זה לעיל.

## **5. מצבת התחביבות לפי מועד פרעון**

נתונים בדבר מצבת התחביבות של החברה ליום 31 בדצמבר 2023 כוללים בדוח זה על דרך ההפניה לנוטנים כאמור הכלולים בדוח מיידי של החברה בדבר מצבת התחביבות של החברה לפי מועד פירעון, אשר החברה מפרסמת בד בבד עם דוח זה.

דיקטוריון החברה מביע את הערכתו הרבה להנהלת החברה ולכל עובדיה על עבודותם המסורה ועל תרומתם לתוצאות הפעילות של החברה לשנת 2023.

---

אור אלזרא  
יוער דיקטוריון

---

דוד לנקרי  
מנכ"ל

תאריך : 31 במרס, 2024

**אלבר שירותים מימון בע"מ**  
דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר, 2023

**תוכן העניינים**

|          |   |
|----------|---|
| 2.....   | דו"ח רואה חשבון המבקר לבעלי המניות של אלבר שירותים מימון בע"מ |
| 3.....   | דוחות מאוחדים על המצב הכספי'                                  |
| 5.....   | דוחות מאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר                 |
| 6.....   | דוחות מאוחדים על השינויים בהון                                |
| 7.....   | דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים                              |
| 10.....  | באורים לדוחות הכספיים המאוחדים                                |
| 104..... | נספח לדוחות הכספיים המאוחדים - רשימת חברות הקבוצה             |

**דוח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של אלבר שירותים מימון בע"מ**  
**בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי**  
**בהתאם לסעיף 9ב(ג) בתקנות נירות ערך**  
**(דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970**

ביקרנו רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של אלבר שירותים מימון בע"מ וחברות בנות (להלן ביחד-החברה) ליום 31 בדצמבר 2023. רכיבי בקרה אלה נקבעו כמפורט בפסקה הבאה. הדירקטוריון והנהלה של החברה אחראים לקיום בקרה פנימית אפקטיבית על דיווח כספי ולהערכות את האפקטיביות של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי המצוrypt לדוח התקופתי לתאריך הנ"ל. אחריותנו היא לחוות דעתה על רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה בהתאם 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) בקרות ברמת הגוף, לרבות בקרות על תהליכי העריכה והסגירה של דיווח כספי ובקרות כליליות של מערכות מידע; (2) בקרות על תהליכי כל רכב להחכרה פעולית וכלי רכב מיועדים למכירה; (3) בקרות על תהליכי ההכנסות (כל אלה יחד מכונים להלן - רכיבי הבקרה המבוקרים).

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911. על-פי תקן זה נדרש מאיתנו לתקן את הביקורת ולבצעה במטרה להוכיח את רכיבי הבקרה המבוקרים ולהציג מידיה סבירה של ביטחון אם רכיבי בקרה אלה קיימו באופן אפקטיבי מכל הבדיקות המהוות. ביקורתנו כללה השגת הבנה לגבי והערכתה של בקרה פנימית על דיווח כספי, זיהוי רכיבי הבקרה המבוקרים, הערכת הסיכון שקיים מחלוקת מהותית ברכיבי הבקרה המבוקרים, וכן בחינה והערכתה של אפקטיביות התכנון והתפעול של אותם רכיבי בקרה בהתאם על הסיכון שהוערך. ביקורתנו, לגבי אותם רכיבי בקרה, כללה גם ביצוע נהלים אחרים ככל שהשווינו כנחותם בקשר לעוצמתם. ביקורתנו התייחסה רק לרכיבי הבקרה המבוקרים, להבדיל מבקרה פנימית על כלל התהליכים המהוות בקשר עם הדיווח הכספי, ולפיכך חוות דעתנו מתייחסת לרכיבי הבקרה המבוקרים בלבד. כמו כן, ביקורתנו לא התייחסה להשפעות הדדיות בין רכיבי הבקרה המבוקרים לבין אלה 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 שבקרה תהוכנה לבלייה מתאימות בגלל שינויים בניסיבות או שמידת הקיום של המדיניות או הנהלים תשנה ל clueה.

לדעתנו, החברה קיימה באופן אפקטיבי, מכל הבדיקות המהוות, את רכיבי הבקרה המבוקרים ליום 31 בדצמבר, 2023.

ביקרנו גם, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022 וכל אחת משושן השנים בתקופה שהסתממה ביום 31 בדצמבר, 2023 והדוח שננו מיום 31 במרץ, 2024, כולל חוות דעת בלתי מסווגת על אותם דוחות כספיים וכן הפניות תשומת לב בדבר האמור בביור 22ב' (5) בקשר עם מכתב החלטה לאלבר צי' רכיב (ר.צ.) בע"מ, חברת בת בעלות מלאה של החברה, אשר התקבל ביום 5 באוגוסט 2021, לפיו הפרקליטות החליטה להגיש כתוב אישום, יחד עם נושא משרה בעבר, בגין חשדות לביצוע עבירות לפי חוקים מסוימים.

קיסטר גבאי אט קיסטר  
רואי חשבון

תל אביב,  
31 במרץ, 2024

## דוח רואה החשבון המבוקב

### לבעלי המניות של אלבר שירותים מימון בע"מ

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המצויריים של אלבר שירותים מימון בע"מ (להלן - החברה) לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022 ואת הדוחות המאוחדים על הרוח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותצרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתמימה ביום 31 בדצמבר, 2023. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וה הנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעתה על דוחות כספיים אלה בהתאם על ביקורתנו.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואי חשבון), התשל"ג-1973. על פי תקנים אלה נדרש מائינו לתקן את הביקורת ולבצעה במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין אין בדוחות הכספיים הצוגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבdochotot ha-cashpi'im. ביקורת כוללת גם בינה של כללי החשבונאות שיוושמו ושל האומדן המשמעותי שנעשה על ידי הדירקטוריון וה הנהלה של החברה וכן הערכת נאותה ההציג בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתי, בהתאם לביקורתנו, הדוחות הכספיים המאוחדים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהוויות, את המצב הכספי של החברה והחברות המאוחדות שלה לימים 31 בדצמבר, 2023 ו-2022 ואת תוכאות פעולותיהן, השינויים בהון ותצרימי המזומנים שלהן לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתמימה ביום 31 בדצמבר, 2023, בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) והוראות תקנות נירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

ambil'i losig'at chovot datunno han'el, anno mafnim at tshomot halb lamor bbi'or 22b(5) boker um macteb ha-chalita la-alber z'i' rachav (r.z.) be'u'm, chvara bat bavlutot mala'a shel chvara, asher hakbel bim 5 avigut 2021, lepi' ha-perkliot ha-chalita lagash ctab aishom, ychd um noshai masha'ah be'aver, bgan chadot libiz'ut ubirot lifi' chokim mosimim.

### עוני מפתח בבדיקה

עוני מפתח בבדיקה המפורטים להלן הם העוניים אשר תוקשרו, או שנדרש היה לתקןם, לדירקטוריון החברה ואשר, לפ' שיקול דעתנו המוצע, היו משמעותיים ביותר בבדיקה הדוחות הכספיים לתקופה השוטפת. עוניים אלה כוללים, בין היתר, כל עוני אשר: (1) מתייחס, או עשוי להתייחס, לסעיפים או לגילויים מהותיים בדוחות הכספיים וכן (2) שיקול דעתנו לגבי היה מאTEGR, SOB'IKTIVI AO MORAKB BEMI'UCH. לעוניים אלה ניתן מענה במסגרת ביקורתנו ויבוש חווות דעתנו על הדוחות הכספיים בכללותם. התקשור של עוניים אלה להלן אינו משנה את חוות דעתנו על הדוחות הכספיים בכללותם ואין אנו נתונים באמצעות חוות דעת נפרדת על עוניים אלה או על הסעיפים או ה吉利ים שאיליהם הם מתייחסים.

## אומדן פחת צי כל' רכב להחכרה תפעולית

כפי שמתואר בביבאים 3(ב), באור 10 ובאור 24 בדוחות הכספיים המאוחדים, העלות המופחתת של צי כל' הרכב להחכרה תפעולית מסתכמה לסר של כ-2.8 מיליארד ש"ח והפחת השנתי מסתכם לסר של כ-436 מיליון ש"ח. החברה מודדת את צי כל' הרכב להחכרה תפעולית בעלות, בניו נפח נצבר. אומדן פחת צי כל' להחכרה תפעולית מחושב על בסיס חישוב פרטני לכל דגם רכב בנפרד. שיעור הפחת נקבע בהתאם לאורך החיים השימושיים הצפוי וערך השיר החזוי של כל' הרכב בהתאם למספר גורמים הכוללים תנאי שוק צפויים בגין רכבים מסוימים בעת מימושם.

שיעור הפחת אומדן ערך השיר מתבססים על אומדנים ממשמעותיים הכרוכים בא' וDAO, יtran ומודל הרכב, גיל הרכב ומצבו הפיזי, הנסועה שהרכב צפוי לבצע, המיקום והמועד הצפוי בו ימכר הרכב ושיטת המכירה. שיעורי הפחת נבחנים על ידי החברה מיד' תקופה, בהתאם להערכות הנהלה בתקופה הנוכחית ובתקופות עוקבות. ככל ונדרש הדבר, שניי של שיעורי הפחת מטופלים כשיוני אומדן חשבונאי באופן של מכאן ולהבא.

הנתונות בסיס אלו, הן תוצאה של הפעלת שיקול דעת סובייקטיבי בסביבה של AI וDAO, ועל כן לשינוי באומדנים, בהערכות ובקיוקי הדעת של הנהלת הקבוצה, עשוייה להיות השפעה מהותית על שיעור פחת צי כל' הרכב להחכרה תפעולית.

בשל האמור לעיל קבענו, על פי שיקול דעתנו המוצע, כי האומדנים המשמשים כבסיס לחישוב שיעור פחת צי כל' רכב להחכרה תפעולית הינם עניין מפתח בביטחון.

ביטחון על שיעור פחת צי כל' רכב להחכרה תפעולית דורשת שיקול דעת של המבקר וכן ידע וניסיון על מנת לבחון כיצד בסיסה הנהלה את נתונות הנהלות והאומדנים ששימשו בקביעת שיעור הפחת.

## נהלי הביקורת שביצעו כמענה לעניין המפתח בביטחון

להלן נהלי הביקורת העיקריים שביצעו כמענה לעניין המפתח במסגרת ביקורתן:

בחנו את תהליכי חישוב שיעור הפחת ואת התכנון, היישום והאפקטיביות של בקרות פנימיות מסוימות הקשורות לקביעת שיעור פחת לרבות בקרות בנושאים הבאים:

- קביעת המתודולוגיה ששימשה לקביעת שיעור הפחת.
- נתונות הערכות, שיקולי הדעת והנתונים הבסיסיים ששימשו לחישוב שיעור הפחת.
- ניתוח שיעור הפחת.

ביצעו נהלים מבסיסים לבדיקת נתונות שיעור הפחת על בסיס מצאים פנימיים וחיצוניים שקיבלו. נהלים אלה כללו בין היתר:

- סקירות המתודולוגיה לקבעת שיעור הפחת ובדיקה כי היא עולה בקנה אחד עם כלל' חשבונאות מקובלות.
- בדיקת שלמות ודיוק של הנתונים והמיידע בהם נעשה שימוש.
- בדיקת נתונות שיעורי הפחת עבור מדגם כל' רכב.
- תיקוף הנהלות אשר שימשו לצורך קביעת שיעור הפחת.

ביקרנו גם, בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי", על תיקוני, רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר, 2023 והדווח שלנו מיום 31 במרץ, 2024, כלל חוות דעת בלתי מסויימת על קיומם של אותם רכיבים באופן אפקטיבי.

קובע פורר גבאי את קס'יר  
רואי חשבון

תל אביב,  
31 במרץ, 2024

| ליאוֹן 31<br>בדצמבר<br>2022<br>אלפי ש"ח | ליאוֹן 31<br>בדצמבר<br>2023<br>אלפי ש"ח | באור |                                     |
|---|---|------|-------------------------------------|
| 289,078                                 | 153,398                                 | 6    | <b>נכסים שוטפים</b>                 |
| 214,004                                 | 187,194                                 |      | مزומנים ושווים מזומנים              |
| 2,324                                   | -                                       |      | זמן בנהנות                          |
| 231,517                                 | 278,698                                 | 7    | השיקעות לזמן קצר                    |
| (*) 160,431                             | 147,238                                 | 8    | לקוחות והלוואות שניתנו בעלות מופחתת |
| (*) 17,626                              | 33,840                                  | 21   | חייבים ויתרות חובה                  |
| 253,287                                 | 204,867                                 | 9    | מיסים לקבול                         |
| 164,783                                 | 262,828                                 | 10   | הלוואות שניתנו                      |
| 55,859                                  | 87,653                                  |      | כלי רכב מיודדים לממכירה             |
| <b>1,388,909</b>                        | <b>1,355,716</b>                        |      | מלי חלפים, חומר גלם ואחרים          |
|   |   |      | <b>נכסים לא שוטפים</b>              |
| 12,542                                  | 13,121                                  |      | פיקדון משועבד                       |
| 130,680                                 | 99,776                                  | 9    | הלוואות שניתנו לזמן ארוך            |
| 2,436,517                               | 2,772,105                               | 10   | כלי רכב להחכרה תפעולית              |
| 233,754                                 | 287,023                                 | 11   | רכוש קבוע                           |
| 205,210                                 | 265,581                                 | 31   | ndl"ן להשקעה                        |
| 24,018                                  | 137,868                                 | 12   | מונייטין ונכסים בלתי מוחשיים        |
| 6,805                                   | 3,465                                   | 20   | נכסים בשל הטבות לעובדים             |
| -                                       | 9,243                                   |      | השקעות לזמן ארוך                    |
| 4,634                                   | 7,542                                   | 21   | נכסים נדחים                         |
| <b>3,054,160</b>                        | <b>3,595,724</b>                        |      |                                     |
| <b>4,443,069</b>                        | <b>4,951,440</b>                        |      |                                     |

(\*) סוג חדש

הبيانים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים מאוחדים.

| ליום 31<br>בדצמבר<br>2022<br><b>אלפי ש"ח</b> | ליום 31<br>בדצמבר<br>2023<br><b>אלפי ש"ח</b> | באור |  |
|--|--|------|--|
| <b>התchiaיות שוטפות</b>                      |  |      |  |
| 17,152                                       | 181,218                                      | 15   | אשראי מתאגידים בנקאים                              |
| 321,424                                      | 254,921                                      | 18   | חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאים ואחרים    |
| 701,352                                      | 752,859                                      | 18   | חלויות שוטפות של אגרות חוב                         |
| 21,202                                       | 29,344                                       | 13   | התchiaיות בגין חכירת סניפים                        |
| 40,519                                       | 40,694                                       | 18   | חלויות שוטפות של התchiaיות לא שוטפות אחרות         |
| 322,816                                      | 217,385                                      | 16   | התchiaיות לספקים ולנותני שירותים                   |
| 122,712                                      | 148,752                                      | 17   | זכאים ויתרות זכות                                  |
| 1,231  | -  | 21   | מיסים לשלם   |
| <b>1,548,408</b>                             | <b>1,625,173</b>                             |      |  |
| <b>התchiaיות לא שוטפות</b>                   |  |      |  |
| 337,219                                      | 544,952                                      | 18   | הלוואות מתאגידים בנקאים ואחרים                     |
| 1,632,217                                    | 1,767,639                                    | 18   | אגרות חוב  |
| 16,096                                       | 39,318                                       | 13   | התchiaיות בגין חכירת סניפים                        |
| 60,945                                       | 73,408                                       | 18   | התchiaיות לא שוטפות אחרות                          |
| 18,200                                       | 20,292                                       | 20   | התchiaיות בשל הטבות לעובדים                        |
| 77,825                                       | 85,163                                       | 21   | מסים נדחים   |
| <b>2,142,502</b>                             | <b>2,530,772</b>                             |      |  |
| <b>הו נמיוח לבני מניות החברה</b>             |  |      |  |
| 87   | 87   | 23   | הו נמיוח   |
| 220,255                                      | 220,255                                      |      | פרימה על מניות                                     |
| 234  | 234  |      | קרן הו מעריכה מחדש                                 |
| (2,352)                                      | (2,352)                                      |      | קרן הו בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאין מקנות שליטה |
| 533,935                                      | 577,271                                      |      | יתרת רווח  |
| <b>752,159</b>                               | <b>795,495</b>                               |      | <b>סה"כ הו</b>                                     |
| <b>4,443,069</b>                             | <b>4,951,440</b>                             |      |  |

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

31 במרץ, 2024

תאריך אישור

הדוחות הכספיים

דרור מרון  
סמנכ"ל כספים

דוד לנקי  
מנכ"ל

אור אלעזר  
יו"ר דירקטוריון

דוחות מאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר

| לשנה<br>שבוטית/ימה<br>ביום<br>31 בדצמבר<br>2021 | לשנה<br>שבוטית/ימה<br>ביום<br>31 בדצמבר<br>2022 | לשנה<br>שבוטית/ימה<br>ביום<br>31 בדצמבר<br>2023 | באור |  |
|---|---|---|------|--|
| אלפי ש"ח  | אלפי ש"ח  | אלפי ש"ח  |      |  |
| 1,293,751                                       | 1,353,475                                       | 1,471,907                                       |      | הכנסות מהשכרת כלי רכב, מתן אשראי ושירותים נוספים       |
| 2,078,392                                       | 1,354,935                                       | 1,137,421                                       |      | הכנסות מכירת כלי רכב                                   |
| 5,121   | 15,626  | 27,885  | 31   | עלית ערך נדל"ן להשקעה והכנסות משכר דירה                |
| <b>3,377,264</b>                                | <b>2,724,036</b>                                | <b>2,637,213</b>                                |      | <b>סה"כ הכנסות</b>                                     |
| (*) 947,282                                     | (*) 833,228                                     | 1,016,863                                       | 24   | עלויות ניהול צי רכב מתן אשראי ושירותים נוספים          |
| 14,224  | 8,373   | 4,789   | 10   | ירידת ערך מלאי כל רכב                                  |
| 1,900,274                                       | 1,179,438                                       | 1,038,742                                       |      | עלות כל הרכב שנמכרו                                    |
| 133,121   | 132,924   | 124,786   | 25   | הוצאות מכירה ושיווק                                    |
| 123,182   | 124,184   | 138,373   | 26   | הוצאות הנהלה וככלויות                                  |
| 9,481   | 6,731   | 5,952   |      | הוצאות בגין הפסדי אשראי                                |
| -   | (4,803)   | 62  | 30   | הוצאות (הכנסות) אחרות                                  |
| (252)   | (*) (2,099)                                     | (8,405)   | 27   | הכנסות מימון   |
| (*) 79,813                                      | (*) 114,953                                     | 161,627   | 28   | הוצאות מימון   |
| <b>3,207,125</b>                                | <b>2,392,929</b>                                | <b>2,482,789</b>                                |      | <b>סה"כ הוצאות</b>                                     |
| 170,139   | 331,107   | 154,424   |      | רווח לפני מיסים על ההכנסה                              |
| 47,202  | 86,884  | 41,527  | 21   | מיסים על ההכנסה  |
| <b>122,937</b>                                  | <b>244,223</b>                                  | <b>112,897</b>                                  |      | <b>רווח נקי</b>  |
|   |   |   |      | הפסד (רווח) כולל אחר לאחר השפעת המם:                   |
|   |   |   |      | <u>סכומים שלא יסווgo מחדש לאחר مكان לרווח או הפסד:</u> |
|   |   |   |      | הפסד (רווח) ממדייה חדש בגין תוכנית להטבה               |
| 1,195   | (2,473)   | (828)   |      | מוגדרת, נטו  |
| 1,195   | (2,473)   | (828)   |      | סה"כ הפסד (רווח) כולל אחר                              |
| <b>121,742</b>                                  | <b>246,696</b>                                  | <b>113,725</b>                                  |      | <b>סה"כ רווח כולל</b>                                  |
|   |   |   |      | (*) סוג חדש  |

הបיאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

| ס"כ הון<br>אלפי ש"ח | יתרת רוח<br>(הפסד) | קרן הון<br>מהערכתה<br>חדש | קרן הון<br>אלפי ש"ח | פרמייה על<br>שליטה<br>אלפי ש"ח | הון מנויות<br>אלפי ש"ח | 2021<br>ירלה ליום 1 בינואר ,<br>רוח נקי |
|---------------------|--------------------|---------------------------|---------------------|--------------------------------|------------------------|---|
| 560,623             | 342,399            | 234                       | (2,352)             | 220,255                        | 87                     | ירלה ליום 1 בינואר ,<br>רוח נקי         |
| 122,937             | 122,937            | -                         | -                   | -                              | -                      | רוח נקי                                 |
| (1,195)             | (1,195)            | -                         | -                   | -                              | -                      | הפסד כולל אחר                           |
| 121,742             | 121,742            | -                         | -                   | -                              | -                      | ס"כ רוח כולל<br>דיבידנד שהוכרז ושולם    |
| (51,657)            | (51,657)           | -                         | -                   | -                              | -                      |   |
| 630,708             | 412,484            | 234                       | (2,352)             | 220,255                        | 87                     | ירלה ליום 31 בדצמבר ,<br>רוח נקי        |
| 244,223             | 244,223            | -                         | -                   | -                              | -                      | רוח נקי                                 |
| 2,473               | 2,473              | -                         | -                   | -                              | -                      | הפסד כולל אחר                           |
| 246,696             | 246,696            | -                         | -                   | -                              | -                      | ס"כ רוח כולל<br>דיבידנד שהוכרז ושולם    |
| (125,245)           | (125,245)          | -                         | -                   | -                              | -                      |   |
| 752,159             | 533,935            | 234                       | (2,352)             | 220,255                        | 87                     | ירלה ליום 31 בדצמבר ,<br>רוח נקי        |
| 112,897             | 112,897            | -                         | -                   | -                              | -                      | רוח נקי                                 |
| 828                 | 828                | -                         | -                   | -                              | -                      | רוח כולל אחר                            |
| 113,725             | 113,725            | -                         | -                   | -                              | -                      | ס"כ רוח כולל<br>דיבידנד שהוכרז ושולם    |
| (70,389)            | (70,389)           | -                         | -                   | -                              | -                      |   |
| 795,495             | 577,271            | 234                       | (2,352)             | 220,255                        | 87                     | ירלה ליום 31 בדצמבר ,<br>רוח נקי        |

הបארים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

| לשנה שhortיתימה<br>ביום<br>31 בדצמבר<br>2021<br>אלפי ש"ח          | לשנה שhortיתימה<br>ביום<br>31 בדצמבר<br>2022<br>אלפי ש"ח | לשנה שhortיתימה<br>ביום<br>31 בדצמבר<br>2023<br>אלפי ש"ח |
|---|--|--|
| <b>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</b>                               |  |  |
| 122,937   | 244,223  | 112,897  |
| רווח נקי  |  |  |
| התאמות הדרושים להציג תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:                |  |  |
| 505,746   | 387,574  | 481,645  |
| (60,833)  | (53,408)   | (73,370)   |
| 6,485   | 6,827  | 7,151  |
| 1,900,274   | 1,179,438  | 1,038,742  |
| (191,302)   | (231,556)  | (190,283)  |
| 14,224  | 8,373  | 4,789  |
| 23,114  | 28,080   | 31,430   |
| 187   | (254)  | 1,214  |
| 83,862  | 116,581  | 161,164  |
| 57  | 681  | (20)   |
| 47,202  | 86,884   | 41,527   |
| (5,121)   | (15,626)   | (27,155)   |
| -   | (4,803)  | -  |
| 144   | 1,102  | 885  |
| שינויים בהתחייבותם בשל הטבות לעובדים                              |  |  |
| 2,324,039   | 1,509,893  | 1,477,719  |
| שינויים בסעיפים נכסים והתחייבויות:                                |  |  |
| 2,163   | (3,484)  | (8,364)  |
| 40  | (21,389)   | 13,356   |
| 12,500  | (43,263)   | 22,602   |
| (46,651)  | 270,316  | (236,853)  |
| 12,258  | (2,826)  | (37,882)   |
| (19,690)  | 199,354  | (247,141)  |
| מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך השנה עברו:                           |  |  |
| (72,323)  | (65,690)   | (115,842)  |
| 28,694  | 25,621   | 44,310   |
| (92,914)  | (57,239)   | (63,056)   |
| 13,123  | 62   | 9,459  |
| (2,211,976)   | (1,501,143)  | (1,685,763)  |
| 389,343   | 317,829  | 327,763  |
| (435,973)   | (501,526)  | (380,851)  |
| 178,436   | 145,073  | 161,655  |
| 7,783   | 8,291  | 5,849  |
| (2,195,807)   | (1,628,722)  | (1,696,476)  |
| תמורה שהתקבלה מכירות טרי הלוואות                                  |  |  |
| מתן הלוואות שניתנו  |  |  |
| פירעון הלוואות שניתנו   |  |  |
| תמורה שהתקבלה מכירות טרי כלי רכב לאחר אירועי ביטוח                |  |  |
| ריבית ששולמה  |  |  |
| ריבית שהתקבלה   |  |  |
| מייסים ששולמו   |  |  |
| מייסים שהתקבלו  |  |  |
| רכישת כלי רכב   |  |  |
| תמורה מכירת תיק הלוואות   |  |  |
| תמורה שהתקבלה מכירות טרי הלוואות                                  |  |  |
| הbijarim המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכלכליים המאוחדים. |  |  |

| לשנה<br>שהסתiyaמה<br>ב'יום<br>31 בדצמבר<br>2021            | לשנה<br>שהסתiyaמה<br>ב'יום<br>31 בדצמבר<br>2022 | לשנה<br>שהסתiyaמה<br>ב'יום<br>31 בדצמבר<br>2023 |
|--|---|---|
| אלפי ש"ח   | אלפי ש"ח  | אלפי ש"ח  |
| 35,388   | -   | -   |
| -  | 5,983   | -   |
| -  | (1,122)   | -   |
| -  | (107,006)                                       | (6,838)   |
| (12,699)   | (8,048)   | (18,494)  |
| (1,802)  | 5,931   | (6,900)   |
| (1,205)  | (2,186)   | (8,636)   |
| 358  | 320   | 707   |
| (17,000)   | -   | (500)   |
| -  | 4,500   | -   |
| (8,660)  | (7,879)   | (8,508)   |
| -  | -   | (73,706)  |
| (5,620)  | (109,507)                                       | (122,875)                                       |
| <b>מזומנים נטו ששימשו לפעילויות השקעה</b>                  |   |   |
| <b>תזרימי מזומנים מ פעילות מימון</b>                       |   |   |
| (51,657)   | (125,245)                                       | (70,389)  |
| 615,399  | 877,897   | 955,379   |
| (585,465)  | (549,807)                                       | (788,404)                                       |
| 380,000  | 255,000   | 477,773   |
| (507,950)  | (304,804)                                       | (336,607)                                       |
| (27,561)   | (25,124)  | (29,126)  |
| (69,499)   | (124,370)                                       | 131,570   |
| (246,733)  | 3,547   | 340,196   |
| <b>מזומנים נטו שנבעו מ פעילות (ששימשו לפעילויות) מימון</b> |   |   |
| (20,874)   | 218,788   | (135,680)                                       |
| 91,164   | 70,290  | 289,078   |
| 70,290   | 289,078   | 153,398   |

**תזרימי מזומנים מ פעילות השקעה**  
 תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה  
 תמורה ממימוש חברת כלולה  
 מס ששולם בגין מימוש חברת כלולה  
 רכישת נדל"ן להשקעה  
 רכישת רכוש קבוע  
 מימוש (רכישת) השקעות בזמן קצר, נטו  
 עלויות פיתוח נדל"ן ועלויות אשראי והוונ  
 תמורה ממימוש רכוש קבוע  
 השקעה בפיקדון משועבד  
 שחרור כספים מפיקדון משועבד  
 השקעות בנכסים בלתי מוחשיים  
 רכישת חברת בת שאוחדה לראשונה, בגין המזומנים שנרכשו (א) (ראה  
 ביאור 5)

רכישת חברת בת שאוחדה לראשונה, בגין המזומנים שנרכשו (א) (ראה  
 ביאור 5)

**מזומנים נטו ששימשו לפעילויות השקעה**

**תזרימי מזומנים מ פעילות מימון**

דיידנד ששולם לבני מניות החברה  
 הנפקת אגרות חוב (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה)  
 פירעון אגרות חוב  
 קבלת הלוואות בזמן אורך  
 פירעון הלוואות בזמן אורך  
 פירעון התchia'בות בגין חכירה  
 קבלת (פירעון) אשראי מתאגדים בנקאים, נטו

מזומנים נטו שנבעו מ פעילות (ששימשו לפעילויות) מימון

**עליה (ירידה) בمزומנים ושוי מזומנים**

**יתרתת מזומנים ושוי מזומנים לתחילת השנה**

**יתרתת מזומנים ושוי מזומנים לסוף השנה**

הbijarios המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

**דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים**

| לשנה<br>שחותיימה<br>ב'יום<br>31 בדצמבר<br>2021 | לשנה<br>שחותיימה<br>ב'יום<br>31 בדצמבר<br>2022 | לשנה<br>שחותיימה<br>ב'יום<br>31 בדצמבר<br>2023 |
|--|--|--|
| אלפי ש"ח                                       | אלפי ש"ח                                       | אלפי ש"ח                                       |
| -  | -  | 48,737   |
| -  | -  | (23,528)                                       |
| -  | -  | (2,461)  |
| -  | -  | (24,580)                                       |
| -  | -  | (14,700)                                       |
| -  | -  | (112,494)                                      |
| -  | -  | 14,700   |
| -  | -  | 32,496   |
| -  | -  | 1,226  |
| -  | -  | 5,634  |
| -  | -  | 1,264  |
| -  | -  | (73,706)                                       |

**(א) רכישת חברות מאוחדות שאוחדו לראשונה**

הוں חודר (למעט מזומנים ושווי מזומנים)

רכיש קבוע

נכסים נדחים

ndl"ן להשקעה

נכס זכות שימוש

מוניין

התחייבות בגין חכירה

אשראי מתאגידים בנקאים

הלוואות מתאגידים בנקאים

התחייבות בשל הטיבות עובדים

מסים לשלם

**(ב) פעילות מהותית שלא במדדון:**

| בנאמנות  | הנפקת אגרות חוב בניכוי עלויות הנפקה שתמורtan טרם התקבלה ונמצאת |
|--|--|
| רכישת dl"ן להשקעה שטרם שלמה                    | -  |
| רכישה בגין זכות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירה | 25,834   |
|  | 213,484  |
|  | 6,838  |
|  | 22,137   |
|  | 186,932  |
|  | 44,194   |

הbijorim המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

**A. החברה**

אלבר שירותים מימון בע"מ (להלן - החברה) הינה חברת TORTOSHTER ISRAEL, אשר התאגדה בספטמבר 1994. החברה הינה "תאגיד מזוזה" ונירות הערך שלה נסחרים בבורסה לנירות ערך בתל אביב. המعن הרשמי של החברה הינו אריה שנקר 13 ראשון לציון, ישראל. ההון המונפק והנפער של החברה מוחזק על-ידי אפרידר החברה לשיכון ופיתוח ישראל בע"מ, אשר בשליטת אלעזר החזקות בע"מ (להלן -

החברה האם הסופית) המדוחת לבורסה לנירות ערך בתל אביב.

החברה, באמצעות חברות מאוחדות, עוסקת בהchnerת כל' רכב ללקוחות מהAGER העסקי והפרט, בסחר כל' רכב ובשכרת כל' רכב לטוווח קצר, בתנאי אשראי צרכני, בעיקר לרכישת רכבים בתנאי שירות מסויף, דרך גירה,ביבוא ושיווק חלק' חילוף, ובתיקווח בביטחון בענף כל'.

בנוסף, ברבעון האחרון לשנת 2023 נכנסת החברה לתחום הטיפול בפסולת ע"י רכישת קבוצת אלון בע"מ. לפרטים נוספים בדבר הרכישה ראה גם ביאור 5 להלן.

**B. השפעת מלחמת "חרבות ברזל"****כללי:**

בעקבות מתקפת טרור של ארגון החמאס על מדינת ישראל, ביום 7 באוקטובר, 2023 הכריזה הממשלה ישראלי על מלחמת חרבות ברזל ("המלחמה"). במסגרת המלחמה פנו עשרות אלפי אנשים מבתייהם ביישובים בעוטף עזה ואזור הדרום ובישובים בצפון הארץ. בעקבות המלחמה ניכרה השפעה על המשק הישראלי בכלל ושוק ההון בפרט, בין היתר, בירידות שערם בבורסה, בפיחות בשער השקל אל מול מטבעות זרים, בהורדת דירוג האשראי של מדינת ישראל, על יד' חברת הדירוג הבינלאומית P&S עם תחזית דירוג שלילית ועוד. כמו כן, צפויות להיות השלכות כלכליות נוספות נוספות, בין היתר בשל קיטוע בהיקפי הפעולות במשק כתוצאה מגיעת המילאים בהיקף ניכר.

להלן עיקרי ההשפעה על תחומי הפעולות העיקריים בחברה:

**הchnerת כל' רכב בליסינג תעוקלי** – נכוון למועד פרסום הדוח, המלחמה לא השפיעה באופן מהותי על תחום הליסינג בכללו, החברה לא חוותה גידול חריג בכמות החזרות כל' הרכב לחברה. יצוין כי תזרים המזומנים בתחום הליסינג מושפעו בין היתר גם מרכישת כל' רכב חדשים וממכירות כל' רכב המשמשים את תקופת עסקת הליסינג. בכך הרכש לא צפוי מגבלת בטוווח הנראה לעין אם כי חוסר הידאות גדול בשל תקיפות החותמים ביום האודום. מנגד פעילות מכירת כל' הרכב ששימושו להchnerה תעוקלית, חוותה ירידת בהיקף המכירות בחודש אוקטובר 2023 ביחס לתקופה המקבילה אשתקד. החל מחודש נובמבר 2023 חלה התאוששות הדרגתית בקצב המכירות.

**השכרת רכב לזמן קצר** – השפעת המלחמה על פעילות השכרת הרכב לפחות זה אינה מהותית בעיקר בשל העובדה כי המלחמה פרצה לאחר תקופה שיא העונתיות של חודשי הקיץ וחגי תשrix, כאשר לצד הירידה הצפואה בביקושים להשכרת רכב לטוווח קצר, החברה סיפקה למערכת הביטחון רכבי השכרה באופן שהוביל לצמצום הירידה בשיעור תפיסת הרכבים אך גם לירידה בהכנסות בשל קיטוע במחירים ההשכרה הממוצע ליום. בכל הקשור לזרים המזומנים מפעילות זו ראה הערתת לגבי רכבי הליסינג לעיל.

**סחר רכב** – כאמור לעיל, לאחר פרוץ המלחמה חלה ירידת בהיקף מכירות הרכבים. בהתאם לכך, חל קיטוע גם בהיקף מכירת כל' הרכשים מיבואני הרכב ומצדדים שלישים אחרים, וזאת ביחס לתקופה המקבילה אשתקד. החל מחודש נובמבר 2023 ועד לסגור למועד פרסום הדוח, החלה עליה הדרגתית בהיקף מכירות הרכבים. סך הירידה הסתכמה בכ-13% לעומת המקביל אשתקד.

**באור 1: כללי (המשך)**

**מתן אשראי צרכני** - בתחום מתן האשראי הצרכני נרשמה בחודש אוקטובר 2023 ירידה ממשמעותית בהיקף מתן האשראי. החל מחודש נובמבר 2023 ועד לסמוך למועד פרסום הדוח, החלה עלייה הדרגתית ומבוקרת בהיקף מתן האשראי. הקטנת היקף הפעולות הניה בעיקרה תולדה של ירידה בביטחוןם לרכישת רכבים כאמור לעיל. כמו כן, החלה עלייה לא מהותית בהיקף הפניות של הלוקחות לדוחיה במועדי החזרי הלואות. במקרים אלו החברה דחתה תשלומי הלואות של הלוקחות לתקופה של עד 2 חודשים, וזאת לפי העניין ובהתאם לקבוע בחוק. בנוסף, פרוץ המלחמה קיימ גידול מסוים שאינו מהותי בהיקף הפיגורים של הלואות, כאשר הליכי הגבייה שנקטה החברה מול החיבטים לאחר פרוץ המלחמה הינם מצומצמים יותר ומושפעים גם ממתקנות הפעילות המצוומצמת בלשכות ההוצאה לפועל. שיעור הירידה הסתכמה בכ-20% לעומת הרבעון הקודם אשרתך.

**ג. הון חוזר**

נכון ליום 31 בדצמבר 2023 לקבוצה גרעון בהון החוזר בסך של כ-269 מיליון ש"ח, וזאת לעומת גרעון בהון החוזר בסך של כ-159 מיליון ש"ח נכון ליום 31 בדצמבר 2022. גרעון בהון החוזר הינו אינהרנטי לחברת נובע בעיקר מכך שהתחייבותה, מוצגות בדוח על המצב הכספי הן כתחייבויות שוטפות והן כתחייבויות לא שוטפות, בעוד שנכסייה העיקריים (צ'לי הרכב) מוצגים בדוח על המצב הכספי במסגרת נכסים לא שוטפים, על אף שהלkers עתיד להתmesh במהלך השנה הקרובה.

בנוסף, בהתאם לכללי החשבונאות, הכנסות העתידיות הצפויות לנבוע מהנסכמי הליסינג התפעולי שהין התקשרויות חזק מאזניות איתנות לא נרשומות במסגרת הנכסים השוטפים בעוד שהן עומדות נגד החוזר ההתחייבויות הצפויות, הנרשומות במאזני החברה. להערכת הנהלת החברה האמור לעיל הינו הסיבה המרכזית לקיומו של הגרעון כאמור, אשר בהינתן ההתחייבויות הצפויות, הנרשומות במאזני החברה על בעית נזילות. האמור אינו מעיד להערכת הנהלת החברה על בעית נזילות. דירקטוריון החברה בוחן באופן שוטף, את התחייבויותה של החברה אל מול מקורות המימון העומדים לחברת ואות הערכותיו ביחס לفعاليותה של החברה ובכלל זה בוחן תזרים מזומנים חזוי של החברה לצורכי עמידה בהתחייבויותה, וכן תחזית תחת הנחות אינכיות בערך ביחס לצרכי וגיאו-כלכליים וחוב ומועדי פירעונות עתידיים.

**באור 1: כללי (המשך)****ד. הגדרות**

בדוחות כספיים אלה -

- אלבר שירותים מימון בע"מ. החברה
- החברה והחברות המאוחדות שלה המצוינות בנספח לדוחות כספיים. הקבוצה
- אלעזר החזקות בע"מ. החברה האם
- חברות אשר לחברה יש שליטה בהן (כהגדורתה ב-10 IFRS) ואשר דוחותיהן מאוחדים עם דוחות החברה. חברות מאוחדות
- חברת אשר לחברה יש השפעה מहותית על המדיניות הכספיית והתפעולית שלה, אך לא שליטה. חברת כלולה
- כהגדורתם ב-24 IAS).
- כהגדורתם בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע – 2010. בעלי עניין ובעל שליטה
- מدد המחיר לצרכן שמספרמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה. מدد

**באור 2: עיקרי המדיניות החשבונאית**

הмедицинскיות החשבונאית המפורטת להלן יושמה בדוחות הכספיים בעקבות, בכל התקופות המוצגות, למעט אם נאמר אחרת.

**א. בסיס הצגת הדוחות הכספיים**

הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן - IFRS). כמו כן, הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם להוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

הדוחות הכספיים של הקבוצה ערוכים על בסיס העלות, למעט: נדלן להשקעה, הלואות שניתנו, מסים נדחים, נכסים והתחייבות פיננסיים המוצגים בשווי הוגן דרך או הפסד, וכן נכסים והתחייבות בשל הטבות לעובדים. הקבוצה בחרה להציג את פריטי הרווח או הפסד לפי שיטת מאפיין הפעולות.

**ב. תקופת המחזור התפעולי:**

תקופת המחזור התפעולי של הקבוצה הינה שנה.

**ג. מכשירים פיננסיים****1. נכסים פיננסיים**

נכסים פיננסיים בהתאם ל-IFRS מוכרים במועד ההכרה הראשונית בהם לפי שווי הוגן ובתוספת עלויות עסקה ישרות, למעט לגבי נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, אשר לגבים עלויות עסקה נזקפות לרווח או הפסד.

**א. סיום נכסים פיננסיים**

לאחר ההכרה הראשונית, מכשירי חוב ימדדו בעלות מופחתת רק אם מתקימים שני התנאים המצתברים הבאים:

1. הנכס מוחזק במסגרת מודל עסק שמטרתו היא להחזיק בנכסים על מנת לגבות את תזרימי המזומנים החוזיים מהם.

2. על פי התנאים החוזיים של הנכס הפיננסי, החברה זכאית, במועדים מסוימים, לקבל תזרימי מזומנים מהוועים אך ורק תשולם קרן ותשולם ריבית על יתרת קרן.

המדדיה העוקבת של כל יתר מכשירי החוב והנכסים הפיננסיים האחרים תהיה על פי שווי הוגן.

נכסים פיננסיים נמדדים במועד ההכרה לראשונה בשוויים הוגן ובתוספת עלויות עסקה שניתן לייחוס במישרין לרכישה של הנכס הפיננסי, למעט במקרה של נכס פיננסי אשר נמדד בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, לגביו עלויות עסקה נזקפות לרווח או הפסד.

החברה מסוגת ומודדת את מכשירי החוב בדוחות הכספיים על בסיס הקритריונים להלן:

- (א) המודל העיקרי של החברה לניהול הנכסים הפיננסיים, וכן
- (ב) מאפייני תזרים המזומנים החוזי של הנכס הפיננסי.

**באור 2: עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)****ג. מכשירים פיננסיים (המשך)****1. נכסים פיננסיים (המשך)****א. סיווג נכסים פיננסיים (המשך)**

החברה בוחנת את המודלים העסקיים שבמסגרתם מוחזקים הנכסים הפיננסיים ומסוגת את נכסיה הפיננסיים בהתאם להוראות 9 IFRS. המידע שנשלח כולל:

- המדיניות המוצהרת, המטרות והביצוע של המדיניות בפועל. בינה זו כוללת בדיקה האם האסטרטגיה של הנהלה מתמקדת בקבלת הריבית החוזית או קבלת מזומנים ע"י מימוש נכסים.

- הערכת ביצועי התקין.

- התכיפות, הנפק והזמן של מכשירים פיננסיים בתקופות קודמות, הסיבות למכירות אלו וציפיות לגבי מכירות עתידיות.

להלן הסיווג והמדידה של הנכסים הפיננסיים:

**הלוואות שניתנו**

הלוואות שניתנו מסווגים כנכסים פיננסיים הנמדדים לפי שווי הוגן בהתאם ל- 9 IFRS. להערכת החברה, הלוואות שניתנו אינן מוחזקות במסגרת מודל עסק' שמטרתו היא להחזיק בנכסים על מנת לגבות תזרימי מזומנים חוזיים או מודל עסק' שמטרתו מושגת על ידי שילוב של החזקה על מנת לגבות תזרימי מזומנים חוזיים ומירה של נכסים פיננסיים.

**נכסים פיננסיים אחרים (לקוחות וחיבטים)**

נכסים פיננסיים אחרים מסווגים כנכסים פיננסיים הנמדדים לפי עלות מופחתת בהתאם ל- 9 IFRS. להערכת החברה, נכסים פיננסיים אחרים מוחזקים במסגרת מודל עסק' שמטרתו היא להחזיק בנכסים על מנת לגבות תזרימי מזומנים חוזיים.

**ב. ירידת ערך נכסים פיננסיים**

9 IFRS כולל מודל חדש להכרה בהפסדי אשראי צפויים (expected credit loss model) המודל של הפסדי האשראי החזויים דורש הכרה בהפסדי אשראי חוזיים ושינויים בהן בכל מועד דיווח כדי לשקף שינויים בסיכון האשראי החל ממועד ההכרה לראשונה של הנכס הפיננסי.

9 IFRS מבחין בין שני מצבים של הכרה בהפרשה לירידת ערך:

1. מכשירים פיננסיים אשר לא חלה היידרדרות משמעותית באיכות האשראי שלהם מאז מועד ההכרה לראשונה בהם או מקרים בהם סיכון האשראי נמור ההפרשה שתוכר תיקח בחשבון הפסדי אשראי צפויים בתקופה של 12 חודשים לאחר מועד הדיווח, או

2. מכשירים פיננסיים אשר חלה היידרדרות משמעותית באיכות האשראי שלהם מאז מועד ההכרה לראשונה בהם ואשר סיכון האשראי בಗינם אינו נמור ההפרשה שתוכר תביא בחשבון הפסדי אשראי חוזיים - לאורך יתרת תקופה חי' המכשיר.

לחברה נכסים פיננסים בעלי תקופות אשראי קצרות כגון לקוחות, בגיןם היא מיישמת את החקלה שנקבעה ב- 9 IFRS, קרי החברה מודדת את ההפרשה להפסד בסכום השווה להפסדי אשראי חוזיים לאורך כל חי' המכשיר.

**באור 2: עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)****ג. מכשירים פיננסיים (המשך)****1. נכסים פיננסיים (המשך)****ב. ירידת ערך נכסים פיננסיים (המשך)**

ירידת הערך בגין מכשירי חוב הנמדדים לפי עלות מופחתת תיזקף לרוח או הפסד כנגד הפרשה. לחברה נכסים פיננסים בעלי תקופות אשראי קצרות כגון לקוחות, בגיןם היא רשאית לישם את ההקללה שנקבעה במודל, קרי החברה תמודד את ההפרשה להפסד בסכום השווה להפסדי אשראי חזויים לאורך כל חי' המכשיר. החברה בוחרה לישם את ההקללה לגבי נכסים פיננסיים אלה.

הפסדי אשראי חזויים מחושבים לפיימי פיגור ממוצעים של קבוצות לקוחות (ראה ביאור 18).

הפרשנות להפסדי אשראי חזויים מוצגות בניכוי מהערך בספרים של הנכס.

**2. התח"bijיות פיננסיות הנמדדות בשווי הוגן**

התח"bijיות פיננסיות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד כוללות התח"bijיות המוחזקות למסחר והתח"bijיות פיננסיות העומדות בקריטריונים מסוימים אשר מייעדות בעת ההכרה לראשונה לשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

**3. התח"bijיות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת**

במועד ההכרה לראשונה, החברה מודדת את התח"bijיות הפיננסיות בשווי הוגן בניכוי עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין להנפקה של התח"bijות הפיננסית. לאחר ההכרה הראשונית, הלואות והתח"bijיות אחרות, מוצגות על פי תנайיהן לפי העלות בניכוי עלויות עסקה ישירה תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית פרט ל:

- (א) התח"bijיות פיננסיות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד;
- (ב) התח"bijיות פיננסיות שנוצרות כאשר העברת נכס פיננסי אינה כשרה Lagerauf או כאשר גישת המעורבות הנמשכת חלה;
- (ג) חזוי ערבות פיננסית;
- (ד) מחויבויות למטען הלואאה בשיעור ריבית הנמור משיעור ריבית השוק;
- (ה) תמורה מותנית שהוכרה על ידי רוכש לצירוף עסקים שתיקן דיווח כספי בינלאומי 3 חול עליה.

**4. גրיעת מכשירים פיננסיים****א. נכסים פיננסיים**

נכס פיננסי נגראע כאשר פקו עוזיות החזיות לקבלת תזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי, או כאשר החברה העבירה את העוזיות החזיות לקבלת תזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי או כאשר נטלה על עצמה מחויבות תשלום את תזרימי המזומנים שהתקבלו במלואם לצד השלישי, ללא עיכוב משמעותי. בנוסף העבירה באופן ממשי את כל הסיכון וההבטחות הקשורים לנכס, או לא העבירה ואף לא הותירה באופן ממשי את כל הסיכון וההבטחות הקשורים לנכס אך העבירה את השליטה על הנכס.

עסקת המחדשת זכויות בהלוואות שניתנו מטופלת כגריעעה כאשר מתקיימים התנאים כאמור לעיל.

**באור 2: עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)****ג. מכשירים פיננסיים (המשך)**

5. הכנסות ריבית ממtan אשראי לרכישת רכבים

הכנסות ריבית ממtan אשראי לרכישת רכבים מוכנות עם צבירתן, באמצעות שיטת הריבית האפקטיבית.

**ד. דוחות כספיים מאוחדים**

הדוחות הכספיים המאוחדים כוללים את הדוחות של חברות שלחברה יש שליטה בהן (חברות בנות). שליטה מתקיים כאשר לחברת יש כוח השפעה על הישות המושקעת, חשיפה או זכויות לתשואות משתנות כתוצאה מעורבותה בישות המושקעת וכן יכולת להשתמש בכוח שלה כדי להשפיע על סכום התשואות שיבצע מהישות המושקעת. בבחינת שליטה מובאת בחשבון השפעת זכויות הצבעה פוטנציאליות רק אם הן ממשיות. איחוד הדוחות הכספיים מתבצע החל ממועד השגת השליטה, ועד למועד בו הופסקה השליטה.

**ה. צירופי עסקים ומוניטין**

צירופי עסקים מטופלים בשיטת הרכישה. עלות הרכישה נמדדת על פי השווי ההוגן של התמורה שהועברה במועד הרכישה בתוספת זכויות שאין מקנות שליטה ברכישת. עלויות רכישה ישירות נזקפות בעת התהווותן לדוח רווח או הפסד.

মونיטין נמדד לראשונה לפי העלות, שהינה ההפרש בין תמורה הרכישה והזכויות שאין מקנות שליטה לבין הסכום נתו של הנכסים המזוהים שנרכשו ושל ההתחייבויות שניטלו.

החברה בוחנת ירידת ערך של מוניטין אחת לשנה, ליום 31 בדצמבר, או לעיתים קרובות יותר אם אירועים או שינויים בסיסיות מצביעים על כך שקיימת ירידת ערך.

בחינת ירידת ערך של מוניטין נקבעת על ידי בחינת הסכום בר-ההשבה של יחידה מניבת המזומנים (או קבוצה של יחידות מניבות מזומנים) שאליה הוקצה המוניטין. כאשר הסכום בר-ההשבה של יחידה מניבת המזומנים (או קבוצה של יחידות מניבות מזומנים) נמור מהיתריה בדוחות הכספיים של יחידה מניבת המזומנים (או קבוצה של יחידות מניבות מזומנים) שאליה הוקצה המוניטין, מוכר הפסד מירידת ערך המיחס הראשית למוניטין. הפסדים מירידת ערך מוניטין אינם מבוטלים בתקופות עוקבות.

**באור 2: עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)****ו. מטבע הפעולות, מטיב הציגה ומטיב חוץ****1. מטיב הפעולות ומטבע הציגה**

מטבע הציגה של הדוחות הכספיים הינו ש"ח.

מטבע הפעולות של החברה והחברות המאוחדות שלה הינו ש"ח.

**2. פרטיים כספיים צמודי ממד**

לקבוצה הלואאות הצמודות לממד שקיבלה מתאגידים בנקאים, גופים מוסדיים וכן אגרות חוב שהנפיקה הצמודות לממד. הקבוצה מיישמת לגבי הלואאות אלה את סעיף AG 5.4.5 IFRS 9-IFRS 9. בהתאם לכך, נקבע מחדש ריבית אפקטיבית בכל תאריך דיווח על-ידי אומדן תזרימי המזומנים הכספיים, תוך התחשבות בתוצאות לשינויים בממד עד למועד הפירעון, על-מנת לשקף תנודות בשיעורי עליית הממד בעתיד. שיעור ריבית אפקטיבית זה משמש לקביעת הוצאות המימון בתקופת הדיווח הבאה עד לקביעת שיעור ריבית אפקטיבית חדש בתאריך הדיווח העוקב.

**מדדית שווי הוגן**

שווי הוגן הוא המחיר שהוא מתקבל במכירת נכס או המחיר שהוא משולם להעברת התcheinבות בעסקה רגילה בין משתפים בשוק במועד המדייה.

מדדית שווי הוגן מבוססת על ההנחה כי העסקה מתרכחת בשוק העיקרי של הנכס או התcheinבות, או בהיעדר שוק העיקרי, בשוק הכספי (advantageous) ביותר.

השווי הוגן של נכס או התcheinבות נמדד תוך שימוש בהנחה שמשתפים בשוק ישתמשו בעט תמהhor הנכס או התcheinבות, בהנחה שמשתפים בשוק פועלים לטובת האינטרסים הכלכליים שלהם.

מדדית שווי הוגן לנכס לא פיננסי מביאה בחשבון את יכולת של משתף בשוק להפיק הטבות כלכליות באמצעות הנכס בשימוש המיטב שלו או על ידי מכירתו לשותף אחר בשוק שישתמש בנכס בשימוש המיטב שלו.

הקבוצה משתמשת בטכניות הערכה שהן מתאימות לנסיבות ושקייםים עבור מספיק נתונים שנייתנים להשגה כדי למדוד שווי הוגן, תוך מקסום השימוש בתווים רלוונטיים שניתנים לצפיה ומצער השימוש בתווים שאינם ניתנים לצפיה.

**באור 2: עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)****ד. מדידת שווי ההוגן (המשך)**

כל הנכסים והתחייבות הנמדדים בשווי ההוגן או שנייתן גילוי לשווי ההוגן שלהם מחולקים לקטגוריות בהתאם לדרגת השווי ההוגן, בהתאם על רמת הנתונים הנמוכה ביותר, המשמעותית למדידת השווי ההוגן בכללותה:

- רמה 1: מחירים מצוטטים (לא התאמות) בשוק פעיל של נכסים והתחיבויות חיים.
- רמה 2: נתונים שאינם מחירים מצוטטים שנכללו ברמה 1 אשר ניתנים לצפיה במישרין או בעקיפין.
- רמה 3: נתונים שאינם מבוססים על מידע שוק ניתן לצפיה (טכניקות הערכה ללא שימוש בתנתוני שוק ניתנים לצפיה).

**ה. מלאי**

- 1. מלאי כל רכב מיועד למירה**  
מלאי כל רכב מיועד למירה נמדד לפי הנמור מבין עלות מופחתת או שווי מימוש נטו. עלות המלאי כוללת את ההוצאות לרכישת המלאי ולהבאתו למקום ולמצבו הנוכחיים. שווי מימוש נטו הינו אומדן מחיר המירה במהלך העסקים הרגיל, בנייני אומדן עלויות להשלמה ועלויות הדרשות לביצוע המכירה. החברה בוחנת مدى תקופת את מצב המלאי וגילו ומבצעת הפרשות למלאי איטי בהתאם.
- 2. מלאי חלפים**  
מלאי חלפים קבוע לפי עלות רכישה על בסיס "מצוע נع" ונמדד לפי הנמור מבין עלות מופחתת או שווי מימוש נטו. הקבוצה בוחנת مدى תקופת דיווח את מצב המלאי וגילו ומבצעת הפרשות למלאי איטי בהתאם.
- 3. מלאי דלק**  
עלות המלאי כוללת את ההוצאות לרכישת המלאי ולהבאתו למקום ולמצבו הנוכחיים. שווי מימוש נטו הינו אומדן מחיר המירה במהלך העסקים הרגיל, בנייני אומדן עלויות להשלמה ועלויות הדרשות לביצוע המכירה. החברה בוחנת مدى תקופת את מצב המלאי וגילו ומבצעת הפרשות למלאי איטי בהתאם.

**ט. כל רכב להחקרה תפועלית****הקרה ומדידה**

כל רכב להחקרה תפועלית מוצגים על בסיס העלות בניכוי פחת שנוצר ובניכוי הפסדים מירידת ערך שנוצרו ואיןם כוללים הוצאות תחזקה שוטפת.

**פתחת**

כל הרכיב מופחתים בקו ישר בהתאם לאורך החיים השימושיים הצפוי וערך השיר החזו שליהם, כאשר שיעורי הפחת נקבעים בחישוב פרטני לכל קבוצה הומוגנית של רכבים.

בעת בדינה וקבעה של אומדן שיעורי הפחת מtabbastet החברה על ערך השיר החזו של כל הרכיב. ערך השיר החזו נקבע בהתאם למגון רחב של מאפיינים אשר בחלוקתם הם מאפיינים קבועים, כגון יצור הרכיב, הדגם ורמת הגימור של הרכיב, ובחלוקתם הם מאפיינים משתנים כגון מצבו הפיזי של הרכיב, גיל הרכיב,

**באור 2: עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)****ט. כלי רכב להחכרה פעולית (המשך)**

המקום והמועד בו נמכר הרכב, שיטת המכירה ותנאי השוק הרלוונטיים אשר שעשוים להשפיע על התמורה נטו שתתקבל ממכירת הרכב.

שיטת הפחת, שיעורי הפחת ואمدنן ערך השירנסקי על ידי החברה מיד' תקופה, בהתאם להערכות הנהלה בתקופה הנוכחית ובתקופות עוקבות (החברה בוחנת את מכלול תנאי השוק). ככל ונדרש הדבר, שינוי של שיעורי הפחת מטופלים כשיינוי אمدنן חשבונאי באופן של מכאן ולהבא.

במהלך החציו השני של שנת 2022 ועדכנה המתודולוגיה המשמשת בסיס לקביעת שיעורי הפחת. בעדכן זה, אשר נבע בין היתר ממשבר האספקה שהווisha שוק הרכב, ועדכנו שיעורי הפחת תוך הבדיקה בין רכבים הצפויים להימכר בטוחה הקצר לבין אלו שהווisha להימכר בטוחה הארוך.

להרחבה בעניין שינויים שיעורי הפחת במהלך הרבעון האחרון של השנה, ראו ביאור 3.

**כלי רכב מיועדים למכירה**

כלי רכב להחכרה פעולית המשמשים להחכרה ולאחר מכן נמכרים באופן שגרתי במהלך העסקים הרגילים מסוגים נכלליים רכב מיועדים למכירה בקבוצת הנכסים השוטפים במועד בו הפסיק כל' הרכב לשמש להחכרה. הפחתת הנכס מופסקת החל ממועד, התקובלם ממכירת כל' הרכב נזקפים

כהכנסות בסכום ברוטו. כמו כן, כלי רכב מיועדים למכירה כוללים גם כלי רכב אשר נרכשו מצדדים שלישים מבלי שימוש את החברה כרכבי השכירה או החכרה, לצורך מכירתם לצדדי ג'.

مزומנים שהויצו וזמוניהם שהתקבלו, בגין רכישה ומכירה של כל' הרכב כאמור, מוצגים כפעילות שוטפת בדוח על תזרימי המזומנים.

החברה בוחנת את עריכם בספרים של כל' רכב אלו, בהתחשב במצבם, כמות הנסעה והשימוש בהם אל מחירות יצחק ליי הרלוונטי, בגין ההפחתות ובניכוי ההנחה המומצת הניתנת לדגמים השונים. בהתאם לצורך, מבצעת החברה הפחתת ערך לרכבים אלו. הפחתת ערך רכבים במועד הסיום מכל' הרכב להחכרה לכל' רכב מיועדים למכירה נזקפת לסעיף "פחת והפחתות" במסגרת עלות ניהול צי' רכב. הפחתות ערך עוקבות נזקפות לסעיף "ירידת ערך מלאי כל' רכב".

**ירידת ערך כל' רכב להחכרה פעולית**

החברה בוחנת בכל תקופה דיווח קיומם של סימנים המצביעים על ירידת הערך בספרים של צי כל' הרכב שלאה. ראה גם ביאור 3ב'.

**רכוש קבוע****הכרה ומידידה**

פריטי הרכוש הקבוע מוצגים לפי העלות.

**1. מקרקעין בבנייה**

מקרקעין בבנייה נמדדים על בסיס העלות. עלות המקרקעין כוללת עלויות אשראי המתיחסות למימון הקמת הנכס עד למועד השלמה, עלויות תכנון ועיצוב, עלויות בנייה עיקיפות שהוקצו ועלויות הקשורות אחרות.

**2. עלויות אשראי**

עלויות אשראי כוללות הוצאות ריבית והוצאות אחרות המתיחסות לשוט בקשר לקבלת כספים באשראי. החברה מתחילה להוון עלויות אשראי לעלותו של נכס כשיר במועד שבו מתקיים כלל התנאים להלן: מתחווהות לה יציאות בגין הנכס הכספי, מתחווהות לה עלויות אשראי, והבוצע ממבצע את הפעולות להכנת הנכס לשימושו המוצע או מכירתו.

**באור 2: עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)****ו. רכוש קבוע (המשך)**

הסכום של עלויות האשראי המהוון בתקופת הדיווח כולל עלויות אשראי ספציפיות ועלויות אשראי שאינן ספציפיות על פי שיעור היון משקלל. עלויות אשראי אחרות נזקפות עם התהווות להוצאות מימון ברוח או הפסד.

החברה משהה את היון עלויות האשראי במהלך תקופות ממושכות שבהן היא משהה את הפיתוח הפעיל של הנכס הקשור. החברה מפסיק להוון עלויות אשראי כאשר הוולמו באופן מהותי כל הפעולות להכנת הנכס הקשור לשימושו המועד או למכירתו.

**פחית**

הפחת מחושב בשיעורים שנתיים שוים על בסיס שיטת הקו הישר לאורך תקופת החיים השימושיים בכך, כדלקמן:

| %<br>סעיף |                   |
|-----------|-------------------|
| 4         | מבנה              |
| 10-20     | ציוד              |
| 6-7       | ריהוט             |
| 33        | מחשבים            |
| 15        | గדרים ווידות      |
| ראה להלן  | SHIPORIM B'MOSHER |

SHIPORIM B'MOSHER מופחתים לפי שיטת הקו הישר על פני תקופת השכירות (לרובות תקופת האופציה להארכה שבידי הקבוצה שכונתה למשה) או בהתאם לתקופת החיים המשוערת של השיפור, לפי הקצר שביהם.

אורך החיים השימושיים, שיטת הפחת וערך השיר של כל נכס נבחנים לפחות בסוף כל שנה והשינויים מתוארים כשיוני אומדן חשבונאי באופן של מכאן-להבא.

**ירידת ערך רכוש קבוע**

החברה בוחנת את הצורך בירידת ערך רכוש קבוע כאשר ישם סימניםクトזהה מאירועים או שינויים בנסיבות המצביעים על כך שהיא צריכה לבדוק הכספיים אינה ברת-השבה.

במקרים בהם הינה רכוש קבוע עולה על הסכם בר-ההשבה שלו, מופחתים הנכסים לסכום בר-ההשבה שלהם. הסכם בר-ההשבה הינו הגבוה מבחן שווי הוגן בניכוי עלויות למכירה ושווי שימוש.

הפסד מירידת ערך של פריט רכוש קבוע מבוטל רק כאשר חלו שינויים באומדן שימושו בקביעת הסכם בר-ההשבה של הנכס מהמועד בו הוכר לאחרונה ההפסד מירידת הערך. ביטול ההפסד כאמור מוגבל לנמוך מבחן סכום ירידת הערך של הנכס שהוכר בעבר (בניכוי פחת או הפחתה) או סכום בר-ההשבה של הנכס. לגבי נכס הנמדד לפי הูลות, ביטול הפסד כאמור נזקף לרוח או הפסד.

**באור 2: עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)****יא. נדל"ן להשקעה**

ndl"ן להשקעה הינוndl"ן (קרקע או מבנה, או שניהם) המוחזק על ידי הבעלים לצורכי הפקת דמי שכירות או לשם עליית ערך, או שתיהן, ושלא לצורך שימוש בייצור או הספקת שירותים או שירותים או למטרות מנהליות, או מכירה במהלך העסקים הרגילים.

ndl"ן להשקעה נמדד לראשונה לפי העלות כולל עלויות רכישה ישירות. לאחר ההכרה הראשונית,ndl"ן להשקעה נמדד בשווי ההוגן, אשר משקף את תנאי השוק במועד הדיווח. רווחים או הפסדים הנובעים משינויים בשווי ההוגן שלndl"ן להשקעה, נזקפים לרוחח או הפסד במועד התהווותם.ndl"ן להשקעה אינו מופחת באופן שיטתי.

בעת מעבר מרכוש קבועndl"ן להשקעה אשר מצוי בשווי ההוגן, ההפרש בין שוויו ההוגן לבין הערך בספרים של המקרקעין מוכר ברוחן כולל אחר ומגדיל את קרן הערכה מחדש בהון.

אחרי המעבר,ndl"ן להשקעה נמדד בשווי ההוגן, אשר משקף את תנאי השוק במועד הדיווח. רווחים או הפסדים הנובעים משינויים בשווי ההוגן שלndl"ן להשקעה, נזקפים לרוחח או הפסד במועד התהווותם.ndl"ן להשקעה אינו מופחת באופן שיטתי.

ndl"ן להשקעה בפיתוח המועד לשימוש עתידי Canndl"ן להשקעה נמדד אף הוא בשווי ההוגן כאמור לעיל וזאת כאשר השווי ההוגן ניתן למדידה מהימהנה.

לצורך קביעת השווי ההוגן שלndl"ן להשקעה מtabsett הקבוצה על הערכת שווי שבוצעת על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי שהינו מומחה בהערכתות שווי שלndl"ן והינו בעל הידע והניסיונות הנדרשים.

ndl"ן להשקעה נגראע כאשר הוא ממומש או כאשר נפסק השימוש בו ולא צפויות הטבות כלכליות עתידיות מימיישו. ההפרש בין התמורה נטו ממימוש הנכס לבין היתריה בדוחות הכספיים מוכר ברוחן או הפסד בתקופה שבה נגראע הנכס.

**monicin ונכסים בלתי מוחשיים****הכרה ומדידה**

נכסים בלתי מוחשיים הנרכשים בנפרד נמדדים עם ההכרה הראשונית לפי העלות בתוספת עלויות רכישה ישירות. נכסים בלתי מוחשיים הנרכשים בציירופי עסקים נמדדים לפי השווי ההוגן במועד הריכישה. עלויות בגין נכסים בלתי מוחשיים אשר פותחו באופן פנימי, למעט עלויות פיתוח מהוונות, נזקפות לרוחח או הפסד בעת התהווותן.

נכסים הבלתי מוחשיים כוללים מחשב המורכבות מחומרה ותוכנות. תוכנות המהוות חלק אינטגרלי מחומרה, אשר אינה יכולה לפעול ללא התוכנות המותקנות עליה, מסווגות כרכוש קבוע. לעומת זאת, רישיונות לתוכנות העומדות בפני עצמן ומוסיפות פונקציונליות נוספת לחומרה, מסווגים כנכסים בלתי מוחשיים.

**הפרونة**

נכסים בלתי מוחשיים בעלי אורך חיים שימושיים מוגדר, מופחתים על פני אורך החיים השימושיים שלהם על בסיס שיטת הקו היישר ונבחנת לגביהם ירידת ערך כאשר קיימים סימנים המצביעים על ירידת ערך. תקופת ההפחטה ושיטת ההפחטה של נכס בלתי מוחשי נבחנות לפחות בכל סוף שנה. שינויים מטופלים כשיוני אומדן.

אורך החיים השימושיים של הנכסים הבלתי מוחשיים הינו כדלקמן:

| שנתיים |              |
|--------|--------------|
| 5      | תקציבות מחשב |
| 5-10   | קשרי לקוחות  |
| 7-8    | דמי פינאי    |

**באור 2: עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)****יב. מוניטין ונכסים בלתי מוחשיים (המשך)**

ירידת ערך נכסים בלתי מוחשיים

החברה בוחנת את הצורך בירידת ערך נכסים בלתי מוחשיים כאשר ישנים סימנים כתוצאה מאירועים או שינויים בניסיבות המצביעים על כך שהיתרה בדוחות הכספיים אינה ברת-השבה.

במקרים בהם היתרה של הנכסים הבלתי מוחשיים עולה על הסכום בר-ההשבה שלו, מופחתים הנכסים לסכום בר-ההשבה שלהם. הסכום בר-ההשבה הינו הגבוה מבחן שווי הוגן בניכוי עלויות למכירה ושווי שימוש.

הפסד מירידת ערך של נכס בלתי מוחשי, למעט מוניטין, מבוטל רק כאשר חלו שינויים באומדן ששימוש בקייעת הסכום בר-ההשבה של הנכס מהמועד בו הוכר לאחרונה ההפסד מירידת הערך. ביטול ההפסד כאמור מוגבל לנמוך מבחן ירידת הערך של הנכס שהוכר בעבר (בניכוי פחות או הפחתה) או סכום בר-ההשבה של הנכס. לגבי נכס הנמדד לפי העלות, ביטול הפסד כאמור נזקף לרוח או הפסד.

**יג. התחביבות של הטבות לעובדים**

בקבוצה קיימים מספר סוג הטבות לעובדים:

**א. הטבות לאחר סיום העסקה**

התוכניות ממומנות בדרך כלל על ידי הפקדות לחברות ביטוח והן מסוגות תוכניות להפקדה מוגדרת וכן תוכניות להטבה מוגדרת.

**ב. תוכנית להפקדה מוגדרת**

בקבוצה תוכניות להפקדה מוגדרת, בהתאם לסעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין שלפיהן הקבוצה משלם באופן קבוע תשלום מבלי שתיהה לה מחויבות משפטית או משתמשת לשלים תשלוםמים נוספים גם אם אך ורק לא צטרבו סכומים מסוימים כדי לשלם את כל הטבות לעובד המתיחסות לשירות העובד בתקופה השוטפת ובתקופות קודמות.

הפקדות לתוכנית להפקדה מוגדרת בגין פיצויים או בגין תגמולים, מוכרות כהוצאה במקביל לקבלת שירותו העבודה מהעובד. מרבית העובדי החברה חתומים על סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין.

החברה מפקידה כספים בגין התchia'ביותה לשלום פיצויים לחילק מעובדים באופן שוטף בקרן פנסיה וחברות ביטוח (להלן - נכס התוכנית). נכס התוכנית הם נכסים המוחזקים על ידי קרן הטבות עובד בזמן אורך או בpollosoות ביטוח כשירות. נכס התוכנית אינם זמינים לשימוש נשוי הקבוצה, ולא ניתן לשולם ישירות לקבוצה.

כאשר יש לחברה עודף נכסים על התchia'bioות, החברה מכירה בנכס נטו בגין הטבה מוגדרת עד לסכום נטו המהוון של הטבות כלכליות הזמןונות כהזר מהתוכנית או קיטון בהפקדות עתידיות לתוכנית. הטבה כלכלית נחשבת זמינה לחברה כאשר היא ניתנת למימוש במהלך ח' התוכנית או לאחר סילוק המחויבות, תוך התחשבות בדרישות הפקדה מינימלית.

אם בהתאם לדרישות הפקדה מינימלית, יש לחברה מחויבות להפקדות בגין שירותים שכבר התקבלו, החברה מכירה במחויבות כל עוד הפקדות אלו לא יהיו זמינות בצורה החזר או קיטון בהפקדות עתידיות.

ההתח'bioות בשל הטבות לעובדים המוצגת בדוח על המצב הכספי מייצגת את הערך הנוכחי של התchia'bioות המוגדרת בגין השווי ההוגן של נכס התוכנית.

מדידות חדשות של התח'bioות נטו נזקפות לרוחן כולל אחר בתקופה התהווותן.

**באור 2: עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)****ד. מסים על ההכנסה****מסים שוטפים**

חובה בגין מסים שוטפים נקבעת תוך שימוש בשיעורי המס וחוקי המס שחוקקו או אשר חוקיקתם הושלמה למעשה, עד לתאריך הדיווח, וכן התאמות נדרשות בקשר לחברות המס לתשלום בגין שנים קודמות.

**מסים נדחים**

יתרונות המסים הנדחים מחושבות לפי שיעור המס הצפוי לחול כאשר הנכס ימומש או ההתחייבות תסולק, בהתבסס על חוקי המס שחוקקו או אשר חוקיקתם הושלמה למעשה עד לתאריך הדיווח. בכל תאריך דיווח נסוי מסים נדחים נבחנים ובמקרה שלא צפוי ניצולם הם מופחתים, הפסדים מעוברים והפרשים זמינים בגין לא הוכרו נסוי מסים נדחים נבחנים בכל תאריך דיווח ובמקרה שניצולם צפוי מוכר נכס מס נדחה מתאים.

המסים הנדחים בגין נדל"ן להשקעה המוחזק במטרה להרшиб את מרבית (all substantially) הנטבות הכלכליות הגלומות בו בדרך של שימוש ולא בדרך של שימוש, נמדדים לפי אופן היישוב הצפוי של נכס הבסיס, על בסיס שימוש ולא שימוש.

בחישוב המסים הנדחים לא מובאים בחשבון המסים שהיו חלים במקרה של שימוש ההש侃עות בחברות מאוחדות, כל עוד מכירת ההש侃עות בחברות מאוחדות אינה צפואה בעתיד הנראה לעין. כמו כן, לא הובאו בחשבון מסים נדחים בגין חלוקת רווחים על ידי חברות מאוחדות כdivideendim, לאחר שחלוקת הדיבידנד אינה כרוכה בחובות מס נוספת.

**טו. הפרשות**

הפרשה בהתאם ל- IAS 37 מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחויבות בהווה (משפטית או משתמעת) כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, צפוי שיידרש שימוש במשאים כלכליים על מנת לסלק את המחויבות וניתן לamodel אותה באופן מהימן. כאשר הקבוצה צופה לחלק או כל ההוצאה תוחזר לחברה, כגון בחוזה ביטוח, ההחזר יוכר כנכס נפרד, רק במועד בו קיימת וודאות למעשה לקבלת הנכס. ההוצאה תוכר בדוח רווח או הפסד בגין החזר ההוצאה.

הסכום המוכר כהפרשה יהיה האומדן הטוב ביותר של היציאה הנדרשת לסילוק המחויבות בהווה בסוף תקופת הדיווח.

להלן סוגיה הפרשות שנכלהו לדוחות הכספיים:

**אחריות**

הקבוצה מכירה בהפרשה לאחריות בעת מכירת כל רכב. האחריות מוגבלת לתקלות טכניות המוגדרות על ידה ואני כוללת אחריות כתוצאה מנזקי הלקוח.

**תביעות משפטיות**

הפרשה בגין תביעות מוכרת אשר לקבוצה קיימת מחויבות משפטית בהווה או מחויבות משתמעת כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, אשר יותר סביר מאשר לא כי הקבוצה תידרש למשאייה הכלכליים לסילוק המחויבות וניתן לamodel אותה באופן מהימן.

**באור 2: עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)****טז. הכרה בהכנסה**הכרה בהכנסה

הכנסות מחזים עם לקוחות מוכרות ברווח או הפסד כאשר השליטה בנכס או בשירות מעברות ללקוח. מחיר העסקה הוא סכום התמורה שצפוי להתקבל בהתאם לתנאי החוזה, בגין הסכמים שנגנו לטובת צדדים שלישיים (כגון מסים).

בקביעת סכום הכנסה מחזים עם לקוחות, החברה בוחנת האם היא פועלת כספק עיקרי או כסוכן בחוזה. החברה היא ספק עיקרי כאשר היא שולטת בסחורה או בשירות שהובטה טרם העברתו ללקוח. במקרים אלה, החברה מכירה בהכנסות בסכום ברוטו של התמורה. במקרים בהם החברה פועלת כסוכן, מכירה החברה בהכנסה בסכום נטו, לאחר ניכוי הסכמים המגיעים לספק העיקרי.

הכנסות ממיצרת כל' רכב

הכנסות ממיצרת סחורות מוכרות ברווח או הפסד בנקודת זמן, עם העברת השליטה על הסחורות הנמכרות ללקוח. בדרך כלל השליטה מעוברת במועד מסירת הסחורה ללקוח. מועד ההכרה הינו המועד שבו נמסר כל' הרכב לרוכש.

הכנסות מתן שירותים נוספים, דרך ואגרירה

הכנסות מתן שירותים מוכרות לאורך זמן, על פני התקופה בה הלקוח מקבל וצורך את הנטבות המופקעות על ידי ביצוע החברה. ההכנסות מוכרות בהתאם לתקופות הדיווח שבהן סופקו השירותים. החברה גובה תשלום מלוקחותיה בהתאם לתנאי התשלומים שוטכו בנסיבות ספציפיים, כאשר התשלומים יכולים להיות טרומ תקופת מתן השירות או לאחר תקופת מתן השירות, ובהתאם מכירה החברה בנכס או בהתחייבות בגין החוזה עם הלקוח.

**יז. חכירות**1. הקבוצה כחומר

עבור העסקאות בהן החברה מהויה חוכר היא מכירה במועד התחילת בחכירה בנכס זכות שימוש כנגד התחוייבות בגין חכירה וזאת למעט עסקאות חכירה לתקופה של עד 12 חודשים ועסקאות חכירה בהן נכס הבסיס בעל ערך נמוך, בהן החברה להכיר בתשלומי החכירה כהוצאה ברווח או הפסד בגין ישר על פני תקופת החכירה. במסגרת מדידת התחוייבות בגין חכירה בחברה לישם את הakkella הניתנת ב-IFRS-16 ולא ביצעה הפרדה בין רכיבי חכירה לרכיבים שאינם חכירה כגון: שירותים ניהול, שירותים אחזה ועוד, הכלולים באותה עסקה.

בעסקאות בהן צאיים העובדים לרכב מהחברה כחלק מתנאי העסקתו, מטפלת החברה בעסקאות אלה כהטבות עובד בהתאם להוראות 19 IAS ולא כעסקת חכירת משנה.

במועד התחילת התחוייבות בגין חכירה כוללת את כל תשלומי החכירה שטרם שולמו מהוונים בשיעור בשיעור הריבית התוספתית של החברה. לאחר מועד התחילת מודדת החברה את התחוייבות בגין חכירה בשיטת הריבית האפקטיבית.

נכס זכות השימוש נמדד במודל העלות ומופחת לאורך החיים השימושיים שלו, או תקופת החכירה לפי הקצר שבהם.

להלן נתונים בדבר מספר שנות ההפחיתה של נכס זכות השימוש הרלוונטיות לפי קבוצות של נכסים:

| מספר שנים | בעיקר | מקראען |
|-----------|-------|--------|
| 2         | 1-10  |        |

**באור 2: עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)****יז. חכירות (המשך)**

אפשריות להארכה וביטול של תקופות חכירה

תקופת החכירה שאינה ניתנת לביטול כוללת גם תקופות המכוסות על ידי אופציה להאריך את החכירה, כאשר ודאי באופן סביר שהאופציה להארכה תמומש גם תקופות המכוסות על ידי

**1. הקבוצה כחוכר**

אופציה לבטל את החכירה כאשר ודאי באופן סביר שהאופציה לביטול לא תמומש.

כאשר מבוצע תיקון לתנאי החכירה אשר מביא לקיטון בהיקף החכירה, מכירה החברה ברוח או בהפסד הנובע מהאגירה החלקית או המלאה של יתרת נכס זכות השימוש והתחייבות בגין החכירה. לאחר מכן, מודדת החברה מחדש את יתרת ההתחייבות בגין חכירה בהתאם לתנאי החכירה המתוקנים, לפי שיעור ההיוון המעודכן במועד תיקון וזוקפת את סך השני ביתרת ההתחייבות בגין החכירה ליתרת נכס זכות השימוש.

**2. הקבוצה כמחכיב**

ה מבחנים לשיווג חכירה כימיונית או כתפעולי מבוססים על מהות ההסכם והם נבחנים במועד ההתקשרות על-פי הכללים שנקבעו ב-IFRS16:

**א. חכירה מימונית**

עסקת חכירה בה מועברים באופן ממשי כל הסיכון וההתבות הקשורים לבועלות על הנכס לחוכר, מסוגגת כחכירה מימונית.

עסקאות חכירה בהן החברה מהווה מחכיר שאינו יצור או סוחר  
במועד התíchילה הנכס החכור נגרע ונגזר מוכר נכס "חייבים בגין חכירה מימונית" השווה לערך הנוכחי של תקברי החכירה מהוונים בריבית האלומה בחכירה. הפרש לשונו בין יתרת הנכס החכור לפניו הגיעה לבין יתרת החייבים בגין חכירה מימונית מוכר ברוח או הפסד.

עלויות שירות ראשוניות נכללות במידעה הראשונה של ההשקעה נטו בחכירה ומקטינות את סכום ההכנסה המוכרת על פני תקופת החכירה.

עסקאות חכירה בהן החברה מהווה מחכיר שהימן יצור או סוחר  
במועד התíchילה מוכר נכס "חייבים בגין חכירה מימונית" נגד סעיף הכנסות ממכירות, בסכום אשר נקבע לפי השווי ההואן של נכס הבסיס למעט, אם נמור יותר, לפי הערך הנוכחי של תקברי החכירה מהוונים בריבית שוק. בנוסף, במועד התíchילה נכס הבסיס נגרע ונגזר סעיף עלות המכירות. עלויות המתהווות בקשר להשגת חכירה מימונית במועד תחילת החכירה מוכרות כהוצאה מידית במועד התíchילה.  
לאחר מועד התíchילה, תקברי החכירה מוקצים בין הכנסות מימון שימושיפות שייעור תשואה תקופתי קבוע על החייבים בגין חכירה מימונית, בין פירעון של חייבים בגין חכירה מימונית. יתרת החייבים בגין חכירה מימונית מטופלת לעניין ירידת ערך וגירה על פי הוראות IFRS 9.

**באור 2: עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)****יז. חכירות (המשך)****2. הקבוצה כמחcir (המשך)**

החברה סוקרת באופן סדיר את אומדן ערכי השיר שאינם מובטחים אשר שימושו לחישוב ההשקה ברוטו בחרירה. כאשר חלה ירידת אומדן ערך השיר שאינו מובטח, החברה מעדכנת את הקצאת ההכנסה על פני תקופת החכירה.

**ב. חכירה תפעולית**

עסקת חכירה בה לא מועברים באופן ממשי כל הסיכון וההתבות הקשורים לבועלות על הנכס, מסווגת כחכירה תפעולית. תקובלן החכירה מוכרים כהכנסה ברוח או הפסד בגין ישיר על פני תקופת החכירה. עלויות ראשוניות ישירות שהתחוו בין הסכם החכירה, מתווספות לעלות הנכס המוחכר ומוכרות כהוצאה לאורך תקופת החכירה לפי אותו בסיס.

**באור 2: עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

**1. שינויי מדיניות חשבונאית- כולל יישום לראשונה של תקני דיווח חדשים ותיקונים לתקני חשבונאות חדשם**

תיקון ל- 8 SAS, מדיניות חשבונאית, שינויים באומדן חשבונאים וטיעוות

בחודש פברואר 2021, פרסם ה- IASB תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 8: מדיניות חשבונאית, שינויים באומדן חשבונאים וטיעוות (להלן – התיקון). מטרת התקון הינה להציג הגדרה חדשה של המונח "אומדן חשבונאים".

אומדן חשבונאים מוגדרים כ"סכוםם כסכומים בדוחות הכספיים הכספיים לאירועים ומאות במדדיה". התקון מבהיר מהם שינויים באומדן חשבונאים וכי צדם נבדלים משינויים במדיניות החשבונאית ומתיקוני טיעוות.

لتיקון לעיל לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה

תיקון ל- 12 IAS, מס'ם על הכנסה

במאי 2021 פרסם ה- IASB תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 12, מס'ם על הכנסה (להלן: "IAS 12 או "התיקון") אשר מצמצם את תחולת 'חריג ההכרה לראשונה' (להלן: "החריג") במס'ם נדחים המובא בסעיפים 15 ו- 24 ל 12 IAS (להלן: "התיקון").

במסגרת הנחיות ההכרה בנכס' והתחייבות מסוים נדחים, מחריג 12 IAS הכרה בנכס' והתחייבות מסוימות. התקון מצמצם את תחולת החריג ומבהיר כי הוא אינו חל על ההכרה בנכס' והתחייבות מסוים נדחים הנבעים מעסקה אשר אינה צירוף עסקים ואשר בגין נוצרם הפרשים זמינים שוויים בחובה וחזכות גם אם הם עומדים ביתר תנאי החריג.

התיקון יושם לתקופות שנתיות המתחילה ביום 1 בינואר 2023.

لتיקון לעיל לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

תיקון ל- 1 SAS, גיליון למדיניות חשבונאית

בחודש פברואר 2021, פרסם ה- IASB תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 1: הצגת דוחות כספים (להלן – התקון). בהתאם לתקון, חברות נדרשות לספק גיליון למדיניות החשבונאית המהוות שלhn חלף הדרישה כיום לספק גיליון למדיניות החשבונאית המשמעותית שלhn. אחת מהsuitabilities העיקריות לתקן זה נובעת מכך שלמונה "משמעותי" לא קיימת הגדרה ב- IFRS בעוד שלמונה "משמעותי" קיימת הגדרה בתקנים שונים ובפרט ב-1 IAS.

התיקון יושם לתקופות שנתיות המתחילה ביום 1 בינואר 2023.

لتיקון לעיל הייתה השפעה על גיליון המדיניות החשבונאית של החברה, אך לא הייתה השפעה על המדידה, ההכרה או ההצעה של פריטים כלשהם בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

**באור 3: עיקרי השיקולים, האומדנים והנחות בעריכת הדוחות הכספיים**

בהתליך יישום עיקרי המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים, הפעילה הקבוצה שיקול דעת וסקלה את השיקולים לגבי הנושאים הבאים, שליהם ההשפעה המהותית על הסכומים שהוכרו בדוחות הכספיים:

**א. השיקולים****סיווג חכירה**

לצורך הבדיקה האם יש לסואג חכירה כימיונית או תפעולית, בוחנת החברה האם החכירה מעבירה במידהה את כל הסיכון וההטבות הנלוויים לבועלות בנכס. בכלל זאת בוחנת החברה, בין היתר, את קיומה של אופציית רכישה במחיר הזדמנות, את תקופת החכירה ביחס לאורך החיים הכללי של הנכס ואת הערך הנוכחי של תשלומי החכירה המינימליים ביחס לשווי ההogan של הנכס.

**ב. אומדנים והנחות חשבונאיים משמעותיים**

בעת הכנת הדוחות הכספיים, נדרשת הנהלה להסתיע באומדנים, והנחות המשפיעים על יישום המדיניות החשבונאית ועל הסכומים המדויקים של נכסים, התchy'יות, הכנסות והוצאות. בגיבוש האומדנים החשבונאיים הנהלת החברה מתבססת על ניסיון העבר, עבודות שונות, גורמים חיוניים והנחות סבירות, בהתאם לנسبות. שינויים באומדנים החשבונאיים נזקפים בתקופה בה נעשו שינויי האומדן.

להלן הנחות העיקריות שנעשו בדוחות הכספיים בקשר לאי הودאות לתאריך הדיווח ואומדנים קרייטיים שחויבו על ידי הקבוצה ואשר שנימי מהותי באומדנים ובנחות עשי לשנות את ריצם של נכסים והתchy'יות בדוחות הכספיים בשנה העוקבת:

**פחות כלי הרכב להחכירה תפעולית**

כלי הרכב מופחתים בקבו ישיר בהתאם לאורך החיים השימושיים הצפוי וערך השיר החזו שליהם, כאשר שיעורי הפחת נקבעים בחישוב פרטני לכל קבוצה הומוגנית של רכבים.

בעת בינה וקבעה של אומדן שיעורי הפחת מתבססת החברה על ערך השיר החזו של כלי הרכב. ערך השיר החזו נקבע בהתאם למגוון רחב של מאפיינים אשר בחלוקתם הם מאפיינים קבועים, כגון יצור הרכב, הדגם ורמת הגימור של הרכב, ובחילוקם הם מאפיינים משתנים כגון מצבו הפיזי של הרכב, גיל הרכב, המיקום והמועד בו נמכר הרכב, שיטת המכירה ותנאי השוק הרלוונטיים אשר שעשו להשפיע על התמורה נטו שתתקבל ממכירת הרכב.

אומדן שיעורי הפחת והמתודולוגיה המשמשת לקביעתם ונסקרים על ידי החברה מיד תקופה ומתקundersיים (כל שנדרש) בהתאם להערכות הנהלה בתקופה הנוכחית ובתקופות עוקבות. ככל ונדרש לעדכן את שיעורי הפחת, העדכן מטופל כשניי אומדן חשבונאי באופן של מכאן ולהבא.

נוכח אירועים מאקרו כלכליים משמעותיים שהתרחשו בשנים האחרונות, אשר גרמו בין היתר לשינויים תכופים בתנאי המשק הישראלי ובסביבה העסקית בה פועלת החברה, עודכנו שיעורי הפחת המשמשים להפחחתה רכבי הצי, לרבות המתודולוגיה לקביעתם.

**באור 3: עיקרי השיקולים, האומדנים וההנחות בעריכת הדוחות הכספיים (המשך)****ב. אומדנים והනחות (המשך)**

בין אירועים אלו, פרוץ נגיף הקורונה ומשבר אספקת השבבים האלקטרוניים, אשר הביאו להאטת בייצור כל, רכב והקטנת ההיצוא. פרוץ מלחמת רוסיה-אוקראינה אשר הביאה לשיבוש מחירים סחרות וחומר גלם חיוניים לשירותת האספקה בענף הרכב, ועוד.

במהלך החציוון השני של שנת 2022 החלה עליה הדרגתית בריבית בנק ישראל ולצדה מגמת האטה במשק הישראלי. בנוסף לכך, החלה חדרה של יצורי רכב חשמליים לשוק הישראלי ואיזון ברמת ההיצוא של כל רכב חדשים. לאור כך, עדכנה החברה את המתודולוגיה המשמשת בסיס לקביעת שיעורי הפחת באופן שבו מתבצעת הבדיקה בין כל רכב שחזויים להימכר בטוחה הקצר לבין אלו שחזויים להימכר בטוחה הארוך.

ביום 7 באוקטובר 2023 פועלות טרור מסיבות כנגד ישראל הביאו לפעולה צבאית נגד צה"ל ולפרוץ מלחמת 'חרבות ברזל', אשר הוסיפה לחוסר הוודאות הכלכלי במשק. בין יתר ההשפעות הכלכליות של המלחמה, מחירי הובלות רכבים לישראל ולאירופה התקיימו בעשרות אחוזים בשל המתקפות על אוניות סחר בים האדום.

לאור האמור לעיל, החברה בדקה את אומדן שיעורי הפחת, לרבות המתודולוגיה המשמשת בסיס לקביעתם, תוך הסתייעות במומחה חיצונית.

ברבעון הרביעי של שנת 2023 עודכנו שיעורי הפחת של כל רכב. במסגרת כך, ועל בסיס המתודולוגיה העדכנית, נקבע כי שיעורי הפחת של רכבים שצפויים להימכר בטוחה הקצר נעים בין 12%-11% בפועל וайл שיעורי הפחת של רכבים שצפויים להימכר בטוחה הארוך נעים בין 14%-13% בפועל.

**ירידת ערך כל רכב להחכרה תעולית**

החברה בוחנת בכל תקופה דיווח קיומם של סמנים המצביעים על ירידת הערך בספרים של צי כל רכב שלאה.

**tabיעות משפטיות**

בהערכות סכמי תוכנות התביעות המשפטיות שהוגשו נגד הקבוצה, הסתמכה הקבוצה על חוות דעת יועציה המשפטיים. הערכות אלה של היועצים המשפטיים מתבססות על מיטב שיפוטם המקצועי, בהתחשב בשלב בו מצויים ההליכים, וכן על הניסיון המשפטי שנוצר בנסיבות השינויים. לאחר שתוצאות התביעות תקבענה בבתי המשפט, עלולות תוכנות אלה להיות שונות מהערכות אלה.

**נכסים נדחים**

נכסים נדחים מוכרים בגין הפסדים מועברים לצורכי מס ובגין הפרשים זמינים ניתנים לניכוי, שטרם נוצלו, שאם צפוי שתהיה הכנסתה חייבת עתידית שכגדה ניתן יהיה לנצלם. נדרש אומדן של הנהלה על מנת לקבוע את סכום נכס המסיס הנדחים שניתן להכיר בו, בהתאם על העיתוי וoccus הכנסה הח'יבת במס הצפואה. בהתאם לשינויים בהנחות אלו, החברה תיצור או תבטל הכרה בנכס מס נדחה.

**להלן ואגרות חוב צמודות למדד**

הקבוצה מיישמת לגבי הלואאות ואגרות חוב צמודות למדד את סעיף 5.4.5 ב- 9 IFRS. אומדן האינפלציה החזומה כפי שהיא נגזרת מחיריו הagi' הממשלתי בשוק ההון משפיע על ערך של התჩייבות אל. ראה מידע נוסף בביור 2(ה)(3) לעיל.

**באור 3: עיקרי השיקולים, האומדנים והנחות בעריכת הדוחות הכספיים (המשך)****ב. אומדנים והנחות (המשך)****שיפוי והפרשיות בגין אירועי ביטוח**

בכל תקופת דיווח, בוחנת הקבוצה את היקף ועיטוי השיפוי החזוי מ לחברות ביטוח בגין אירועי ביטוח של כל רכב של הקבוצה, וכן את היקף ההפרשיה לתביעות בגין נזקי רכב. הקבוצה מביאה בחשבון פרמטרים שונים בהתאם לנטיות הספציפיות של כל אירוע ובהתבסס על ניסיון העבר. בהתאם לתוצאות בחינות אלו נכללות הכנסות לקבל והפרשות, לפי העניין.

**הערכת שווי הוגן של נכסים פיננסיים ברמה 3**

נכסים פיננסיים המוצגים בשווי הוגן מעריכים על ידי אמידת תזרים המזומנים החזוי מהם תוך התחשבות ב嗑לים צפויים ובפירעונות מוקדמים על בסיס ניסיון העבר. תזרים המזומנים מהווים ברובית המורכבות מעוקם ריביתי חסרת סיכון בתוספת למרווח סיכון אשראי בהתאם למאפייני הצד הנגדי לנכס. השווי המתתקבל בהערכתה נבדק אל מול השווי המתkeletal בעסקאות המחאה של נכסים פיננסיים אלה, עם צדדים שלישיים, מעת לעת.

**שיעור היון של התחייבויות בגין חכירה**

החברה אינה יכולה לקבע בנקל את שיעור הריביתagaloma בחכירות ולכך לצורך חישוב התחייבויות בגין חכירה היא משתמש בשיעור הריבית התוספתית של החברה. שיעור הריבית התוספתית שקובעת החברה מהוות את שיעור הריבית שהחברה הייתה צריכה לשולם על הלואאה לתקופה דומה לתקופת החכירה ועם בטוחה דומה וזאת לשם השגת נכס בערך דומה לנכס זכות השימוש הנובע מהחכירה והכל בסביבה כלכלית דומה. במצבים בהם אין עסקאות מימון אליהן החברה יכולה להתבסס היא קובעת את שיעור הריבית התוספתית בהתאם לסיכון המיוני המיחס לחברה, תקופת החכירה וכן משתנים כלכליים נוספים הנובעים מתנאים ומגבלות הקיים בחוזה החכירה.

**נדל"ן להשקעה**

נדל"ן להשקעה הנitin למדייה מהימנה מוצג לפי שווי הוגן לתקופת הדיווח כאשר שינוי בשווי הוגן מזקיפים לרוח או הפסד בתקופה שבה הם נוצרו. השווי ההוגן נקבע בדרך כלל על ידי מעריצי שווי חיצוניים בלתי תלויים, בהתאם להערכות שווי כלכליות הכוללות שימוש בטכניקות הערכה והנחות לגבי אומדנים של תזרים מזומנים עתידיים הצפויים מהנכס ואומדן שיעור היון מתאים לתזרים מזומנים אלה. אם ניתן, השווי ההוגן נקבע בהתאם לעסקאות שנעשו לאחרונה בndl"ן בעל אופי ומיקום דומים זהה המוערך.

במידת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה נדרשים מעריצי השווי והנהלת החברה להשתמש בהנחות מסוימות לגבי שיעורי התשואה הצפויים לגבי נכסים הקבוצה, מחירי ההשכרה העתידיים, שיעורי התפוצה, חידושי חוזים, הסתרבות לשכירת שטחים פנויים, הוצאות תפעול הנכסים, איתנותם הפיננסית של השוכרים והשלכות הנובעות מההשקעות שיידרשו לפיתוח עתידי, על מנת להעיר את תזרים מזומנים העתידיים מהנכסים. שינוי בהנחות המשמשות במדד הndl"ן להשקעה עשוי לגרום לשינוי בשווי הוגן.

**באור 4: גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישום****א. תיקון ל- 1 IAS, הצגת דוחות כספיים**

בחודש ינואר 2020 פרסם ה- IASB תיקון ל- 1 IAS בדבר הדרישות לסיווג התchia'בוות כשותפות או כלא שותפות (להלן: "התיקון המקורי"). בחודש אוקטובר 2022 פרסם ה- IASB תיקון עוקב לתיקון האמור לעיל (להלן: "התיקון העוקב").

התיקון העוקב קבוע כי:

- רק אמות מידת פיננסיות אשר ישות חיבת לעמוד בהן בסוף תקופת הדיווח או לפני כן, משפיעות על סיווגה של אותה ההתחייבות כהתחייבות שוטפת לא שוטפת.
- עבור התchia'בוות אשר הבדיקה של עמידה באמצעות המידה הפיננסיות נבחנת תוך 12 חודשים העוקבים של תאריך הדיווח יש לתת גiley באופן שיאפשר למשתמשים לדוחות הכספיים להעיר את הסיכוןים בגין אותה ההתחייבות. קרי, התיקון העוקב קבוע כי יש לתת גiley לערך בספרים של ההתחייבות, מידע על אמות המידה הפיננסיות וכן, עבודות ונסיבות לסוף תקופת הדיווח אשר עשויו להביא למסקנה כי לשוט יהיה קשי' ב证实 אמות המידה פיננסיות.

התיקון המקורי קבוע כי זכות המקרה של התchia'בוות תשפייע על סיווג ההתחייבות כולה כהתחייבות שוטפת או לא שוטפת, למעט במקרים בהם רכיב המקרה הינו הוני. התיקון המקורי והתיקון העוקב יישמו לתקופות سنתיות המתחילה ביום 1 בינואר 2024 או לאחריו. יישום מוקדם אפשרי. התיקונים יושמו בדרך של יישום למפרע.

لتיקון לעיל לא צפואה להיות השפעה מהותית על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

**ב. תיקון לתקן 16 IFRS, חכירת**

בספטמבר 2022 פרסם ה- IASB תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 16, חכירות (להלן: "התיקון") שמטרתו לספק טיפול חשבונאי בדוחות הכספיים של המוכר-חוכר בעסקאות מכירה וחכירה בהזירה כאשר תשלומי החכירה הינם תשלומי חכירה משתנים שאינם תלויים במידה או בשער. במסגרת התיקון המוכר-חוכר נדרש לאמץ את שתי גישות למדידת התchia'בוות בגין החכירה במועד ההכרה לראשונה בעסקאות כאמור. הגישה שנבחרה מהווה מדיניות חשבונאית אשר יש לישמה באופן עיקבי.

התיקון יושם לתקופות سنתיות המתחילה ביום 1 בינואר 2024 או לאחריו, יישום מוקדם יותר אפשרי. התיקון יושם בדרך של יישום למפרע.

החברה בוחנת את השלכות התיקון על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

**ג. תיקונים לתקן חשבונאות בינלאומי 7, דוח על תזרימי מזומנים, ולתקן דיווח כספי בינלאומי 7, מכשירים פיננסיים: גileyim**

בחודש Mai 2023 פרסם ה- IASB תיקונים לתקן חשבונאות בינלאומי 7, דוח על תזרימי מזומנים, ולתקן דיווח כספי בינלאומי 7, מכשירים פיננסיים: גileyim (להלן: "התיקונים"), כדי להבהיר את המאפיינים של הסדרי מימון ספקים וולדרש גiley נוסף להסדרים אלו.

דרישות הגiley בתקונים נועדו לשיער ולאפשר למשתמשים בדוחות הכספיים להעריך את ההשפעות של הסדרי מימון ספקים על התchia'בוותה של הישות וכן על תזרימי המזומנים והחכיפה של הישות לשיכון נזילות.

התיקונים יושמו לתקופות سنתיות המתחילה ביום 1 בינואר 2024 או לאחר מכן. Einsatz מוקדם אפשרי בכפוף למטען גiley.

להערכת החברה, לתקונים לעיל לא צפואה להיות השפעה מהותית על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

**באור 5: צירופי עסקים**

ביום 1 באוקטובר 2023 רכשה החברה את מלא הבעלות (100%) בקבוצת אלון בע"מ, הכוללת את החברות: נוי שירותים תברואה בע"מ ואלון תשתיות בע"מ. החברה עוסקת בתחום הטיפול בפסולת. החברה הכירה בשווי ההוגן של הנכסים שנרכשו וההתחייבות שיטalto במסגרת צירוף העסקים על פי מדידה ארעית. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים טרם התקבלה הערכת שווי סופית על ידי מעריך שווי חיצוני ביחס לשווי ההוגן של הנכסים המזוהים שנרכשו וההתחייבות שיטalto. תמורה הרכישה וכן השווי ההוגן של הנכסים וההתחייבות שנרכשו ניתנים להתקופה סופית עד 12 חודשים ממועד הרכישה. במועד המדידה הסופית, התאמות יבוצעו בדרך של הצגה מחדש מחדש של מספרי ההשוויה שדווחו בדוח הכספי הנוכחי לפי המדידה האրעית.

השווי ההוגן של הנכסים המזוהים וההתחייבות המזוהות של קבוצת אלון בע"מ במועד הרכישה:

| <u>שווי הוגן</u> | <u>אלפי ש"ח</u>                 |
|------------------|---------------------------------|
| 20,294           | مزומנים ושווי מזומנים           |
| 60,537           | לקוחות                          |
| 7,814            | חייבים                          |
| 23,430           | מלאי חומר גלם, עזר ותוכרת גמורה |
| 23,528           | רכוש קבוע                       |
| 2,461            | נכס מס'ם נדחים                  |
| 24,580           | נדיל"ן להשקעה                   |
| 14,700           | נכס זכות שימוש                  |
| <u>177,344</u>   | <u>סה"כ</u>                     |

|                |                                 |
|----------------|---------------------------------|
| 57,106         | התחייבות לספקים ולנותני שירותים |
| 83,412         | זכאים ו יתרות זכות              |
| 14,700         | התחייבות בגין חכירה             |
| 32,496         | אשראי מתאגידים בנקאים           |
| 1,226          | להלןות מתאגידים בנקאים          |
| 5,634          | התחייבות בשל הטבות עובדים       |
| 1,264          | מסים לשלם                       |
| <u>195,838</u> |                                 |
| <br>           |                                 |
| (18,494)       | נכסים מזוהים נטו                |
| <u>112,494</u> | <u>מוניין הנובע מהרכישה</u>     |
| <br>           |                                 |
| <u>94,000</u>  | <u>סך עלות הרכישה</u>           |

הוצאות הכוללת של צירוף העסקים הסתכמה לסק"ל 94,000 אלף ש"ח וכלה תשלום במזומנים.

| <u>הוצאות הרכישה</u>                             |
|--|
| <u>אלפי ש"ח</u>                                  |
| <u>94,000</u>                                    |
| <br>   |
| <u>מזומנים ששולם</u>                             |
| <br>   |
| <u>מזומנים אשר נבעו מהרכישה/שים שימשו לרכישה</u> |
| <br>   |
| 20,294   |
| 94,000   |
| <br>   |
| <u>מזומנים ששולם תמורה הרכישה</u>                |
| <br>   |
| 73,706   |
| <br>   |
| <u>מזומנים, נטו</u>                              |

החל ממועד הרכישה, קבוצת אלון בע"מ תרמה כ- 2.7 מיליון ש"ח לרוח הנקי המאוחד ו- 52 מיליון ש"ח למחזור הכנסות המאוחד.

**באזור 6:****מצומנין ושווי מצומנים**

| 31 בדצמבר<br>2022 | 31 בדצמבר<br>2023 |                                  |
|-------------------|-------------------|----------------------------------|
| אלפי ש"ח          | אלפי ש"ח          |                                  |
| 53,386            | 118,555           | מצומנים ופיקדונות למשיכת מידית   |
| 235,692           | 34,843            | שווי מצומנים - פיקדונות לזמן קצר |
| 289,078           | 153,398           |                                  |

**באזור 7:****לקוחות והלוואות שניתנו בעלות מופחתת**

| 31 בדצמבר<br>2022 | 31 בדצמבר<br>2023 |                    |
|-------------------|-------------------|--------------------|
| אלפי ש"ח          | אלפי ש"ח          |                    |
| 191,351           | 231,055           | חובהות פתוחים      |
| 56,347            | 67,325            | המחאות לגבייה      |
| 23,179            | 25,174            | הכנסות לקבל        |
| 270,877           | 323,554           |                    |
| (39,360)          | (44,856)          | הפרשה להפסדי אשראי |
| 231,517           | 278,698           | <u>לקוחות, נטו</u> |

ירידת ערך חובות לקוחות מטופלת באמצעות רישום הפרשה להפסדי אשראי.

להלן התנועה בהפרשה להפסדי אשראי:

| אלפי ש"ח |  |                                  |
|----------|--|----------------------------------|
| 33,841   |  | <b>יתרה ליום 1 בינואר, 2022</b>  |
| 5,566    |  | הפרשה במשך השנה                  |
| (38)     |  | ביטול בגין הפסדי אשראי שנגבו     |
| (9)      |  | הכרה בהפסדי אשראי שנמקו          |
| 39,360   |  | <b>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022</b> |
| 5,664    |  | הפרשה במשך השנה                  |
| (168)    |  | ביטול בגין הפסדי אשראי שנגבו     |
| 44,856   |  | <b>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2023</b> |

**באור 7: לקוחות והלוואות שניתנו בעלות מופחתת (המשך)**

להלן מידע בדבר החשיפה לסיכון האשראי של החברה בגין יתרות לקוחות:

| חוובות<br>פתוחים<br>שמעוד<br>פירעונים עבר<br>והפיגור<br>בגביהם<br>היום<br>סה"כ | חוובות<br>פתוחים<br>שמעוד<br>פירעונים עבר<br>והפיגור<br>בגביהם<br>היום<br>מעל 90 ימים | חוובות<br>פתוחים<br>שמעוד<br>פירעונים הגיע<br>מועד<br>פירעונים<br>(לא פיגור<br>בגביה) | חוובות<br>פתוחים<br>שמעוד<br>פירעונים הגיע<br>מועד<br>פירעונים<br>(לא פיגור<br>בגביה) | חוובות<br>פתוחים<br>שמעוד<br>פירעונים הגיע<br>מועד<br>פירעונים<br>(לא פיגור<br>בגביה) |
|--|---|---|---|---|
| אלפי ש"ח   | אלפי ש"ח  | אלפי ש"ח  | אלפי ש"ח  | אלפי ש"ח  |
| 231,055<br>(44,856)  | 91,421<br>(44,582)  | 8,336<br>(60)   | 17,742<br>(50)  | 119,556<br>(164)  |

**31 בדצמבר, 2023**

יתרת לקוחות לפני הפרשה לחובות  
מוסופקים  
יתרת הפרשה לחובות מוסופקים

**31 בדצמבר, 2022**

יתרת לקוחות לפני הפרשה לחובות  
מוסופקים  
יתרת הפרשה לחובות מוסופקים

במסגרת ניהול סיכון האשראי, נוהגת החברה לגבות מחוכריו הרכב מראש את התשלום בגין 1-3 חודשים ה אחרונים. סכום הפיקדונות שנגבו, בסך כולל של כ- 114 מיליון ש"ח, נכלל תחת סעיף התchia"בוויות אחרות.

**באור 8: חיבכים ויתרות חובה**

| 31 בדצמבר<br>2022<br>אלפי ש"ח | 31 בדצמבר<br>2023<br>אלפי ש"ח | הוצאות מראש<br>חיבכים בגין אירועי ביטוח<br>מוסדות<br>מקדמות לספקים<br>ריבית לקבלת<br>חיבכים אחרים |
|-------------------------------|-------------------------------|---|
| 82,247                        | 93,224                        |   |
| 36,130                        | 32,531                        |   |
| (*) 242                       | 6,550                         |   |
| 37,547                        | 10,299                        |   |
| 1,792                         | 1,525                         |   |
| 2,473                         | 3,109                         |   |
| 160,431                       | 147,238                       |   |

(\*) סוג חדש.

**באור 9: הלואות שניתנו****א. ההרכבה:**

| 31 בדצמבר<br>2022<br>אלפי ש"ח | 31 בדצמבר<br>2023<br>אלפי ש"ח | שיעור הריבית<br>השנתית<br>% | <b>שיעור הריבית<br/>השנתית<br/>%</b> |
|-------------------------------|-------------------------------|-----------------------------|--------------------------------------|
| <b>הלואות שניתנו</b>          |                               |                             |                                      |
|                               |                               |                             | צמודות                               |
| 383,967                       | 304,643                       | 4.6-12.6                    |                                      |
| 383,967                       | 304,643                       |                             |                                      |
| 253,287                       | 204,867                       | בנכסי - חליות שוטפות        |                                      |
| 130,680                       | 99,776                        |                             |                                      |

השווי ההוגן של הלואות שניתנו (רמה 3) חושב לימי 31 בדצמבר 2022, 2023 באמצעות תזרים המזומנים של תיקי הרלוואות לאותו המועד, מנוכה בשיעור היון של 6.96% ל- 6.76%, בהתאם.

**ב. פירוט צפי למימוש הלואות שניתנו:**

| 31 בדצמבר<br>2022<br>אלפי ש"ח | 31 בדצמבר<br>2023<br>אלפי ש"ח |                           |
|-------------------------------|-------------------------------|---------------------------|
| 253,287                       | 204,867                       | שנה ראשונה - חליות שוטפות |
| 130,680                       | 99,776                        | שנה שנייה ואילך           |
| 383,967                       | 304,643                       |                           |

**פירוט מועד הפירעון החוזים לפי לוחות הסילוקין של הלואות שניתנו:**

| 31 בדצמבר<br>2022<br>אלפי ש"ח | 31 בדצמבר<br>2023<br>אלפי ש"ח |                  |
|-------------------------------|-------------------------------|------------------|
| 111,055                       | 76,905                        | שנה ראשונה       |
| 70,842                        | 65,456                        | שנה שנייה        |
| 69,315                        | 52,605                        | שנה שלישיית      |
| 117,132                       | 99,316                        | שנה רביעית ואילך |
| 368,344                       | 294,282                       |                  |

**באור 10: כלי רכב להחכרה תפעולית****א. התנועה:**

| <b>31 בדצמבר<br/>2022<br/>אלפי ש"ח</b> | <b>31 בדצמבר<br/>2023<br/>אלפי ש"ח</b> | <b>עלות</b>   |
|--|--|---|
| 3,296,524                              | 3,310,137                              | יתרה ליום 1 בינואר  |
| 822,962                                | 1,437,493                              | תוספות במשך השנה  |
| (809,350)                              | (892,254)                              | גריעות במשך השנה  |
| <b>3,310,136</b>                       | <b>3,855,376</b>                       | <b>יתרה ליום 31 בדצמבר</b>  |
|  |  | <b>פחת שנცבר</b>  |
| 783,206                                | 808,771                                | יתרה ליום 1 בינואר  |
| 343,074                                | 435,919                                | תוספות במשך השנה (1)  |
| (317,509)                              | (333,269)                              | גריעות במשך השנה  |
| <b>808,771</b>                         | <b>911,421</b>                         | <b>יתרה ליום 31 בדצמבר</b>  |
| <b>2,501,365</b>                       | <b>2,943,955</b>                       | <b>יתרת עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר</b>  |
| <b>(64,848)</b>                        | <b>(171,850)</b>                       | <b>כלי רכב שהזרו מעסוקאות החכרה/השכרה ואשר ממוניים לצי כלי רכב מיועד למכירה (1)</b> |
| <b>2,436,517</b>                       | <b>2,772,105</b>                       | <b>מצגים במסגרת סעיף כלי רכב להחכרה תפעולית</b>                                     |

(1) כולל ירידת ערך כלי רכב שנזקפה לרוווח או הפסד בסך כולל של כ- 4,789 וכ- 8,373 אלפי ש"ח לשנים 2023 ו-2022 בהתאם.

**באור 10: כלי רכב להchnerה תעולית (המשך)****ב. פעילות יבוא מקביל**

בשנת 2015 נודיע לחברה כי רשות המסים מנהלת חקירה נגד חברת הבת של החברה, אלבר צי' רכב (ר.צ.) בע"מ ("החברה הבת") ונושא משרה בה (בהווה וב עבר) בקשר עם פעילותה בתחום היבוא העקיף של כלי רכב ובחשד לשורה של עבירות שיעירן עבירות על חוקי המע"מ, המכוס, היבוא והיצוא, מס קנייה ואיסור הלבנתו. בהמשך לאמור, ביום 5 באוגוסט 2021 התקבלה החלטת פרקליטות מחוז תל אביב (מיסוי וכלכלה) לסגור את תיקי החקירה נגד בעל השליטה בחברה וי"ר הדירקטוריון, מר אליו אלעזר, ומנכ"ל החברה לשעבר, מר אורן אלעזר, ולהגיש כתבי אישום בעניינם, בין היתר, של החברה הבת, עובדת בה, נושא משרה בה לשעבר. ביום 25 באוגוסט 2021, החברה דיווחה על הגשת כתבי אישום כנגד הגורמים הנ"ל בבית המשפט המחוזי במחוז מרכז, כאשר נכון למועד זה, ההילך תלוי ועומד (ראו בעניין זה באור 22).

במסגרת ההילך המתנהל בבית המשפט, ביום 18 במאי 2022,agisha החברה הבת והמדינה לבית המשפט בקשה מוסכמת, ולפיה החברה הבת תעמיד ערבות בנקאית בסך של 12 מיליון ש"ח, עד לתום היליך נגדה, עד לתום ההליכים נגדה וכי הוצאות הזמנויות בגין שני נכסים נדל"ן של החברה שהיו תפוקם בידי המדינה, בקשר עם האמור, יודיעים כगוש 5418 חלקה 35 וגוש 3643 חלקה 131, יעדמו בתוקף עד לתום היליך כנגד החברה הבת. ביום 18 במאי 2022 הורה בית המשפט על מתן תוקף להסכם הצדדים. לפירוט בדבר הבתוותות שנתנו טרם הסכמת הצדדים מיום 18 במאי 2022, המתוארת לעיל.

ראה ביאור 9 ב לדוחות הכספיים לשנת 2022.

בנוסף, החברה דיווחה כי ביום 22 בספטמבר 2022, הומצאה לחברה הבת הודעה גירעון מרשות המסים בקשר עם פעילות היבוא העקיף של כלי רכב בין השנים 2014-2015 ("ההודעת הגירעון"). הספר לתשולם על פי הודעה הגירעון הינו בסכום כולל של כ- 41.7 מיליון ש"ח, מתוכם כ-23 מיליון ש"ח קנס פיגורם, הצמדה וריבית. לצורך הקפקת הלילכי אכיפה ובניה של החוב הנטען בהודעת הגירעון הוציאו לבית המכוס ערבותות שונות, הכוללות ערבותות בנקאית על חלק מן החוב וערבותות על נכסים מקרקעין של החברה. בהתאם להסכם הצדדים, בקשר עם הודעה הגירעון, הפקידה אלבר צי' רכב ערבותות בנקאית על סך כולל של 12,000,000 ש"ח והואTEL שעבוד על נכס בקריית גת, של החברה בת של אלבר צי' רכב, הידוע כגוש 5842 חלקה 18.

לפרטים נוספים ראו ביאור 22 להלן.

**ג. לעניין שעבודים וערבותות, ראה ביאור 22ג.**

## באור 11: רכוש קבוע

## א. הרככוב:

שנת 2023

| סה"כ                                    | אלפי ש"ח       | מבנה          | אלפי ש"ח      | נכסים<br>בבעלויות<br>החברה<br>ציוויל,<br>ריהוט<br>ומחשבים | נכסים<br>בבעלויות<br>החברה<br>שיפוריים<br>במושכר | נכסים<br>בבעלויות<br>החברה<br>gars,<br>ניידות וכלי | נכסים<br>בבעלויות<br>החברה<br>קרקע<br>ומבנה(1) | אלפי ש"ח | עלות                             |  |
|---|----------------|---------------|---------------|---|--|--|--|----------|----------------------------------|--|
|   |                |               |               |   |  |  |  |          | אלפי ש"ח                         |  |
| 453,785                                 | 103,185        | 77,449        | 87,306        | 14,299  | 171,546  |  |  |          | יתרה ליום 1 בינואר, 2023         |  |
| 62,323                                  | 43,794         | 5,753         | 3,364         | 9,263   | 149  |  |  |          | תוספות במשך השנה                 |  |
| 38,363                                  | 14,700         | 7,336         | 1,068         | 10,757  | 4,502  |  |  |          | חברה שאוחדה לראשונה              |  |
| (42,551)                                | (38,276)       | (173)         | -             | (4,102)   | -  |  |  |          | גראיעות / חוזים שהסת内幕 במשך השנה |  |
| <b>511,920</b>                          | <b>123,403</b> | <b>90,365</b> | <b>91,738</b> | <b>30,217</b>   | <b>176,197</b>                                   |  |  |          | יתרה ליום 31 בדצמבר, 2023        |  |
| <b>פחת שנכבר</b>                        |                |               |               |   |  |  |  |          |                                  |  |
| 220,031                                 | 62,849         | 60,454        | 64,327        | 5,371   | 27,030   |  |  |          | יתרה ליום 1 בינואר, 2023         |  |
| 44,154                                  | 27,966         | 4,445         | 4,935         | 2,672   | 4,136  |  |  |          | תוספות במשך השנה                 |  |
| (39,288)                                | (36,933)       | (108)         | -             | (2,247)   | -  |  |  |          | גראיעות / חוזים שהסת内幕 במשך השנה |  |
| <b>224,897</b>                          | <b>53,882</b>  | <b>64,791</b> | <b>69,262</b> | <b>5,796</b>  | <b>31,166</b>                                    |  |  |          | יתרה ליום 31 בדצמבר, 2023        |  |
| <b>287,023</b>                          | <b>69,521</b>  | <b>25,574</b> | <b>22,476</b> | <b>24,421</b>   | <b>145,031</b>                                   |  |  |          |                                  |  |
| <b>עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר, 2023</b> |                |               |               |   |  |  |  |          |                                  |  |

שנת 2022

| סה"כ             | אלפי ש"ח       | מבנה          | אלפי ש"ח      | נכסים<br>בבעלויות<br>החברה<br>ציוויל,<br>ריהוט<br>ומחשבים | נכסים<br>בבעלויות<br>החברה<br>שיפוריים<br>במושכר | נכסים<br>בבעלויות<br>החברה<br>gars,<br>ניידות (2) | נכסים<br>בבעלויות<br>החברה<br>קרקע<br>ומבנה(1) | אלפי ש"ח | עלות                                    |  |
|------------------|----------------|---------------|---------------|---|--|---|--|----------|---|--|
|                  |                |               |               |   |  |   |  |          | אלפי ש"ח                                |  |
| 467,685          | 123,606        | 75,512        | 84,502        | 12,516  | 171,549  |   |  |          | יתרה ליום 1 בינואר, 2022                |  |
| 30,185           | 22,137         | 2,204         | 2,804         | 3,040   | -  |   |  |          | תוספות במשך השנה                        |  |
| (44,085)         | (42,558)       | (267)         | -             | (1,257)   | (3)  |   |  |          | גראיעות / חוזים שהסת内幕 במשך השנה        |  |
| <b>453,785</b>   | <b>103,185</b> | <b>77,449</b> | <b>87,306</b> | <b>14,299</b>   | <b>171,546</b>                                   |   |  |          | יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022               |  |
| <b>פחת שנכבר</b> |                |               |               |   |  |   |  |          |   |  |
| 221,916          | 78,345         | 56,967        | 59,081        | 4,540   | 22,983   |   |  |          | יתרה ליום 1 בינואר, 2022                |  |
| 41,972           | 26,903         | 3,749         | 5,246         | 2,027   | 4,047  |   |  |          | תוספות במשך השנה                        |  |
| (43,857)         | (42,399)       | (262)         | -             | (1,196)   | -  |   |  |          | גראיעות / חוזים שהסת内幕 במשך השנה        |  |
| <b>220,031</b>   | <b>62,849</b>  | <b>60,454</b> | <b>64,327</b> | <b>5,371</b>  | <b>27,030</b>                                    |   |  |          | יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022               |  |
| <b>233,754</b>   | <b>40,336</b>  | <b>16,995</b> | <b>22,979</b> | <b>8,928</b>  | <b>144,516</b>                                   |   |  |          | <b>עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר, 2022</b> |  |

(1) החברה שיעבדה חלק מזכויות החזיות במרקען אשר בבעלויות.

(2) החברה שיעבדה את הגרים והニידות אשר בבעלויות.

**באור 12: מוניטין ונכסים בלתי מוחשיים****א. הרכב:**

| סה"כ                           | מוניטין        | דמי פיני     | מוניטין      | קשרי<br>ללקוחות  | תוכנות<br>מחשב | עלות                        |
|--------------------------------|----------------|--------------|--------------|------------------|----------------|-----------------------------|
| אלפי ש"ח                       | אלפי ש"ח       | אלפי ש"ח     | אלפי ש"ח     | אלפי ש"ח         | אלפי ש"ח       |                             |
| <b>תוספות במשך השנה</b>        |                |              |              |                  |                |                             |
| 121,949<br>7,910               | 5,804          | 1,100        | 8,009        | 107,036          | 2022           | יתרה ליום 1 בינואר,         |
| <b>תוספות במשך השנה</b>        |                |              |              |                  |                |                             |
| 129,859<br>8,507               | 5,804          | 1,100        | 8,009        | 114,946<br>8,507 | 2022           | יתרה ליום 31 בדצמבר,        |
| <b>112,494</b>                 | <b>112,494</b> |              |              |                  |                | <b>חברה שאוחדה לראשונה</b>  |
| <b>250,860</b>                 | <b>118,298</b> | <b>1,100</b> | <b>8,009</b> | <b>123,453</b>   | <b>2023</b>    | <b>יתרה ליום 31 בדצמבר,</b> |
| <b>הפחתה שנמצבה</b>            |                |              |              |                  |                |                             |
| 99,014<br>6,827                | -              | 952          | 7,405        | 90,657           | 2022           | יתרה ליום 1 בינואר,         |
| <b>הפחתה שהוכרה במהלך השנה</b> |                |              |              |                  |                |                             |
| 105,841<br>7,151               | -              | 971          | 7,563        | 97,307           | 2022           | יתרה ליום 31 בדצמבר,        |
| <b>112,992</b>                 | <b>-</b>       | <b>996</b>   | <b>7,600</b> | <b>104,396</b>   | <b>2023</b>    | <b>יתרה ליום 31 בדצמבר,</b> |
| <b>יתרה, נטו</b>               |                |              |              |                  |                |                             |
| <b>137,868</b>                 | <b>118,298</b> | <b>104</b>   | <b>409</b>   | <b>19,058</b>    | <b>2023</b>    | <b>ליום 31 בדצמבר,</b>      |
| <b>24,018</b>                  | <b>5,804</b>   | <b>129</b>   | <b>446</b>   | <b>17,639</b>    | <b>2022</b>    | <b>ליום 31 בדצמבר,</b>      |

**באור 12: מוניטין ונכסים בלתי מוחשיים (המשך)****ב. הוצאות הפחתה**

הוצאות הפחתת נכסים בלתי מוחשיים אחרים מסווגות לדוח על הרווח או ההפסד באופן הבא:

| לשנה<br>שהstyימה<br>ב'יום | לשנה<br>שהstyימה<br>ב'יום | לשנה<br>שהstyימה<br>ב'יום |
|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| 31 בדצמבר<br>2021         | 31 בדצמבר<br>2022         | 31 בדצמבר<br>2023         |
| אלפי ש"ח                  | אלפי ש"ח                  | אלפי ש"ח                  |
| 6,485                     | 6,827                     | 7,151                     |
|                           |                           | הוצאות הנהלה וכליות       |

**ג. ירידת ערך מוניטין**

לצורך בוחנת ירידת ערך של מוניטין הוקצה המוניטין לייחדות מניבות מזומנים נפרדות, כדלקמן:

- פעילות קבוצת אלון.
- החקירה תפעולית.
- שירותי דרך וగירה.

להלן היתרזה בוחנות הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2023 של הנכסים הבלתי מוחשיים, האמורים לעיל, שהוקצתה לכל אחת מהיחידות מניבות מזומנים:

| ס.ה"כ    | ס.ה"כ    | פעילות קבוצת<br>אלון | פעילות קבוצת<br>אלון | OperationException<br>וגירה | OperationException<br>וגירה | שירותידרך<br>אלון |
|----------|----------|----------------------|----------------------|-----------------------------|-----------------------------|-------------------|
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח             | אלפי ש"ח             | אלפי ש"ח                    | אלפי ש"ח                    | אלפי ש"ח          |
| 118,298  | 3,352    | 2,452                | 112,494              |                             |                             | מוניטין           |

ליום 31 בדצמבר 2023, ביצעה החברה בוחנת ירידת ערך לייחידה מניבה מזומנים פעילות קבוצת אלון וודאות לאור קיומו של מוניטין שהוכר בגין רכישת אלון. העבודה בוצעה על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי. סכום בר ההשבה אשר נקבע על בסיס שווי השימוש של הייחידה המניבה מזומנים אלון הסתכם לסך של כ- 167 מיליון ש"ח כאשר הערך בספרים הינו כ- 151 מיליון ש"ח ובהתאם לא גדרה הכרה בירידת ערך. שיעור ההיוון (WACC) ששימש להיוון תזימי המזומנים העתידיים של הייחידה המניבה מזומנים הינו 11.8% (לאחר מס).

באור 13: **חכירות**

לחברה הסכמי חכירה הכוללים חכירות של מבנים אשר משמשים לצורכי קיון הפעילות השוטפת של החברה. הסכמי החכירות של המבנים הינם לתקופה הנעה בין 1 ל- 10 שנים. חלק מהסכמי החכירה שבנה החברה כוללים אופציות הארכה.

**1. פירוטים בדבר עסקאות חכירה**

|        | לשנה שהסתיים ביום 31 בדצמבר |          |          | הוצאות ריבית בגין התchia'יות חכירה      |
|--------|-----------------------------|----------|----------|---|
|        | 2021                        | 2022     | 2023     |   |
|        | אלפי ש"ח                    | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | סה"כ                                    |
| 1,536  | 1,417                       | 2,600    |          |   |
| 27,561 | 25,124                      | 29,126   |          | <b>פירעון קרן בגין התchia'יות חכירה</b> |
| 29,097 | 26,541                      | 31,726   |          |   |

**2. אופציות להארכה**

לחברה הסכמי חכירה הכוללים אופציות הארכה. אופציות אלה מknות לחברה גמישות בניהול עסקאות החכירה והתאמאה לצרכים העסקיים של החברה.

החברה מפעילה שיקול דעת ממשועוט בבחינה האם ודאי באופן סביר כי אופציות הארכה ימומשו. בהסכם חכירה הכוללים תקופות חכירה שאין ניתנות לביטול של שנה עד 10 שנים, כלליה החברה במסגרת תקופת החכירה גם מימוש של אופציות הארכה הקיימות בהסכם.

להלן פירוט בדבר תשלומי החכירה העתידיים המיוחסים לתקופות תחת אופציות הארכה או ביטול שלא נלקחו בחשבון במסגרת התchia'יות בגין חכירה של החברה:

|        | לשנה שהסתיים ביום 31 בדצמבר |          | תשולם חכירה שיחולו בתקופות תחת אופציות הארכה שלמועד הדוחות הכספיים החברה לא צופה כי ודאי באופן סביר שימושו |
|--------|-----------------------------|----------|--|
|        | 2022                        | 2023     |  |
|        | עד 5 שנים                   | אלפי ש"ח |  |
| 26,061 | 29,407                      |          |  |

**באור 14: מדידת שווי ההוגן**

הטבלה שלහלן מציגה את מדרג מדידת השווי ההוגן עבור והתחייבותו של הקבוצה.  
**גילויים כמותיים בגין מדרג השווי ההוגן של התחייבויות הקבועה ליום 31 בדצמבר, 2023 (מלבד אלו אשר עלותן המופחתת מהווה קירוב סביר לשווין ההוגן):**

| סה"כ             | רמה 2          | רמה 1            |  |
|------------------|----------------|------------------|--|
| אלפי ש"ח         | אלפי ש"ח       | אלפי ש"ח         |  |
| 799,354          | 799,354        | -                | התחייבויות אשר בגין שווין ההוגן ניתן גילוי (באור 18ה):   |
| 2,529,982        | -              | 2,529,982        | הלוואות לזמן אורך מבנקים ואחרים (לא כולל אשראי לזמן קצר) |
| <b>3,329,336</b> | <b>799,354</b> | <b>2,529,982</b> | <b>агירות חוב</b>  |

לא היו מעברים בין רמה 1 לרמה 2 במהלך התקופה.

**גילויים כמותיים בגין מדרג השווי ההוגן של התחייבויות הקבועה ליום 31 בדצמבר, 2022 (מלבד אלו אשר עלותן המופחתת מהווה קירוב סביר לשווין ההוגן):**

| סה"כ             | רמה 2          | רמה 1            |  |
|------------------|----------------|------------------|--|
| אלפי ש"ח         | אלפי ש"ח       | אלפי ש"ח         |  |
| 651,761          | 651,761        | -                | התחייבויות אשר בגין שווין ההוגן ניתן גילוי (באור 18ה):   |
| 2,304,075        | -              | 2,304,075        | הלוואות לזמן אורך מבנקים ואחרים (לא כולל אשראי לזמן קצר) |
| <b>2,955,836</b> | <b>651,761</b> | <b>2,304,075</b> | <b>агירות חוב</b>  |

לא היו מעברים בין רמה 1 לrama 2 במהלך התקופה.

**באור 15: אשראי מתאגדים בנקאים**

א. **הרכיב:**

| 31 בדצמבר<br>2022 | אלפי ש"ח | 31 בדצמבר<br>2023 | אלפי ש"ח | שיעור הריבית<br>השנתית ליום 31<br>בדצמבר 2023 | % |
|-------------------|----------|-------------------|----------|---|---|
| 17,152            |          | 181,218           |          | 6.50 - 8.75                                   |   |
|                   |          |                   |          | ашראי לזמן קצר:                               |   |
|                   |          |                   |          | נושא ריבית פרימיום                            |   |

ב. **לענין לשכودים וערביות, ראה באור 21ג'.**

## באור 16: התchia'biot לספקים ולנותני שירותים

| 31 בדצמבר<br>2022<br>אלפי ש"ח | 31 בדצמבר<br>2023<br>אלפי ש"ח |                       |
|-------------------------------|-------------------------------|-----------------------|
| 101,456                       | 151,127                       | חו'בות פתו'חים (1)    |
| 221,360                       | 66,258                        | המחאות ושטרות לפירעון |
| 322,816                       | 217,385                       |                       |

(1) לימי 31 בדצמבר, 2023 ו- 2022, עיקר היתרה נבעת מרכישות כלי רכב מיבואנים.

(2) ימי האשראי שהחברה מקבלת מספקים נע בין 30 ל-120 ימים.

## באור 17: זכאים ויתרות זכות

| 31 בדצמבר<br>2022<br>אלפי ש"ח | 31 בדצמבר<br>2023<br>אלפי ש"ח |   |
|-------------------------------|-------------------------------|---|
| 18,129                        | 23,396                        | התchia'biot לעובדים וההתא'biot אחריות בשל שכר ומשכורת |
| 10,122                        | 12,743                        | הפרשה לחופשה והבראה                                   |
| 7,591                         | 9,642                         | הכנסות מראש בגין שירות דרך ואגירה                     |
| 8,332                         | 913                           | מוסדות  |
| 23,151                        | 31,770                        | הוצאות לשלם   |
| 10,906                        | 11,642                        | זכאים בגין אירועי ביתוח                               |
| 12,698                        | 19,192                        | הפרשה לתביעות   |
| 28,845                        | 35,626                        | מקומות מלוקחות  |
| 2,938                         | 3,828                         | זכאים אחרים   |
| 122,712                       | 148,752                       |   |

## באור 18: התchiaיות פיננסיות

## א. הרכיב

ליום 31 בדצמבר, 2023

| יתרה בניכוי<br>חוליות<br>שותפות | שיעור ריבית<br>שנתית<br>נקיוה | %         |                               |
|---------------------------------|-------------------------------|-----------|-------------------------------|
| אלף ש"ח                         | אלף ש"ח                       | %         |                               |
| 544,952                         | 799,873                       | 0.67-7.95 | הלואות מתאגידים בנקאים ואחרים |
| 1,767,639                       | 2,520,498                     | 1.85-5.7  | אגרות חוב                     |
| <b> 2,312,591</b>               | <b> 3,320,371</b>             |           | <b> סך הכל</b>                |

ליום 31 בדצמבר, 2022

| יתרה בניכוי<br>חוליות<br>שותפות | שיעור ריבית<br>שנתית<br>נקיוה | %        |                               |
|---------------------------------|-------------------------------|----------|-------------------------------|
| אלף ש"ח                         | אלף ש"ח                       | %        |                               |
| 337,219                         | 658,643                       | 0.67-6.6 | הלואות מתאגידים בנקאים ואחרים |
| 1,632,217                       | 2,333,569                     | 1.85-5.7 | אגרות חוב                     |
| <b> 1,969,436</b>               | <b> 2,992,212</b>             |          | <b> סך הכל</b>                |

מועד הפירעון לאחר תאריך הדיווח ליום 31 בדצמבר, 2023

## ב.

| סה"כ              | שנה רביעית<br>וילך | שנה<br>שלישית   | שנה<br>שנייה    | שנה<br>ראשונה     |                                  |
|-------------------|--------------------|-----------------|-----------------|-------------------|----------------------------------|
| אלף ש"ח           | אלף ש"ח            | אלף ש"ח         | אלף ש"ח         | אלף ש"ח           |                                  |
| 799,873           | 72,206             | 175,084         | 297,661         | 254,922           | הלואות מתאגידים בנקאים<br>ואחרים |
| 2,520,498         | 472,827            | 647,406         | 647,406         | 752,859           | אגרות חוב                        |
| <b> 3,320,371</b> | <b> 545,033</b>    | <b> 822,490</b> | <b> 945,067</b> | <b> 1,007,781</b> | <b> סך הכל</b>                   |

רכיב התchiaיות לא שותפות אחריות

| יתרה בניכוי<br>חוליות שותפות | יתרה<br>אלפי ש"ח |                                    |
|------------------------------|------------------|------------------------------------|
| <b> 73,408</b>               | <b> 114,102</b>  | <b> התchiaיות לא שותפות אחריות</b> |
|                              |                  | ליום 31 בדצמבר, 2022               |

| יתרה בניכוי<br>חוליות שותפות | יתרה<br>אלפי ש"ח |                                    |
|------------------------------|------------------|------------------------------------|
| <b> 60,945</b>               | <b> 101,464</b>  | <b> התchiaיות לא שותפות אחריות</b> |
|                              |                  |                                    |

## באור 18: התchia"ビות פיננסית (המשך)

ד. מועד המימוש של התchia"ビות לא שוטפות אחריות לאחר תאריך הדיווח ליום 31 בדצמבר, 2023

| סה"כ    | אלפי ש"ח   | אלפי ש"ח  | אלפי ש"ח   | אלפי ש"ח   | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח   | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח                    | סה"כ |
|---------|------------|-----------|------------|------------|----------|----------|------------|----------|----------|-----------------------------|------|
| סה"כ    | שנה ראשונה | שנה שנייה | שנה השלישי | שנה רביעית | וילך     | ריבועית  | שנה רביעית | וילך     | ריבועית  | שנה ראשונה                  | סה"כ |
| 114,102 | -          | 41,515    | 31,893     | 40,694     |          |          |            |          |          | התchia"ビות לא שוטפות אחריות |      |

בהמשך לדוח הצעת מדף שפורסמה החברה ביום 4 בינואר 2021 ולד"וויח' החברה בדבר דירוג AA+ לאיגרות חוב בהיקף של עד 300 מיליון ש"ח ע.ג. שיונפקו על ידי החברה באמצעות הרחבת סדרות אגרות החוב י'ז ו-יח', ביום 5 בינואר 2021 החברה הנפקה 154,640,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה י'ז) וכן 103,898,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה י'ח'), בדרך של הרחבת סדרות אלה. התמורה הכלולת ברוטו שהחברה קיבלה בגין אגרות החוב (סדרה י'ז) ואגרות חוב (סדרה י'ח') שהוקצו על פי דוח הצעת המדף הסתכמתה ל-252,600 אלפי ש"ח.

בהמשך לדוח הצעת מדף שפורסמה החברה מיום 27 במאי 2021 ולד"וויח' החברה בדבר דירוג AA+ לאיגרות חוב בהיקף של עד 360 מיליון ש"ח ע.ג. שיונפקו על ידי החברה באמצעות הרחבת סדרת אגרות החוב י'ז, החברה הנפקה ביום 31 במאי 2021 355,232,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה י'ז). התמורה הכלולת ברוטו שהחברה קיבלה בגין אגרות החוב (סדרה י'ז) שהוקצו על פי דוח הצעת מדף מסתכמה בכ-365,889 אלפי ש"ח.

בהמשך לדוח הצעת מדף שפורסמה החברה, ביום 10 באפריל 2022 (דו"ח מתוקן פורסם ביום 11 באפריל 2022) ולד"וויח' החברה בדבר דירוג AA+ לאיגרות חוב בהיקף של עד 300 מיליון ש"ח ע.ג. שיונפקו על ידי החברה באמצעות הרחבת סדרות אגרות החוב י'ז ו-יח', ביום 12 באפריל 2022 החברה הנפקה 187,000,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה י'ז) וכן 113,000,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה י'ח'), בדרך של הרחבת סדרות אלה. התמורה הכלולת ברוטו שהחברה קיבלה בגין אגרות החוב (סדרה י'ז) ואגרות חוב (סדרה י'ח') שהוקצו על פי דוח הצעת המדף הסתכמתה ל-313,238 אלפי ש"ח.

בהמשך לדוח הצעת מדף שפורסמה החברה, ביום 7 בספטמבר 2022 ולד"וויח' החברה בדבר דירוג AA+ לאיגרות חוב בהיקף של עד 200 מיליון ש"ח ע.ג. שיונפקו על ידי החברה באמצעות הרחבת סדרות אגרות החוב י'ז ו-יח', ביום 11 בספטמבר 2022 החברה הנפקה 133,562,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה י'ז) וכן 58,057,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה י'ח'), בדרך של הרחבת סדרות אלה. התמורה הכלולת ברוטו שהחברה קיבלה בגין אגרות החוב (סדרה י'ז) ואגרות חוב (סדרה י'ח') שהוקצו על פי דוח הצעת המדף הסתכמתה בכ-198.2 מיליון ש"ח.

**באור 18: התchiaיות פיננסית (המשך)**

בימים 31 באוקטובר 2022 ו-7 בנובמבר 2022, דיווחה החברה, על הנפקה פרטית בדרך של הרחבת סדרה 90,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה טז') של החברה, אשר יונפקו למשקיעים מסווגים הנמנים עם הסוג הקבוע בתוספת הראשונה לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. צוין, כי ביום 3 בנובמבר 2022 דיווחה החברה בדבר דירוג AA לאייגרות חוב בהיקף של עד 90 מיליון ש"ח ע.ג. שיונפקו על ידי החברה באמצעות הרחבת סדרת אגרות החוב טז' בהנפקה פרטית.

ביום 13 בדצמבר 2022 החברה הנפקה 271,610,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה יט') וכן 214,448,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה כ'), בדרך של הנפקה ראשונה של שתי סדרות אגרות החוב האמורות. התמורה הכלולת ברוטו שהחברה קיבלה בגין אגרות החוב (סדרה יט') שהוקצו על פי דוח הצעת המדף הסתכמה בכ- 272 מיליון ש"ח.

בהמשך לדוח הצעת מדף שפורסמה החברה, ביום 30 באפריל 2023 ולדיוחן החברה בדבר דירוג+A+ן לאיגרות חוב בהיקף של עד 300 מיליון ש"ח ע.ג. שיונפקו על ידי החברה באמצעות הרחבת סדרות אגרות החוב יט' ו-כ', ביום 1 במאי 2023 החברה הנפקה 91,957,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה יט') וכן 182,089,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה כ'), בדרך של הרחבת סדרות אלה. התמורה הכלולת ברוטו שהחברה קיבלה בגין אגרות החוב (סדרה יט') ואגרות חוב (סדרה כ') שהוקצו על פי דוח הצעת המדף הסתכמה לכ- 272 מיליון ש"ח.

בהמשך לדוח הצעת מדף שפורסמה החברה, ביום 18 ביולי 2023 ולדיוחן החברה בדבר דירוג+A+ן לאיגרות חוב בהיקף של עד 470 מיליון ש"ח ע.ג. שיונפקו על ידי החברה באמצעות הרחבת סדרות אגרות החוב יט' ו-כ', ביום 19 ביולי 2023 החברה הנפקה 244,523,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה יט') וכן 225,000,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה כ'), בדרך של הרחבת סדרות אלה. התמורה הכלולת ברוטו שהחברה קיבלה בגין אגרות החוב (סדרה יט') ואגרות חוב (סדרה כ') שהוקצו על פי דוח הצעת המדף הסתכמה בכ- 473 מיליון ש"ח.

בהמשך לדוח הצעת מדף שפורסמה החברה, ביום 18 בדצמבר 2023 ולדיוחן החברה בדבר דירוג+A+ן לאיגרות חוב בהיקף של עד 200 מיליון ש"ח ע.ג. שיונפקו על ידי החברה באמצעות הרחבת סדרות אגרות החוב יח', ביום 20 בדצמבר 2023 החברה הנפקה 192,556,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה יח'), בדרך של הרחבת סדרת אגרות חוב זו. התמורה הכלולת ברוטו שהחברה קיבלה בגין אגרות החוב (סדרה יח') שהוקצו על פי דוח הצעת המדף הסתכמה לכ- 187.5 מיליון ש"ח. נכון ליום 31 בדצמבר 2023 התמורה הכלולת טרם התקבלה, בהתאם לשטר הנאמנות, נמצאת אצל הנאמן. התמורה נושאת ריבית עד קבלתה. למועד פרסום הדוח, מלאה התמורה האמורה התקבלה בידי החברה.

לאחר תאריך המאזן, ובהמשך לדוח הצעת מדף שפורסמה החברה, ביום 11 בפברואר 2024 ולדיוחן החברה בדבר דירוג+A+ן לאיגרות חוב בהיקף של עד 550 מיליון ש"ח ע.ג. שיונפקו על ידי החברה באמצעות הרחבת סדרות אגרות החוב יט' ו-כ', ביום 13 בפברואר 2024 החברה הנפקה 319,027,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה כ'), בדרך של הרחבת סדרות אלה. התמורה הכלולת ברוטו שהחברה קיבלה בגין אגרות החוב (סדרה יט') ואגרות חוב (סדרה כ') שהוקצו על פי דוח הצעת המדף הסתכמה לכ- 546 מיליון ש"ח.

**באור 18: התכתיות פיננסית (המשך)****ו. תכניות רכישה ורכישה חוזרת של אגרות חוב**

ביום 19 במרץ 2023, החליט דירקטוריון החברה על אישור תכנית לרכישה של אגרות חוב (סדרה ט'), אגרות חוב (סדרה טז'), אגרות חוב (סדרה יז'), אגרות חוב (סדרה יח'), אגרות חוב (סדרה יט') ואגרות חוב (סדרה כ') של החברה, בהיקף של עד 50 מיליון ש"ח. הרכישות על פי הוראות התכנית עשויה לhetbצע באמצעות החברה / או אלבר צי' רכיב (ר.צ.) בע"מ (תאגיד בשליטת החברה) / או אלבר א.פ. בע"מ (תאגיד בשלitet החברה). התכנית אושרה לתקופה שלילה מיום 1 באפריל, 2023 ועד ליום 31 במרץ, 2024. בפועל החברה לא ביצעה רכישות במסגרת התכנית האמורה.

ביום 31 במרץ 2024, החליט דירקטוריון החברה על אישור תכנית לרכישה של אגרות חוב (סדרה טז'), אגרות חוב (סדרה יז'), אגרות חוב (סדרה יח'), אגרות חוב (סדרה יט') ואגרות חוב (סדרה כ') של החברה, בהיקף של עד 50 מיליון ש"ח. הרכישות על פי הוראות התכנית עשויה לhetbצע באמצעות החברה / או אלבר צי' רכיב (ר.צ.) בע"מ (תאגיד בשלitet החברה) / או אלבר א.פ. בע"מ (תאגיד בשלitet החברה). התכנית אושרה לתקופה שלילה מיום 1 באפריל, 2024 ועד ליום 31 במרץ, 2025. [כפוף לאישור בדיקטוריון הקרוב]

**ז. לעניין שעבודים ראה ביאור 22ג'.**

**באור 18: התchia'ビות פיננסיות (המשך)****ח. מגבלות והתחיה'ויות במסגרת נטילת אשראי**

במסגרת קבלת הלואות ממוסדות בנקאים וחוץ בנקאים, התchia'יבת החברה, בין היתר, לשמירה על אמות מידת פיננסיות ולהתחיה'ויות נוספת, לרבות להימנע מביצוע פעולות מסויימות, כאשר נכון למועד הדוח, ההתחיה'ויות המהוויות של החברה במסגרת נטילת אשראי מבנים, גופים חוץ בנקאים ומחברות ביטוח, הין כדלקמן:

| נושא   | התchia'ויות   | עמידה ליום 31.12.2023  |
|--|---|--|
| א. יחס בין עצמי למażן                                  | יחס בין העומק המאושר בתוספת הלואות בעליים נחותות לבין סך המאזור של החברה - לא יפחת מ- 11%;  | 16.1%  |
| ב. הון עצמי  | הון העומק המאושר בתוספת הלואות בעליים נחותות, לא יפחת מ- 261 מיליון ש"ח;  | כ- 795 מיליון ש"ח  |
| ג. יחס חוב ל-EBITDA                                    | יחס בין ההתחיה'ויות הפיננסיות המובטחות בשיעודים, על פי הדוחות המאוחדים של החברה לבין סך ה- EBITDA של החברה במאוחדים, לא יעלה על 4.8 על פני ארבעה רביענים קלנדריים;  | 4.3  |
| ד. (בניכוי מזומנים ושווים מזומנים ופקדון בנאמנות)      | יחס חוב ל-EBITDA (בניכוי מזומנים ושווים מזומנים ופקדון בנאמנות) יפחת מ- 4.8 על פני ארבעה רביענים קלנדריים;  | 3.9  |
| ה. יחס בטוחנות מול חוב                                 | יחס בין גובה החוב לבין שווי הרכבים המשועבדים לא יעלה על 75%.  | ליום 31 בדצמבר 2023 ולמועד אישור הדוחות הכספיים החברה וחברות הבת שלא עמדות בהתחיה'ות האמורה. |
| ו. רווח נקי  | הרווח הנקי המאושר בארבעת הרביעונים הקלנדריים האחרונים יהיה חיובי /או בכל שני רביעונים קלנדריים עוקבים יהיה לפחות אחד בו הרווח הנקי חיובי;   | הרווח הנקי המאושר בארבעת הרביעונים הקלנדריים שהסתמכו על ימים 31 בדצמבר 2023 היה חיובי.       |
| ז. שעבוד שוטף שלילי                                    | החברה וחברות הבת שלה, לא ישעבדו ולא יתיחסו לשעבד בשעבוד שוטף את כל נסיבותם כפי שהם היום וכי שייה בעtid, לטבות גורם כלשהו, ללא קבלת הסכמת הבנק בתכוב וmorash. בשנת 2016 הוחרגו מהתחיה'ות זו חברות מסוים, מוטופרטס, אלבר קרדיט ואלבר קרדיט הנפקות (סידרה א').   | ליום 31 בדצמבר 2023 ולמועד אישור הדוחות הכספיים החברה וחברות הבת שלא עמדות בהתחיה'ות האמורה. |
| ח. העמדת הלואות לבני מנויות ופירעון הלואות לבני מנויות | החברה תא תלווה לבני מנויות בחברה ולא תפרע הלואות לבני המניות בחברה כל עוד לא נפרעו לאגרמים הממנים אשר כליהם התייחסו לחברה בהתחיה'ות זו, ככל התשלומים המגיעים להם, ללא הסכמתם לכך בכתב וmorash;  | ליום 31 בדצמבר 2023 ולמועד אישור הדוחות הכספיים החברה עמדת בהתחיה'ותה האמורה.                |
| ט. תשלוםים לבני עני                                    | החברה תא תשלם לבני מנויות דמי ייחול, דמי ייעז, דמי השתתפות,عمالות, סכומי כסף ותשלומים מכל מי ווגם שהוא המשולמים על-ידי חברת מרוחחה המאוחדים (למעט תשלום שכר עבודה ותשלומים בגין שירותים שהחברה מקבלת במהלך העסקים הרגיל שלה, כגון תשלום דמי שירות ותשלומים פרמיות בגין פוליסת ביטוח שהחברה רוכשת), בסך העולה על 2.4 מיליון ש"ח בשנה;  | ליום 31 בדצמבר 2023 ולמועד אישור הדוחות הכספיים החברה עמדת בהתחיה'ותה האמורה.                |
| י. שכר בעל שליטה                                       | החברה לא תהיה רשאית לשלם לבבעל השילטה שכר עבודה חדש ברוטו בגין עבודתו בחברה, בסך העולה על 83 אלפי ש"ח בחודש בתוספת הפרשי הצמדה למשך מיום 1.1.2008 מעבר לשכר ברוטו כאמור, בעל השילטה יהיה זכאי לקבל מהחברה רכיב, אשר הוצאות אחזקותו וಗילום המס בגין יהולו על החברה וכןணסף יהיה בעל השילטה זכאי לקבל תנאים סוציאליים נמקובל בחברה. בעל השילטה זכאי לכתב שיפוי בנסיבות המקובל בחברה. | ליום 31 בדצמבר 2023 ולמועד אישור הדוחות הכספיים החברה עמדת בהתחיה'ותה האמורה.                |
| יא. עסקאות בעלי עני                                    | החברה לא תבצע עסקאות חריגות עם בעל השילטה (לא בהתק"ם החרוגות ספציפיות שנקבעו לעניין זה).  | ליום 31 בדצמבר 2023 ולמועד אישור הדוחות הכספיים החברה עמדת בהתחיה'ותה האמורה.                |
| יב. דיבידנדים  | למגבלות על חלוקת דיבידנדים - ראה באור 22ב.  | ליום 31 בדצמבר 2023 ולמועד אישור הדוחות הכספיים החברה עמדת בהתחיה'ותה האמורה.                |

**באור 18: התcheinיות פיננסיות (המשך)****מגבלות והתקייבות במסגרת נטילת אשראי (המשך)**

ת.

בנוסף לאמות המידה הפיננסיות הקבועות לעיל, חברת מאוחדת של החברה נטלה אשראי בסכום שאינו מהותי ממוסד בנקאי והתcheinיבתה באמות המידה הבאות: (א) יחסי שבין החוב הפיננסי לבין EBITDA-EBITDA של החברה המאוחדת על פי הדוחות המאוחדים של החברה המאוחדת, לבין סך ה- של החברה המאוחדת, לא עלה על 4 על פני ארבעה רביעונים קלינדריים; (ב) שיעור מימון הרווח של החברה המאוחדת (כהגדرتו בכתב התקייבות שנחתם מול המוסד הבנקאי) לא עלה על 90%; (ג) ההון העצמי המשוחש (כהגדرتו בכתב התקייבות שנחתם מול המוסד הבנקאי) של החברה המאוחדת יהיה חיובי, כאשר בשנת 2024 הוא לא יפחת מ-5 מיליון ש"ח ובשנת 2025 הוא לא יפחת מ-10 מיליון ש"ח. על אף האמור לעיל לאור רכישת החברה המאוחדת על ידי החברה במהלך שנתי הדיווח והערת דוחותיה להיות ערוכים לפי כללי IFRS, הסכום התאגיד הבנקאי כי החברה המאוחדת לא תדרש לעמוד בתנויות הפיננסיות האמורות עד שאלה יקבעו מחדש בין הצדדים או עד ליום 30 ביוני 2024, לפי המוקדם.

בנוסף, במסגרת קבלת הלואאות ממוסדות בנקאים וחוץ בנקאים, נכללו עליות להעודה לפירעון מיידי שיעירן בהתמצית כدلפקן (כאשר בחלק מהעלויות ניתן תיקופת ריפוי לתיקון ההפרה: א) אם החברה מקבל החלטת פירק מרוצן או החלטה על פתיחה בהליכי חדלות פירעון / או תציג הסדר או פשרה על רקע חוסר יכולתה לפרוע את התקייבותו / או אם ייפתח איזה מהליכי חדלות פירעון מסווג כלשהו, או יתמנה בעל תפקיד בקשר עם הליכי חדלות פירעון או אם התקבלה עליידי רשות מוסמכת כלשהי החלטה על פתיחה בהליכי חדלות פירעון; ב) אם החברה תעבור בתשלומים סכום מסכומי הלוואה / או במקורה של הפרת תנאי הסכמי הלוואה וAGERות החוב או מתן הצהרה לא נכונה או לא מדויקת או במקורה שקיים לגוף הממן חשש סביר שהחברה לא תוכל לעמוד בהתקייבותה הקיימות או הצפיות; ג) ביצוע שינוי מבנה (כהגדرتו במסמכי תמיון); ד) אם תוגש בקשה לכינוס נכסים או רכוש החברה או חלק מהוותי ממנה, או אם יוטל עיקול או תינקט פעולה הוצאה לפועל נגד רכוש כלשהו של החברה או נגד בטוחה מהבטוחות שנמסרו לגוף הממן ; ה) אם יחול שינוי שליטה בחברה; ו) אם החברה תפסיק לפרוע התקייבותו / או תפסיק העובה או חלק ניכר ממנה / או יארע מאורע העולף לפגוע באופן מהותי ביכולת הכספי של החברה או אם ישחה או יבוטל רישיון או היתר או אישור הדורשים לחברה לשם ניהול עסקה; ז) אם לפי שיקול דעתנו והערכתנו של הגורם הממן יחול שינוי מהותי לרעה בשווי הבטוחות שניתנו או ניתנו להבטחת פירעון הלוואה (כאשר בחלק מהסכום המימון נקבע כי על החברה לעמוד ביחס בין יתרת ההלוואה לשווי כל הרכב המשועבדים (TVL) שהעמידה בשיעור של 75%; כאשר לעניין זה אופן חישוב שווי הרכבים מוגדר במסכמי תמיון, ובעיקר ימדד לפי מחירן עדכני של לוי יצחק, ללא הפקחות ולא מע"מ); ח) אם החברה תנסה את עיקר פעילותה. י) במקורה של הפרה או אי פירעון חובות או העודה המימון. ט) אם החברה תנסה את עיקר פעילותה. י) במקורה של הפרה או אי פירעון מידי של חובות החברה לפירעון מיידי של התקייבות אחרת (cross default/ cross acceleration); או במקורה שאירוע מitored עלשו כלשהו אשר תוצאה עלולה לזכות גורם או אדם בזכות להעודה לפירעון מיידי של חובות החברה ככלפי ; (יא) אם ימחק שמה של החברה מנפקס כלשהו המתנהל מכוח דין; יב) אם החברה תירשם לחברת מפירה; יג) אם דירוג המנפיק של החברה ירד מתחת ל- BBB.

ליום 31 בדצמבר, 2023 החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות.

**באור 18: התchyיבויות פיננסיות (המשך)****ט. אגרות חוב קונצראניות**

במסגרת התchyיבות החברה כלפי בעלי אגרות חוב קונצראניות, כולל או חלקם, נקבעו המגבליות כדלקמן:

- קיום יחס בין יתרת ההלוואה הבלתי מסווקת לבין שווי הנכסים המשועבדים המבטיחים את סילוק ההלוואה (LTV);
- ביחס לסדרות אגרות החוב ט' עד י"ח, החברה התchyיבה כי כל עוד אגרות החוב לא נפרעו במלואן, היחס בין העומן עצמו לבין סך המאזן המאוחד של החברה (בניכוי יתרת מזומנים ושווי מזומנים<sup>1</sup>) על-פי הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה - לא יפתח מ- 11%;
- "הוּן עצמי" לעניין אגרות החוב (סדרות, ט' וט") הינו - הוּן עצמי נקבע בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה בתוספת הלווארות נדחות לאגרות החוב בעת פירוק שהעמידו לחברת בעלי המניות של החברה ובניכוי הלווארות שניתנו על ידי החברה לבנייתן שלה.

"הוּן עצמי" לעניין אגרות החוב (סדרות י' ויח') הינו - הוּן עצמי נקבע בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה; בתוספת הלווארות שהעמידו לחברת בעלי המניות של החברה, שהן (א) נדחות לאגרות החוב בעת פירוק; -(ב) שמועד פירעון הסופי הינו לאחר תאריך פירעון האג"ח או לחופין שניתנו לפירען רק בכפוף לעמידה במגבליות החלוקה הקבועות בשטר הנאמנות לעניין חלוקה של עד 50% מהרווח הנקי (כך שכל סכום שייפרע על חשבן הלווארות כאמור ייחשב כסכום שחולק הן לצורך ביצוע חלוקה לאחר

פירעון הסכום האמור והן לצורך ביצוע פירעונות נוספים של הלווארות מן הסוג האמור); ובניכוי הלווארות שניתנו על ידי החברה לבנייתן שלה.

ambilי Lagerou מיתר הוראות בדבר העמדה לפירעון מיד', קבוע בשטר הנקודות האמורים כי אם החברה תפיר את התchyיבות הנ"ל בשני דוחות כספיים מאוחדים רצופים הדבר יהווה עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי/או למימוש בטוחות שניתנו להבטחת אגרות החוב.

יצוין כי באגרות החוב (סדרות י' עד כ') נקבע כי במקרה של שינוי בתיקינה החשבונאית החלה על החברה לעומת זאת החלה עליה במועד התקשרותה בשטר הנאמנות והמשפיע על תוכאות חישוב יחס ההוּן למאזן כאמור לעיל (ביחס לסדרות יט' וכו' נקבע שינוי המשפיע מהותית על תוכאות החישוב האמור), אזי תערוך החברה מאزن פרופורמה במתכונת מקוצרת, הכולל באופן מוחשי וולונטיים בלבד, מסוקרים אך לא מבוקרים, בהתאם לתקינה החשבונאית שלפיה נערך דוחות הכספיים של החברה טרם השינוי, ופרשם אותו יחד עם דוחות הכספיים של החברה. במקרה, תיבנה מידת החברה באמצעות המידה הפיננסית האמורה רק על-פי מאزن הפרופורמה כאמור.

ביחס לסדרות אגרות החוב סדרות יט' וכו' - החברה התchyיבה, כי כל עוד אגרות החוב לא נפרעו במלואן, היחס שבין סה"כ הוּן החברה, לסך המאזן המאוחד של החברה (בניכוי יתרת מזומנים ושווי מזומנים), על-פי הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ("יחס הוּן למאזן"), לא יפתח מ- 12%- 12% למשך שני רביעונים קלנדאריים רצופים. ועד נקבע, שהיה ובתום התקופה כאמור בסעיף זה לעיל, שיעור ההוּן למאזן כאמור יפתח מ- 12% אך לא יפתח משיעור של 11%, לא יהווה הדבר הפרה של אמת המידה הפיננסית הקבועה לעיל וזאת כל עוד יחס ה-LTV בפועל באותו מועד יעמוד על שיעור מקסימלי של 70%.

"סה"כ הוּן החברה" לעניין זה הינו - סה"כ הוּן נקבע בדוחות הכספיים המאוחדים כאמור; בתוספת הלווארות (קרן בלבד) שהעמידו לחברת בעלי המניות של החברה, שהן (א) נדחות לאגרות החוב (קרן וריבית) בעת פירוק; -(ב) שמועד פירעון הסופי (קרן וריבית) הינו לאחר תאריך פירעון האג"ח או לחופין שניתנו לפירען רק בכפוף לעמידה במגבליות החלוקה הקבועות בשטר הנאמנות (כך שכל סכום שייפרע על חשבן הלווארות כאמור ייחשב כסכום שחולק הן לצורך ביצוע חלוקה לאחר פירען

<sup>1</sup> יצוין כי ההוראה בדבר "בניכוי יתרת מזומנים ושווי מזומנים" קיימת בשטר הנקודות לאגרות החוב (סדרות ט' עד כ').

**באור 18: התchiaיות פיננסיות (המשך)****ט. אגרות חוב קונצראניות (המשך)**

הסכום האמור והן לצורך ביצוע פירענות נספים של הלואות מן הסוג האמור); ובניכוי הלואות שניתנו על-ידי החברה לבעלי מנויות שלה.

כמו-כן, ביחס לסדרות אגרות החוב סדרות יט' וכו', החברה התchiaiba כי כל עוד אגרות החוב לא נפרעו במלואו, סה"כ הון החברה לא יפחית בכלל עת שהוא מסך של 325 מיליון ש"ח לפחות שני רבעונים קלנדאריים רצופים, על-פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה.

ambil Lagerung מיתר ההוראות בדבר העמדה לפירעון מייד', קבוע בשטרו הנאמנות האמורים כי אם החברה תפר את התchiaיבותה הנ"ל בשני דוחות כספיים מאוחדים רצופים הם הדבר יראה עיליה להעמדת אגרות החוב לפירעון מייד' ואו למימוש בטוחות שניתנו להבטחת אגרות החוב.

- ביחס לסדרות אגרות החוב (סדרות טו' עד יח') - החברה התchiaiba כי כל עוד אגרות החוב לא נפרעו במלואם היא (והחברות הבנות, לפי העניין) לא תבצע אף אחת מהפעולות המפורשות להן ללא קבלת אישור הנאמן מראש ובכתב: (א) חלוקה של דיבידנד על-ידי החברה לבעלי מנויות מתוך רווחיה, בשיעור מצטבר העולה, לאחר החלקה כאמור, על 50% מהרווחי הנקי' לפי דוחותיה הכספיים, שנცבר מיום 1.1.2006 – וביחס לסדרות יז' ו-יח' מיום 1.1.2019 – עד למועד הדוח הכספי השנתי או הרבעוני האחרון שהחברה פרסמה טרם מועד החלקה כאמור; (ב) פירעון על-ידי החברה ו/או חברת בת שלה, לאחר מועד חתימת שטר הנאמנות, של סכום כלשהו על חשבן ההלוואות שהעמדו לה ו/או לחברת בת שלה, טרם מועד חתימת שטר הנאמנות, מאת אפרידר החברה לשיכון ולפטוח ישראל בע"מ, להלן: "אפרידר, בעל השליטה באפרידר, או חברת בת שלה, לאחר אפרידר או בשליטת בעל השליטה באפרידר; (ג) העמדה מאת החברה ו/או חברת בת שלה, לאחר מועד הצעת אגרות החוב, לאפרידר, לבעל השליטה באפרידר, או לחברת בשליטת אפרידר או מועד הצעת אגרות החוב, לאפרידר, לבעל השליטה באפרידר, או לחברת בשליטת אפרידר או בשליטת בעל השליטה באפרידר, של הלואות נוספות כלשהן; (ד) חלוקה של דיבידנד על-ידי החברה כאשר לא מתקיים יחס מינימאלי של 11% בין ההון העצמי לבין סך המאזן המאוחד של החברה על פי הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, או כאשר החלקה תביא לכך כי היחס כאמור יפחית מהיחס המינימאלי של 11%; (ה) חלוקה לבעלי מנויות שלא מתוך רווחים, קרי הפחתת הון; (ו) תשלום דמי ניהול לבעל השליטה מעבר לסך של 2.4 מיליון ש"ח לשנה (צמוד למדד המחרירים לצרךן) (דמי ניהול לצורך ס"ק זה כוללים תשלוםם בגין דמי ניהול או דמי שיפוי או דמי פיצוי או דמי יעוץ אוعمالות או תשלוםם אחרים לבעל השליטה, אך הם אינם כוללים תשלוםם שהחברה משלםת לעובדים המועסקים על-ידייה ו/או לחברות הקשורות הנוטנות לשירותים לחברה במהלך העסקים הרגיל של החברה, לרבות תשלום שכר עבודה ותשלומים נלוויים לשכר עבודה המשולמים לבבעל השליטה ו/או לכל עובד אחר המועסק בפועל שירות על-ידי החברה, תשלוםם למוסכים בגין תיקון נזקים, ביצוע טיפולים ו/או התקנות בכלי רכב של החברה, תשלום דמי שירות בגין נכסים שהחברה או חברת בת שלה שוכרת ותשלומי פרמיות בגין פוליסט ביטוח שהחברה או חברת בת שלה רוכשת).

ביחס לסדרות אגרות החוב (סדרות יט' וכו') - החברה התchiaiba כי כל עוד אגרות החוב לא נפרעו במלואם היא לא תבצע אף אחת מהפעולות המפורשות להן ללא קבלת אישור הנאמן מראש ובכתב: (א) חלוקה על-ידי החברה לבעלי מנויותיה, אם סה"כ הון החברה יפחית מ-425 מיליון ש"ח לאחר ביצוע החלקה כאמור (בהתבסס על דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים); או (ב) חלוקה על-ידי החברה לבעלי מנויותיה כאשר יחס ההון למאזן יפחית מ-12.8%. או כאשר החלקה כאמור תביא לכך כי היחס למאזן יפחית מ-12.8% (בהתבסס על דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים); או (ג) חלוקה לבעלי מנויות שלא מתוך רווחים, קרי הפחתת הון; (ד) חלוקה על-ידי החברה לבעלי מנויות מתוך רווחיה, בשיעור מצטבר העולה, לאחר החלקה כאמור, על סך השווה ל-75% מהרווחי הנקי' (בהתבסס על דוחותיה הכספיים המאוחדים), שנცבר מיום 30 בספטמבר 2022 ועד למועד הדוח הכספי השנתי או הרבעוני האחרון שפרסמה החברה טרם מועד החלקה כאמור.

הפרת איזו מההתchiaיבות האמורים לעיל תהווה עיליה להעמדת אגרות החוב לפירעון מייד' ואו למימוש בטוחות שניתנו להבטחת אגרות החוב.

**באור 17: התchiaיות פיננסיות (המשך)****агירות חוב קוונצראיות (המשך)**

ט.

בכל מקרה בו ידרש אישור הנאמן לפועלה או עסקה כאמור לעיל, יכנס הנאמן את אסיפות מחזיקי אגרות החוב וייתן אישורו בכל מקום בו אישרה אסיפות בעלי האג"ח, ברוב רגיל, את ההתקשרות כאמור.

החברה התחייבה בשטריו הנאמנות לאגרות החוב שלא שאגרות החוב תמשכה להיות מודרגות על-ידי חברת מדרגת עד לפדיון המלא (כאשר לחברת זכות בכל עת להחליף חברת מדרגת לפי שיקול דעתה הבלעדי). אי עמידה בהוראה זו תהווה עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מייד.

- במסגרת שטריו הנאמנות של אגרות החוב (סדרות טו', טז, יז, יח, יט' וכ') של החברה, התחייבה החברה כי היא והחברות הבנות שלה לא תתקשרנה בכלל עסקה חריגה עם בעל השליטה בחברה או שלבעל השליטה בחברה, יש עניין אישי בה, שהייתה טעונה אישור האסיפה הכללית, ברוב הממועד הקבוע בסעיף 275 לחוק החברות התשנ"ט – 1999, לו הייתה החברה חברה ציבורית, ללא קבלת אישור הנאמן בכתב ומסר. בכל מקרה בו ידרש אישור הנאמן לאגרות החוב לעסקה כאמור לעיל, יכנס הנאמן את אסיפות מחזיקי אגרות החוב וייתן אישורו בכל מקום בו אישרה אסיפות בעלי האג"ח, ברוב רגיל, את ההתקשרות כאמור.

למרות האמור לעיל, נקבעו בשטריו הנאמנות (סדרות טו' עד כ') סיגים לגבי סוג ומאפייני עסקאות המפורטוות להלן, אשר אין דורשות את אישור הנאמן: (א) כל עסקה שתמורתה תשולם לבבעל השליטה בחברה בדרך של הקצת מנויות נוספות בחברה בלבד; (ב) העסקאות המניות בתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס - 2000; (ג) התקשרות של החברה (או חברת בת של החברה) בכל עסקה במהלך הריגל של החברה (או של חברת בת של החברה) בתנאי שוק שבו נקבעים בין קונה מרצון למוכר מרצון, אשר היקפה הכספי אינו עולה על 0.5% (חצי אחוז) מסך המאזן הנוכחי של החברה; (ד) התקשרות החברה (או חברת בת של החברה) בכל עסקה חריגה עם בעל השליטה, או שלבעל השליטה יש עניין אישי בה, שתוקפה יכול לאחר פרעון אגרות החוב ואשר אין בה כדי להשפיע על תוכאות הפעולות ומצבה הכספי של החברה בתקופה שעדי למועד פרעון המלא והוסף של אגרות החוב; (ה) התקשרות של החברה (או חברת בת של החברה) עם בעל השליטה או קרכבו של בעל השליטה, שהוא נושא משרה/או עובד – באשר לשינוי תנאי כהונתו / או תנאי העסקתו ובלבד שהשניינו האמור משקף תוספת של עלות שנתית לחברה (או לחברה בת) של עד 20%, בתוספת הצמדה למדד, ביחס לעלות העסקתו בשנה הקודמת (MOVBAR בזאת כי אם לא הגיעת תוספת העלות השנתית לחברה, כאמור, ל-20% בשנה, בתוספת הצמדה למדד, בהשוואה לשנה הקודמת אז יתרת התוספת שעדי ל-20%, בתוספת הצמדה למדד, תועבר במצבם לשנה שלאחריה, וכן להלאה); (ו) תגמול בעל השליטה או קרכבו של בעל השליטה שהינו נושא משרה /או עובד של החברה /או חברת בת, בתנאים (ביחס לתזמון התגמול והיקפו) שלא יחרגו מהמקובל בחברה או בחברת הבת ביחס לצדים שלישיים (שאינם קשורים לבבעל השליטה) (בסדרות יט' ו- י' התווספה החברה לפיה במקרה שאין מקור להשוואה מתאימה בחברה /או בחברה בת, יסתמך הנאמן על אישור ועדת הביקורת אשר ניתן בהתבסס על נתונים השוואתיים). באגרות החוב (סדרות טז' עד כ' בלבד) החרגו גם הענקת כסוי ביטוח והענקת כתבי שיוף /או פטור לבבעל השליטה או קרכבו וכן הארכת תוקפן של עסקאות, התקשרותיות /או זכויות שהין בתקופ במועד חתימת השטר, בהתאם תנאים /או בתנאים טובים להם מבחינת החברה, וזאת בהתאם לאישור דירקטוריון החברה. כמו כן, באגרות החוב (סדרות יט' וכ') החרגו גם תשלום דמי ניהול לבבעל שליטה בחברה ובלבב שסר דמי ניהול המשולמים לבבעל השליטה בשנה קלנדארית לא יעלה על דמי ניהול ששולמו לבבעל השליטה בשנה הקלנדארית הקודמת למועד הנפקתן לראשונה של אגרות החוב, בתוספת סך של 50%.

**באור 17: התchiaכיות פיננסיות (המשך)****ט. אגרות חוב קונצראניות (המשך)**

"דמי ניהול" לעניין זה כוללים תשלום בגין דמי ניהול או דמי שיפוי או דמי פיצוי או דמי ייעוץ או עלמות או תשלוםים אחרים לבעל השליטה, אך הם אינם כוללים תשלוםים שהחברה משלהמת לעבודים ו/או נושאי משרה המועסקים על-ידי ו/או אותם היא משלהמת לחברות הקשורות הנונטוות שירותים לחברה במהלך העסקים הרגילים של החברה, לרבות אך לא רק ומבל' לארע מכליות האמור לעיל, תשלום שכר עבודה ותשלומים נלוים לשכר עבודה המשולמים לבעל השליטה ו/או לכל עובד אחר המועסק בפועל על-ידי חברת כאמור, תשלוםם למוסכים בגין תיקון נזקים, ביצוע טיפולים ו/או התקנות כלי רכב של החברה, תשלום דמי שכירות בגין נכסים שהחברה או חברת בת שלה שכרת ותשלומי פרמיות בגין פוליסט ביטוח שהחברה או חברת בת רוכשת.

ליום 31 בדצמבר, 2023, עומדת החברה באמצעות המידה ובהתchiaכיות אשר פורטו בסעיף זה.

באור 19: **מכשורים פיננסיים****א. נכסים פיננסיים**

| 31 בדצמבר<br>2022<br>אלפי ש"ח | 31 בדצמבר<br>2023<br>אלפי ש"ח |
|-------------------------------|-------------------------------|
| 383,967                       | 304,643                       |
| 231,517                       | 278,698                       |
| 37,922                        | 34,056                        |
| 214,004                       | 187,194                       |
| 867,410                       | 804,591                       |

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רוח והפסד:

הלוואות שניתנו

נכסים פיננסיים בעליות מופחתת:

לקוחות

חייבים

פיקדון בנאמנות (1)

(1) ביום 19 בדצמבר 2023 החברה הנפיקה 192,556,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה יח), בדרך של הנפקה ראשונה של סדרת אגרות החוב. נכון ליום 31 בדצמבר, 2023 התמורה הכלולית טרם התקבלה, ובהתאם לשטר הנאמנות, נמצאת אצל הנאמן. התמורה נשאות ריבית עד קבלתה. למועד פרסום הדוח, מלאה התמורה האמורה התקבלה בידי החברה.

**ב. התחייבות פיננסיות, הלוואות נשאות ריבית ואשראים**

| 31 בדצמבר<br>2022<br>אלפי ש"ח | 31 בדצמבר<br>2023<br>אלפי ש"ח |
|-------------------------------|-------------------------------|
| 17,152                        | 181,218                       |
| 115,441                       | -                             |
| 303,517                       | 105,577                       |
| 995,663                       | 785,417                       |
| 437,122                       | 520,351                       |
| 269,009                       | 558,671                       |
| 212,817                       | 550,482                       |
| 2,333,569                     | 2,520,498                     |
| 658,643                       | 799,873                       |
| 2,992,212                     | 3,320,371                     |
| 1,022,776                     | 1,007,780                     |

התחייבות פיננסיות הנמדדות בעליות מופחתת:

הלוואות נשאות ריבית ואשראים שוטפים:

אשראי לזמן קצר

הלוואות נשאות ריבית ואשראים לא שוטפים:

אגרות חוב סדרה טו'

אגרות חוב סדרה טז'

אגרות חוב סדרה יז'

אגרות חוב סדרה י'ח'

אגרות חוב סדרה יט'

אגרות חוב סדרה י'

אגרות חוב סדרה לכ'

הלוואות לא שוטפות אחרות:

הלוואות מתאגידים בנקאים ואחרים

סה"כ הלוואות נשאות ריבית ואשראים לא שוטפים (כולל חליות

שוטפות)

מתוכם בגין חליות שוטפות:

באור 19: **מכשירים פיננסיים (המשך)**ג. **התchia'ביות פיננסיות אחרות**

| <u>31 בדצמבר<br/>2202</u> | <u>31 בדצמבר<br/>2023</u> | <u>אלפי ש"ח</u> | <u>התchia'ביות פיננסיות אחרות בעלות מופחתת</u>      |
|---------------------------|---------------------------|-----------------|---|
| 322,816                   | 217,385                   |                 | התchia'ביות לספקים ולנותני שירותים                  |
| 101,677                   | 128,657                   |                 | זכאים ויתרות זכות                                   |
| 101,464                   | 114,102                   |                 | התchia'ביות לא שותפות אחרות                         |
| <b>525,957</b>            | <b>460,144</b>            |                 | <b>סה"כ התchia'ביות פיננסיות אחרות בעלות מופחתת</b> |

ד. **שווי הוגן**

הטבלה שלහן משווה בין יתרה בספרים לבין השווי ההוגן של מכשיריה הפיננסיים של החברה, המוצגים בדוחות הכספיים שלא על-פי שווים ההוגן ( מלבד אלו אשר עלותם המופחתת מהוועה קירוב סביר לשווים ההוגן):

| <u>שווי הוגן<br/>31 בדצמבר<br/>2022</u> | <u>שווי הוגן<br/>31 בדצמבר<br/>2023</u> | <u>יתרה<br/>31 בדצמבר<br/>2022</u> | <u>יתרה<br/>31 בדצמבר<br/>2023</u> | <u>התchia'ביות פיננסיות<br/>הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאים<br/>ואחרים (1)</u> |
|---|---|------------------------------------|------------------------------------|--|
|   |   |                                    |                                    | <u>אגרות חוב (2)</u>   |
| 651,761                                 | 799,354                                 | 658,643                            | 799,873                            |  |
| 2,304,075                               | 2,529,982                               | 2,341,986                          | 2,520,498                          |  |
| <b>2,955,836</b>                        | <b>3,329,336</b>                        | <b>3,000,629</b>                   | <b>3,320,371</b>                   |  |

(1) שוויון ההוגן של התchia'ביות מבוסס על חישובי ערך נוכחי של תזרימי המזומנים העתידיים בגין אותן התchia'ביות, לפי שיעורי ריבית של התchia'ביות דומות שנלקחו על ידי החברה סמור לתאריך הדיווח (רמה 2 במדד שווי הוגן).

(2) השווי ההוגן של אגרות חוב נסחרות מבוסס על מחירים מצטטים בשוק פעיל לתאריך הדיווח (רמה 1 במדד שווי הוגן).

הנהלה העrica שיתרת מזומנים ושווי מזומנים, לקוחות, חייבים ויתרות חובה, התchia'ביות לספקים ולנותני שירותים, זכאים ויתרות זכות והתchia'ביות אחרות בקירוב את שווים ההוגן וזאת בשל מועד הפירעון הקצרים של מכשירים אלה.

**באור 19: מכשירים פיננסיים (המשך)**

**ה. יעד ומדיניות הנהלה בדבר ניהול סיכונים פיננסיים**  
 עיקרי התחביבות הפיננסיות של החברה, מורכבות מלהואות ואשראים וזכאים ויתרות זכות אחרות. התחביבות פיננסיות אלה מיועדת בעיקר לממן את פעילות החברה ולספק ערבויות התומכת בفعاليותה. הנכסים העיקריים של החברה כוללים הלואות שניתנו, חייבים ויתרות חובה, מזומנים ופיקדונות לזמן קצר, אשר נובעים ישירות מפעילותה של החברה.

**1. סיכון שוק**

סיכון שוק הוא הסיכון שהשווי ההוגן או תזרימי המזומנים העתידיים מכשיר פיננסי ישנה כתוצאה מסוימת במחيري השוק. סיכון שוק כולל שלושה סוגים: סיכון שיעור הריבית, סיכון מטבע וסיכון מחיר אחרים. מכשירים פיננסיים המושפעים מסיכון שוק כוללים בין היתר, הלואות ואשראים ופיקדונות.

ניתוח הרגישות בחלק המובא בהמשך מתייחס לפוזיציות לימי 31 בדצמבר 2023 ו- 2022.

מבחני הרגישות נעשו בהתבסס על קר שסקום החוב Neto, היחס בין שיעור הריבית המשתנה לקבוע של החוב והיחס של מכשירים פיננסיים במטבע חזק הם קבועים.

להלן הנקודות ששימשו לחישובי ניתוח הרגישות:

- ניתוח הרגישות הרלוונטי על הפריט מדוח רווח או הפסד הינו ההשפעה של השינויים החזויים בסיכון השוק הרלוונטיים. זאת בהתבסס על הנכסים והתחביבות הקיימים ביד החברה לימי 31 בדצמבר 2023 ו- 2022.

**2. סיכון ריבית**

סיכון ריבית הוא הסיכון שהשווי ההוגן או תזרימי המזומנים העתידיים מכשיר פיננסי ישנה כתוצאה מסוימת בשיעורי ריביות השוק.

לקבוצה התחביבות בריבית משתנה שאין צמודות. החברה נהגת לעדכן את תמחיר הליסינג עסקאות חדשות באופן שוטף בהתאם לעליות האשראי במועד העסקאות ובכך היא מצמצמת את החשיפה לסיכון הריבית.

בנוסף, החברה מעמידה הלואות בריבית קבועה, וכן חשופה לסיכון של עלית הריבית במשק.

**ניתוח רגישות שיעור הריבית:**

הטבלה שלහן מציגה את הרגישות לשינויי אפשרי באופן סביר בשיעורי הריבית על החלק המושפע מכך בהלוואות ובאשראים. כאשר כל המשתנים האחרים נותרים ללא שינוי, ההשפעה של שינויים בשיעורי הריבית על הרווח לפני מס של החברה תהיה כדלקמן:

| אלפי ש"ח  |
|---|---|---|---|---|
| 31 בדצמבר<br>2022                                       | 31 בדצמבר<br>2023                                       | 31 בדצמבר<br>2022                                       | 31 בדצמבר<br>2023                                       | 31 בדצמבר<br>2022                                       |
| רוח (הפסד) מהשינוי<br>על הרווח על ההון (לא השפעת המטס): | רוח (הפסד) מהשינוי<br>על הרווח על ההון (לא השפעת המטס): | רוח (הפסד) מהשינוי<br>על הרווח על ההון (לא השפעת המטס): | רוח (הפסד) מהשינוי<br>על הרווח על ההון (לא השפעת המטס): | רוח (הפסד) מהשינוי<br>על הרווח על ההון (לא השפעת המטס): |
| (1,822)<br>1,822  | (2,381)<br>2,381  | (2,381)<br>2,381  | (2,381)<br>2,381  | (2,381)<br>2,381  |
| עלית ריבית בשיעור של 0.5%<br>ירידת ריבית בשיעור של 0.5% | עלית ריבית בשיעור של 1%<br>ירידת ריבית בשיעור של 1%     | עלית ריבית בשיעור של 0.5%<br>ירידת ריבית בשיעור של 0.5% | עלית ריבית בשיעור של 1%<br>ירידת ריבית בשיעור של 1%     | עלית ריבית בשיעור של 0.5%<br>ירידת ריבית בשיעור של 0.5% |
| (3,643)<br>3,643  | (4,762)<br>4,762  | (4,762)<br>4,762  | (4,762)<br>4,762  | (4,762)<br>4,762  |

**באור 19: מכשירים פיננסיים (המשך)****ו. יעד ומדיניות הנהלה בדבר ניהול סיכון פיננסיים (המשך)****3. סיכון מطبع חוזץ**

סיכון מطبع חוזץ הוא הסיכון שהוגן של תזרימי המזומנים העתידיים של מכשיר פיננסי ישתנו כתוצאה ממשינויים בשער חליפין של מطبع חוזץ.

עיקר פעילות החברה מתבצעת בשוק המקומי ומושלמת על ידי הליקות בשקלים. חלק מהascoמי הליקות צמודים לשער הדולר. עליה בשער היציג של הדולר לפני השקל תגדיל את הכנסות החברה ואילו ירידת תקטי אונטן. בנוסף, שינוים בשער החליפין של מטבעות זרים לעומת השקל, עשויים לגרום לגידול בהוצאות הקבוצה (לרבבות הוצאות בגין רכישת כלי הרכב) ושהיקת רווחותה. חשיפת החברה לשינויים במטבע חוזץ אינה מהותית.

**4. סיכון מדד**

הטבלה שלහן מדגימה את מבחן הרגישות לשינוי אפשרי באופן סביר לשער המדד, כאשר כל שאר המשתנים ללא שינוי. ההשפעה על הרוחה לפניהם של החברה הוא בגין השינויים של השווי ההוגן של נכסים והתחייבויות כספיים.

| <u>31 בדצמבר</u> | <u>31 בדצמבר</u> |
|------------------|------------------|
| <u>2022</u>      | <u>2023</u>      |
| <u>אלפי ש"ח</u>  |                  |

מבחן רגישות לשינויים במדד – הלוואות לזמן ארוך, אגרות חוב והלוואות שניתנו

רוח (הפסד) מהשינוי והשפעה על ההון (ללא השפעת המסו):

|         |         |                 |
|---------|---------|-----------------|
| (4,251) | (4,264) | עלית מדד של 1%  |
| 4,251   | 4,264   | ירידת מדד של 1% |

**באור 19: מכשירים פיננסיים (המשך)****ו.יעדי ומדיניות הנהלה בדבר ניהול סיכון פיננסיים (המשך)****5.סיכון אשראי**

סיכון אשראי הוא הסיכון שהצד שכנגד לא עומד בהתחייבותו כלוקח או בהתחייבותו הנובע ממכשיר פיננסי וכתוצאה לכך יגרם לקבוצה הפסד. הקבוצה חשופה לסיכון אשראי כתוצאה מהפעולות התפעולית שלה (בעיקר מיתנות ללקוחות ונכסים חוזה) ומהפעולות הפיננסית שלה, לרבות מפיקדונות בبنקים ומוסדות פיננסיים אחרים, מעסקות במתבוך חז' וממכשירים פיננסיים אחרים.

הכנסות החברה והחברות המאוחדים נובעות בעיקר מעסקאות ליסינג ללקוחות בישראל. הנהלת החברה עוקבת באופן שוטף אחר חובות לקוחות, ובذוחות הכספיים נכללות הפרשות להפסדי אשראי המשקפות בצורה נאותה, לפי הערכת הנהלה, את ההפסד הגלום בחובות שבגייהם מושלט בספק.

התיקשות בעסקאות ליסינג תעשייתי מבוצעת רק לאחר הערכת איכות האשראי של לקוחות ומתבססת על ביצוע ניתוח ודירוג אשראי של כל לקוח, שלפיו נקבעים תנאים האשראי ודרישת הביטחונות עבור כל לקוח ספציפי.

בעת הצורך, החברה נהגת לדרוש תשלום מראש בגובה של 3-1 חודשי שכירות לשם הבטחת התכזיביות הלוקוח כלפייה (המודגים בדוחות הכספיים תחת סעיף התכזיביות אחרות).

התיקשות בחוזי השכירה לזמן קצר מבוצעת לרוב, כמקובל בסוג התקשרות זה, רק לאחר קבלת בטיחונות מחברת כרטיסי אשראי או חלופה ראייה אחרת ממוסדות בנקאים.

התיקשות בתחום הפעילות האחרים, מבוצעת לרוב בתנאים מסוימים מקובלים בתחום פעילות אלה. בתחוםם בהם מקובל להעניק אשראי ללקוחות התקשרה החברה עם מבטח אשראי.

החברה מיימנת מודל לחיזוי הפסדי אשראי בהתבסס על ניסיון העבר, מהות החוב, תקופת הפיגור ופעילות הלוקוח. הפרשה להפסדי אשראי חזים (ECL) מבוצעת בהתאם לגיל החוב ואיכות הבדיקות הקיימות.

החברה מגדרה כשל אשראי של לקוחות כאשר הלוקוח לא עומד בתשלומים שאינם במחלוקת במשך תקופה של 90 ימים, או קודם לכן במידה ומתיקת אינדיקציה אחרת לחדרות פירעון.

החברה מבצעת מחיקה של הפסדי אשראי שהוכרו בהתבסס על אינדיקציה כי תחולת סיכון הגביה פחותו משמעותית /או עלות פעולות גבית החוב עלות על התמורה הצפוייה.

**6. יתרת לקוחות**

ניהול סיכון אשראי בגין לקוחות מנוהל על ידי כל אחת מהיחידות העסקיות של הקבוצה בהתאם למדייניות, הנהלים והbakrotot שללה בהתיחס לניהול סיכון האשראי בגין לקוחות. הערכת איכות האשראי של לקוחות מתבססת על ביצוע ניתוח ודירוג אשראי של כל לקוח, שלפיו נקבעים תנאים אשראי עבור כל לקוח ספציפי.

ליום 31 בדצמבר 2023, לקבוצה יש 99 לקוחות (ליום 31 בדצמבר 2022 – 87) שיתרת חובם של כל אחד עולה על 250 אלפי ש"ח, המהווה כ- 59% (59% – 2022) מסך יתרת הלוקחות. מתוכם, ישנו 32 לקוחות (2022 – 26 לקוחות) עם יתרה הגדולה ממיליאן ש"ח המהווים כ- 46% (48% – 2022) מסך יתרת הלוקחות. החברה מעריכה את הסיכון שבירכזות לקוחות כנמוכה, מאחר ולוקחותיה פעולות בענפים שונים ופועלים בשוקים גדולים בלתי תלויים אחד בשני.

**באור 19: מכשירים פיננסיים (המשך)****ו. יעד ומדיניות הנהלה בדבר ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)****7. מכשירים פיננסיים ופיקדונות**

סיכום האשראי הנובע מיתרונות בبنאים ומוסדות פיננסיים, מנוהל על ידי הנהלת הקבוצה בהתאם למדייניותה. השקעות של ועדפי נזילות מבוצעות רק מול תאגידים בנקאים בישראל ורק במסגרת תקירה עbara כל גוף שכגד. התקנות כאמור נסקרו על ידי הדירקטוריון על בסיס שנתי, ועשויות להתעדכן במהלך השנה בכפוף לאישור ועדת המאזור של הקבוצה. מטרת קביעת התקנות הינה למזער את ריכוזיות סיכון האשראי וכן לצמצם את ההפסד במקרה של חקלות פירעון של הצד שכגד.

**8. סיכון נזילות**

הקבוצה בוחנת את הסיכון לקשיי נזילות באמצעות כלים לתכנון נזילות.

סיכום הנזילות הוא סיכון שהחברה לא תוכל לכבד במועד את התחריביותה הכספיות מפני קשיי נזילות. מדיניות החברה היא לגון את מקורות המימון שלה, לפיקר ממונת החברה את פעילותה הן באמצעות שוק ההון על ידי אגרות חוב קומצניות והן על ידי תאגידים בנקאים שונים וגופים מוסדיים (למועד המאזור קיימות הלואאות מ- 5 תאגידים בנקאים ומגף מוסדי אחד).

לקבוצה הון חזיר שלילי הנובע מכך שהתחייבויות נפרשות במאזן לחליות שוטפות ולהתחייבויות בזמן ארוך بعد שנכסייה העיקריים (צ'לי הרכב) מוצגים במאזן במסגרת הנכסים לזמן ארוך, למטרות שחילוקם עתיד להתמשם במהלך השנה הקרויה. בנוסף, על פי כללי החשבונאות, הכנסות העתידיות של הסכמי הליסינג הCAPEX, התקשרותיות חזק מאייניות איתנות, לא נרשומות במסגרת הנכסים השוטפים בעוד שעמדות כנגד החזר ההתחייבות הצפוי.

הטבלה שלහן מציגה את זמני הפירעון של התחייבויות הכספיות של הקבוצה ללא יתרות זכות אחרות על פי התנאים החזויים בסכומים לא מהווים (כולל תשלוםים בגין ריבית):

**ליום 31 בדצמבר, 2023**

| סה"כ      | שנתיים חמישית | שנתיים רביעית | שנתיים שלישית | שנתיים שנייה | שנתיים ראשונה | מכשירים נושא ריבית<br>קבועה למועד פירעון הקאן:                                      |
|-----------|---------------|---------------|---------------|--------------|---------------|---|
| אלפי ש"ח  | אלפי ש"ח      | אלפי ש"ח      | אלפי ש"ח      | אלפי ש"ח     | אלפי ש"ח      | הלואאות מתאגידים<br>בנקאים ואחרים   |
| 378,237   | 26,555        | 8,299         | 94,444        | 103,187      | 145,752       | אגרות חוב   |
| 2,695,917 | 125,391       | 362,647       | 679,632       | 700,512      | 827,735       | מכשירים נושא ריבית פריים לפי<br>מועד פירעון הקאן:                                   |
| 683,509   | 35,199        | 12,631        | 91,408        | 217,100      | 327,171       | הלואאות מתאגידים בנקאים<br>ואחרים לא צמודות<br>התחייבויות לספקים ולנותני<br>שירותים |
| 217,385   | -             | -             | -             | -            | 217,385       | זכאים ויתרות זכות   |
| 128,657   | -             | -             | -             | -            | 128,657       | התחייבויות לא שוטפות אחרות  |
| 114,102   | -             | -             | 41,515        | 31,893       | 40,694        |   |
| 4,217,807 | 187,145       | 383,577       | 906,999       | 1,052,692    | 1,687,394     |   |

**באור 19: מכשירים פיננסיים (המשך)****ו. יעד ומדיניות הנהלה בדבר ניהול סיכון פיננסים (המשך)**  
**8. סיכון נזילות (המשך)**

ליום 31 בדצמבר, 2022

|           |         | שנה חמישית |          | שנה רביעית |          | שנה שלישית |          | שנה שנייה |          | שנה ראשונה  |  | שנה חמישית |          |
|-----------|---------|------------|----------|------------|----------|------------|----------|-----------|----------|---|--|------------|----------|
|           |         | סה"כ       | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח   | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח   | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח  | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח  | אלפי ש"ח   | אלפי ש"ח   | אלפי ש"ח |
| 145,651   | 2,370   | 12,984     |          | 16,968     |          | 32,783     |          | 80,546    |          | הלוואות מתאגידים<br>בנקאים ואחרים   | מכשירים נושא ריבית<br>קבועה לפי מועד פרעון הקרן: |            |          |
| 2,481,189 | 237,078 | 448,730    |          | 460,617    |          | 575,354    |          | 759,410   |          | агירות חוב  |  |            |          |
|           |         |            |          |            |          |            |          |           |          | מכשירים נושא ריבית פריים לפי<br>מועד פרעון הקרן:                                  |  |            |          |
| 556,473   | 10,904  | 5,176      |          | 125,070    |          | 142,928    |          | 272,395   |          | הלוואות מתאגידים בנקאים<br>ואחרים לא צמודות<br>התחביבות לספקים ולנותני<br>שירותים |  |            |          |
| 322,816   | -       | -          |          | -          |          | -          |          | 322,816   |          | זכאים ויתרות זכות   |  |            |          |
| 101,677   | -       | -          |          | -          |          | -          |          | 101,677   |          | התחביבות לא שוטפות אחרות  |  |            |          |
| 101,464   | -       | 413        |          | 19,675     |          | 40,857     |          | 40,519    |          |   |  |            |          |
| 3,709,270 | 250,352 | 467,303    |          | 622,330    |          | 791,922    |          | 1,577,363 |          |   |  |            |          |
|           |         |            |          |            |          |            |          |           |          |   |  |            |          |

**ד. שינויים בהתחביבות הנובעות מ פעילות מימון**

ליום 31 בדצמבר, 2023

| גרעה (הכרה)                    |                                  | הכרה                                       |                                   | יתרה ליום<br>1 בינואר<br>2023 |                              |
|--------------------------------|----------------------------------|--|-----------------------------------|-------------------------------|------------------------------|
| יתרה ליום<br>31 בדצמבר<br>2023 | בהתחביבות<br>כגד פקדן<br>בנאמנות | בחברה<br>בהתחביבות<br>בגין חכירות<br>חדשות | חברה<br>שאודה<br>ראשונה<br>לרשותה | תזרים<br>مزומנים              | אלפי ש"ח                     |
| אלפי ש"ח                       | אלפי ש"ח                         | אלפי ש"ח                                   | אלפי ש"ח                          | אלפי ש"ח                      | אלפי ש"ח                     |
| (181,218)                      | -                                | -  | (32,496)                          | (131,570)                     | (17,152)                     |
| (799,873)                      | -                                | 1,162                                      | (1,226)                           | (141,166)                     | (658,643)                    |
| (68,662)                       | -                                | (2,751)                                    | (43,039)                          | (14,700)                      | 29,126                       |
| (2,520,498)                    | 26,553                           | (46,507)                                   | -                                 | -                             | (166,975) <u>(2,333,569)</u> |
| (3,570,251)                    | 26,553                           | (48,096)                                   | (43,039)                          | (48,422)                      | (410,585) <u>(3,046,662)</u> |

באור 19: **מכשירים פיננסיים (המשך)****ז. שינויים בהתחייבויות הנובעים מ פעילות מימון**

ליום 31 בדצמבר, 2022

| יתרה ליום<br>31 בדצמבר<br>2022<br><u>אלפי ש"ח</u> | הכרה<br>בהתחייבויות<br>כנגד פקdon<br>בNAMEOT<br><u>אלפי ש"ח</u> |                                  | הכרה<br>בהתחייבויות<br>בגין חכירות<br>חדשות<br><u>אלפי ש"ח</u> |  | יתרה ליום<br>1 בינואר<br>2022<br><u>אלפי ש"ח</u> |
|---|---|----------------------------------|--|--|--|
|   | שינויים אחרים<br><u>אלפי ש"ח</u>                                | שינוייםOTHERS<br><u>אלפי ש"ח</u> | שינויים<br>בגין חכירות<br>חדשות<br><u>אלפי ש"ח</u>             | שינויים<br>בגין חכירות<br>חדשות<br><u>אלפי ש"ח</u> |  |
| (17,152)  | -   | -                                | -  | 124,370  | (141,522)  |
| (658,643)   | (9,022)   | -                                | 49,804   | (699,425)  |  |
| (37,298)  | 310   | (20,480)                         | 25,124   | (42,252)   |  |
| <u>(2,333,569)</u>                                | <u>(213,484)</u>  | <u>(41,868)</u>                  | <u>-</u>   | <u>(328,090)</u>                                   | <u>(1,750,127)</u>                               |
| <u>(3,046,662)</u>                                | <u>(213,484)</u>  | <u>(50,580)</u>                  | <u>(20,480)</u>  | <u>(128,792)</u>                                   | <u>(2,633,326)</u>                               |

ליום 31 בדצמבר, 2021

| יתרה ליום<br>31 בדצמבר<br>2021<br><u>אלפי ש"ח</u> | הכרה<br>בהתחייבויות<br>בגין חכירות<br>חדשות<br><u>אלפי ש"ח</u> |                                  | יתרה ליום<br>1 בינואר<br>2021<br><u>אלפי ש"ח</u>   |  | יתרה לזמן קצר<br>מתאגידים בנקאים<br><u>אלפי ש"ח</u> |
|---|--|----------------------------------|--|--|---|
|   | שינוייםOTHERS<br><u>אלפי ש"ח</u>                               | שינוייםOTHERS<br><u>אלפי ש"ח</u> | שינויים<br>בגין חכירות<br>חדשות<br><u>אלפי ש"ח</u> | שינויים<br>בגין חכירות<br>חדשות<br><u>אלפי ש"ח</u> |   |
| (141,522)   | -  | -                                | 69,499   | (211,021)  |   |
| (699,425)   | (1,668)  | -                                | 127,950  | (825,707)  |   |
| (42,252)  | (306)  | (25,834)                         | 27,561   | (43,673)   |   |
| <u>(1,750,127)</u>                                | <u>(9,872)</u>   | <u>-</u>                         | <u>(29,934)</u>                                    | <u>(1,710,321)</u>                                 |   |
| <u>(2,633,326)</u>                                | <u>(11,846)</u>  | <u>(25,834)</u>                  | <u>195,076</u>                                     | <u>(2,790,722)</u>                                 |   |

**באור 19: מכשירים פיננסיים (המשך)****ח. מכשירים פיננסיים שנגרכו ולתאגיד נותרה מעורבות בהם**

חברה מאוחדת מבצעת במהלך העסקים הרגילים המচאות על דרך המכירות של תיקי הלואאות צרכניות לתאגיד בנקאי (להלן – "הבנק"). העברת זו כשרה לארעה בהתאם ל-IFRS9 שכן לדעת החברה היא מעבירה באופן מהותי את מרבית הסיכון וההטבות הגלומות בנכסים הפיננסיים. במסגרת הסכם ההמחאה עם הבנק, מספקת החברה שירות גביה לבנק, בתמורה, המהווה, בקירוב, את השווי ההוגן של השירותים.

במסגרת ההסכם, זכאי הבנק להתקנת התמורה עקב אירועי כשל של לקוחות בשיעור ממוצע של כ- 10.01% ליום 31 בדצמבר 2023 (ליום 31 בדצמבר, 2022- 10.24%) מהפסד האשראי, לאחר ובתנאי שימושו כל הביטחונות שהתקבלו מחלוקת בענקת האשראי, ובפרט שייעוד על כל הרכב אשר לרכישתו שיימש האשראי.

באור 19: **מכשורים פיננסיים (המשך)**ח. **מכשורים פיננסיים שנגרכו ולתאגיד נותרה מעורבות בהם (המשך)**

להלן הסכומים אשר נכללים בדוחות על המצב הכספי בגין המעורבות בנכסים שהועברו ונגרכו וכן את החשיפה המ כספית אליהם :

| 31<br>דצמבר<br>2022      | 31<br>דצמבר<br>2022      | 31<br>דצמבר<br>2022      | 31<br>דצמבר<br>2023      | 31<br>דצמבר<br>2023      | 31<br>דצמבר<br>2023      |
|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| חשיפה<br>כספיית<br>להפסד | חשיפה<br>כספיית<br>להפסד | חשיפה<br>כספיית<br>להפסד | חשיפה<br>כספיית<br>להפסד | חשיפה<br>כספיית<br>להפסד | חשיפה<br>כספיית<br>להפסד |
| ушוי הוגן                | ушפיים                   | ушפיים                   | ушפיים                   | ушפיים                   | ушפיים                   |
| 36,181                   | 1,536                    | 1,536                    | 44,717                   | 1,744                    | 1,744                    |

הפרשה לאירועי כשל החשיפה הכספיית להפסד מחושבת במקורה בו כשל האשראי, יכול את כל הלקחות ואינה מתחשבת בערך של הבתוות הקיימות. ההפרש בספרי מחושבת בהתאם לשיעורי הכספיים הקרובים למועד החיבור שהלוואותיהם הומרו לבנק, בኒכי ההשבה (recovery) הצפוי ממיצוי הליכי הגביה, לרבות ממימוש הבתוות.

להלן ההשפעה על הרווח וההפסד של עסקים אלה וכן ההשפעה של המעורבות הנוכחית בנכסים :

| 31 דצמבר<br>2022        | 31 דצמבר<br>2022 | 31 דצמבר<br>2022 | 31 דצמבר<br>2023        | 31 דצמבר<br>2023 | 31 דצמבר<br>2023 |
|-------------------------|------------------|------------------|-------------------------|------------------|------------------|
| רווח<br>במימון<br>מצטבר | הפסד<br>מצטבר    | רווח<br>בתקופה   | רווח<br>במימון<br>מצטבר | הפסד<br>מצטבר    | רווח<br>בתקופה   |
| -                       | (1,536)          | 471              | -                       | (1,744)          | (908)            |

הפרשה לאירועי כשל

**באור 20: התchia'ビות של הטבות לעובדים**

הטבות לעובדים כוללות הטבות בזמן קצר והטבות לאחר סיום העסקה

**א. הטבות לאחר סיום העסקה**

דיני העבודה וחוק פি�צוי פיטוריין בישראל מחייבים את החברה לשלם פיצויים לעובד בעת פיטורין או פרישה או לבצע הפקדות שוטפות בתוכניות הפקדה מוגדרת לפי סעיף 14 לחוק פি�צוי פיטוריין כמפורט להלן. התchia'ビות החברה בשל כך מתאפשרת בהתאם לאחר סיום העסקה. חישוב התchia'ビות החברה בשל הטבות לעובדים מתבצע על פי הסכם העסקה בתוקף ומבוסס על משכורת העובד ותקופת העסקתו אשר יוצרים את הזכות לקבלת הפיצויים.

ההטבות לעובדים לאחר סיום העסקה ממומנות, בדרך כלל, על ידי הפקדות המਸווגות כתוכנית להטבה מוגדרת או כתוכנית להפקדה מוגדרת כאמור להלן:

**1. תוכניות להפקדה מוגדרת**

לגביו חלק מהתשלים, חלים תנאי סעיף 14 לחוק פি�צוי הפיטוריין, התשכ"ג-1963, על-פי הפקודותיה השוטפות של החברה בקרנות פנסיה /או בפוליסות בחברות הביטוח, פוטרות אותה מכל התchia'ビות נוספת לעובדים, בגין הפקדו הסכומים כאמור לעיל.

הפקודות אלו וכן הפקודות בגין תגמולים מהווות תוכניות להפקדה מוגדרת.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

| 2021 | 2022 | 2023 |
|------|------|------|
| אלפי | אלפי | אלפי |
| ש"ח  | ש"ח  | ש"ח  |

הוצאות בגין תוכניות להפקדה מוגדרת

**2. תוכניות להטבה מוגדרת**

החלק של תשלומי הפיצויים שאינם מכוסה על ידי הפקודות לתוכניות להפקדה מוגדרת, כאמור לעיל, מטופל על ידי הקבוצה כתוכנית הטבה מוגדרת לפי מוכרת התchia'ビות בגין הטבות לעובדים.

**א. התchia'ビות התוכנית, נטו**

| 31 בדצמבר | 31 בדצמבר |
|-----------|-----------|
| 2022      | 2023      |
| אלפי ש"ח  | אלפי ש"ח  |

|          |          |                                    |
|----------|----------|------------------------------------|
| (32,610) | (49,881) | התchia'ビות בגין תוכנית הטבה מוגדרת |
| 21,215   | 33,054   | שווי הוגן של נכס התוכנית           |
| (11,395) | (16,827) | סה"כ התchia'ビות, נטו               |

**באור 20: התchiafibiot בשל הטבות לעובדים (המשך)**  
**השינויים בערך הנוכחי של התchiafibiot בגין תוכנית הטבה מוגדרת**

| 31 בדצמבר<br>2022<br>אלפי ש"ח | 31 בדצמבר<br>2023<br>אלפי ש"ח |  |
|-------------------------------|-------------------------------|--|
| 36,580                        | 32,610                        | יתרה ליום 1 בינואר                         |
| -                             | 17,844                        | חברה שאוחדה לראשונה                        |
| 1,118                         | 1,920                         | הוצאות שנזקפו לרוח או הפסד:                |
| 3,932                         | 3,741                         | הוצאות הריבית                              |
| (4,790)                       | (6,226)                       | הוצאות שירות שוטף                          |
| (4,983)                       | (479)                         | תגמולים ופיצויים ששולמו                    |
| 753                           | 471                           | הפסד (רווח) בגין מדידה מחדש כולל אחר:      |
|                               |                               | רווח אקטוארי בגין שינויים בהנחות אקטואריות |
|                               |                               | הפסד אקטוארי בגין סטיות בניסיון העבר       |
| 32,610                        | 49,881                        | יתרה ליום 31 בדצמבר                        |

3. נכסים התוכניותא) נכסים התוכניות

נכסים התוכניות כוללים נכסים המוחזקים על ידי קרנות פנסיה וכן פוליסות ביטוח מתאימות.

ב) התנוועה בשווי ההogan של נכסים התוכניות

| 31 בדצמבר<br>2022<br>אלפי ש"ח | 31 בדצמבר<br>2023<br>אלפי ש"ח |   |
|-------------------------------|-------------------------------|---|
| 23,067                        | 21,215                        | יתרה ליום 1 בינואר                          |
| -                             | 12,210                        | חברה שאוחדה לראשונה                         |
| 730                           | 1,308                         | תשואה צפוייה                                |
| 1,466                         | 1,845                         | הפרשות לתוכנית על ידי המעבד                 |
| (2,982)                       | (4,367)                       | תגמולים ששולמו                              |
| (56)                          | (233)                         | העברה לTAGMOLIM                             |
| (1,010)                       | 1,076                         | רווח (הפסד) בגין מדידה מחדש כולל אחר:       |
|                               |                               | רווח (הפסד) אקטוארי בגין סטיות בניסיון העבר |
| 21,215                        | 33,054                        | יתרה ליום 31 בדצמבר                         |

**באור 20: התchia'ビות של הטבות לעובדים (המשך)**

4. פיתוח רגישות לשינוי שיעור ההיוון של התchia'ビות ונכס' התכנית

להלן שינויים אפשריים הנחשבים לסבירים לסוף תקופת הדיווח, לכל הנחה אקטוארית, בהנחה שיתר ההנחות האקטואריות נותרו ללא שינוי:

| 31 בדצמבר<br>2022<br>אלפי ש"ח | 31 בדצמבר<br>2023<br>אלפי ש"ח | השינוי במחזיות להטבה מוגדרת<br>הפסד (רווח) מהשינוי:<br>עלית שיעור ההיוון של 1%<br>ירידת שיעור ההיוון של 1% |
|-------------------------------|-------------------------------|--|
| (1,333)<br>2,072              | (2,075)<br>2,993              |  |

5. הנחות העיקריות בקביעת התchia'ビות בגין תוכנית הטבה מוגדרת

| 31 בדצמבר<br>2022<br>% | 31 בדצמבר<br>2023<br>% | שיעור ההיוון הנומינלי (1)<br>שיעור התשואה הריאלית צפויה על נכס' התכנית<br>שיעור עלית שכר צפואה (gidol Riali) |
|------------------------|------------------------|--|
| 5.55                   | 5.95                   |  |
| 0.96                   | 2.81                   |  |
| 1.00                   | 1.00                   |  |

(1) שיעור ההיוון מבוסס על אגרות חוב קונצראניות צמודות מدد באיכות גבוהה.

**באור 21: מסים על הכנסה****א. חוקי המס החלים על חברות הקבוצה**חוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985

על-פי החוק, עד לתום שנת 2007 נמדדו התוצאות לצורci מס בישראל כשהן מותאמות לשינויים במדד המחיירים לצרכן.

בחודש פברואר, 2008 התקבל בכנסת תיקון לחוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985 המגביל את תחולתו של חוק התיאומים משנת 2008 ואילך. החל משנת 2008, נמדדות התוצאות לצורci מס בערכים נומינליים למעט תיאומים מסוימים בגין שינויים במדד המחיירים לצרכן בתקופה שעד ליום 31 בדצמבר, 2007. תיאומים המתיחסים לרווחי הון, כגון בגין ימיוש נדל"ן (שבח) וניירות ערך, ממשיכים לחול עד למועד המימוש. התקון לחוק כולל, בין היתר, את ביטול תיאום התוספת והኒכי בשל אינפלציה והኒכי הנוסף בשל פחת (לנכדים בני פחת שנרכשו לאחר שנת המס 2007) החל משנת 2008.

**באור 21: מסים על הכנסה (המשך)****ב. שיעורי המס החלים על חברות הקבוצה**

שיעור מס החברות בישראל בשנים 2023-2021 הינו 23%.  
חבר בני אדם חייב במס על רווח הון ריאלי בשיעור מס החברות החל בשנת המכירה.

בינואר 2016 אושר החוק לתיקון פקודת מס הכנסה (מס' 216) (הפחתת שיעור מס חברות), התשע"ג-2016, אשר כולל הפחתת שיעור מס החברות מ-26.5% ל-25%. תחילתו של תיקון זה ביום 1 בינואר, 2016.

בדצמבר 2016 אושר חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2017 ו-2018), התשע"ז – 2018, אשר כולל הפחתת שיעור מס החברות החל מיום 1 בינואר, 2017 לשיעור של 24% (במקומ 25%) והחל מיום 1 בינואר, 2018 לשיעור של 23%.

המס הסטטוטורי החל על חברות הקבוצה מרכיב ממש חברות. המס הסטטוטורי החל על חברה בת – אלבר קרדיט בע"מ (להלן – אלבר קרדיט), שהינה מוסד כספי לצרכי מע"מ, מרכיב ממש חברות וממס רווח.

בחודש נובמבר 2015 פורסם צו מס ערך נוסף (שיעור המס על מלכ"רים ומיסודות כספיים) (תיקון), התשע"ה-2015 אשר קבע כי שיעור מס השכר החל על מיסודות כספיים יעמוד על 17% מהשכר ששולם בעד עבודה בחודש אוקטובר ואילך ומס הרווח יעמוד על 17% מהרווח שהופק. ההוראה לגבי מס הרווח בשנת המס 2015 תחול לגבי החלק היחסי מהרווח בשנה זו.

שיעור המס הסטטוטורי החל על אלבר קרדיט עמד בשנת 2017 על 35.04% והחל מיום 1 בינואר, 2018 ואילך עומד על 34.19%.

**ג. שומות מס**

לחברה הוצאו שומות מס סופיות עד וככל שנת המס 2020.

**ד. הפסדים מועברים לצורכי מס והפרשים זמניים אחרים**

לחברה ולחברות מאוחדות הפסדים עסקיים לצורכי מס המועברים לשנים הבאות ומסתכמים ליום 31 בדצמבר, 2023 לסך של כ- 12.4 מיליון ש"ח. לקבוצה הפסדים בגין ניירות ערך בסך של כ- 9.1 מיליון ש"ח המועברים לשנים הבאות נקבעו מועד. בגין ההפסדים העסקיים לצורכי מס המועברים לשנים הבאות הוכרו בדוחות הכספיים ניכוי מסים נדחים בסך של כ- 2.6 מיליון ש"ח (ליום 31 בדצמבר, 2022 – 1.2 מיליון ש"ח).

**באור 21: מסים על ההכנסה (המשך)****ה. מסים נדחים**

ההרכבה:

| התchia'יות<br>מסים<br>נדחים, נטו<br>אלפי ש"ח | הוצאות<br>עתמי<br>אחרים<br>אלפי ש"ח | הוצאות<br>פרשי<br>אלפי ש"ח | הוצאות<br>וניכויים<br>והפסדים<br>לצורך מס<br>אלפי ש"ח | הוצאות<br>מעורבים<br>ולתקעה<br>אלפי ש"ח | הוצאות<br>פיננסיים<br>ונדלין<br>להשקעה<br>אלפי ש"ח | הוצאות<br>כלי רכב<br>בחכירה<br>פעולית<br>ורכוש<br>קבוע<br>אלפי ש"ח | הוצאות<br>לעובדים<br>אלפי ש"ח | יתרה ליום 1 בינואר 2022<br>שינויים אשר נזקפו לרוח הכלול | יתרה ליום 31 בדצמבר 2022<br>חברה שאוחדה לראשונה<br>שינויים אשר נזקפו לרוח הכלול | יתרה ליום 31 בדצמבר, 2023 |
|--|-------------------------------------|----------------------------|---|---|--|--|-------------------------------|---|---|---------------------------|
| (38,280)                                     | 5,391                               | 1,246                      | (15,259)  | (35,264)                                | 5,606  | 2022   |                               |   |   |                           |
| (34,911)                                     | 1,259                               | (250)                      | (6,776)   | (27,890)                                | (1,254)  |  |                               |   |   |                           |
| (73,191)                                     | 6,650                               | 996                        | (22,035)  | (63,154)                                | 4,352  | 2022   |                               |   |   |                           |
| 2,461  | 1,994                               | 2,282                      | (4,558)   | 1,173                                   | 1,570  |  |                               |   |   |                           |
| (6,891)                                      | 288                                 | (682)                      | (5,147)   | (1,135)                                 | (215)  |  |                               |   |   |                           |
| (77,621)                                     | 8,932                               | 2,596                      | (31,740)  | (63,116)                                | 5,707  |  |                               |   |   |                           |

המסים הנדחים מוצגים בדוחות על המצב הכספי כלהלן:

| 31 בדצמבר<br>2022<br>אלפי ש"ח | 31 בדצמבר<br>2023<br>אלפי ש"ח | נכסים לא שותפים      |
|-------------------------------|-------------------------------|----------------------|
| 4,634                         | 7,542                         |                      |
| 77,825                        | 85,163                        | התchia'יות לא שותפות |

המסים הנדחים מחושבים לפי שיעורי המס הצפויים לחול בעת המימוש.

**ו. מסים על ההכנסה המתיחסים לשיעורי רווח כולל אחר**לשנה שהסתימה ביום  
31 בדצמבר

| 2021<br>אלפי ש"ח | 2022<br>אלפי ש"ח | 2023<br>אלפי ש"ח |
|------------------|------------------|------------------|
|------------------|------------------|------------------|

מסים על הכנסה (הטבת מס):

|                                     |       |     |     |
|-------------------------------------|-------|-----|-----|
| מדידה מחדש בגין תכניות להטבה מוגדרת | (362) | 770 | 259 |
|                                     | (362) | 770 | 259 |

**באור 21: מסים על ההכנסה (המשך)****ז. מסים על ההכנסה הכלולים ברווח או הפסד**

לשנה שהסתיימה ביום

31 בדצמבר

|         | 2022     | 2022     | 2023     |                                   |
|---------|----------|----------|----------|-----------------------------------|
|         | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |                                   |
| (2,256) | 34,142   | 6,632    |          | מסים נדחים                        |
| 2,270   | 538      | 2,300    |          | מסים בגין שנים קודמות             |
| 47,188  | 52,204   | 32,595   |          | מסים שוטפים                       |
|         |          |          |          | <b>מסים הכלולים ברווח או הפסד</b> |
| 47,202  | 86,884   | 41,527   |          |                                   |

**ח. מס תיאורטי**

להלן מובאת התאמת בין סכום המס, שהוא חלקו של כל הכנסות והוצאות, הרווחים והפסדים בדוח על הרווח או הפסד הוי מתchia'בים במס לפי שיעור המס הסטטוטורי, לבין סכום מסים על ההכנסה שנזקף בדוח על הרווח או הפסד:

לשנה שהסתיימה ביום

31 בדצמבר

|         | 2021     | 2022     | 2023     |   |
|---------|----------|----------|----------|---|
|         | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |   |
| 170,139 | 331,107  | 154,423  |          | <b>רווח לפני מסים על ההכנסה</b>                     |
| 23%     | 23%      | 23%      |          | <b>שיעור המס הסטטוטורי</b>                          |
| 39,132  | 76,155   | 35,517   |          | <b>מס מחושב לפי שיעור המס הסטטוטורי</b>             |
|         |          |          |          | עליה (ירידה) במסים על ההכנסה הנובעת מהגורמים הבאים: |
| 1,109   | 2,626    | 604      |          | הפרשים זמינים בגין לא נזקפו מסים נדחים              |
| 2,215   | 825      | 544      |          | הוצאות שאינן מותרונות בנייכוי לצורכי מס             |
|         |          |          |          | ניצול הפסדים לצורכי מס משנהים קודמות, בגין לא נזקפו |
| (97)    | (334)    | (368)    |          | מסים נדחים בעבר                                     |
| 2,270   | 538      | 2,300    |          | מסים בגין שנים קודמות                               |
|         |          |          |          | ייצור נכס מס נדחה בגין הפסדים שלא נוצר בגין בעבר    |
| (179)   | -        | -        |          | מסים נדחים  |
| 2,437   | 3,927    | 3,725    |          | הכנסות החיבות בשיעורי מס מיוחדים – ראה סעיף ב'      |
| 315     | 3,147    | (795)    |          | אחרים   |
|         |          |          |          | <b>מסים על ההכנסה</b>                               |
| 47,202  | 86,884   | 41,527   |          |   |
| 27.7%   | 26.2%    | 26.9%    |          | <b>שיעור המס האפקטיבי</b>                           |

**באור 22: התchiaיות תלויות, שעובדים והתקשרויות****א. התקשרויות****חתימה על הסכם זיכיון בינלאומי**

החל מחודש ספטמבר 2017, חברות הבת, אלבר צי' רכב (ר.צ.) בע"מ ("החברה הבת") הינה בעלת זיכיון בלעד' בטריטוריה של מדינת ישראל של חברת הרכב השכרת הבינלאומית Europcar S.A.S.U ("Europcar International") לפיו היא מייצגת את מותגי השכרת הרכב לזמן קצר של Europcar בטריטוריה של מדינת ישראל.

הסכם הזיכיון נקבע לתקופה של חמישה שנים. ביום 15 באוגוסט 2022 התקשרה החברה בת בהסכם זיכיון עדכני עם Europcar לייצג באופן בלעד' את מותגי השכרת הרכב לזמן קצר שלא בטריטוריה של מדינת ישראל. ההסכם החדש הינו לתקופה של חמישה שנים, וזאת החל מיום 1 בספטמבר 2022. במסגרת ההסכם אלבר צי' רכב משלמת ל-Europcar דמי זיכיון; תמלוגים אשר גובهم ייגזר כשיעור מההכנסות שנבעו לה פעילות השכלה לתירירים; عمלה בגין כל הזמןה להשכרת רכב בישראל שהועברה מ-Europcar לאלבר צי' רכב; ועמלה נוספת אשר גובהה ייגזר ממספר כל' הרכב אשר ישמש את אלבר צי' רכב בפעולות השכלה לזמן קצר. בנוסף, התchiaיבה אלבר צי' רכב להפעיל סניפי השכלה לזמן קצר תחת המיתוג של Europcar בהתאם לאופן הקבוע בהסכם הזיכיון והכרוך בהתאם סניפי השכלה. Europcar התchiaיבה בין היתר לאלבר צי' רכב לשוק באופן בלעד' בישראל את שירותי ההשכרה לזמן קצר תחת המותג Europcar (לרבות באמצעות המרשתת), להעיבר לאלבר צי' רכב באופן בלעד' את כל ה策נות של ליקוחותיה לביצוע השכלה רכב לזמן קצר בישראל ולספק שירותים דרך ויעז לאלבר צי' רכב בקשר לזכיון.

בחודש דצמבר 2019 חתמה אלבר (ו.מ.ת.) החברה להפעלת כל' רכב בע"מ, חברת בת של החברה (100%), על הסכם עם Triumph Motorcycles Limited ("Triumph") לפיו היא משמשת בישראל כיבואנית ומפיצת של כל' רכב דו-גלגליים ממותג Triumph. תקופת ההסכם היא עד ליום 31 בדצמבר 2025.

**ב. התchiaיות תלויות**

בשנים האחרונות ניכר גידול משמעותי בהיקף הבקשות לאישור תובענות "ציגיות המוגשות נגד הקבוצה ובכמות התובענות שהוכרו כיציגיות. זאת, חלק מגידול כללי של בקשות לאישור תובענות כיציגיות בכלל, לרבות כנגד חברות העסוקות בתחום העיסוק של הקבוצה, אשר נובע בעיקר בישראל כתוצאה אמת פוטנציאלית תובענות "ציגיות, תשס"ו-2006 ("חוק תובענות ציגיות"). מוגמה זו מגדילה באופן מהותי את החשיפה של הקבוצה להפסדים במקרה של אישור תביעה כיציגית כנגדה.

בקשה לאישור תובענה כיציגית ניתן להגיש בתביעה מהסוג ממפורט בחוק האמור או בעניין שנקבע בהוראת חוק מפורשת אחרת כי ניתן להגיש בגינה תובענה "ציגיות. יצוין, כי החל משנת 2006, ההגדירה של תביעה שבגינה ניתן להגיש בקשה לאישורה כיציגיות כלפי חברות הקבוצה, הינה הגדרה רחבה הכוללת כל עניין שבין חברה ללקוח, בין אם הצדדים התקשו בעסקה ובין אם לאו. על מנת שבקשת לאישור תובענה "ציגית תואשר על התביעה היציגי להוציא, בין היתר: (1) קיומה של עילית תביעה אישית (2) כי העילה מבוססת דיה כדי כך שמתקיים סיכוי לכואורה לזכיית התביעה (3) כי עילית התביעה מעוררת שאלת מהותית של עובדה או משפט המשפות לכל חברה הקבוצה המייצגת וקיימת אפשרות סבירה שהשאלות המשפחות יוכרעו לטובת הקבוצה (4) התובענה היציגית היא הדרך העילית וההוגנת לבירור המחלוקת (5) התאמת התביעה ובא כוחו לייצג את הקבוצה המייצגת.

**באור 22: התחייבות תלויות, שעובדים והתקשרויות (המשך)****ב. התחייבות תלויות (המשך)**

בקשות לאישור תובענות ציוגיות מוגשות באמצעות המנגנון הדינמי הקבוע בחוק תובענות "יצוגיות". ההליך הדינמי בבקשת לאישור תובענות ציוגיות נחלק לשני שלבים עיקריים: ראשית, שלב הדין בבקשת לאישור התובענה ציוגית ("בקשת האישור" ו- "שלב האישור", בהתאם). ככל ובקשה האישור נדחתת באופן חלוט - תם שלב הדין בrama הייצוגית. על החלטה בשלב אישור ניתן להגיש בקשה רשות ערעור לעריאות הערעור. בשלב השני, ככל ובקשה האישור מתකבלת, תתריר התובענה הייצוגית לגופה ("שלב התובענה ציוגית"). על פסק דין בשלב התובענה ציוגית ניתן להגיש ערעור לעריאות הערעור.

במסגרת המנגנון לפי חוק תובענות ציוגיות קיימים, בין היתר, גם הסדרים ספציפיים לעניין הסכמי פשרה, הן בשלב אישור והן בשלב התובענה ציוגית, וכן הסדרים לעניין הסתלקות התובע מבקשת האישור או מהתובענה הייצוגית.

בקשות לאישור תובענות ציוגיות אשר בהם, להערכת הנהלה, המתבססת בין היתר על חוות דעת משפטיות שקיים, יותר סביר מאשר לא ("more likely than not") כי טענות ההגנה של החברה / או חברות מאוחדות התקבלנה והליך ידחה (לגופו או, במקרה של תובענה ציוגית, ידחה בית המשפט את אישורה ציוגית), לא בכלל הפרשה בדוחות הכספיים. בהיליכים אשר בהם, יותר סביר מאשר לא ("not more likely") כי טענות ההגנה של החברה / או חברות מאוחדות, כולל או חלקן ידחו, בכללן בדוחות הכספיים הפרשות לכיסוי החשיפה המוערכות על ידי החברה / או חברות המאוחדות. בהיליכים אשר מצויים בשלב ראשון ולא ניתן להעיר את סיכויי ההליך, לא בכלל הפרשה בדוחות הכספיים. במקרה בו,umi מההיליכים יש לחברה / או לחברות מאוחדות נכונות לפשרה, בכלל הפרשה בגין הנכונות לפשרה, וזאת אף אם יותר סביר מאשר לא ("not more likely than not") כי טענות ההגנה של החברה / או חברות מאוחדות התקבלנה או שהליך מצוי בשלב ראשון שאינו להעיר את סיכויי ההליך.

1. ביום 1 ביולי 2018 התקבל במשרד החברה כתוב תביעה ובקשה לאישורה כתובענה ציוגית, נגד חברת בת של החברה (אלבר צי' רכב (ר.צ) בע"מ) ("חברה הבת"), אשר הוגש לבית הדין לעבודה בתל אביב.

במסגרת התובענה נטען, כי החברה הבת לא שילמה לעובדייה את מלא זכויותיהם בתחום הפנסיה לפי הסכם הקיבוצי הכללי שבין ההסתדרות הכללית לבין לשכת המסחר בתל אביב ("הסכם הקיבוצי") וכי החברה הבת לא פvla בהתאם להוראות הסכם הקיבוצי וחוק חופשה שנתיות, תש"א-1951, בכל הנוגע להענקת ימי חופשה, يوم בחירה ודמי חגים.

הקבוצה אותה מבקשים התובעים ליצג הינה כדלקמן: (א) ביחס לתביעה בנושא ההפרשות לפנסיה – כל עובדי החברה הבת אשר הועסכו החל מחודש Mai 2011 ועד מועד אישור הבקשה;

(ב) ביחס לתביעה בנושא דמי החגים – כל עובדי החברה הבת אשר הועסכו בחברת הבת מחודש Mai 2011 ועד מועד אישור הבקשה ואשר לא קיבלו כל תשלום / או תשלום חלקי בגין היעדרותם מהעבודה בימי חג; (ג) ביחס לתביעה לתשלום ימי בחירה – כל עובדי החברה הבת אשר הועסכו החל מחודש Mai 2011 ועד מועד אישור הבקשה; (ד) ביחס לתביעה לתשלום ימי חופשה – כל עובדי החברה הבת אשר הועסכו החל מחודש אפריל 2015 ועד מועד אישור הבקשה.

סכום התביעה הכלול בתובענה נגד החברה הבת הערך על ידי התובעת בסכום של כ-197,146,5 ש"ח (כאשר סכום התביעה בגין רכיב דמי החגים לא כומת).

ביום 6 במאי 2019 הגישה החברה תגובה מטעמה לבקשת לאישור התובענה הייצוגית.

ביום 21 ביוני 2021 התקיימם דיון הוכחות והצדדים הגיעו סיכומים מטעם.

**באור 22: התחייבות תלויות, שעובדים והתקשרויות (המשך)****ב. התחייבות תלויות (המשך)**

ביום 8 במאי 2022 ניתן פסק דין במסגרת דוחה בית הדין האזרחי לעובדה את הבקשה לאישור התובענה הייצוגית. כמו כן, ח'יב ב' בית המשפט את המבוקשת לשלם לחברת הבת הוצאות שכר טרחת ע"ד והוצאות משפט בסכומים זניחים.

ביום 31 במאי 2022 הגישה המבוקשת ערעור לבית הדין הארץ לעובדה בירושלים על החלטת בית הדין האזרחי לעובדה.

ביום 27 באוגוסט 2023 התקבל אצל החברה פסק הדין של בית הדין הארץ לעובדה אשר קיבל את הערעור בגין לעילות הפקודה לפנסיה בחסר, בעילת ימי הבחירה ועלית החופשה השנתית. כתוצאה לכך, התובענה אושרה כייצוגית והתיק הוחזר לבית הדין האזרחי לעובדה לצורך המשך דין בתובענה. במסגרת פסק הדין בערעור נקבע, כי הקבותות בשמן תונחל התובענה הין עבד' חברות הבת אשר הועסקו בתקופות שונות בקשר עם העילות האמורות. החברה הבת חוותה בהוצאות משפט בסכומים זניחים. להערכות הנוהל החברה, בהסתמך על חוות דעת יועציה המשפטיים, סיכי התייעזה להתקבל נמכרים מסיכייה להידחות.

2. ביום 21 בנובמבר, 2019 דיווחה החברה על הגשת כתב תביעה ובקשה לאישורו כתובענה "ייצוגית" כנגד חברת בת בבעלותה המלאה של החברה ("התובענה"), אשר הוגש לבית המשפט המחויזי תל אביב-יפו כנגד החברה הבת. במסגרת התובענה נטען כי חברת הבת, אשר עיסוקה בין היתר מתן אשראי צרכני עיקרי לצורך רכישת כל רכב, הפרה לכאורה את חוראות הדין בכך שלא פירטה ללקוחותיה את "הוצאות המשמשת של האשראי" בהסכם ההלוואה שערוכה מול לקוחותיה, וכן בכך שלא כללה בរיבית הנקובה בהסכם ההלוואה האמורים את דמי הגבייה ועמלת פתיחת תיק. עילות התובענה הנטענות הן בין היתר הפרת הוראות חוק הסדרת הלואאות חז' בנקאים, התשנ"ג-1999 ("חוק הסדרת הלואאות") (בנוסחו כפי שהוא עד ליום 25 באוגוסט, 2019), הפרת הוראות חוק הגנת הצרכן, התשמ"א-1981, עשיית עשור ולא במשפט, עילות חוזיות וחוסר תום לב, וUILות נזקיות.

הקובוצה אותה מבקשים התובעים לייצג במסגרת התובענה כוללת את כלל ליקוחות החברה הבת אשר נטלו ממנה הלואאות בתקופה המתחילה שבע שנים לפני מועד הגשת התובענה ומסתיימת ביום כניסה לתוקף של חוק אשראי הוגן ביום 25 באוגוסט, 2019, ואשר שילמו, בשבועיים הבאים שקדמו להגשת התובענה, ו/או ישולם עד למועד אישור התובענה הייצוגית, את החזרי הלואאות שנשלו מהחברה הבת ואישר חיבורו ו/או יחויבו בתשלום של דמי גביה ו/או עמלת פתיחת תיק.

סכום התובענה הייצוגית הוערך על ידי התובע הייצוגי בתהיחס לחלק מעילות התביעות בלבד, בסך של 24 מיליון ש"ח. נזקו האישי של התובע הייצוגי הוערך בכ-809 ש"ח.

ביום 8 ביוני 2020 הגישה החברה את תשובה לבקשת אישור. בדין קדם המשפט הסכימו הצדדים לנסوت ולהמשיך להידבר ביניהם. בהמשך, הצדדים הגיעו להסכם פשרה, וביום 1 בדצמבר 2022 הגיעו לבית המשפט בקשה לאישור הסכם הפשרה.

ביום 14 ביוני 2023 ניתן פסק דין המאשר את הסדר הפשרה שהוגש בתובענה. בהתאם להסדר הפשרה, מבלי להודיעות בטענות המובאות בתובענה ולשם סילוקן הסופי, הסכימו הצדדים לפעול כדלקמן: (א) החברה הבת תפיצה את חברי הקבוצה שנטלו הלואאה מהמשיבה במהלך התקופה הקובעת (כפי שהוגדרה בהסדר הפשרה) (להלן: "חברי הקבוצה") בסכום שאינו מהותי, וזאת בהתאם למנגנון שנקבע בהסדר הפשרה; (ב) החברה הבת תשלם לתובע ולבא-כווח גמול ושכ"ט ע"ד בסכומים זניחים. במסגרת ההסדר, הסתלק המבוקש מטענותיו שבתובענה בגין שני טל מהחברה הבת הלואאה לאחר התקופה הקובעת (ועד תום התקופה שהוגדרה בתובענה). בית המשפט קיבל את הסכמת הצדדים ונתן להסדר הפשרה תוקף של פסק דין, היוצר מעשה בית דין בגין לחברי הקבוצה לגבי עילות התובענה.

**באור 22: התחייבות תלויות, שעובדים והתקשרויות (המשך)****ב. התחייבות תלויות (המשך)**

3. ביום 19 בינואר 2020 הוגש נגד חברת בת בעלות מלאה ושלוש חברות נוספות שאין קשרוות לחברה העווקות בתחום הביטוח ("התובענה") בבית המשפט המחוזי-מרכז כתוב תביעה ובקשה לאישורו כתובענה "יצוגית" ("התובענה"). במסגרת התביעה נטען כי הנתבעות מספקות ללקוחותיהן שימושות רכב חיליפיות, חלף שימושות מקוריות או אלה הנושאותתו תוקן כנדרש על-פי התחייבותיהן החזויות. עלות התובענה המרכזיות הן חזויות (הפרת חוזה וחוסר תום לב) וכן עשיית עשר ולא במשפט.

הקבוצה אותה מבקשים התובעים לייצג במסגרת התביעה כוללת בעיקרה ליקוחות של הנתבעות שאחזו או אוחזים בכתב CISIO לפי קיימת התחייבות לספק שימוש חיליפית מקורית או צדו הנושאות תוקן. בתובענה צוין כי סכום התובענה הינו מעל 2.5 מיליון ש"ח וכי לא ניתן לבסס בשלב זה הערכה מדעית.

צוין כי החברה קיבלה כתוב שיפוי מחברה שסיפקה לה את השירותים שנגדם הוגשה התובענה. במסגרת כתוב השיפוי התחייב ספק השירותים כלפי החברה לשפטו /או לפצות את החברה בגין כל סכום בו תחייב החברה על פי הסכם פשרה /או פסק דין שלא עוכב ביצועו במסגרת התביעה, כאשר תינתן לספק השירותים האפשרות להtagון ולנהל את קו ההגנה על ידי מינוי עורך דין מטעמו, אשר יציג בהליך המשפטי הנ"ל. להערכת הנהלת החברה, בהסתמך על חוות דעת ייעוץ המשפטיים המציגים בהליך, סיכו"ם הבקשה לאישור התובענה כ"יצוגית נמוכים מסכמי" להידחות.

4. ביום 22 באפריל 2020 נודע לחברת בת הוגש כתוב תביעה ובקשה לאישורו כתובענה "יצוגית" נגד חברת בת בעלותה המלאה של החברה ("החברה המת" ו-"התובענה", לפי העניין), אשר הוגש לבית המשפט המחוזי תל אביב-יפו נגד החברה המת. במסגרת התביעה נטען כי החברה המת, אשר עיסוקה בין היתר מתן אשראי לצרכיו בעיקר לצורך רכישת כל' רכב, הפרה לכואורה את הוראות הדין בכך שלא פירטה ליקוחותיה את "הוצאות המשמשת של האשראי" בהסכם ההלוואה שערוכה מול ליקוחותיה, וכן בכך שלא כללה בריבית הנקובה בהסכם ההלוואה האמורים את דמי הגבייה וعملת פתיחת תיק.

עלות התובענה הנטעןות הן בין היתר הפרת הוראות חוק אשראי הוגן, תשנ"ג-1993 ("חוק אשראי הוגן") (בשמו המקורי חוק הסדרת הלואות חוץ בנקאיות), הפרת הוראות חוק הגנת הצרכן, התשמ"א-1981, עשיית עשר ולא במשפט, עלות חוזיות וחוסר תום לב, ועלות נזקיות.

הקבוצה אותה מבקשים התובעים לייצג במסגרת התביעה כוללת את כל ליקוחות החברה המת אשר נטו ממנה הלואות בתקופה שמיומן 25 באוגוסט, 2019, יומן כניסה לתוקף של חוק אשראי הוגן, אשר שלימנו או ישלמו עד למועד אישור התובענה כתובענה "יצוגית", את החזרי הלואות שנטו מהחברה המת ואשר חייבו בתשלום של דמי גביה /או عملת פתיחת תיק.

סכום התובענה הייצוגית הוערך באופן משוער על ידי התובע הייצוגי בסך של כ-2.5 מיליון ש"ח לפחות.

ביום 12 באוקטובר 2020 הגישה החברה את תשובתה לבקשת האישור. דיוון קדם משפט בתיק נקבע ליום 24 באפריל 2022. בדיון קדם המשפט הסכימו הצדדים לנסوت ולהמשיך להידבר ביניהם. ביום 15 ביוני 2022 אישר בית המשפט את הסכמת הצדדים כי תסולק העילה בגין אופן חישוב הריבית, ואילו יתר העילות יועכו עד להכרעה בתיק אחר שמנhalb ב"כ המבקש נגד החברה מתחרה. בהמשך ניתנה החלטה הדוחה את בקשת האישור כנגד החברה המתחרה, אולם עיבוב החלטים נמשך בשל ערעור שהגיש ב"כ המבקש בתיק אחר.

בשים לב לשלב בו מצוי ההליך, להערכת הנהלת החברה, בהסתמך על חוות דעת ייעוץ המשפטיים המציגים, סיכו"ם הבקשה לאישור התובענה כ"יצוגית נמוכים מסכמי" שלא להיות מאושרת.

**באור 22: התchiaיות תלויות, שעובדים והתקשרות (המשך)****ב. התchiaיות תלויות (המשך)**

5. בהמשך כאמור ב-items 9(b) לעיל ובאור 21(b) לדוח התקופתי של החברה לשנת 2021, החברה דיווחה כי ביום 5 באוגוסט 2021 התקבל מפרקיות מחוז תל-אביב ("מיסוי כלכלת") ("הפרקיות") מכתב החלטה בהלכי השימוש בתיק החקירה בגין פעילות היבוא העקיף של חברה בת בעלות מלאה של החברה, אלבר צי' רכיב (ר.צ.) בע"מ ("אלבר צי' רכיב"), בתוקפה משלהי שנת 2013 ועד לחודש יולי 2015. על-פי הנמסר לחברה, הפרקליטות החליטה לסגור את תיק החקירה נגד בעל השליטה בחברה וו"ר הדירקטוריון, מר אל' אלעזריא, ומנכ"ל החברה לשעבר, מר און אלעזריא. כן יzion כי לפי הנמסר לחברה, הפרקליטות החליטה להגיש כתבי אישום בעניינים של נושא משרה לשעבר בחברה, עובדת בחברה ומעורבים נוספים בפרשה, ובניהם מנכ"ל החברה בתוקפה הרלוונטי, מר ינון עמית, וסמנכ"לית הכספיים בתוקפה הרלוונטי, הגב' אירית פרנקו. בהמשך כאמור, במסגרת מכתב החודעה לאלבר צי' רכיב, כי הוגש בבית המשפט המחוז במחוז באוגוסט 2021 החברה דיווחה, כי נמסר לאלבר צי' רכיב, כי הוגש בבית המשפט המחוז במחוז מרכז כתבי אישום כנגד החברה הבת, עובדת בה, נושא משרה לשעבר בחברה הבת (וביניהם מנכ"ל החברה לשעבר, מר ינון עמית, וסמנכ"לית הכספיים לשעבר, הגב' אירית פרנקו) ומעורבים נוספים. כתוב האישום מתיחס לחשדות ולעבירות שפורטו בין היתר ב-items 21(b) לדוח התקופתי של החברה לשנת 2020. יzion כי כתוב האישום הוגש גם כנגד חברת גלובל אוטומקס בע"מ ובעל ומנהלי החברה זו, מר דניאל לוי ומר חיים לוי, בקשר עם פעילות יבוא מקובל שבוצעה בגלובל אוטומקס בע"מ סמוך לאחר סיום פעילותם בחברה, ושאינה קשורה לחברת או לחברת הבת. כן נכללו כנאשמים עורci הדין ירון גולדמן וgil אייזנברג, שייצגו את מר ינון עמית, וזאת בגין עבירות של הדחה בחקירה, שיבוש מהלכי משפט וקשיית קשר לביצוע עבירות, בקשר לעניינים שאינם קשורים לחברת או לחברת הבת. ביום 29 בדצמבר 2022 הגיעה החברה הבת מענה לכלוב האישום.

על-פי הערצת יועציה המשפטיים של החברה בהליך הפלילי, בזיהירות המתחיה בת בשים לב לאמור, טוביים היסכימים כי טענות החברה יתקבלו במלואן, ולמצער חלק ממשמעות מהן, לאחר שייתבררו בהליך שיפוטי מלא. לפרטים בנוגע להליכים מול רשות המיסים הנוגעים לרכוש תפוס, וזאת בקשר עם ההליך פלילי האמור, ראו ביאור 10(b) לעיל.

כמו כן, החברה דיווחה כי ביום 22 בספטמבר 2022, הומצאה לאלבר צי' רכיב הודעה גירעון מרשות המיסים בקשר עם פעילות היבוא העקיף של כל' רכיב בין השנים 2014-2015 ("ההודעת הגירעון"). הסך לתשלום על פי הודעה הגירעון הינו בסכום כולל של כ-41.7 מיליון ש"ח, מתוכם כ-23 מיליון ש"ח קנס פיגורים, הצמדה וריבית, שהמודע לתשלומו בהתאם להודעת הגירעון היה תוך 35 ימים ממועד קבלת הודעה הגירעון. לצורך הקפתה הליכי אכיפה וגביה של החוב הנטען בהודעת הגירעון הוצעו לבית המכס ערבותות שונות, הכוללות ערבותות בנקאיות על חלק מן החוב וערבות על נכסים מקרקעין. בהתאם לדרישת המכס הפקידה אלבר צי' רכיב ערבות בנקאיות על סך כולל של 12,000 ש"ח וכן הוטל שעבוד לטובת המכס על נכס מקרקעין של החברה בת של החברה בקרית גת.

ביום 16 באוקטובר 2023 הגיעה אלבר צי' רכיב כתוב תביעה כנגד רשות המיסים בבקשתה, בין היתר, לביטול הודעה הגירעון, כאשר ההליך מתנהל בבית המשפט המחוזי מרכז-לוד. בשים לב שלב המוקדי בו מצוי ההליך, וشرطם הוגש כתוב הגנה מטעם רשות המיסים, להערכת הנהלת החברה, בהסתמך על חוות דעת יועציה המשפטיים המציגים בהליך, מוערך היסכמי שטענות החברה יתתקבלו ושה הודעה הגירעון תבוטל ככל מאמר שטענות החברה ידחו. לצד הערכות אלה, כאמור, בביאור, החברה ביצעה הערקה בגין חישפות הכספיות בתרחישים שונים של התקדמות ההליכים, הן בפן הפלילי והן בפן האזרחי, וביצעה בעבר (כפי שצוין בביאור 21(b)(9) לדוח התקופתי של החברה לשנת 2021) על-בסיס זאת הפרשה בספריה.

**באור 22: התchiaיות תלויות, שעובדים והתקשרויות (המשך)****ב. התchiaיות תלויות (המשך)**

6. ביום 7 באפריל 2021 דיווחה החברה, כי הוגש בית המשפט המחויז בתל אביב כתוב תביעה ובקשה לאישורו כתובנה יציגת נגד חברת בת בבעלותה המלאה של החברה ("החברה הבת" - "התובענה", לפי העניין), העוסקת בין השאר בהחכרת כל רכב. מוקד התובענה הוא בטענה כי אופן חישוב סכום הפיצוי המואשם בגין החזרת רכב החכירה בטרם סיום תקופת החוזה אינו תואם את הוראות הסכמי החכירה.

עלילות התובענה הנטען הן בין היתר, עלות חוזיות וחוסר תום לב, הפרת הוראות חוק הגנת הרכנן, התשמ"א-1981 ועשית עשר ולא במשפט. הקבוצה אותה מבקשים התובעים ליעזג במסגרת התובענה הינה כל יכול לשילם לחברת הבית פיצוי מסוים בגין החזרה מוקדמת של רכב בשבע השנים שקדמו להגשת התובענה. סכום הנזק הקבועתי הנטען במסגרת התובענה היציגית הוערך על ידי התובע היציג בסך של כ-5 מיליון ש"ח (בתוספת הפרשי הצמדה וביתה).

החברה דיווחה ביום 9 באוגוסט 2023, כי נודע לה, שניתן פסק דין המשיר הסדר הסתלקות מהתובענה. בהתאם לפסק הדין, מבלי להודיעו בטענות המובאות בתובענה, אישר הסדר הסתלקות מהתובענה נגד החברה הבית, כאשר במסגרתו נקבע בין היתר, כי ביחס לטענות ששচרו רכב החכירה החל מחודש ספטמבר 2020 ועד לחודש מרץ 2021 ויבקש להחזיר את רכב החכירה בגין החזרה מוקדמת, אופן חישוב סכום הפיצוי המואשם יעשה באופן שלא יכול בתחשב חלק יחס' מהמקדמה שלולמה על ידי הלוקו, אלא החברה הבית תהיבו בעניין זה בהתאם לקובע בהסכם החכירה עם הלוקו. כמו כן, החברה הבית תשלם גמול לambil ושכר טרחה לבא-כוו בסכומים זניחים.

7. ביום 25 אוגוסט 2021, החברה דיווחה כי נודע לה על הגשת כתוב תביעה ובקשה לאישורו כתובנה יציגות נגד חברת בת בבעלותה המלאה של החברה ("החברה הבת" - "התובענה", לפי העניין), אשר הוגש לבית המשפט השלום בתל אביב-יפו נגד החברה הבית. במסגרת התובענה נטען בין היתר כי בהתאם לתנאי הסכם שכירת הרכב עליי חוותים ל��וחות החברה הבית, במקרים של גיבת רכב או אובדן גמור של הרכב עקב תאונה, הלוקוחות נדרשים לשלם לחברה בת קנס או להתקשר מולה בהסכם שכירה חדש.

עלילות התובענה הנטען הן בין היתר הפרת הוראות חוק החוזים האחדים, התשמ"ג-1982, עלות חוזיות וחוסר תום לב, הפרת הוראות חוק הגנת הרכנן, התשמ"א-1981, עשית עשר ולא במשפט ועילות נזיקות. הקבוצה אותה מבקשים התובעים ליעזג במסגרת התובענה הינה כל יכול של החברה הבית אשר בשבע השנים שקדמו להגשת התובענה התקשר עם החברה בהסכם שכירת רכב שכיבת החכירה שבשימושו נגנבו או הוכרז כאובדן גמור ונדרש לשלם לחברת הבית קנס או לחילופין להתקשר מולה בהסכם שכירה חדש. סכום התובענה היציגית העמד על ידי התובע היציג בסך של עד 2.5 מיליון ש"ח. בשים לב לשלב המקדמי בו מצוי ההליך, להערכת הנהלת החברה, בהסתמך על חוות דעת יועציה המשפטיים המייצגים בהליך, סיכוי בבקשת האישור להתקבל נמכרים מסכמייה להידחות.

**באור 22: התchiaיות תלויות, שעובדים והתקשרויות (המשך)****ב. התchiaיות תלויות (המשך)**

8. ביום 14 בספטמבר 2021 החברה דיווחה כי נודע לה על הגשת כתב תביעה ובקשה לאישורו כתובענה יציגת כנגד חברת בת בבעלותה המלאה של החברה ("החברה הבת" ו-"התובענה", לפי העניין), אשר הוגש לבית המשפט השלום בתל אביב-יפו כנגד החברה בת. במסגרת התובענה נטען בין היתר כי בהתאם לנסיבות הרכב עליי חוותיים לקוחות החברה בת, החברה בת מפעילה מגנון הצמדה חד-צדדי לדמי החכירה החדשניים, כך שעדכון דמי החכירה החדשניים נעשו רק במקרה של עליית מדד. עלילות התובענה הנUTESות הן בין היתר הפרת הוראות חוק החוזים האחידים, התשמ"ג-1982, עלילות חוזיות וחוסר תום לב, ועשית עושר ולא במשפט. הקבוצה אותה מבקשים התובעים ליצג במסגרת התובענה הינה כל יכולות של החברה בת אשר בשבע השנים שקדמו להגשת התובענה התקשר עם החברה בת בהסכם חכירת רכב ודמי השירותים של לקוחות החברה בת הוצמדו באופן חד-צדדי, כך שעדכון דמי השירותים נעשה רק במקרה של עליית מדד. סכום התובענה היציגית העומד על ידי התובע היציגי בסך של עד 2.5 מיליון ש"ח. הצעה לסדר פשרה, אשר הוגש בחודש מרץ 2023 לאישורו של בית המשפט. בית המשפט ביקש הבהירות מסוימות והצעה תיקונים להסדר המוצע. בכך ניתן החלטה בקשר עם הסדר הפשרה. להערכת החברה, בהסתמך על חוות דעת יועיצה המשפטיים המציגים בהליך, הסיכויים שבtier המשפט יאשר את הסדר הפשרה בכפוף לשינויים מסוימים גבוה מאשר הסיכוי שבtier המשפט ידחה אותן.

9. ביום 14 בספטמבר 2021 החברה דיווחה כי נודע לה על הגשת כתב תביעה ובקשה לאישורו כתובענה יציגת כנגד אלבר צי' רכב (ר.צ.) בע"מ, חברת בת בבעלותה מלאה של החברה ("החברה בת" ו-"התובענה", לפי העניין), אשר הוגש לבית דין לעובודה בתל אביב כנגד החברה בת. במסגרת התובענה נטען בין היתר, כי החברה בת לא כללה את רכיב עמלות המכירה ורכיב תוספת המשמרות במסגרת השכר הקובע לצורכי תשלים דמי חופשה, דמי מחלה ודמי חיגים. עד נטען, כי החברה בת לא שילמה לעובדים שהועסקו אצלם בשמורות את מלאו זכויותיהם בגין ביצוע עבודות נוספות ובגין עבודה ביום מנוכה. הקבוצה אותה מבקשים התובעים ליצג הינהCDCMK: ביחס לתביעה בנוגע אי הכללת רכיב עמלות המכירה בשכר הקובע – כל עובדי החברה בת אשר הועסקו החל ממועד يول' 2012 (לענין רכיב חופשה שנתית החל ממועד يول' 2016) ועד מועד אישור הבקשה ואשר שולם רכיב עמלות בשכרם; ביחס לתביעה בנוגע אי הכללת רכיב תוספת המשמרות בשכר הקובע – כל עובדי החברה בת אשר הועסקו במתכונת של משמרות החל ממועד يول' 2012 (לענין רכיב חופשה שנתית החל ממועד يول' 2016) ועד מועד אישור הבקשה; ביחס לתביעה בנוגע הנספות והעבודה ביום מנוכה – כל עובדי החברה בת אשר הועסקו במתכונת של משמרות החל ממועד يول' 2012 ועד מועד אישור הבקשה. סכום התביעה הכלול בתובענה כנגד החברה בת הוערך בסכום של כ-5,840,000 ש"ח.

החברה בת הגישה תשובה לביקשת האישור ביום 27 באפריל 2022. בשים לב לשלב המחייב בו מצוי ההליך, להערכת הנהלת החברה, בהסתמך על חוות דעת יועיצה המשפטיים המציגים בהליך, סיכוי הבקשה לאישור התובענה כנציגת נזוכים מסכוייה להידחות.

10. ביום 31 באוקטובר 2021, החברה דיווחה כי נודע לה על הגשת כתב תביעה ובקשה לאישורו כתובענה יציגת כנגד אלבר צי' רכב (ר.צ.) בע"מ, חברת בת בבעלותה מלאה של החברה ("החברה בת" ו-"התובענה", לפי העניין), אשר הוגש לבית המשפט המחוזי בירושלים כנגד החברה בת. מוקד התובענה הוא בטענה כי החברה בת לא מגישה מסמכים המדויקים במערכות המידע האינטראקטיביות של רשות ניירות ערך (מערכת המגן"א) ושל הבורסה לניירונות ערך בתל אביב בע"מ (מערכת המאי"ה). עלילות התובענה הנUTESות הן בין היתר, הפרת הוראות חוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, תשנ"ח-1998 ("החוק") ותקנות שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות (התאמת נגישות לשירות), תשע"ג-2013, עלילות נזקיות והפרת חוק איסור הפליה במוצרים, בשירותים ובכניות למקומות בידור ולמקומות ציבוריים, תשס"א-2000. הקבוצה אותה מבקשים התובעים ליצג במסגרת התובענה הינה כל אדם עם מוגבלות העונה על ההגדירה של סעיף 5 לחוק, אשר נמנעה ממנו או נפגעה האפשרות שלו לקבל מידע מהמסמכים המדויקים במערכות המגן"א והmai"ה, בשל היעדר הנגשת המסמכים לפי הוראות הדין, החל מיום 26.10.2017 או מהמועד בו ה恰恰ה החברה בת לדוח במערכת המגן"א והmai"ה, לפי המאוחר, ועד למועד הגשת התביעה היציגית לאחר

**באור 22: התchiaיות תלויות, שעובדים והתקשרות (המשך)****ב. התchiaיות תלויות (המשך)**

11. אישורה. הנזק המצרי לאלר הקבוצה הוערך (על דרך האומדן) על-ידי התובעים בכ-5,000,000 ש"ח. מהבקשתה עולה, כי התובע מנהל הליכים דומים כנגד תאגידים מדוחים נוספים.

ביום 2 בינואר 2022 הורה בית המשפט כי על הצדדים להודיע לבית המשפט מדוע לא תועבר בקשה האישור לבית המשפט המחויז בתל אביב לפני רוכזו עשרות בקשנות דומות. ביום 16 בינואר 2022 וביעדר התנגדות מצד הצדדים, הורה בית המשפט על העברת הדיון בבקשת האישור לבית המשפט המחויז בתל אביב.

במסגרת הדיון נקבע הסדר דיןוי לפיו יופצל הדיון בבקשת האישור המקובלות, ובבקשת האישור דין, כך שבשלב ראשון תידונה במאוחד השאלות המשפטיות הכלליות המשותפות בבקשת האישור המקובלות, וזאת לאחר שתוגש תשובה מאוחדת מטעם כלל המשיבות בהליך אלון; בשלב שני, אם בית המשפט ידחה את טענותה המשפטיות של המשיבות, וככל שהדבר ידרש, תידונה השאלה העובדיות הפרטניות ביחס לכל\_MEMBER.

ביום 20.7.2022 הגישה החברה הbat, עם יתר המשיבות, את התשובה המאוחדת לבקשת האישור. ביום 16.2.2023 התקיימים דין משותף לכל המשיבות בשאלות המשפטיות, בסופה הצעיר בית המשפט לבקשתם להסכים לדחית בבקשת האישור על הסף, ללא צו להוצאות. ביום 2.3.2023 הודיעו המבקשים כי הם מסכימים להצעת בית המשפט, לפיו כל בבקשת האישור ייחזו ללא צו להוצאות.

בהמשך להסכמה הצדדים, החליט בית המשפט ביום 5.3.2023 לדוחות את התובענה ללא צו להוצאות.

12. ביום 2 בנובמבר 2021, החברה דיווחה, שנודע לה כי הוגש לבית משפט המחויז מרכז-לנד כתוב תביעה ובקשה לאישורי כתובענה "יצוגית כנגד חברת בת בבעלותה המלאה של החברה ("החברה הבת" ו-"התובענה", לפי העניין). מוקד התובענה הוא בטענה כי החברה הבת מכירה והSciherה רכבים שיובאו לארץ כדין, כאשר אוטם הרכבים אינם חדשים והם נרכשו שלא מסוכן מורשה ולא אישורי בטיחות, תקינה ואחריות נדרשים. עלות התובענה הנטעןות הן בין היתר, הפרת הוראות חוק הגנת הצרכן, התשמ"א-1981, עלות חוזיות וחומר תום לב, עלות נזקיות ועשית עשר ולא במשפט. הקבוצה אותה מבקשים התובעים ליאג הינה כל אדם אשר רכש, שכר או חכר מהחברה הבת, ישירות או באמצעות סוכן או שירות מטעמה, רכב חדש אשר מסמכי היבוא שלו זיופו, וזאת בהתאם לרשות הרכבים המפורת בתמיכת התובענה. סכום הנזק הקבועה הנטען במסגרת התובענה היציגית הוערך על ידי התובע היציגי בסך של כ-113,623,764 ש"ח.

ביום 30.6.22 הגישה אלבר בקשה למשלו הוזעה לצדים שלישיים כנגד מר ינון עmittel (מנכ"ל החברה לשעבר) וכן נגד הגב' ארית פרנקו (סמנכ"לית הכספיים של החברה לשעבר).

ביום 12 בינואר 2023 הגישה חברת הבת את תשובתה לבקשת האישור. ביום 27 ביולי 2023 הגיעו הצדדים בקשה בהסכמה להסתלקות מבקשת האישור. החברה דיווחה ביום 7 באוגוסט 2023, כי נודע לה שניתן פסק דין המאשר את הסדר הסתלקות מהתובענה. בהתאם לפסק הדיון, מבלי להודיע בטענות המבאות בתובענה, אישר הסדר ההסתלקות מהתובענה כנגד החברה הבת, כאשר החברה הבת תעבור תרומה ונשלמים גמול למבקש ושכר טרחה לב-כחו בסכומים זניחים.

13. ביום 7 בינואר 2021 הגישה רבץ השקעות בע"מ (להלן: "רבץ"), בעלייה מניות בחברת סמדר נדל"ן בע"מ, תביעה לפסק דין הצהרתי כנגד החברה בת בעלות מלאה של החברה, על מנת להכריז עליה כזוכה בהליך BMBY ("במבי") שהתקיים בין הצדדים בקשר למניות של רבץ ושל החברה הבת בחברת סמדר נדל"ן, שהינה הבעלים של מקרקעין באזרע מושב בריכיה. במסגרת התביעה בקשה רבץ שבית המשפט הנכבד יורה שעל החברה הבת למוכר לרבע את מניותיה בחברת סמדר נדל"ן (30 מניות) בסכום של 80,000 ש"ח למנה (קרי, סך של 2,400,000 ש"ח), ולחלוף בסכום של 128,840.8 ש"ח למנה (קרי, סך של 3,865,224 ש"ח).

ביום 3 במרס, 2021, הגישה אלבר כתוב הגנה וכן תביעה שכגד רבץ וכן כ"כ רבץ ומיל ששים כנאמן בהליך BMBY, לסייע הצהרתי להכריז על אלבר כזוכה בהליך - BMBY, ולהורות על העברת המניות של רבץ לאלבר. במסגרת התביעה בקשה רבץ שבית המשפט הנכבד יורה על רבץ למוכר לאלבר את מניותיה בחברת סמדר נדל"ן (לרבע 56 מניות) בסכום של 106,480 ש"ח למנה (קרי, סך של 5,962,880 ש"ח), ולחלוף בסכום של 141,724.88 ש"ח למנה (קרי, סך של 7,936,593.28 ש"ח). הצדדים ניהלו הליך גישור שמויק בבחינת האפשרות לערכית BMBY נוספים.

**באור 22: התחייבויות תלויות, שעובדים והתקשרויות (המשך)****ב. התחייבויות תלויות (המשך)**

ביום 11 במאי 2022, התנהל הליך BMBY בין הצדדים בדרך של הגשת הצעות נגדו, כאשר בסופו החלטה החברה הבת קיבל את הצעת רבען השקעות לרכוש את מנויות סמדר נדל"ן שבבעלות החברה הבת, ובהתאם התקבלה החלטת המגש לפיה תחביב החברה הבת למוכר את מנויות סמדר נדל"ן אשר בבעלותה, לטובת רבען השקעות. "שם ההחלטה המגש הייתה כפופה במספר תנאים מתיים, לרבות הפקדת התמורה במועד שנקבע לכך. נכון למועד זה, רבען השקעות שלימה, לשיטת החברה, חלק מסכום התמורה, כאשר התגלו מחלוקת בין הצדדים בגין צירוף מע"מ על גבי התמורה ששולמה. ביום 5 בפברואר 2024 הגיע רבען השקעות תביעה לسعد כספי נגיד חברת בת בבעלות מלאה של החברה בסכום של 1,085,247 ש"נ, בגין הפרשי הצמדה וריבית, וזאת בגין הנזק שנגרם לרבען השקעות לטענתה בשל כך שחברת הבת לא הניפה לה חשבון מס/קבלה בגין התשלומים על מכירת מנויותיה בסמדר נדל"ן לרבען השקעות, וכך שרבץ לא יכול למכות /או לפחות את רכיב המע"מ. להערכת הנהלת החברה, בהסתמך על חוות דעת יועציה המשפטיים המציגים, הסיכוי שתביעה זו תידחה גבוהה מהיסכמי שתתקבל.

ביום 15 במאי 2022 נודיע לחברה על קבלת הودעה ממשרד התcuracy והבטיחות בדריכים ("משרד התcuracy"), לפיו באפשרות החברה בת בבעלותה המלאה של החברה ("חברה הבת") להשמיע טענותיה בגין מושך משרד התcuracy לח"ב בעיצום כספי בסך של כ-424,174 ש"ח, וכן לעשות שימושו בסמכיותו לפי סעיף 10(א) לחוק רישי שירותים ומקצועות בענף הרכב, התשע-16 (2016) ("החוק"), והכל בגין הפרות נטענות של הוראות בתחום היגייני הנדרש בעסקת מכירת רכב לפי סעיפים 82(א), 84-86(א) לחוק ("הודעת הכוונה"), והכל בקשר לעסקת מכירת רכב המתוארת בהודעתה הכוונה. ביום 15 באוגוסט 2022 החברה הבת הגישה את התיחסותה להודעתה הכוונה. להערכת הנהלת החברה, בהסתמך על חוות דעת יועציה המשפטיים המציגים, מוערך הסיכוי שיניקטו סנקציות כנגד החברה הבת בשל ההודעה כנומדים מהיסכמי שלא ינקטו סנקציות כנגדה.

ביום 23 במאי 2022, דיווחה החברה, כי נודיע לה כי הוגש בבית משפט המחוזי בתל אביב-יפו כתבתbijah ובקשה לאישורו כתובענה "ייצוגית כנגד החברה בת בבעלותה המלאה של החברה ("חברה הבת" ו-"התובענה", לפי העניין) וכנגד שבע חברות נוספות בתחום מכירת רכבים ושאיתן קשרות לחברת הבת. בבקשת האישור עסקת, בעיקר, בטענה כי החברה הבת (יחד עם יתר המשיבות) לא מציגה ללקוחותיה את המחיר הסופי (הכולל) של הרכבים אותן היא מוכרת, מתוך י"ב בבקשת אישורו, המחיר בו מתבצעת העסקה כולל הנחות, הטענות או הפקחות בגין תשלום המוצג ולא ניתנת ללקוחות ההנחה או ההטבה בשיעור או בהיקף שהובטח להם. עלות התובענה הנטעןות זו, בין היתר, הפרט הוראות חוק הגנת הצרך, התשמ"א-1981, עשויה עשיר ולא במשפט, עלות חוזיות וחוסר תום לב ועלות נזיקיות. הקבוצה אותה מבקשים התובעים לייצג הינה כל לקוחות שרכשו מהנתבעות רכב ב-7 השנים שקדמו להגשת התובענה ועד לאישורה כייצוגית. הנזק הקבוצתי הנטען במסגרת בקשה האישור הוערך על ידי המבקשים בסך של 8,478,540 ש"ח. בעקבות החלטת בית המשפט כי צירוף מספר משפטיות ביחד אחד לא היה כדין, הסכימו המבקשים למחוק את בקשה האישור והתביעה על מנת שיוכלו להגישו מחדש כנגד כל אחת מהמשיבות בנפרד. בהתאם נmachקה התובענה כנגד החברה הבת בחודש ספטמבר 2023 תוך פסיקת הוצאות וקבעת הוצאות נוספות, בסכומים זניחים, למקרה שתווגש בקשה אישור חדשה על ידי המבקשים כנגד החברה הבת. למועד פרסום הדוח, טרם התקבלה בידי החברה בקשה אישור חדשה בעניין.

**באור 22: התchiaיות תלויות, שעובדים והתקשרויות (המשך)****ב. התchiaיות תלויות (המשך)**

16. ביום 14 ביוני 2022 דיווחה החברה, כי נודע לה כי הוגש בבית משפט המחו"ז במחוז מרכז כתוב תביעה ובקשה לאישורו כתובענה "צוגית נגד אלבר צי' רכב (ר.צ.) בע"מ שהינה חברה בת בעלותה המלאה של החברה ("החברה הבת" או -" התביעה האישור", לפי העניין). בבקשת אישור עסקת, בעיקר, בטענה כי החברה הבת מפחיתה סכומי כסף מהפיזי שהיא משלמת לצד שלישי אשר זכאי לתשלום ממנה בשל כך שרכבו היה מעורב בתאונת עם רכב שהחברה הבת השכירה או החכירה, לרבות בעסקת ליסינג תפעולי, ושבחר לא לתקן את כלי הרכב, בשל אי תיקון כל'י הרכב בפועל (לרבבות נכי המכונה "גלובל" ומס' ערך מסויף על עלות התקיקן). עלילות התביעה הנטענות הן, בין היתר, הפרת חוזה חוקקה, הפרת נוהל המפקח על התעבורה במשרד התחבורה והוראות הממונה על שוק ההון, ביטוח וחסכו, הפרות חוק חוזה ביטוח, התשמ"א- 1981 וכן עלילות חוזיות ועשיות עשר ולא במשפט. הקבוצה אותה מבקשת אישור היא כל צד שלישי שבוצעה לו הफחתה של סכום הפיזי לו הוא זכאי כאמור בתקופה של 7 שנים שקדמו להגשת התביעה ועד לאישורה ציוגית. בבקשת אישור צוין כי הנזק הקבועתי אינו ניתן להערכתה בשלב זה וכי הימן מעלה 2.5 מיליון ש"ח. בשים לב לשלב המקדמי בו מצוי ההליך, להערכת הנהלת החברה, בהסתמך על יעציה המשפטיים המציגים, מוערכיהם סיכוי בבקשת אישור להתקבל כנמכרים מ- 50%.

17. ביום 20 לאוקטובר 2022, דיווחה החברה, כי נודע לה על הגשת כתוב תביעה ובקשה לאישורו כתובענה "צוגית נגד אלבר צי' רכב (ר.צ.) בע"מ, חברה בת בעלותה מלאה של החברה ("החברה הבת" ו- "ה התביעה", לפי העניין), אשר הוגש לבית הדין האזרוי לעובודה בתל אביב נגד החברה הבת. במסגרת התביעה נטען בין היתר, כי ביחס לעובדים שקיבלו בשכרם גם רכיב של عملיה, החברה הבת לא כללה את רכיב העמלות לצורכי חישוב התשלומים עבור עובודה בשעות נוספות, הפרשות לפנסיה, פיצויים וקרן השתלמות. עוד נטען כי החברה הבת הפקידה את ההפקודות הפנסיוניות החל משישנה חודשים לאחר תחילת העסקה, בהתאם לצו הרחבה הכללי במשק, ולא החל מחדש העסקה הראשונית, בהתאם לצו הרחבה הענפי בענף היבוא, היוצאה והמסחר בסיטונאות (והשירותים). הקבוצה אותה מבקשת התביעה ליאציג הינה כל עובדי החברה הבת אשר הועסקו במהלך 7 השנים שקדמו להגשת התביעה ועד למועד מתן פסק דין חלוט בתובענה ואשר קיבלו בשכרם רכיב של عملיה. בבקשת אישור אינה כוללת את סכום התביעה ציוגית. בשים לב לשלב המקדמי בו מצוי ההליך, להערכת הנהלת החברה, בהסתמך על חוות דעת יעציה המשפטיים המציגים, סיכוי הבקשה לאישור התביעה ציוגית נמכרים מסכום מסכום להידוחות.

**באור 22: התchia'ビות תלויות, שעבודים והתקשרות (המשך)****ג. ערביות ושבודים****1. שבודים**

חברות הקבוצה רשמו שעבודים קבועים בדרגה ראשונה בגין חלק מסויל הרכב שבבעלותן, בגין רכוש קבוע ובגין מנויות חברה מאוחדת.

יתרות ההchia'ビות לתאריך הדיווח, המבוחחות בערביות ושבודים קבועים מדרגה ראשונה, הין כדלקמן:

| 31 בדצמבר<br>2022<br>אלפי ש"ח | 31 בדצמבר<br>2023<br>אלפי ש"ח |                                |
|-------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|
| 654,617                       | 799,873                       | בנקים (1)                      |
| 2,361,270                     | 2,705,045                     | מחזיקי אגרות חוב ונושאים אחרים |

(1) לרבות משכנתא מדרגה ראשונה על נכסיו המקראען לראשונה לצוין אשר מסוגים כנדילן להשקעה.

**2. ערביות**

במסגרת פעילותה השוטפת העמידה הקבוצה ערביות בנקאיות להבטחתitia, בין היתר כלפי לקוחות וככלפי משכירים שטחים המשמשים את הקבוצה לפעילותה. כמו כן, חברות הבנות של החברה ערבות כלפי בנקים גופים מוסדיים, להבטחת פירעונים המלא של סכומים אשר מגיעים להם מהחברה.

לביקשת החברה הוצאו ערביות בנקאיות שהסתכו ליום 31 בדצמבר, 2023 לסך של 27,477 אלף ש"ח לטובת רשות המיסים, משרד הת\Dbורה, משרד הכללה וה תעשייה, משרד להגנת הסביבה ובתי המשפט (ליום 31 בדצמבר, 2022 לסך של 13,164 אלף ש"ח), לפרטים נוספים ראה ביאור 9.

לביקשת החברה הוצאו ערביות בנקאיות שהסתכו ליום 31 בדצמבר, 2023 לסך של 16,462 אלף ש"ח לטובת לקוחותibusיג וב פעילות פינאי האשפה (ליום 31 בדצמבר, 2022 לסך של 3,162 אלף ש"ח).

ראה גם סעיף ד' להלן.

**ד. הסכמים עיקריים****1. הסכמי שכירות**

לחברת הסכמי שכירות שונים לגבי המשרדים, המוסכים והמגרשים בהם היא פועלת. חלק מההסכמים כוללים אופציה לתקופות נוספות. דמי השכירות צמודים לשער החליפין של הדולר או למדד.itia החברת לתקופות הבאות בהתייחס להסכמים אלה ללא אופציית שטרם מומשו, הין כדלקמן:

| אלפי ש"ח |            |
|----------|------------|
| 31,533   | 2024       |
| 18,278   | 2025       |
| 10,239   | 2026       |
| 13,333   | ואילך 2027 |
| 73,383   |            |

**באור 22: התchia'ビות תלויות, שעובדים והתקשרות (המשך)****ד. הסכמים עיקריים (המשך)**

לביקשת החברה הוציאו ערביות בנקאיות שהסתכו ליום 31 בדצמבר, 2023 לסך של 10,222 אלפי ש"ח לטובת המשכירים של הנכסים הנזכרים לעיל (ליום 31 בדצמבר, 2022 לסך של 7,117 אלפי ש"ח).

חברה קשורה עם לקוחותיה בהסכם ليسיג לתקופות של שנים עד חמיש שנים, הכוללים לעיתים אופציה לרכישת הרכב בתום תקופת העסקה. דמי הליסינג ברובם שיקליים קבועים או צמודי מדד וחלקים צמודים לשער החליפין של הדולר. הכנסות החברה הנובעות מן ההסכמים הללו, ללא האופציות לרכישת כל רכב בתום תקופת העסקה, הן כדלקמן:

| סה"כ<br>אלפי ש"ח | עסקאות<br>דולריות |               |            |
|------------------|-------------------|---------------|------------|
|                  | עסקאות שקליות *   | אלפי ש"ח      | אלפי ש"ח   |
| 774,195          | 767,649           | 6,546         | 2024       |
| 518,310          | 514,111           | 4,199         | 2025       |
| 214,571          | 212,927           | 1,644         | 2026 ואילך |
| <b>1,507,076</b> | <b>1,494,687</b>  | <b>12,389</b> |            |

(\*) כ- 2.5% מן העסקאות השקליות אין צמודות למדד.

אלבר קרדיט בע"מ (להלן: אלבר קרדיט), מבצעת עסקאות המחייבת זכויות והתchia'ビות על דרך מכיר, של תיִקְוֹות שהועמדו על ידי אלבר קרדיט ללקוחות פרטיים לצורך רכישת כל רכב וכן את כל הביטחונות שניתנו להבטחתם.

המחאות מבוצעות בהתאם להסכם המוגרת להמחאת הלואאות עם תאגידים פיננסיים. במהלך שנת 2023, ביצעה אלבר קרדיט 5 המוחאות הלואאות לתאגידים פיננסיים בתמורה לסך כולל של כ- 328 מיליון ש"ח. בשנת 2022, ביצעה אלבר קרדיט 5 המוחאות הלואאות לתאגידים פיננסיים בתמורה לסך כולל של כ- 318 מיליון ש"ח.

לענין המוחאות של הלואאות לתאגידים פיננסיים לאחר תאריך המאזן ראה בIOR 32 (א') להלן.

## באור 23: הון המניות

## א. הרכבה:

| 31 בדצמבר 2023 ו-2022 |            |
|-----------------------|------------|
| רשום                  | מנפק ונפרע |
| 80,994                | 100,000    |

מניות רגילות בננות 1 ש"ח ע.ג. כ"א

## ב. דיבידנד

ביום 31 במרץ, 2024, הכריזה ושילמה החברה דיבידנד בסכום כולל של כ- 6.19 מיליון ש"ח. במהלך שנת 2023 הכריזה ושילמה החברה דיבידנד בסך כולל של כ- 70 מיליון ש"ח בשנת 2022 הכריזה ושילמה החברה דיבידנד בסך כולל של כ- 125 מיליון ש"ח.

לחברה מגבלות על חלוקת דיבידנד שנקבעו בתנאי העמדת אשראי על-ידי גופי מימון שונים (בנקאים וחוץ-בנקאים) וולקם גם נכללו בתנאי חלק מאגרות החוב הקונצראניות שהנפיקה החברה, כמפורט להלן: (א) החברה לא תבצע חלוקת דיבידנד, אם סה"כ ההון החברה יחת מ- 425 מיליון ש"ח לאחר ביצוע החלוקה (בהתבסס על דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים); (ב) קיימת מגבלה לביצוע חלוקה על-ידי החברה לבני מניותיה כאשר יחס ההון לamazon (בנייה יתרת מזומנים ושווי מזומנים) נמור מ- 12.8%; או כאשר חלוקה כאמור תביא לכך כי יחס ההון לamazon יחת מ- 12.8%, וזאת בהתבסס על דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים;<sup>2</sup> (ג) מגבלה על חלוקת דיבידנד בשיעור מצבבר העולה לאחר החלוקה כאמור, על סך השווה ל- 50% מהרווח הנקי (על-פי דוחותיה הכספיים) שנცבר מיום 1.1.2006 ועד למועד הדוח הכספי השנתי או הרבעוני האחרון שפורסמה החברה טרם מועד החלוקה כאמור; (ד) מגבלה על חלוקה של דיבידנד לבני מניות שלא מתוך רווחים, קרי הפחיתה הון.

בישיבת דירקטוריון החברה אשר התקיימה ביום 17 בדצמבר 2015, החליט דירקטוריון החברה על אימוץ מדיניות חלוקה אשר לפיה, מדי רביעון קלנדרי, תחלק החברה 50% מהרווחים הרואים לחולקה של החברה, כמשמעותו בסעיף 302 לחוק החברות, הנובעים מרוחוי החברה במהלך הרבעון הקלנדרי הקודם בלבד, בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים המשורטים של החברה לרבעון הקודם.

הדירקטוריון סייג את כלל החלוקת האמור בכך שכלי החלוקת כאמור אכן ורק בכפוף לעמידת החברה בתנאי הסכמי המימון של החברה, לרבות עמידה באמות המידה הפיננסיות ובהתcheinות החברה במסגרת שטריו הנאמנות, וכן ביכולתה של החברה לעמוד בתוכניותיה העסקיות, כך שלא יהיה בחולקה כאמור כדי להפר התcheinות של החברה או למנוע מהחברה את יכולת לעמוד בתוכניותיה העסקיות. כמו כן, כל חלוקה כאמור תהיה כפופה לעמידת החברה ב מבחן יכולת הפירעון, הגדרתנו בסעיף 302 לחוק החברות וכן בכל מבחן אחר הנדרש על-פי דין. מדיניות החלוקת חלה ביחס לרווחים הרבעוניים שייצברו החל מיום 30 בספטמבר 2015 והיא תהיה בתוקף כל עוד לא החליט דירקטוריון החברה אחרת. דירקטוריון החברה יהיה רשאי לבחון מעת לעת את מדיניות החלוקת הדיבידנד המתואמת לעיל ולשנותה על-פי שיקול דעתו הבלעדי, וכל שינוי בה יחול מהרביעון הקלנדרי העקב למועד החלטה על השינוי.

בישיבת דירקטוריון של החברה שהתקיימה ביום 20 במאי 2020, הדירקטוריון סבר כי נכון היה לבחון את הצורך בעדכון קבוע של מדיניות החלוקת של החברה כאשר תתגבור תמונה מלאה של השפעת אירוע הקורונה, וכי עד לשלב זה תבחן החלוקת באופן פרטני בכל מועד פרסום דוחות. בהתאם להחלטה זו, בוחינת החלוקת נבחנת פרטנית מיד' רביעון. ביום 24 במרץ 2022 בחן הדירקטוריון את הצורך בעדכון מדיניות החלוקת של החברה והחליט להוותירה ללא שינוי.

<sup>2</sup> ייער, שהמגבלה בדבר יחס הון לamazon מינימלי של 12.8%, כאמור, נובעת מסדרות אג"ח יט' ו- כ'; בסדרות האג"ח מסדרות טו' עד יט' נקבע היהוד האמור על 11% ומול חלק מהגופים בנקאים עומדת היחס הנ"ל על 11.8%.

<sup>3</sup> צוין כי בשטריו הנאמנות של אגרות חוב (סדרה יז) ואגרות חוב (סדרה יח) נכללה התcheinות דומה, אלא שבcheinת שיעור החלוקת מהרווח הנקי כאמור נקבעה לתקופה שמיומ 1.1.2019 ואילך; כמו כן, צוין כי באגרות החוב יט' ו- כ', שהונפקו ביום 13.12.2022 נקבעה מגבלה שונה לפיה לא תבוצע חלוקת דיבידנד מתוך הרווחים, בשיעור מצבבר העולה, לאחר החלוקת כאמור, על סך השווה ל- 75% מהרווח הנקי (בהתבסס על דוחותיה הכספיים המאוחדים) שנცבר מיום 30.9.2022 ועד למועד הדוח הכספי השנתי או הרבעוני האחרון שפורסמה החברה טרם מועד החלוקת כאמור.

**באור 23: הון המניות (המשך)****ג. ניהול ההון בחברה**

מטרות החברה בניהול ההון שלה הן:

1. לשמר את יכולת הקבוצה להבטיח את המשכויות העסק ובכך ליצור תשואה לבעלי המניות, משקיעים ובעלי עניין אחרים.
2. לשמר על דירוג אשראי גבוה ויחסיו הון טובים שיבטיחו תמייה בפעילויות העסקית וייצרו ערך מרבי לבעלי המניות.

החברה פועלת להשגת תשואה על ההון ברמה המקובלת בענף ובתחום הפעולות בשוקים בהם פועלת החברה. תשואה זו נתונה לשינויים בהתאם לגורמי השוק בענף הפעולות ובסביבה העסקית של החברה. החברה נדרשת לעמוד ביחס הון לamazon כמפורט בדיור 18ח'. ליום 31 בדצמבר 2023 יחס הון לamazon עומד על כ- 16.1%.

**באור 24: עלות ניהול צי רכב ומטען שירותי מוסף, דרך וגרירה**

| لשנה שהסתיימה ביום<br>31 בדצמבר |                |                  |                             |
|---------------------------------|----------------|------------------|-----------------------------|
| 2021                            | 2022           | 2023             |                             |
| אלפי ש"ח                        | אלפי ש"ח       | אלפי ש"ח         |                             |
| 471,734                         | 345,154        | 435,977          | פחית כל' רכב להחכרה תפעולית |
| 91,426                          | 86,314         | 102,867          | רישוי ופיתוח                |
| 104,119                         | 112,058        | 129,698          | שכר עבודה                   |
| 23,109                          | 22,841         | 28,165           | ഫסדים מאירועי ביטוח         |
| 209,949                         | 220,514        | 239,672          | אחזקה                       |
| -                               | -              | 27,489           | עלות הייצור וה用工            |
| (*)9,081                        | (*)10,024      | 13,283           | עלות מתן האשראי             |
| 14,395                          | 11,816         | 11,148           | תחזוקת משרד                 |
| 17,988                          | 17,819         | 21,022           | פחית והפחנות                |
| 5,481                           | 6,688          | 7,542            | אחרים                       |
| <b>947,282</b>                  | <b>833,228</b> | <b>1,016,863</b> |                             |

**באור 25: הוצאות מכירה ושיווק**

לשנה שהסתיימה ביום  
31 בדצמבר

| 2021           | 2022           | 2023           |              |
|----------------|----------------|----------------|--------------|
| אלפי ש"ח       | אלפי ש"ח       | אלפי ש"ח       |              |
| 75,802         | 65,372         | 62,277         | שכר ומשכורת  |
| 27,207         | 29,104         | 27,237         | פרסום        |
| 9,039          | 11,471         | 9,533          | תחזוקת משרד  |
| 5,818          | 12,014         | 7,056          | שכר דירה     |
| 15,255         | 14,963         | 18,683         | פחית והפחנות |
| <b>133,121</b> | <b>132,924</b> | <b>124,786</b> |              |

(\*) סוג חדש.

## באור 26: הוצאות הנהלה וככלויות

לשנה שהסתיימה ביום

31 בדצמבר

| 2021           | 2022           | 2023           |                                |
|----------------|----------------|----------------|--------------------------------|
| אלפי ש"ח       | אלפי ש"ח       | אלפי ש"ח       |                                |
| 59,327         | 68,798         | 80,192         | שכר ומשכורת                    |
| 2,400          | 2,400          | 2,400          | דמי ניהול לחברת האם הסופית (1) |
| 12,151         | 12,420         | 13,201         | פחת והפחתות                    |
| 16,714         | 10,267         | 13,621         | משפטיות, ביקורת וייעוץ         |
| 1,662          | 1,973          | 4,327          | תשזוקת משרד                    |
| 7,802          | 7,830          | 6,254          | שכר דירה, חשמל ומסים עירוניים  |
| 6,089          | 5,591          | 6,547          | תקשרות ותוכנה                  |
| 17,037         | 14,905         | 11,831         | אחרים                          |
| <b>123,182</b> | <b>124,184</b> | <b>138,373</b> |                                |

(1) ראה גם באור 28 ז'.

## באור 27: הכנסות מימון

לשנה שהסתיימה ביום

31 בדצמבר

| 2021       | 2022         | 2023         |  |
|------------|--------------|--------------|--|
| אלפי ש"ח   | אלפי ש"ח     | אלפי ש"ח     |  |
| 170        | 1,003        | 20           | שינוי נטו בשווי הוגן של נכסים פיננסיים שיועדו לשווי הוגן |
| 82         | 1,035        | 8,049        | דרך רווח והפסד   |
| -          | (*)61        | 336          | הכנסות ריבית מתאגידים בנקאים                             |
| <b>252</b> | <b>2,099</b> | <b>8,405</b> | אחרים  |
|            |              |              | <b>הכנסות מימון</b>                                      |

## באור 28: הוצאות מימון

לשנה שהסתיימה ביום

31 בדצמבר

| 2021          | 2022           | 2023           |  |
|---------------|----------------|----------------|--|
| אלפי ש"ח      | אלפי ש"ח       | אלפי ש"ח       |  |
| (*)73,816     | (121,915)(*)   | 153,770        | הוצאות ריבית בגין הלוואות מתאגידים בנקאים ואחרים |
| 5,997         | (*)(6,962)     | 7,857          | ובגין אגרות חוב                                  |
| <b>79,813</b> | <b>114,953</b> | <b>161,627</b> | אחרים  |
|               |                |                | <b>הוצאות מימון</b>                              |

(\*) סווג מחדש.

**באור 29: יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים****א. יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים**

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר, 2023

| צדדים<br>קשהים<br>אחרים | חברה<br>אחות | בעל<br>שליטה | הצדדים<br>לשעבר                          |
|-------------------------|--------------|--------------|--|
| אלפי<br>ש"ח             | אלפי ש"ח     | אלפי<br>ש"ח  | אלפי<br>ש"ח                              |
| 2                       | 5,287        | 4,828        | לקוחות, נטו                              |
| (82)                    | (6)          | (3,533)      | התchia'יות לספקים ולנותני שירותים        |
| 2                       | 8,703        | 6,812        | יתרת חובות שותפים הגובאה ביותר במשך השנה |

ליום 31 בדצמבר, 2022

| צדדים<br>קשהים<br>אחרים | חברה<br>אחות | בעל<br>שליטה | הצדדים<br>לשעבר   |
|-------------------------|--------------|--------------|---|
| אלפי<br>ש"ח             | אלפי<br>ש"ח  | אלפי<br>ש"ח  | אלפי<br>ש"ח   |
| 2                       | 6,341        | 4,855        | לקוחות, נטו   |
| (134)                   | (16)         | (2,916)      | חייבים ויתרת חובות (התchia'יות לספקים ולנותני<br>שירותים) |
| 3 (*)                   | 53,405       | 6,812        | יתרת חובות שותפים הגובאה ביותר במשך השנה                  |

(\*) הסכום נובע מיתרת חוב בגין עסקה לרכישת קרקע מחברה אחות. פרטים ראה באור 29(17)

**ב. היבוטות לצדים קשורים ובעלי עניין**

לשנה שהסתיימה ביום

| 31 בדצמבר<br>2021 | 31 בדצמבר<br>2022 | 31 בדצמבר<br>2023 |   |
|-------------------|-------------------|-------------------|---|
| אלפי ש"ח          | אלפי ש"ח          | אלפי ש"ח          |   |
| 3,721             | 6,146             | 5,615             | שכר ונלוות למנכ"ל המועסק בחברה וי"ר<br>הדיקטוריון |
| 456               | 633               | 506               | שכר דיקטוריון שאינו מועסק בחברה                   |
| 862               | 1,389             | 1,776             | שכר דיקטוריון המועסק בחברה                        |

**מספר האנשים אליהם מתיחסים השכר וההיבוטות  
צדדים קשורים ובעלי עניין המועסקים בחברה או**

|   |   |   |                             |
|---|---|---|-----------------------------|
| 2 | 4 | 3 | מטרומה                      |
| 7 | 5 | 5 | דיקטוריון שאינו מועסק בחברה |
| 2 | 2 | 2 | דיקטוריון המועסק בחברה      |

**באור 29: יתרות וUSESקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)****ג. USEקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2023

| צדדים<br>קשהים | חברה<br>אחות<br>אלפי ש"ח | בעל<br>שליטה<br>אלפי ש"ח | בדבר<br>תנאים ראה<br>באור |                     |
|----------------|--------------------------|--------------------------|---------------------------|---------------------|
| -              | 18,849                   | 12,747                   |                           | הכנסות ניהול צי רכב |
| -              | (91)                     | (31,024)                 | 11                        | הוצאות ניהול צי רכב |
| (1,505)        | (1,072)                  | (2,400)                  | 1                         | הוצאות הנהלה וכליות |
| -              | -                        | (91)                     |                           | הוצאות מכירה        |

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2022

| צדדים<br>קשהים | חברה<br>אחות<br>אלפי ש"ח | בעל<br>שליטה<br>אלפי ש"ח | בדבר<br>תנאים ראה<br>באור |                     |
|----------------|--------------------------|--------------------------|---------------------------|---------------------|
| -              | 19,063                   | 13,352                   |                           | הכנסות ניהול צי רכב |
| -              | (52)                     | (30,363)                 | 11                        | הוצאות ניהול צי רכב |
| (2,179)        | (1,132)                  | (2,400)                  | 1                         | הוצאות הנהלה וכליות |
| -              | -                        | (53)                     |                           | הוצאות מכירה        |

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2021

| צדדים<br>קשהים | חברה<br>אחות<br>אלפי ש"ח | בעל<br>שליטה<br>אלפי ש"ח | בדבר<br>תנאים ראה<br>באור |                     |
|----------------|--------------------------|--------------------------|---------------------------|---------------------|
| -              | 18,630                   | 13,648                   |                           | הכנסות ניהול צי רכב |
| -              | -                        | (27,160)                 | 11                        | הוצאות ניהול צי רכב |
| (1,856)        | (1,194)                  | (2,400)                  | 1                         | הוצאות הנהלה וכליות |
| -              | -                        | (13)                     |                           | הוצאות מכירה        |

**התקשרות****1. התקשרות עם בעל השליטה - מר אל' אלעזרא**

בעל השליטה בחברה, מר אל' אלעזרא, מכון כנסיא וديرקטורי בחברה. עלות התגמול השנתית הכוללת למר אל' אלעזרא הסתכמה בשנת 2023 בכ- 3.421 מיליון ש"ח. התמורה כאמור כוללת:  
 (א) תשלום דמי ניהול לאלעזרא החזקות בע"מ, חברת פרטיט בעבוקות המלאה של מר אלעזרא, בגין שירות ניהול, ייזום ופיתוח עסק' על ידי מר אל' אלעזרא (כ- 2.4 מיליון ש"ח בשנה, למע"מ); (ב) תשלום שכר בגין תקופת כהונתו כנסיא ודרקטורי בחברה, בגין חלק יחס' מהשנה, בעלות של כ- 529 אלפי ש"ח; (ג) תשלום שכר בגין תקופת העתקתו כיו"ר דירקטוריון משותף בחברה עד ליום 31 במאי 2023 (בעלות של כ- 491 אלפי ש"ח) והכל ממופרט להן.

**באור 29: יתרות עסקיות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)****ד. התקשרויות (המשך)****1. התקשרויות עם בעל השיטה - מר אל'י אלעזרא (המשך)**

א. החל מחודש אוקטובר 2007 מכahn מר אלעזרא בתפקיד ניהול בכירם שונים בחברה. מר אל'י אלעזרא כיהן כי"ר דירקטוריון משותף בחברה עד ליום 31 במאי 2023, וזאת לצד בןו מר אור אלעזרא שמכahn כי"ר דירקטוריון החברה. עברו כהונתו כי"ר משותף היה זכאי מר אל'י אלעזרא לשכר חדש בסך של 83,000 ש"ח בתוספת תנאים נלוויים, וזאת בהתאם לאישורי הארגנים המוסמכים של החברה. ביום 29 ביוני 2023 אישרו ועדת הביקורת (ביוושה גם כועדת התגמול), הדירקטוריון והאסיפה הכללית של החברה את מינויו ותנאי כהונתו והעסקתו של מר אל'י אלעזרא, כנשיא החברה לצד המשך כהונתו כדירקטור בחברה, וזאת חלף כהונתו כי"ר דירקטוריון משותף בחברה. תנאי הכהונה וההעסקה אושרו לתוקפה של 3 שנים החל מיום 1 ביוני 2023 ועד ליום 31 במאי 2026, לאור העובדה שמר אלעזרא מלא תפקיד זה בפועל מיום 1 ביוני 2023.

ב. להלן פירוט תנאי הכהונה וההעסקה של מר אל'י אלעזרא בתפקידו כנשיא ודירקטור: (א) תפקידו של מר אלעזרא כנשיא החברה, כולל פעולות שונות ותחומי אחריות כדוגמת: גיבוש וליווי תהליכי אסטרטגיים, פיתוח נכסים הנדל"ן של הקבוצה, פיקוח על יישום האסטרטטgiaה בקבוצאה, ניהול מערכת היחסים מול מחזקי עניין וכן סייעוליו"ר הדירקטוריון בכל שיידרש. היקף העסקתו של מר אלעזרא היה 100% משורה; (ב) עלות שכר: בגין כהונתו היה זכאי מר אלעזרא לעלות שכר שנתית של 900,000 ש"ח, אשר מבטאת שכר חדש ברכותו של כ- 60,000 ש"ח בתוספת תנאים נלוויים שעיקרם כדלקמן: (1) רכיב חברה מקבוצת רישי 7 אשר שווי השימוש בגין לצרכי מס' גיגלים ישולם על ידי החברה; (2) הפרשות לחיסכון פנסיוני בהתאם להוראות צו הרחבה לביטוח פנסיוני מקיף במשק, כאשר הגדרת "השכר הקובל" לביצוע ההפרשות לחיסכון פנסיוני יعتمد על גובה השכר הממוצע במשק, כהגדרתו בצו ההרחבה; (3) החזר הוצאות בקשר עם מילוי תפקידו; (4)ימי חופשה,ימי הבראה ודמי מלחה על פי חוק. מעבר לאמור לעיל לא יהיה זכאי מר אלעזרא לכל תמורה /או תשולם נסוף בגין ביצוע תפקידו כנשיא ודירקטור על פי הסכם ההעסקה, ובכלל זה לא יהיה זכאי לתוספות מענקים, תגמולים מבוססים ניירות ערך וכי"ב. יצוין, כי בהתאם להוראות הסכם ההעסקה כל צד רשאי לסייע את התקשרות בהודעה מוקדמת בת שלושה (3) חודשים מראש; (ג) זכאות להיכל בפוליטות בפיתוח אחריות דירקטוריונים ונושאי משרה המקובלת בחברה וכן לכתב פטור והתחייבות לשיפוי מקובל בחברה.

ג. משנת 2008 ועל פי הסכמים שנערכו מעת לעת בין החברה לבין חברות בעלותו ובשליטתו של מר אל'י אלעזרא, הועמדו לחברת שירותי יזום ופיתוח עסקי ע"י מר אל'י אלעזרא. החל משנת 2010 הועמדו השירותים כאמור על פי הסכם ניהול שנערכו בין החברה לבין אלעזרא החזקות ביום 27 בנובמבר 2022 אישרה ועדת התגמול וביום 29 בנובמבר 2022 אישרו הדירקטוריון ואסיפת בעלי המניות של החברה, את חידוש הסכם ניהול של החברה עם אלעזרא החזקות, בהתאם התנאים של הסכם ניהול הקודם, שעיקריהם כדלקמן: (א) אלעזרא החזקות תהיה זכאית לקבל דמי ניהול בסך של 2.4 מיליון ש"ח בשנה (לא כולל מע"מ); (ב) הסכם ניהול החדש יהיה בתוקף מיום 1 בינואר 2023 עד ליום 31 בדצמבר 2025, דמי הניהול ישולמו בכל 1 בגין מרראש; (ג) היא והחברה לא תוכל לשלם את דמי הניהול עקב מגבלות הקבועות בהסכם המימן שחתמה עליהם החברה עם גופים ממנים, אזי ייחשב אותו סכום שלא ישולם כאמור כחוב של החברה לאלעזרא החזקות, סכום החוב "שא ריבית שנתיות בשיעור של פריטם+1%" ויפורע במועד האפשרי הראשוני, בכפוף למגבלות האמורויות; (ד) דמי הניהול ישולמו לא יעלו על סכום הרווח הנקי המצבחר מהתחלת שנה קלנדרית של החברה על-פי הדוח הכספי האחרון שפורסמה החברה טרם התשלומים. במקרה בו לא תוכל החברה לשלם את מלא דמי הניהול, עקב המגבלות האמורה, דמי הניהול או חלק מיתרתם שלא ישולם, יחולמו במועד בו תצבור החברה רווחים בהתאם למגבלת האמורה, כאשר עד אזו מועד ייחשב הסכם של דמי הניהול שלא ישולם כחוב של החברה לאלעזרא החזקות, אשר ישא ריבית שנתיות בשיעור של פריטם+1%" ויפורע כאמור במועד האפשרי הראשוני, בכפוף למגבלות האמורויות.

**באור 29: יתרות עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)**

**ד. התקשרות (המשך)**

**2. התקשרות עם מר אור אלעזר, י"ר דירקטוריון ויו"ר דירקטוריון בחברות הבנות של החברה**

ביום 23 במאי 2022 אישרה ועדת התגמול וביום 25 במאי 2022 אישרו הדירקטוריון והאסיפה הכללית של החברה את תנאי כהונתו והעסקתו של מר אור אלעזר, בנו של בעל השילטה מר אליעזרא, בקשר עם מינוי לתפקיד י"ר דירקטוריון פועל בחברה החל מיום 1 ביוני 2022. להלן פירוט תנאי הכהונה וההעסקה של מר אור אלעזר בתפקידיו כי"ר דירקטוריון פועל של החברה: (א) היקף המשרה: מר אור אלעזר ישקע את הזמן הדרוש למילוי תפקידו כי"ר דירקטוריון החברה, בהיקף משרה של 100% משרה, כאשר בחלוף שנה מהתחלת כהונתו כי"ר דירקטוריון החברה, יופחת אחוז המשרה הכלול ביחס לכל תפקידים בהם הוא מכון, כך שלא עולה על 150% משרה; (ב) גמול: בגין כהונתו היא צריכה מר אלעזר לשכר ברוטו של 83,000 ש"ח לחודש (בתוספת הצמדה למדד); (ג) תנאים נלוויים: זכאות לצכויות סוציאליות נלוות בהתאם לדין ולנוהג, ובין היתר鄙טוח מנהלים וקרן השתלמות, 24 ימי חופשה ו-10 ימי הבראה בשנה; רכב צמוד מקבוצת רישי 7, כאשר החברה תישא בכל עלויות האחזקה של הרכב וכן תגלום את המס אשר יכול עליו בגין הטבהagalmaההmadת הרכב לרשותו כאמור; מענק שנתי מוגבל בסכום של עד 1.2 מיליון ש"ח ומboseס על התשואה על ההון שתציג החברה, כדלקמן: (1) בגין תשואה על ההון הנמוכה מ-10% - לא ישולם כל מענק; (2) בגין תשואה על ההון השווה או גבוהה מ-10% אך נמוכה מ-11% יעמוד התגמול השנתי על 1% מהרווח הנקי בגין החלק ברווח המיצג תשואה של 10% על ההון ונמוכה מ-11% יעמוד התגמול השנתי על סך (3) בגין תשואה על ההון הנמוכה מ-12% ונמוכה מ-13% יעמוד התגמול השנתי על 3% מרווח המיצג של התשואה שמעל 11%; (4) בגין תשואה על ההון השווה או גבוהה מ-11% ונמוכה מ-12% יעמוד התגמול השנתי על סך המפורט בס"ק (2) לעיל בתוספת 5% מהרווח המיצג של התשואה שמעל 13%; (5) בגין תשואה על ההון השווה או גבוהה מ-13% ונמוכה מ-14% יעמוד התגמול השנתי על סך המפורט בס"ק (4) לעיל בתוספת 5% מהרווח המיצג של התשואה שמעל 14%; (6) בגין תשואה על ההון השווה או גבוהה מ-14% יעמוד התגמול השנתי על סך המפורט בס"ק (5) לעיל בתוספת 6% מהרווח המיצג של התשואה שמעל 14%. בכל מקרה, כאמור לעיל, המענק בגין כל שנה קלנדרית לא עלה על 1,200 אלף ש"ח, כאשר ככל שהמענק יחוسب לתקופה של חלק משנה קלנדרית אחת, אז לא עלה סכום המענק על סך של 100 אלף ש"ח בגין כל חדש. לאורגנים המוסמכים של החברה יהיה שיקול דעת להגשים את הקriterיונים שנקבעו לחלוקת המענק לאור אלעזר (דהיינו, קרייטריון הרווח) בהיקף של עד 20% מהרווח המיקורי וזאת מנוקדים מייחדים, בהתחשב בתוצאות החברה ביחס למצב המשק והסביבה הכלכלית בה פועלת החברה ובהתחרות בתוצאות החברה ביחס לתקציבות מקבילות בענף. כמו כן, ובנוספם לאמור לעיל, לאורגנים המוסמכים בחברה יהיה שיקול דעת לגבי הפקחת הבונוס לאור אלעזר, בהתבסס על נסיבות שייקבעו על-ידייהם; (ד) זכאות להיכלל בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה המקובלות בחברה וכן לכטב פטור והתחייבות לשיפוי כמפורט בחברה. כן הוחלט שמר אליעזרא, בעל השילטה בחברה, ימשיך לכחן לצידיו של מר אור אלעזר כי"ר דירקטוריון משותף לתקופה של שנה, כאשר מר אליעזרא כיהן כי"ר דירקטוריון משותף בחברה עד ליום 31 במאי 2023. בהמשך נקבע, כי מר אור אלעזר ימשיך לכחן גם כי"ר החברות הבנות (אלבר קredit בע"מ, ממש' שירותי דרך וగירה בע"מ ומוטו פרטס בע"מ). תנאי הכהונה המתוארים לעיל יבואו חלף תנאי הכהונה וההעסקה של מר אור אלעזר בתפקידיו הקודמים בחברה.

יצוין, כי בתפקידו הקודם בחברה שימש מר אור אלעזר בתפקיד סגן יו"ר דירקטוריון, וזאת בתוסוף לתפקידו כديرקטור וכיו"ר דירקטוריון החברות הבנות של החברה. פרטים נוספים נתונים תנאי כהונתו בתפקידו הקודם בחברה, ראו ביאור ראו ביאור 29(ד) לדוחות הכספיים של החברה לשנת 2021.

**באור 29: יתרות עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)****ד. התקשרות (המשך)****2. התקשרות עם מר אור אלעזר, י"ר דירקטוריון משותף וי"ר דירקטוריון בחברות בנות של החברה (המשך)**

ביום 15 במרץ 2023 אישרה ועדת התגמול וביום 19 במרץ 2023 אישרו הדירקטוריון והאסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, תשלום מענק שנתי בגין שנת 2022 ליו"ר הדירקטוריון, מר אור אלעזר, המסוג "תגמול משתנה מד"ד", בסכום של 751,265 ש"ח, בהתאם לתנאי העסקתו כאמור לעיל ובהתאם למדיניות התגמול בחברה. המענק השנתי כולל את התגמול המשותה המדיד בגין תקופת כהונתו כי"ר דירקטוריון משותף (להלן ייחסי מהשנה) וכן את התגמול המשותה המדיד בגין תקופת העסקתו כסוג י"ר דירקטוריון החברה עד ליום 31.05.2022.

ביום 24 במאי 2023 אישרה ועדת התגמול וביום 29 במאי 2023 אישרו הדירקטוריון והאסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה תשלום מענק לאור אלעזר המסוג כתגמול משתנה מד"ד, בסכום של 41,128 ש"ח עבור כהונתו כסוג י"ר דירקטוריון החברה מיום 1.1.2022 ועד ליום 31.5.2022, אשר מבטאים חלק ייחסי מתוך 2.5 מנת שכר חדשנות כפי שהוענק לכלל חברי הנהלת החברה, וזאת עבור כהונתו בתפקיד סגן י"ר דירקטוריון החברה בתקופה האמורה.

לאחר תקופת הדוח, ביום 27 במרץ 2024 אישרה ועדת התגמול וביום 31 במרץ 2024 אישרו הדירקטוריון והאסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, תשלום מענק שנתי בגין שנת 2023 בתיקוד י"ר הדירקטוריון, מר אור אלעזר, המסוג "תגמול משתנה מד"ד", בסכום של 1,200,000 ש"ח, בהתאם לתנאי העסקתו כאמור לעיל ובהתאם למדיניות התגמול בחברה.

**3. התקשרות עם מנכ"ל החברה דוד לנקי**

ביום 24 במרץ 2022 אישרו ארגני החברה את מינויו של מר דוד לנקי לתפקיד מנכ"ל החברה (למען זהירות יציין, כי מר דוד לנקי, הינו אחינו של מר דניאל חזות המשמש כדירקטטור בחברה). במסגרת תפקידו יהיה זכאי מר לנקי לשכר חודשי ברוטו בסך של 72,000 ש"ח בחודש, צמוד למدد המחרכים לצרכו והוא יעסוק בהיקף של 100% משרה. בנוסף, מר לנקי יהיה זכאי לזכויות סוציאליות נלוות בהתאם לדין ולנווה, ובין היתר ביטוח מנהלים וקרן השתלמות, 24 ימי חופשה ו-10 ימי הבראה בשנה; רכב צמוד מקבוצת רישי 7 (או רכב ברמה דומה לו אם וכאשר יבוטלו קבוצות הרישיון), כאשר החברה תישא בכל ההוצאות הכרוכות בשימוש ברכב ובאיזהתו וכן תגלם את המס אשר יוטל עליו בגין התובה הגלומה בהעמדת הרכב לרשותו כאמור; מענק שנתי מגבל בסכום של 1.2 מיליון ש"ח ומובס על התשואה על ההון שתציג החברה. המנכ"ל יהיה זכאי לבונוס שנתי רק בשנה בה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים והמבחןרים רשמה החברה רוחה נקי, ועל פי המנגנון כדלקמן: (1) בגין תשואה על ההון הנמוכה מ-10% - לא ישולם בונוס; (2) בגין תשואה על ההון השווה או גבוהה מ-10% אך נמוכה מ-11% יעמוד התגמול השנתי על 1% מהרווח הנקי בגין החלק ברווח המיציג תשואה של 10% על ההון ובתוספת 2% מהרווח המיציג של התשואה שמעל 10%; (3) בגין תשואה על ההון השווה או גבוהה מ-11%-12% יעמוד התגמול השנתי על סך השווה לתגמול המפורט בס"ק (2) לעיל בתוספת 3% מהרווח המיציג של התשואה שמעל 11%; (4) בגין תשואה על ההון השווה או גבוהה מ-12%-13% ונמוכה מ-13% יעמוד התגמול השנתי על סך המפורט בתוספת 5% מהרווח המיציג תשואה שמעל 13%; (6) בגין תשואה על ההון השווה או גבוהה מ-14% יעמוד התגמול השנתי על סך המפורט בס"ק (5) לעיל בתוספת 6% מהרווח המיציג תשואה שמעל 14%.

**באור 29: יתרות עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)****ד. התקשרות (המשך)**

ביום 15 במרץ 2023 אישרה ועדת התגמול וביום 19 במרץ 2023 אישרו הדירקטוריון והאס'יפה הכללית של בעלי המניות של החברה, תשלום מענק שנתי בגין שנת 2022 למנכ"ל החברה, מר דוד לנקרי, המסויוג כ"תגמול משתנה מדיד", בסכום של 951,473 ש"ח, בהתאם לתנאי העסקתו כאמור לעיל ובהתאם למדייניות התגמול בחברה. המענק השנתי כולל את התגמול המשתנה המדיד בגין תקופת כהונתו כמנכ"ל החברה (להלן ייחסי מהשנה) וכן את התגמול המשתנה המדיד בגין תקופת העסקתו כיווץ המשפטי הראשי של החברה ברבעון הראשון של שנת 2022. ביום 24 במאי 2023 אישרה ועדת התגמול וביום 29 במאי 2023 אישרו הדירקטוריון והאס'יפה הכללית של בעלי המניות של החברה תשלום מענק לדוד לנקרי המסויוג כתגמול משתנה מדיד, בסכום של 21,062 ש"ח בגין תקופת העסקתו כיווץ המשפטי הראשי של החברה ברבעון הראשון של שנת 2022, אשר מבטאים חלק ייחסי מתוך 2.5 מנת שכר חודשיות כפי שהוענק לכלל חברי הנהלת החברה, וזאת עבור כהונתו בתפקיד יווץ משפטי ראשי החברה בתקופה האמורה.

לאחר תקופת הדוח, ביום 27 במרץ 2024 אישרה ועדת התגמול וביום 31 במרץ 2023 אישרו הדירקטוריון והאס'יפה הכללית של בעלי המניות של החברה, תשלום מענק שנתי בגין שנת 2023 למנכ"ל החברה, מר דוד לנקרי, המסויוג כ"תגמול משתנה מדיד", בסכום של 1,200,000 ש"ח, בהתאם לתנאי העסקתו כאמור לעיל ובהתאם למדייניות התגמול בחברה.

מר יחיאל אלעזרא, אחיו של מר אלן אלעזרא, בעל השליטה בחברה, מושך בחברה בתפקיד מ"מ מנכ"ל החברה החל מחודש ינואר 2016. קודם לכך כיהן כמשנה למנכ"ל החברה הבת החל מחודש נובמבר 2002. על-פי תנאי ההתקשרות בין החברה לבין מר יחיאל אלעזרא, זכאי מר יחיאל אלעזרא (על פי אישור ועדת התגמול מיום 18 במאי 2017 ואישור הדירקטוריון מיום 22 במאי 2017) לשכר חודשי ברוטו בסך של 50 אלף ש"ח בצויר תוספות יוקר שיחולו על כל השכירים במשכ. כמו כן זכאי יחיאל ל-22 ימי חופשה בשנה ולדמי הbara ומחלה קבוע בחוק, לתנאים סוציאליים הכלולים הפרושים לביטוח מנהלים ולקרן השתלמות מקובל בחברה וכן לרכב חברה על-פי שיקול דעת החברה לצורך مليו תפקידו, כאשר המש בגין הרכב מגולם על-ידי החברה.

ביום 19 במרץ 2019 אישרה ועדת התגמול וביום 31 במרץ 2019 אישר דירקטוריון החברה וביום 1 באפריל, 2019 אישרה האס'יפה הכללית של בעלי המניות עדכון מס'ר ימי ההודעה המוקדמת לפיטורים והפטרות של מר יחיאל אלעזרא, כך שייעמדו על 90 ימים (חלף 60 ימים).

ביתר תנאי העסקתו של מר יחיאל אלעזרא לא חל כל שינוי. ביום 24 במאי 2023 אישרה ועדת התגמול וביום 29 במאי 2023 אישרו הדירקטוריון והאס'יפה הכללית של בעלי המניות של החברה, מתן מענק שנתי למשנה למנכ"ל החברה, המסווג "תגמול משתנה מדיד", בסכום של 2.5 מנת שכר חודשיות (125,000 ש"ח), וזאת בהמשך להחלטת הארגונים המוסמכים בחברה על מתן מענק כאמור לכל חברי הנהלת החברה ובהתאם למדייניות התגמול בחברה. יצוין כי המענק האמור ניתן כהשלמה למענק השנתי ששולם בגין שנת 2022.

לאחר תקופת הדוח, ביום 27 במרץ 2024 אישרה ועדת התגמול וביום 31 במרץ 2024 אישרו הדירקטוריון והאס'יפה הכללית של בעלי המניות של החברה, תשלום מענק שנתי בגין שנת 2023 למנכ"ל החברה, המסויוג כ"תגמול משתנה מדיד", בסכום של 5 מנת שכר חודשיות (250,000 ש"ח), ובהתאם למדייניות התגמול בחברה.

**באור 29: יתרות עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)****ד. התקשרות (המשך)**

5. ביום 19 במרץ, 2019 אישרה ועדת הביקורת וביום 27 במרץ, 2019 אישר דירקטוריון החברה

את תנאי העסקתו של מר אושרי מלוף ("העובד"), חתנו של מר אליעזרא, בעל השליטה בחברה, בתפקיד של מנהל מכירות רכב ארכ'י באלבר צ'י רכב (ר.צ.) בע"מ, חברה בת (100%) של החברה. בהתאם לאישור הארגנים הנ'ל, העובד יעסוק בהיקף משרה מלאה ושכרו החודשי ברוטו של העובד עומד על סך של 24,000 ש"ח, בתוספתعمالות בסכום כולל אשר לא עולה בממוצע על סך 5,000 ש"ח ברוטו בחודש. בנוסף, העובד יהיה זכאי לתנאים נלוויים כדלקמן:

תשולםים של הפרשות סוציאליות לחיסכון פנסיוני ולקרן השתלמות ולהחזקת טלפון והוצאות, והכל בסכום ובמועד כפי שהוא מקובל בחברה לעובדים בדרגה מקבילה בחברה; ימי חופשה כנהוג לעובדים בדרגתנו וותקנו, ימי הבראה ודמי מחלת על פי דין; רכב החברה (כאשר הרכב לא מגולם בשכרו של העובד, והוא יידרש לשלם בגין שווי שימוש).

בחודש Mai 2021 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה עדכון לתנאי העסקתו של מר אושרי מלוף כך שסכום תוספת העמלות תעודכן ותעמוד על סכום כולל אשר לא עולה בממוצע על סך של 7,500 ש"ח ברוטו בחודש (להלן סך של 5,000 ש"ח ברוטו בחודש).

מצ'ין, כי העובד הוועסן בעבר כמנהל מכירות רכב ארכ'י באלבר צ'י רכב (ר.צ.) בע"מ, אשר ביום 22 לפברואר, 2018 הוא הודיע על כוונתו לסתום את תפקידו.

בחודש Mai 2023 אישרו ועדת הביקורת וendirקטוריון החברה מתן מענק שנתי למר אושרי מלוף, בסכום של שתי מנות שכר חדשנות ברוטו (48,000 ש"ח).

מצ'ין, שחלוקת המענק התבבסה על החלטה שהתקבלה בחברה לחילוקת מענק שנתי חד-פעמי לעובדים ומנהלים בקבוצת החברה (שאינם קשורים לבעל השליטה), וזאת כתגמול והוקמה לעובדי קבוצת אלבר נוכח תוכאות פעילותה של הקבוצה בשנת 2022.

6. ביום 10 באוקטובר, 2019 דיווחה החברה על מינויו של מר אלעד אליעזרא, בנו של בעל השליטה מר אליעזרא, כديرקטור בחברה.

כמו- כן, ועדת התגמול, הדירקטוריון והאסיפה הכללית של החברה אישרו ביום 10 באוקטובר, 2019, את תנאי כהונתו של מר אלעד אליעזרא כديرקטור בחברה. מר אליעזרא יכהן כديرектор פעיל בהיקף משרה של 20% כאשר במסגרת תפקידו הוא יהיה אמון ברמת הדירקטוריון בעיקר על קידום הפיתוח של תחום נתונים עתוק (Big Data) בחברה. בגין כהונתו כديرקטור פעיל יהיה זכאי מר אליעזרא לגמול כדלקמן: א) גמול זהה לזה המשולם לדירקטורים החיצוניים ולד'ירקטור הבלתי-תליי בחברה. דהיינו, גמול שנתי קבוע בסעיף 4 לתקנות התקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לד'ירקטור חיצוני), תש"ס-2000 (להלן: "תקנות הגמול") בסך של 68,900 ש"ח, וגמול השתתפות כאמור בסעיף 5 לתקנות הגמול בסך של 2,420 ש"ח; ב) בגין כהונתו כדר'ירקטור פעיל בהיקף משרה של 20% – גמול נוסף בסך 10,500 ש"ח (במונחי עלות), בתוספת הפרשי צמדה למדד ובתוספת מע"מ (ככל שייחול); ג) זכאות לכתב התהיהבות לפטור ולשייפוי מראש בתנאים ובנסיבות המקובלים בחברה וכן ביטוח אחריות נושא משרה כנהוג ביחס לד'ירקטורים בחברה.

7. הגב' ענבל אליעזרא, בתו של מר אליעזרא בעל השליטה בחברה, מועסקת בחברה החל מחודש מרץ 2013. בחודש يول' 2015 מונתה הגב' אליעזרא לתפקיד סמנכ'לית שיווק ומכירות באלבר קרדיט בע"מ, חברת בת של החברה הפעלת בתחום מתן שירותים מימון ואשראי (להלן: "אלבר קרדיט").

החל מיום 1 בנואר 2019 עומדת שכרה החודשי ברוטו על 24,500 ש"ח. כן היא זכאית בנספח לעמלות בגין כל עסקת מימון שתישנה על-ידי אלבר קרדיט. בנוסף, זכאיתגב' ענבל אליעזרא לרכב החברה מקבוצת רישי 4 (הרכב לא מגולם בשכרה והיא משלהמת בגין שווי שימוש) כאשר ניתנת לגב' ענבל אליעזרא האפשרות לבחור רכב מקבוצת רישי גבוהה יותר, וב惟ך שהיא תישא עצמה במלוא תוספת עלות הרכב שתיבחר, מעבר לעלות הרכב לו היא זכאית כאמור לעיל;

**באור 29: יתרות עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)****ד. התקשרות (המשך)**

לתשלומים של בונוסים ומunkenים; הפרשות סוציאליות לחיסכון פנסיוני ולקרן השתלמות, בסכום ובמועד כFI שיהיה מקובל בחברה לעובדים בדרגתה; להחזיר הוצאות טלפון והוצאות אחרות כפי שמקובל בחברה לעובדים מקבילים בדרגה זהה בחברה; לימי חופשה, ימי הבראה ולדמי מחלת על-פי חוק;

בשנת 2019 נקבע, כי ככל מקרה העלייה בעלות העסקתה של גב' ענבל אלעזר כאמור, לא תחרוג מן המותר על-פי התחייבותה של החברה בשטרו הנאמנות של אגרות החוב שהונפקו על-ידי החברה.

בחודש Mai 2023 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה מתן מענק שנתי לגב' ענבל אלעזר, בסכום של שתי מנות שכר חדשניות ברוטו (49,000 ש"ח).  
יציון, שחלוקת המענק התבבסה על החלטה שהתקבלה בחברה לחלוקת מענק שנתי חד-פעמי לעובדים ומנהלים בקבוצת החברה (שאים קשורים לבעל השליטה), וזאת כתגמול והוקפה לעובדי קבוצת אלבר נוכח תוצאות פעילותה של הקבוצה בשנת 2022.

מר שמעון שי אלעזר, אחיו של מר אליל אלעזר בעל השליטה בחברה, מועסק בחברת בת של החברה כמנהל סחר רכב החל מחודש דצמבר 2002. מר שמעון אלעזר זכאי לשכר חדשני ברוטו בסך של כ-33 אלף ש"ח בגין תוספות יוקר שיחסלו על כל השכירים במשק. בנוסף, הוא זכאי לימי חופשה, ימי הבראה ודמי מחלת כמפורט בחברה, לביצוע הפרשות על-ידי החברה לחיסכון פנסיוני וכן להפרשות לקרן השתלמות כמפורט בחברה לעובדים בדרגתנו, להחזיר הוצאות טלפון והוצאות אחרות כפי שמקובל בחברה וכן לרับ צורכי מלאי תפיקido אשר המס בגיןינו אינו מגולם על-ידי החברה. ההודעה המקדמת לפיטורים והתפטרות של מר שי שמעון אלעזר תעמוד על 60 ימים.

בחודש Mai 2023 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה מתן מענק שנתי למר שמעון שי אלעזר, בסכום של שתי מנות שכר חדשניות ברוטו (66,000 ש"ח).  
יציון, שחלוקת המענק השנתי התבבסה על החלטה שהתקבלה בחברה לחלוקת מענק שנתי חד-פעמי לעובדים ומנהלים בקבוצת החברה (שאים קשורים לבעל השליטה), וזאת כתגמול והוקפה לעובדי קבוצת אלבר נוכח תוצאות פעילותה של הקבוצה בשנת 2022.

**9. ביטוח, שיפוי ופטור לנושאי משרה ודירקטורים**

א. ביום 31 במרץ 2024 אישרה האסיפה הכללית של בעלי מנויות החברה לאחר אישור ועדת התגמול ועתדת הביקורת מיום 27 במרץ 2024 ודירקטוריון החברה מיום 31 במרץ 2024 הענקת כתבי פטור והתחייבות לשיפוי מראש מעדכנים (להלן: "כתבי פטור ושיפוי") לכלל הדירקטורים המכנים בחברה ולנושאי המשרה בחברה, ולרבותות לבעל השליטה וקרוביים כמפורט להלן: (א) מר אליל אלעזר, בעל השליטה בחברה, המכיהן כנשיא וديرקטורי; (ב) מר אור אלעזר, בנו של בעל השליטה, המכיהן כי"ר דירקטוריון החברה; (ג) מר אלעד אלעזר, בנו של בעל השליטה, המכיהן כדירקטורי פועל בחברה; (ד) מר ייחיאל אלעזר, אחיו של בעל השליטה, המכיהן כמ"מ מנכ"ל החברה. (ה) מר שי שמעון אלעזר, אחיו של בעל השליטה, המכיהן כמנהל סחר רכב בחברת הבת, אלבר צי"ר רכב. כמו כן, אושר מתן כתבי פטור ושיפוי לבבעלי תפיקידים נוספים בקבוצה. יציון, כי החברה העניקה בעבר כתבי שיפוי לנושאי משרה (לרבותות לבעל שליטה וקרוביים) ולבעלי תפיקידים נוספים, כך שלגביהם אלו שמשיכים להכהן בחברה כנושאי משרה או בהתאם תפיקידים, כתבי פטור ושיפוי אלה מחליפים כתבי פטור ושיפוי הקודמים שהונענו להם. כתבי השיפוי מוגבלים לARIOUIS אשר לדעת הדירקטוריון הינם סבירים בסביבות הענין וכן לסכום שיפוי, במצטבר, שלא יעלה על סך של 25% מהונה העצמי של החברה על-פי דוחותיה הכספיים המאוחדים במועד השיפוי בפועל. לנוסף כתוב ההתחייבות למתן פטור ושיפוי מראש ראה דיווח מיידי של החברה המתפרסם בד בבד עם דוח זה.

**באור 29: יתרות עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)****ד. התקשרות (המשך)**

ב. בהתאם להחלטות של הארגנים המוסמכים בחברה, הוחלט בחודש דצמבר 2023 לאשר הארכת תקופת התקשרות החברה בפועלית ביטוח אחראיות דירקטוריים ונושאי משרה, ביחס לכל נושא המשרה בחברה ובחברות בנות של החברה, כפי שהיה מעת לעת (לרבות דירקטוריים שהינם בעלי שליטה בחברה /או קרוביהם), אשר תירכש מצד שלישי. תנאייה העיקריים של הפוליסה יהיו כדלקמן: גבולות האחראיות: \$ 10,000,000 לתביעת ובסה"כ 120,000\$ לתיקופת הביטוח; פרמייה שנתית שלא עלתה על \$ 120,000. תקופת הכיסוי הינה מיום 1 בפברואר 2024 ועד ליום 31 בינואר 2025. סכום הפרמייה השנתית ששולם בפועל בגין הארכת פוליסת הביטוח עומד על כ-\$ 60,000 לפחות אחראיות של \$ 10,000,000 לתביעת ובסה"כ לתיקופת הביטוח. סכום ההשתתפות העצמית משתנה לפי סוג התביעה (במקרה של שיפוי ישיר של המבטח לדירקטוריים ונושא המשרה במצב שבו החברה אינה יכולה או אינה רשאית לשפות - ללא השתתפות עצמית); במקרה של החזר לחברה לאחר מתן שיפוי לדירקטוריים ונושא המשרה - 35,000 \$ לתביעות בארה"ב וקנדה ו - 10,000 \$ לשאר התביעות; במקרה של שיפוי לחברה בתביעות ני"ע נגד החברה בלבד - (\$ 150,000).

10. החברה הבת, אלבר צי' רכב (ר.צ.) בע"מ (להלן: "אלבר צי' רכב") התקשרה עם חברת בעלות מר אל' אלעזר (להלן: "חברת המוסך"), בעל השליטה בחברה, לצורך קבלת שירותים נוספים לתיקון כל' רכב שבבעלותה. ההתקשרות אושרה למשך תקופה נוספת של שלוש שנים החל מיום 1 בדצמבר 2022 ועד ליום 30 בנובמבר 2025 באופן שלכל אחד מהצדדים נתונה הזכות לסייע את ההתקשרות בהודעה מראש של 30 ימים. התמורה בגין השירותים: בגין לתואנות צד שלישי תשלום החברה למוסך בגין שעת עבודה סך של 100 ש"ח בתוספת מע"מ; בגין חלק החלוקת אוטם יספיק המוסף לחברה הבת תינן לחברה הבת הנחה, לנוכח היקף ההתקשרות, בשיעור של 22% ממחיר החלפים, כפי שייקבע על-פי דוח השמא; בגין עבודת צבע תשלם החברה הבת למוסף סך של 680 ש"ח בתוספת מע"מ; בגין היקף זניח בגין לתואנות אחרות, אשר היקפן נזק נזק בגין התואנות באחריות צד שלישי, תשלום החברה הבת למוסף בהתאם למחרון הנהוג בחברה הבת בקבלה שירותים נוספים לצד שלישיים לא קשורים לחברת ולבעל השליטה. אורגניז החברה קבועו, כי תתווסף הגבלה בגין לתואנות אחרות כך שהיקפן יעמוד על לא יותר מ-10% ממחיר היקף המחזoor השנתי המקסימלי שיפורט להלן. כן קבועו הארגנים האמורים רף של היקף מחזoor שנתי מצטרב מקסימלי לשנה שייעמוד על סך של 19.8 מיליון ש"ח לשנה, בגין עלות של רכש גומלי של חלק החלוקת לרוכב אותו תבצע חברת המוסף מחברת בת נוספת של החברה העוסקת ביבוא ושיווק של חלפים לרוכב. מובהר, כי רף היקף המחזoor השנתי המקסימלי יתעדכן אחת לשנה בהתאם על נתוני סך המאזן כפי שתפרטם במסגרת הדוחות הכספיים הרביעוניים המאוחדים של החברה לרבעון 3 (삼분기 매출액 30.9) לכל שנת כספים (זהיינו, רף היקף המחזoor השנתי המקסימלי יתעדכן בהתאם לסך המאזן בהתאם לדוחות הרביעוניים עבור רביעון 3 לשנת 2023 ואילך).

עוד קבוע, כי לצורך מעקב ופיקוח, אחת לחצי שנה יוצאו לועדת הביקורת נתונים אודות היקף ההתקשרות, ואם וככל שיחול גידול חריג בעלות המומצעת לתאונה, תובא ההתקשרות לבחינה מחודשת בפני ועדת הביקורת של החברה. מובהר, כי העסקה אינה כוללת כל רכיב של בלדיות לחברה המוסף /או התcheinיות של החברה להיקף פעילות מינימאלי וכי החברה על-פי שיקול דעתה הבלדי מוסמכת לקבל שירותים כאמור מכל צד ג' אחר. בחודש אוגוסט 2023 הודיעו אורגניז החברה על אישור ואשרור עדכונים להתקשרות, וזאת בגין עבודות שמבצעת חברת המוסף באמצעות ספקים חיצוניים, והכל כמפורט להלן: (א) הוסף מגבלה בגין עבודות החוץ שמספקת חברת המוסף לאלבר צי' רכב, כך שהיקף עבודות החוץ יעמוד על לא יותר מ-5% מהיקף המחזoor השנתי המקסימלי (בניכוי עלות של רכש גומלי של חלק החלוקת לרוכב אוטם תבצע חברת המוסף מחברת בת אחרת של החברה) שנקבע בעסקה; (ב) לצורך מעקב ופיקוח, אחת לשנה יוצאו לועדת הביקורת נתונים אודות היקף עבודות החוץ וכן נתונים השוואתיים ביחס לרוכבי עבודות חז' מרכזים. ההתקשרות האמורה הארכיה התקשרות קודמת של החברה

**באור 29: יתרות עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)****ד. התקשרות (המשך)**

עם חברת המוסך. ההיקף הכספי של ההתקשרות בשנת 2023 עמד על כ-18,913 אלף ש'נ, בגין עלות של רכש גומלין של חלקו' חילוף לריבב אותו ביצעה חברת המוסך מחברת בת נוספת של החברה העוסקת ביבוא ושיווק של חלפים לריבב.

ביום 27 בנובמבר, 2022 אישרה ועדת הביקורת וביום 29 בנובמבר, 2022 אישר דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של בעלי מנויות, התקשרות של מוטו-פרטס בע"מ (להלן: "מוטופרטס"), חברת בת של החברה עם הקשרה לביטוח בע"מ, חברת בשליטתו של מר אל'י אלעזרא ("הקשרה"), למטרת של חלקו' חילוף לריבב למוסכים אשר מתקנים מי' ריבב עבור הקשרה. שיעורי ההנהרות אותן מעניקה מוטופרטס להקשרה דומים לשיעורי ההנהרות בהן מוכרת מוטופרטס את אותם החלפים לצדים שלישיים בלתי' קשורים לבעל השליטה. ההתקשרות אושירה למשך תקופה של שלוש שנים החל מיום 19 בדצמבר 2022 ועד ליום 18 בדצמבר 2025. ההתקשרות הארכיה ההתקשרות קודמת של מוטופרטס עם הקשרה. ההיקף הכספי של ההתקשרות בשנת 2023 עמד על כ- 1,068 אלף ש"ח.

ביום 27 בנובמבר, 2022 אישרה ועדת הביקורת וביום 29 בנובמבר, 2022 אישר דירקטוריון החברה התקשרות של מוטו-פרטס בע"מ (להלן: "מוטופרטס"), חברת בת של החברה עם חברה בעלות מר אל'י אלעזרא ("חברת המוסך"), למטרת של חלקו' חילוף לריבב. שיעורי ההנהרות אותן מעניקה מוטופרטס לחברת המוסך דומים לשיעורי ההנהרות בהן מוכרת מוטופרטס את אותם החלפים לצדים שלישיים בלתי' קשורים לבעל השליטה. ההתקשרות אושירה למשך תקופה של שלוש שנים החל מיום 19 בדצמבר 2022 ועד ליום 18 בדצמבר 2025. ההיקף הכספי של ההתקשרות בשנת 2023 עמד על כ- 11,702 אלף ש"ח.

החל מנתה 2015 שוכרת החברה הבת אלבר צ'י' ריבב (ר.צ.) בע"מ ("החברה הבת") שטח של כ-376 מ"ר (ברוטו) ברוח המלאכה בחולון המשמש כאולם תצוגה, כסינפ' וכמרכז שירות של מותג האופנאיים "הארלי דיווידסון" (אוטו' מיבאת חברת הבת לישראל); והחל משנת 2017 שוכרת החברה הבת שטח נוסף של 542 מ"ר, בקרבה לאולם התצוגה, של משרדים המשמשים את מוקד השירות של החברה הבת ברוח' המלאכה בחולון. ההתקשרות בקשר לאולם התצוגה היא בסכום של 80 ש"ח למ"ר לתקופת שכירות של 5 שנים (בתוספת דמי ניהול לחברת הניהול), בעוד שההתקשרות בקשר למועדן השירותים של 76 ש"ח למ"ר (בתוספת דמי ניהול לחברת הניהול), לתקופת שכירות של 8 ו-1/3 שנים. בחודש מרס 2020 אישרו ארגני החברה את הארכית הסכם השכירות בקשר לאולם התצוגה ב-5 שנים נוספות עד לשנת 2025, וזאת ללא שינוי בתנאי ההתקשרות. במהלך הרביעון הרביעי של שנת 2023 הסתיים הסכם השכירות של חברת הבת בקשר לאולם התצוגה.

בחודש מרס 2021 אישרו ארגני החברה את ההתקשרות החברה בהסכם שכירות מול הקשרה ביטוח ביחס לשטח נוסף של כ-70 מ"ר ברוח המלאכה בחולון, אשר ישמש את חברת הבת של החברה, אלבר סוכנות לביטוח כלל (2016) בע"מ ("סוכנות אלבר"). ההתקשרות הנ"ל היא בסכום של 70 ש"ח למ"ר (בתוספת דמי ניהול לחברת הניהול), ולתקופת שכירות בת שנה אחת עם אופציה להארכת תקופת השכירות לשתי תקופות נוספות בשנה כל אחת.

ביום 24 במרס 2022 אישרו ארגני החברה את ממש אופציה להארכת תקופת השכירות מול הקשרה ביטוח, וזאת ב-12 חודשים נוספים.

בחודש אוגוסט 2022 אישרו ארגני החברה את ההתקשרות בהסכם שכירות בין סוכנות אלבר לבין הקשרה ביטוח בסוגرتה סוכנות אלבר תשוכר מהකשרה ביטוח מושכר חילופי בשטח של 160 מ"ר (ברוטו) ברוח המלאכה בחולון, וזאת חלקו' השטח הנוסף (שטח של כ-70 מ"ר) ("המושכר החלופי"). ההתקשרות הנ"ל ביחס למושכר החלופי היא בסכום של 70 ש"ח למ"ר (בצירוף הפרשי הצמדה) ובתוספת דמי ניהול לחברת הניהול. תקופת השכירות במושכר החלופי

**באור 29: יתרות עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)**

**ד. התקשרות (המשך)**

היא לתקופת שכירות בת שנה אחת עם אופציה להארכת תקופת השכירות לשתי תקופות נוספות בשנה כל אחת. בחודש אוגוסט 2023 אישר ארגני החברה את מימוש אופציה להארכת השכירות במושכר החלופי בשנה נוספת, וכן הוחלט להסмир את הנהלה לקבל החלטה בדבר מימוש האופציה לשכירת המשרדים עבור שנה אחת נוספת לאחר מכן.

בשנת 2023 שילמה החברה בת להכשרה ביטוח בגין השכירות באולם התצוגה, במקף השירות, בשטח הנוסף ובמושכר החלופי, סך של כ-1,072 אלף ש"ח.

14. ממשי שירותי דרך וగירה בע"מ (להלן: "משמי"), חברת בת של החברה, התקשרה עם הכשרה ביטוח בהסכם למכירת שירותי דרך וגירה ורכב החלופי למבוטחי הכשרה ביטוח. בחודש אוגוסט 2023 החליטו ארגני החברה על אישור עדכון להתקרשות בין ממשי לבין הכשרה, כך שההתקרשות הקיימת כיום בין הצדדים, תורחב באופן שהיא תכלול מתן שירותים נוספים ומגוונים להכשרה אשר יספקו על ידי ממשי (לרבות באמצעות תאגיד' החברה) או באמצעות צדי ג', הן בתחום הרכב והן בתחוםים נוספים, והכל חלק מפעילותה של ממשי במסגרת מכירת כתבי שירותים /או מתן כסויים /או שירותי תיקוני נזקי רכוש שונים לקוחות הקצה, שהינם מבוטחים של הכשרה, והכל ממופרט להלן: (א) הוחלט לשיעור הרווח הגולמי בהתקרשות מול הכשרה ביחס למכירת כסויים ושירותי אחרים ותיקונים שתספק ממשי בעצמה (או באמצעות מי מחברות קבוצת אלבר) למגווחי הרכב והן נקבעו בהתאם להחלטה; (ב) הוחלט שבגין כסויים ושירותי אחרים שתספק ממשי באמצעות ספקים חיצוניים, ממשי תגובה מהכשרה תעירף המשקף מרוח שלא יפחית מהשיעור שנקבע בהחלטה; (ג) נקבע כי היקף הכספי השנתי של ההתקשרות לא עלה על 0.5% (חצי אחוז) מסך המאזן המאוחד של אלבר. היקף המחזoor השנתי יتبסס על נתוני סך המאזן כפי שייפורסם במסגרת הדוח הכספי השנתי המאוחד של החברה לכל שנת כספים. בנוסף, תתווסף מגבלה לפיה היקף של שירותים אחרים למועדים ושירותים תיקונים שאינם בתחום הרכבים יעמוד על לא יותר מ-20% מסך היקף ההתקשרות השנתי הכלול בין ממשי להכשרה. לצורך מעקב ופיקוח, אחת לשנה יוצגו לועדת הביקורת של החברה נתונים אודות היקף ההתקשרות השנתי הכלול בין הצדדים בשנה החלופת, שיעור הרווח הגולמי בשירותים שהוא מספקת עצמה להכשרה (לרבות באמצעות תאגידים מקבוצת אלבר) ושיעור המרווח ביחס לשירותים שהוא מספקת להכשרה באמצעות צד ג'. ההיקף השנתי הכלול של התקשרות זו בשנת 2023 עמד על סך של כ-11,467 אלף ש"ח.

קיום הליך תכנוני משותף והagation תכנית בניין עיר (תב"ע) משותפת עם הכשרה ביטוח ("תכנית התב"ע המשותפת"), לשינויו יועד של מגרש של החברה ברחוב הארגנים 7 באשדוד ("מגרש אלבר") וכן של המתחם הסמוך לו שבבעלות הכשרה ביטוח ("מגרש ה�建ה") (מגרש אלבר ומגרש ה�建ה יקראו להלן ביחד: "השטח המשותף"), ולרבבות התקשרות החברה במשותף עם הכשרה ביטוח בהסכם התקשרות מולADRICAL בקשר עם תכנית התב"ע המשותפת וכן השתתפות החברה בעליות ייעצים ואנשי מקצוע בקשר תוכנית התב"ע המשותפת (בהתראם לחילקה של אלבר בשטח המשותף). לחברה קיימות אחזקות מיעוט בשטח המשותף, כאשר רוב השטח המשותף הוא בבעלות הכשרה ביטוח. תוכנית התב"ע המשותפת מתיחסת לשטח המשותף והיא אמורה לכלול, לאחר אישורה, שטחים למסחר, תעסוקה, מגורים ושטחים ציבוריים. בחודש יוני 2022 החליטה הוועדה המחויזית לתכנון ובניה על הפקדת תוכנית התב"ע המשותפת בתנאים. בחודש אוגוסט 2023 נודיע לחברה, כי הוועדה המחויזית לתכנון ובניה אישרה את הפקדת תוכנית התב"ע המשותפת להתנגדויות. ביום 25 בפברואר 2024, החליטה הוועדה המחויזית לתכנון הבניה (מחוז דרום) (ועדת המונה להתנגדויות), לאשר את תוכנית התב"ע המשותפת, בכפוף להשלמת התיקונים שפורטו בהחלטה. לפרטים על-אודות עדכון לשוני הهجوم של הקרקע באשדוד, במסגרתו החברה היכירה בהכנסות משערוך נדל"ן להשקעה בדוחות הכספיים השנתיים 2023 בסכום של כ- 16 אלפי ש"ח (בנייה השפעת המס), וראה ביאורים 11-31 לעיל ולהלן.

**באור 29: יתרות עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)**

**ד. התקשרות (המשך)**

16. בחודש נובמבר 2017 אישרו ארגני החברה את ההתקשרות בין החברה לbijuto בע"מ (להלן בסעיף זה – "הכשרה") לאלבר סוכנות לביטוח כללי (2016) בע"מ (להלן – "סוכנות אלבר"). מהות ההתקשרות היא כי סוכנות אלבר תשמש כסוקן לביטוח של הכשרה ובמסגרת זו תשוק פוליסות "דיגיטליות" בענף הרכב המוצעות באתר האינטרנט של הכשרה. בחודש דצמבר 2019 אישרו ארגני החברה מספר עדכנים בהתקרשות סוכנות אלבר מול הכשרה ובין היתר, בתעריף רכישת הפוליסות הדיגיטליות בענף הרכב, בשיעורי התמורה שישולם לסוכנות וכן הורחב שיתוף

הפעולה בין הצדדים בדרך של עיבוי מערכם המכירה והשירות. בחודש מרץ 2021 אישרו ארגני החברה הרחבת הפעולות של סוכנות אלבר בתחום תיווך הרכב של הכשרה, כאשר סוכנות אלבר תהיה רשאית לתווך פוליסות במסלול ה"מסורתית" (להבדיל מפוליסות GO-DIGITAL), וכן פוליסות של הכשרה בענף ביטוח הדירה. התמורה לשוכנות אלבר בגין מכירת הפוליסות תהיה כמפורט להלן. ענף ביטוח דירה: (א) ביטוח דירה – עמלה בשיעור של 47.5% מהפרימה נטו (קרי, בנייני דמים); (ב) ביטוח רעידת אדמה – עמלה בשיעור של 10% מהפרימה נטו; (ג) ביטוח נזקי מים-שרバב – עמלה בשיעור של 47.5% מהפרימה נטו. ענף ביטוח הרכב במסלול ה"מסורתית": (א) ביטוח מקיף לרכב פרטיאו ומסחרי – עמלה בשיעור של 27.5% מהפרימה נטו (קרי, בנייני דמים); (ב) ביטוח צד ג' לרכב פרטיאו ומסחרי – עמלה בשיעור של 27.5% מהפרימה נטו; (ג) ביטוח נזקי מים-שרבָב או ביטוח צד ג' לרכב במסלול "ירוק" – עמלה בשיעור של 20% מהפרימה נטו; (ד) ביטוח חובה לרכב פרטיאו עד 3.5 טון: עמלה בשיעור של % 5 מהפרימה נטו; (ה) ביטוח רכוש מסחרי מעל 3.5 טון – עמלה בשיעור של 15% מהפרימה נטו; (ו) ביטוח רכוש עבור משאיות קלות – עמלה בשיעור של 17.5% מהפרימה נטו. ביטוח רכב במסלול הדיגיטלי: ביטוח חובה לרכב פרטיאו – עמלה בשיעור של % 5 מהפרימה נטו; ביטוח רכוש לרכב פרטיאו עד 3.5 טון – עמלה בשיעור של 12% מהפרימה נטו. בחודש Mai 2022 אישרו ארגני החברה עדכנים במתווה ההתקשרות של סוכנות אלבר מול הכשרה, וזאת באופן שבוטלה זכותם סוכנות אלבר להנחה בגיןה של כ-7% על התעריף הקבוע בפורטל הביטוח הדיגיטלי GO של הכשרה.

17. ביום 30 ביוני 2022, לאחר קבלת אישורם של ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה (בישובייהם ביום 28 ביוני 2022 ו-30 ביוני 2022), חתמה החברה עם הכשרה לביטוח בע"מ ("הכשרה"), על הסכם למכירת זכויות החכירה של הכשרה לחברה בחלוקת מגארש 17, לפי תוכנית מפורטת מס' 11/03/179, הידוע גם כחלקה 15 (בשלמות) בגוש 2528 בעיר אשקלון ("מגרש 17"), המיועד לבנייה מסחרית בשטח של 8,800 מ"ר (7,180 מ"ר מגרש ביחיד עם 1,620 מ"ר דרך פרטיאת) המהווה כ- 45.32% מ McGrash 17 ובמסגרת המהווה גם מלא זכויות הבניה במגרש 17 (שלא מומשו על ידי הכשרה במגרש 17) וכן בהיקף של 8,224 מ"ר שטחים עיקריים ו-13,817 מ"ר שטחי שירות, קרי בהיקף של 22,041 מ"ר ("הסכם המכר" ו-"המכר", בהתאם). בגין הממכר, נקבע שהחברה תשלם להכשרה תשלום בסכום של 107.4 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כדי, אשר תשלם בשתי מועדים: מחצית מסcum התמורה נפרע בפועל ביום 5 ביולי 2022 ויתרת התמורה שולמה ביום 29 בדצמבר 2022. מסירת החזקה התבצעה בסוף חודש דצמבר 2022. כמו כן, נחתם הסכם שיתוף מקרקעין בין החברה להכשרה בגין מגארש 17.

בנוסף, במסגרת העסקה הוענקה לחברה אופציה מהכשרה, לתקופה של עד 24 חודשים שתחלילה במועד חתימת הסכם אופציה (אשר נחתם אף הוא במועד חתימת הסכם המכר) לרכישת הזכויות של הכשרה לקבלת חזקה וזכות לחכירת משנה בגין כלל החניות המקוריות אשר יבנו בשתי הקומות התתונות בחניון שבנה על ידי בעלי זכות החכירה במקרקעין הידועים כחלקה 23 בגוש 2528, המוצאים בתחום העיר אשקלון, והידועים גם במגרש 16 לפי תוכנית מפורטת מס' 11/03/179 ("מגרש 16"), וזאת במחיר ממושך של 17.2 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כדי ("הסכם האופציה"). הסכם האופציה קובלע, בין היתר, כי ככל שמלוא החניות אשר יבנו במגרש 16 יהיה נמור מ-242 חניות, אזי מחיר המימוש עבור האופציה יופחת בהתאם ליחס שבין מספר זה לבין 242; וכי ככל שמלוא החניות אשר יבנו במגרש 16 יהיה מעל

**באור 29: יתרות עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)**

**ד. התקשרות (המשך)**

242 חניות, איזי מחיר מימוש האופציה עבור מלא החניות יותר על 17.2 מיליון ש"ח. האופציה הניה עבריה.

18. בחודש מרס 2024 אישרו ארגני החברה, לאשר עסקת מסגרת להתקשרות בין אלון לבן מר אל' אלעזרא, בעל השכיטה בחברה, המכון כנסיא ודיקטור בחברה, עצמו ו/או באמצעות תאגידים בשליטתו, ולרבות מול חברת אפרידר החברה לשיכון ולפטוח ישראל בע"מ וחברת אלעזרא יוזמה השקעות בע"מ, לצורך מכירת מוצריהם ושירותיהם של אלון מספקת במהלך העסקים הרגיל שלו ("השירותים"), לרבות ומבליל מעט אספקה, הרכבה, התקנה ותחזוקה של מוצר תברואתה וכל' אצירה מסווגים שונים (כגון: דחסמי אשפה, מכלות, פחים טמוניים, מרכיבי דחף וכו'), מערכות איסוף וטיפול בפסולת וכן לממכר מוצרים ושירותים נלוויים לכך. סך התמורה שתתקבל אלון בגין השירותים דומה לתמורה המשולמת לאلون בגין מכירת מוצרים ושירותים דומים ללקוחות אשר אינם קשורים לבעל השכיטה ובהתאם לשנקבע להחלטה.

כמו כן, נקבע כי סך ההיקף הכספי השנתי של ההתקשרות לא יעלה על 0.5% (חצי אחוז) מסך המאזן המאוחד של החברה. היקף המחזור השנתי יتبסס על נתוני סך המאזן כפי שייתפרנס במסגרת הדוח הכספי השנתי המאוחד של החברה לכל שנת כספים קלנדרית. לצורכי מעקב ופיקוח, אחת לשנה יוצגו לוועדת הביקורת של החברה נתונים אודוטה היקף ההתקשרות השנתי הכלול בין הצדדים בשנה החולפת ואודות עדית ההתקשרות בתנאים לעיל.

19. ועדת הביקורת של החברה בינה את כל הסוגים והאפשרויות של עסקאות בעלי העניין שהוא רואה אותן כ贊worthy ואמיצה קווים מנוחים וככלים לשינויו של עסקה או החברה מאוחדת שלה עם בעל עניין בה עסקה זניחה, קבוע בתקנה 41(3) לתקנות ניירות ערך (דווחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, אשר עודכנו על-ידי ועדת הביקורת ביום 27 במרס, 2024 ("נווה הזניחות").

בהתאם לנווה הזניחות, עסקה (לרבות שניים בתנאי עסקה) עם בעל שליטה או עם קרובו או אשר לבעל עניין יש בה עניין אישי תיחס כ贊worthy אם היא עונה לכל התנאים להלן:

א. העסקה אינה "חריגת" (דהינו הינה במהלך העסקים הרגיל של החברה, בתנאי שוק ואינה עשויה להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה, רכושה או התהיה ביוטיה).

ב. העסקה אינה מסוגת על-ידי החברה כאירוע החיב' בדיוח בהתאם להוראות תקנה 36 לתקנות ניירות ערך (דווחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 (קרי אינה מסוגת כאירוע או עניין החורגים מעסקי החברה הרגילם בשל טיבם, היקפם או תוכאתם האפשרית ושיש להם או עשויה להיות להם השפעה מהותית על החברה) וכן אינה מסוגת כאירוע או עניין שיש בהם כדי להשפיע באופן משמעותי על מחיר ניירות ערך של החברה.

ג. בהיעדר שיקולים איצטטיים מיוחדים, עסקה תיחס כ贊worthy אם תעמוד בשני הפרמטרים הבאים:

(1) העסקה אינה בשיעור של פחות מ-1% מממדת המוחשבת הרלוונטייה לה על בסיס הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים الآחוריים; ובונספ –

(2) היקף העסקה אינו עולה על הסכומים כדלקמן: (1) במקרים מסוימים הבאים היקף העסקה לא יעלה על 7 מיליון ש"ח בעסקאות בהן הצד השני לעסקה מתקשר בה למטרות עסקיות,oser של 500,000 ש"ח, בעסקאות בהן הצד השני לעסקה מתקשר בה למטרה צרכנית (קרי, לשימוש שיעיקרו אישי, ביתי או משפחתי): עסקאות רכישה של מוצר/שירותי ביטוח; עסקאות לממכר/או שכרת/או החרמת כל' רכב/או מתן אשראי/צרכני (לרבבות לריכשת כל' רכב ו/או לכל מטרה כנגד שעבוד נכס נדל"ן) ו/או לממכר מוצר ביטוח ו/או לתיווך בביטוח; עסקאות לממכר כתבי שירות/או מתן כספים ו/או שירותים לתיקוני נזקי רכוש שונים המשווקים על-ידי החברה, לרבות שירותים דרך גורירה והעמדת רכב חולפי ושירותי תיקון נזקי רכוש שונים (בין שירותים בתחום הרכבים ובין שלא בתחום הרכבים), כאשר חלק מהשירותים יסופקו על-ידי החברה וחלקם יסופקו באמצעות הצדדים שלישיים; עסקאות לממכר או רכישת שירותים מסוים ו/או מכירת חלפים לרכב; עסקאות לאספקה, הרכבה, התקנה ותחזוקה של מוצר תברואתה וכל' אצירה מסווגים שונים (כגון: דחסמי אשפה, מכלות, פחים טמוניים, מרכיבי דחף וכו'), מערכות איסוף וטיפול בפסולת וכן לממכר מוצרים ושירותים נלוויים לכך הניתנים על ידי קבוצת אלון בע"מ ו/או ני' שירותים תברואת בע"מ ו/או אלון תשתיות בע"מ; עסקאות הקשורות לניהול מטה החברה או שירותים ניהול או מטה המונענים לה (כגון, עסקות לקבלתה ו/או למתן שירותים משפטיים וכו');

**באור 29: יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)****ד. התקשרויות (המשך)**

(2) ביחס לעסקאות לשכירת נכסי מקרקעין /או השכרת נכסי מקרקעין בבעלות החברה לבעל השכילה או החברה בשליטתו, היקף העסקה לא עולה על 500,000 ש"ח; (3) ביחס לעסקה בודדת שהינה התקשרות של החברה או חברת הבת של החברה עם קרובו של בעל שליטה שהוא עובד- באשר לתנאי העסקתו /או שנייה בהם, היקף העסקה לא עולה על 10,000 ש"ח בשנה, בלבד- שההיקף המוצע של כל העסקאות מן הסוג האמור שיבוצעו באותה שנה קלנדרית לא עולה על 30,000 ש"ח.

נהל הזניות קובע כי אם העסקה מהווה שלב, מכלול או חלק מעסקאות אחרות, שבוצעו או יבוצעו במהלך תקופה של 12 חודשים להתקשרות שקדמו להתקשרות או 12 החודשים שלאחריה, תבוצע בחינה אחת לכל העסקאות כאמור במשותף. מנכ"ל החברה /או מי שימונה מטעמו ("הגורם האחראי") הינו הגורם האחראי על יישום הוראות הנהול וסיווג העסקאות לפיו, כאשר במקורה בו לגורם האחראי קיים עניין אישי בעסקה – יחליף אותו לצורך סיווג העסקה מנכ"ל החברה, וככל שלמנכ"ל החברה עניין אישי – י"ר הדירקטוריון /או מי שימונה על ידו. אין בהוראות הנהול כדי Lager מסמכותה של ועדת הביקורת לדון ולהחליט בדבר סיווגה של עסקה צניחה או עסקה שאינה צניחה (בין אם סוגה קודמת לכך כאחת מלאה ובין אם לאו).

נסוף, ניהול הזניות קובע שועדת הביקורת תסקור את אופן יישום הוראות הנהול על-ידי החברה ותערוך בחינה מדגמית של עסקאות בעלי עניין שהחברה צד להןโดย ישיר או בעקיפין ואשר סוגן עסקאות זניות על-פי הוראות הנהול.

החברה /או חברות בנות מתקשירות מעת לעת בעסקאות זניות עם בעל השכילה /או תאגידים בשליטתו /או עם קרוביו /או עם מי שלבעל השכילה היה עניין באישורו, בעלות סוגים ומאפיינים ממופרט לעיל, ובכלל זה התקשרויות למכירות מוצרים /או שירותים שונים של החברה (לרבות רכישה ומכירה של רכבים, השכלה והחכרת רכבים, מכירת שירות דרך כתבי שירות המשווקים על ידי החברה, מתן שירותים נזקי תאנוט ומכירת חלפים לרוכב), לשכירות /או השכלה נכסים נדל"ן, לריכישת鄙טוחים שונים, לרבות חובה ורכוש וביתוחים אלמנטריים שונים, בעסקאות תיור לביטוח, בעסקאות לאספקה, הרכבה, התקנה ותחזקה של מוצרים תברואה וכל' אזרחית מסווגים שונים (כגון: דחסני אשפה, מכליות, פחים טמונה, מרכיבי דחף וכו'), מערכות איסוף וטיפול בפסולת וכן למכירת מוצרים ושירותים נלוויים לכך.

בנוסף יצוין כי החברה וחברות בנות מעסיקות בני משפחה של מר אל' אלעזר, בעל השכילה בחברה, לרבות אלה שעוניים על הגדרת "קרוב" בחוק החברות, /או התקשרות בהתקשרויות שונות עם בני משפחה כאמור.

**באור 30: השקעה בחברה המטופלת לפי שיטת העלות**

חברה מאוחדת של החברה רכשה מנויות בחברת סמדר נדל"ן בע"מ (להלן – "סמדר נדל"ן") בשיעור של 30% מהוניה המונפק של סמדר נדל"ן. עיסוקה העיקרי של סמדר נדל"ן הינו החזקת 64% מהוניה המונפק של חברת קנפי טל בע"מ, חברת העוסקת בהשקעות בתחום יזמות נדל"ן. בשנת 2022, החברה המאוחדת מימה את מלאה החזקотיה בסمدر נדל"ן.

**באור 31: נדל"ן להשקעה****א. הרכב**

ndl"n להשקעה מורכב כדלקמן:

| 31 בדצמבר<br>2022 | 31 בדצמבר<br>2023 |  |
|-------------------|-------------------|--|
| אלפי ש"ח          | אלפי ש"ח          |  |
| 30,870            | 30,850            | קרקע בראשון לציון                                    |
| 54,380            | 76,181            | קרקע באשדוד  |
| 107,400           | 120,100           | קרקע באשקלון   |
| 12,560            | 13,870            | קרקע בסמוך לצומת עמידה                               |
| -                 | 13,000            | קרקע בנתיות  |
| -                 | 6,440             | קרקע בשדרות  |
| -                 | 5,140             | קרקע באילת   |
| <b>205,210</b>    | <b>265,581</b>    | <b>סה"כ נדל"ן להשקעה הנמדד לפי שווי הוגן (רמה 3)</b> |

**ב. תנועה**

| 2022           | 2023           |   |
|----------------|----------------|---|
| אלפי ש"ח       | אלפי ש"ח       |   |
| 72,636         | 205,210        | יתרה ליום 1 בינוואר <u>תוספות במשך השנה</u> |
| -              | 24,580         | חברה שאוחדה לראשונה                         |
| 113,844        | -              | רכישתndl"n להשקעה                           |
| 3,104          | 8,636          | עלויות פיתוח שהוינו                         |
| 15,626         | 27,155         | התאמת שווי הוגן                             |
| <b>205,210</b> | <b>265,581</b> | יתרה ליום 31 בדצמבר                         |

**ג. מדידת שווי הוגן שלndl"n להשקעה**

ndl"n להשקעה נמדד על בסיס השווי הוגן כפי שנקבע בהערכת שווי שבוצעה על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי, בעל כישורים מקצועיים מוכרים וניסיוני רב בנוגע למיקום וסוגndl"n שהוערך. השווי הוגן נקבע בהתאם על עסקאות שנערכו לאחרונה בשוק ביחסnl"n דומה ובמקומ דומה לזה שלndl"n שבבעלות החברה.

בהערכת השווי שלndl"n להשקעה בהקמה נעשה שימוש בשיטת ההשוואה או בשיטת היון תזרימי המזומנים, כפי שמצוין לנכון מעריך השווי. קביעת השווי הוגן מבוססת על אומדן ההכנסות העתידיות הצפויות מהפרויקט המוגמר, תוך שימוש בתשומות מותאמות לסיכון המשמעותיים הרלוונטיים לתהיל'ן ההקמה, לרבות סיכון הבניה וההשכרה אשר הין גבוהות מהתשומות הנוכחיות לגבי נכס'nl"n להשקעה דומים כשם גמורים. העליות הצפויות הנותרות להשלמה, בתוספת רווח יזמי, מנוכחות מאומדן ההכנסות העתידיות כאמור לעיל.

**ד. פרטים נוספים בדברndl"n להשקעה**

1. ביום 30 ביוני 2022, לאחר קבלת אישורם של ועדת הביקורת וديرקטוריון החברה חתמה החברה עם החברה חרצה לביטוח בע"מ ("הכשרה"), על הסכם לרכישת זכויות החכירה של הכשרה לחברתnl"n. פרטים נוספים ראה ביאור 29(ד)(17).

**באור 32: דיווח בדבר מגזרי פעילות****א. כללי**

מגזרי הפעולות נקבעו בהתאם על המידע הנבחן על ידי מקבל החלטות התפעוליות הראשי (CODM) לצורכי קבלת החלטות לגבי הקצאת משאים והערכת ביצועים.

החברה מדוחת על ארבעה מגזרי פעילות כדלקמן:

**ליסינג תעופלי** – מגזר זה כולל את פעילות הליסינג התפעולי, במסגרתו מכירה החברה את כל הרכב שבבעלותה לתקופה ארוכה (בדרך כלל כ- 3 שנים) וכן מספקת מכלול שירותי תחזוקה מלאים. בתום תקופת החכירה, בהעדר שימוש אופציית כל שוכר, החברה מוכרת את כל הרכב.

**השכרה קצר** – במגזר זה משכירה החברה כל רכב מסוים לקהיל לקוחות בישראל, ישראלים ותושבי חוץ, לתקופות משתנות (עד שנה), לפי בחירת הלוקח, בתעריפים משתנים. בתום מספר תקופות ההשכרה, על פי שיקול דעת החברה, מוכרת החברה את כל הרכב.

**סחר רכב** – פעילות זאת כוללת עסק ברכב אשר נרכשו על ידי החברה מאות צדדים שלישים, בארץ או בחו"ל, מבלי שכלי הרכב שימשו את החברה כרכבי השכרה או החכירה טרם מכירתם.

**מתן אשראי צרכני** – במגזר זה פועלת אלבר קרדיט בע"מ, בפועלות של מתן אשראי חוץ בנקאי לציבור. בשלב הראשון מתמקדת פעילות מתן האשראי במתן הלואאות לצורך רכישת כל רכב.

**פעילות אחרות** – בנוסף לתחומי הפעולות המפורטים לעיל, החברה מעמידה שירותי דרך ושרותי מוסף למגוון לקוחות (ללקוחות בתחום הליסינג, לתחום פעילות ההשכרה לטוווח זמן קצר וללקוחות חינוניים) וכן עסקת בשיווק והפצה של חלקו חילוף לרכב. בנוסף, ברבעון האחרון לשנת 2023 נכנהה החברה לתפקיד הטיפול בפסולת ע"י רכישת קבוצת אלון בע"מ. לפרטים נוספים בדבר הרכישה ראה גם ביאור 5 לעיל. פעילות אלה אין מהוות מגזר בר דיווח בפני עצמו.

מגזרי פעילות אלה מהווים את הבסיס שלפי מדוחת החברה על מידע בדבר המגזרים העסקיים העיקריים. הנהלת החברה עוקבת אחר פעילות המגזרים לצורך קבלת החלטות והערכת ביצועים.

**עלית (ירידת) ערך נדלין** להשקעה נזקפה לטור התאמות בדיווח המגזרים. ביצועי המגזרים (רווח מגזר) מוערכים בהתאם על רווח תעופלי (רווח לפני הוצאות מימון, נטו והוצאות בלתי מוקצחות).

הוצאות המגזרים כוללות פרטיים המיוחסים לשירות ופריטים אשר ניתן לייחסם באופן סביר. פרטיים שלא הוקצו, כוללים בעיקר פעילות בגין עלויות הנהלה וכליות והוצאות מימון, נטו המנוהלים על בסיס קבוצתי.

המדיניות החשבונאית של מגזר הפעולות זהה לזה המוצגת בביאור 2.

## באור 32: דיווח בדבר מגזרי פעילות (המשך)

## ב. דיווח בדבר מגזרי פעילות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2023

| סה"כ<br>אלפי ש"ח | התאמות<br>אלפי ש"ח | פעולות<br>אחרות<br>אלפי ש"ח | מתן אשראי<br>צרכני<br>אלפי ש"ח | מוצר סחר<br>רכב<br>אלפי ש"ח | מוצר<br>Lİסינג<br>תפעולי<br>אלפי ש"ח | מוצר<br>השכרה<br>кратר<br>אלפי ש"ח | לטוווקצר<br>אלפי ש"ח       |
|------------------|--------------------|-----------------------------|--------------------------------|-----------------------------|--------------------------------------|------------------------------------|----------------------------|
| 2,637,213        | 27,156             | 209,741                     | 86,456                         | 568,842                     | 1,492,881                            | 252,137                            | הכנסות מחיצוניים           |
| -                | (133,927)          | 96,757                      | 2,410                          | -                           | -                                    | 34,760                             | הכנסות בגין-מזריות         |
| 2,637,213        | (106,771)          | 306,498                     | 88,866                         | 568,842                     | 1,492,881                            | 286,897                            | סה"כ הכנסות                |
| 409,398          | 27,155             | 31,979                      | 48,064                         | (2,843)                     | 271,981                              | 33,062                             | רווח (הפסד) מגזרי          |
| 101,690          |                    |                             |                                |                             |                                      |                                    | הוצאות משותפות בלתי מוקצות |
| 62               |                    |                             |                                |                             |                                      |                                    | הוצאות אחרות               |
| 153,222          |                    |                             |                                |                             |                                      |                                    | הוצאות מימון, נטו          |
| 154,424          |                    |                             |                                |                             |                                      |                                    | רווח לפני מסים על הכנסה    |
| 1,700,244        |                    | 13,945                      | 535                            | 527,357                     | 1,011,905                            | 146,502                            | השקעות הוניות              |
| 440,766          |                    | 1,717                       | -                              | -                           | 374,309                              | 64,740                             | פחות והפחחות               |
| 3,620,483        |                    | 143,100                     | 315,006                        | 90,979                      | 2,642,371                            | 429,027                            | נכסים המגזר                |
| 1,330,957        |                    |                             |                                |                             |                                      |                                    | נכסים שלא הוקצו            |
| 195,977          |                    | 81,060                      | 814                            | -                           | 114,103                              | -                                  | התchiaיות המגזר            |
| 3,959,968        |                    |                             |                                |                             |                                      |                                    | התchiaיות שלא הוקצו        |

لשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2022

| סה"כ<br>אלפי ש"ח | התאמות<br>אלפי ש"ח | פעולות<br>אחרות<br>אלפי ש"ח | מתן אשראי<br>צרכני<br>אלפי ש"ח | מוצר סחר<br>רכב<br>אלפי ש"ח | מוצר<br>Lİסינג<br>תפעולי<br>אלפי ש"ח | מוצר<br>השכרה<br>кратר<br>אלפי ש"ח | לטוווקצר<br>אלפי ש"ח       |
|------------------|--------------------|-----------------------------|--------------------------------|-----------------------------|--------------------------------------|------------------------------------|----------------------------|
| 2,724,036        | 15,626             | 155,595                     | 70,939                         | 809,740                     | 1,390,867                            | 281,269                            | הכנסות מחיצוניים           |
| -                | (133,079)          | 99,071                      | 2,193                          | -                           | -                                    | 31,815                             | הכנסות בגין-מזריות         |
| 2,724,036        | (117,453)          | 254,666                     | 73,132                         | 809,740                     | 1,390,867                            | 313,084                            | סה"כ הכנסות                |
| 552,400          | 15,626             | 32,867                      | 49,437                         | 4,331                       | 350,033                              | 100,106                            | רווח מגזרי                 |
| 103,218          |                    |                             |                                |                             |                                      |                                    | הוצאות משותפות בלתי מוקצות |
| 4,803            |                    |                             |                                |                             |                                      |                                    | רווח ממימוש חברה כלולה     |
| 122,878          |                    |                             |                                |                             |                                      |                                    | הוצאות מימון, נטו          |
| 331,107          |                    |                             |                                |                             |                                      |                                    | רווח לפני מסים על הכנסה    |
| 1,506,537        |                    | 4,590                       | 804                            | 729,287                     | 670,970                              | 100,886                            | השקעות הוניות              |
| 353,528          |                    | 1,717                       | -                              | -                           | 297,564                              | 54,247                             | פחות והפחחות               |
| 3,216,784        |                    | 97,808                      | 388,586                        | 99,935                      | 2,224,336                            | 406,119                            | נכסים המגזר                |
| 1,226,285        |                    |                             |                                |                             |                                      |                                    | נכסים שלא הוקצו            |
| 145,241          |                    | 42,895                      | 882                            | -                           | 101,464                              | -                                  | התchiaיות המגזר            |
| 3,545,669        |                    |                             |                                |                             |                                      |                                    | התchiaיות שלא הוקצו        |

## באור 32: דיווח בדבר מגזרי פעילותות (המשך)

## ב. דיווח בדבר מגזרי פעילותות (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2021

| סה"כ<br>אלפי ש"ח | התאמות<br>אלפי ש"ח | פעילותות<br>אחרות<br>אלפי ש"ח | מתן אשראי<br>צרכני<br>אלפי ש"ח | מגזר סחר<br>רכב<br>אלפי ש"ח | מגזר<br>תפעלי<br>אלפי ש"ח | מגזר<br>ליסינג<br>תפעלי<br>אלפי ש"ח | מגזר<br>השכרה<br>לטוווח קצר<br>אלפי ש"ח |
|------------------|--------------------|-------------------------------|--------------------------------|-----------------------------|---------------------------|-------------------------------------|---|
| 3,377,264        | 5,121              | 145,736                       | 71,981                         | 1,417,184                   | 1,438,216                 | 299,026                             | הכנסות מחיצוניים                        |
| -                | (119,788)          | 91,393                        | 1,424                          | -                           | -                         | 26,971                              | הכנסות בין-מגזריות                      |
| 3,377,264        | (114,667)          | 237,129                       | 73,405                         | 1,417,184                   | 1,438,216                 | 325,997                             | סה"כ הכנסות                             |
| 355,528          | 5,121              | 31,329                        | 41,521                         | 46,152                      | 207,500                   | 23,905                              | רווח מגזרי                              |
| 96,747           |                    |                               |                                |                             |                           |                                     | הוצאות משותפות בלתי מוקצות              |
| 88,642           |                    |                               |                                |                             |                           |                                     | הוצאות מימון, נטו                       |
| 170,139          |                    |                               |                                |                             |                           |                                     | רווח לפחות מסים על הכנסה                |
| 2,217,305        |                    | 4,792                         | 537                            | 1,282,308                   | 753,566                   | 176,102                             | השקעות הוניות                           |
| 485,958          |                    | 1,665                         | -                              | -                           | 394,973                   | 89,320                              | פחית והפחחות                            |
| 3,158,283        |                    | 86,404                        | 321,613                        | 116,720                     | 2,231,380                 | 402,166                             | נכסים המגזר                             |
| 633,169          |                    |                               |                                |                             |                           |                                     | נכסים שלא הוקצו                         |
| 148,402          |                    | 36,417                        | 963                            | -                           | 111,022                   | -                                   | התchia"ניות המגזר                       |
| 3,012,342        |                    |                               |                                |                             |                           |                                     | התchia"ניות שלא הוקצו                   |

**באור 33: אירועים לאחר תאריך המאזן**

א. בהמשך לדוח הצעת מדי שפורסמה החברה, ביום 11 בפברואר 2024 ולධ'ווחי החברה בדבר דירוג +AA או לאיגורוט חוב בהיקף של עד 550 מיליון ש"ח ע.ג. שיונפקו על ידי החברה באמצעות הרחבת סדרות אגרות החוב יט' -כ', ביום 13 בפברואר 2024 החברה הנפקה 319,027,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה יט') וכן 212,812,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה כ'), בדרך כלל הרחבת סדרות אלה. התמורה הכלולת ברוטו שהחברה קיבלה בגין אגרות החוב (סדרה יט') ואגרות חוב (סדרה כ') שהוקכו על פי דוח הצעת המדי הסתכמה לכ-546 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראה תקנה 10 ג' ותקנה 20 בפרק ד' (פרטים נוספים על התקופה) לדוח זה.

ב. בהמשך לדוחו של החברה מיום 7 בפברואר 2024, החברה דיווחה, כי ביום 7 במרץ 2024 נחתם הסכם הפצה בין אלבר ('מ.ת.) החברה להפצת כל רכב בע"מ, חברת בת בבעלותה המלאה של החברה, לבין יצרן רכב במדינת חוץ (סין), ליובא, הפצה, מכירה, שיווק ושירותים בישראל של כל רכב מתוצרת BAIC וחלקן חילוף מותצרטו ("כל' הרכב" או "הסכם הפצה", לפי העניין). תקופת הסכם הפצה היא ל- 5 שנים החל ממועד החתימה, כאשר יהיה ניתן לשימושו מוקדם יותר בתנאים שפורטו במסגרת הסכם הפצה. היבוא, הפצה והמכירה של כל' הרכב בישראל כפוף לקבלת אישורים רגולטוריים, ולרבות של משרד התעשייה, וכן לחתימה על הסכמים משלימים, אשר נקבעו למועד זה טרם התקבלו ואין כל וודאות בקשר לקלותם.

ג. ביום 26 במרץ 2024 הודיעו מעילות כי היא מאשרת את הדירוג לטוח ארוך של החברה של AA\Stable או וכן את דירוג החוב הבכיר המובטח של החברה של +AA.

ד. ביום 31 במרץ 2024 הכריזה וシリמה החברה דיבידנד בסכום כולל של 8,188,6 אלף ש"ח.

ה. ביום 31 במרץ 2024 התקבלו החלטות הבאות במסגרת אסיפות בעלי המניות של החברה: (א) אישור עסקת מסגרת להתקשרות בין אלון לבין אל' אליעזר, בעל השליטה בחברה המכון כנסיא וDIRKUTORIUM בחברה, בעצמו או באמצעות תאגידים בשליטתו, לצורך מכירת מוצרים ושירותים שאلون מספקת במהלך העסקים הרגיל שלו, לרבות למטרת אספקה, הרכבה, התקנה ותחזקה של מוצרי תברואה וכל' אצירה מסווגים שונים, מערכות איסוף וטיפול בפסולת וכן למכירת מוצרים ושירותים נלווים לכך; (ב) אישור הארכת תוקף הביטוחים בהם מבוטחת קבוצת אלון, ותאגידים בבעלותה, אצל החברה לביטוח, לפחות תקופה של שלושה חודשים; (ג) אישור התקשרות בהסכם שכירות בין אלבר א.פ. בע"מ, חברת בת (בעלותה המלאה של החברה), לבין מר אושרי מלוף (חטנו של בעל השליטה בחברה, מר אל' אליעזר), בעצמו או באמצעות החברה בשליטתו או באמצעות חברת אשר הינה בעל מניות בה בלבד עם גורם'ים אחרים, של חלק מהנכסים הממוקם בקריית גת (שבבעלות החברה הبت); (ד) אישור עדכונים לנוסף כתוב ההתחייבות למתן פטור ולשייפוי מראש לכל הדירקטוריים המכונים בחברה, לנושאי משרה נספחים בחברה ובחברות הבנות וכן למספר מנהלים נוספים אשר אינם נשאי משarra בחברה או בחברות הבנות, ולרבות הענקת כתבי שייפוי לעיל השילטה וקרובי. לפרטים נוספים ראו תקנות 21 ו-22 בפרק ד' (פרטים נוספים על התקגיד) לעיל; (א) חילוקת מענק בגין שנת 2023 ל'יר' DIRKUTORIUN בחברה, מר אור אליעזר, בנו של בעל השליטה, כתגמול משתנה מדיד, על בסיס מגנון התשואה על ההון ובהתבסס על תוצאות פעילות החברה, בסכום של 1,200,000 ש"ח; (ז) חילוקת מענק בגין שנת 2023 למנכ"ל החברה כתגמול משתנה מדיד, על בסיס מגנון התשואה על ההון ובהתבסס על תוצאות פעילות החברה, בגין שנת 2023 למ"מ מנכ"ל החברה, מר ייחיאל אליעזר, אחיו של בעל השילטה, בסכום של 1,200,000 ש"ח; (ח) חילוקת מענק בגין מינ' מנכ"ל החברה, על בסיס מגנון התשואה על ההון ובהתבסס על תוצאות פעילות החברה, וזאת בתגמול משתנה מדיד, על בסיס מגנון התשואה על ההון ובהתבסס על תוצאות פעילות החברה, וזאת בגין מינ' מנכ"ל החברה, על תקנון התקנות של החברה (ט) אישור תיקונים בתקנון התקנות של החברה.

ו. ביום 31 במרץ 2024 הושלמה עסקה בין אלבר קרדיט בע"מ, חברת בת בבעלות מלאה (100%) של החברה ("החברה הבת") לבין תאגיד פיננסי, להמחאה על דרך מכיר של תיק הלואות צרכניות להקוחותיה לצורך מימון רכיב. סך התמורה שקיבלה החברה הבת בגין העסקה הינה כ- 52 מיליון ש"ח.

ז. ביום 31 במרץ 2024, החליט DIRKUTORIUN החברה על אישור תוכנית לרכישה של אגרות חוב (סדרה ט'), אגרות חוב (סדרה יז'), אגרות חוב (סדרה יח'), אגרות חוב (סדרה יט') ואגרות חוב (סדרה כ') של החברה, בהיקף של עד 50 מיליון ש"ח. הרכישות על פי הוראות התוכנית עשוית להתבצע באמצעות החברה /או אלבר צי' רכיב (ר.צ.) בע"מ (תאגיד בשליטת החברה) /או אלבר א.פ. בע"מ (תאגיד בשליטת החברה). התוכנית אושרה לתקופה של מיום 1.4.2024 ועד ליום 31.3.2025.

רשימת חברות הקבוצה

| אחזוקה        |                  |
|---------------|------------------|
| מניות המקבנות | aminesha makanot |
| זכויות הצבעה  | זכויות לרווחים   |

- |        |         |   |
|--------|---------|---|
| 100    | 100     | אלבר צי' רכב (ר.צ.) בע"מ                      |
| 100    | 100     | אלבר א.פ בע"מ                                 |
| 100    | 100     | מ.מ.ס. שירותי דרך וగירה בע"מ                  |
| 100    | 100     | אלבר (א.מ.ת) החברה המרכזית להפצת כלי רכב בע"מ |
| 100    | 100     | אלבר קרדיט בע"מ (3)                           |
| 100    | (1) 100 | ר.צ. ליסינג בע"מ (1)                          |
| 100    | (1) 100 | אלבר בטוחות (סדרה 34) בע"מ (1)                |
| 100    | 100     | מוטו-פרטס בע"מ                                |
| 100    | 100     | אלבר סוכנות לביטוח (2016) בע"מ                |
| (2) 74 | 74      | עמיעד לש החברה לפיתוח מזרח (1995) בע"מ        |
| 100    | 100     | קבוצת אלון בע"מ                               |
| 100    | 100     | נוו' שירותי תברואה בע"מ                       |
| 100    | 100     | אלון תשתיות בע"מ                              |
| 100    | 100     | אלבר משכנתאות בע"מ                            |
- (1) חברת לא פעילה.
- (2) בהתאם להסכם בעלי המניות החברה זכאיות להחזיר הלוואות בעליים ולקידומות בחלוקת רווחים.
- (3) אלבר קרדיט בע"מ מחזיקה במלוא הון המניות של אלבר קרדיט הנפקות (סדרה א) בע"מ, תאגיד ייעודי שהינו ישות שאינה מאוחדת שעימיו התקשרה אלבר קרדיט בע"מ בעסקת המחתת תיק הלוואות.
-

## **פרק ד - פרטיים נוספים**

ההפנייה לתקנות בחלק זה הינה לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידדיים), התש"ל-1970

**שם החברה:** אלבר שירותים מימונית בע"מ

**מספר חברה בראשם החברות:** 51-202589-1

**מען רשות:** רחוב אריה שנקר 13, ראשון לציון  
(תקנה 25א)

**טלפון:** 03-6151501  
(תקנה 25א)

**fax/faximile:** 03-6151015  
(תקנה 25א)

**כתובת דוא"ל:** [Info@albar.co.il](mailto:Info@albar.co.il)  
(תקנה 25א)

**תאריך המאזן:** 31 בדצמבר, 2023  
(תקנה 9)

**תאריך הדוח:** 31 במרס, 2024  
(תקנות 1 ו-7)

**תקנה 10 א - תמצית דוחות על הרווח הכלול רביעוניים**

להלן תמצית דוחות רווח כולל רביעוניים של החברה (באלפי ש"ח) :

| שנה 2023  | רביעון 4 | רביעון 3 | רביעון 2 | רביעון 1 |  |
|-----------|----------|----------|----------|----------|--|
| 1,499,792 | 418,669  | 383,499  | 356,552  | 341,072  | הוצאות מהשכרת כלי רכב, מתן אשראי ושירותים נוספים |
| 1,137,421 | 222,603  | 291,744  | 298,425  | 324,649  | הוצאות מכירת כלי רכב                             |
| 2,637,213 | 641,272  | 675,243  | 654,977  | 665,721  | <b>סה"כ הכנסות</b>                               |
| 1,016,863 | 302,763  | 251,284  | 233,161  | 229,655  | הוצאות ניהול צי רכב, מתן אשראי ושירותים נוספים   |
| 4,789     | 3,001    | 1,519    | 205      | 64       | ירידת ערך מלאי כלי רכב                           |
| 1,038,742 | 212,412  | 271,620  | 269,702  | 285,008  | הוצאות כלי הרכב שנמכרו                           |
| 124,786   | 29,021   | 32,297   | 32,216   | 31,252   | הוצאות מכירה ושיווק                              |
| 138,373   | 34,218   | 35,162   | 36,492   | 32,501   | הוצאות הנהלה וכלייליות                           |
| 5,952     | 1,723    | 2,125    | 1,107    | 997      | הוצאות בגין הפסדי אשראי                          |
| 62        | 62       | -        | -        | -        | הוצאות אחרות                                     |
| (8,405)   | 5,422    | ( 4,213) | ( 1,581) | ( 8,033) | הוצאות מימון                                     |
| 161,627   | 32,323   | 45,408   | 39,717   | 44,179   | הוצאות מימון                                     |
| 154,424   | 20,327   | 40,041   | 43,958   | 50,098   | <b>רווח לפני מסים על ההכנסה</b>                  |
| 41,527    | 7,950    | 9,396    | 11,750   | 12,431   | מסים על ההכנסה                                   |
| 112,897   | 12,377   | 30,645   | 32,208   | 37,667   | <b>רווח נקי</b>                                  |
| 828       | 828      | -        | -        | -        | רווח כולל אחר (לאחר השפעת המס)                   |
| 113,725   | 13,205   | 30,645   | 32,208   | 37,667   | <b>סה"כ רווח כולל</b>                            |

לניתוח דירקטוריון החברה בנוגע לتوزואות החברה לרבעון הרביעי לשנת 2023, ר' סעיפים 1 ו-2 לדוח הדירקטוריון של החברה.

**תקנה 10ג – שימוש בתמורות ניירות הערך**

ביום 17 במאי 2022, פרסמה החברה תשקיף מדף (הנושא תאריך 18 במאי 2022) (להלן: "תשקיף המדף"), מכוח תשקיף המדף הנפיקה החברה במהלך שנת הדיווח (באמצעות דוחות הצעת מדף) ניירות ערך כדלקמן:

| תמורה כוללת ברווחו (במיilio ש"ח) | כמות (ע.נ.) ניירות ערך שהונפקו | ניירות הערך שהונפקו                        | אסמכתא         | מועד פרסום דוח הצעת המדף                 |
|----------------------------------|--------------------------------|--|----------------|--|
| כ-272                            | 91,957,000<br>182,089,000      | אגרות חוב (סדרה יט)<br>ואגרות חוב (סדרה כ) | 2023-01-046212 | 30 באפריל 2023 (דוח הצעת מדף הרחבת סדרה) |
| כ-473                            | 244,523,000<br>225,000,000     | אגרות חוב (סדרה יט)<br>ואגרות חוב (סדרה כ) | 2023-01-081984 | 18 ביולי 2023 (דוח הצעת מדף הרחבת סדרה)  |
| כ-187.5                          | 192,556,000                    | אגרות חוב (סדרה יט)                        | 2023-01-137370 | 18 בדצמבר 2023 (דוח הצעת מדף הרחבת סדרה) |
| <b>כ-932.5</b>                   | <b>936,125,000</b>             |  |                | <b>סה"כ</b>                              |

בנוסך, לאחר תאריך המazon, ביום 11 בפברואר 2024 החברה ביצעה הנפקה לציבור בדרך של הרחבת אגרות החוב (סדרה יט) ושל אגרות החוב (סדרה כ) בכמות כוללת של 319,027,000 אגרות חוב (סדרה יט) ו- 212,812,000 אגרות חוב (סדרה כ) ובתמורה כוללת של כ- 546 מיליון ש"ח. תמורת ההנפקה מההנפקות האמוריות, יחד עם מקורותיה העצמאיים של החברה, שימשה ומשמשת את החברה לשם מחזור חוב פיננסי קיים ולמיומו פעילותה העסקית של החברה, והכל כפי שיוארמו מעת בהתאם לנסיבות העוסקית עד לשימוש בתמורה ההנפקה כאמור, החברה מפקידה ומשקיעה את תמורת ההנפקה כפי שתמצא למתאים, בהשקעות סולידיוט, כגון בפייקאונט בנקאים בשקלים, מק"ם וכדומה. לצורך האמור לעיל, לא נחשבת השקעה באפיקים סולידיוט, השקעה באג"ח קונצראני, במניות או בתעודות סל, אשר נכס הבסיס שלחן הינו מנויות או מדדי מנויות או אופציות במעו"ף או רכישת או כתיבת פזיציות בגזרים.

דירקטוריון החברה יהיה רשאי לשנות, מעת לעת, את יעוד תמורת ההנפקה. למועד הדוח, התמורה כאמור לעיל שימשה את החברה בהתאם ליעוד תמורת ההנפקה כמפורט לעיל.

**תקנה 11 - רשימת השקעות בחברות בת ובחברות כלולות מהותיות לתאריך הדוח על הממצב הכספי**

להלן יפורטו השקעות בחברות בנות ו/או כלולות מהותיות:

| שם החברה  | סוג המניה           | כמות מנויות | סה"כ ערך נקוב<br>(בש"ח) | ערכן בדוח הכספי<br>הנפרד של<br>החברה (אלפי<br>ש"ח) | שיעור<br>החזקה<br>בסמכות<br>למניות<br>דיירקטוריום | שיעור<br>החזקה<br>בכוח הצבעה | שיעור<br>החזקה<br>בהתו<br>המוני<br>המוני | שיעור<br>החזקה<br>בהתו<br>המוני<br>המוני | שער בבורסה<br>ליום 31<br>דצמבר 2023 | יתרת הלואות ליום<br>31.12.2023 (אלפי<br>ש"ח)* |
|---|---------------------|-------------|-------------------------|--|---|------------------------------|--|--|-------------------------------------|---|
| אלבר צי' רכב (ר.צ.) בע"מ                        | רגילה 1 ש"ח<br>ע.ג. | 15,343,129  | 15,343,129              | 930,386  | 100%  | 100%                         | 100%                                     | 100%                                     | 3,193,364 <sup>(1)</sup>            |   |
| ממסי שירות דרכ' גורירה בע"מ                     | רגילה 1 ש"ח<br>ע.ג. | 200         | 200                     | 105,017  | 100%  | 100%                         | 100%                                     | 100%                                     | -                                   |   |
| אלבר קרדיט בע"מ                                 | רגילה 1 ש"ח<br>ע.ג. | 10,000      | 10,000                  | 133,466  | 100%  | 100%                         | 100%                                     | 100%                                     | -                                   |   |
| אלבר (י.מ.ת) החברה להפעלת כלי רכב בע"מ          | רגילה 1 ש"ח<br>ע.ג. | 20,000      | 20,000                  | 2,542  | 100%  | 100%                         | 100%                                     | 100%                                     | 10,800 <sup>(4)</sup>               |   |
| עמיעד ליש' חברה לפיתוח (مزricht) 1995 בע"מ      | רגילה 1 ש"ח<br>ע.ג. | 74          | 74                      | 4,035  | 67%   | 74%                          | 74%                                      | 74%                                      | 9,100                               |   |
| קבוצת אלון בע"מ                                 | רגילה 1 ש"ח<br>ע.ג. | 4,375,000   | 4,375,000               | 96,742   | 100%  | 100%                         | 100%                                     | 100%                                     | -                                   |   |
| אלבר משכנותאות בע"מ                             | רגילה 1 ש"ח<br>ע.ג. | 100         | 100                     | 4,000  | 100%  | 100%                         | 100%                                     | 100%                                     | -                                   |   |
| חברות בנות (במיוחד) של אלבר צי' רכב (ר.צ.) בע"מ |                     |             |                         |  |   |                              |  |  |                                     |   |
| אלבר א.פ. בע"מ                                  | רגילה 1 ש"ח<br>ע.ג. | 3,180       | 3,180                   | -  | 100%  | 100%                         | 100%                                     | 100%                                     | 5,425                               |   |
| אלבר סוכנות לביטוח כללי (2016) בע"מ             | רגילה 1 ש"ח<br>ע.ג. | 1,000       | 1,000                   | -  | 100%  | 100%                         | 100%                                     | 100%                                     | -                                   |   |
| coni שירותים תברואה בע"מ                        | רגילה 1 ש"ח<br>ע.ג. | 20          | 20                      | -  | 100%  | 100%                         | 100%                                     | 100%                                     | -                                   |   |
| חברה בת (במיוחד) של מסיס שירות דרכ' גורירה בע"מ |                     |             |                         |  |   |                              |  |  |                                     |   |

| שם החברה                        | סוג המניה       | כמויות מניות | סה"כ ערך נקוב<br>(בש"ח) | ערכן בדוח הכספי<br>הנפרד של<br>החברה (אלפי<br>ש"ח) | שיעור<br>החזקת<br>בסיסיות<br>למניות<br>דירקטוריים | שיעור<br>החזקת<br>בכוח הצבעה<br>בкцион המניות<br>המוניוק | שיעור<br>החזקת<br>ב鹹<br>במניה | שיעור<br>החזקת<br>בסמכות<br>למניות<br>דירקטוריים | יתרת הלוואות ליום<br>31.12.2023<br>שבדצמבר 2023<br>* ש"ח | שער בבורסה<br>ליום 31<br>2023 |
|---------------------------------|-----------------|--------------|-------------------------|--|---|--|-------------------------------|--|--|-------------------------------|
| סוטו - פרטס בע"מ <sup>(2)</sup> | 0.0001 ש"ח ע.ג. | 225,000      | 22.5                    | -  | 100%<br>100%<br>100%<br>0%                        | 100%<br>100%<br>100%<br>0%                               | 100%<br>100%<br>100%<br>0%    | 100%<br>100%<br>100%<br>0%                       | -  | -                             |

\* לא כולל יתרת הלוואות שלא הועמדו על ידי החברה אלא על ידי תאגיד קשור בקבוצה

- (1) החברה העמידה לחברת אלבר צי' רכב הלוואות כנגד שעבוד נכסים בעלותה לטובת הגורמים המלאים לחברת. ההלוואות ניתנות בתנאי הצמדה ובזמן פירעון זהיים להלוואות המתකבות מהגורמים המלאים של החברה.
- (2) החברה מחזיקה במוטו-פרטס בע"מ במלוא הון המניות המוניוק, כוח החזקה ובסמכות למניות דירקטוריים, למעט החזקה של בעל מניה נוספת מסוג ד' כמפורט בטבלה לעיל, אשר הינה לא זכויות מהותיות.
- (3) יובהר כי התיאור בטבלה אינם כולן הלוואות שהועמדו על-ידי החברה בת או חברת כלולה מהותית לחברת בת אחרת ו/או חברה כלולה מהותית אחרת.
- (4) החברה העמידה לחברת אלבר (י.מ.ת.) החברה להפצת כלי רכב הלוואות לטובת פעילותה השוטפת של חברת הבת. מרבית ההלוואות לחברת הבת ניתנות לתקופה העולה על 24 חודשים כאשר ההלוואות ניתנות בריבית קבועה.

#### תקנה 12 - שינויים בשנת הדוח בהשקעות בחברות-בת ובחברות כלולות מהותיות

בחדש אוקטובר 2023 הושלמה העסקה לרכישת מלאה הבעלות (100%) בקבוצת אלון בע"מ המחזיקה בעצמה במלוא הבעלות (100%) מנוי שירותים תברואה בע"מ ("נווי") ואלון תשתיות בע"מ ("אלון תשתיות"). פרטים נוספים ראו סעיף 10א בפרק א' (תיאור עסקיו התאגיד).

כמו-כן, במהלך שנת הדוח, הקבוצה הקימה את חברת אלבר קרדיט משכנתאות בע"מ ("אלבר משכנתאות"), אשר צפוייה להתחילה לפעול בתחום של הלוואות מגובות נדל"ן כבטוחה. אלבר משכנתאות הגישה בקשה לרשות שוק ההון לצורך קבלת רישיון לממן אשראי מוחרב, כאשר טרם ניתנה החלטת המפקח בדבר הבקשה.

מעבר לאמור, לא חלו, בשנת הדוח, שינויים בהשקעות בחברות הבנות ובחברות כלולות מהותיות של החברה.

**תקנה 13 - הכנסות בשנת הדיווח של חברות-בת וחברות כלולות מהותיות והכנסות החברה מהן (באלפי ש"ח)**

| שם החברה   |  |  |  |   |  |   |  |   |   |   |  |
|--|--|--|--|---|--|---|--|---|---|---|--|
| הוצאות ריבית<br>(בסכומים נומינליים תוך ציון מועד התשלומים) | הוצאות ריבית<br>(בסכומים נומינליים תוך ציון מועד התשלומים) | הוצאות ריבית<br>(בסכומים נומינליים תוך ציון מועד התשלומים) | הוצאות ריבית<br>(בסכומים נומינליים תוך ציון מועד התשלומים) | דיבידנד ודמי<br>nihol   | דיבידנד ודמי<br>nihol  | דיבידנד ודמי<br>nihol   | רוח/הפסד<br>לתאריך הדיו"ח<br>על המצב הכספי | רוח/הפסד<br>לתאריך הדיו"ח<br>על הממצב הכספי | רוח/הפסד<br>לתאריך הדיו"ח<br>על הממצב הכספי | רוח/הפסד<br>לפנימס                                |  |
|  |  |  |  | שנתתקבלו לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי או שזכה לתקבל, בגין שנת 2023 או בגין תאריך תקופת שלאחר מכון (תוך ציון מועד התשלומים) | שנתenderrorו עד תאריך הדוח על המצב הכספי בגין 2023 או בגין תקופה שלאחר מכון (תוך ציון מועד התשלומים) | שנתenderrorו עד תאריך הדוח על המצב הכספי בגין 2023 או בגין תקופה שלאחר מכון (חלק) החברה | (רווח)/(הפסד)<br>אחר מ כולל                | (רווח)/(הפסד)<br>אחר מס                     | (רווח)/(הפסד)                               | (רווח)/(הפסד)                                     |  |
| -  | -  | 136,190  | -  | -   | -  | (287)   | 41,360                                     | 54,402                                      |   | אלבר צייל רכב (ר.צ) בע"מ                          |  |
| -  | -  | -  | -  | -   | -  | (123)   | 8,294                                      | 10,714                                      |   | ממשי שירות דרכ גרייה בע"מ                         |  |
| -  | -  | -  | -  | -   | -  | 14  | 21,374                                     | 33,288                                      |   | אלבר קרדיט בע"מ                                   |  |
| -  | -  | 842  | -  | -   | -  | 0   | (304)                                      | (394)                                       |   | אלבר (י.מ.ת) החברה להפצת כלי רכב בע"מ             |  |
| -  | -  | -  | -  | -   | -  | 0   | 1,258                                      | 1,598                                       |   | עמידע ליש חברה לפיתוח (مزוח) 1995 בע"מ            |  |
|  |  | 421  | -  | -   | -  | 340   | 3,460                                      | 4,630                                       |   | קבוצת אלון בע"מ                                   |  |
|  |  | -  | -  | -   | -  | -   | -  | -   |   | אלבר משכנתאות בע"מ                                |  |
|  |  |  |  |   |  |   |  |   |   | חברות בנויות (במיוחד) של אלבר צייל רכב (ר.צ) בע"מ |  |
| -  | -  | -  | -  | -   | -  | 0   | 0  | (3)   |   | אלבר א.פ. בע"מ                                    |  |
| -  | -  | -  | -  | -   | -  | (5)   | 1,838                                      | 2,389                                       |   | אלבר סוכנות לביטוח כלל (2016) בע"מ                |  |
|  |  |  |  |   |  |   |  |   |   | חברת בת במישרין של קבוצת אלון בע"מ                |  |
|  |  |  |  |   |  | 53  | 0  | (1,168)                                     |   | נוו שירוטי תברואה בע"מ                            |  |
|  |  |  |  |   |  |   |  |   |   | חברה בת (במיוחד) של ממשי שירות דרכ גרייה בע"מ     |  |
| -  | -  | -  | -  | -   | -  | (140)   | 10,297                                     | 13,279                                      |   | מוטו - פרטס בע"מ                                  |  |

## **תקנה 14 – הלוואות**

למועד הדוח, מתן הלוואות אינו אחד מעיסוקיה העיקריים של החברה. יחד עם זאת, החברה, באמצעות אלבר קרדיט בע"מ, עוסקת בתחום האשראי הכספי עיקרי בהעמדת מימון לרכישת רכבים. פרטים נוספים ראה סעיף 10 לפרק תיאור עסקית התאגיד.

## **תקנה 20 - מסחר בבורסה**

### **1. ניירות ערך שהופסק המסחר בהם**

בתקופת הדוח בוצעו בסדרות ט"ו, ט"ז, י"ח, י"ט ו-כ פדיונות חלקיים בהתאם ללוחות הסילוקין של סדרות אגרות חוב, ובהתאם פסק המסחר בע.נ. של אגרות חוב שנפרעו כאמור. צוין, שבתקופת הדוח אגרות החוב (סדרה טו) נפרעו במלואן.

### **2. ניירות ערך שנרשמו למסחר**

- 2.1 בחודש אפריל 2023 נרשמו למסחר בבורסה 91,957,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה יט') וכן 182,089,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה כי) אשר הונפקו על-פי דוח הצעת מדף במסגרת הרחבות לשתי הסדרות כאמור.
- 2.2 בחודש יולי 2023 נרשמו למסחר בבורסה 244,523,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה יט') וכן 225,000,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה כי) אשר הונפקו על-פי דוח הצעת מדף במסגרת הרחבות לשתי הסדרות כאמור.
- 2.3 בחודש דצמבר 2023 נרשמו למסחר בבורסה 192,556,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ייח') אשר הונפקו על-פי דוח הצעת מדף במסגרת הרחבה לסדרה האמורה.
- 2.4 בחודש פברואר 2024 נרשמו למסחר בבורסה 319,027,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה יט') וכן 212,812,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה כי) אשר הונפקו על-פי דוח הצעת מדף במסגרת הרחבה לסדרות האמורות.

**תקנה 21 - תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה (באלפי ש"ח)**

להלן פרטים בדבר התגמולים שניתנו, בשנת 2023, כפי שהוכרו בדוחות הכספיים לשנת 2023, לכל אחד מחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאיהם המשרתים בחברה או בתאגיד בשליטתה, ואשר ניתנו להם בקשר עם כהונתם בחברה או בתאגיד בשליטתה, וכן התגמולים לבעלי העניין בחברה שניתנו להם על-ידי החברה או חברת שליטה בהן הם שירוטים נתנו כבעל תפקיד בחברה או בחברה בשליטתה. לפירוט בדבר תנאי הכהונה וההעסקה של נושאיהם המשרתים להלן.

| סה"כ  | תגמולים       |               |               |                                     |                                     |                                     |                                     |                                     |                                     |                                     |                                     |                     | פרט依麦克ובל           |  | פרט依麦克ובל                      |  |
|-------|---------------|---------------|---------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|---------------------|---------------------|--|--------------------------------|--|
|       | תגמולים אחרים | תגמולים אחרים | תגמולים אחרים | תגמולים בעבר שירוטים <sup>(1)</sup> | תגמולים בעבר שירוטים <sup>(1)</sup> | תגמולים בעבר שירוטים <sup>(1)</sup> | תגמולים בעבר שירוטים <sup>(1)</sup> | תגמולים בעבר שירוטים <sup>(1)</sup> | תגמולים בעבר שירוטים <sup>(1)</sup> | תגמולים בעבר שירוטים <sup>(1)</sup> | תגמולים בעבר שירוטים <sup>(1)</sup> | פרטי מקובל התגמולים | פרטי מקובל התגמולים | היקף המשרה   | תפקיד                          | שם   |
|       | אחר           | דמי שכירות    | ריבית         | אחר                                 | דמי יעוץ                            | עמליה                               | דמי ניהול                           | מענק                                | תשולם מניות                         | שכר/גמול דירקטוריים                 | שיעור החזקה בהון התאגיד             | היקף המשרה          | תפקיד               | פרט依麦克ובל התגמולים                                       | פרט依麦克ובל התגמולים             |  |
|       |               |               |               |                                     |                                     |                                     |                                     |                                     |                                     |                                     |                                     |                     |                     |  |                                | תגמולים לחמשת בעלי התגמולים הగובים ביותר מבון נושא המשרת הבכירה בחברה או בחברה בשליטהה |
| 3,421 | -             | -             | -             | -                                   | -                                   | -                                   | -                                   | (2)2,400                            | -                                   | -                                   | 1,021                               | 100%                | 100%                | なし亞ディレクטור <sup>1</sup>                                  | מר אליעזרא                     | מר אליעזרא   |
| 2,755 | -             | -             | -             | -                                   | -                                   | -                                   | -                                   | -                                   | -                                   | 1,241                               | 1,514                               | -                   | 100%                | יויר דירקטוריון<br>ויו"ר דירקטוריון בחברות בנות של החברה | מר אור אליעזרא <sup>(3)</sup>  | מר אור אליעזרא   |
| 2,537 | -             | -             | -             | -                                   | -                                   | -                                   | -                                   | -                                   | -                                   | 1,221                               | 1,315                               | -                   | 100%                | מנכ"ל החברה  | מר דוד לנקרי <sup>(4)</sup>    | מר דוד לנקרי   |
| 1,513 | -             | -             | -             | -                                   | -                                   | -                                   | -                                   | -                                   | -                                   | 375                                 | 1,138                               | -                   | 100%                | משנה למנכ"ל  | מר יחיאל אליעזרא               | מר יחיאל אליעזרא   |
| 1,248 | -             | -             | -             | -                                   | -                                   | -                                   | -                                   | -                                   | -                                   | 368                                 | 880                                 | -                   | 100%                | סמנכ"ל שיווק<br>ומכירות ליסינג<br>והשכרה                 | מר רחבעם ברק                   | מר רחבעם ברק   |
|       |               |               |               |                                     |                                     |                                     |                                     |                                     |                                     |                                     |                                     |                     |                     |  |                                | תגמולים לבני<br>ענין נוספים<br>בחברה   |
| 326   | -             | -             | -             | -                                   | -                                   | -                                   | -                                   | -                                   | -                                   | -                                   | 326                                 |                     |                     |  |                                | דирקטוריים <sup>(5)</sup>  |
| 90    |               |               |               |                                     |                                     |                                     |                                     |                                     |                                     |                                     | 90                                  |                     |                     |  |                                | מר יצחק תורג'מן <sup>(6)</sup>   |
| 90    | -             | -             | -             | -                                   | -                                   | -                                   | -                                   | -                                   | -                                   | -                                   | 90                                  |                     |                     |  |                                | מר דניאל חזות <sup>(7)</sup>   |
| 262   | -             | -             | -             | -                                   | -                                   | -                                   | -                                   | -                                   | -                                   | -                                   | 262                                 | -                   | 20%                 | ديركتور فعال   | מר אלעד אליעזרא <sup>(8)</sup> | מר אלעד אליעזרא  |

(1) מר אליעזרא, בעל השליטה בחברה, משמש נשיא החל מיום 1 ביוני 2023 לצד המשך כהונתו כדירקטור בחברה, וזאת חלף כהונתו כיור"ר דירקטוריון משותף בחברה.

- .1. ביחס למקבלי שכר עבודה בחברה, רכבי השכר הנקובים לעיל כוללים: משכורת בסיס, הפרשות סוציאליות ונלוות ממוקבל, ביטוח אובדן כושר עבודה וגילום בגין שווי שימוש ברכב הניתן לעבוד על-ידי החברה.
- .2. סכום דמי ניהול המשולמים לאlezra החזקות בע"מ (להלן: "אלезרא החזקות"), בשלת השליטה בחברה, חברה פרטית בעלותו המלאה של מר אלי אלעזרא, בגין שירותים המוענקים לחברת אל-דיי מר אלעזרא. ראה גם פירוט להלן.
- .3. מר אויר אלעזרא מכון בתפקיד יו"ר דירקטוריון חברות בנות של החברה, ולפרטים על אודות תנאי כהונתו של מר אויר אלעזרא בתפקידו, ראו פירוט להלן, ודיווח מיידי של החברה מיום 25 במאי 2022 (מספר אסמכתא: 2022-01-064159).
- .4. לפרטים על אודות תנאי כהונתו של דוד לנקרי בתפקידו כמנכ"ל החברה, ראו פירוט להלן.
- .5. הנתונים מתויחסים למול והוצאות המשולמים למר מאור בך חמו ולגביה שרה גאנין, כדירקטורית הייצוגית, ולמר חיים טורגןון, כדירקטור בלתי תלי בחברה, לפי תקנות חברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חייצוני), תש"ס - 2000. לפרטים נוספים על תנאי כהונתם בתפקיד של הדירקטוריים הייצוגיים, ראו דיווחים מיידים של החברה מיום 15 בנובמבר 2020 (מספר אסמכתאות: 2020-01-114085, 2020-01-114088). הארגנים המוסמכים של החברה אישרו כי במסגרת תפקידם יהיו זכאים הדירקטוריים הייצוגיים למול שנתי קבוע בסך 68,900 ש"ח וגמול השתתפות בסך 2,420 ש"ח לשינה, כאשר הסכומים אינם צמודים למדד. לפרטים נוספים על-אודות תנאי כהונתו בתפקיד של הדירקטור הבלתי תלי, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 18 בנובמבר 2021 (מספר אסמכתא: 2021-01-168516).
- .6. מר יצחק טורגןון המשמש כדירקטור בחברה זכאי למול דירקטוריים בגובה של 10 אלף ש"ח ברוטו בחודש (בתוספת מע"מ), וזאת בהתאם להחלטות של ארגני החברה.
- .7. מר דניאל חזות המשמש כדירקטור בחברה זכאי למול דירקטוריים בגובה של 10 אלף ש"ח ברוטו בחודש (בתוספת מע"מ), וזאת בהתאם להחלטות של ארגני החברה.
- .8. לפרטים נוספים על-אודות תנאי כהונתו, ראו דיווח מיידי מיום 10 באוקטובר 2019 (מספר אסמכתא מס' 2019-01-088125), המובא בזאת על דך ההפנייה. כן ראו סעיף 7 לתקנה 22 להלן.

הדיםקטורים ונושאי המשרה בחברה זכאים לכתב פטור ושיפוי וכן לכיסוי ביטוחי, ממוקבל בחברה. ראו פירוט בהמשך תקנה 21 להלן.

**התקרויות עם מר אליעזר**

על השליטה בחברה, מר אליעזר, מכון נשייה ודירקטור בחברה.. התמורה כאמור כוללת : (א) תשלום דמי ניהול לאלעזר החזקות בע"מ, חברה פרטית בעלותו המלאה של מר אלעזר, בגין שירות ניהול, ייזום ופיתוח עסקיו על ידי מר אליעזר (כ- 2.4 מיליון ש"ח בשנה, לא כולל מע"מ) ; (ב) תשלום שכר בגין תקופת כהונתו כנשיא ודירקטור בחברה, בגין חלק יחסית מהשנה, בעלות של כ- 529 אלפי ש"ח ; (ג) תשלום שכר בגין תקופת העסקתו כיו"ר דירקטוריון משותף בחברה עד ליום 31 במאי 2023 (בעלות של כ- 491 אלפי ש"ח) והכל ממופרט להן.

(1) החל מחודש אוקטובר 2007 מכון מר אלעזר בתפקיד ניהול בכירים שונים בחברה. מר אליעזר כיהן כיו"ר דירקטוריון משותף בחברה עד ליום 31 במאי 2023, וזאת לצד בנו מר אור אלעזר שמכהן כיו"ר דירקטוריון החברה. עבור כהונתו כיו"ר משותף היה זכאי מר אליעזר לשכר חודשי בסך של 83,000 ש"ח בתוספת תנאים נלוים, וזאת בהתאם לאישורי הארגנים המוסמכים של החברה. לפרטים נוספים ראו תקנות 21 ו- 22 לפרק ד' (פרטים נוספים על התאגיד) בדוח התקופתי של החברה לשנת 2022, אשר פורסם ביום 20 במרץ 2023. ביום 29 ביוני 2023 אישרו ועדת הביקורת (ביוותה גם כועדת התגמול), הדירקטוריון והאסיפה הכללית של החברה את מינויו ותנאי כהונתו והעסקתו של מר אליעזר, כנשיא החברה לצד המשך כהונתו כديرקטור בחברה, וזאת חלף כהונתו כיו"ר דירקטוריון משותף בחברה. תנאי הכהונה וההעסקה אושרו לתקופה של 3 שנים החל מיום 1 ביוני 2023 ועד ליום 31 במאי 2026, לאחר העבודה שמר אלעזר מלא תפקיד זה בפועל מיום 1 ביוני 2023.

(2) להלן פירוט תנאי הכהונה וההעסקה של מר אליעזר בתפקידו כנשיא ודירקטור : (א) תפקידו של מר אלעזר כנשיא החברה, כולל פעולות שונות ותחומי אחראיות כגון : גיבוש וליווי תהליכי אסטרטגיים, פיתוח נכסים הנדל"ן של הקבוצה, פיקוח על יישום האסטרטגייה בקבוצת, ניהול מערכת היחסים מול מחזיקי עניין וכן סיוע ליו"ר הדירקטוריון בכל שיידרש. היקף העסקתו של מר אלעזר יהיה 100% משרה ; (ב) עלות שכר : בגין כהונתו יהיה זכאי מר אלעזר לעלות שכר שנתית של 900,000 ש"ח, אשר מבטאת שכר חודשי ברוטו של כ- 60,000 ש"ח בתוספת תנאים נלוים שעיקרים כדלקמן : (1) רכב חברת מקבוצת רישיון 7 אשר שווי השימוש בגין לצרכי מסיגלים ויישולם על ידי החברה ; (2) הפרשות לחיסכון פנסיוני בהתאם להוראות צו הרחבה לביטוח פנסיוני מקיים במשק, כאשר הנדרת "השכר הקבוע" לביצוע הפרשות לחיסכון הפנסיוני יעמוד על גובה השכר הממוצע במשק, כהגדרתו בצו הרחבה ; (3) החזר הוצאות הקשורות עם מילוי תפקידו ; (4)ימי חופשה,ימי הבראה ודמי מחלת על פי חוק. מעבר לאמור לעיל לא יהיה זכאי מר אלעזר לכל תמורה ו/או תשלום נוסף בגין ביצוע תפקידו כנשיא ודירקטור על פי הסכם ההעסקה, ובכלל זה לא יהיה זכאי לתוספות מענקים, תגמולים מבוטסים ניירות ערך וכיו"ב. יצוין, כי בהתאם להוראות הסכם ההעסקה כל צד רשאי לסייע את ההתקשרות בהודעה מוקדמת בת שלושה (3) חודשים מראש ; (ג) זכאות להיכלל בפוליסטט ביטוח אחראיות דירקטוריים ונושאי משרה המקובל בחברה וכן לכטב פטור והתחייבות לשיפויי כמקובל בחברה. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 2 ביולי 2023 [מספר אסמכתא : 2023-01-0732587] הנכלל בדוח זה על דרך ההפנייה.

(3) משנת 2008 ועד פי הסכמים שנערכו מעת לעת בין החברה לבין חברת בבעלותו ובשליטתו של מר אליאן אלעזר, הועמדו לחברה שירותי ייזום ופיתוח עסקי ע"י מר אליאן אלעזר. החל משנת 2010 הועמדו השירותים כאמור על פי הסכמי ניהול שנערכו בין החברה לבין אלעזר החזקות.

ביום 27 בנובמבר 2022 אישרה ועדת התגמול וביום 29 בנובמבר 2022 אישרו הדירקטוריון ואסיפה בעלי המניות של החברה, את חידוש הסכם ניהול של החברה עם אלעזר החזקות, בהתאם לתנאים של הסכם ניהול הקודם, שיעריהם כדלקמן: (א) אלעזר החזקות תהיה זכאית לקבל דמי ניהול בסך של 2.4 מיליון ש"ח בשנה (לא כולל מע"מ); (ב) הסכם ניהול החדש יהיה בתוקף מיום 1 בינואר 2023 עד ליום 31 בדצמבר 2025, דמי ניהול ישולם בכלל 1 בינוי הראש; (ג) היה והחברה לא תוכל לשלם את דמי ניהול עקב מגבלות הקבועות בהסכם המימונן שחתמה עליהם החברה עם גופים ממנים, אזי ייחסב אותו סכום שלא ישולם כאמור כחוב של החברה לאlezra החזקות, סכום החוב ישא ריבית שנתית בשיעור של פריטס+1% וייפרע במועד האפשרי הראשון, בכפוף למגבלות האמורות; (ד) דמי ניהול ישולם לא יעלו על סכום הרווח הנוכחי המctrber מתחילת השנה קלנדריית של החברה על-פי הדוחכספי הראשון, לבסוף במועד בו תצבור החברה רווחים בהתאם למגבלה האמורה, עקב המגבלה האמורה, דמי ניהול או כל חלק מיתרתם שלא ישולם, ישולם במועד בו לא תוכל החברה לשלם את מלא דמי ניהול, עקב המגבלה האמורה, דמי ניהול של דמי ניהול שלא ישולם כחוב של החברה לאlezra החזקות, אשר ישא ריבית שנתית בשיעור של פריטס+1% וייפרע כאמור במועד האפשרי הראשון, בכפוף למגבלות האמורות.

לפרטים נוספים הארכת ההסכמים הנ"ל, לרבות תמצית ניכוי ועדת התגמול והדיקטוריון לאישור ההארכה, ובכל זאת עבודה כלכלית השוואתית של חברת חיצונית שקיבלה החברה, ראה דוח מיידי של החברה מיום 30 בנובמבר 2022 (אסמכתא מס': 144859-01-2022).

#### התקשרות עם מר אור אלעזר, יו"ר דירקטוריון וי"ר דירקטוריון בחברות בנות של החברה

ביום 23 במאי 2022 אישרה ועדת התגמול וביום 25 במאי 2022 אישרו הדירקטוריון והאסיפה הכללית של החברה את תנאי כהונתו והעסקתו של מר אור אלעזר, בנו של בעל השליטה מר אליאן אלעזר, בקשר עם מינויו לתפקיד יו"ר דירקטוריון פעיל בחברה החל מיום 1 ביוני 2022. להלן פירוט תנאי הכהונה וההעסקה של מר אור אלעזר בתפקידיו כיו"ר דירקטוריון פעיל של החברה: (א) היקף המשרה: מר אור אלעזר ישקיע את הזמן הדרוש למילוי תפקיד יו"ר דירקטוריון החברה, בהיקף משרה של 100% משרה, כאשר בחלוף שנה מתחילת כהונתו כיו"ר דירקטוריון החברה, יופחת אחוז המשרה הכלול ביחס לכל תפקידים בהם הוא מכון, כך שלא יעלה על 150% משרה; (ב) גמול: בגין כהונתו יהיה זכאי מר אלעזר לשכר ברוטו של 83,000 ש"ח לחודש (בתוספת הצמדה לממד); (ג) תנאים נלוויים: זכאות לזכויות סוציאליות נלוות בהתאם לדין ולנוהג, ובין היתר ביטוח מנהלים וקרן השתלמות, 24 ימי חופשה ו-10 ימי הבראה בשנה; רכב צמוד מקבוצת רישי 7, כאשר החברה תישא בכל עלויות האחזקה של הרכב וכן תגלים את המס אשר יוטל עליו בגין החטבה הגלומה בהעמדתם הרכב לרשותו כאמור; מענק שנתי מוגבל בסכום של עד 1.2 מיליון ש"ח ומבוסס על תשואה על ההון שתציג החברה, כדלקמן: (1) בגין תשואה על ההון הנמוכה מ-10% - לא ישולם כל מענק; (2) בגין תשואה על ההון השווה או גבוהה מ-10% אך נמוכה מ-11% יעמוד התגמול השנתי על 1% מהרווח הנוכחי בגין החלק ברווח המיצג תשואה של 10% על ההון ובתוספת 2% מהרווח המיצג של

התשואה שמעל 10% ; (3) בגין תשואה על ההון השווה או גובהה מ-11% וنمוכה מ-12% יעמוד התגמול השנתי על סך השווה לתגמול המפורט בס"ק (2) לעיל בתוספת 3% מהרווח המיצג של התשואה שמעל 11% ; (4) בגין תשואה על ההון השווה או גובהה מ-12% וنمוכה מ-13% יעמוד התגמול השנתי על סך המפורט בס"ק (3) לעיל בתוספת 4% מהרווח המיצג של התשואה שמעל 12% ; (5) בגין תשואה על ההון השווה או גובהה מ-13% וنمוכה מ-14% יעמוד התגמול השנתי על סך המפורט בס"ק (4) לעיל בתוספת 5% מהרווח המיצג של התשואה שמעל 13% ; (6) בגין תשואה על ההון השווה או גובהה מ-14% יעמוד התגמול השנתי על סך המפורט בס"ק (5) לעיל בתוספת 6% מהרווח המיצג של התשואה שמעל 14%. בכל מקרה, כאמור לעיל, המענק בגין כל שנה קלנדרית לא עלה על 1,200 אלף ש"ח, כאשר ככל שהענק יחוسب לתקופה של חלק משנה קלנדרית אחת, איזו לא עלה סכום המענק על סך של 100 אלף ש"ח בגין כל חודש. לאורנים המוסמכים של החברה יהיה שיקול דעת להגשים את הכספיונים שנקבעו לחוקת המענק לאור אלעזר (דהיינו, קרייטריון הרווח) בהיקף של עד 20% מהרף המקורי וזאת מנימוקים מיוחדים, בהתחשב בתוצאות החברה ביחס למצב המשק והסבירה הכלכלית בה פועלת החברה ובהתחשב בתוצאות החברה ביחס לוצאות מקבילות בענף. כמו כן, ובנוסף כאמור לעיל, לאורנים המוסמכים בחברה יהיה שיקול דעת לגבי הפקחת הבונוס לאור אלעזר, בהתבסס על נסיבות שייקבעו על-ידייהם ; (d) זכאות להיכל בפוליסת בטוח אחירות דירקטורים ונושאי משרה המקובלות בחברה וכן לכתב פטור והתחייבות לשיפוי מקובל בחברה. כן הוחلت שמר אליו אלעזר, בעל השליטה בחברה, י Mish'ק לכהן לצדו של מר אור אלעזר כיו"ר דירקטוריון משותף לתקופה של שנה, כאשר מר אליו אלעזר כיהן כיו"ר דירקטוריון משותף בחברה עד ליום 31 במאי 2023. בהמשך נקבע, כי מר אור אלעזר י Mish'ק לכהן גם כיו"ר החברות הבנות (אלבר קרדיט בע"מ, מסי שירות דרכ' גורירה בע"מ ומוטו פרטס בע"מ). תנאי הכהונה המתוירים לעיל יבואו חלף תנאי הכהונה וההעסקה של מר אור אלעזר בתפקידיו הקודמים בחברה.

ביום 15 במרץ 2023 אישרה ועדת התגמול וביום 19 במרץ 2023 אישרו הדירקטוריון והאסיפה הכלכלית של בעלי המניות של החברה, תשלום מענק שנתי בגין שנת 2022 ליו"ר הדירקטוריון, מר אור אלעזר, המסוג כ"תגמול משתנה מדיד", בסכום של 751,265 ש"ח, בהתאם לתנאי העסקתו כאמור לעיל ובהתאם למדיניות התגמול בחברה. המענק השנתי כולל את התגמול המשנה המדיד בגין תקופת כהונתו כיו"ר דירקטוריון משותף (חלק יחסית המשנה) וכן את התגמול המשנה המדיד בגין תקופת העסקתו כсанוג כיו"ר דירקטוריון החברה עד ליום 31.05.2022. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 20 במרץ 2023 המובא בזאת על דרך ההפנייה.

ביום 24 במאי 2023 אישרה ועדת התגמול וביום 29 במאי 2023 אישרו הדירקטוריון והאסיפה הכלכלית של בעלי המניות של החברה תשלום מענק לאור אלעזר המסוג כתגמול משתנה מדיד, בסכום של 41,128 ש"ח עבור כהונתו כсанוג כיו"ר דירקטוריון החברה מיום 1.1.2022 ועד ליום 31.5.2022, אשר מבטאים חלק יחסית מותך 2.5 מנות שכר חודשיות כפי שהוענק לכל חברי הנהלת החברה, וזאת עבור כהונתו בתפקיד סגן יו"ר דירקטוריון החברה בתקופה האמורה. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 30 במאי 2023 המובא בזאת על דרך ההפנייה

לאחר תקופת הדוח, ביום 27 במרץ 2024 אישרה ועדת התגמול וביום 31 במרץ 2023 אישרו הדירקטוריון והאסיפה הכלכלית של בעלי המניות של החברה, תשלום מענק שנתי בגין שנת 2023 ליו"ר הדירקטוריון, מר אור אלעזר, המסוג כ"תגמול משתנה מדיד", בסכום של 1,200,000 ש"ח, בהתאם לתנאי העסקתו כאמור לעיל ובהתאם למדיניות התגמול בחברה.

## התקשרות עם מנכ"ל החברה, מר דוד לנקרי

ביום 24 במרץ 2022 אישרו ארגוני החברה את מינויו של מר דוד לנקרי לתפקיד מנכ"ל החברה וכן אישרו את תנאי כהונתו והעסקתו. במסגרת תפקידו זכאי מר לנקרי לשכר חודשי ברוטו בסך של 72,000 ש"ח בחודש, צמוד לממד המחרירים לצרכו והוא יועסק בהיקף של 100% משרה. בנוסף, מר לנקרי יהיה זכאי לזכויות סוציאליות נוספות בהתאם לדין ולנווה, ובין היתר ביטוח מנהלים וקרן השתלמות, 24 ימי חופשה ו-10 ימי הבראה בשנה; רכב צמוד מקובצת רישי 7 (או רכב ברמה דומה לו אם וכאשר יבוטלו קבוצות הרישוי), כאשר החברה תישא בכל ההוצאות הכרוכות בשימוש הרכב ובאיזהתו וכן תגלום את המס אשר יוטל עליו בגין הנטבה הכלומת בהעמדת הרכב לרשותו כאמור; מענק שנתי מוגבל בסכום של 1.2 מיליון ש"ח ומובוס על התשואה על ההון שתציג החברה. המנכ"ל יהיה זכאי לבונוס שנתי רק בשנה בה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים והמובוקרים רשות החברה רווח נקי, ועל פי המנגנון כדלקמן: (1) בגין תשואה על ההון הנמוכה מ-10% - לא ישולם בונוס; (2) בגין תשואה על ההון השווה או גבוהה מ-10% אך נמוכה מ-11% יעמוד התגמול השנתי על 1% מהרווח הנקי בגין החלק ברווח המיציג תשואה של 10% על ההון ובתוספת 2% מהרווח המיציג של התשואה שמעל 10%; (3) בגין תשואה על ההון השווה או גבוהה מ-11% ונמוכה מ-12% יעמוד התגמול השנתי על סך התשואה לתגמול המפורט בס"ק (2) לעיל בתוספת 3% מהרווח המיציג של התשואה שמעל 11%; (4) בגין תשואה על ההון השווה או גבוהה מ-12% ונמוכה מ-13% יעמוד התגמול השנתי על סך המפורט בס"ק (3) לעיל בתוספת 4% מהרווח מיציג תשואה שמעל 12%; (5) בגין תשואה על ההון השווה או גבוהה מ-13% ונמוכה מ-14% יעמוד התגמול השנתי על סך המפורט בס"ק (4) לעיל בתוספת 5% מהרווח המיציג תשואה שמעל 13%; (6) בגין תשואה על ההון השווה או גבוהה מ-14% יעמוד התגמול השנתי על סך המפורט בס"ק (5) לעיל בתוספת 6% מהרווח המיציג תשואה שמעל 14%.

ביום 15 במרץ 2023 אישרה ועדת התגמול וביום 19 במרץ 2023 אישרו הדירקטוריון והאסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, תשלום מענק שנתי בגין שנת 2022 למנכ"ל החברה, מר דוד לנקרי, המשוגג כ"תגמול משתנה מדיד", בסכום של 951,473 ש"ח, בהתאם לתנאי העסקתו כאמור לעיל ובהתאם למדיניות התגמול בחברה. המענק השנתי כולל את התגמול המשנה המדיד בגין תקופת כהונתו כמנכ"ל החברה (חלקי יחסית משנה) וכן את התגמול המשנה המדיד בגין תקופת העסקתו כיווץ המשפטivial הראשי של החברה רביעון הראשון של שנת 2022. פרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 20 במרץ 2023 (מספר אסמכתא: 11-028911-01-02023) הנכלל בדוח זה על דרך הפניה.

ביום 24 במאי 2023 אישרה ועדת התגמול וביום 29 במאי 2023 אישרו הדירקטוריון והאסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה תשלום לדוד לנקרי המשוגג בתגמול משתנה מדיד, בסכום של 21,062 ש"ח בגין תקופת העסקתו כיווץ המשפטivial הראשי של החברה רביעון הראשון של שנת 2022, אשר מבטאים חלק יחסית מרווח 2.5 מנות שכר חודשיות כפי שהוענק לכל חברי הנהלת החברה, וזאת עבור כהונתו בתפקיד יווץ משפטivial ראשי החברה בתקופה האמורה. פרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 30 במאי 2023 (מספר אסמכתא: 64-057864-01-02023) הנכלל בדוח זה על דרך הפניה.

<sup>2</sup> למען הזיהירות יזכיר, כי מר דוד לנקרי, הינו אחינו של מר דניאל חזות המשמש כדירקטור בחברה.

לאחר תקופת הדוח, ביום 27 במרץ 2024 אישרה ועדת התגמול וביום 31 במרץ 2023 אישרו הדירקטוריון והאסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, תשלום מענק שנתי בגין שנת 2023 למנכ"ל החברה, מר דוד לנקרי, המסוווג כ"תגמול משתנה מדיד", בסכום של 1,200,000 ש"ח, בהתאם לתנאי העסקתו כאמור לעיל ובהתאם למדיניות התגמול בחברה.

#### **התקשרות עם מר ייחיאל אלעוזרא**

מר ייחיאל אלעוזרא, אחיו של מר אלי אלעוזרא, בעל השכלה בחברה, מועסק בחברה בתפקיד מ"מ מנכ"ל החברה החל מחודש ינואר 2016. קודם לכן כיהן כמשנה למנכ"ל החברה בת החול מחודש נובמבר 2002. על-פי תנאי ההתקשרות בין החברה לבין מר ייחיאל אלעוזרא, זכאי מר ייחיאל אלעוזרא (על פי אישור ועדת התגמול מיום 18 במאי 2017 ואישור הדירקטוריון מיום 22 במאי 2017) לשכר חודשי ברוטו בסך של 50 אלף ש"ח בצוות תוספות יoker שהחולו על כלל השכירים במשק. כמו כן זכאי מר ייחיאל ל-22 ימי חופשה בשנה ולדמי הבראה ומחלה קבוע בחוק, לתנאים סוציאליים הכוללים הפרשות לביטוח מנהלים ולקרן השתלמות מקובל בחברה וכן לרכב חברה על-פי שיקול דעת החברה לצורכי מילוי תפקידו, כאשר המס בגין הרכב מוגלם על-ידי החברה.

ביום 19 במרץ 2019 אישרה ועדת התגמול, ביום 31 במרץ 2019 אישר דירקטוריון החברה וביום 1 באפריל 2019 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות עדכון מס' מס' הוועדה המוקדמת לפיטורים והתפטרות של מ"מ מנכ"ל החברה, כך שייעמדו על 90 ימים (חלף 60 ימים).

ביום 24 במאי 2023 אישרה ועדת התגמול וביום 29 במאי 2023 אישרו הדירקטוריון והאסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, מתן מענק שנתי למנסה למנכ"ל החברה, המסוווג "תגמול משתנה מדיד", בסכום של 2.5 מיליון שכר חודשיות (125,000 ש"ח), וזאת בהמשך החלטות הארגונים המוסמכים בחברה על מתן מענק כאמור לכל חברי הנהלת החברה ובהתאם למדיניות התגמול בחברה. ניתן כי המענק האמור ניתן כפיצוי השנתי ששולם בגין שנת 2022 (5 מיליון שכר חודשיות סך הכל בגין שנת 2022). פרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 30 במאי 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-057864), הנכלל בדוח זה על דרך ההפנייה. לאחר תקופת הדוח, ביום 27 במרץ 2024 אישרה ועדת התגמול וביום 31 במרץ 2024 אישרו הדירקטוריון והאסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, תשלום מענק שנתי בגין שנת 2023 למ"מ מנכ"ל החברה, המסוווג "תגמול משתנה מדיד", בסכום של 5 מיליון שכר חודשיות (250,000 ש"ח), ובהתאם למדיניות התגמול בחברה.

#### **התקשרות עם מר רחבעם ברק**

מר רחבעם ברק, מועסק בחברה בתפקיד סמנכ"ל שיווק ומכירות החל מחודש 1.1.2016. על-פי תנאי ההתקשרות בין החברה לבין מר רחבעם ברק, זכאי מר רחבעם ברק לשכר חודשי ברוטו בסך של 49,000 ש"ח. כמו כן, זכאי מר ברק ל-23 ימי חופשה בשנה ולדמי הבראה קבוע בצו הרחבה ולדמי מחלה קבוע בחוק מהיום הראשון למחלת, לתנאים סוציאליים הכוללים הפרשות לביטוח מנהלים/ קרן פנסיה ולקרן השתלמות מקובל בחברה וכן לרכב חברה על-פי שיקול דעת החברה לצורכי מילוי תפקידו, אשר המס בגין הרכב מוגלם על-ידי החברה.

כאמור לעיל, ביום 24 במאי 2023 אישרה ועדת התגמול וביום 29 במאי 2023 אישר הדירקטוריון, מתן מענק שנתי לחבריו הנהלת החברה, המסוווג "כתגמול משתנה מדיד", ובמסגרת כך ניתן מכם גם למר ברק בסכום של 2.5 מיליון שכר חודשיות (49,000 ש"ח). יצוין כי המענק האמור ניתן כפיצוי השנתי לשולם בגין שנת 2022 (5 מיליון שכר חודשיות סך הכל בגין שנת 2022). לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 30 במאי 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-057864), הנכלל בדוח זה על דרך הפניה. לאחר תקופת הדוח, ביום 27 במרץ 2024 אישרה ועדת התגמול וביום 31 במרץ 2024 אישר הדירקטוריון, תשלום מענק שנתי בגין שנת 2023 למר ברק, המסוווג "כתגמול משתנה מדיד", בסכום של 5 מיליון שכר חודשיות (245,000 ש"ח), ובהתאם למדיניות התגמול בחברה.

#### **פטור, שיפוי ופיתוח לנושאי משרה בחברה**

##### **פטור ושיפוי**

ביום 31 במרץ 2024 אישרה האסיפה הכללית של בעלי מנויות החברה לאחר אישור ועדת הביקורת מיום 27 במרץ 2024 ודירקטוריון החברה מיום 31 במרץ 2024 הענקת כתבי פטור והתחייבות לשיפוי מראש מעודכנים (להלן: " **כתבי פטור ושיפוי**") לכל הדירקטורים המכונים בחברה ולנושאי המשרה בחברה, לרבות לבעל השליטה וקרוביו כמפורט להלן: (א) מר אליעזרא, בעל השליטה בחברה, המכון כנסיאו ודירקטור; (ב) מר אור אלעזרא, בנו של בעל השליטה, המכון כיו"ר דירקטוריון החברה; (ג) מר אלעד אלעזרא, בנו של בעל השליטה, המכון כדירקטטור פעיל בחברה; (ד) מר יחיאל אלעזרא, אחיו של בעל השליטה, המכון מנכ"ל החברה. ה) מר שי שמעון אלעזרא, אחיו של בעל השליטה, המכון כמנהל סחר רכב בחברת הבת, אלבר צי' רכב. כמו כן, אושר מתן כתבי פטור ושיפוי לבעלי תפקידים נוספים בקבוצה. יצוין, כי החברה העניקה בעבר כתבי שיפוי לנושאי משרה (לרבות לבעל שליטה וקרוביו) ולבעלי תפקידים נוספים, כך שלגביו אלו שימושיים לתפקידים נוספים בקבוצה. כתבי פטור ושיפוי אלה מחייבים את חברי הנהלה ופוקדים להונקו להם. כתבי השיפוי מוגבלים לאירועים אשר מכחן בחברה נושאיהם משרה או בתוכם תפקידים, כתבי פטור ושיפוי אלה מחייבים כתבי פטור ושיפוי הקודמים שהוענקו להם. כתבי השיפוי מוגבלים לעדעת הדירקטוריון הינם סבירים בנסיבות העניין וכן לסכום שיפוי, במצטבר, שלא עלה על סך של 25% מהונה העצמי של החברה על-פי דוחותיה הכספיים המאוחדים במועד השיפוי בפועל. לנוכח כתוב ההתחייבות למתן פטור ושיפוי מראש ראה דיווח מיידי של החברה המתפרנס בד בבד עם דוח זה.

#### **פיתוח אחריות דירקטוריים ונושאי משרה**

בהתאם להחלטות של הארגנים המוסמכים בחברה, הוחלט בחודש דצמבר 2023, לאחר הארכת תוקף התקשרות החברה בפוליסת ביטוח אחריות דירקטוריים ונושאי משרה, ביחס לכל נושא המשרה בחברה ובחברות בנות של החברה, כפי שייהיו מעת לעת (לרבות דירקטורים שהינם בעלי שליטה בחברה ו/או קרוביהם), אשר תירכש מכך שליש. תנאייה העיקריים של הפוליסה יהיו כדלקמן: גבולות האחריות: 10,000,000 \$ לתביעה ובסה"כ לתקופת הביטוח; ופרמייה שנתית שלא עלה על 120,000 \$. תקופת הכיסוי הינה מיום 1 בפברואר 2024 ועד ליום 31 בינואר 2025.

סכום הפרמייה השנתית לשולם בפועל בגין הארכת פוליסת הביטוח עומד על כ-60,000 \$ לפחות האחריות של 10,000,000 \$ לתביעה ובסה"כ לתקופת הביטוח. סכום ההשתתפות העצמית משתנה לפי סוג התביעה (במקרה של שיפוי ישיר של המבטח לדירקטוריים ונושאי המשרה במצב שבו החברה אינה יכולה או אינה רשאית לשפטות

- ללא השתפות עצמית ; במקרה של החזר לחברה לאחר מתן שיפוי לדירקטוריים ונוסאי המשרה - \$ 35,000 לתביעות בארה"ב וקנדה ו - \$ 10,000 לשאר התביעות ;  
במקרה של שיפוי לחברה בתביעות ני"ע נגד החברה בלבד - \$ 150,000 (\$ 150,000)

לפרטים נוספים התגמלים לבניין ונושאי משרה בכירה, ראה ביאור 28 (ד) לדוחות הכספיים.

#### **תקנה 21**

בעלי השיטה בתאגיד הינם מר אליעזר ואיפעת אליעזר, אשר מחזיקים באמצעות אליעזר החזקות בע"מ ("אליעזר החזקות") ב-100% מהוון המניות המונפק והנפרע של החברה ומזכויות החכבה בה.

בהתאם למידע שנמסר לחברה, במהלך שנת 2023 הושלים שינוי באופן החזקה של בעלי השיטה בחברה, באופן בו, אליעזר ורعيיתו, בעלי השיטה, יחזיקו בחברה בשירוש החזקות, באמצעות אליעזר החזקות, חלף החזקות בחברה באמצעות אפרידר החברה לשכון ולפטוח ישראל בע"מ ("אפרידר"), המוחזקת גם היא על ידי אליעזר החזקות (קרי, החזקות אפרידר בחברה 'הונפו' לאליעזר החזקות בע"מ).

#### **תקנה 22 - עסקאות עם בעל שליטה**

בחברה קיים נוהל, אשר מאושר/ומעודכן על-ידי ועדת הביקורת של החברה מעט לעת, לפיו נקבעו בהתאם להוראות סעיף 117(1א) לחוק החברות אמות מידת וקווים מנחים לסייעת של עסקה כאמור בסעיפים 270(1) ו-270(4א) לחוק החברות עסקה חריגה או שאינה חריגה, וכן לסייע פעולות לפי סעיפים 254 ו-255 לחוק החברות כמהותיות/לא מהותיות. סיוגן של עסקאות ופעולות כאמור ישמש הן לצורך בוחינת הליכי האישור העשיים להידרשות בגין והן לצורך בוחינת הדיווחים הנדרשים בגין.

עסקה תיחסכ בעסקה לא חריגה אם עומדת בשלושה קритריונים מצטברים : העסקה מתבצעת במהלך העסקים הרגיל, בתנאי שוק ואינה מהותית לחברה. ביחס לקריטריון במהלך העסקים הרגיל, הנוהל קבוע פרמטרים לעסקאות שתיחסבנה כנעשות במהלך העסקים הרגיל וכן סוג עסקאות שתיחסבנה כנעשות במהלך העסקים הרגיל בהיעדר שיקולים מיוחדים ובין היתר : (א) עסקאות למכירת/השכרת/חכרת רכבים ; (ב) עסקאות למטען אשראי (לרבות לרכישת כל רכב ו/או לכל מטרה שהיא), לרבות לצורך רכישת נכס נדל"ן, נגד שעבוד נכס נדל"ן ; (ג) עסקאות למכירת מוצריו ו/או שירותיו בייצור (בדרך של תיווך בביוטח) ; (ד) עסקאות למכירת כתבי שירות ו/או מתן כסויים ו/או שירותים לתיקוני נזקי רכוש שונים המשווקים על-ידי החברה לרבות שירותי דרך וగיריה, והעמדת רכב חלופי ושירותי תיקון נזקי רכוש שונים (בין שירותים בתחום הרכבים ובין שלא בתחום הרכבים ובין שהשירותים יספקו על-ידי החברה ובין שיסופקו באמצעות צדדים שלישיים) ; (ה) עסקאות למכישה של מוצר בייצור ו/או שירות בייצור ; (ו) עסקאות למכירת/רכישת שירותי מוצר ו/או מכירת חלפים לרכב ; (ז) עסקאות שכירות נכסים מקרקעין ו/או השכמת

נכסים מקרקעין ; (ח) עסקאות אשראי ומימון ; (ט) עסקאות הקשורות לניהול מטה החברה ושירותים המוענקים לו (כגון : עסקאות לקבלת ו/או למטען שירותים משפטיים) ; (י) עסקאות של אספקה, הרכבה, התקנה ותחזוקה של מוצר תברואה וכלי אצירה מסווגים שונים (כגון : דחני אשפה, מכלות, פחיים טמונה, מרכיבי דחף וכו'), מערכות איסוף וטיפול בפסולת וכן למכירת מוצרים ושירותים נלוים לכך הניתנים על ידי קבוצת אלון בע"מ, נוי שירותי תברואה בע"מ או אלון תשתיות בע"מ.

ביחס לקריטריון תנאי השוק קבוע הנהול, בין היתר, כי עסקה תיחס ככזו הנעשית בתנאי שוק אם המחיר יותר תנאי העסקה העיקריים ומהוותיים משקפים את המחיר והתנאים העיקריים של עסקה דומה, לו הייתה מבוצעת בין החברה לבין צד שלישי לא קשור או בין צדים לא קשורים אחרים. הנהול קבוע דרכם שונים בהן ניתן לבסס תנאי שוק, ובכלל זה על בסיס תנאייה של עסקאות הדומות במהותן ובהיקפן לעסקה הנבחנת בהן התקשרה החברה או מתקשרת עם צדים בלתי קשורים או בהן התקשר או מתקשר הצד השני לעסקה עם צדים בלתי קשורים, או שבחן הוא מוכן להתקשר עם צדים בלתי קשורים, בהתאם לאישור בכתב או הצעות מחיר שיתקבלו מהצד השני בעניין זה.

ביחס לקריטריון המהוויות, נקבע כי בחינת מהוויותה של עסקת בעלי עניין תערך על-פי בוחינה כמותית ואיכותית. בהתאם לבחינה הכמותית, בהיעדר שיקולים איכותיים מיוחדים העולים מכלל נסיבות העניין, עסקה תיחס כעסקה שאינה מהוותית אם אמות המידה הרלוונטיות המוחשבות לעסקה (על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה) פחותות מ-5% והוא תיחס כ מהוותית אם אחת או יותר מאמות המידה הרלוונטיות הינה או עולה על 5%. עוד קבוע הנהול כי בוחינה של שיקולים איכותיים עשויה להוביל לשיטתה חזקת המהוויות בהתאם לבחינה הכמותית.

סיכום איזוטים עשויה לעמוד לפי סעיפים 254 ו-255 לחוק החברות כמהוותית/לא מהוותית ייעשה בהתאם ל מבחני רכיב המהוויות בוחינת סיווגה של עסקה כחריגת/לא חריגת כמפורט לעיל, בשינויים המחויבים.

לפרטים על-אוזות אמות מידת שהחברה קבועה בעניין זניחות של עסקאות בעלי עניין ראה ביאור 29(ד)(18) לדוחות הכספיים של החברה לפרטים אודות עסקאות זניחות ראה פירוט להלן.

**בנוסף לתגמולים ששולם לבעל שליטה ו/או לקרובי מתוואר בתקנה 21 לעיל, להלן פרטיים, למייטב ידיעת החברה, בדבר כל עסקה עם בעל שליטה או שלבעל השליטה יש עניין אישי באישורה, אשר החברה (לרובות חברות בשליטה וחברות קשרות שלה) התקשרה בה בשנת 2023 או במועד מאוחר לסוף שנת 2023 ועד למועד הגשת הדוח' או שהיא עדין בתוקף במועד הדוח':**

**עסקאות עם בעל שליטה, מר אליל אלעזר, המנוית בסעיף 270(4א) לחוק החברות**

| הענין האישי של בעל השיטה  | זהות צדי העסקה, תוכנה ומאפייניה האיכותיים והכמותיים   | פרטי הארגן המאשר                             | מועד אישור אחרון                                 |    |
|---|---|--|--|----|
| למר אלי אלעזר עניין אישי<br>בהתשרות לאור הוותו כד לה.                     | לפרטים ביחס לתנאי העסקתו של מר אלי אלעזר בחברה ואופן אישורם ראה תקנה 21 לעיל.   | עדת התגמול<br>דיקטוריון החברה<br>אסיפה כללית | 29.06.2023 ,27.11.2022<br>29.06.2023 ,29.11.2022 | .1 |
| למר אלי אלעזר עניין אישי<br>בהתשרות לאור הוותו מוטב בפוליטה, על-פי תנאיה. | מר אלי אלעזר המכון נשייה ו디קטטור בחברה, מבוטח בפוליטה ביטוח אחירות דיקטורים ונושאי משחה – לפרטים ביחס לתנאי הפוליטה האמורה ואופן אישורה ראה תקנה 21 לעיל].    | עדת התגמול<br>דיקטוריון החברה<br>אסיפה כללית | 29.06.2023                                       | .2 |
| למר אלי אלעזר עניין אישי<br>בהתשרות לאור הוותו זכאי לכתב פטור ושיפוי.     | מר אלי אלעזר, המכון נשייה ודיקטטור, מחזיק בכתביו פטור ושיפוי אשר הוענקו לו על-ידי החברה – לפרטים ביחס לתנאי כתבי הפטור והשיפוי ואופן אישורם ראה תקנה 21 לעיל. | עדת תגמול<br>דיקטוריון החברה<br>אסיפה כללית  | 29.06.2023                                       | .3 |

עסקאות שאינן מנויות בסעיף 270(א)(א)

| הענין האישי של בעל<br>השליטה  | זהות צדי העסקה, תוכנה ומאפייניה האיכותיים והכמותיים  | פרטי הארגון המאשר   | מועד אישור<br>אחרון             |
|---|--|---|---------------------------------|
| לאלי אלעזר עניין אישי<br>בהתಕשות לאור היותו<br>בעל עניין בחברת המוסך.   | <p>החברה הבת, אלבר צי' רכב (ר.צ.) בע"מ (להלן: "אלבר צי' רכב") התקשרה עם החברה בעלות מר אליאן אלזריא ("חברת המוסך"), בעל השליטה בחברה, לצורך קבלת שירותי תקשורת מוסך לתיקו כל'י שבבעלותה. החתකשות אושרה והוארכה למשך תקופה נוספת של שלוש שנים החל מיום 1 בדצמבר 2022 ועד ליום 30 בנובמבר 2025 באופן שלכל אחד מהצדדים נתונה הזכות לשיסים את ההתקשות בהודעה ראש של 30 ימים. התמורה בגין השירותים: בגין לתואנותצד שלishi תשלום החברה למוסך בגין שעת עבודה סך של 100 ש"ח בתוספת מע"מ; בגין חלקי הילוף אותם יספק המוסך לחברה הבת בגיןן חיבור הבת הנוכחי, לנוכח היקף ההתקשות, בשיעור של 22% מחיר החלפים, כפי שייקבע על-פי דוח השמאוי; וב בגין עובדות צבע תשלום החברה הבת למוסך סך של 680 ש"ח בתוספת מע"מ; בגין לתואנות אחרות, אשר ייקפן זניחה בגין לתואנות באחריותצד שלishi, תשלום החברה הבת למוסך בהתאם למחירו הנוכחי בחברה הבת בקבלת שירותים למוסך מצדדים שלישיים לא קשורים לחברה ולבעל השליטה. ארגוני החברה קבעו, כי תווסף הגבלה בגין לתואנות אחרות לכך שהיקפן יעמוד על לא יותר מ-10% ממחיר המחזור השנתי המקסימלי שיופרט להן. כן קבעו הארגונים האמוריהם רף של היקף מחזור שנתי מצטרם מקסימלי לשנה שיעמוד על סך של 19.8 מיליון ש"ח לשנה, בגין עלות של רכש גומלי של חלקו של רכבאותו תבצע חברת המוסך מחברת בת נוספת של החברה העוסקתביבואה ושיווק של חלפים לרכב. מובהר, כי רף היקף המחזור השנתי המקסימלי יתעדכן אחת לשנה בהתאם להבאים על נתונים סךamazon כמי שיתפרנס בסוגות הדוחות הכספיים הרבעוניים המאוחדים של החברה לרבעון 3 (שמสถתיים ביום 9.30) לכל שנתי כספים (דוחני), רף היקף המחזור השנתי המקסימלי יתעדכן בהתאם להតאמ לסךamazon בהתאם לדוחות הרבעוניים עבור רביעון 3 לשנת 2023 ואילך). עד נקבע, כי לצרכי מעקב ופיקוח, אחת לחצי שנה יוצגו לוועדת הביקורת נתוניות אודות היקף ההתקשות, ואם וככל שיחול גידול חריג בעלות המומוצעת לתאונה, טובא ההתקשות לבחינה מחודשת בפני ועדת הביקורת של החברה. מובהר, כי העסקה אינה כוללת כל רכיב של לפחות לחברה המוסך ואו המתייבת של החברה להיקף פעילות מיניימאלי וכי החברה על-פי שיקול דעתה הבלדי מוסמכת לקובל שירותיים מכל צד יי' אחר. בחודש אוגוסט 2023 החליטו ארגוני החברה על אישור ואישורו עדכוני להתקשות, זאת בגין עבודות שביצעת חברת המוסך באמצעות ספקים חיצוניים, והכל כמפורט להלן: (א) הוספה מגבלה בגין עבודות החוץ שמספקת חברת המוסך לאלבר צי' רכב, כך שהיקף עבודות החוץ יעמוד על לא יותר מ-5% מהיקף המחזור השנתי המקסימלי (בנכויו עלות של רכש גומלי של חלקו של כל'י רכבאותו תבצע חברת המוסך מחברת בת אחרית של החברה) שנקבע בעסקה; (ב) לצרכיו מעקב ופיקוח, אחת לשנה יוצגו לוועדת הביקורת נתוניות אודות היקף עבודות החוץ וכן נתונים השוואה ביחס לרכיב עבודות חוץ מרכזיות.</p> <p>התקשות האמורה הארכיה התקשרות קודמת של החברה עם חברת המוסך. פרטים נוספים ראו את הפירוט הנכל בתקנה 22 בפרק ד' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2022. ההיקף הכספי של ההתקשות בשנת 2023 עמד על 18,913 אלף ני, בגין עלות של רכש גומלי של חלקו של רכבאותו ביצעה חברת המוסך מחברת בת נוספת של החברה העוסקתביבואה ושיווק של חלפים לרכב.</p> | <p>ועדת הביקורת של החברה סיוגה את ההתקשות שאינה חריגה ואישרה את ההתקשות</p> | ,27.11.2022<br>20.8.2023<br>(1) |
| לאלי אלעזר עניין אישי<br>באישור ההתקשות לאור<br>חילוף לרכב למוסכים אשר מתקנים כל'י רכב עבור החברה לבתו בע"מ, חברה בשליטתו של מר | דיקטוריון החברה והאסיפה הכללית של בעלי המניות אישרו את ההתקשות   | ,29.11.2022<br>27.8.2023  |                                 |
| לאלי אלעזר עניין אישי<br>באישור ההתקשות לאור<br>חילוף לרכב למוסכים אשר מתקנים כל'י רכב עבור החברה לבתו בע"מ, חברה בשליטתו של מר | ועדת הביקורת של החברה סיוגה את ההתקשות   | 27.11.2022<br>(2)   |                                 |

| הענין האישי של בעל<br>השליטה  | זהות צדי העסקה, תוכנה ומאפייניה האיכותיים והכמותיים   | פרטי הארגון המאשר   | מועד אישור<br>אחרון   |
|---|---|---|---|
| היווט בעל עניין בהכשרה<br>בイトה.   | אל אלוזיא (להלן: "הכשרה"), כאשר התשלום עבור רכישת החלפים הנ"ל מבוצע על ידי הלקוח. שיעורי ההנחות אותן מעניקה מוטופרטס להכשרה דומים לשיעורי ההנחות בהן מוכרת מוטופרטס את אותם חלפים לצדים שלישיים בלתי קשורים לבעל השליטה. ההתקשרות אושרה והוארכה למשך תקופה של שלוש שנים החל מיום 19 בדצמבר 2022 ועד ליום 18 בדצמבר 2025. ההיקף הכלפי של ההתקשרות בשנת 2023 עמד על כ-1,068 אלפי ש"ח. ההתקשרות האמורה התקשרה קודמת של מוטופרטס עם הלקוח. לפתרים נוספים רואו את הפירוט הנכל בתקנה 22 בפרק ד' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2022   | כתפקידו של החברה<br>ואישורו אותה חריגה                              |   |
| לאלי אלוזיא עניין אישי<br>באישור ההתקשרות לאור<br>היווט בעל עניין בחברת<br>המוסך. | מוטופרטס מוכרת במהלך העסקים הרגיל חליך להברת המוסך (ראה שורה 1 לעיל). שיעורי ההנחות אותן מעניקה מוטופרטס לחברת המוסך דומים לשיעורי ההנחות בהן מוכרת מוטופרטס את אותם חלפים לצדים שלישיים בלתי קשורים לבעל השליטה. ההתקשרות אושרה והוארכה למשך תקופה של שלוש שנים החל מיום 19 בדצמבר 2022 ועד ליום 18 בדצמבר 2025. ההיקף הכלפי של ההתקשרות בשנת 2023 עמד על כ-11,702 אלפי ש"ח  | ועדת הביקורת של החברה<br>סיווגה את ההתקשרות<br>כהתקשרות שאינה חריגה | 27.11.2022<br>(3)   |
| לאלי אלוזיא עניין אישי<br>באישור ההתקשרות לאור<br>היווט בעל עניין בהכשרה<br>בイトה. | החל משנת 2015 שוכרת החברה הבט אלבר צי' רכ' (ר.צ.) בע"מ, מאת הלקוחה ביתוח שטח של כ-376 מ"ר (ברוטו) ברוח המלאכה בחולון המשמש כאולם התצוגה, בסניף וכמרכו' שירות של מותג האופנאים "הארלי דיידסון" (אטו מייבאת חברת הבת צווה); והחל משנת 2017 שוכרת החברה הבט מהכשרה ביתוח שטח נסף של 542 מ"ר, בקרבה לאולם התצוגה, של מושדים המשמשים את מוקד השירות של חברת הבת ברוח המלאכה בחולון. ההתקשרות בקשר לאולם התצוגה היא בסכם של 80 ש"ח למ"ר להתקופת שירות של 5 שנים (בתוספת דמי ניהול לחברת הניהול), בעוד שהתקשרות בקשר למוקד השירותים היא בסכם של 76 ש"ח למ"ר (בתוספת דמי ניהול לחברת הניהול), לתקופת שירות של 8 שנים. בחודש מרץ 2020 אישרו הארגונים המוסכמים של החברה את הארצת הסכם השכירות בקשר לאולם התצוגה ב-5 שנים נוספות עד לשנת 2025, וזאת ללא שינוי בתנאי ההתקשרות. במהלך הרביעון הרבעוני לשנת 2023 הסתים השכירות של חברת הבת בקשר לאולם התצוגה.   | ועדת הביקורת של החברה<br>סיווגה את ההתקשרות<br>כהתקשרות שאינה חריגה | ,19.3.2018<br>,17.3.2020<br>,11.3.2021<br>15.8.2022<br>20.8.2023<br>(4) |
|   | בחודש מרץ 2021 אישרו ארגוני החברה את ההתקשרות החברה בהסכם שכירות מול הלקוח ביתוח ביחס לשטח נוסף של כ-70 מ"ר ברוח המלאכה בחולון, אשר ישמש את חברת הבת של החברה, אלבר סוכנות לביטוח כללי (2016) בע"מ ("סוכנות אלבר"). ההתקשרות הנ"ל היא בסכם של 70 ש"ח למ"ר (בתוספת דמי ניהול לחברת הניהול), ולתקופה שכירות בת שנה אחת עם אופציה להארצת תקופה השכירות לשתי תקופות נוספות בנות שנה כל אחת. בחודש מרץ 2022 אישרו ארגוני החברה את מימוש האופציה להארצת תקופה השכירות לתקופה של 12 חודשים. בחודש אוגוסט 2022 אישרו ארגוני החברה את ההתקשרות בסכם שכירות בגין הכספי אלבר תשכ"ר מהכשרה ביתוח מושכר חלופי בשטח של 160 מ"ר (ברוטו) ברוח המלאכה בחולון, וזאת חלוף השיטה הנוסף (שטח של כ-70 מ"ר) ("המושכר החלופי"). ההתקשרות היל' ביחס למושכר החלופי היא בסכם של 70 ש"ח למ"ר (בצירוף הפרשי הצמדה) ובתוספת דמי ניהול לחברת הניהול. תקופת השכירות במושכר החלופי היא לתקופת שכירות בת שנה אחת עם אופציה להארצת תקופה השכירות לשתי תקופות נוספת. בחודש אוגוסט 2023 אישרו ארגוני החברה את מימוש אופציה להארצת השכירות במושכר החלופי בשנה נוספת. וכן הוחלט להסמיד את הנהלה לקבל החלטה בדבר מימוש האופציה לשכירות המושדים עבור שנה נוספת נוספת לאחר מכן. | ועדת הביקורת של החברה<br>סיווגה את ההתקשרות<br>כהתקשרות שאינה חריגה | ,22.3.2018<br>,22.3.2020<br>,15.3.2021<br>17.8.2022<br>27.8.2023        |

| הענין האישי של בעל<br>השליטה   | זהות צדי העסקה, תוכנה ומאפייניה האיכותיים והכמותיים  | פרטי הארגון המאשר   | מועד אישור<br>אחרון  |     |
|--|--|---|--|-----|
| לאלי אלעוזרא עניין אישי<br>באישור ההתקשרות לאור<br>היותו ועל עניין בהקשרו<br>בイトו. | <p>ממשי שירותי דרך וגורירה בע"מ (להלן: "ממסי"), חברת בת של החברה, התקשרה עם הכתשה בהסכם למכירת שירותי דרך וגורירה ורכבת חלופי למובטחי הכתשה ביטוח. בחודש אוגוסט 2023 החליטו אורגני החברה על אישור עדכון להתקשרות בין ממשי לבין הכתשה, כך שהתקשרות הקיימת ביום בין הצדדים, תורחב באופן שהיא תכלול מותן שירותים שונים נוספים ומוגנים להכתשה אשר יספקו על ידי ממשי (לבוטות באמצעות תאגיד החברה) או באמצעות צדי ג', הן בתחום הרכב והן בתחוםים נוספים, והכל ככל מקצועיתם של ממשי במסגרת כתבי שירות ו/או מותן כסויים ו/או שירותי תיקוני נזקי רכש שונים ללקוחות הקצה, שהם מנוטחים של הכתשה, והכל כמפורט להלן: (א) החליט שעשור הרווח הגולמי בהתקשרות מול הכתשה בגין מכירת כסויים ושירותי אחריות ותיקונים שתספק ממשי בעצמה (או באמצעות מי לחברות קבוצת אלבר) למobotחי הכתשה, לא יפחח מסך הרווח הגולמי שנקבע בהחלטה (ב) הוחלט שבגון כסויים ושירותי אחריות שתספק ממשי באמצעות ספקים חיצוניים, ממשי תנגה מהכתשה תעירף המשקף מרוחה שלא יפחח מהשיעור שנקבע בהחלטה; (ג) נקבע כי היקף הכספי השנתי של ההתקשרות לא עלה על 0.5% (חצי אחוז) מסך המazon המאוחד של אלבר. היקף המzhouר השנתי יتبסס על נתוני סךamazon כפוי שיתפרנסים במסגרת הדוח הכספי השנתי המאוחד של הכתשה לכל שנת כספים. בנוסף, תנתנו סף מגבלה לפיה היקףם של שירותים אחרים לutzerים ושירותי תיקונים שאינם בתוקף מעקב ופיקוח, אחת לשנה יוצגו לוועדת הביקורת של החברה נתוני היקף ההתקשרות לשנתיים המאוחד בין הצדדים, שיעור הרווח הגולמי בשירותים שהוא קיימת מספקת בעצמה להכתשה (לרוב באמצעות תאגידים מקבוצת אלבר) ושיעור המרווח בגין שירותים שהוא מספקת להכתשה באמצעות צד ג'.</p> <p>ההיקף השנתי הכלול של התקשרות זו לשנת 2023 עומד על סך של כ- 11,467 אלפי יע.</p> | עודת הביקורת של החברה<br>סיווגה את ההתקשרות<br>כהתקשרות שאינה חריגה | 20.08.2023<br>(5)  |     |
|  | <p>קידום הליך תכנוני משותף והגשת תכנית בניין עיר ("תב"ע") משותפת עם הכתשה ביטוח ("תכנית התב"ע המשותפת"), לשינוי יועד של מגרש של החברה ברוחב הארגנים 7 באשדוד ("מגרש אלבר") וכן של המתחם הסמוך לו שבבעלות הכתשה ביטוח ("מגרש הכתשה") (מגרש אלבר ומגרש הכתשה ייקראו להלן ביחד: "השתתפות המשותף"), ולרבות התקשרות הכתשה במשותף עם הכתשה ביטוח בהסכם התקשרות/mol אדריכל בקשר עם תכנית התב"ע המשותפת וכן השתתפות הכתשה בעלוות יויעצים ואנשי מקצוע בשער תכנית התב"ע המשותפת (בהתאם לחקיקה של אלבר בשטח המשותף). לחברה קיימות אחזקות מיעוט בשטח המשותף, כאשר רוב השטח המשותף הוא בעלות הכתשה ביטוח. תכנית התב"ע המשותפת מתധיקת לשטח המשותף והוא אמור להכיל, לאחר אישורה, שטחים למסחר, תעסוקה, מגורים ושטחים ציבוריים. בחודש יוני 2022 החלטה הוועדה המחווזת לתכנון ובניה על הפקדת תכנית התב"ע המשותפת בתנאים. בחודש אוגוסט 2023 נודיע לחברה, כי הוועדה המחווזת לתכנון ובניה אישרה את הפקדת תכנית התב"ע המשותפת להתנדויות. ביום 25 פברואר 2024, החלטה הוועדה המחווזת לתכנון הבניה (מחוז דרום) (עודת המשנה להתנדויות), לאשר את תכנית התב"ע המשותפת, בכפוף להשלמת התיקונים שפורטו בהחלטה. לפרטים על-אודות עדכון לשוני ההוון של הקרן באשדוד,</p>   | <p>עודת ביקורת<br/>דיקטוריו</p>                                     | ,31.01.2019<br>19.05.2019<br>15.03.2023<br>,31.01.2019<br>23.05.2019<br>19.03.2023 | (6) |

| הענין האישי של בעל<br>השליטה  | זהות צדי העסקה, תוכנה ומאפייניה האיכותיים והכמותיים  | פרטי הארגון המאושר   | מועד אישור<br>אחרון             |
|---|--|--|---------------------------------|
|   | במסגרתו החברה הכירה בהכנסות משערוך נדל"ן להשקה בדוחות הכספיים השנתיים 2023 בסכום של כ- 16 אלפי ש"ח (בנציי השפעת המס), ראה ביורים 11 ו-31 לעיל ולהלן.   |  |                                 |
| לאלי אלעזר עניין אישי באישור ההתקשרות לאור היתומו ועל עניין בהכשרה ביתוח. | בחודש נובמבר 2017 אישרו ארגוני החברה את ההתקשרות בין החברה לביטוח בע"מ (להלן "הקישור") לאלבר סוכנות לביטוח כלל (2016) בע"מ (להלן - "סוכנות אלבר"). מהות ההתקשרות היא כי סוכנות אלבר תשמש כסוכן ביטוח של החברה ובמסגרת זו תשוך פוליסות "דיגיטליות" בענף הרכב, בשיעורי התמורה שישולמו לסוכנות וכן הרחב שיטות הפעולה בין הצדדים הדיגיטליות בענף הרכב, באתר האינטרנט של החברה. בחודש דצמבר 2019 אישרו ארגוני החברה מספר עדכונים בתפקידו סוכנות אלבר מול החברה ובין היתר, בתרify רכישת הפוליסות הדיגיטליות בענף הרכב, בשיעורי התמורה שישולמו לסוכנות וכן הרחב שיטות הפעולה בין הצדדים הדיגיטליות בענף הרכב והשירות. בחודש מרץ 2021 אישרו ארגוני החברה הרחבת הפעילות של דרך עיבוי מערכם המכירה והשירות. סוכנות אלבר בתחום ויווק ביטוחו הרכב של החברה, כאשר סוכנות אלבר תהה רשאית לתוכן פוליסות סוכנות אלבר בגין מכירת הפוליסות תהיה כמפורט להלן. ערך ביטוח דירה : (א) ביטוח דירה – עמלה בשיעור של 47.5% מהפרמייה נטו (קרי, בגין דמיים) ; (ב) ביטוח רעידת אדמה – עמלה בשיעור של 10% מהפרמייה נטו ; (ג) ביטוח נזקי מים-שרברב – עמלה בשיעור של 47.5% מהפרמייה נטו. ערך ביטוח הדירה במסלול "מסורת" : (א) ביטוח מקיף לרכב פרטי ומשחררי – עמלה בשיעור של 27.5% מהפרמייה נטו (קרי, בגין דמיים) ; (ב) ביטוח צד ג' לרכב פרטי ומשחררי – עמלה בשיעור של 27.5% מהפרמייה נטו ; (ג) ביטוח מקיף או ביטוח צד ג' לרכב במסלול "ירוק" – עמלה בשיעור של 20% מהפרמייה נטו ; (ד) ביטוח חובה לרכב פרטי עד 3.5 טון : עמלה בשיעור של 5% מהפרמייה נטו ; (ה) ביטוח כבוש לרכב משחררי מעל 3.5 טון – עמלה בשיעור של 15% מהפרמייה נטו ; (ו) ביטוח רכוב במסלול קלות- עמלה בשיעור של 17.5% מהפרמייה נטו. ביטוח רכב הדיגיטלי : ביטוח חובה לרכב פרטי – עמלה בשיעור של 5% מהפרמייה נטו ; ביטוח רכוש רפואי : עמלה בשיעור של 12% מהפרמייה נטו. בחודש Mai 2022 אישרו ארגוני החברה עדכו במתווה ההתקשרות של סוכנות אלבר מול החברה, וזאת באופן שבוטלה זכאות סוכנות אלבר להנחה בגובה של כ- 7% על התעריך הקבוע בפורטל הביטוח הדיגיטלי GO של ההקשר. | עודת הביקורת של החברה סיוגה את ההתקשרות כהתקשרות שאינה חריגה | ,11.03.2021<br>23.5.2022<br>(7) |
|   | בימים 30 ביוני 2022, לאחר קבלת אישורם של ועדת הביקורת ודיקטוריון החברה (בישיבותיהם ביום 28 ביוני 1-30 ביוני 2022), חתמה החברה עם החברה להבירה בע"מ ("הקשר"), על הסכם למכירת זכויות החכירה של החברה לחברה בחלק מגרש 17, לפי תכנית מפורשת מס' 17/03/11, הידוע גם כחלקה 15 (בשלמות) בוגש בעיר אשקלון ("מגורש 17"), המועד לבנייה מסחרית בשטח של 8,800 מ"ר מגרש בלבד ייחד עם 1,620 מ"ר דרך פרטית) המהווה כ- 45.32% מגרש 17 ובמסגרת הסכם נמכרו לחברת גם מלא זכויות הבנייה במגרש 17 (שלא מושו על ידי ההקשר במגרש 17) והן בהיקף של 8,224 מ"ר שטחים עיקריים ו- 13,817 מ"ר שטחי שירות, קרי בהיקף של 22,041 מ"ר ("הסכם המכר" ו-"המוכר", בהתאמה). בגין המכר, נקבע שהחברה תשלם להקשר תמורה בסכום של 107.4 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כדין, אשר תשולם בשני מועדים : מחצית מסכום התמורה נפרע בפועל בימי 5 ביולי 2022 ויתרת התמורה שלמה ביום 29 בדצמבר 2022, מסירת החזקה התבכעה בסוף חודש דצמבר 2022. כמו כן, נחתם הסכם שיתופי מקרקעין בין החברה להקשר ביום מס' 17. בסופו, במסגרת העסקה הוענקה לחברת אופציה מהקשר, לתקופה של עד 24 חודשים שתחילה במועד חתימת הסכם אופציה (אשר נחתם אף הוא במועד חתימת הסכם המכר) לרכישת הזכות החוזית של ההקשר לקבלת חזקה זכאות להחזקה משנה בהיחס לכל התיוויות המקורות אשר ייבנו בשתי הקומות התוחנות בחניון שיבנה על ידי בעלי זכאות החכירה במרקען היודעים כחלק 23 בוגש 2528, המצוים  | עודת הביקורת סיוגה את ההתקשרות כעסקה שאינה חריגה             | ,28.6.2022<br>30.6.2022         |
|   | דיקטוריון  | דיקטוריון  | ,15.03.2021<br>25.5.2022        |

| הענין האישי של בעל השכלה | זהות צדי העסקה, תוכנה ומאפייניה האיכותיים והכמותיים  | פרטי הארגן המאשר   | מועד אישור אחרון         |
|--------------------------|--|--|--------------------------|
|                          | <p>בתום העיר אשקלון, והידועים גם כמגרש 16 לפי תכנית מפורטת מס' 11/03/179 ("מגרש 16'י"), וזאת במחיר ממושך של 17.2 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כדין ("הסכם האופציה"). הסכם האופציה קבוע, בין היתר, כי ככל שמלוא החניות אשר יבנו במגרש 16 יהיה נזוק מ-242 חניות, אזי מחיר המימוש עבור האופציה יופחת בהתאם ליחס שבין מספר זה לבין 242; וכי ככל שמלוא החניות אשר יבנו במגרש 16 יהיו מעל 242 חניות, אזי מחיר ממושך האופציה עבור מלוא החניות יותר עלי 17.2 מיליון ש"ח. האופציה הינה עבירה.</p>  |  |                          |
|                          | <p>בחדש מרס 2024 אישר אוורגני החברה, אשר עסקת להתקשרות בין אלון לבן מר אלי אלזרא, בעל השכלה בחברה, המכון כנסי ודיירקטוריון בחברה, בעצמו ו/או באמצעות תאגידים בשליטהו, ולרובות מול חברת אפרידר החברה לשכון ולפטוחה ישראל בע"מ וחברת אלעזרי יוזמה והשקעות בע"מ, לצורך מכירת מוצריים ושירותים שלאון במספקת במהלך העסקים הרגיל שלו ("השירותים"), לרבות ומבייל מעט אספקה, הרכבה, התקנה ותחזוקה של מוצרי תברואה וכלי אכילה מסוימים (כמו: דחסמי אשפוז, מצלות, פחים טומיים, מרכיבי דוחף וכו'), מערכות איסוף וטיפול בפסולת וכן לממכר מוצריים ושירותים נלוויים לכך. סך התמורה שתתקבל אלון בגין השירותים תהיה דומה לתמורה המשולמת לאלון בגין מכירת מוצריים שירותיים דומים ללקוחות אשר אינם קשורים לבעל השכלה ובהתאם לשנקבע בהחלטה.</p> <p>כמו כן, נקבע כי סך המחיר הכספי השנתי של ההתקשרות לא יעלה על 0.5% (חצי אחוז) מסך המאזן המאוחד של החברה. המחיר המוחזר השנתי יתבסס על נתוני סך המאזן כפי שייתפרסם במסגרת הדוח הכספי השנתי המאוחד של החברה לכל שנת כספים קלנדרית. לצורכי מעקב ופיקוח, אחת לשנה יונגו לוועדת הביקורת של החברה נתוני אודות היקף ההתקשרות השנתי הכוללת בין הצדדים בשנה החולפת ואודות עמידת ההתקשרות בתנאים לעיל.</p> | <p>ועדת הביקורת סיוגה את ההתקשרות כעסקה שאינה חריגה דירקטוריון</p> | ,27.3.2024<br>31.03.2024 |

העסקה והתקשרות של בני משפחה של בעל השכלה המנוית בסעיף 270(4א) לחוק החברות

| הענין האישי של בעל השכלה                        | זהות צדי העסקה, תוכנה ומאפייניה האיכותיים והכמותיים  | פרטי הארגן המאשר                   | מועד אישור אחרון       |
|---|--|------------------------------------|------------------------|
| לאלי אלזרא עניין אישי בהתקשרות לאור קרבת המשפחה | מר אור אלזרא, בןו של מר אלי אלזרא, בעל השכלה בחברה, מכון כיו"ר דירקטוריון בחברה – פרטים ביחס לתנאי הכהונה והעסקה ראה תקנה 21 לעיל. | ועדת תגמול דירקטוריון ואסיפה כללית | 23.5.2022<br>25.5.2022 |
| לאלי אלזרא עניין אישי בהתקשרות                  | מר ייחיאל אלזרא, אחיו של מר אלי אלזרא, בעל השכלה בחברה, מכון כמשנה למנכ"ל החברה – פרטים ביחס לתנאי הכהונה והעסקה ראה תקנה 21 לעיל. | ועדת תגמול דירקטוריון              | 18.5.2017<br>22.5.2017 |

| הענין <i><sup>האישי של בעל השיטה</sup></i>           | זהות צדי העסק, תוכנה ומאפייניה האיכותיים והכמותיים   | פרטי הארגן המאושר                                  | מועד אישור אחרון                      |     |
|--|--|--|---------------------------------------|-----|
| לאור קרבת המשפחה.                                    |  |  |                                       |     |
| לאלי אלעוזרא <i><sup>ענין אישי בקשר למשפחה</sup></i> | <p>מר שמעון שי אלעוזרא, אחיו של מר אללי אלעוזרא בעל השיטה בחברה, מועסק באלבר צי' רכב (ר.צ.) בע"מ כמנהל סחר רכב החל מחודש דצמבר 2002. מר שמעון אלעוזרא זכאי לשכר חדשו ברוטו בסך של 33 אלף ש"ח בגין תוספות יוקרה שיחול על כל השכירים בمشק. בנוסף, הוא זכאי לימי חופשה, ימי הבראה ומילוי מחלת כמפורט בפרק זה, לביצוע הפרשות על-ידי החברה לחיסכון פסיווי וכן להפרשות לקשר השתלמאות כמפורט בחברה לעובדים בדרוגתו, להחזר ווצאות אחרות כפי שמקובל בחברה וכן לרכב לצורך מלוי תפקידו אשר המס בגינו אינם מוגלים על-ידי החברה. ההודעה המקדמת לפיטורים והטפרטות של מר שי שמעון אלעוזרא, תעמוד עד 60 ימים. בחודש מאי 2023 אישרו ועדת הביקורת, דירקטוריון והאסיפה הכלכלית של החברה מתן מענק שנתי למר שמעון שי אלעוזרא, בסכום של שמי מנות שכר חדשות ברוטו (ש"ח) 66,000. יצוין, שחלוקת המענק השנתי התבessa על החלטתה שהתקבלה בחברה לחילוקת מענק שתי חד-פעמי לעובדים ומנהלים בקבוצת החברה (שאיםם קשורים לבעל השיטה), וזאת בתגמול וחוקره לעובדי קבוצת אלבר נוכחות פעילותה של הקבוצה בשנת 2022.</p>   | עודת ביקורת  | ,19.3.2019<br>,22.6.2020<br>18.5.2021 | (3) |
| לאלי אלעוזרא <i><sup>ענין אישי בקשר למשפחה</sup></i> | <p>הגב' ענבל אלעוזרא, בתו של מר אללי אלעוזרא בעל השיטה בחברה, מועסקת בחברה החל מחודש מרץ 2013. בחודש يول' 2015 מונתה הגב' אלעוזרא לתפקיד סמנכ"לית שיווק ומכירות באלבר קרדיט בע"מ, חברה בת של החברה הפועלת בתחום מתן שירותים מיון ואשרה (להלן: "אלבר קרדיט").</p> <p>החל מיום 1 בפברואר 2019 עומדת חברת החודשי ברוטו על 24,500 ש"ח. כן היא זכאית בנוסף לעמלות בגין כל עסקת מיון שתיעשה על-ידי אלבר קרדיט. בנוספ', זכאיות גב' ענבל אלעוזרא לריבב חברת מקבוצת רישי 4 (ריבב לא מגולם בשקרה והיא משלמת בגין שווי שימוש) כאשר ניתן לגב' ענבל אלעוזרא האפשרות לבחור ריבב מקבוצת רישיון יותר, וב└בד שהוא תישא עצמה במלוא תוספת עלות הריבב שתibraltar, מעבר לעלות הריבב לו היא זכאית כאמור לעיל; לתשלומים של בונוסים ומונקיים; הפרשות סוציאליות לחיסכון פנסיוני ולקשר השתלמאות, בסכום ובמועד כפי שייהי מקובל בחברה; להחזר הוצאות טלפון והוצאות אחרות כפי שמקובל בחברה לעובדים בדרוגתו; למימי חופשה, ימי הבראה ולדמי מחלת על-פי חוק.</p> <p>בשנת 2019 נקבע, כי בכל מקרה העלייה בעלות העסקתה של גב' ענבל אלעוזרא כאמור, לא תחרגו מן המotor על-פי התחריביותה של החברה בשטרוי הנאמנות של אגרות החוב שהונפקו על-ידי החברה. בחודש מאי 2023 אישרו ועדת הביקורת, דירקטוריון והאסיפה הכלכלית של החברה מתן מענק שנתי לגב' ענבל אלעוזרא, בסכום של שתי מנות שכר חדשות ברוטו (ש"ח) 49,000. יצוין, שחלוקת המענק התבessa על החלטתה שהתקבלה בחברה לחילוקת מענק שתי חד-פעמי לעובדים ומנהלים בקבוצת החברה (שאיםם קשורים לבעל השיטה), וזאת בתגמול וחוק rhe לעובדי קבוצת אלבר נוכחות פעילותה של הקבוצה בשנת 2022.</p> | עודת הביקורת                                       | ,19.11.2018                           | (4) |
| לאלי אלעוזרא <i><sup>ענין אישי בקשר למשפחה</sup></i> | <p>בימים 19 במרץ 2019 אישרה ועדת הביקורת וביום 27 במרץ 2019 אישר דירקטוריון החברה את תנאי העסקתו של מר אושי מכלוף ("העובד"), חתנו של מר אללי אלעוזרא, בעל השיטה בחברה, בתפקיד של מנהל מכירות ריבב ארכיז באלבר צי' רכב (ר.צ.) בע"מ, חברה בת של החברה. בהתאם לאיושו האונינים הניל', העובד יועסק בתפקיד של מנהל מכירות ריבב ארכיז באלבר צי' רכב (ר.צ.) בע"מ, חברה בת של העובד יעמוד על סך של 24,000 ש"ח, בתוספתعمولات בסכום כולל אשר לא עלה בממוצע על סך 5,000 ש"ח ברוטו בחודש. בנוספ', העובד יהיה זכאי לתנאים נלוויים כדלקמן: תשולומים של הפרשות סוציאליות לחיסכון פנסיוני ולקשר השתלמאות ולהחזר הוצאות טלפון וותקו, ימי הבראה ודמי מחלת על פי דין; ריבב שייהיה מקובל בחברה לעובדים בדרוגה מקבילה בחברה; ימי חופשה כנהוג לעובדים בדרוגתו וותקו, ימי הבראה ודמי מחלת על פי דין; ריבב (כאשר ריבב לא מגולם בשקרו של העובד, והוא ידרש לשלם בגין שווי שימוש). בפרטים נוספים, ראיו דיווח מיידי מיום 27 במרץ 2019 (מספר אסמכתא: 01-026484). בחודש מאי 2021 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה עדכון לתנאי העסקתו של מר אושי מכלוף כך ששסכים תוספת העמלות تعدכן ותעמוד על סכום כולל אשר לא עלה בממוצע על סך של 7,500 ש"ח ברוטו בחודש חלף סך של 5,000 ש"ח ברוטו בחודש).</p>   | עודת הביקורת                                       | ,19.3.2019<br>18.5.2021               | (5) |
| לאלי אלעוזרא <i><sup>ענין אישי בקשר למשפחה</sup></i> |  | DIRKTOORYON<br>החברה<br>אסיפה כללית של בעלי המניות | ,31.3.2019<br>,22.6.2020<br>20.5.2021 |     |

| הענין <i><sup>האישי של בעל השיטה</sup></i>                       | זהות צדי העסק, תוכנה ומאפייניה האיכותיים והכמותיים  | פרטי הארגון המאושר                             | מועד אישור אחרון                       |    |
|--|---|--|--|----|
|  | בחודש Mai 2023 אישרו ועדת הביקורת וديرקטוריון החברה מנת מענק שנתי למראותי מצלוף, בסכום של שתי Minutes שכר חדשנות ברוטו (48,000 ש"ח). צוין, שהחולוקה המענק התקבלה על החלטה שהתקבלה בחברה להחולוקה מענק שנתי חד-פעמי לעובדים ומנהלים בקבוצת החברה (שאינם קשורים לבעל השיטה), וזאת בתמגול ווחרה לעובדי קבוצת אלבר נוכח תוצאות פעילותה של הקבוצה לשנת 2022.   |  |  |    |
| אללי אלעזר <i><sup>האישי עניין הקשור לאור קרבת המשפחה.</sup></i> | ביום 10 באוקטובר 2019 אישרו ועדת התגמול, הדירקטוריון והאסיפה הכללית של החברה, את תנאי כהונתו של מר אלעד אלעזר, בנו של בעל השיטה מר אללי אלעזר <sup>4</sup> , כדירקטור בחברה. מר אלעזר יכהן כדירקטטור פעיל בהיקף משרה של 20% כאשר במסגרת תפקידו הוא יהיה אמון ברמת הדירקטוריון בעיקר על קידום הפיתוח של בתחום נתונים עתק (Big Data) בחברה. בגין כהונתו כדירקטטור פועל ייליה זכאי מר אלעזר לאמולCDCלמן: א) גמול הזזה לזה המשולם לדירקטורים החיצוניים ולדирקטור הבלתי-תלוי בחברה. דהיינו, גמול שנתי קבוע בסעיף 4 לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטורי חיצוני), תש"ס-2000 בסך של 68,900 ש"ח, ומול הששתפות כאמור בסעיף 5 לתקנות הגמול בסך של 2,420 ש"ח; ב) בגין כהונתו כדירקטטור פועל בהיקף משרה של 20% – גמול נוסף בסך 10,500 ש"ח (במונחי עלות), בתוספת הפרשי צמדה למדד ובתוספת מע"מ (כלל שיחול); ג) זכאות לכתב התchinיות לפטור ולשפוי מרשם בתנאים ובנסיבות המקובלם בחברה וכן בטוווח אחירות נשאי משרה ככהוג ביחס לדירקטוריון בחברה. לפתרים נוספים אוזות נגאי העסקתו ונימוקי ועדת התגמול ודרקטוריון החברה, לרבות אל מול הוואות מדיניות התגמול במועד אישור ההסכם, ראו דיווח מיידי מיום 10 באוקטובר 2019 (מספר אסמכתא: 2019-01-088125), המובא בזאת על דרך ההפנייה. | ועדת התגמול<br>דирקטוריון החברה<br>אסיפה כללית | 10.10.2019<br>10.10.2019<br>10.10.2019 | 6) |
|  |   |  |  |    |

#### התקשרות זניות

החברה ו/או חברות בנויות מתקשרות מעט לעת בעסקאות זניות עם בעל השיטה ו/או תאגידים בשליטתו ו/או עם קרוביו ו/או עם מי שלבעל השיטה היה עניין באישורן, בעלות סוגים ומאפיינים ממופרט בapter 29 לדוחות הכספיים, מכירת שירותים רכיבים, מכירת שירותים רכיבים, וכככל זה התקשרויות למכירות מוצרים ו/או שירותים של החברה (לרבות רכיבות ורכיבת רכיבים, השכירה והחכמת רכיבים, מכירת שירותי דרכן וכככל שירות המשווקים על ידי החברה, מון שירותים נזקי תאונות ומכירות חלפים לרכב), לשכירות של רכיבים, לשכירת נכסים נדלין, לרכישת鄙טוחים שוניים, לרבות חובה ורכוש וביטוחים אלמנטריים שונים, בעסקאות גיוך לביטוח, בעסקאות לאספקה, הרכבה, התקנה ותחזוקה של מוצר תברואה וכל אצירה מסווגים שונים (כגון: דחני אשפה, מכולות, פחים טמוניים, מרכיבי דחף וכו'), מערכות איסוף וטיפול בפסולת וכן למכירת מוצרים ושירותים נלוים לכך.

בנוסף צוין כי החברה וחברות בנויות מעסיקות בני משפחה של מר אללי אלעזר, בעל השיטה בחברה, לרבות אלה שאינן עוננים על הגדרת "קרוב" בחוק החברות, ו/או התקשרה בהתקשרויות שונות עם בני משפחה כאמור.

לפרטים נוספים עסקאות כאמור בתקנה 22 לעיל, ראה בapter 29 לדוחות הכספיים.

<sup>4</sup> צוין, כי מר אלעד אלעזר, הינו גם אחיו של מר אור אלעזר, המכון כיו"ר דירקטוריון החברה.

**תקנה 24 - החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה**

להלן פירוט, למיטב ידיעת החברה, של המניות וניירות הערך האחוריים שככל בעל עניין ונושא משרה בכירה בחברה, מחזיק בחברה או בכל חברת מוחזקת מהותית של החברה, בתאריך הדוח:

| שם בעל העניין      | מניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב<br>אחו בהון ובהצבעה (בדילול מלא) | כמות<br>מניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב |
|--------------------|---|--|
| אלעורה החוקות בע"מ | 100%  | 80,994                                   |

**תקנה 24 א - הון רשום, הון מונפק ונירות ערך המירים**

| מספר מניות | הון רשום<br>הון מונפק ונפרע |
|------------|-----------------------------|
| 100,000    |                             |
| 80,994     |                             |

החברה לא הנפיקה ניירות ערך המירים.

**תקנה 24 ב – מרשם בעלי המניות של התאגיד**

למרשם בעלי המניות של החברה ראה דיווח מיידי מיום 20 במרץ 2024 – בדבר מצבה הון ומרשמי ניירות הערך של התאגיד והשינויים בה (מס' אסמכתא -01-2024-028740), הכלל בדוח זה על דרך ההפנה.

## תקנה 26 - הדירקטוריים של החברה

להלן פרטים בדבר הדירקטוריים המכהנים בחברה במועד הדוח:

| מספר זהה                               | תפקיד  | שם נשי ואירטוטר                     | דניאל חזות                          | אלעד אלעזר                           | חיים טוגרמן – דירקטורי בלתי תלוי  | מאיר בן חמו – דירקטורי חיוני         | שרה סטפניה גאני – דירקטוריית חיונית   | אור אלעזר- יי'ר דירקטוריון  | יצחק תורג'מן  |
|--|--|-------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|---|--------------------------------------|---|---|---|
| 024399704                              | 201492212  | 41915786                            | 022673719                           | 068953777                            | 204677199   | 022439301                            | 068137421   | מספר זהה  | תפקיד   |
| 14.1.1970                              | 14.6.1990  | 22.3.1947                           | 25.2.1967                           | 1.10.1948                            | 15.6.1993   | 12.6.1966                            | 2.1.1961  | אריה שנקר 13, ראשון לציון   | מען להמצאת כתבי ב-דיון  |
| היצירה, 3, רמת גן                      | אהלמה 10, אשקלון   | מרדי, 6, רמת השרון                  | חנקו, 4, להבים                      | רחוב הרקפת 22/1, אשקלון              | רחוב ציפורן 2, אשקלון   | כנצלסון 13, אשקלון                   | כנצלסון 13, אשקלון  | היצירה, 3, רמת גן   | תפקיד   |
| ישראלית                                | ישראלית  | ישראלית                             | ישראלית                             | ישראלית                              | ישראלית   | ישראלית                              | ישראלית   | ישראלית   | תפקיד   |
| דירקטור                                | יונייר דירקטוריון  | ديرקטוריית חיונית                   | ديرקטורי חיוני                      | ديرקטורי בלתי תלוי                   | ديرקטורי  | ديرקטור                              | ديرקטור   | nesia   | תפקיד בחברה   |
| לא                                     | לא   | ヨウルの会員登録を申請するための確認用URL              | ヨウルの会員登録を申請するための確認用URL              | ヨウルの会員登録を申請するための確認用URL               | ヨウルの会員登録を申請するための確認用URL  | ヨウルの会員登録を申請するための確認用URL               | ヨウルの会員登録を申請するための確認用URL  | ヨウルの会員登録を申請するための確認用URL  | חברות ביעוד דירקטוריון  |
| לא                                     | לא   | כן                                  | כן                                  | לא                                   | לא  | לא                                   | לא  | לא  | ديركتوريت/يت  |
| לא                                     | לא   | כן                                  | כן                                  | לא                                   | לא  | לא                                   | לא  | לא  | ديركتوريت/يت باللتائية  |
| כן, בעל מומחיות<br>חשבונאות<br>פיננסית | לא   | כן, בעל מומחיות<br>חשבונאות פיננסית | כן, בעל מומחיות<br>חשבונאות פיננסית | כן, בעל מומחיות<br>חשבונאות ופיננסית | כן, בעל מומחיות<br>חשבונאות ופיננסית  | כן, בעל מומחיות<br>חשבונאות ופיננסית | כן, בעל מומחיות<br>חשבונאות ופיננסית  | כן, בעל מומחיות<br>חשבונאות ופיננסית  | בעל/ת<br>מומחיות<br>חשבונאות<br>ופיננסית או<br>שירותות<br>מקצועית |
| לא                                     | מנכ"ל אלעזר החזקות בע"מ; עוזר אישי ליו"ר הדירקטוריון של החברה לביטוח בע"מ, יי'ר דירקטוריון בחברה; יי'ר דירקטוריון במיסי שרותי דרכ' וגירה בע"מ, | לא                                  | לא                                  | לא                                   | מנתח ומנהל נתוני בגין אטאטה בתחום הדיגיטל בהכשרה וכן מרכז את תחום הביג אטאטה במחלקות השקעות בחברת הכשרה חברת לביטוח בע"מ, יי'ר דירקטוריון בחברה; יי'ר דירקטוריון במיסי שרותי דרכ' וגירה בע"מ, | דיrector בחכירה<br>חברה לביטוח בע"מ  | nesia<br>החברה ושל אלעזר החזקות בע"מ; יי'ר דירקטוריון הכשרה חברת לביטוח בע"מ. | עובד/ת של<br>החברה, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין והתקגיד שממלא כאמור |   |

| אליא אלעזרא – נשיא ודרקטוריון   | דניאל חזות   | אלעד אלעזרא   | חיים טורג'מן – דירקטוריון בלתי תלוי  | מאיר בן חמו – דירקטוריון חיצוני   | שרה סטפניה גאני – דירקטוריית חיצונית   | אור אלעזרא – יי"ר דירקטוריון  | יצחק תורג'מן   |
|---|--|---|--|---|--|---|--|
|   |  |   | היום ; עוזר ליו"ר הדירקטוריון בהכרה החל בחודש ינואר 2023 ; משנה למכ"ל באלוֹזָרָה החזקות בע"מ החל בחודש אוקטובר 2022 ועד היום                                   |   | מוטופרטס בע"מ ואלבֶר קרדיט בע"מ  |   |  |
| 1.4.2022  | 5.6.2018   | 1.3.2021  | 1.3.2021   | 23.12.2021  | 10.10.2019   | 6.4.2008  | יי"ר דירקטוריון החברה מיום 24.10.2007 ועד ליום 31.1.2010 החל מיום 4.1.2012 מונה שוב לכהן ביי"ר דירקטוריון החברה עד ליום כיניה ודרקטור. כיום, 31.5.2023 |
| לימודי חשבונאות באוניברסיטה בן גוריון (לא סיום תואר) והתחמות של שנויות משרד רואה חשבון. | תואר ראשון במנהל עסקים ומדעי המדינה מהמחללה למנהל; תואר שני במשפטים מאוניברסיטת בר אילן.   | בוגרת ספרות אנגלית ואוניברסיטה תל אביב; מוסמכת במנהל עסקים- מאוניברסיטת מימון מאוניברסיטת תל אביב.  | בוגר בכללה ומינהל עסקים מאוניברסיטת תל אביב; במשפטים מכללת שער משפט ; מוסמך במינהל ומדיניות ציבורית מאוניברסיטת בן גוריון ; בעל רישיון עורך דין .              | בוגר כלכלת ומינהל תחומי מאוניברסיטת UV לונדון; בוגר לשוחת ישראל; בוגר לימודי חשבונאות ומסלול מדופלים, המכללה למנהל; יו"ץ מס מוסמך.            | בוגר תואר כללי רב בתמחות בחשבונאות ומערכות מידע; המכללה למנהל; סטודנט לתואר שני במסלול יישיר לדוקטורט במנהל עסקים- התחמות טכנולוגית ומערכות מידע, ואוניברסיטת בן גוריון. | תואר ראשון בכללה וחשבונאות, אוניברסיטת בן גוריון ; תוכנן שני במשפטים, אוניברסיטת בר אילן ; בעל רישיון רואה חשבון.   | תואר ראשון (B.A) בכללה וראיתו חשבון – אוניברסיטת בן גוריון ; תוכנן שני במשפטים – אוניברסיטת בר אילן.   |
| יי"ר דירקטוריון ומנכ"ל בפלאר השקעות בע"מ;   | מנכ"ל אלעזרא עוזר איש ליי"ר הדירקטוריון של חברת הכשרה חברה לביטוח בע"מ וכן של החברה ; יי"ר דירקטוריון מסדי שרותי דרכ' גורירה בע"מ, מוטופרטס בע"מ, מוטופרטס בע"מ, מנכ"ל אלעזרא עוזר איש ליי"ר הדירקטוריון של הפניקס השקעות בע"מ עד שנת 2023 ; חברות בע"מ אשראי של הפניקס השקעות בע"מ עד לשנת 2019 ; חברות בע"מ אשראי של קרן שקד ; דירקטוריון של מיטב הביקורת בע"מ עד לשנת 2019 ; דירקטוריון בראשת בפועלים שוקי ההון בע"מ עד חודש דצמבר 2021 ; החינוך עמל 1 עד | דח"ץ בקבוצת האחים נאו עד שנת 2023 ; חברת בע"מ אשראי של הפניקס השקעות בע"מ עד לשנת 2023 ; חברות בע"מ אשראי של קרן שקד ; דירקטוריון של מיטב הביקורת בע"מ עד לשנת 2019 ; מנהל בחברת אורשי ניהול ינואר 2019 ועד | מנכ"ל רואיםtekס פיננסים בע"מ ; חבר הנהלה וסמנכ"ל הנהלה וסמנכ"ל אשקלון ; אשקלון ; אינטגרטור בבניין עיריות אשקלון ומושכנים אשקלון ; המנה אשקלון ; ינואר 2019 ועד | חבר הנהלה וחבר ועדת השקעות במכלה אזרחית אשקלון ; אינטגרטור בבניין עיריות אשקלון ומושכנים אשקלון ; המנה אשקלון ; בע"מ החל מחודש ינואר 2019 ועד | מנתח ומנהל נתוני בגין דאטה בתחום הדיגיטל בהכרה וכן מרכז את תחום הbig data בתפקידים המחלקה השקעות בחברת הכשרה בע"מ ; חברת לביטוח בע"מ.                                    | בעל משרד עצמאי לראיתו חשבון ; יי"ר דירקטוריון בחברה ; יי"ר דירקטוריון ומנהל עסקים ראשי ונשיא באלוֹזָרָה החזקות בע"מ ; יי"ר דירקטוריון הכשרה חברה לביטוח בע"מ ; יי"ר דירקטוריון באפרידר החברה לשיכון | יעיסוק בחמש השיטות האחרונות  |

| אליא אלעזר – נשייתו ודיירקטוריון   | דניאל חזות  | אלעד אלעזר   | חיים טורג'מן – דיירקטוריון תלוי   | מאיר בן חמו – דיירקטוריון חיצוני  | שרה סטפניה גאני – דיירקטוריית חיצונית   | אור אלעזר – יי"ר דירקטוריון  | יצחק תורג'מן  |  |
|--|---|--|---|---|---|--|---|--|
| ולפתח ישראל בע"מ ; יי"ר ועדת הביקורת של עמותת קרן מחקרים רפואיים, פיתוח תשתיות ושירותי בריאות ליד בית החולים ברזילאי ; חבר בחבר הנאמנים של המרכז האקדמי פרס.   |   |  | היום ; עוזר ליי"ר הדירקטוריון בהכשרה החל ממועד ינואר 2023 ; משנה למכ"ל באלוור החזקות בע"מ החל מחודש אוקטובר 2022 ועד היום | פרויקטם בע"מ ; פרויקטים בע"מ ;  | דיירקטוריית תליה בע"מ ; לחודש יוני 2020 ; דיירקטוריון נכסיו הסתדרות נדלין בע"מ עד לחודש יוני 2020 ; דיירקטוריון נדלין בע"מ ; דיירקטוריון הנהלה בקרו השתלמות רעות עד לשנת 2019 . | בע"מ ואלבר קרדיט בע"מ.   | פולאר השקעות בע"מ וחברות בת שלה ; גלעד Mai חברה להשקעות בניה ופיתוח בע"מ ; ס.א.ל.י. החזקות בע"מ   |  |
| יי"ר דירקטוריון לבזירה החזקות בע"מ ; ניהול בע"מ ; דניאל חזות – חברת רואי החזקות ביטוח בע"מ והכשרה חברת לביטוח בע"מ ; יי"ר דירקטוריון אלעזר יזמה וההשקעות בע"מ ; ד"ר דירקטוריון באלוור החזקות ביטוח בע"מ ; אפרידר החברה לשיכון ולפתוח החברה לשיכון ולפתוח ישראל בע"מ ; פנית אפרידר בע"מ, הכשרה גמל בע"מ ; מ.ש.ב. גן עדן - אשקלון בע"מ ; אשיל נכסים וההשקעות בע"מ ; א.ש.ג.ל. מבנים להשכלה בע"מ ; א.ש.ג.ל. מרכז מלאכה (1978) בע"מ . | הכשרה חברת לביטוח בע"מ ; דניאל חזות – חברת רואי החזקות ביטוח בע"מ והכשרה חברת לביטוח בע"מ ; יי"ר דירקטוריון אלעזר יזמה וההשקעות בע"מ ; ד"ר דירקטוריון באלוור החזקות ביטוח בע"מ ; אפרידר החברה לשיכון ולפתוח החברה לשיכון ולפתוח ישראל בע"מ ; פנית אפרידר בע"מ, הכשרה גמל בע"מ ; מ.ש.ב. גן עדן - אשקלון בע"מ ; אשיל נכסים וההשקעות בע"מ ; א.ש.ג.ל. מבנים להשכלה בע"מ ; א.ש.ג.ל. מרכז מלאכה (1978) בע"מ . | ס.פ.י. אר רובוטיקס בע"מ  | דיירקטוריון ניוהל פרויקטים בע"מ ; דיירקטוריון במרכז דוד שורצמן בע"מ ; דיירקטוריון אליאתור בניין ופיתוח בע"מ .             | דח"כ בדואר אלון אנרגניה ישראלי בע"מ ; דח"כ בקרור אווחזות בע"מ ; מסמי דירקטוריית תליה בע"מ ; מילואה נדלין בע"מ . | דח"כ באספן גרופ ישראלי בע"מ ; דיירקטוריון בחברת א. ים ארץ דירקטוריית תליה בע"מ ; מילואה נדלין בע"מ .  | אפרידר החברה לשיכון ולפתוח החברה לשיכון ולפתוח ישראל בע"מ ; אפרידר החברה לשיכון ולפתוח החברה לשיכון ולפתוח ישראל בע"מ ; פנית אפרידר בע"מ, הכשרה גמל בע"מ ; מ.ש.ב. גן עדן - אשקלון בע"מ ; אשיל נכסים וההשקעות בע"מ ; א.ש.ג.ל. מבנים להשכלה בע"מ ; א.ש.ג.ל. מרכז מלאכה (1978) בע"מ . | החברה בע"מ ; דניאל חזות – חברת רואי החזקות ביטוח בע"מ והכשרה חברת לביטוח בע"מ ; יי"ר דירקטוריון אלעזר יזמה וההשקעות בע"מ ; ד"ר דירקטוריון באלוור החזקות ביטוח בע"מ ; אפרידר החברה לשיכון ולפתוח החברה לשיכון ולפתוח ישראל בע"מ ; פנית אפרידר בע"מ, הכשרה גמל בע"מ ; מ.ש.ב. גן עדן - אשקלון בע"מ ; אשיל נכסים וההשקעות בע"מ ; א.ש.ג.ל. מבנים להשכלה בע"מ ; א.ש.ג.ל. מרכז מלאכה (1978) בע"מ . | תאגידיים נוספים בהם הווא/היא מכח/נת כדיירקטוריית |
| אביו של אור אלעזר ואלעד אלעזר ; בן דוד של דניאל חזות ;   | לא  | בנו של בעל השיטה ונשייתו ודיירקטוריון החברה, מר אליא אלעזר ; אחיו של דירקטוריון, מר אלעד אלעזר . | בנו של בעל השיטה ונשייתו ודיירקטוריון החברה, מר אליא אלעזר ; אחיו של מר אור אלעזר, יי"ר דירקטוריון ; החברה ;              | לא  | לא  | לא   | לא  | בן/בת משפחה של בעל עניין אחר בתאגידי             |

<sup>6</sup> למען זהירות יזכיר, כי מר חזות הינו בן דוד של מר אליא אלעזר, בעל השיטה בחברה ונשייתו ודיירקטוריון בחברה.

| יצחק טורג'מן | אור אלעזרא- יייר<br>דיקטוריון | שרה סטפניה גאני –<br>דיקטוריית חיצונית | מאיר בן חמו –<br>דיקטטור חיצוני | חיים טורג'מן –<br>דיקטטור בלתי<br>תלי | אלעד אלעזרא | ダンיאל חזות | אליא אלעזרא –<br>נשיא ודיקטטור | דיקטטור/ית<br>שהחברה רואה<br>אותה/תה<br>כבעל/ת<br>מומחית<br>חשבונאית<br>ופיננסית לצורך<br>עמידה במספר<br>המצער שקבע<br>הדיקטוריון<br>לפי סעיף<br>92(א)(12) לחוק<br>החברות,<br>התשנ"ט-1999 |
|--------------|-------------------------------|--|---------------------------------|---------------------------------------|-------------|------------|--------------------------------|---|
| כן           | לא                            | כן                                     | כן                              | כן                                    | לא          | כן         | כן                             | דיקטטור/ית<br>שהחברה רואה<br>אותה/תה<br>כבעל/ת<br>מומחית<br>חשבונאית<br>ופיננסית לצורך<br>עמידה במספר<br>המצער שקבע<br>הדיקטוריון<br>לפי סעיף<br>92(א)(12) לחוק<br>החברות,<br>התשנ"ט-1999 |
| לא           | לא                            | לא                                     | לא                              | לא                                    | לא          | לא         | כן                             | האם הינו<br>מורשה חתימה<br>עצמאי של<br>החברה  |

**תקנה 26 א - נושאי משרה בכירה של התאגיד**

| שם   | מספר זיהוי | תאריך לידה | תחילת כהונת  | תפקיד בחברה, בחברה בת של החברה, בחברה אחר או בבעל עניין בה     | בעל עניין בחברה, או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בחברה  | השכלה  | nisyon uski<br>בחמש השנים<br>האחרונות  | האם<br>הינו<br>מורשה<br>חתימה<br>עצמאית<br>של<br>החברה |
|--|------------|------------|--|--|--|--|--|--|
| דוד לנקיי –<br>מנכ"ל החברה<br>ואחראי סיוכני<br>השוק הנוגעים לצי<br>כלי הרכב (לפרטים<br>ראה חלק ב' לדוח<br>הדיקטוריון של<br>החברה)                  | 201383601  | 31.8.1989  | 24.3.2022<br>קודם לכך, שימש<br>כיו"ץ משפטី ראשי<br>של החברה. | מנכ"ל החברה  | בעל רישיון עורכי דין<br>מלשכת עורכי דין בישראל ; בוגר<br>במשפטים ; L.L.B.<br>אוניברסיטת בר-אילן ;<br>תואר שני<br>במתמטיקה<br>פיננסית,<br>אוניברסיטת בר-אילן. | לא <sup>7</sup>  | יעץ משפטי ראשי<br>של החברה ; יעוץ<br>משפטי במחלקות<br>ייעוץ וחקיקה,<br>הפרקליות<br>הצבאית.     | לא   |
| יחיאל אלעזר –<br>מ"מ למנכ"ל  | 022131304  | 11.11.1965 | 2002   | משנה למנכ"ל<br>וממלא מקום<br>מנכ"ל בחברות<br>بنנות של<br>חברה. | כן, אחיו של אל<br>אלעזר, בעל<br>השכלה תיכונית.   | מוסמך לעסוק<br>בחקר רפואי ;<br>השכלה תיכונית.              | מ"מ למנכ"ל ;<br>דוקטור במרינה<br>הול אשקלון בע"מ.  | כן   |
| דרור מרון – סמנכ"ל<br>כספיים ואחראי<br>סיוכני שוק<br>בתחומיים שאינם<br>נוגעים לצי כל<br>הרכב (לפרטים<br>ראה חלק ב' לדוח<br>הדיקטוריון של<br>החברה) | 023066087  | 20.08.1967 | 01.10.2023   | סמנכ"ל כספים<br>של החברה<br>וחברות הבנות                       | לא   | בודג במנהל<br>עסקים, המכילה<br>למנהל ; רואה<br>חשבון מוסמך | משנה למנכ"ל<br>בחברת ש. שלמה<br>(2000) מכירת רכב בע"מ  | לא   |
| שלמה אליו –  | 060411717  | 12.7.1982  | 22.5.2022  | יעץ משפטי<br>ראשי וממונה<br>מנהל מחלקה<br>משפטית בחברת         | לא   | בעל רישיון עורכי דין<br>מלשכת עורכי דין                    | מנהל מחלקה<br>משפטית יצוין, כי מר דוד לנקיי, הינו אחינו של מר דניאל חזות המשמש כדירקטור בחברה. | לא   |

| שם                      | מספר זיהוי | תאריך לידה | תחילת כהונה | תפקיד בחברה, בחברה, בחברה, בחברה, בחברה או בעל עניין בה                               | בעל עניין בחברה, או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בחברה | השכלה | ニסיוון עסקית בחמש השנים האחרונות                                     | האם הינו מורשה חתימית עצמאית של החברה |
|-------------------------|------------|------------|-------------|---|---|-------|--|---------------------------------------|
| יעץ משפטי ראשי          |            |            |             |   |   |       | פרטנר תקשורת בע"מ  |                                       |
| רועי בוקר – מזכיר החברה | 066646381  | 22.4.1984  | 3.6.2018    | עורך דין בחברה ומציר החברה; עוזיד במשרד שركו, בן עמי, אשר ושות' & נאמן, קינן ושות'.   | על האכיפה הפנימית בתחום דיני ניירות ערך                                   | לא    | הדין בישראל ; בוגר במשפטים L.L.B המסלול האקדמי המכללה למנהל ;        |                                       |
| עוזי נחמד – חשב         | 301334371  | 22.2.1988  | 1.9.2020    | חשב החברה   | לא  | לא    | בוגר במשפטים L.L.B אוניברסיטת בר אילן ; בעל רישיון עורכי דין בישראל. | לא                                    |
| יריב אלעד – מבקר פנימי  | 028663375  | 16.6.1971  | 4.2.2016    | מבקר פנימי, מבקר פנימי בחברות בנות של החברה וממונה למניעת הונאות ומעילות בהכשרה בטוחה | לא  | לא    | פרקтика עצמאית בתהום ביקורת פנימית ומניעת הונאות .                   | לא                                    |

#### תקנה 26ב - מורשי חתימה של החברה

ה"ה אליא אלעוזרא, אור אלעוזרא ויחיאל אלעוזרא הינם מורשי חתימה עצמאיים בחברה, לנוכח העובדה כי הינם בני משפחה, אשר חתימותם המשותפת של כל שניים מהם ביחד עם חותמת החברה או על גבי שמה המודפס, מחייבת את החברה והחברות הבנות שלה, לכל דבר ועניין ולא הגבלה בסכום, ולא צורך בחתימתו של גורם נוסף.

#### תקנה 27 - רואה החשבון של החברה

קוסט פורר גבאי את כסירר, דרך מנחים בגין 144, תל-אביב 6492102.

#### תקנה 28 - שינויים בתקנון החברה

1. ביום 29 במאי 2023 החליטה האסיפה הכללית על שינויים בתקנון החברה. לפרטים נוספים ונוסח התקנון לאחר השינוי, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 30 במאי 2023 (מספר אסמכתא: 01-2023-6492102) הנכלל בדוח זה על דרך ההפנייה.

2. ביום 31 במרץ 2024 החליטה האסיפה הכללית על שינויים בתקנון החברה. לפרטים נוספים ונוסח התקנון לאחר השינוי, ראו דיווח המתפרסם בז' בז' עם פרטום דוח זה.

#### תקנה 29(א) - המלצות והחלטות הדירקטוריון

- 4.1. **חלוקת דיבידנד** – לפרטים בקשר עם חלוקות דיבידנד בשנת 2023 ועד למועד דוח זה, ראה סעיף 1 לפך תיאור עסקית התאגיד.
2. **שינוי תפקיד או תפקיד החברה** – ביום 29 במאי 2023 ו-31 במרץ 2024, החליטה האסיפה הכללית על שינויים בתקנון החברה, לפרטים נוספים ונוסח ראו תקנה 28 לעיל.
3. **עסקאות שאינן בהתאם לתנאי שוק, בין החברה לבין בעלי עניין בה למעט עסקאות עם חברות בת** – לשם הזהירות מפני החברה לפירוט העסקאות הכלולות בתקנות 21 ו-22 לעיל.

#### תקנה 29(ג) - החלטות אסיפה כללית מיוחדת

1. ביום 19 במרץ 2023 התקבלו החלטות הבאות במסגרת אסיפת בעלי המניות של החברה: (א) אישור חלוקת מענק ליו"ר הדירקטוריון המשותף ויוער החברות הבנות ( ממשי, מוטופרטס ואלבר קרדיט), מר אור אלעוזרא, בנו של בעל השליטה, בגין שנת 2022, בתגמול משתנה מיד, על בסיס מגנון התשואה על ההון ובהתבסס על תוצאות פעילות החברה, בסכום של 751,265 ש"ח; (ב) אישור חלוקת מענק למנכ"ל החברה, מר דוד לנקרי, בגין שנת 2022, בתגמול משתנה מיד, על בסיס מגנון התשואה על ההון ובהתבסס על תוצאות פעילות החברה, בסכום של 951,473 ש"ח; (ג) אישור חלוקת מענק לשנה למנכ"ל החברה, מר יחיאל אלעוזרא, בגין שנת 2022, בתגמול משתנה מיד, על בסיס מגנון התשואה על ההון ובהתבסס על תוצאות פעילות החברה, וזאת בגובה של 2.5 מנות שכר חודשיות (125,000 ש"ח).

2. ביום 29 במאי 2023 התקבלו החלטות הבאות במסגרת אסיפת בעלי המניות של החברה: (א) אישור חלוקת מענק משלים ליו"ר הדירקטוריון של החברה ויוער החברות הבנות ( ממשי, מוטופרטס ואלבר קרדיט), מר אור אלעוזרא, בנו של בעל השליטה, בתגמול משתנה מיד, על בסיס מגנון התשואה על ההון ובהתבסס על תוצאות פעילות החברה, בסכום של 41,128 ש"ח (אשר מבטא חלק יחסית מותוך 2.5 מנות שכר חודשיות עבור תקופה כהונתו כסוג יו"ר דירקטוריון החברה מ- 1.1.2022).

עד 31.5.2022 ; (ב) אישור חלוקת מענק משלים למכ"ל החברה, מר דוד לנקרי, בתגמול משתנה מדיד, על בסיס מגנו התשואה על ההון ובהתבסס על תוצאות פעילות החברה, בסכום של 21,062 ש"ח (אשר מבטאת חלק יחסית מתוך 2.5 מנות שכר חדשניות בגין תקופת כהונתו כיועץ משפטី בربעון הראשון של שנת 2022) ; (ג) אישור חלוקת מענק משלים למ"מ מכ"ל החברה, מר ייחיאל אלעוזרא, בתגמול משתנה מדיד, על בסיס מגנו התשואה על ההון ובהתבסס על תוצאות פעילות החברה, וזאת בגובה של 2.5 מנות שכר חדשניות (125,000 ש"ח) ; (ד) אישור חלוקת מענק שניי לעובדי החברה או עובדי חברות בנות של הקבוצה שהנים קרובים של בעל השיטה ; (ה) עדכון תנאי ההתקשרות בין חברת הבת, ממשי שירותך דרך וגרירה בע"מ לבין הכשרה, וזאת ביחס למכירות ריאדרים למבוטחי הכשרה מסווג שירותך דרך וגרירה, רכב חולפי וכיסוי שבר פנסים ומראות ; (ו) תיקון תקנו תקנו ההתאגדות של החברה.

.3. ביום 29 ביוני 2023 התקבלו החלטות הבאות במסגרת אסיפת בעלי המניות של החברה : (א) אישור מדיניות התגמול של החברה ; (ב) אישור תנאי כהונתו והעסקתו של בעל השיטה, מר אלי אלעוזרא, בתפקיד נשיא ודירקטור בחברה. לפרטים נוספים ראו תקנה 21 לעיל ודיווח מיידי מיום 2 ביולי 2023 המובא בזאת על דרך הפניה.

.4. ביום 27 באוגוסט 2023 התקבלו החלטות הבאות במסגרת אסיפת בעלי המניות של החברה : (א) אישור מימוש אופציה להארכת התקשרות בהסכם שכירות בין חברת הבת, אלבר סוכנות לביטוח כללי (2016) בע"מ ובין הכשרה לביטוח בע"מ, ביחס לשטח של 160 מ"ר (ברוטו) ברוחב המלאכה בחולון ; (ב) אישור ואישור עדכונים להתקשרות בין חברת הבת, אלבר צי' רכב (ר.צ.) בע"מ (בסעיף זה : "אלבר רכב") לבין חברת בעלות מר אלי אלעוזרא, בעל השיטה ("חברת המוסך") ביחס לקבלת שירותים מסוים לתיקון כלי רכב בעלות אלבר רכב, וזאת ביחס לעבודות שביצעת חברת המוסך באמצעות ספקים חיצוניים ; (ג) אישור עדכון להתקשרות בין חברת הבת, ממשי שירותך דרך וגרירה בע"מ ("משמי") לבין הכשרה, ביחס לפעילותה של ממשי של מכירת כתבי שירות ו/או מתן כיסויים ל��וחות הקצה, שהנים מבוטחים של הכשרה. לפרטים נוספים ביחס להחלטות הנ"ל ראו תקנה 22 לעיל.

.5. ביום 10 בדצמבר 2023 התקבלו החלטות הבאות במסגרת אסיפת בעלי המניות של החברה : (א) אישור הארכת כהונתה של הגב' שרה גאני כديرקטוריית חיצונית בחברה לתקופה בת שלוש (3) שנים נוספות, וזאת החל מיום 1 במרץ 2024 ; (ב) אישור הארכת כהונתו של מר מאיר בן חמו כديرקטורי חייזני בחברה לתקופה בת שלוש (3) שנים נוספים, וזאת החל מיום 1 במרץ 2024.

.6. ביום 31 במרץ 2024 התקבלו החלטות הבאות במסגרת אסיפת בעלי המניות של החברה : (א) אישור עסקת מסגרת להתקשרות בין אלון לבין אלי אלעוזרא, בעל השיטה בחברה המכון כנסיית וديرקטורי בחברה, עצמו ו/או באמצעות תאגידים בשליטתו, לצורך מכירת מוצריהם ושירותיהם שאلون מספקת במהלך העסקים הרגילים שלהם, לרבות ומחייב לפחות אספקה, הרכבה, התקינה ותחזוקה של מוצרים תברואת וכייל אצירה מסווגים שונים, מערכות איסוף וטיפול בפסולת וכן למכירת מוצרים ושירותים נלוויים לכך ; (ב) אישור הארכת תקופה הביטוחים בהם מבוטחת קבוצת אלון, והתאגידים בעלותה, אצל החברה כשרה לביטוח, לפחות תקופה של שלושה חודשים ; (ג) אישור התקשרות בהסכם שכירות בין אלבר א.פ. בע"מ, חברת בת (בעלותה המלאה של החברה), לבין מר אושרי מכלוף (חתנו של בעל השיטה בחברה, מר אלי אלעוזרא), בעצמו או באמצעות חברת בשליטתו או באמצעות החברה אשר הינו בעל מניות בה ביחד עם גורמים אחרים, של חלק מהנכסים המומוקם בקריות גת (שבבעלות החברה הבת) ; (ד) אישור עדכונים לנוסח כתוב ההתחייבות למטען פטור ולשייפוי

מראש לכלל הדירקטוריים המכחנים בחברה, לנושאי משרה נוספים בחברה ובחברות הבנות וכן למספר מנהלים נוספים אשר אינם נושאי משרה בחברה או בחברות הבנות, ולרבות הענקת כתבי שיפוי לבעל השליטה וקרוביו. לפרטים נוספים ראו תקנות 21 ו-22 לעיל; (ה) חלוקת מענק בגין שנת 2023 לי"ר הדירקטוריון בחברה, מר אור אלעזר, בנו של בעל השליטה, בתגמול משתנה מדיד, על בסיס מגנון התשואה על ההון ובהתבסס על תוצאות פעילות החברה, בסכום של 1,200,000 ש"ח; (ו) חלוקת מענק בגין שנת 2023 למנכ"ל החברה בתגמול משתנה מדיד, על בסיס מגנון התשואה על ההון ובהתבסס על תוצאות פעילות החברה, בסכום של 1,200,000 ש"ח; (ז) חלוקת מענק בגין שנת 2023 למ"מ מנכ"ל החברה, מר יחיאל אלעזר, אחיו של בעל השליטה, אשר מכון כנסיא וديرקטור בחברה, בתגמול משתנה מדיד, על בסיס מגנון התשואה על ההון ובהתבסס על תוצאות פעילות החברה, וזאתגובה של 5 מיליון שכר חודשיות (250,000 ש"ח); (ח) אישור תיקונים בתקנון ההתאגדות של החברה.

#### תקנה 29א - החלטות החברה

לשם הזיהירות מפני החברה לעסקאות המנווית בתקנה 22 לעיל.  
ביחס לעסקאות חריגות שהיו טענות אישורים מיוחדים לפי סעיף 270(1) לחוק החברות (התשרות עם נושא משרה או שלנושא משרה עניין אישי בה), ראו תקנות 21 ו-22 לעיל.  
לפרטים בדבר כתבי פטור ושיפוי וכן ביטוח לנושאי משרה אשר בתוקף בתאריך הדוח – ראו תקנה 21 לעיל.

---

אור אלעזר  
יו"ר דירקטוריון

---

דוד לנקרי  
מנכ"ל

תאריך : 31 במרס, 2024

## גilio' בדבר הערכות הדירקטוריון וה הנהלה את אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

מצורף בזאת דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 9ב(א) וסעיף 1(א) ל附加ת התשיעית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), תש"ל-1970: הנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של אלבר שירותים מימוןית בע"מ (להלן – החברה), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בחברה. לעניין זה חברי הנהלה הינם מר דוד לנקרי, מנכ"ל החברה ומר דרור מרון, סמנכ"ל הכספיים.

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקרות ונוהלים הקיימים בחברה, אשר תוכנוו בידי המנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספיים או תחת פיקוחם, או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון החברה, אשר נעדו לספק מידעה סבירה של בטחון, בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהערכת הדוחות, בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שהחברה נדרשה לגלות בדוחות שהוא מפורסם על פי הוראות הדין נאוסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדיון.

הביקורת הפנימית כוללת, בין היתר, בקרות ונוהלים שתוכנוו להבטיח כי מידע שהחברה נדרשה לגלותו כאמור, נצבר וMOVVER להנהלת החברה, לרבות למנהל הכללי ולנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספיים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, זאת על מנת לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס לדרישת הגילוי.

בשל המגבילות המבניות שלה, בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אינה מיועדת לספק בטחון מוחלט שהציג מוטעית או השמתה מידע בדוחות תימנע או תתגלה.

הנהלה, בפיקוח הדירקטוריון, ביצעה בדיקה והערכתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בחברה והאפקטיביות שלה. בהתבסס על הערה זו, הדירקטוריון והנהלת החברה הגיעו למסקנה, כי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בחברה ליום 31 בדצמבר 2023 היא אפקטיבית.

## הצהרת מנהל כללי

אבי, דוד לנקר, מצהיר כי:

1. בוחנתי את הדוח התקופתי של אלבר שירותים מימונית בע"מ (להלן-החברה) לשנת 2023 (להלן-הדוחות).

2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל ממצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם ממצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבן נכללו אותם מציגים, לא היו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות.

3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבדיקות המהוויות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותצרימי המזומנים של החברה לתאריכים ולתקופות שאלייהם מתיחסים הדוחות.

4. גיליתי לרואה החשבון המבker של החברה, לדירקטוריון ולעודות הביקורת והדוחות הכספיים של החברה, בהתאם על הערכת העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:

א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהוויות בקביעتها או בהפעלה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העולמים באופן סביר להשဖע לרעה על יכולתה של החברה לאוסף, לעבד, לסכם או לדוח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנות הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדיון; וכן-

ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, בה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מערבים אחרים שיש להם תפקיד ממשמעותי בקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.

5. אני, בלבד או ביחד עם אחרים בחברה:

א. קבועי בקרות ונוהלים, או ידאת קביעתם וקיומם של בקרות ונוהלים תחת פיקוח, המיעדים להבטיח שמידע מהותי המתיחס לחברה, לרבות חברות מאוחדות שלא כהגדרתן בתיקנות ניירות ערך (עריכת דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010 מובא לידייעות על ידי אחרים בחברה ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופה ההכנה של הדוחות; וכן-

ב. קבועי בקרות ונוהלים, או ידאת קביעתם וקיומם של בקרות ונוהלים תחת פיקוח, המיעדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנות הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדיון, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.

ג. הערכת אפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, והציגי בדוח זה את מסקנות הדירקטוריון וה הנהלה לגבי האפקטיביות של הבקרה הפנימית כאמור למועד הדוחות.

אין באמור לעיל כדי Lagerוע אחריות או אחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

## הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספי

אבי, דרור מורן, מצהיר כי:

1. בוחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של אלבר שירותים מימונית בע"מ (להלן-הדוחות) לשנת 2023 (להלן-הדוחות).

2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי الآخر 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 החברה לתאריכים ולתקופות שאלייהם מתיחסים הדוחות.

4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של החברה, לדירקטוריון ולודדות הביקורת והדוחות הכספיים של החברה, בהתאם על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:

(א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעتها או בהפעלה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי אחר הכלול בדוחות, העולים באופן סביר להשဖיע לרעה על יכולתה של החברה לאסוף, לפחות, לסכם או לדוח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במתינות הדיווח הכספי והכנות הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן-

(ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שפוף לו במישרין או מעורבים אחרים שיש להם תפקיד ממשוני בבדיקה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.

5. אני לבד או ביחד עם אחרים בחברה:

(א) קבעתי בקרות ונHALIM, או יידאתי קביעתם וקיים של בקרות ונHALIM תחת פיקוחי, המיעדים להבטיח שמידע מהותי המתיחס לחברה, לרבות חברות מאוחדות שלא כהגד鲁迅 בתקנות נירות ערך (עריכת דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, ככל שהוא רלוונטי לדוחות הכספיים ולמידע כספי אחר הכלול בדוחות, מובא לידי עת עדי אחרים בחברה ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן-

(ב) קבעתי בקרות ונHALIM, או יידאתי קביעתם וקיים של בקרות ונHALIM תחת פיקוחנו, המיעדים להבטיח באופן סביר את מתינות הדיווח הכספי והכנות הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונות מקובלים.

(ג) הערכתי את אפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי אחר הכלול בדוחות למועד הדוחות. מסקנותי לגבי הערכתם כאמור הובאו לפני הדירקטוריון והנהלה ומשולבות בדוח זה.

אין באמור לעיל כדי Lagerου אחריות או אחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

## **אלבר שירותים מימוןית בע"מ**

הציגת נתוני כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברת

**יום 31 בדצמבר, 2023**

---

### **תוכן העניינים**

|        |  |
|--------|--|
| 2..... | דוח מיוחד לפי תקנה 9ג'   |
| 4..... | נתוניים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברת                 |
| 6..... | נתוניים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על רווח או פסד ורווח כולל אחר המיוחסים לחברת |
| 7..... | נתוניים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברת .....      |
| 9..... | <b>מידע נוסף</b>   |

## דוח מיוחד לפי תקנה 9ג'

**נתונים כספיים ומידע כספי מtower הדוחות הכספיים המאוחדים**

### **המיוחסים לחברת**

להלן נתונים כספיים ומידע כספי נפרד המיוחסים לחברת מtower הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 31 בדצמבר, 2023 המפורטים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן - דוחות מאוחדים), המוצגים בהתאם לתקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות התקופתיים ומידיעם), התש"ל-1970.

על ידי המדיניות החשבונאית שIOSMA מצרך הצגת נתונים כספיים אלה פורטו בביורו 2 לדוחות הכספיים המאוחדים.

השפעת התקנים החדשים שטרם יושמו על נתונים כספיים אלה פורטו בביורו 4 לדוחות הכספיים המאוחדים.

חברות מאוחדות כהגדתן בביורו 1 לדוחות המאוחדים.



**EY**  
Building a better  
working world

+972-3-6232525  
טל.  
+972-3-5622555  
פקס  
ey.com

**קיסטר גורן גבאי אט קיסטר**  
רחוב מנהם בגין 144א,  
תל-אביב 6492102

**לכבוד**  
**בעלי המניות של חברת אלבר שירותי מימון בע"מ**  
**אריה שנקר 13**  
**ראשון לציון**

א.ג.ג.,

**הנדון: דוח מיוחד לרואה החשבון המבקר  
על מידע כספי נפרד לפי תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970**

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970 של אלבר שירותי מימון בע"מ (להלן - החברה) לימים 31 בדצמבר, 2023 ו- 2022 ולכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבן הסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2023 אשר נכלל בדוח התקופתי של החברה. המידע הכספי הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וה הנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעתה על המידע הכספי הנפרד בהתאם על ביקורתנו.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל. על פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה במטרה להשיג מידת סבירה של ביצוען שאין במידע הכספי הנפרד הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובפרטים הכלולים במידע הכספי הנפרד. ביקורת כוללת גם בינה של הכללים החשובנאים שיושמו בעריכת המידע הכספי הנפרד ושל האומדן המשמעותיים שנעשה על ידי הדירקטוריון והנהלה של החברה וכן הערכת נאותות הציגה של המידע הכספי הנפרד. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, המידע הכספי הנפרד עורך, מכל הבדיקות המהוויות, בהתאם להוראות תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

**קיסטר גורן גבאי קיסטר**  
**רואי חשבון**

תל אביב,  
31 במרץ, 2024

|                  | ליום 31<br>בדצמבר<br>2022 | ליום 31<br>בדצמבר<br>2023 | במידע נוסף |   |
|------------------|---------------------------|---------------------------|------------|---|
|                  | אלפי ש"ח                  | אלפי ש"ח                  |            |   |
| 3,599            | 53,347                    |                           |            | <b>נכסים שוטפים</b>   |
| 1,010            | 1,358                     |                           |            | מחזנים ושווי מזומנים  |
| 639              | 696                       |                           |            | חייבים ויתרות חובה  |
| 214,004          | 187,194                   | ב1                        |            | מיסים לקבל פיקדון באננות                                    |
| 2,843            | 4,271                     |                           |            | יתרות ח"ז שוטפות עם חברות מאוחדות                           |
| 975,936          | 984,125                   | ד1                        |            | חלויות שוטפות של הלואות לחברות מאוחדות                      |
| <b>1,198,031</b> | <b>1,230,991</b>          |                           |            | <b>סה"כ נכסים שוטפים</b>                                    |
|                  |                           |                           |            | <b>נכסים לא שוטפים</b>                                      |
| 1,728,045        | 2,022,835                 | ד1                        |            | הלואות לחברות מאוחדות                                       |
| 1,093,939        | 1,276,194                 |                           |            | נכסים בניכוי התchia"ביות המוחשיים לחברות מאוחדות, נטו לרבות |
| 161,780          | 196,281                   |                           |            | מונייטין  |
| 57,848           | 56,634                    |                           |            | ndl"ן להשקעה  |
| <b>3,041,612</b> | <b>3,551,944</b>          |                           |            | <b>רכוש קבוע</b>  |
| <b>4,239,643</b> | <b>4,782,935</b>          |                           |            | <b>סה"כ נכסים לא שוטפים</b>                                 |

המידע הנוסף המצורף מהו זה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

| ליום 31<br>בדצמבר<br>2022          | ליום 31<br>בדצמבר<br>2023 | מידע נוסף |   |
|------------------------------------|---------------------------|-----------|---|
| אלפי ש"ח                           | אלפי ש"ח                  |           |   |
| <b>התחריביות שוטפות</b>            |                           |           |   |
| 294,398                            | 246,595                   | ב         | חלויות שוטפות של הלואות מתאגדים בנקאים ואחרים   |
| 701,352                            | 752,859                   | ב         | חלויות שוטפות של אגרות חוב                      |
| 229                                | 1,605                     | ב         | התחריביות לספקים ולנותני שירותים                |
| 6,318                              | 9,560                     | ב         | זכאים ויתרות זכות                               |
| 511,082                            | 691,031                   | ד1        | יתרות חוב שוטפות עם חברות מאוחדות               |
| 1,513,379                          | 1,701,650                 |           | <b>סה"כ התחריביות שוטפות</b>                    |
| <b>התחריביות לא שוטפות</b>         |                           |           |   |
| 334,967                            | 504,942                   | ב         | הלואות מתאגדים בנקאים ואחרים                    |
| 1,632,217                          | 1,767,639                 | ב         | אגרות חוב                                       |
| 6,921                              | 13,209                    | ג         | מסים נדחים                                      |
| 1,974,105                          | 2,285,790                 |           | <b>סה"כ התחריביות לא שוטפות</b>                 |
| <b>הון המוחשי לבני מניות החברה</b> |                           |           |   |
| 87                                 | 87                        |           | הון מניות                                       |
| 220,255                            | 220,255                   |           | פרמייה על מניות                                 |
| 234                                | 234                       |           | קרן הון מהערכה מחדש                             |
| (2,352)                            | (2,352)                   |           | קרן בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאין מקנות שליטה |
| 533,935                            | 577,271                   |           | יתרת רווח                                       |
| 752,159                            | 795,495                   |           | <b>סה"כ ההון</b>                                |
| 4,239,643                          | 4,782,935                 |           |   |

הມידע הנוסף המצורף מהו חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהມידע הכספי הנפרד.

31 במרץ, 2024  
תאריך אישור הדוחות  
הכספיים

דרור מרון  
סמנכ"ל כספים  
דוד לנקרי  
מנכ"ל  
אור אלעדרא  
יו"ר דירקטוריון

| לשנה<br>שסתמייה<br>ביום<br>ביום | לשנה<br>שסתמייה<br>ביום<br>ביום | מידע נוסף<br>אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |  |
|---------------------------------|---------------------------------|-----------------------|----------|--|
| 31 בדצמבר 31 בדצמבר             |                                 |                       |          | 31 בדצמבר 2021 2022 2023                                   |
| 10,023                          | 19,168                          | 32,280                |          | עלית ערך נדל"ן להשקעה והכנסות משכר דירה                    |
| 88,052                          | 132,733                         | 176,178               | ט        | הכנסות מימון   |
| (83,665)                        | (131,941)                       | (167,941)             |          | הוצאות מימון   |
| (2,025)                         | (3,004)                         | (2,619)               |          | הנהלה וככליות  |
| 113,401                         | 231,587                         | 83,427                |          | חלק החברה ברווחי חברות מאוחדות                             |
| 125,786                         | 248,543                         | 121,325               |          | רווח לפני מיסים על הכנסה                                   |
| 2,849                           | 4,320                           | 8,428                 | ג        | מיסים על הכנסה   |
| 122,937                         | 244,223                         | 112,897               |          | רווח נקי המיויחס לחברת                                     |
|                                 |                                 |                       |          | רווח (הפסד) כולל אחר המיויחס לחברת (לאחר השפעת המס):       |
|                                 |                                 |                       |          | <b>סכוםifs שלא יסוגו מחדש מכון לרוח או הפסד:</b>           |
|                                 |                                 |                       |          | רווח (הפסד) ממידאה מחדש בגין תוכניות להטבה מוגדרת של חברות |
|                                 |                                 |                       |          | מאוחדות  |
| (1,195)                         | 2,473                           | 828                   |          |  |
| 121,742                         | 246,696                         | 113,725               |          | סה"כ רווח כולל המיויחס לחברת                               |

המידע הנוסף המצויר מהוות חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברת

| לשנה<br>שבשת'ימה<br>ביום<br>ביום | לשנה<br>שבשת'ימה<br>ביום | לשנה<br>שבשת'ימה<br>ביום |  |
|----------------------------------|--------------------------|--------------------------|--|
| 31 בדצמבר<br>2021                | 31 בדצמבר<br>2022        | 2023                     | תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה                      |
| אלפי ש"ח                         | אלפי ש"ח                 | אלפי ש"ח                 | רווח נקי המייחס לחברת                                      |
| 122,937                          | 244,223                  | 112,897                  | התאמות הדרשות להציג תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה: |
| 1,191                            | 1,230                    | 1,265                    | פחות והפחחות   |
| (5,559)                          | (14,888)                 | (27,341)                 | עלית ערך נדל"ן להשקעה                                      |
| (54,704)                         | (77,235)                 | (76,328)                 | הכנסות מימון, נטו  |
| 10,340                           | 293,382                  | 171,678                  | שינוי ביתרונות צדדים קשורים, נטו                           |
| (113,401)                        | (231,587)                | (83,427)                 | להלן החברה ברוחן' חברות מאוחדות                            |
| 2,849                            | 4,320                    | 8,428                    | מיסים על הכנסה   |
| (159,284)                        | (24,778)                 | (5,725)                  | שינויים בסעיפים נכסים והתchiaיות של החברה:                 |
| 1,876                            | 1,873                    | 2,503                    | ירידה בחיבטים ויתרונות כובה                                |
| 34                               | 161                      | 1,376                    | עליה בהתחייבויות לספקים ולנתני שירותים                     |
| 267                              | (4,259)                  | 10,079                   | עליה (ירידה) בזכאים ויתרונות זכות                          |
| 2,177                            | (2,225)                  | 13,958                   |  |
| (66,346)                         | (62,886)                 | (112,789)                | מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך השנה בחברה בעבר:              |
| 66,975                           | 61,997                   | 113,263                  | ריבית ששולם  |
| (11,125)                         | (1,807)                  | (3,108)                  | ריבית שהתקבלה  |
| -                                | 20                       | 910                      | מיסים ששולמו   |
| (10,496)                         | (2,676)                  | (1,724)                  | מיסים שהתקבלו  |
| (44,666)                         | 214,544                  | 119,406                  | מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימושו לפעילות) שוטפת של החברה  |

המידע הנוסף המצורף מהו זה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

## נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברת

| לשנה      |           |           |
|-----------|-----------|-----------|
| לשנה      |           |           |
| לשנה      |           |           |
| 31 בדצמבר | 31 בדצמבר | 31 בדצמבר |
| 2021      | 2022      | 2023      |
| אלפי ש"ח  | אלפי ש"ח  | אלפי ש"ח  |

**תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה**

|           |             |             |                               |
|-----------|-------------|-------------|-------------------------------|
| (471)     | (456)       | (51)        | רכישת רכוש קבוע               |
| -         | (107,006)   | (6,838)     | רכישת נדל"ן להשקעה            |
| -         | -           | (94,000)    | השקעה בהון מנויות חברת מאוחדת |
| -         | -           | (7,159)     | עלויות אשראי שהונו            |
| (852,315) | (1,119,347) | (1,378,051) | מתן הלוואות לחברות מאוחדות    |
| 1,042,235 | 852,654     | 1,195,883   | פירעון הלוואות לחברות מאוחדות |

**מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילויות) השקעה של החברה**

|           |           |           |   |
|-----------|-----------|-----------|---|
| 615,399   | 877,897   | 955,378   | תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה                       |
| (585,465) | (549,807) | (788,404) | הנפקת אגרות חוב (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה)                   |
| 305,000   | 255,000   | 433,000   | פירעון אגרות חוב  |
| (460,898) | (268,073) | (309,027) | קבלת הלוואות מתאגידים בנקאים ואחרים                         |
| 30,000    | (30,000)  | -         | פירעון הלוואות מתאגידים בנקאים ואחרים                       |
| (51,657)  | (125,245) | (70,389)  | קבלת (פירעון) אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאים ואחרים,<br>נטו |

**דיבידנד ששולם לבני מניות החברה**

|           |         |         |   |
|-----------|---------|---------|---|
| (147,621) | 159,772 | 220,558 | מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילויות) מימון של החברה |
| (2,838)   | 161     | 49,748  | <b>עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים</b>                 |
| 6,276     | 3,438   | 3,599   | <b>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה</b>               |
| 3,438     | 3,599   | 53,347  | <b>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה</b>                 |

**פעילות מהותיות שלא במצוון של החברה:**

|   |         |         |  |
|---|---------|---------|--|
| - | 213,484 | 186,932 | הנפקת אגרות חוב בגין ניכוי הוצאות הנפקה שתמורתן טרם התקבלה |
| - | 6,838   | -       | רכישת נדל"ן להשקעה שטרם שולמה                              |

המידע הנוסף המצורף מהו זה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

## **א. אופן ערך הנטונום הכספיים מtower הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנת 2023**

### **1. הגדרות**

|  |                        |
|--|------------------------|
| אלבר שירותי מימוןית בע"מ.  | החברה -                |
| חברה והחברות המאוחדות שלה.   | הקבוצה -               |
| חברות מאוחדות שהשיקעת החברה בהן כלולה במידע הכספי הנפרד על בסיס שיטת השווי המאזני. | חברות מאוחדות -        |
| תאריך הדוח על המצב הכספי -   | תאריך הדוחות הכספיים - |
| תקנה 9ג' לתקנות נירות ערף (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל – 1970.                  | - תקנה 9ג'             |

### **השפעת האינפלציה**

שיעור האינפלציה בשנת 2022 חזה את הגבול העליון של היעד שקבע בנק ישראל, אך היה נמור בהשווואה לשיעור האינפלציה ברוב הכלכלה המפותחות. במטרה לרטון את האינפלציה החלו הבנקים המרכזיים להעלות את שיעורי הריבית, ובכלל זאת גם בנק ישראל אשר העלה את הריבית הבסיסית במספר פעימות החל מחודש אפריל 2022 משיעור של 0.1% ועד לשיעור מרבי של 4.75% שנקבע ביום 25.4.2023 ביחס ינואר 2024, החליט בנק ישראל, לאחרונה מזה שלוש שנים ותשעה חודשים, להפחית את ריבית הבסיס ממש ב-0.25%, לשיעור של 4.5%, שהוא שיעור הריבית הנוכחי למועד אישור הדוח. במסגרת החלטת הוועדה המוניטרית בחודש פברואר 2024 צוין כי על רקע המלחמה, מדיניות הוועדה המוניטרית מתמקדת ביציבות השוקים והפחיתה אי הוודאות, לצד יציבות מחירים ותמיכה בפעולות הכלכליות. תזואי הריבית יקבע בהתאם להמשך התוכניות האינפלציה לעד, המשך הייצבות בשוקים הפיננסיים, הפעולות הכלכליות והמדיניות הפיסקלית.

עליה בשיעורי הריביות וציפיות האינפלציה קיימת השפעה על תוכאות פועלותה של החברה בתקופת הדוח. השפעת האינפלציה החזיה על תוכאות החברה נובעת בעיקר מכך שהליך מההלוואות ואגרות החוב אותן נטלה החברה צמודות למדד המחזירים לצרכן, כך שעליית המدد תגדיל את הוצאות המימון של החברה ועשוי גם להשפיע את מקורות המימון הזמינים עבור החברה במערכות הבנקאית ושוק ההון. לצד הנכסים, השפעת עלית המدد תגדיל בעיקר את הכנסות בתחום הליסינג והלוואות שהעמידה החברה במסגרת פעילות האשראי הצרכני.

### **השפעת מלחמת "חרבות ברזל"**

באשר להשפעת מלחמת "חרבות ברזל" לאחר תקופה הדיווח, ראה באור 1 ב' בדוחות כספיים בגין מאוחדים ליום 31 בדצמבר, 2023.

### **2. אופן ערך הנטונום הכספיים**

המידע הכספי הנפרד, נערך בהתאם לתקנה 9ג', לרבות הפרטים האמורים בתוספת העשירות לתקנות נירות ערף (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל 1970 (להלן - התוספה), ובכפוף להבהרות האמורים ב- "הבהרה בקשר עם דוח כספי נפרד של התאגיד" שפורסמה באתר רשות נירות ערף בישראל ב-2010, המתיחסת לאופן ישום תקנת 9 ג' והתוספה (להלן - הבהרת סגל הרשות).

המידע הכספי הנפרד אינו מהו דוחות כספיים, לרבות דוחות כספיים נפרדים, הערכונים והמודגשים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן - תקני ה- IFRS) בכלל, והוראות תקן חשבונאות בינלאומי 27 - "דוחות כספיים מאוחדים ונפרדים" בפרט. עם זאת, המדיניות החשבונאית שפורטה בbelow 2 לדוחות הכספיים המאוחדים, יושמה לצורך הצגת המידע הכספי הנפרד, וזאת בשינויים המתחכבים מהאמור להלן.

במסגרת המידע הנוסף שיובא להלן, נכללים גליים בנוגע למידע מהותי נוספת, בהתאם לדרישות הגלוי האמורים בתקנה 9ג', וכמפורט בתוספה ובכפוף להבהרת סגל הרשות, ככל שמיידע כאמור לא כלל בדוחות הכספיים המאוחדים באופן המתיחס במפורש לחברת.

**א. אופן ערך הנטונים הכספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנת 2023 (המשך)**

**א. הציג הנטונים הכספיים**

**(1) נכסים והתחייבות הכלולים בדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברת**

מצגים סכומי הנטונים וההתחייבויות הכלולים בדוחות הכספיים המאוחדים, המיוחסים לחברת ומפורטים לפי סוג הנטונים והתחייבות. נתונים אלו סוווגו בהתאם לתקנה 9ג'. כמו כן, מוצג מידע בדבר הנטונים בנסיבות ההתחייבויות המיאוחסים לחברות מאוחדות, לרבות מוניטין. ההציג כאמור מביאה לכך שהן המיאוחס לבעים של החברה בדוחות הכספיים המאוחדים, הינו זהה להן של החברה כפי שנגזר מהמידע הכספי הנפרד.

**(2) הכנסות והוצאות הכלולים בדוחות המאוחדים על רווח או פפסד והרווח הכללי המייחסות לחברת**

מצגים סכומי הכנסות וההוצאות הכלולים בדוחות הכספיים המאוחדים, המייחסים לחברת. נתונים אלו סוווגו בהתאם לתקנה 9ג'. כמו כן, מוצג מידע בדבר חלק החברה ברוחן חברות מאוחדות. ההציג כאמור מביאה לכך שסך כל הרווח לשנה המיאוחס לבעים של החברה וסך כל הרווח הכללי לשנה המיאוחס לבעים של החברה וסך כל הרווח הכללי לשנה המיאוחס לבעים של החברה, כפי שנגזרים מהמידע הכספי הנפרד.

**(3) תזרים מזומנים הכלולים בדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המייחסים לחברת**

מצגים סכומי תזרימי המזומנים הכלולים בדוחות הכספיים המאוחדים, המייחסים לחברת, כשהם לקוחות מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים על תזרימי המזומנים, בפיולו לפי תזרים מזומנים מפעילות שוטפת, מפעילות השקעה ומפעילות מימון, תוך פירוט מרכיביהם. נתונים אלו סוווגו בהתאם לתקנה 9ג'.

**ב. עסקאות בין החברה לחברות מאוחדות**

**(1) הציג**

יתרונות הדדיות בקבוצה והכנסות והוצאות הנובעות מעסקאות הדדיות, אשר בוטלו במסגרת הדוחות הכספיים המאוחדים, הוצגו בנפרד מהיתרה בגין חברות מאוחדות והרווח בגין חברות מאוחדות, יחד עם יתרונות דומות מול צדדים שלישיים.

רווחים והפסדים טרמיים מושמו, הנובעים מעסקאות בין החברה לחברות מאוחדות שלה, הוצגו במסגרת היתרה בגין חברות מאוחדות ובמסגרת הרווח בגין חברות מאוחדות.

**(2) מודידה**

עסקאות שבוצעו בין החברה לחברות מאוחדות שלה נמדדו בהתאם לעקרונות ההכרה והמדדיה, הקבועים בתקני דיווח כספי בינלאומיים, המתווים את הטיפול החשבוני בעסקאות מעין אלו המבוצעות מול צדדים שלישיים.

ב. גילוי בדבר מכשירים פיננסיים המיוחסים לחברת (ללא סכומים בגין חברות מאוחדות)

1. נכוים פיננסיים

|         | 31 בדצמבר<br>2022 | 31 בדצמבר<br>2023 |                                      |
|---------|-------------------|-------------------|--------------------------------------|
|         | אלפי ש"ח          | אלפי ש"ח          |                                      |
| 918     | 852               |                   | <u>נכסים פיננסיים בעליות מופחתת:</u> |
| 214,004 | 187,194           |                   | חייבים                               |
| 214,922 | 188,046           |                   | פיקדון בナンמות (1)                    |

(1) ביום 19 בדצמבר 2023 החברה הנפקה 192,556,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה יח'), בדרך של הנפקה ראשונה של סדרת אגרות החוב. נכון ליום 31 בדצמבר, 2023 התמורה הכלולית טרם התקבלה, ובהתאם לשטר הנאמנות, נמצאת אצל הנאמן. התמורה נשאות ריבית עד קבלתה. למועד פרסום הדוח, מלאה התמורה האמורה התקבלה בידי החברה.

2. זכאים ויתרונות זכות המוחשיים לחברת

|          | 31 בדצמבר<br>2022 | 31 בדצמבר<br>2023 |             |
|----------|-------------------|-------------------|-------------|
| אלפי ש"ח |                   |                   |             |
| 6,278    | 9,399             |                   | ריבית לשלם  |
| 23       | 145               |                   | הוצאות לשלם |
| 17       | 16                |                   | אחרים       |
| 6,318    | 9,560             |                   |             |

3. סיכון וצלות חמימות לחברת

מדיניות החברה היא לגונן את מקורות המימון שלה, לפיכך מומנת החברה את פעילותה ה-**הוון** על ידי אגרות חוב קונצראניות והן על ידי תאגידים בנקאים שונים וגופים מוסדיים (למועד הדיווח קיימות הללוואות מ-5 תאגידים בנקאים ומגוף מוסדי אחד). במידה והחברה לא עומדת בהתנויות הפיננסיות, ההלוואה הספציפית תעמוד לפירעון מיידי (באשר לההתנויות הפיננסיות). ראה באור 18' בדוחות המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023).

הטבאלות להלן מציגות את זמני הפירעון של ההתח"י/בויות הכספיות של החברה על פי התנאים החזויים בסכומים לא מדוינים:

31 בדצמבר, 2023

**ב. גילוי בדבר מכשירים פיננסיים המוחסם לחברת (לא סכומים בגין חברות מאוחדות) (המשך)**

3. סיכון נזילות המוחסם לחברת (המשך)

**31 בדצמבר, 2022**

| סה"כ<br>אלפי ש"ח | שנה<br>המישית<br>אלפי ש"ח | שנה<br>ראשונה<br>אלפי ש"ח | שנה<br>שלישית<br>אלפי ש"ח | שנה<br>שנייה<br>אלפי ש"ח | שנה<br>רביעית<br>אלפי ש"ח | וילך<br>אלפי ש"ח | הלוואות מתאגידים בנקאים ואחרים     |                   |
|------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|--------------------------|---------------------------|------------------|------------------------------------|-------------------|
|                  |                           |                           |                           |                          |                           |                  | התchyיבויות לספקים ולנותני שירותים | זכאים ויתרות זכות |
| 655,693          | 13,273                    | 18,160                    | 142,038                   | 173,459                  | 308,763                   | -                | הלוואות מתאגידים בנקאים ואחרים     |                   |
| 229              | -                         | -                         | -                         | -                        | 229                       | -                | התchyיבויות לספקים ולנותני שירותים |                   |
| 6,318            | -                         | -                         | -                         | -                        | 6,318                     | -                | זכאים ויתרות זכות                  |                   |
| 2,481,188        | 237,078                   | 448,730                   | 460,617                   | 575,354                  | 759,409                   | -                | אגרות חוב                          |                   |
| 3,143,428        | 250,351                   | 466,890                   | 602,655                   | 748,813                  | 1,074,719                 | -                |                                    |                   |

**שינויים בהתחייבויות הנובעות מ פעילות מימון****31 בדצמבר, 2023**

| יתרה ליום<br>31 בדצמבר<br>2023<br>אלפי ש"ח | הכרה<br>בהתchyיבות<br>בנאמנות<br>אלפי ש"ח | כגדי פקדו<br>אלפי ש"ח | שינויים<br>אחרים<br>אלפי ש"ח | תזרים<br>مزומנים<br>אלפי ש"ח | יתרה ליום<br>1 בינואר<br>2023<br>אלפי ש"ח | הלוואות מתאגידים בנקאים ואחרים                    |                             |
|--|---|-----------------------|------------------------------|------------------------------|---|---|-----------------------------|
|  |   |                       |                              |                              |   | התchyיבויות<br>לספקים<br>אלפי ש"ח                 | זהירות<br>מימון<br>אלפי ש"ח |
| -  | -   | -                     | -                            | -                            | -   | אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאים<br>ואחרים          |                             |
| (751,537)                                  | -   | 1,801                 | (123,973)                    | (629,365)                    | (629,365)                                 | הלוואות מתאגידים בנקאים ואחרים                    |                             |
| (2,520,499)                                | 26,552                                    | (46,508)              | (166,974)                    | (2,333,569)                  | (2,333,569)                               | אגרות חוב   |                             |
| (3,272,036)                                | 26,552                                    | (44,707)              | (290,947)                    | (2,962,934)                  | (2,962,934)                               | <b>סה"כ התחייבויות הנובעות מ פעילות<br/>מימון</b> |                             |

**31 בדצמבר, 2022**

| יתרה ליום<br>31 בדצמבר<br>2022<br>אלפי ש"ח | הכרה<br>בהתchyיבות<br>בנאמנות<br>אלפי ש"ח | כגדי פקדו<br>אלפי ש"ח | שינויים<br>אחרים<br>אלפי ש"ח | תזרים<br>مزומנים<br>אלפי ש"ח | יתרה ליום<br>1 בינואר<br>2022<br>אלפי ש"ח | הלוואות מתאגידים בנקאים ואחרים                    |                             |
|--|---|-----------------------|------------------------------|------------------------------|---|---|-----------------------------|
|  |   |                       |                              |                              |   | התchyיבויות<br>לספקים<br>אלפי ש"ח                 | זהירות<br>מימון<br>אלפי ש"ח |
| -  | -   | -                     | -                            | 30,000                       | (30,000)                                  | אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאים<br>ואחרים          |                             |
| (629,365)                                  | -   | (6,199)               | 13,073                       | (636,239)                    | (636,239)                                 | הלוואות מתאגידים בנקאים ואחרים                    |                             |
| (2,333,569)                                | (213,484)                                 | (41,868)              | (328,090)                    | (1,750,127)                  | (1,750,127)                               | אגרות חוב   |                             |
| (2,962,934)                                | (213,484)                                 | (48,067)              | (285,017)                    | (2,416,366)                  | (2,416,366)                               | <b>סה"כ התחייבויות הנובעות מ פעילות<br/>מימון</b> |                             |

**31 בדצמבר, 2021**

| יתרה ליום<br>31 בדצמבר<br>2021<br>אלפי ש"ח | הכרה<br>בהתchyיבות<br>בנאמנות<br>אלפי ש"ח | כגדי פקדו<br>אלפי ש"ח | שינויים<br>אחרים<br>אלפי ש"ח | תזרים<br>مزומנים<br>אלפי ש"ח | יתרה ליום<br>1 בינואר<br>2021<br>אלפי ש"ח | הלוואות מתאגידים בנקאים ואחרים                    |                             |
|--|---|-----------------------|------------------------------|------------------------------|---|---|-----------------------------|
|  |   |                       |                              |                              |   | התchyיבויות<br>לספקים<br>אלפי ש"ח                 | זהירות<br>מימון<br>אלפי ש"ח |
| (30,000)                                   | -   | (30,000)              | -                            | (30,000)                     | -   | אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאים<br>ואחרים          |                             |
| (636,239)                                  | (252)                                     | 155,898               | (791,885)                    | (791,885)                    | (791,885)                                 | הלוואות מתאגידים בנקאים ואחרים                    |                             |
| (1,750,127)                                | (9,872)                                   | (29,934)              | (1,710,321)                  | (1,710,321)                  | (1,710,321)                               | אגרות חוב   |                             |
| (2,416,366)                                | (10,124)                                  | 95,964                | (2,502,206)                  | (2,502,206)                  | (2,502,206)                               | <b>סה"כ התחייבויות הנובעות מ פעילות<br/>מימון</b> |                             |

ג. גילוי בדבר יתרות נכסים מיסים נדחים והתחייבות מסוימת מיסים נדחים המיוחסת לחברת (לא סכומים בגין חברות מאוחדות) וגילוי בדבר הכנסות מסוימת או הוצאות מסוימת המיוחסת לחברת (לא סכומים בגין חברות מאוחדות)

#### מיסים על הרווחה המיוחסים לחברת

##### 1. שיעור המס

###### שיעור המס החליט על החברה

שיעור מס החברות בישראל בשנים 2021-2023 הינו 23%.  
חבר בני אדם חייב במס על רווח הון ריאלי בחברות החל בשנת המכירה.

##### 2. شומות מס המיוחסות לחברת

לחברה הוצאו שומות מס סופיות עד וככלל שנת המס 2020.

##### 3. מיסים נדחים המיוחסים לחברת

ההרכב:

|                |                | דוחות רווח או הפסד או הפסד              |         | דוחות רווח או הפסד או הפסד              |      | דוחות רווח או הפסד או הפסד              |      | דוחות רווח או הפסד או הפסד              |      | דוחות רווח או הפסד או הפסד              |  |
|----------------|----------------|---|---------|---|------|---|------|---|------|---|--|
|                |                | לשנה לשנה                               |         | לשנה לשנה                               |      | ליום ליום                               |      | ליום ליום                               |      | שבוטה שבוטה                             |  |
|                |                | ביום ביום                               |         | ביום ביום                               |      | ביום ביום                               |      | ביום ביום                               |      | שבוטה שבוטה                             |  |
|                |                | 31 בדצמבר 31 בדצמבר 31 בדצמבר 31 בדצמבר |         | 31 בדצמבר 31 בדצמבר 31 בדצמבר 31 בדצמבר |      | 31 בדצמבר 31 בדצמבר 31 בדצמבר 31 בדצמבר |      | 31 בדצמבר 31 בדצמבר 31 בדצמבר 31 בדצמבר |      | 31 בדצמבר 31 בדצמבר 31 בדצמבר 31 בדצמבר |  |
| 2021           | 2022           | 2023                                    | 2022    | 2023                                    | 2022 | 2023                                    | 2022 | 2023                                    | 2022 | 2023                                    | 2022                                   |
| (1,279)        | (3,424)        | (6,288)                                 | (7,595) | (13,883)                                |      |   |      |   |      |   | שיעור נדל"ן להשקעה                     |
| -              | -              | -                                       | -       | -                                       |      |   |      |   |      |   | הפסד הון מועבר לצרכי מס                |
| -              | (5)            | -                                       | 186     | 186                                     |      |   |      |   |      |   | הפרשה לחובות מספקים                    |
| -              | -              | -                                       | 488     | 488                                     |      |   |      |   |      |   | הפרשים זמינים בגין התחייבויות פיננסיות |
|                |                |   |         |   |      |   |      |   |      |   |  |
|                |                |   | (6,921) | (13,209)                                |      |   |      |   |      |   | התחייבויות מיסים נדחים                 |
| <b>(1,279)</b> | <b>(3,429)</b> | <b>(6,288)</b>                          |         |   |      |   |      |   |      |   | <b>הוצאות מיסים נדחים</b>              |

ג. גילוי בדבר יתרות נכסים מיסים נדחים והתחייבות מיסים המיחסות לחברת (לא סכומים בגין חברות מאוחדות) וגילוי בדבר הכנסות מיסים או הוצאות מיסים המיחסות לחברת (לא סכומים בגין חברות מאוחדות) (המשך)

המיסים הנדחים מוצגים בדוח על המצב הכספי כדלקמן:

| 31 בדצמבר 2022 | 31 בדצמבר 2023 | אלפי ש"ח | התchiaיות לא שותפות |
|----------------|----------------|----------|---------------------|
| אלפי ש"ח       | אלפי ש"ח       |          |                     |
| 6,921          | 13,209         |          |                     |

#### 4. מסים על הכנסה המיחסים לחברת הכלולים ברוח או הפסד

| לשנה<br>שחותטימאה<br>ביום<br>31 בדצמבר | לשנה<br>שחותטימאה<br>ביום<br>31 בדצמבר | לשנה<br>שחותטימאה<br>ביום<br>31 בדצמבר | מיסים שוטפים                        |
|--|--|--|-------------------------------------|
| אלפי ש"ח                               | אלפי ש"ח                               | אלפי ש"ח                               | מיסים נדחים                         |
| 1,570                                  | 456                                    | 2,403                                  | מיסים נדחים                         |
| 1,279                                  | 3,429                                  | 6,288                                  | מיסים נדחים                         |
| -                                      | 435                                    | (263)                                  | מיסים שניים קודמות                  |
| 2,849                                  | 4,320                                  | 8,428                                  | מיסים על הכנסה הכלולים ברוח או הפסד |

#### 5. מט תיאורטי

להלן מובאת התאמת בין סכום המס, שהוא חל אילו כל הכנסות וההוצאות, הרוחות וההפסדים ברוח או הפסד היו מתחייבים במס לפי שיעור המס הסטטוטורי, לבין סכום מסים על הכנסה שנזקף ברוח או הפסד:

| לשנה<br>שחותטימאה<br>ביום<br>31 בדצמבר | לשנה<br>שחותטימאה<br>ביום<br>31 בדצמבר | לשנה<br>שחותטימאה<br>ביום<br>31 בדצמבר | רוחם לפני מסים על הכנסה                |
|--|--|--|--|
| אלפי ש"ח                               | אלפי ש"ח                               | אלפי ש"ח                               | שיעור המס הסטטוטורי                    |
| 125,786                                | 248,543                                | 121,323                                | שיעור המס הסטטוטורי                    |
| 23%                                    | 23%                                    | 23%                                    | שיעור המס הסטטוטורי                    |
| 28,931                                 | 57,165                                 | 27,904                                 | מס מחושב לפי שיעור המס הסטטוטורי       |
| (26,082)                               | (53,265)                               | (19,188)                               | חלוקת החברה ברוחן חברות מאוחדות        |
| -                                      | 19                                     | (10)                                   | הוצאות שאינן מותרונות בניכוי לצורכי מס |
| -                                      | (29)                                   | (15)                                   | הפרשי עיתוי שלא מצרו בגינם מיסים נדחים |
|  | 435                                    | (263)                                  | מיסים שניים קודמות                     |
| -                                      | (5)                                    | -                                      | אחרים                                  |
| 2,849                                  | 4,320                                  | 8,428                                  | מיסים על הכנסה                         |

**ד. הלואות, יתרות והתקשרות מהוויות עם חברות מאוחדות****יתרות ועסקאות עם חברות מאוחדות****1. יתרות עם חברות מאוחדות :****א. ההרכב**

| אלפי ש"ח  | אלפי ש"ח  | 31 בדצמבר 2022 | 31 בדצמבר 2023                               |
|-----------|-----------|----------------|--|
| 2,703,981 | 3,006,960 |                | הלוואות וחובות לזמן ארוך (כולל חליות שוטפות) |
| 2,843     | 4,271     |                | יתרות חובה שוטפות עם חברות מאוחדות           |
| (511,082) | (691,031) |                | יתרות זכות שוטפות עם חברות מאוחדות           |

ב. במסגרת פעילותה השוטפת של הקבוצה העמידה החברה ערבות בנקיות להבטחת התחייבותה של הקבוצה, בין היתר לכפיLKוקחות וככלפי משכירים שטחים המשמשים את הקבוצה לפועלותה. כמו כן, חברות הבנות של החברה העמידו כתבי ערבות מתמדת בלתי מוגבלת בסכום כלפי בנקים, להבטחת פירעון המלא של סכומים אשר מגעים להם מהחברה.

לביקשת החברה הוציא ערבות בנקיות על ידי החברה והחברות הבנות שלה שהסתכו ליום 31 בדצמבר, 2023 לסך של 27,477 אלף ש"ח לטובת רשות המיסים, משרד התעשייה, משרד הכלכלה והתעשייה, משרד להגנת הסביבה ובתי המשפט, ערבות בנקיות לסך של 16,462 אלף ש"ח עבור לקוחותיה בעסקאות הליסינג וב פעילות פינני האשפה וסכום של 10,222 אלף ש"ח לטובת משכירים של משלדים ומגרשים.

**2. הכנסות מימון מ לחברות מאוחדות :**

| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | 31 בדצמבר 2022 | 31 בדצמבר 2023 | לשנה לשנה<br>שהסתמימה<br>ביום<br>ביום | שהסתמימה<br>ביום<br>ביום |
|----------|----------|----------------|----------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 88,005   | 131,941  | 164,853        |                |                                       | הכנסות מימון             |

**3. הלואות :**

על פי הסכם מסגרת של החברה עם חברות המאוחדות שלה, העמידה החברה הלואות למימון פעילותה השוטפת. ההלוואות ניתנו בתנאי שוק.

**ה. צירוף עסקים**

ביום 1 באוקטובר 2023 רכשה החברה את מלא הבעלות (100%) בקבוצת אלון בע"מ, נוי שירותים תברואה בע"מ ואלון תשתיות בע"מ, לפרטים נוספים ראה באור 5 בדוחות המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023.

**ו. דיבידנד**

במהלך שנת 2023 הכריזה ושילמה החברה דיבידנד בסך כולל של כ- 70 מיליון ש"ח  
במהלך שנת 2022 הכריזה ושילמה החברה דיבידנד בסך כולל של כ- 125 מיליון ש"ח  
במהלך שנת 2021 הכריזה ושילמה החברה דיבידנד בסך כולל של כ- 52 מיליון ש"ח.  
לאחר תאריך הדיווח, ביום 31 במרץ, 2024, הכריזה ושילמה החברה דיבידנד בסכום כולל של כ- 188,6 אלף ש"ח.

31 במרס, 2024

לכבוד  
הדיקטורין של  
אלבר שירותים מימון בע"מ (להלן – החברה)  
ראשון-לציון

א.ג.,

**הנדון: מכתב הסכמה בקשר לתشكיף מידע של אלבר שירותים מימון בע"מ מחודש מאי 2022**

הננו להודיעיכם כי אנו מסכימים להכללה (לרובות בדרך של הפניה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן בקשר לתشكיף המידע מהתקופת חודש מאי 2022:

1. דוח רואה החשבון המבker מיום 31 במרס, 2023, על הדוחות הכספיים המאווחדים של החברה לימיים 31 בדצמבר, 2023 ו- 2022 וכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיים ביום 31 בדצמבר, 2023.

2. דוח מיוחד של רואה החשבון המבker מיום 31 במרס, 2023, על מידע כספי נפרד של החברה, לפי תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970, לימיים 31 בדצמבר, 2023 ו-2022 וכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיים ביום 31 בדצמבר, 2023.

3. דוח רואה החשבון המבker מיום 31 במרס, 2023, בהתאם לסעיף 9ב(ג) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר, 2023.

בכבוד רב,

קoste פורר גבאי אט קסיר  
רואי חשבון