

# דוח רבעוני

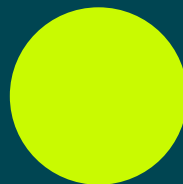
ליום 30 ביוני, 2025

מימון  
ישיר

5

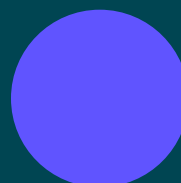
## תוכן עניינים

|        |                                                                |
|--------|----------------------------------------------------------------|
| פרק א' | דוח הדירקטוריון                                                |
| פרק ב' | דוחות כספיים ביניים מאוחדים                                    |
| פרק ג' | מידע כספי נפרד לפי תקנה 38ד'                                   |
| פרק ד' | דוח בדבר אפקטיביות הבקרה<br>הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי |



מימון  
ישיר

5





# פרק א' דוח הדירקטוריון

ליום 30 ביוני, 2025

מימון  
ישיר

5

# דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 30 ביוני, 2025

דירקטוריון מימון ישיר מקבוצת ישיר (2006) בע"מ (להלן: "החברה") מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה, הסוקר את עיקרי פעילות החברה לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני, 2025 (להלן: "תקופת הדוח") וליום 30 ביוני, 2025. דוח הדירקטוריון ערוך בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 (להלן: "תקנות הדוחות").

היקפו של דוח הדירקטוריון הינו מצומצם, והוא נערך בהנחה שבפני קוראו מצוי גם הדוח התקופתי של החברה לשנת 2024, שפורסם ביום 23 במרס, 2025 (אסמכתא מס': 2025-01-019265) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה) (להלן: "הדוח התקופתי").

## חלק א' - הסברי הדירקטוריון על מצב עסקי החברה

### 1. מבוא

החברה התאגדה ביום 11 בנובמבר, 2006, כחברה פרטית מוגבלת במניות, על פי חוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "חוק החברות"), והחלה את פעילותה בחודש ינואר 2007.

החברה פועלת בתחום האשראי הצרכני ומעניקה את שירותיה בעיקר ללקוחות פרטיים, ובכלל זה מעמידה הלוואות בתחום הלוואות לרכישת כלי רכב והלוואות מגובות כלי רכב, בתחום הלוואות הסולו (בעיקר הלוואות השלמה הניתנות במעמד רכישת כלי רכב) וכן הלוואות מגובות בנכסי נדל"ן ולרכישת נדל"ן למגורים (תחום המשכנתאות), באמצעות מימון ישיר נדל"ן ומשכנתאות בע"מ, חברת הבת שבשליטתה של החברה (להלן: "חברת המשכנתאות").

לפרטים נוספים אודות פעילות החברה, ראו פרק א' לדוח התקופתי ליום 31 בדצמבר, 2024.

לפרטים אודות תיאור הסביבה העסקית והשפעתה על פעילות החברה, ראו פרק א' לדוח התקופתי ליום 31 בדצמבר, 2024 וכן סעיף 3 להלן.

לאחר תאריך המאזן, דירקטוריון החברה אישר יישום של תוכנית התייעלות ממוקדת במגזר הלוואות הרכב. לפרטים נוספים ראו סעיף 4' להלן.

## 2. הסברי הדירקטוריון לגבי מצב עסקי החברה, תוצאות פעילותה, הונה העצמי ותזרימי המזומנים שלה

### 2.1. המצב הכספי

להלן יוצגו סעיפי דוח הדירקטוריון על המצב הכספי בהתאם לדוחות הכספיים וההסברים לשינויים העיקריים שחלו בהם:

| סעיף                                    | ליום 30 ביוני, 2025 | ליום 30 ביוני, 2024 | ליום 31 בדצמבר, 2024 | הסברי דירקטוריון החברה לשינויים לתקופה שבין יום 31.12.2024 לבין יום 30.06.2025                                                                                                                                                                   |
|-----------------------------------------|---------------------|---------------------|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                         | באלפי ש"ח           |                     |                      |                                                                                                                                                                                                                                                  |
| הלוואות ללקוחות                         | 6,574,517           | 5,603,750           | 5,879,228            | עיקר השינוי נובע מגידול בהיקף ההלוואות שהועמדו בתקופת הדוח ומוחזקות לפדיון ע"י החברה וחברת המשכנתאות, בקיזוז פירעונות שוטפים ומוקדמים של תיק ההלוואות הקיים.                                                                                     |
| הלוואות מיועדות למימוש                  | 2,100,240           | 2,376,797           | 2,219,911            | השינוי בתקופת הדוח נובע מהלוואות שהועמדו בתקופת הדוח בניכוי הלוואות שהומחו ופירעונות שוטפים ומוקדמים של הלוואות אלו.                                                                                                                             |
| נכסים אחרים                             | 488,807             | 414,433             | 467,656              | השינוי לא מהותי                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>סה"כ נכסים</b>                       | <b>9,163,564</b>    | <b>8,394,980</b>    | <b>8,566,795</b>     | -                                                                                                                                                                                                                                                |
| אשראי מתאגידים, בנקאיים, מוסדיים ואחרים | 3,462,604           | 2,848,037           | 2,552,085            | השינוי בתקופת הדוח נובע מגידול בניצול אשראי לזמן קצר וארוך לאור הגידול בתיק ההלוואות של החברה ושל חברת המשכנתאות (גידול באשראי בסך של כ-571 מיליון ש"ח בתקופת הדוח מיוחס לחברת המשכנתאות) וכן עקב שימוש באשראי זה חלף אגרות חוב שנפרעו.          |
| אגרות חוב                               | 3,963,887           | 3,876,429           | 4,203,252            | בתקופת הדוח, החברה הנפיקה לציבור אגרות חוב (סדרה ז') על סך של כ-261 מיליון ש"ח ע.ג. מנגד, ביצעה החברה פירעונות שוטפים של אגרות חוב (בסך כולל של כ-583 מיליון ש"ח). יתר השינוי בתקופת הדוח נובע בעיקר עקב הצמדה למדד מחירים לצרכן (להלן: "המדד"). |
| התחייבויות אחרות                        | 356,943             | 338,507             | 434,143              | השינוי לא מהותי                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>סה"כ התחייבויות</b>                  | <b>7,783,434</b>    | <b>7,062,973</b>    | <b>7,189,480</b>     | -                                                                                                                                                                                                                                                |
| הון המיוחס לבעלי מניות החברה            | 1,321,455           | 1,287,571           | 1,321,514            | עיקר השינוי נובע מרווח שנרשם בתקופת הדוח בסך של כ-38 מיליון ש"ח, בקיזוז דיבידנד שהוכרז בתקופת הדוח בסך של כ-37 מיליון ש"ח.                                                                                                                       |
| זכויות מיעוט שאינן מקנות שליטה          | 58,675              | 44,436              | 55,801               | זכויות אלו נוצרו עקב השקעה בחברת המשכנתאות בהתאם להסכם ההשקעה שעיקריו מפורטים בביאור 29' לדוחות הכספיים של החברה שצורפו לדוח התקופתי וכן בסעיף 1.25 לפרק א' שבדוח התקופתי.                                                                       |
| <b>סה"כ ההון התחייבויות והון</b>        | <b>9,163,564</b>    | <b>8,394,980</b>    | <b>8,566,795</b>     | -                                                                                                                                                                                                                                                |

## 2.2. תוצאות הפעילות

להלן ניתוח תוצאות הפעילות בהתאם לדוחות הכספיים וההסברים לשינויים העיקריים:

| סעיף  | לתקופה של 3 חודשים<br>שהסתיימה ביום<br>ביוני |           | לתקופה של 6 חודשים<br>שהסתיימה ביום<br>ביוני |           |                                            |
|-------|----------------------------------------------|-----------|----------------------------------------------|-----------|--------------------------------------------|
|       | 2024                                         | 2025      | 2024                                         | 2025      |                                            |
|       | באלפי ש"ח                                    |           |                                              |           |                                            |
| 2.2.1 | 366,154                                      | 396,341   | 689,442                                      | 695,008   | הכנסות מפעילות מימון                       |
| 2.2.2 | (145,346)                                    | (147,277) | (219,091)                                    | (231,879) | הוצאות מימון, נטו                          |
| -     | 220,808                                      | 249,064   | 470,351                                      | 463,129   | הכנסות, נטו                                |
| 2.2.3 | (59,474)                                     | (78,172)  | (113,094)                                    | (122,700) | הוצאות הפסדי אשראי                         |
| -     | 161,334                                      | 170,892   | 357,257                                      | 340,429   | סך הכל הכנסות בניכוי<br>הוצאות הפסדי אשראי |
| 2.2.1 | 32,710                                       | 3,825     | 62,231                                       | 12,125    | הכנסות ממכירות רכבים<br>מפרסום             |
| -     | (30,695)                                     | (1,984)   | (59,759)                                     | (8,180)   | עלות מכירות רכבים ופרסום                   |
| -     | 2,015                                        | 1,841     | 2,472                                        | 3,945     | רווח גולמי ממכירות רכבים<br>ומפרסום        |
| -     | (64,834)                                     | (85,811)  | (130,261)                                    | (166,024) | הוצאות מכירה ושיווק                        |
| -     | (54,509)                                     | (58,247)  | (112,530)                                    | (117,224) | הוצאות הנהלה וכלליות                       |
| -     | -                                            | -         | -                                            | (103)     | הוצאות אחרות                               |
| 2.2.4 | (119,343)                                    | (144,058) | (242,791)                                    | (283,351) | סך הוצאות                                  |
| -     | 44,006                                       | 28,675    | 116,938                                      | 61,023    | רווח לפני מס                               |
| 2.2.5 | (16,958)                                     | (11,137)  | (43,658)                                     | (22,758)  | מסים על הכנסה                              |
| -     | 27,048                                       | 17,538    | 73,280                                       | 38,265    | רווח נקי                                   |
| -     | 25,920                                       | 16,029    | 71,505                                       | 35,455    | בעלי מניות החברה                           |
| -     | 1,128                                        | 1,509     | 1,775                                        | 2,810     | זכויות שאינן מקנות שליטה                   |
| -     | 27,048                                       | 17,538    | 73,280                                       | 38,265    |                                            |

## 2.2.1. הכנסות

להלן פילוח רכיבי ההכנסות של החברה לתקופת הדוח, ביחס לתקופה המקבילה אשתקד:

| הערות                                                                                                                                                                                                                                                                                                | השפעת השינוי כתוצאה מ:   |       | שיעור השינוי | ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני |         |                                          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-------|--------------|-----------------------------------|---------|------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | מחיר ושונות <sup>1</sup> | כמות  |              | 2024                              | 2025    |                                          |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                          |       |              | באלפי ש"ח                         |         |                                          |
| עיקר השינוי בתקופת הדוח נובע מעלייה בהיקף תיק ההלוואות הממוצע המוחזק ע"י החברה, אשר היה גבוה בתקופת הדוח בכ-0.7 מיליארד ש"ח לעומת התקופה המקבילה אשתקד. מנגד, השפעת המחיר הינה עקב עלייה מתונה יותר בשיעור המדד, אשר עלה בתקופת הדוח בשיעור של כ-1.6% לעומת עלייה של כ-1.9% בתקופה המקבילה אשתקד.    | (5%)                     | 9%    | 4%           | 461,242                           | 478,391 | הכנסות מריבית והצמדה ממתן אשראי והלוואות |
| השינוי בתקופת הדוח נובע מקיטון ביתרה הממוצעת של תיק ההלוואות ששוק עבור חברות כרטיסי האשראי, ביחס לתקופה המקבילה אשתקד, בשיעור של כ-97%, לאור הקפאת שיווק הלוואות לכל מטרה ע"י החברה החל מחודש מרס 2020.                                                                                              | -                        | (97%) | (97%)        | 1,188                             | 31      | הכנסות משיווק הלוואות ומתן ערבויות       |
| עיקר השינוי בתקופת הדוח נובע מירידה בשיעור הרווחיות של תיק ההלוואות שהועמד לשווי הוגן, בעיקר לאור עליה בריבית ההיוון המשמשת לאומדן השווי הוגן של תיק ההלוואות, עקב עליית תשואת אג"ח ממשלתי צמוד מדד במח"מ הדומה לתיק ההלוואות בתקופת הדוח. לצד זאת, חלה ירידה בריבית הלקוח בהלוואות אלו בתקופת הדוח. | (17%)                    | 2%    | (15%)        | 125,285                           | 106,998 | שינויים בשווי ההוגן של תיקי הלוואות      |
| השינוי נובע מעליה בגובה העמלה הממוצעת ברכב ובהלוואות משכנתא של חברה בת תקופת הדוח, ביחס לתקופה המקבילה אשתקד. בנוסף חלה עלייה בסעיף זה בעקבות שינוי תמחור אשראי לדילרים בתקופת הדוח לגביית עמלה קבועה לעסקה חלף ריבית.                                                                               | 12%                      | 0%    | 12%          | 91,653                            | 102,783 | הכנסות מעמלות <sup>2</sup>               |
| עיקר השינוי בתקופת הדוח הינו עקב הכרה בהכנסה משתנה בגין תיקי הלוואות להם החברה העניקה שירותי תפעול בתקופת הדוח אל מול התקופה המקבילה אשתקד.                                                                                                                                                          | (32%)                    | (0%)  | (32%)        | 10,074                            | 6,805   | הכנסות משירותי תפעול של תיקי הלוואות     |
| עיקר השינוי נובע מהחלטת החברה לסגור את פעילות מכירת הרכבים בתקופת הדוח. היקף ההכנסות מפרסום לא מהותי לחברה.                                                                                                                                                                                          | ראו עמודת הערות          |       | (81%)        | 62,231                            | 12,125  | הכנסות ממכירת רכבים ומפרסום              |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                          |       | (6%)         | 751,673                           | 707,133 | סך הכל הכנסות                            |

<sup>1</sup> מטעמי פשטות, סעיף המחיר ושונות חושב בחישוב פשוט כמשלים לסך השינוי ולא כחישוב מכפלה.

<sup>2</sup> יצוין, כי ההכנסות מעמלות של החברה, מחושבות הן בגין הלוואות הנמדדות בשווי ההוגן והן בגין הלוואות הנמדדות בעלות מופחתת. למידע נוסף, ראו באור 8 לדוחות הכספיים.

| הערות                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | השפעת השינוי כתוצאה מ:   |       | שיעור השינוי | ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני |         |                                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-------|--------------|-----------------------------------|---------|------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | מחיר ושונות <sup>3</sup> | כמות  |              | 2024                              | 2025    |                                          |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                          |       |              | באלפי ש"ח                         |         |                                          |
| השינוי בכמות נובע מעלייה בהיקף תיק ההלוואות הממוצע המוחזק ע"י החברה, הגבוה בכ-0.8 מיליארד ש"ח לעומת הרבעון המקביל אשתקד. השפעת המחיר הינה עקב עלייה מתונה יותר במדד המחירים לצרכן, אשר עלה ברבעון השני של שנת 2025, בשיעור של כ-1.3% לעומת עלייה של כ-1.6% ברבעון המקביל אשתקד.                                                                                                                                                                 | (11%)                    | 11%   | -            | 280,546                           | 279,783 | הכנסות מריבית והצמדה ממתן אשראי והלוואות |
| השינוי נובע מקיטון ביתרה הממוצעת של תיק ההלוואות ששווק עבור חברות כרטיסי האשראי, ביחס לתקופה המקבילה אשתקד, בשיעור של כ-99%, לאור הקפאת שיווק הלוואות לכל מטרה ע"י החברה החל מחודש מרס 2020.                                                                                                                                                                                                                                                    | -                        | (99%) | (99%)        | 449                               | 5       | הכנסות משיווק הלוואות ומתן ערבויות       |
| השינוי בכמות נובע מעלייה בהיקף ההלוואות המועמדות על ידי החברה לשווי הוגן ברבעון השני, 2025 ביחס לרבעון המקביל אשתקד לאור עליה בהיקף העמדת ההלוואות על ידי החברה. השיפור במחיר נובע מירידה גדולה יותר ברווחיות השווי ההוגן של תיק ההלוואות של החברה ברבעון המקביל אשתקד, אל מול ירידה קטנה יותר ברבעון זה. אם כי, גם ברבעון השני, 2025 חלה ירידה בשווי תיק ההלוואות לאור המשך עליית תשואות אגרות החוב הממשלתיות המשמשות בסיס לאומדן השווי ההוגן. | 21%                      | 40%   | 61%          | 35,919                            | 57,657  | שינויים בשווי ההוגן של תיקי הלוואות      |
| השינוי במחיר, נובע בעיקר משינוי תמחור אשראי לדילרים בתקופת הדוח לגביית עמלה קבועה לעסקה חלף ריבית. השפעת הכמות נובעת מעליה במספר ההלוואות החדשות בעיקר ברכב ברבעון השני, 2025 ביחס לרבעון המקביל אשתקד.                                                                                                                                                                                                                                         | 20%                      | 5%    | 25%          | 44,486                            | 55,746  | הכנסות מעמלות <sup>4</sup>               |
| עיקר השינוי בתקופת הדוח הינו עקב הכרה בהכנסה משתנה בגין תיקי הלוואות להם החברה העניקה שירותי תפעול בתקופת הדוח אל מול הרבעון המקביל אשתקד. כמו כן, מספר ההלוואות המנוהלות בתקופת הדוח נמוך בשיעור של כ-2% ביחס לתקופה המקבילה אשתקד.                                                                                                                                                                                                            | (32%)                    | (2%)  | (34%)        | 4,754                             | 3,150   | הכנסות משירותי תפעול של תיקי הלוואות     |
| עיקר השינוי נובע מהחלטת החברה לסגור את פעילות מכירת הרכבים בתקופת הדוח. היקף ההכנסות מפרסום לא מהותי לחברה.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | ראו עמודת הערות          |       | (88%)        | 32,710                            | 3,825   | הכנסות ממכירת רכבים ומפרסום              |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                          |       | -            | 398,864                           | 400,166 |                                          |

<sup>3</sup> מטעמי פשטות, סעיף המחיר ושונות חושב בחישוב פשוט כמשלים לסך השינוי ולא כחישוב מכפלה.

<sup>4</sup> יצוין, כי ההכנסות מעמלות של החברה, מחושבות הן בגין הלוואות הנמדדות בשווי הוגן והן בגין הלוואות הנמדדות בעלות מופחתת. למידע נוסף, ראו באור 8 לדוחות הכספיים.

### 2.2.2. הוצאות מימון נטו

בתקופת הדוח, הוצאות המימון נטו גדלו בשיעור של כ-6% לעומת התקופה המקבילה אשתקד, בעיקר לאור עלייה בשיעור של כ-8% בהיקף ניצול האשראי בתקופת הדוח הנובע מגידול בתיק ההלוואות הממוצע שהחזיקה החברה. ברבעון השני של שנת 2025, לא חל שינוי מהותי בהוצאות המימון נטו של החברה לעומת הרבעון המקביל אשתקד.

### 2.2.3. הוצאות הפסדי אשראי

בתקופת הדוח, חל גידול בהיקף הוצאות הפסדי האשראי בשיעור של כ-8% לעומת התקופה המקבילה אשתקד, הנובע בעיקרו מגידול דומה בתיק ההלוואות המוחזק על ידי החברה. בתקופת הדוח, חלה עליה בשיעור הפסדי האשראי לשיעור של כ-3.11%, לעומת שיעור של כ-3.09% בתקופה המקבילה אשתקד. העלייה בשיעור הפסדי האשראי במגזר הרכב של החברה, נובעת בעיקר מהקלות גביה שניתנו לחייבים במהלך מבצע "עם כלביא" אשר חל בחודש יוני, 2025 וכן לאור צמצום יכולת הגביה בחודש זה.

ברבעון השני של שנת 2025, חל גידול מהותי בהיקף הוצאות הפסדי האשראי בשיעור של כ-31% לעומת הרבעון המקביל אשתקד עקב עליה בשיעור הפסדי האשראי לשיעור של כ-3.85% ברבעון השני של שנת 2025, אל מול שיעור של כ-3.17% ברבעון המקביל אשתקד. השינוי נובע בעיקר עקב השפעת מבצע "עם כלביא" כמתואר לעיל, וכן עקב ירידה בריקברי בגין הלוואות הרכב.

כחלק מהמודל העסקי של החברה, החברה מבצעת המחאה על דרך המכר של כמחצית מהלוואות הרכב אותן מעמידה החברה. בהלוואות שהומחו שיעור הפסדי האשראי נמוך משמעותית.

### 2.2.4. סך הוצאות

בתקופת הדוח, הוצאות מכירה ושיווק והוצאות הנהלה וכלליות, גדלו בשיעור של כ-17% בתקופת הדוח (בסך של כ-41 מיליון ש"ח), ביחס לתקופה המקבילה אשתקד. השינוי נובע מגידול של כ-16% בהיקף ההלוואות שהועמדו בתקופת הדוח אל מול התקופה המקבילה אשתקד. הגידול בהוצאות מורכב מ: (1) גידול בהוצאות פרסום בסך של כ-12 מיליון ש"ח ביחס לתקופה המקבילה אשתקד עקב השקת מיתוג חדש; (2) גידול בהוצאות התפעוליות של חברת המשכנתאות בהיקף של כ-10 מיליון ש"ח לאור הגידול בפעילות שלה ביחס לתקופה המקבילה אשתקד; (3) גידול בהוצאות עמלות של כ-11 מיליון ש"ח עקב הגדלת היקף ההלוואות המועמדות על ידי החברה וכן עקב התחשבנות חדשה מול טרייד מוביל ואלדן, אשר לחברה ולהם (כל אחת בנפרד) קיימים מיזמים משותפים למכירת הלוואות ללקוחות חברות אלו, בהתאם למתואר בדוחות הכספיים בבאור ד' ו-ה' וכן בעקבות מגמת עלייה בעמלה הממוצעת עקב התגברות התחרות בשוק.

ברבעון השני 2025, הוצאות מכירה ושיווק והוצאות הנהלה וכלליות, גדלו בשיעור של כ-21% (בסך של כ-25 מיליון ש"ח) לאור גידול של כ-22% בהיקף ההלוואות שהועמדו ברבעון השני, 2025 ביחס לרבעון המקביל אשתקד. השינוי נובע בעיקר מהגורמים הבאים: (1) גידול בהוצאות התפעוליות של חברת המשכנתאות בהיקף של כ-6 מיליון ש"ח, לאור הגידול בפעילות שלה

ביחס לרבעון המקביל אשתקד; (2) גידול בהוצאות עמלות בהיקף של כ-8 מיליון ש"ח בהתאם למפורט לעיל; (3) גידול מתון יותר ביתר ההוצאות הנובעות מהגידול בפעילות החברה.

2.2.5. מסים על הכנסה

השינוי בסעיף זה הינו בהתאמה לשינוי ברווחי החברה לפני מס של החברה בתקופת הדוח, אל מול התקופה המקבילה אשתקד.

2.3. מידע נוסף

2.3.1. להלן מידע נוסף ביחס לתיק ההלוואות של החברה בתחומי הפעילות שלה בתקופת הדוח:

| הלוואות רכב                               |             | הלוואות סולו |           | משכנתאות  |           |  |
|-------------------------------------------|-------------|--------------|-----------|-----------|-----------|--|
| לתקופה של 6 חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני |             |              |           |           |           |  |
| 2025                                      | 2024        | 2025         | 2024      | 2025      | 2024      |  |
| באלפי ש"ח                                 |             |              |           |           |           |  |
| יתרת פתיחה                                | 5,297,440   | 5,118,978    | 1,067,664 | 1,082,632 | 1,717,467 |  |
| הלוואות שניתנו ללקוחות                    | 3,742,961   | 3,410,532    | 181,515   | 172,236   | 861,745   |  |
| הלוואות שנפרעו מלקוחות                    | (1,678,217) | (1,533,444)  | (208,865) | (157,331) | (326,616) |  |
| הכנסות מימון מלקוחות                      | 299,812     | 314,499      | 68,013    | 66,520    | 109,907   |  |
| ריבית שנתקבלה מלקוחות                     | (221,385)   | (222,023)    | (51,878)  | (50,436)  | (79,494)  |  |
| תמורה ממכירת תיק הלוואות                  | (2,106,224) | (1,850,238)  | -         | -         | -         |  |
| תנועה בהפרשה להפסדי אשראי                 | (98,181)    | (86,182)     | (23,538)  | (26,116)  | (970)     |  |
| שערוך לשווי הוגן ורווח הון                | 106,913     | 127,514      | 84        | (2,230)   | -         |  |
| רכישת הלוואות                             | -           | 1,090        | 1,630     | -         | -         |  |
| יתרת סגירה                                | 5,343,119   | 5,280,726    | 1,034,625 | 1,085,275 | 2,282,039 |  |

לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, בתקופה שמיום 1 ביולי, 2025 ועד ליום 12 באוגוסט, 2025 העמידה החברה הלוואות בהיקף כולל של כ-1,445 מיליון ש"ח.

בתקופה זו, היקף המכירות שהועמדו על ידי החברה משקף עליה ביחס לתקופת הדוח, בפרט בתחום הלוואות הרכב. חלק ניכר מצמיחה זו, נובעת מגידול בשיעור העמדת הלוואות לרכישת רכב חדש, אשר הריבית הממוצעת בו נמוכה יותר בממוצע.

2.3.2. להלן הריבית הממוצעת הנקובה בהלוואות שהעמידה החברה בתקופת הדוח לעומת התקופה המקבילה אשתקד, לפי תחומי הפעילות השונים וסוגי הריביות.

| הלוואות רכב                                    |        | הלוואות סולו |        | משכנתאות |       | סוג ריבית |
|------------------------------------------------|--------|--------------|--------|----------|-------|-----------|
| לתקופה של 6 חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני      |        |              |        |          |       |           |
| 2025                                           | 2024   | 2025         | 2024   | 2025     | 2024  |           |
| %                                              |        |              |        |          |       |           |
| 8.97%                                          | 9.59%  | 10.02%       | 10.63% | 8.19%    | 8.13% |           |
| קבועה צמודת מדד                                |        |              |        |          |       |           |
| 9.72%                                          | 9.77%  | -            | -      | 4.43%    | 4.57% |           |
| משתנה בהתאם<br>לפריים – מרווח<br>מריבית הפריים |        |              |        |          |       |           |
| 0.44%                                          | 10.71% | -            | -      | -        | -     |           |
| קבועה לא צמודה(*)                              |        |              |        |          |       |           |

(\*) בשנת 2025, החלה החברה לגבות בעיקר עמלה חלף ריבית בהלוואות אלו.

2.3.3 להלן היקף ההלוואות שהועמדו בתקופת הדוח לעומת התקופה המקבילה אשתקד, לפי תחומי הפעילות השונים וסוגי הריביות.

| מכירות             | הלוואות רכב                               |       | הלוואות סולו |      | משכנתאות |      |
|--------------------|-------------------------------------------|-------|--------------|------|----------|------|
|                    | לתקופה של 6 חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני |       |              |      |          |      |
|                    | 2025                                      | 2024  | 2025         | 2024 | 2025     | 2024 |
|                    | במיליון ש"ח                               |       |              |      |          |      |
| קבועה צמודת מדד    | 3,125                                     | 3,103 | 182          | 172  | 586      | 408  |
| משתנה בהתאם לפריים | 30                                        | 26    | -            | -    | 275      | 132  |
| קבועה לא צמודה     | 588                                       | 282   | -            | -    | -        | -    |
| סך הכל             | 3,743                                     | 3,411 | 182          | 172  | 861      | 540  |

2.3.4 להלן מידע נוסף ביחס לתיק ההלוואות של החברה בתחומי הפעילות שלה לתקופה של 3 חודשים:

| הלוואות רכב                               |           | הלוואות סולו |           | משכנתאות    |             |                            |
|-------------------------------------------|-----------|--------------|-----------|-------------|-------------|----------------------------|
| לתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני |           |              |           |             |             |                            |
| 2024                                      | 2025      | 2024         | 2025      | 2024        | 2025        |                            |
| באלפי ש"ח                                 |           |              |           |             |             |                            |
| 1,389,606                                 | 1,996,334 | 1,079,071    | 1,064,494 | 5,373,853   | 5,353,359   | תרת פתיחה                  |
| 267,645                                   | 421,604   | 82,636       | 90,794    | 1,646,202   | 1,920,641   | הלוואות שניתנו ללקוחות     |
| (78,341)                                  | (156,954) | (74,429)     | (116,433) | (776,149)   | (821,445)   | הלוואות שנפרעו מלקוחות     |
| 47,694                                    | 63,808    | 39,843       | 39,293    | 192,579     | 176,336     | הכנסות מימון מלקוחות       |
| (33,165)                                  | (42,102)  | (25,668)     | (26,127)  | (114,046)   | (111,498)   | יבית שנתקבלה מלקוחות       |
| -                                         | -         | -            | -         | (1,035,721) | (1,171,813) | תמורה ממכירת תיק הלוואות   |
| (1,007)                                   | (651)     | (16,306)     | (17,469)  | (42,241)    | (60,050)    | תנועה בהפרשה להפסדי אשראי  |
| -                                         | -         | 128          | 67        | 35,788      | 57,589      | שערוך לשווי הוגן ורווח הון |
| -                                         | -         | -            | 6         | 461         | -           | כישת הלוואות               |
| 1,592,432                                 | 2,282,039 | 1,085,275    | 1,034,625 | 5,280,726   | 5,343,119   | תרת סגירה                  |

2.3.5 להלן הריבית הממוצעת הנקובה בהלוואות שהעמידה החברה ברבעון השני של שנת 2025 לעומת הרבעון המקביל אשתקד, לפי תחומי הפעילות השונים וסוגי הריביות.

| סוג ריבית                                      | הלוואות רכב                               |        | הלוואות סולו |       | משכנתאות |       |
|------------------------------------------------|-------------------------------------------|--------|--------------|-------|----------|-------|
|                                                | לתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני |        |              |       |          |       |
|                                                | 2025                                      | 2024   | 2025         | 2024  | 2025     | 2024  |
|                                                | %                                         |        |              |       |          |       |
|                                                | קבועה צמודת מדד                           | 8.90%  | 9.52%        | 9.74% | 10.67%   | 8.21% |
| משתנה בהתאם<br>לפריים – מרווח<br>מריבית הפריים | 9.78%                                     | 9.77%  | -            | -     | 4.42%    | 4.80% |
| קבועה לא צמודה(*)                              | 0.00%                                     | 10.72% | -            | -     | -        | -     |

(\*) בשנת 2025, החלה החברה לגבות בעיקר עמלה חלף ריבית בהלוואות אלו.

2.3.6 להלן היקף ההלוואות שהועמדו ברבעון השני של שנת 2025 לעומת הרבעון המקביל אשתקד, לפי תחומי הפעילות השונים וסוגי הריביות.

| סוג ריבית             | הלוואות רכב                               |       | הלוואות סולו |      | משכנתאות |      |
|-----------------------|-------------------------------------------|-------|--------------|------|----------|------|
|                       | לתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני |       |              |      |          |      |
|                       | 2025                                      | 2024  | 2025         | 2024 | 2025     | 2024 |
|                       | במיליון ש"ח                               |       |              |      |          |      |
| קבועה צמודת מדד       | 1,608                                     | 1,460 | 91           | 83   | 281      | 195  |
| משתנה בהתאם<br>לפריים | 13                                        | 22    | -            | -    | 141      | 73   |
| קבועה לא צמודה        | 300                                       | 164   | -            | -    | -        | -    |
| סך הכל                | 1,921                                     | 1,646 | 91           | 83   | 422      | 268  |

## 2.4. תוצאות הפעילות לפי תחומי פעילות:

| ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני |              |             |          |              |             |                 |
|------------------------------------|--------------|-------------|----------|--------------|-------------|-----------------|
| 2024                               |              |             | 2025     |              |             |                 |
| משכנתאות                           | הלוואות סולו | הלוואות רכב | משכנתאות | הלוואות סולו | הלוואות רכב |                 |
| באלפי ש"ח                          |              |             |          |              |             |                 |
| 84,300                             | 70,984       | 595,518     | 119,041  | 72,920       | 518,480     |                 |
| 11,838                             | (9,524)      | 68,513      | 18,733   | 388          | 19,052      | רווח נקי (הפסד) |

להלן הסברים ביחס לשינוי בתוצאות הפעילות בתחומי הפעילות העיקריים של החברה בתקופת הדוח מול התקופה המקבילה אשתקד (תוצאות יתר הפעילויות אינן מהותיות):

### 2.4.1. הלוואות רכב

הקיטון בהכנסות בתחום פעילות זה בתקופת הדוח, אל מול התקופה המקבילה אשתקד, נובע בעיקר מהגורמים המפורטים להלן: (1) קיטון בהכנסות ממכירת רכבים עקב הפסקת מכירת רכב בתקופת הדוח; (2) ירידה בשווי ההוגן של תיק ההלוואות המשוערך לשווי הוגן על ידי החברה, לאור עליה בתשואות אגרות חוב ממשלתיות המהוות בסיס לקביעת השווי ההוגן.

עיקר השינוי ברווחיות בתחום פעילות זה בתקופת הדוח, אל מול התקופה המקבילה אשתקד, נובע מהגורמים המפורטים להלן: (1) קיטון בהכנסות מריבית והצמדה, בניכוי הוצאות מימון בתקופת הדוח אל מול התקופה המקבילה אשתקד בשיעור של כ-8%, אשר נובע בעיקר מקיטון בשיעור הריבית על ההלוואות שהועמדו בתקופת הדוח בשיעור של כ-0.7% אל מול התקופה המקבילה אשתקד ומעליה מתונה יותר במדד בתקופת הדוח אל מול התקופה המקבילה אשתקד; (2) גידול בשיעור של כ-31% בהוצאות הפסדי האשראי של החברה בתחום פעילות זה, עקב עליה בשיעור הפסדי האשראי במגזר הלוואות הרכב, לאור מבצע "עם כלביא" כמפורט בסעיף 2.2.3 לעיל; (3) גידול בהיקף של כ-29 מיליון ש"ח בהוצאות מגזר הרכב, אשר נובעות בעיקר מגידול בהוצאות הפרסום עקב השקת מיתוג חדש לחברה בתקופת הדוח, לעומת התקופה המקבילה אשתקד, לצד הגידול בעמלות כמפורט בסעיף 2.2.4 לעיל; (4) ירידה בשווי ההוגן של תיק ההלוואות המשוערך לשווי הוגן על ידי החברה, כאמור לעיל.

תוצאות הפעילות של החברה בתחום זה נפגעו להערכת החברה בכ-9 מיליון ש"ח, עקב השפעת מבצע "עם כלביא" על פעילות החברה במהלך ימי המבצע. לפרטים נוספים, ראו באור 1 לדוחות הכספיים של החברה.

### 2.4.2. הלוואות סולו

השינוי בהכנסות בתחום פעילות זה בתקופת הדוח, אל מול התקופה המקבילה אשתקד אינו מהותי.

הרווחיות בתחום פעילות זה בתקופת הדוח עלתה אל מול התקופה המקבילה אשתקד, וזאת בעיקר בשל קיטון בהוצאות הפסדי האשראי של החברה (לפירוט נוסף ראו סעיף 2.2.3 לעיל).

## 2.4.3. משכנתאות

להלן פירוט דוח הרווח והפסד של חברת המשכנתאות:

| לתקופה של 6 חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני |                 |                                                               |
|-------------------------------------------|-----------------|---------------------------------------------------------------|
| 2024                                      | 2025            |                                                               |
| באלפי ש"ח                                 |                 |                                                               |
| 84,300                                    | 119,041         | הכנסות מפעילות מימון                                          |
| (42,728)                                  | (56,913)        | הוצאות מימון, נטו                                             |
| <b>41,572</b>                             | <b>62,128</b>   | <b>הכנסות מפעילות מימון, נטו</b>                              |
| (996)                                     | (970)           | הוצאות הפסדי אשראי                                            |
| <b>40,576</b>                             | <b>61,158</b>   | <b>סך הכנסות מפעילות מימון, נטו בניכוי הוצאות הפסדי אשראי</b> |
| (10,757)                                  | (16,518)        | הוצאות מכירה ושיווק                                           |
| (11,748)                                  | (16,461)        | הוצאות הנהלה וכלליות                                          |
| <b>(22,505)</b>                           | <b>(32,979)</b> | <b>סך הוצאות</b>                                              |
| <b>18,071</b>                             | <b>28,179</b>   | <b>רווח לפני מסים על ההכנסה</b>                               |
| (6,233)                                   | (9,446)         | מסים על הכנסה                                                 |
| <b>11,838</b>                             | <b>18,733</b>   | <b>רווח נקי ורווח כולל</b>                                    |

הגידול בהכנסות בתחום פעילות זה בתקופת הדוח אל מול התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקרו מהגידול בתיק ההלוואות הממוצע שהוחזק על ידי חברת המשכנתאות בתקופת הדוח בסך של כ-1,170 מיליון ש"ח, לאור גידול בשיעור של כ-60% בהיקף העמדת המשכנתאות בתקופת הדוח אל מול התקופה המקבילה אשתקד.

הגידול ברווחיות בתחום פעילות זה בתקופת הדוח אל מול התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מהגידול בתיק ההלוואות שהוחזק על ידי חברת המשכנתאות בתקופת הדוח, וכן משיפור במרווח המימוני של חברת המשכנתאות אשר נכון ליום 30 ביוני, 2025 עומד על 4.11% לעומת 3.66% ביום 30 ביוני, 2024. הרווחיות קוזה מנגד על ידי עליה בהוצאות התפעוליות של חברת המשכנתאות לאור הגידול בהיקף העמדת ההלוואות והחזקת תיק הלוואות גדול יותר.

יצוין כי חברת המשכנתאות מחשבת את המרווח המימוני כממוצע משוקלל של הפער בין ריבית הממוצעת בהלוואות ללקוחות לבין הריבית הממוצעת בהלוואות שנטלה חברת המשכנתאות מתאגידים בנקאיים ומגופים מוסדיים, כנגד הלוואות אלו, ביחס לכל בסיס הצמדה וללא התחשבות בהלוואות שמומנו באמצעות הון עצמי (עליהן קיים לחברה רווח מימוני בגובה הריבית ללקוח). יובהר כי כאשר בסיס הצמדה הינו מדד תתווסף לריבית הנחת אינפלציה של 2.5% בשנה.

החברה צופה כי בשנת 2025 חברת המשכנתאות תבצע עסקאות איגוח בהיקף גבוה יותר ביחס להיקף שביצעה בשנת 2024.

הערכות החברה כאמור לעיל, לרבות בדבר ההכנסות, רווחיות והמרווח המימוני, ובכלל זה ההערכה בדבר היקף עסקאות האיגוח ברבעונים הבאים, מהוות מידע צופה פני עתיד (כהגדרתו בחוק ניירות ערך). מידע זה מבוסס, בין היתר, על הערכות ואומדנים של החברה, נכון למועד פרסום דוח זה, המתבססים על מידע המצוי בידי החברה במועד פרסום דוח זה. התממשותם של ההערכות והאומדנים כאמור אינה וודאית ואינה בשליטת החברה, ומשכך הם עשויים להשתנות אף באופן מהותי, לרבות בשל גורמי הסיכון.

| ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני |              |             |          |              |             |                 |
|------------------------------------|--------------|-------------|----------|--------------|-------------|-----------------|
| 2024                               |              |             | 2025     |              |             |                 |
| משכנתאות                           | הלוואות סולו | הלוואות רכב | משכנתאות | הלוואות סולו | הלוואות רכב |                 |
| באלפי ש"ח                          |              |             |          |              |             |                 |
| 50,209                             | 42,215       | 305,954     | 67,915   | 42,160       | 291,651     | סך הכנסות       |
| 7,523                              | (3,814)      | 22,316      | 10,059   | (2,344)      | 9,802       | רווח נקי (הפסד) |

להלן הסברים ביחס לשינוי בתוצאות הפעילות בתחומי הפעילות העיקריים של החברה ברבעון השני של שנת 2025, לעומת התקופה המקבילה אשתקד (תוצאות יתר הפעילויות אינן מהותיות):

#### 2.4.4. הלוואות רכב

השינוי בהכנסות בתחום פעילות זה ברבעון השני לשנת 2025, אל מול הרבעון המקביל אשתקד אינו מהותי. עיקר השינוי בהכנסות ברבעון השני לשנת 2025, אל מול התקופה המקבילה אשתקד, נובע מהגורמים המפורטים להלן עקב השפעות מקוזות שלהלן: (1) קיטון בהכנסות מריבית והצמדה בניכוי הוצאות מימון אשר הושפעו מירידת המדד בשיעור של כ-1.3% לעומת עלייה של כ-1.6% ברבעון המקביל בשנה אשתקד; (2) קיטון בשיעור של כ-88% בהכנסה ממכירת רכבים ברבעון השני, 2025 אל מול הרבעון המקביל אשתקד, אשר נובע מהחלטת החברה לסגור את פעילות מכירת הרכבים; מנגד (3) עליה בשיעור של כ-61% בהכנסה משינויים בשווי ההוגן של תיקי הלוואות, בעיקר עקב גידול בהיקף ההלוואות שהומחו והועמדו לשווי הוגן ברבעון השני, 2025 אל מול הרבעון המקביל אשתקד; (4) עליה בהכנסות מעמלות של כ-24% בעיקר עקב שינוי תמחור אשראי לדילרים בתקופת הדוח לגביית עמלה קבועה לעסקה חלף ריבית, וכן עליה של כ-17% בהיקף העמדת הלוואות השני לשנת 2025, אל מול הרבעון המקביל אשתקד.

השינוי ברווחיות בתחום פעילות זה ברבעון השני של שנת 2025, אל מול הרבעון המקביל אשתקד, נובע בעיקר מהסיבות שלהלן: (1) גידול בהוצאות הפסדי אשראי בסך של כ-20 מיליון ש"ח בהתאם למתואר בסעיף 2.2.3 לעיל; (2) גידול בהיקף של כ-18 מיליון ש"ח בהוצאות מגזר הרכב, אשר נובע בעיקר מגידול בעמלות כמפורט בסעיף 2.2.4 לעיל וכן גידול ביתר ההוצאות הישירות של החברה, אשר מתואמות עם הגידול בהעמדת הלוואות של החברה ברבעון השני של שנת 2025 אל מול הרבעון המקביל אשתקד. בנוסף, תוצאות הפעילות של החברה בתחום זה נפגעו להערכת החברה בהיקף של כ-9 מיליון ש"ח, עקב השפעת מבצע "עם כלביא" על פעילות החברה במהלך ימי המבצע. לפרטים נוספים, ראו באור 1 לדוחות הכספיים של החברה.

#### 2.4.5. הלוואות סולו

השינוי בהכנסות בתחום פעילות זה ברבעון השני לשנת 2025, אל מול הרבעון המקביל אשתקד אינו מהותי. עיקר השינוי ברווחיות בתחום פעילות זה ברבעון השני לשנת 2025 נובע מקיטון בהוצאות הפסדי האשראי של החברה בתחום פעילות זה (לפירוט נוסף ראו סעיף 2.2.3 לעיל).

## 2.4.6. משכנתאות

להלן פירוט דוח הרווח והפסד של חברת המשכנתאות:

| לתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני |          |                                                        |
|-------------------------------------------|----------|--------------------------------------------------------|
| 2024                                      | 2025     |                                                        |
| באלפי ש"ח                                 |          |                                                        |
| 50,209                                    | 67,915   | הכנסות מפעילות מימון                                   |
| (25,999)                                  | (34,419) | הוצאות מימון, נטו                                      |
| 24,210                                    | 33,496   | הכנסות מפעילות מימון, נטו                              |
| (1,007)                                   | (651)    | הוצאות הפסדי אשראי                                     |
| 23,203                                    | 32,845   | סך הכנסות מפעילות מימון, נטו בניכוי הוצאות הפסדי אשראי |
| (5,617)                                   | (8,955)  | הוצאות מכירה ושיווק                                    |
| (6,096)                                   | (8,336)  | הוצאות הנהלה וכלליות                                   |
| (11,713)                                  | (17,291) | סך הוצאות                                              |
| 11,490                                    | 15,554   | רווח לפני מסים על ההכנסה                               |
| (3,967)                                   | (5,495)  | מסים על הכנסה                                          |
| 7,523                                     | 10,059   | רווח נקי ורווח כולל                                    |

הגידול בהכנסות בתחום פעילות זה ברבעון השני לשנת 2025, אל מול הרבעון המקביל אשתקד נובע בעיקרו מהגידול בתיק ההלוואות הממוצע שהוחזק על ידי חברת המשכנתאות בתקופת הדוח בסך של כ-628 מיליון ש"ח, לאור גידול בשיעור של כ-58% בהיקף העמדת המשכנתאות ברבעון השני, 2025 אל מול הרבעון המקביל אשתקד.

הגידול ברווחיות בתחום פעילות זה ברבעון השני לשנת 2025, אל מול הרבעון המקביל אשתקד נובע בעיקר מהגידול בתיק ההלוואות שהוחזק על ידי חברת המשכנתאות בתקופת הדוח, וכן משיפור במרווח המימוני של חברת המשכנתאות אשר נכון ליום 30 ביוני, 2025 עומד על 4.11% לעומת 3.66% ביום 30 ביוני, 2024. הרווחיות קומה מנגד על ידי עליה בהוצאות התפעוליות של חברת המשכנתאות לאור הגידול בהיקף העמדת ההלוואות והחזקת תיק הלוואות גדול יותר.

יצוין כי לאחר תקופת הדיווח, השלימה חברת המשכנתאות עסקת איגוח שניה של תיקי משכנתאות, אשר צפויה להעלות משמעותית את רווחי החברה ברבעון השלישי, 2025.

## 2.5. נזילות

### תזרים המזומנים

| סעיף  | ל-3 חודשים שהסתיימו<br>ביום 30 ביוני |          | ל-6 חודשים שהסתיימו<br>ביום 30 ביוני |           |                                                                        |
|-------|--------------------------------------|----------|--------------------------------------|-----------|------------------------------------------------------------------------|
|       | 2024                                 | 2025     | 2024                                 | 2025      |                                                                        |
|       | באלפי ש"ח                            |          |                                      |           |                                                                        |
| 2.5.2 | (541,760)                            | 1,996    | (448,106)                            | (277,308) | מזומנים נטו שנבעו מפעילות<br>ששימשו לפעילות) שוטפת<br>כולל הפרשי תרגום |
| 2.5.3 | 552,664                              | 15,667   | 469,766                              | 308,607   | מזומנים, נטו שנבעו מפעילות<br>מימון                                    |
| 2.5.4 | (10,960)                             | (15,437) | (21,941)                             | (33,300)  | מזומנים, נטו ששימשו<br>לפעילות השקעה                                   |
|       | (56)                                 | 2,226    | (281)                                | (2,001)   | <b>גידול (קיטון) במזומנים<br/>לתקופה</b>                               |

### 2.5.1. כללי

יצוין, כי גיוס חוב לזמן ארוך מסווג מבחינה חשבונאית כתזרים מזומנים מפעילות מימון בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, כאשר תזרים זה משמש באותו מועד לפירעון אשראי לזמן קצר, פעילות המסווגת לפעילותה השוטפת של החברה, ולפיכך כל גיוס חוב לזמן ארוך מקטין בהכרח את התזרים מפעילות שוטפת. להלן תזרים המזומנים מפעילות שוטפת של החברה, לאחר נטרול השפעות גיוס ההון ופירעון אשראי לזמן ארוך<sup>5</sup>:

| ל-3 חודשים שהסתיימו<br>ביום 30 ביוני |        | ל-6 חודשים שהסתיימו<br>ביום 30 ביוני |           |                                                                   |
|--------------------------------------|--------|--------------------------------------|-----------|-------------------------------------------------------------------|
| 2024                                 | 2025   | 2024                                 | 2025      |                                                                   |
|                                      |        | באלפי ש"ח                            |           |                                                                   |
| (541,760)                            | 1,996  | (448,106)                            | (277,308) | מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת                  |
| 575,343                              | 56,170 | 489,815                              | 352,132   | נטרול פירעון אשראי לזמן קצר בעקבות גיוס אשראי לזמן ארוך, נטו      |
| 5,250                                | -      | 10,500                               | -         | נטרול פירעון אשראי לזמן קצר עקב הנפקת הון לזכויות מיעוט בחברה הבת |
| 38,833                               | 58,166 | 52,209                               | 74,824    | מזומנים שנבעו מפעילות שוטפת בנטרול תנועות באשראי לזמן ארוך        |

<sup>5</sup> מטרת נטרול זה הינה להציג את התזרים מפעילות שוטפת, ללא אירועים אשר הקטינו ו/או הגדילו אותו, רק עקב כך שהם נרשמו בסעיף אחר בדוחות הכספיים.

## 2.5.2. מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת

השינוי בתזרים המזומנים מפעילות שוטפת בתקופת הדוח וכן ברבעון השני של שנת 2025, לעומת התקופה המקבילה אשתקד (לאחר ההתאמה בגין גיוס ההון והאשראי לזמן ארוך כאמור בסעיף 2.5.1 לעיל) נובע בעיקר מגיוס אשראי לזמן ארוך, כאשר מבחינה חשבונאית גיוס אשראי לזמן ארוך מגדיל את תזרים המזומנים מפעילות מימון ובו בעת, מקטין את תזרים המזומנים מפעילות שוטפת (עקב השימוש באותו אשראי לפירעון הלוואות לזמן קצר).

## 2.5.3. מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון

השינוי בתזרים המזומנים מפעילות מימון בתקופת הדוח אל מול התקופה המקבילה אשתקד וכן ברבעון שני 2025, נובע בעיקר מקבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים, בניכוי פירעונות שוטפים של הלוואות מתאגידים בנקאיים ואגרות חוב.

## 2.5.4. מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

השינוי בתזרים המזומנים מפעילות השקעה בתקופת הדוח אל מול התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מגידול בהשקעות ברכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים.

## 2.6. מקורות מימון

### 2.6.1. כללי

בסמוך למועד פרסום הדוח, ממומנת פעילות החברה באמצעים שונים, וביניהם: הון, קבלת אשראי מתאגידים בנקאיים ומוסדיים, אגרות חוב וניירות ערך מסחריים, וזאת בנוסף לעסקאות מכירת תיקי הלוואות של החברה לגופים שונים. לפרטים נוספים אודות מקורות המימון של החברה, ראו סעיף 1.53 לפרק א' בדוח התקופתי וכן באורים 4 ו-9 לדוחות הכספיים ביחס לעסקאות מכירת תיקי הלוואות של החברה.

### 2.6.2. מקורות המימון של החברה

מדיניות החברה הינה להתאים בכל עת את השימושים השונים (היקף העמדת הלוואות והוצאות) להיקף המקורות הזמינים לחברה (תמורה בגין אשראי לסוגיו השונים, תמורה מעסקאות המחאת תיקי הלוואות והכנסות נוספות). ככל שהחברה מעריכה, כי היקף מקורות המימון הזמינים הינו קטן מההיקפים שהוגדרו על ידה, קצב העמדת הלוואות מותאם למקורות המימון הזמינים.

להערכת החברה, נכון לתום תקופת הדוח, לאור מצבה הפיננסי של החברה, נגישותה למקורות מימון, לרבות לתאגידים בנקאיים ולשוק ההון, הינה רחבה ומאפשרת לחברה להוציא לפועל את כל תוכניותיה העסקיות. הדבר נובע מגיוון מקורות המימון של החברה, המוניטין שלה וכן קשריה הנרחבים עם המערכת הבנקאית ועם הגופים המוסדיים, לרבות בשוק ההון. על מנת להבטיח את עמידת החברה בהתחייבויות הפיננסיות של החברה ובתוכניותיה העסקיות, החברה שומרת מעת לעת, על מסגרות אשראי פנויות בהיקפים שלהערכתה הינם מספקים.

להערכת החברה, היא צפויה לעמוד בכל היחסים הפיננסיים שלה, לאור מדיניות התאמת המקורות לשימושים כאמור לעיל.

הערכות החברה כאמור לעיל, לרבות בדבר זמינות מקורות המימון שלה ובכלל זה ההערכה בדבר היקף עסקאות המחאה ברבעונים הבאים, מהוות מידע צופה פני עתיד (כהגדרתו בחוק ניירות ערך). מידע זה מבוסס, בין היתר, על הערכות ואומדנים של החברה, נכון למועד פרסום דוח זה, המתבססים על מידע המצוי בידי החברה במועד פרסום דוח זה. התממשותם של ההערכות והאומדנים כאמור אינה וודאית ואינה בשליטת החברה, ומשכך הם עשויים להשתנות אף באופן מהותי, לרבות בשל גורמי הסיכון.

## 2.7. הלוואות ומסגרות אשראי

לפירוט בדבר הסכמי האשראי המהותיים של החברה, ראו סעיף 1.52.8 בפרק א' לדוח התקופתי וכן באור 4 לדוחות הכספיים.

## 2.8. היקפים ממוצעים

| ל-3 חודשים שהסתיימו ביום<br>30 ביוני |           | ל-6 חודשים שהסתיימו ביום<br>30 ביוני |           |                                                           |
|--------------------------------------|-----------|--------------------------------------|-----------|-----------------------------------------------------------|
| 2024                                 | 2025      | 2024                                 | 2025      |                                                           |
| באלפי ש"ח                            |           |                                      |           |                                                           |
| 1,125,885                            | 688,897   | 1,051,395                            | 615,737   | היקף ממוצע של אשראי<br>לזמן קצר ממקורות מימון<br>בנקאיים  |
| 748,321                              | 1,489,056 | 757,267                              | 1,316,267 | היקף ממוצע של אשראי<br>לזמן ארוך ממקורות מימון<br>בנקאיים |

| ל-3 חודשים שהסתיימו ביום<br>30 ביוני |           | ל-6 חודשים שהסתיימו ביום<br>30 ביוני |           |                                                                 |
|--------------------------------------|-----------|--------------------------------------|-----------|-----------------------------------------------------------------|
| 2024                                 | 2025      | 2024                                 | 2025      |                                                                 |
| באלפי ש"ח                            |           |                                      |           |                                                                 |
| 415,148                              | 515,148   | 415,148                              | 515,148   | היקף ממוצע של אשראי<br>לזמן קצר ממקורות מימון<br>שאינם בנקאיים  |
| 4,662,838                            | 4,959,896 | 4,594,122                            | 4,937,263 | היקף ממוצע של אשראי<br>לזמן ארוך ממקורות מימון<br>שאינם בנקאיים |

## 2.9. מגבלות והתחייבויות במסגרת נטילת אשראי

במסגרת קבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים וגיוס חוב בשוק ההון, התחייבה החברה, בין היתר, לשמירה על אמות מידה פיננסיות ולהתחייבויות נוספות. ההתחייבויות המהותיות של החברה במסגרת נטילת אשראי מתאגידים בנקאיים ומוסדיים וגיוס חוב בשוק ההון, הינן כמפורט בבאורים 14 ו-15 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2024, אשר צורפו לדוח התקופתי, ובבאור 4 לדוחות הכספיים.

2.9.1. להלן פירוט עמידת החברה באמות מידה הפיננסיות המהותיות, אשר נקבעו בהסכמי האשראי המהותיים מול תאגידים בנקאיים:

| התחייבות פיננסית | עמידה ליום 30 ביוני, 2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                            |
|------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| א                | שיעור ההון המוחשי של החברה מסך כל המאזן המוחשי, בכל עת שהיא, לא יפחת מ-12%.                                                                                                                                                                                                                                              | 17.7%                                                                                      |
| ב                | סך ההון המוחשי של החברה לא יפחת מ-425 מיליון ש"ח.                                                                                                                                                                                                                                                                        | כ-1,242 מיליון ש"ח                                                                         |
| ג                | שיעור החוב הפיננסי (ללא אגרות חוב) מסך ההלוואות וחייבים בגין הלוואות ללקוחות החברה (ללא ההלוואות המשועבדות לאגרות החוב) לא יעלה על הסך של:<br>(1) 90% כפול שיעור הלוואות רכב וההלוואות בבתי עסק במאזן החברה.<br>(2) 85% כפול שיעור הלוואות לכל מטרה במאזן החברה.<br>(3) 70% כפול שיעור הלוואות לרכישת נדל"ן במאזן החברה. | שיעור החוב הפיננסי המשוקלל הינו כ-29% כאשר המגבלה המשוקללת הינה כ-89%                      |
| ד                | שיעור מימון ממוצע של הלוואות ללקוחות - לא יעלה, בכל עת, על 80% ברכבים ישנים (שאינם חדשים), ועל 85% ברכבים חדשים, ובהלוואות נדל"ן - לא יעלה על 75%.                                                                                                                                                                       | שיעור המימון הממוצע ברכבים ישנים הינו כ-76%, ברכבים חדשים הינו כ-81% ובהלוואות נדל"ן כ-37% |
| ה                | גובה ההלוואה הממוצע של החברה, לא יעלה על 100 אלפי ש"ח.                                                                                                                                                                                                                                                                   | כ-67 אלפי ש"ח                                                                              |
| ו                | בכל מועד בדיקה, לחברה יהיה רווח נקי שלא יפחת מ-10 מיליון ש"ח ב-12 חודשים שיקדמו למועד הבדיקה.                                                                                                                                                                                                                            | כ-105 מיליון ש"ח                                                                           |

2.9.2. להלן פירוט עמידת החברה באמות מידה פיננסיות, אשר נקבעו בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ג'):

| התחייבות פיננסית                                                                                        | עמידה ליום 30 ביוני, 2025 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| א יחס ההון העצמי המוחשי סולו של החברה למאזן המוחשי סולו לא יפחת מ-12%.                                  | כ-17.7%                   |
| ב סך ההון העצמי המוחשי סולו של החברה לא יפחת מ-300 מיליון ש"ח.                                          | כ-1,246 מיליון ש"ח        |
| ג שיעור המימון הממוצע של הלוואות הרכב הכלולות במסגרת הלוואות המשועבדות לטובת אגרות החוב לא יעלה על 80%. | כ-78.9%                   |
| ד יחס ה-LTV בפועל לא יעלה על 96%.                                                                       | כ-94.4%                   |

לפרטים נוספים אודות אגרות החוב (סדרה ג'), ראו סעיף 1.53.4 בפרק א' לדוח התקופתי, באור 15 לדוחות הכספיים השנתיים ליום 31 בדצמבר, 2024, אשר צורפו לדוח התקופתי וכן **נספח א'** המצ"ב לדוח זה.

2.9.3. להלן פירוט עמידת החברה באמות מידה פיננסיות, אשר נקבעו בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ד'):

| התחייבות פיננסית                                                                                                                    | עמידה ליום 30 ביוני, 2025 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| א יחס ההון העצמי המוחשי סולו של החברה למאזן המוחשי סולו לא יפחת מ-12%.                                                              | כ-17.7%                   |
| ב סך ההון העצמי המוחשי סולו של החברה לא יפחת מ-350 מיליון ש"ח.                                                                      | כ-1,246 מיליון ש"ח        |
| ג ככל שקיים שעבוד שוטף כללי (שעבוד צף) על כל נכסי החברה, היחס המתקבל מחלוקת יתרת הלוואות העודפות ביתרת החוב הלא מובטח, לא יפחת מ-1. | כ-1.19                    |

לפרטים נוספים אודות אגרות החוב (סדרה ד'), ראו סעיף 1.53.4 בפרק א' לדוח התקופתי, באור 15 לדוחות הכספיים השנתיים ליום 31 בדצמבר, 2024, אשר צורפו לדוח התקופתי וכן **נספח א'** המצ"ב לדוח זה.

2.9.4. להלן פירוט עמידת החברה באמות מידה פיננסיות, אשר נקבעו בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ה'):

| התחייבות פיננסית                                                                                                                     | עמידה ליום 30 ביוני, 2025 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| א יחס ההון העצמי המוחשי סולו של החברה למאזן המוחשי סולו לא יפחת מ-12%.                                                               | כ-17.7%                   |
| ב סך ההון העצמי המוחשי סולו של החברה לא יפחת מ-470 מיליון ש"ח.                                                                       | כ-1,246 מיליון ש"ח        |
| ג ככל שקיים שעבוד שוטף כללי (שעבוד צף) על כל נכסי החברה, היחס המתקבל מחלוקת יתרת ההלוואות העודפות ביתרת החוב הלא מובטח, לא יפחת מ-1. | כ-1.19                    |

לפרטים נוספים אודות אגרות החוב (סדרה ה'), ראו סעיף 1.53.4 בפרק א' לדוח התקופתי, באור 15 לדוחות הכספיים השנתיים ליום 31 בדצמבר, 2024, אשר צורפו לדוח התקופתי וכן **נספח א'** המצ"ב לדוח זה.

2.9.5. להלן פירוט עמידת החברה באמות מידה פיננסיות, אשר נקבעו בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ו'):

| התחייבות פיננסית                                                                                                                     | עמידה ליום 30 ביוני, 2025 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| א יחס ההון העצמי המוחשי סולו של החברה למאזן המוחשי סולו לא יפחת מ-12%.                                                               | כ-17.7%                   |
| ב סך ההון העצמי המוחשי סולו של החברה לא יפחת מ-625 מיליון ש"ח.                                                                       | כ-1,246 מיליון ש"ח        |
| ג ככל שקיים שעבוד שוטף כללי (שעבוד צף) על כל נכסי החברה, היחס המתקבל מחלוקת יתרת ההלוואות העודפות ביתרת החוב הלא מובטח, לא יפחת מ-1. | כ-1.19                    |

לפרטים נוספים אודות אגרות החוב (סדרה ו'), ראו סעיף 1.53.4 בפרק א' לדוח התקופתי, באור 15 לדוחות הכספיים השנתיים ליום 31 בדצמבר, 2024, אשר צורפו לדוח התקופתי וכן **נספח א'** המצ"ב לדוח זה.

2.9.6. להלן פירוט עמידת החברה באמות מידה פיננסיות, אשר נקבעו בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ז'):

| התחייבות פיננסית                                                                                                                     | עמידה ליום 30 ביוני, 2025 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| א יחס ההון העצמי המוחשי סולו של החברה למאזן המוחשי סולו לא יפחת מ-12%.                                                               | כ-17.7%                   |
| ב סך ההון העצמי המוחשי סולו של החברה לא יפחת מ-695 מיליון ש"ח.                                                                       | כ-1,246 מיליון ש"ח        |
| ג ככל שקיים שעבוד שוטף כללי (שעבוד צף) על כל נכסי החברה, היחס המתקבל מחלוקת יתרת ההלוואות העודפות ביתרת החוב הלא מובטח, לא יפחת מ-1. | כ-1.19                    |

לפרטים נוספים אודות אגרות החוב (סדרה ז'), ראו באור 4(ו') לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 ביוני, 2025 וכן **נספח א'** המצ"ב לדוח זה.

2.9.7. להלן פירוט עמידת חברת המשכנתאות, באמות מידה הפיננסיות המהותיות, אשר נקבעו בהסכם האשראי מול קבוצת מנורה:

| התחייבות פיננסית                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | עמידה ליום 30 ביוני, 2025 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| א שיעור ההון העצמי המוחשי מהמאזן לא יפחת משיעור ההון המשוקלל אשר יחושב כמפורט להלן: שיעור ההון המשוקלל יחושב כממוצע משוקלל של ההלוואות לפי סוג שעבוד: (1) סך ההלוואות המובטחות בשעבוד ראשון ובשעבוד שני סינטי חלקי סך תיק ההלוואות, מוכפל ב-12%; בתוספת (2) סך ההלוואות המובטחות בשעבוד שני חלקי סך תיק ההלוואות, מוכפל ב-20%. שיעור ההון העצמי המינימלי ליום 30 ביוני 2025 הינו: כ-14.03%. | כ-15.7%                   |
| ב סך ההון המוחשי לא יפחת מ-150 מיליון ש"ח.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | כ-366 מיליון ש"ח          |
| ג שיעור המימון הממוצע של ההלוואות לא יעלה, בכל עת, על 75%.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | כ-60.6%                   |
| ד שיעור ההלוואות אשר בהן יחס ה-LTV להלוואה מסוימת עולה על 75% ועד 90%, והכל במועד העמדתה, לא יעלה על 15% מסך תיק ההלוואות.                                                                                                                                                                                                                                                                  | כ-2.1%                    |
| ה גובה הלוואה ממוצעת לא יעלה על 1,500 אלפי ש"ח.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | כ-799 אלפי ש"ח            |
| ו סכום הקרן של הלוואה בודדת במועד העמדתה, לא יעלה על 6,000,000 ש"ח.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 6 מיליון ש"ח              |
| ז שיעור קרן ההלוואות שתועמדה לחייב בודד לא יעלה על 1.5% מתוך סכום קרן כל ההלוואות שבתיק ההלוואות.                                                                                                                                                                                                                                                                                           | כ-0.4%                    |
| ח שיעור ההלוואות אשר הועמדו בסכום קרן העולה על 4,500,000 ש"ח, לא יעלה על 15% מתוך סכום קרן כל ההלוואות שבתיק ההלוואות.                                                                                                                                                                                                                                                                      | כ-5.0%                    |
| ט היחס שבין קרן ההלוואות המובטחות בשעבוד שני בלבד, לא יעלה על 60% מתוך סך קרן ההלוואות שבתיק ההלוואות.                                                                                                                                                                                                                                                                                      | כ-25.4%                   |

2.9.8. להלן פירוט עמידת חברת המשכנתאות, באמות מידה הפיננסיות המהותיות, אשר נקבעו בהסכם אשראי מול בנק א':

| התחייבות פיננסית                                                                                                                                                                                                                                                                                               | עמידה ליום 30 ביוני, 2025 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| א שיעור הון עצמי מוחשי ממאזן מוחשי לא יפחת מממוצע משוקלל של ההלוואות לפי סוג שעבוד – כלומר סך הלוואות בשעבוד ראשון מוכפל ב-12% בתוספת סך הלוואות בשעבוד שני מוכפל ב-20% מחולקים בסך ההלוואות (שעבוד שני סינטי הינו חלק מסך ההלוואה משעבוד ראשון). שיעור ההון העצמי המינימלי ליום 30 ביוני 2025 הינו: כ-14.03%. | כ-15.7%                   |
| ב ההון העצמי המוחשי לא יפחת בכל עת מסכום של 150 מיליון ש"ח.                                                                                                                                                                                                                                                    | כ-366 מיליון ש"ח          |
| ג שיעור ה-LTV הממוצע לא יעלה בכל עת על 75%.                                                                                                                                                                                                                                                                    | כ-60.6%                   |
| ד סך ההלוואות אשר שיעור ה-LTV שלהן עולה על 75% ו/או סכום הקרן (מקור) שלהן עולה על 5 מיליון ש"ח, לא יעלה על 20% מסך תיק ההלוואות.                                                                                                                                                                               | כ-4.6%                    |
| ה ממוצע סכומי ההלוואות שיועמדו על ידינו ויובטחו במשכנתא או בשעבוד מקרקעין לא יעלה על 1.5 מיליון ש"ח.                                                                                                                                                                                                           | כ-799 אלפי ש"ח            |
| ו סכומה המקסימלי של ההלוואה שתועמד על ידינו ללווה כלשהו לא יעלה על סך של 8 מיליון ש"ח.                                                                                                                                                                                                                         | 6 מיליון ש"ח              |
| ז סכומן של ההלוואות שנעמיד ללווה אחד כלשהו לא יעלה על 2% מסך תיק ההלוואות.                                                                                                                                                                                                                                     | כ-0.4%                    |
| ח סכומן של ההלוואות שיועמדו על ידינו ויובטחו במשכנתא מדרגה שנייה לא יעלה על 50% מסך תיק ההלוואות.                                                                                                                                                                                                              | כ-25.4%                   |

## 2.10. היעדר בעיית נזילות בגין תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת

להערכת דירקטוריון החברה, נכון לתאריך הדוח, על אף תזרים המזומנים השלילי המתמשך מפעילות שוטפת בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה אין חשש סביר ליכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות בהגיע מועד קיומן של ההתחייבויות אלו, וזאת בהתבסס על כך שהגורם לתזרים השלילי האמור הינו בעיקר פירעון אשראי לזמן קצר אשר בוצע כנגד גיוס אשראי לזמן ארוך וגיוס הון (פעילויות הנרשמות במסגרת תזרים המזומנים מפעילות המימון) ולאחר נטרול הגורם הנ"ל, תזרים המזומנים מפעילות שוטפת של החברה הינו חיובי.

לפיכך, קבע דירקטוריון החברה, כי אין באמור כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה, לאחר שבחן את נתוני התזרים מפעילות שוטפת בנטרול השפעות גיוס האשראי לזמן ארוך כמפורט בסעיף 2.5.1 לעיל. יצוין, כי גיוס חוב לזמן ארוך ו/או גיוס הון וכנגדם פירעון אשראי לזמן קצר יקטין בהכרח את התזרים מפעילות שוטפת.

## 2.11. שעבודים

עקב השימוש בהלוואות ובמסגרות אשראי מתאגידים בנקאיים בישראל, כמפורט בסעיף 2.7 לעיל, נרשמו על כלל נכסי החברה שעבודים שוטפים כלליים (שעבודים צפים) לטובת התאגידים הבנקאיים כאמור. השעבודים האמורים, הינם בדרגה ראשונה ושווה (פרי-פסו) בין התאגידים הבנקאיים האמורים. כמו כן, משעבדת החברה את מלוא זכויותיה בהלוואות מסוימות (אשר מוחרגות מן השעבודים השוטפים הכלליים כאמור לעיל) שהעמידה ואשר משועבדות על פי הוראות שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ג') וכן על פי הסכם מסגרת אשראי לגוף מוסדי.

בנוסף, לחברה הבת קיימות מסגרות אשראי מתאגידים בנקאיים ומקבוצת מנורה, אשר בהתאם אליהם נרשמו על כלל נכסי חברת המשכנתאות שעבודים שוטפים כלליים לטובת התאגידים הבנקאיים וקבוצת מנורה. השעבודים האמורים, הינם בדרגה ראשונה ושווה (פרי-פסו) בין התאגידים הבנקאיים וקבוצת מנורה.

כמו כן, משעבדת חברת המשכנתאות את מלוא זכויותיה בהלוואות מסוימות (אשר מוחרגות מן השעבודים השוטפים הכלליים כאמור לעיל) שהעמידה ואשר משועבדות על פי הוראות שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א') של חברת המשכנתאות.

לפרטים נוספים, ראו סעיפים 1.25.4 ו-1.53.8 בפרק א' לדוח התקופתי ובדוחות הכספיים אשר צורפו לדוח התקופתי וכן באור 14 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר, 2024 בקשר עם מסגרת האשראי שקיבלה החברה מאת גוף מוסדי.

## 2.12. ניהול ההון

החברה מנהלת את הונה במטרה להביא לעמידה בהגדרות תיאבון הסיכון ויעדי החברה, כפי שהוגדרו על ידי דירקטוריון החברה, תוך שאיפה להקצאה יעילה שלו, ומכאן להבטיח:

- בסיס הון ויתרות מזילות, אשר ישמשו ככרית ביטחון כנגד הסיכונים הצפויים והבלתי צפויים אליהם חשופה החברה.
- תמיכה באסטרטגיה העסקית, תוך התייחסות להתפתחויות עתידיות בבסיס ההון ובדרישות ההון ומתוך שאיפה להקצאה יעילה של הון החברה במהלך העסקים הרגיל של החברה.

ניהול ההון מהווה חלק אינטגרלי מהתכנית האסטרטגית והפיננסית של החברה ונשען על תכנית צמיחה של היחידות העסקיות השונות בחברה. כל זאת, במטרה להעריך את ההון הנדרש בתקופת התכנית האמורה ולמימוש היעדים האסטרטגים של החברה, בהתאם לצרכי הפעילות.

### 3. השפעת מלחמת "חרבות ברזל" ומבצע "עם כלביא" על עסקי החברה

בהמשך לפירוט השפעת מלחמת חרבות ברזל וכן מבצע "עם כלביא" על החברה בתקופת הדוח, ראו את האמור בבאור 1 לדוחות הכספיים.

הערכות, תחזיות ואומדנים של החברה כאמור בסעיף זה לעיל, בדבר השפעות והשלכות המלחמה על החברה ועל תוצאות פעילותה, הינם בגדר מידע צופה פני עתיד (כהגדרתו בחוק ניירות ערך), המבוססים על המידע הקיים בחברה במועד זה. הערכות, תחזיות ואומדנים אלו עלולים שלא להתממש, כולם או חלקם, או להתממש באופן שונה, אף מהותית, מכפי שהוערך, בין היתר, לאור העובדה כי מדובר באירוע חריג ומשתנה אשר אינו בשליטת החברה, וכן בשל גורמי הסיכון. בהתאם, להימשכות המלחמה, היקפה, הסלמתה והשפעתה על תפקוד העורך, תפקוד המשק והיקף כלכלת ישראל עלולה להיות השפעה על החברה ועל תוצאות פעילותה.

### 4. אירועים מהותיים בתקופת הדוח, אירועים נוספים ואירועים לאחר תאריך הדוח על

#### המצב הכספי

לפרטים בדבר אירועים מהותיים בתקופת הדוח ראו באור 4 לדוחות הכספיים.

לפרטים בדבר אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ראו באור 9 לדוחות הכספיים, וכן את המפורט להלן:

ביום 13 ביולי, 2025, אישר דירקטוריון החברה יישום של תוכנית התייעלות ממוקדת במגזר הלוואות הרכב (להלן: "תוכנית ההתייעלות"), כחלק מהצעדים בהם נוקטת החברה להפחתת הוצאות והתאמת מבנה העלויות לתנאי שוק משתנים בענף הלוואות הרכב. במסגרת תוכנית ההתייעלות, בכוונת החברה לבצע צמצום במצבת המשרות במגזר הלוואות הרכב בשיעור של כ- 12%, לצד צמצום הוצאות נוספות. להערכת החברה, תוכנית ההתייעלות צפויה להניב חיסכון שנתי בהוצאות בהיקף של כ-40 מיליוני ש"ח (לפני מס), אשר יבוא לידי ביטוי באופן חלקי כבר בשנת 2025, ובמלואו החל משנת 2026. הנתונים המובאים לעיל וכפי שהובאו בדיווח האמור, מהווים מידע צופה פני עתיד, כמשמעות מונח זה בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968. למיטב הבנת החברה, הללו ניתנים על בסיס הערכותיה ואומדניה נכון למועד הדיווח, ועשויים להשתנות, בין היתר, בהתאם למאפייני כוח האדם עליו חלה תוכנית ההתייעלות (כגון ותק, תפקיד ורמת שכר), קצב יישום התוכנית בפועל, וכן גורמים נוספים שאינם בשליטת החברה, לרבות שינויים בסביבה העסקית והתממשות גורמי הסיכון בפעילות החברה, ובכלל זה ביחס למצב הביטחוני. לפרטים נוספים, ראו דיווח מידי של החברה מיום 20 ביולי, 2025 (אסמכתא מס': 2025-01-053472) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

5. פרטים בדבר חשיפה לסיכוני שוק

5.1 הפיקוח על מדיניות ניהול סיכוני השוק ואופן מימושה

האחראי על ניהול סיכוני שוק, מר אורן שקדי, בוחן באופן שוטף את הצורך בעדכון פעולות החברה בקשר עם ניהול סיכוני השוק, ודן בנושא עם הנהלת החברה. באם עולה צורך בשינוי במדיניות ניהול סיכוני שוק, הנושא מובא לאישור דירקטוריון החברה.

5.2 מאזן הצמדה מאוחד

| ליום 30 ביוני 2025 |             |                      |                           |                                        |
|--------------------|-------------|----------------------|---------------------------|----------------------------------------|
| סך הכל             | ללא הצמדה   |                      | בהצמדה למדד המחירים לצרכן |                                        |
|                    | ריבית משתנה | ריבית קבועה/ לא צמוד |                           |                                        |
| באלפי ש"ח          |             |                      |                           |                                        |
|                    |             |                      |                           | נכסים פיננסיים                         |
| 6,574,517          | 867,748     | 237,072              | 5,469,697                 | הלוואות ללקוחות <sup>4</sup>           |
| 2,100,240          | -           | 185                  | 2,100,055                 | הלוואות מיועדות למימוש                 |
| 488,807            | -           | 387,667              | 101,140                   | נכסים אחרים                            |
|                    |             |                      |                           | התחייבויות פיננסיות                    |
| 3,462,604          | 2,584,911   | -                    | 877,693                   | אשראי מתאגידים בנקאיים, מוסדיים ואחרים |
| 3,963,887          | -           | -                    | 3,963,887                 | אגרות חוב                              |
| 356,943            | -           | 297,380              | 59,563                    | התחייבויות אחרות                       |
| 1,380,130          | (1,717,163) | 327,544              | 2,769,749                 | נכסים, נטו                             |

<sup>6</sup> הלוואות ללקוחות - הלוואות ללקוחות והלוואות מיועדות למימוש (נכסי חוב לא סחירים).

### 5.3. מבחני רגישות למכשירים פיננסיים הכלולים הדוח הכספי:

#### מבחן רגישות לשינויים במדד:

| רווח (הפסד) משינויים במדד |         |                              |         |         |  |
|---------------------------|---------|------------------------------|---------|---------|--|
| ירידה                     |         | שווי הוגן נכסים (התחייבויות) | עלייה   |         |  |
| 0.2%                      | 0.1%    |                              | 0.1%    | 0.2%    |  |
| באלפי ש"ח                 |         |                              |         |         |  |
| (15,577)                  | (7,789) | 7,788,745                    | 7,789   | 15,577  |  |
| (84)                      | (42)    | 41,855                       | 42      | 84      |  |
| 1,746                     | 873     | (872,776)                    | (873)   | (1,746) |  |
| 7,946                     | 3,973   | (3,972,969)                  | (3,973) | (7,946) |  |
| (5,970)                   | (2,985) | 2,984,855                    | 2,985   | 5,969   |  |

#### מבחן רגישות לשינויים בריבית שקלית צמודות מדד (\*):

| רווח (הפסד) משינויים בריבית |          |                              |          |           |  |
|-----------------------------|----------|------------------------------|----------|-----------|--|
| ירידה                       |          | שווי הוגן נכסים (התחייבויות) | עלייה    |           |  |
| 1.0%                        | 0.5%     |                              | 0.5%     | 1.0%      |  |
| באלפי ש"ח                   |          |                              |          |           |  |
| 142,914                     | 73,697   | 7,788,745                    | (60,230) | (125,056) |  |
| 3,853                       | 1,641    | 41,855                       | (2,282)  | (4,026)   |  |
| (27,030)                    | (13,291) | (872,776)                    | 12,862   | 25,316    |  |
| (48,784)                    | 17,050   | (3,972,969)                  | 105,173  | 128,109   |  |
| 70,953                      | 79,097   | 2,984,855                    | 55,523   | 24,343    |  |

## מבחן רגישות לשינויים בריבית שקלית לא צמודה (\*):

| רווח (הפסד) משינויים בריבית |          |                              |         |         |  |
|-----------------------------|----------|------------------------------|---------|---------|--|
| ירידה                       |          | שווי הוגן נכסים (התחייבויות) | עלייה   |         |  |
| 1.0%                        | 0.5%     |                              | 0.5%    | 1.0%    |  |
| באלפי ש"ח                   |          |                              |         |         |  |
| 3,922                       | 2,030    | 1,204,132                    | (1,649) | (3,438) |  |
| (24,911)                    | (12,396) | (2,584,911)                  | 12,278  | 24,440  |  |
| (16,227)                    | (8,075)  | (1,708,768)                  | 8,000   | 15,924  |  |
| (37,216)                    | (18,441) | (3,089,547)                  | 18,629  | 36,926  |  |

(\*) משמעות ניתוח זה הינה עלייה בשיעור של 0.5% ו-1% בריבית ההיוון ששימשה לצורך חישוב שווים ההוגן של הנכסים.

## חלק ב' – הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

### 6. הפניית תשומת הלב

רואה החשבון המבקר של החברה הפנה את תשומת הלב לבאור 5 (התחייבויות תלויות) בדוחות הכספיים המאוחדים, עקב בקשות לאישור תובענות ייצוגיות הקיימות כנגד החברה.

לפירוט נוסף אודות בקשות לאישור תובענות ייצוגיות אלו, ראו באור 5 לדוחות הכספיים המאוחדים.

ערן גולן, מנכ"ל

דורון שנידמן,  
יו"ר הדירקטוריון

תאריך חתימה: 14 באוגוסט, 2025.

## נספח א' - אגרות החוב שבמחזור

להלן פרטים באשר לאגרות החוב שהחברה הנפיקה ושבמחזור (בידי הציבור), נכון ליום 30 ביוני, 2025:

| סדרה      | מועדי הנפקה                                                                                                                                     | שווי נקוב                                                                           |              |              | שווי בורסאי 30.06.25 | שיעור הריבית הנקובה | מועדי תשלום                 | בסיס הצמדה קרן וריבית                                                                                                                                                                                                    | זכות התאגיד לבצע פדיון מוקדם       | הערב לתשלום ההתחייבות             |   |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|----------------------|---------------------|-----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------|---|
|           |                                                                                                                                                 | במועד ההנפקה                                                                        | לתאריך המאזן | ריבית שנצברה |                      |                     |                             |                                                                                                                                                                                                                          |                                    |                                   |   |
| באלפי ש"ח |                                                                                                                                                 |                                                                                     |              |              |                      |                     |                             |                                                                                                                                                                                                                          |                                    |                                   |   |
| ג' (*)    | 24 בדצמבר, 2020<br>7 בפברואר, 2021<br>26 באפריל, 2021                                                                                           | 500,000<br>300,000<br>122,000                                                       | 147,520      | -            | 172,794              | 171,876             | שנתית קבועה בשיעור של 1.85% | תשלומי הקרן ישולמו ביום 30 ביוני וביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2022 עד 2025 (כולל); תשלומי הריבית ישולמו ביום 30 ביוני וביום 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים 2021 עד 2025 (כולל)                                             | צמוד למדד שפורסם בחודש נובמבר 2020 | יש, כמפורט בסעיף 7.1 לשטר הנאמנות | - |
| ד'        | 25 במאי, 2021<br>21 ביולי, 2021<br>17 בינואר, 2022<br>7 ביוני, 2022<br>2 במאי, 2024                                                             | 228,000<br>304,481<br>300,000<br>300,000<br>(149,163)                               | 169,126      | 805          | 196,846              | 195,916             | שנתית קבועה בשיעור של 1%    | תשלומי הקרן ישולמו ביום 31 בינואר וביום 31 ביולי של כל אחת מהשנים 2023 עד 2025 (כולל) וביום 31 בינואר, 2026; תשלומי הריבית ישולמו ביום 31 בינואר וביום 31 ביולי בכל אחת מהשנים 2021 עד 2025 (כולל) וביום 31 בינואר, 2026 | צמוד למדד שפורסם בחודש מאי 2021    | יש, כמפורט בסעיף 7.1 לשטר הנאמנות | - |
| ה'        | 20 בדצמבר, 2021<br>11 ביולי, 2022<br>22 באוגוסט, 2022<br>30 באוגוסט, 2022<br>24 בינואר, 2023<br>2 במאי, 2024<br>30 במאי, 2024<br>8 בדצמבר, 2024 | 275,058<br>346,000<br>270,000<br>85,000<br>208,000<br>166,316<br>350,000<br>365,000 | 1,799,849    | 8,446        | 1,958,853            | 1,947,256           | שנתית קבועה בשיעור של 1%    | תשלומי הקרן ישולמו ביום 31 ביולי 2024 וכן ביום 31 בינואר וביום 31 ביולי של כל אחת מהשנים 2025 עד 3031 (כולל); תשלומי הריבית ישולמו ביום 31 ביולי 2022 וביום 31 בינואר בכל אחת מהשנים 2023 עד 2031 (כולל)                 | צמוד למדד שפורסם בחודש נובמבר 2021 | יש, כמפורט בסעיף 7.1 לשטר הנאמנות | - |

| סדרה      | מועדי הנפקה                                           | שווי נקוב                     |              | ריבית שנצברה | שווי בספרים | שווי בורסאי 30.06.25 | שיעור הריבית הנקובה         | מועדי תשלום                                                                                                                                                                                                                                            | בסיס הצמדה קרן וריבית              | זכות התאגיד לבצע פדיון מוקדם      | הערב לתשלום ההתחייבות |
|-----------|-------------------------------------------------------|-------------------------------|--------------|--------------|-------------|----------------------|-----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------|
|           |                                                       | במועד ההנפקה                  | לתאריך המאזן |              |             |                      |                             |                                                                                                                                                                                                                                                        |                                    |                                   |                       |
| באלפי ש"ח |                                                       |                               |              |              |             |                      |                             |                                                                                                                                                                                                                                                        |                                    |                                   |                       |
| ו'        | 8 בדצמבר, 2022<br>24 בינואר, 2023<br>11 בספטמבר, 2023 | 386,903<br>300,107<br>430,000 | 1,005,309    | 9,641        | 1,094,242   | 1,103,829            | שנתית קבועה בשיעור של 3.54% | תשלומי הקרן ישולמו ביום 31 במרס וביום 30 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2025 עד 2026 וביום 31 במרס, 2027; תשלומי הריבית ישולמו ביום 31 במרס וביום 30 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2023 עד 2026 (כולל) וביום 31 במרס, 2027                                        | צמוד למדד שפורסם בחודש נובמבר 2022 | יש, כמפורט בסעיף 7.1 לשטר הנאמנות | -                     |
| ז'        | 6 אפריל, 2025                                         | 260,823                       | 260,823      | 2,165        | 263,819     | 268,648              | שנתית קבועה בשיעור של 3.52% | תשלומי הקרן ישולמו ביום 30 בספטמבר, 2027; ביום 31 במרס וביום 30 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2028 עד 2034 וביום 31 במרס, 2035. תשלומי הריבית ישולמו ביום 30 בספטמבר, 2025, ביום 31 במרס וביום 30 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2026 עד 2034 וביום 31 במרס, 2035 | צמוד למדד שפורסם בחודש מרס 2025    | יש, כמפורט בסעיף 7.1 לשטר הנאמנות | -                     |

(\*) יצוין, כי אגרת חוב (סדרה ג') כוללת שעבוד לטובת המחזיקים. לפרטים נוספים ראו באור 15א' לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר, 2024.

כמו כן, סדרות אגרות החוב (סדרה ה') ואגרות חוב (סדרה ו'), הינן מהותיות. סדרות אגרות החוב (סדרה ג'), אגרות חוב (סדרה ד') ואגרות חוב (סדרה ז'), אינן מהותיות.

#### הנאמן למחזיקי אגרות החוב

רניק פז נבו נאמנויות בע"מ, מרחוב יד חרוצים 14, תל אביב-יפו 6770007, טלפון: 03-6389200, פקס: 03-6389222. אשת קשר: עו"ד מיכל אבטליון-ראשוני. אגרות החוב אינן ניתנות להמרה לניירות ערך אחרים.

## דירוג

| סדרה | שם החברה המדרגת | תאריך דירוג | דירוג      |
|------|-----------------|-------------|------------|
| ג'   | מידרוג בע"מ     | 22/06/2025  | A1.il יציב |
| ד'   | מידרוג בע"מ     | 22/06/2025  | A1.il יציב |
| ה'   | מידרוג בע"מ     | 22/06/2025  | A1.il יציב |
| ו'   | מידרוג בע"מ     | 22/06/2025  | A1.il יציב |
| ז'   | מידרוג בע"מ     | 22/06/2025  | A1.il יציב |

לפרטים נוספים, ראו דוח דירוג של מידרוג בע"מ, שפורסם על ידי החברה ביום 22 ביוני, 2025 (אסמכתא מס': 2025-01-044365) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

## עמידה בהוראות שטרי הנאמנות

בתום תקופת הדיווח ובמהלכה, החברה עמדה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטרי הנאמנות, לא נדרשה לבצע פעולות על ידי הנאמן לאגרות החוב, ולא התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי ו/או למימוש בטוחות שניתנו להבטחת התשלום למחזיקי אגרות החוב.



# פרק ב' דוחות כספיים בינניים מאוחדים

ליום 30 ביוני, 2025

מימון  
ישיר

5

**מימון ישיר מקבוצת ישיר (2006) בע"מ**  
**דוחות כספיים מאוחדים ליום 30 ביוני, 2025 (בלתי מבוקרים)**

**תוכן העניינים**

|      |                                                    |
|------|----------------------------------------------------|
| 2    | ..... דוח רואה החשבון המבקר                        |
| 3    | ..... דוחות מאוחדים על המצב הכספי                  |
| 4    | ..... דוחות מאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר |
| 5-6  | ..... דוחות מאוחדים על השינויים בהון               |
| 7-8  | ..... דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים             |
| 9-36 | ..... באורים לדוחות הכספיים המאוחדים               |

## דוח סקירה של רואה החשבון המבקר

### לבעלי המניות של מימון ישיר מקבוצת ישיר (2006) בע"מ

סקרנו את המידע הכספי המצורף של מימון ישיר מקבוצת ישיר (2006) בע"מ וחברות מאוחדות (להלן - החברה), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2025, ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

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

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

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

מבלי לסייג את חוות דעתנו הנ"ל, אנו מפנים את תשומת הלב לאמור בבאור 5 לדוחות הכספיים בדבר חשיפה להתחייבויות תלויות.

קוסט פורר גבאי את קסירר  
רואי חשבון

תל-אביב,  
14 באוגוסט, 2025

| ליום<br>31 בדצמבר | ליום 30 ביוני |           |
|-------------------|---------------|-----------|
| 2024              | 2024          | 2025      |
| מבוקר             | בלתי מבוקר    |           |
|                   | אלפי ש"ח      |           |
| 13,925            | 12,295        | 11,924    |
| 2,154             | 2,602         | 1,796     |
| 108,262           | 71,984        | 117,692   |
| 3,134             | 26,877        | -         |
| 1,119,337         | 1,003,865     | 1,301,209 |
| 2,235             | 14,784        | 1,390     |
| 1,038             | 1,354         | 937       |
| 1,250,085         | 1,133,761     | 1,434,948 |
| 1,988,268         | 2,136,217     | 1,869,566 |
| 4,759,891         | 4,599,885     | 5,273,308 |
| 231,643           | 240,580       | 230,674   |
| 91,490            | 80,601        | 88,579    |
| 116,451           | 109,987       | 121,430   |
| 55,891            | 52,185        | 60,089    |
| 40,699            | 18,757        | 41,884    |
| 8,210             | 2,289         | 7,249     |
| 12,317            | 14,293        | 16,753    |
| 11,850            | 6,425         | 19,084    |
| 5,328,442         | 5,125,002     | 5,859,050 |
| 8,566,795         | 8,394,980     | 9,163,564 |
| 659,071           | 912,425       | 876,143   |
| 490,541           | 468,044       | 461,191   |
| 1,244,247         | 922,835       | 1,202,318 |
| 39,796            | 30,567        | 35,817    |
| 289,428           | 211,547       | 220,112   |
| 13,748            | 11,864        | 12,855    |
| -                 | -             | 2,565     |
| 7,372             | 6,752         | 6,587     |
| 2,744,203         | 2,564,034     | 2,817,588 |
| 1,402,473         | 1,467,568     | 2,125,270 |
| 2,959,005         | 2,953,594     | 2,761,569 |
| 430               | 492           | 236       |
| 54,041            | 47,880        | 46,917    |
| 29,328            | 29,405        | 31,854    |
| 4,445,277         | 4,498,939     | 4,965,846 |
| 2,957             | 2,957         | 2,957     |
| 631,762           | 631,351       | 632,133   |
| 35,065            | 32,741        | 36,227    |
| (108)             | (15)          | (172)     |
| 651,838           | 620,537       | 650,310   |
| 1,321,514         | 1,287,571     | 1,321,455 |
| 55,801            | 44,436        | 58,675    |
| 1,377,315         | 1,332,007     | 1,380,130 |
| 8,566,795         | 8,394,980     | 9,163,564 |

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים  
צדדים קשורים ובעלי עניין  
חייבים ויתרות חובה  
מלאי רכבים  
חלויות שוטפות של הלוואות ללקוחות  
חלויות שוטפות אגרות חוב משניות - הלוואות ללקוחות  
ישיר הנפקות

הלוואות מיועדות למימוש

נכסים לא שוטפים

הלוואות ללקוחות  
הלוואות מיועדות למימוש לזמן ארוך  
רכוש קבוע  
נכסים בלתי מוחשיים  
חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך  
אגרות חוב משניות - הלוואות ללקוחות  
ישיר הנפקות  
נכסים פיננסיים  
מסים נדחים

התחייבויות שוטפות

אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים  
חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדיים  
חלויות שוטפות של אגרות חוב  
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים  
זכאים ויתרות זכות  
התחייבויות בגין חכירה  
צדדים קשורים ובעלי עניין  
ישיר הנפקות

התחייבויות לא שוטפות

הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדיים  
אגרות חוב  
מסים נדחים  
התחייבויות בגין חכירה לזמן ארוך  
זכאים ויתרות זכות לזמן ארוך

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

הון מניות  
פרמיה על מניות  
קרן בגין תשלום מבוסס מניות  
קרן הון עסקה עם זכויות שאינן מקנות שליטה  
יתרת רווח

זכויות שאינן מקנות שליטה

סך הכל הון

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

14 באוגוסט, 2025

אורן שקדי  
סמנכ"ל כספים

ערן גולן  
מנהל כללי

דורון שנידמן  
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים

| לשנה<br>שהסתיימה<br>ביום<br>31 בדצמבר | ל-3 החודשים שהסתיימו<br>ביום 30 ביוני |                       | ל-6 החודשים שהסתיימו<br>ביום 30 ביוני |                           |                                                                                 |
|---------------------------------------|---------------------------------------|-----------------------|---------------------------------------|---------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| 2024                                  | 2024                                  | 2025                  | 2024                                  | 2025                      |                                                                                 |
| מבוקר                                 | בלתי מבוקר                            |                       |                                       |                           |                                                                                 |
| אלפי ש"ח                              |                                       |                       |                                       |                           |                                                                                 |
| 1,404,031<br>(433,894)                | 366,154<br>(145,346)                  | 396,341<br>(147,277)  | 689,442<br>(219,091)                  | 695,008<br>(231,879)      | הכנסות מפעילות מימון<br>הוצאות מימון, נטו                                       |
| 970,137<br>(224,324)                  | 220,808<br>(59,474)                   | 249,064<br>(78,172)   | 470,351<br>(113,094)                  | 463,129<br>(122,700)      | הכנסות מפעילות מימון, נטו                                                       |
| 745,813                               | 161,334                               | 170,892               | 357,257                               | 340,429                   | הוצאות הפסדי אשראי<br>סך הכנסות מפעילות מימון, נטו בניכוי הוצאות<br>הפסדי אשראי |
| 107,289<br>(108,809)                  | 32,710<br>(30,695)                    | 3,825<br>(1,984)      | 62,231<br>(59,759)                    | 12,125<br>(8,180)         | הכנסות ממכירות רכבים ומפרסום<br>עלות מכירות רכבים ופרסום                        |
| (1,520)                               | 2,015                                 | 1,841                 | 2,472                                 | 3,945                     | רווח (הפסד) גולמי ממכירות רכבים ומפרסום                                         |
| 278,811<br>231,120<br>(187)           | 64,834<br>54,509<br>-                 | 85,811<br>58,247<br>- | 130,261<br>112,530<br>-               | 166,024<br>117,224<br>103 | הוצאות מכירה ושיווק<br>הוצאות הנהלה וכלליות<br>הוצאות (הכנסות) אחרות            |
| 509,744                               | 119,343                               | 144,058               | 242,791                               | 283,351                   |                                                                                 |
| 234,549                               | 44,006                                | 28,675                | 116,938                               | 61,023                    | רווח לפני מסים על ההכנסה                                                        |
| 85,652                                | 16,958                                | 11,137                | 43,658                                | 22,758                    | מסים על ההכנסה                                                                  |
| 148,897                               | 27,048                                | 17,538                | 73,280                                | 38,265                    | רווח נקי ורווח כולל                                                             |
|                                       |                                       |                       |                                       |                           | סה"כ רווח נקי וכולל מיוחס ל:                                                    |
| 141,100                               | 25,920                                | 16,029                | 71,505                                | 35,455                    | בעלי מניות החברה                                                                |
| 7,797                                 | 1,128                                 | 1,509                 | 1,775                                 | 2,810                     | זכויות שאינן מקנות שליטה                                                        |
| 148,897                               | 27,048                                | 17,538                | 73,280                                | 38,265                    |                                                                                 |
|                                       |                                       |                       |                                       |                           | רווח נקי למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה<br>(בש"ח):                          |
| 47.72                                 | 9.15                                  | 5.93                  | 24.18                                 | 11.99                     | רווח נקי בסיסי                                                                  |
| 47.72                                 | 9.15                                  | 5.91                  | 24.18                                 | 11.92                     | רווח נקי מדולל                                                                  |

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

| הון המניות | פרמיה על מניות | קרן בגין תשלום מבוסס מניות | קרן הון עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה | יתרת רווח | סך הכל הון המיוחס לבעלי מניות החברה | זכויות שאינן מקנות שליטה | סך הכל הון |
|------------|----------------|----------------------------|--------------------------------------------|-----------|-------------------------------------|--------------------------|------------|
| אלפי ש"ח   |                |                            |                                            |           |                                     |                          |            |
| 2,957      | 631,762        | 35,065                     | (108)                                      | 651,838   | 1,321,514                           | 55,801                   | 1,377,315  |
| -          | -              | -                          | -                                          | 35,455    | 35,455                              | 2,810                    | 38,265     |
| -          | -              | -                          | -                                          | (36,983)  | (36,983)                            | -                        | (36,983)   |
| (*)        | 260            | (260)                      | -                                          | -         | -                                   | -                        | -          |
| -          | 111            | (111)                      | -                                          | -         | -                                   | -                        | -          |
| -          | -              | 1,533                      | (64)                                       | -         | 1,469                               | 64                       | 1,533      |
| 2,957      | 632,133        | 36,227                     | (172)                                      | 650,310   | 1,321,455                           | 58,675                   | 1,380,130  |

יתרה ליום 1 בינואר, 2025 (מבוקר)

סה"כ רווח כולל

חלוקת דיבידנד

מימוש אופציות לעובדים

פקיעת אופציות לעובדים

תשלום מבוסס מניות

יתרה ליום 30 ביוני, 2025 (בלתי מבוקר)

| הון המניות | פרמיה על מניות | קרן בגין תשלום מבוסס מניות | קרן הון עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה | יתרת רווח | סך הכל הון המיוחס לבעלי מניות החברה | זכויות שאינן מקנות שליטה | סך הכל הון |
|------------|----------------|----------------------------|--------------------------------------------|-----------|-------------------------------------|--------------------------|------------|
| אלפי ש"ח   |                |                            |                                            |           |                                     |                          |            |
| 2,957      | 628,809        | 31,043                     | -                                          | 574,085   | 1,236,894                           | 32,146                   | 1,269,040  |
| -          | -              | -                          | -                                          | 71,505    | 71,505                              | 1,775                    | 73,280     |
| -          | -              | -                          | -                                          | (25,053)  | (25,053)                            | -                        | (25,053)   |
| -          | -              | 4,240                      | -                                          | -         | 4,240                               | -                        | 4,240      |
| -          | 2,542          | (2,542)                    | -                                          | -         | -                                   | -                        | -          |
| -          | -              | -                          | (15)                                       | -         | (15)                                | 15                       | -          |
| -          | -              | -                          | -                                          | -         | -                                   | 10,500                   | 10,500     |
| 2,957      | 631,351        | 32,741                     | (15)                                       | 620,537   | 1,287,571                           | 44,436                   | 1,332,007  |

יתרה ליום 1 בינואר, 2024 (מבוקר)

סה"כ רווח כולל

הכרזת דיבידנד

תשלום מבוסס מניות

פקיעת אופציות לעובדים

קרן הון עסקאות עם המיעוט

הנפקת הון מניות בחברה מאוחדת

יתרה ליום 30 ביוני, 2024 (בלתי מבוקר)

| הון המניות | פרמיה על מניות | קרן בגין תשלום מבוסס מניות | קרן הון עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה | יתרת רווח | סך הכל הון המיוחס לבעלי מניות החברה | זכויות שאינן מקנות שליטה | סך הכל הון |
|------------|----------------|----------------------------|--------------------------------------------|-----------|-------------------------------------|--------------------------|------------|
| אלפי ש"ח   |                |                            |                                            |           |                                     |                          |            |
| 2,957      | 632,133        | 35,460                     | (140)                                      | 647,879   | 1,318,289                           | 57,134                   | 1,375,423  |
| -          | -              | -                          | -                                          | 16,029    | 16,029                              | 1,509                    | 17,538     |
| -          | -              | -                          | -                                          | (13,598)  | (13,598)                            | -                        | (13,598)   |
| -          | -              | 767                        | (32)                                       | -         | 735                                 | 32                       | 767        |
| 2,957      | 632,133        | 36,227                     | (172)                                      | 650,310   | 1,321,455                           | 58,675                   | 1,380,130  |

יתרה ליום 1 באפריל, 2025 (בלתי מבוקר)

סה"כ רווח כולל

חלוקת דיבידנד

תשלום מבוסס מניות

יתרה ליום 30 ביוני, 2025 (בלתי מבוקר)

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

| הון המניות                                 | פרמיה על מניות | קרן בגין תשלום מבוסס מניות | קרן הון עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה | יתרת רווח | סך הכל הון המיוחס לבעלי מניות החברה | זכויות שאינן מקנות שליטה | סך הכל הון |
|--------------------------------------------|----------------|----------------------------|--------------------------------------------|-----------|-------------------------------------|--------------------------|------------|
| אלפי ש"ח                                   |                |                            |                                            |           |                                     |                          |            |
| 2,957                                      | 631,351        | 29,472                     | -                                          | 619,670   | 1,283,450                           | 38,043                   | 1,321,493  |
| -                                          | -              | -                          | -                                          | 25,920    | 25,920                              | 1,128                    | 27,048     |
| -                                          | -              | -                          | -                                          | (25,053)  | (25,053)                            | -                        | (25,053)   |
| -                                          | -              | -                          | (15)                                       | -         | (15)                                | 15                       | -          |
| -                                          | -              | 3,269                      | -                                          | -         | 3,269                               | -                        | 3,269      |
| -                                          | -              | -                          | -                                          | -         | -                                   | 5,250                    | 5,250      |
| 2,957                                      | 631,351        | 32,741                     | (15)                                       | 620,537   | 1,287,571                           | 44,436                   | 1,332,007  |
| יתרה ליום 1 באפריל, 2024 (בלתי מבוקר)      |                |                            |                                            |           |                                     |                          |            |
| סה"כ רווח כולל                             |                |                            |                                            |           |                                     |                          |            |
| חלוקת דיבידנד                              |                |                            |                                            |           |                                     |                          |            |
| קרן הון עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה |                |                            |                                            |           |                                     |                          |            |
| תשלום מבוסס מניות                          |                |                            |                                            |           |                                     |                          |            |
| הנפקת הון מניות בחברה מאוחדת               |                |                            |                                            |           |                                     |                          |            |
| יתרה ליום 30 ביוני, 2024 (בלתי מבוקר)      |                |                            |                                            |           |                                     |                          |            |

| הון המניות                        | פרמיה על מניות | קרן בגין תשלום מבוסס מניות | קרן הון עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה | יתרת רווח | סך הכל הון המיוחס לבעלי מניות החברה | זכויות שאינן מקנות שליטה | סך הכל הון |
|-----------------------------------|----------------|----------------------------|--------------------------------------------|-----------|-------------------------------------|--------------------------|------------|
| אלפי ש"ח                          |                |                            |                                            |           |                                     |                          |            |
| 2,957                             | 628,809        | 31,043                     | -                                          | 574,085   | 1,236,894                           | 32,146                   | 1,269,040  |
| -                                 | -              | -                          | -                                          | 141,100   | 141,100                             | 7,797                    | 148,897    |
| -                                 | -              | -                          | -                                          | (63,347)  | (63,347)                            | -                        | (63,347)   |
| -                                 | -              | 6,975                      | (108)                                      | -         | 6,867                               | 108                      | 6,975      |
| -                                 | 2,953          | (2,953)                    | -                                          | -         | -                                   | -                        | -          |
| -                                 | -              | -                          | -                                          | -         | -                                   | 15,750                   | 15,750     |
| 2,957                             | 631,762        | 35,065                     | (108)                                      | 651,838   | 1,321,514                           | 55,801                   | 1,377,315  |
| יתרה ליום 1 בינואר, 2024 (מבוקר)  |                |                            |                                            |           |                                     |                          |            |
| סה"כ רווח כולל                    |                |                            |                                            |           |                                     |                          |            |
| חלוקת דיבידנד                     |                |                            |                                            |           |                                     |                          |            |
| תשלום מבוסס מניות                 |                |                            |                                            |           |                                     |                          |            |
| פקיעת אופציות לעובדים             |                |                            |                                            |           |                                     |                          |            |
| הנפקת הון מניות בחברה מאוחדת      |                |                            |                                            |           |                                     |                          |            |
| יתרה ליום 31 בדצמבר, 2024 (מבוקר) |                |                            |                                            |           |                                     |                          |            |
| (*) סכום נמוך מ-1 אלפי ש"ח.       |                |                            |                                            |           |                                     |                          |            |

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

| לשנה<br>שהסתיימה<br>ביום<br>31 בדצמבר | ל-3 החודשים שהסתיימו ביום<br>30 ביוני |      | ל-6 החודשים שהסתיימו ביום<br>30 ביוני |      |
|---------------------------------------|---------------------------------------|------|---------------------------------------|------|
| 2024                                  | 2024                                  | 2025 | 2024                                  | 2025 |
| מבוקר                                 | בלתי מבוקר                            |      |                                       |      |
|                                       | אלפי ש"ח                              |      |                                       |      |

## תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח נקי  
התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים  
מפעילות  
שוטפת:

התאמות לסעיפי רווח או הפסד:

|           |           |           |           |           |                                       |
|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|---------------------------------------|
| (283,384) | (35,919)  | (57,657)  | (125,285) | (106,998) | שערוך הלוואות לשווי הוגן              |
| 6,975     | 3,269     | 767       | 4,240     | 1,533     | עלות תשלום מבוסס מניות                |
| 17,817    | 4,120     | 5,182     | 8,618     | 10,218    | פחת בגין רכוש קבוע                    |
| 26,975    | 7,055     | 7,304     | 13,635    | 14,046    | הפחתות בגין נכסים בלתי מוחשיים        |
| 33        | -         | -         | -         | 103       | הפסד הון ממכירת רכוש קבוע             |
| (178)     | 59        | 195       | 23        | 111       | הכנסות שונות בגין התחייבות בגין חכירה |
| 433,894   | 145,346   | 147,277   | 219,091   | 231,879   | הוצאות מימון, נטו                     |
| (916,272) | (280,546) | (279,783) | (461,242) | (478,391) | הכנסות ריבית והצמדה על הלוואות שניתנו |
| 224,324   | 59,474    | 78,172    | 113,094   | 122,700   | שינוי בהפרשה להפסדי אשראי             |
| 85,652    | 16,958    | 11,137    | 43,658    | 22,758    | מסים על ההכנסה                        |
| (404,164) | (80,184)  | (87,406)  | (184,168) | (182,041) |                                       |

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:

|             |             |             |             |             |                                           |
|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------------------------------------|
| 4,236,400   | 1,035,721   | 1,171,813   | 1,850,238   | 2,106,224   | תמורה ממכירת תיק הלוואות                  |
| (8,449,436) | (1,996,483) | (2,433,039) | (4,122,701) | (4,786,221) | מתן הלוואות ללקוחות                       |
| 3,838,503   | 938,735     | 1,096,464   | 1,858,871   | 2,217,116   | פרעון הלוואות מלקוחות                     |
| (1,437)     | (461)       | (6)         | (1,090)     | (1,630)     | רכישת הלוואות                             |
| (309,915)   | (536,509)   | 176,462     | (56,194)    | 212,715     | עלייה (ירידה) באשראי לזמן קצר מתאגידים    |
| (47,040)    | (700)       | (4,783)     | (7,058)     | (13,628)    | בנקאיים ואחרים, נטו                       |
| 21,052      | (1,828)     | -           | (2,691)     | 3,134       | עלייה בחיבים ויתרות חובה                  |
| (239)       | (760)       | 6,943       | (687)       | 2,923       | ירידה (עלייה) במלאי רכבים                 |
| (1,733)     | 1,825       | (901)       | 3,252       | 277         | ירידה (עלייה) ביתרות עם צדדים קשורים, נטו |
| (24,764)    | (2,513)     | (8,241)     | (37,180)    | (6,559)     | ירידה בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים  |
| 105,457     | (7,465)     | (32,611)    | 26,820      | (41,643)    | עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות          |
| (633,152)   | (570,438)   | (27,899)    | (488,420)   | (307,292)   |                                           |

מזומנים שהתקבלו (ששולמו) במהלך התקופה

|           |           |          |           |           |                                                  |
|-----------|-----------|----------|-----------|-----------|--------------------------------------------------|
| (119,457) | (41,978)  | (19,009) | (70,101)  | (54,406)  | מסים ששולמו                                      |
| 45        | -         | -        | -         | -         | מסים שהתקבלו                                     |
| (237,573) | (49,289)  | (61,812) | (110,722) | (126,086) | ריבית ששולמה                                     |
| 668,951   | 173,086   | 180,396  | 332,075   | 354,069   | ריבית שהתקבלה                                    |
| 311,966   | 81,819    | 99,575   | 151,252   | 173,577   |                                                  |
| (576,453) | (541,755) | 1,808    | (448,056) | (277,491) | מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת |

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

| לשנה<br>שהסתיימה<br>ביום<br>31 בדצמבר | ל-3 החודשים שהסתיימו<br>ביום 30 ביוני |      | ל-6 החודשים שהסתיימו<br>ביום 30 ביוני |      |
|---------------------------------------|---------------------------------------|------|---------------------------------------|------|
| 2024                                  | 2024                                  | 2025 | 2024                                  | 2025 |
| מבוקר                                 | בלתי מבוקר                            |      |                                       |      |
|                                       | אלפי ש"ח                              |      |                                       |      |

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

|          |          |          |          |          |
|----------|----------|----------|----------|----------|
| 533      | -        | -        | -        | 200      |
| (10,700) | (2,241)  | (2,652)  | (4,229)  | (9,196)  |
| (34,966) | (7,932)  | (8,981)  | (15,162) | (19,025) |
| (1,461)  | (787)    | (3,804)  | (2,550)  | (5,279)  |
| (46,594) | (10,960) | (15,437) | (21,941) | (33,300) |

תמורה ממכירת רכוש קבוע  
רכישת רכוש קבוע  
רכישת נכסים בלתי מוחשיים  
רכישת נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך  
רווח או הפסד, נטו

מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

|           |           |           |           |             |
|-----------|-----------|-----------|-----------|-------------|
| (63,347)  | (25,053)  | (36,983)  | (25,053)  | (36,983)    |
| 835,000   | 450,000   | 890,000   | 635,000   | 1,745,000   |
| (430,426) | (102,957) | (947,092) | (173,800) | (1,068,120) |
| (11,434)  | (2,876)   | (3,520)   | (5,496)   | (6,542)     |
| 1,031,039 | 353,912   | 258,216   | 353,912   | 258,216     |
| (752,196) | (125,612) | (144,954) | (325,297) | (582,964)   |
| 15,750    | 5,250     | -         | 10,500    | -           |

חלוקת דיבידנד  
קבלת הלוואות לזמן ארוך  
פרעון הלוואות לזמן ארוך  
פרעון התחייבות בגין חכירה  
הנפקת אגרות חוב  
פרעון אגרות חוב  
הנפקת הון לזכויות שאינן מקנות שליטה בחברה  
מאוחדת

מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון

הפרשי שער בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים

|    |     |     |      |     |
|----|-----|-----|------|-----|
| 10 | (5) | 188 | (50) | 183 |
|----|-----|-----|------|-----|

עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

|       |      |       |       |         |
|-------|------|-------|-------|---------|
| 1,349 | (56) | 2,226 | (281) | (2,001) |
|-------|------|-------|-------|---------|

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

|        |        |       |        |        |
|--------|--------|-------|--------|--------|
| 12,576 | 12,351 | 9,698 | 12,576 | 13,925 |
|--------|--------|-------|--------|--------|

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

|        |        |        |        |        |
|--------|--------|--------|--------|--------|
| 13,925 | 12,295 | 11,924 | 12,295 | 11,924 |
|--------|--------|--------|--------|--------|

נספח א' - פעילויות מהותיות שאינן במזומן  
הכרה בנכס זכות שימוש כנגד התחייבות בגין  
חכירה

|        |       |       |       |       |
|--------|-------|-------|-------|-------|
| 15,897 | 1,122 | 1,777 | 1,714 | 3,090 |
|--------|-------|-------|-------|-------|

גריעת נכס זכות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירה  
החלפת אגרות חוב (סדרה ד') באגרות חוב (סדרה  
ה')

|   |   |         |   |         |
|---|---|---------|---|---------|
| - | - | (4,459) | - | (4,676) |
|---|---|---------|---|---------|

|         |         |   |         |   |
|---------|---------|---|---------|---|
| 166,598 | 166,598 | - | 166,598 | - |
|---------|---------|---|---------|---|

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

## באור 1: כללי

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

### א. השלכות מלחמת "חרבות ברזל"

בהמשך למתואר בבאור 1 לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים בדבר השלכות מלחמת "חרבות ברזל", בתקופת הדוח לא הייתה למלחמת "חרבות ברזל" השפעה מהותית על פעילות החברה.

### ב. השלכות מלחמת "עם כלביא"

בחודש יוני 2025 פתחה מדינת ישראל במבצע צבאי היסטורי רחב היקף בשם "עם כלביא" נגד איראן (להלן - "המבצע"). מתקפת הפתע כללה חיסולים ממוקדים של בכירים במשמרות המהפכה ואנשי תוכנית הגרעין, לצד תקיפות של מתקני העשרת אורניום באתרים אסטרטגיים כדוגמת נתנז, פרצ'ין ופורדו, וכן של מתקני שיגור טילים בליסטיים ותשתיות סייבר. המבצע הוביל להאטה בפעילות העסקית במשק הישראלי בין היתר בעקבות גיוס אנשי מילואים, סגירת מערכת החינוך, וכן לשיבוש הפעילות הכלכלית בישראל. להלן ההשפעה העיקרית על החברה לאור המבצע:

#### ירידה בהיקפי העמדת הלוואות חדשות על ידי החברה

כתוצאה מהאמור לעיל חלה ירידה משמעותית בהיקף העמדת הלוואות על ידי החברה בתקופת המבצע (13 ביוני, 2025 עד ה-24 ביוני, 2025), בשיעורים של כ-40% במגזרי הרכב והסולו וירידה של כ-20% במגזר המשכנתאות באותם ימים. נכון למועד החתימה על הדוחות הכספיים, היקף העמדת הלוואות שב למצב דומה לתקופה טרם המבצע.

#### הפרשה להפסדי אשראי

בעקבות המבצע, בחודש יוני 2025, ביצעה החברה דחיות רבות של תשלומי לקוחות וכן נמנעה מלטפל בפיגורים בתשלומים של לקוחות אחרים לאור מצב המלחמה ולצורך הקלה תזרימית על הלקוחות. לאור כך החברה מעריכה כי הוצאות הפסדי האשראי שלה גדלו בכ-9.5 מיליון ש"ח. עם זאת, החברה מעריכה כי מדובר בהשפעה חד פעמית אשר אינה צפויה להשפיע באופן מהותי על הרבעונים הבאים.

להערכת החברה, הפגיעה בהיקף העמדת הלוואות והעליה בהוצאות הפסדי האשראי עקב המבצע, פגעה ברווח הנקי של החברה בהיקף של כ-11 מיליון ש"ח.

### ג. תוכנית התייעלות במגזר הלוואות הרכב

ביום 20 ביולי, 2025 הודיעה החברה כי דירקטוריון החברה אישר ביום 13 ביולי, 2025 יישום של תוכנית התייעלות ממוקדת במגזר הלוואות הרכב (להלן - "תוכנית ההתייעלות"), כחלק מהצעדים בהם נוקטת החברה להפחתת הוצאות והתאמת מבנה העלויות לתנאי שוק משתנים בענף הלוואות הרכב.

במסגרת תוכנית ההתייעלות, בכוונת החברה לבצע צמצום במצבת המשרות במגזר הלוואות הרכב בשיעור של כ-12%, לצד צמצום הוצאות נוספות.

להערכת החברה, תוכנית ההתייעלות צפויה להניב חיסכון שנתי בהוצאות בהיקף של כ-40 מיליון ש"ח (לפני מס), אשר יבוא לידי ביטוי באופן חלקי ולא מהותי כבר בשנת 2025, ובאופן מלא החל משנת 2026.

## באור 2: עיקרי המדיניות החשבונאית

### א. מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים ביניים

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

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

**באור 3: - מגזרי פעילות**

א. כללי

מגזרי הפעילות נקבעו בהתבסס על המידע הנבחן על ידי מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי (CODM) לצורכי קבלת החלטות לגבי הקצאת משאבים והערכת ביצועים. בהתאם לזאת, למטרות ניהול, החברה בנויה לפי מגזרי פעילות בהתבסס על המוצרים והשירותים של היחידות העסקיות ולה מגזרי פעילות כדלקמן:

1. הלוואות לרכישת רכב - הפעילות הנה מתן הלוואות לרכישת כלי רכב בעיקר ללקוחות פרטיים וכן ללקוחות עסקיים, הכנסות ממכירת רכבים וכן הכנסות מפרסום.
2. הלוואות סולו - הפעילות הנה בעיקר מתן הלוואות ללא בטוחה כהשלמת הון עצמי להלוואות הרכב וכן מתן/שיווק הלוואות ללקוחות פרטיים למטרות שונות.
3. משכנתאות - הפעילות הנה מתן הלוואות ללקוחות פרטיים מגובות נדל"ן למגורים (משכנתאות).
4. פעילויות אחרות - הפעילות כוללת ניהול תיקי הלוואות למטרות שונות אשר ניתנו בתקופות קודמות.

ביצועי המגזרים (רווח (הפסד) מגזרי) מוערכים בהתבסס על רווח (הפסד) לפני מס כמוצג בדוחות הכספיים. תוצאות המגזר המדווחות למקבל ההחלטות התפעוליות הראשי כוללות פריטים המיוחסים ישירות למגזר והקצאה סבירה של יתר הפריטים. נכסים שלא הוקצו, הכוללים בעיקר נכסי מטה של הקבוצה, מנוהלים על בסיס קבוצתי. מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי בוחן את נכסי המגזר על בסיס ההלוואות ללקוחות ונכסים דומים. יתר הנכסים מנוהלים על בסיס קבוצתי.

ב. דיווח בדבר מגזרי פעילות

| הלוואות לרכישת רכב | הלוואות סולו | משכנתאות | פעילויות אחרות | התאמות  | סה"כ    |
|--------------------|--------------|----------|----------------|---------|---------|
| <u>בלתי מבוקר</u>  |              |          |                |         |         |
| <u>אלפי ש"ח</u>    |              |          |                |         |         |
| 299,812            | 68,006       | 109,907  | 666            | -       | 478,391 |
| -                  | 31           | -        | -              | -       | 31      |
| 106,913            | 84           | -        | 1              | -       | 106,998 |
| 90,889             | 3,962        | 7,909    | 23             | -       | 102,783 |
| 5,457              | 123          | 1,225    | -              | -       | 6,805   |
| 12,125             | -            | -        | -              | -       | 12,125  |
| 515,196            | 72,206       | 119,041  | 690            | -       | 707,133 |
| 3,284              | 714          | -        | -              | (3,998) | -       |
| 518,480            | 72,920       | 119,041  | 690            | (3,998) | 707,133 |
| 32,037             | 653          | 28,179   | 154            | -       | 61,023  |

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2025  
 הכנסות ריבית והצמדה ממתן אשראי והלוואות  
 הכנסות משיווק הלוואות ומתן ערבויות  
 שינויים בשווי ההוגן של תיקי הלוואות  
 הכנסות מעמלות הכנסות משירותי תפעול של תיקי הלוואות  
 הכנסות ממכירת רכבים ומפרסום

סה"כ הכנסות מחיצוניים

הכנסות בין-מגזריות

סה"כ הכנסות

רווח מגזרי

| הלוואות לרכישת רכב | הלוואות סולו | משכנתאות | פעילויות אחרות | התאמות  | סה"כ    |
|--------------------|--------------|----------|----------------|---------|---------|
| בלתי מבוקר         |              |          |                |         |         |
| אלפי ש"ח           |              |          |                |         |         |
| 314,499            | 66,518       | 79,428   | 797            | -       | 461,242 |
| -                  | 1,156        | -        | 32             | -       | 1,188   |
| 125,280            | 4            | -        | 1              | -       | 125,285 |
| 83,581             | 3,159        | 4,872    | 41             | -       | 91,653  |
| 9,927              | 147          | -        | -              | -       | 10,074  |
| 62,231             | -            | -        | -              | -       | 62,231  |
| 595,518            | 70,984       | 84,300   | 871            | -       | 751,673 |
| -                  | -            | -        | 4,325          | (4,325) | -       |
| 595,518            | 70,984       | 84,300   | 5,196          | (4,325) | 751,673 |
| 109,331            | (15,198)     | 18,071   | 4,734          | -       | 116,938 |

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2024

הכנסות ריבית והצמדה ממתן אשראי והלוואות

הכנסות משיווק הלוואות ומתן ערבויות

שינויים בשווי ההוגן של תיקי הלוואות

הכנסות מעמלות הכנסות משירותי תפעול של תיקי הלוואות

הכנסות ממכירת רכבים ומפרסום

סה"כ הכנסות מחיצוניים

הכנסות בין-מגזריות

סה"כ הכנסות

רווח (הפסד) מגזרי

| הלוואות לרכישת רכב | הלוואות סולו | משכנתאות | פעילויות אחרות | התאמות  | סה"כ    |
|--------------------|--------------|----------|----------------|---------|---------|
| בלתי מבוקר         |              |          |                |         |         |
| אלפי ש"ח           |              |          |                |         |         |
| 176,333            | 39,288       | 63,808   | 354            | -       | 279,783 |
| -                  | 5            | -        | -              | -       | 5       |
| 57,589             | 67           | -        | 1              | -       | 57,657  |
| 49,837             | 2,401        | 3,500    | 8              | -       | 55,746  |
| 2,482              | 61           | 607      | -              | -       | 3,150   |
| 3,825              | -            | -        | -              | -       | 3,825   |
| 290,066            | 41,822       | 67,915   | 363            | -       | 400,166 |
| 1,585              | 338          | -        | -              | (1,923) | -       |
| 291,651            | 42,160       | 67,915   | 363            | (1,923) | 400,166 |
| 16,900             | (3,818)      | 15,554   | 39             | -       | 28,675  |

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2025

הכנסות ריבית והצמדה ממתן אשראי והלוואות

הכנסות משיווק הלוואות ומתן ערבויות

שינויים בשווי ההוגן של תיקי הלוואות

הכנסות מעמלות הכנסות משירותי תפעול של תיקי הלוואות

הכנסות ממכירת רכבים ומפרסום

סה"כ הכנסות מחיצוניים

הכנסות בין-מגזריות

סה"כ הכנסות

רווח (הפסד) מגזרי

| הלוואות לרכישת רכב | הלוואות סולו | משכנתאות | פעילויות אחרות | התאמות  | סה"כ    |
|--------------------|--------------|----------|----------------|---------|---------|
| בלתי מבוקר         |              |          |                |         |         |
| אלפי ש"ח           |              |          |                |         |         |
| 192,579            | 39,841       | 47,693   | 433            | -       | 280,546 |
| -                  | 437          | -        | 12             | -       | 449     |
| 35,788             | 128          | -        | 3              | -       | 35,919  |
| 40,194             | 1,738        | 2,516    | 38             | -       | 44,486  |
| 4,683              | 71           | -        | -              | -       | 4,754   |
| 32,710             | -            | -        | -              | -       | 32,710  |
| 305,954            | 42,215       | 50,209   | 486            | -       | 398,864 |
| -                  | -            | -        | 2,093          | (2,093) | -       |
| 305,954            | 42,215       | 50,209   | 2,579          | (2,093) | 398,864 |
| 36,454             | (6,191)      | 11,490   | 2,253          | -       | 44,006  |

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2024

הכנסות ריבית והצמדה ממתן אשראי והלוואות

הכנסות משיווק הלוואות ומתן ערבויות

שינויים בשווי ההוגן של תיקי הלוואות

הכנסות מעמלות הכנסות משירותי תפעול של תיקי הלוואות

הכנסות ממכירת רכבים ומפרסום

סה"כ הכנסות מחיצוניים

הכנסות בין-מגזריות

סה"כ הכנסות

רווח (הפסד) מגזרי

| הלוואות לרכישת רכב | הלוואות סולו | משכנתאות | פעילויות אחרות | התאמות  | סה"כ      |
|--------------------|--------------|----------|----------------|---------|-----------|
| מבוקר              |              |          |                |         |           |
| אלפי ש"ח           |              |          |                |         |           |
| 602,747            | 133,147      | 178,865  | 1,513          | -       | 916,272   |
| -                  | 1,492        | -        | 41             | -       | 1,533     |
| 244,733            | (46)         | 38,695   | 2              | -       | 283,384   |
| 165,821            | 7,356        | 11,941   | 123            | -       | 185,241   |
| 17,322             | 278          | -        | 1              | -       | 17,601    |
| 107,289            | -            | -        | -              | -       | 107,289   |
| 1,137,912          | 142,227      | 229,501  | 1,680          | -       | 1,511,320 |
| -                  | -            | -        | 8,110          | (8,110) | -         |
| 1,137,912          | 142,227      | 229,501  | 9,790          | (8,110) | 1,511,320 |
| 163,918            | (18,409)     | 79,215   | 9,825          | -       | 234,549   |

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2024

הכנסות ריבית והצמדה ממתן אשראי והלוואות

הכנסות משיווק הלוואות ומתן ערבויות

שינויים בשווי ההוגן של תיקי הלוואות

הכנסות מעמלות הכנסות משירותי תפעול של תיקי הלוואות

הכנסות ממכירת רכבים ומפרסום

סה"כ הכנסות מחיצוניים

הכנסות בין-מגזריות

סה"כ הכנסות

רווח (הפסד) מגזרי

## באור 4: - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח

א. אשראי מתאגידים בנקאיים ומוסדיים בחברה

ביום 2 בפברואר, 2025 אושרה לחברה מסגרת אשראי נוספת בסך 150 מיליון ש"ח מבנק ה', כך שסך מסגרת האשראי המאושרת לחברה מבנק ה' הינה 350 מיליון ש"ח.

ביום 28 במאי, 2025 אושרה לחברה מסגרת אשראי נוספת בסך 125 מיליון ש"ח מבנק ג', כך שסך מסגרת האשראי המאושרת לחברה מבנק ג' הינה 425 מיליון ש"ח.

בתקופת הדוח נטלה החברה הלוואות ליזמן ארוך מתאגידים בנקאיים בהיקף של כ-675 מיליון ש"ח.

כלל מסגרות האשראי שניתנו לחברה מתאגידים בנקאיים ומוסדיים ליום 30 ביוני, 2025 הסתכם לסך של כ-3,309 מיליון ש"ח. מתוכו סך האשראי שנוצל על ידי החברה מתוך כלל מסגרות האשראי שניתנו לחברה מתאגידים הבנקאיים ומוסדיים הסתכם לסך של כ-1,284 מיליון ש"ח.

לצורך הבטחת פרעון האשראי של החברה כלפי התאגידים הבנקאיים התחייבה החברה כי לא תשתנה השליטה בחברה, ללא הסכמת התאגידים הבנקאיים. כמו כן, התחייבה החברה לא לפרוע אשראי אשר ניתן לחברה ע"י בעלי עניין של החברה קודם לפרעון האשראי לתאגידים בנקאיים אלא אם כן נתנו התאגידים הבנקאיים לכך הסכמתם בכתב מראש, ו/או נחתמו על ידי התאגידים הבנקאיים כתבי נחיתות הקובעים את תנאי פרעון האשראי.

החברה התחייבה כלפי התאגידים הבנקאיים לשמור על יחסים פיננסיים, כפי שידווחו בדוחות הכספיים הרבעוניים והשנתיים סולו, המבוקרים או סקורים על-ידי רואה חשבון חיצוני מוסמך, בכל עת ומעת לעת. להלן אמות המידה המהותיות של החברה בהסכמי מימון אלו:

1. שיעור ההון העצמי המוחשי של החברה מסך כל המאזן המוחשי לא יפחת, בכל עת שהיא מ-12%. בהתאם לאמות המידה הפיננסיות של החברה, הון עצמי מוחשי פירושו הון עצמי בניכוי נכסים לא מוחשיים ובניכוי הלוואות ו/או שטרי חוב ו/או שטרי הון מכל מין וסוג שהוא שהעמידה החברה לגוף בקבוצה הקשורה, למעט לחברות הבת הייעודיות (ישויות מובנות שאינן מאוחדות) ובתוספת הלוואות בעלים. מאזן מוחשי פירושו, סך המאזן של החברה בניכוי נכסים לא מוחשיים, בניכוי הלוואות ו/או שטרי חוב ו/או שטרי הון מכל מין וסוג שהוא שהעמידה החברה לגוף בקבוצה הקשורה, למעט לחברות הבת הייעודיות (ישויות מובנות שאינן מאוחדות), ובניכוי הפקדונות המוחרגים ובנטרול מזומנים.
  2. סך ההון העצמי המוחשי של החברה לא יפחת מ-425 מיליון ש"ח.
  3. שיעור החוב הפיננסי מסך ההלוואות וחייבים בגין הלוואות ללקוחות החברה לא יעלה על סך של:
    - א. 90% כפול סך ההלוואות וחייבים בגין הלוואות בגין רכבים ללקוחות החברה.
    - ב. 85% כפול סך ההלוואות וחייבים בגין הלוואות לכל מטרה ללקוחות החברה.
    - ג. 90% כפול סך ההלוואות וחייבים בגין הלוואות בבתי עסק (POS) ללקוחות החברה.
    - ד. 70% כפול סך ההלוואות וחייבים בגין הלוואות לרכישת נדל"ן ללקוחות החברה.
- לעניין חישוב היחס הפיננסי בסעיף 3 לעיל, החוב הפיננסי מחושב בניכוי יתרת אגרות החוב של החברה, ובהתאם, יתרת ההלוואות מחושבת בניכוי סכום ההלוואות המשועבדות בשעבוד ספציפי לטובת אגרות החוב (להלן - ההלוואות המשועבדות).
4. שיעור מימון ממוצע של הלוואות ללקוחות - שיעור המימון הממוצע של החברה בהלוואות ללקוחותיה לא יעלה, בכל עת, על 80% ברכבים ישנים (שאינם חדשים), על 85% ברכבים חדשים.
  5. גובה ההלוואה הממוצע של החברה, לא יעלה על 100 אלפי ש"ח.
  6. רווח נקי - בכל מועד בדיקה שיקבע, לחברה יהיה רווח נקי שלא יפחת מ-10 מיליון ש"ח ב-12 חודשים שיקדמו למועד הבדיקה.

בנוסף, התחייבה החברה לעמוד במגבלות הבאות בעת ביצוע חלוקה:

- א. החברה התחייבה שלא לשלם דיבידנדים לבעלי מניותיה מעבר ל-50% מהרווח הנקי הרבעוני לבעלי מניות (לאחר מסים ופעולות לא רגילות) של החברה על-פי הדוחות הכספיים סולו, השנתיים המבוקרים או הרבעוניים הסקורים (לפי העניין), האחרונים. במידה והחברה לא תבצע חלוקה בגין רבעון מסוים או תבצע חלוקה של חלק מסכום החלוקה האמור באותו רבעון, תהיה לה הזכות לחלק ברבעונים/שנים העוקבים/ות את יתרת סכום החלוקה שלא חולק בגין אותו רבעון.
- ב. ההון העצמי לאחר החלוקה לא יפחת מ-425 מיליון ש"ח.
- ג. לא אירע אירוע המהווה הפרה בהתאם לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ג'), בהתאם לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ד') בעקבות החלוקה, בהתאם לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ו'), ובהתאם לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ז') בעקבות החלוקה.

אי עמידה בהתניות הפיננסיות לעיל יהוו עילה להעמדה לפירעון מיידי. ליום 30 ביוני, 2025 החברה עומדת בהתניות הפיננסיות שנקבעו.

באור 4: - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

ב. אשראי מתאגידים בנקאיים ומוסדיים בקבוצה

1. ביום 5 במרס, 2025, אושרה למימון ישיר נדל"ן ומשכנתאות בע"מ (להלן – "נדל"ן ומשכנתאות") מסגרת אשראי בסך 200 מיליון ש"ח מבנק ג', כך שסך מסגרת האשראי המאושרת לנדל"ן ומשכנתאות מבנק ג' הינה 200 מיליון ש"ח.
  2. ביום 22 במאי, 2025, אושרה לנדל"ן ומשכנתאות מסגרת אשראי בסך 100 מיליון ש"ח מבנק ד', כך שסך מסגרת האשראי המאושרת לנדל"ן ומשכנתאות מבנק ד' הינה 100 מיליון ש"ח.
  3. ביום 29 במאי, 2025, אושרה לנדל"ן ומשכנתאות מסגרת אשראי בסך 200 מיליון ש"ח מבנק ה', כך שסך מסגרת האשראי המאושרת לנדל"ן ומשכנתאות מבנק ה' הינה 200 מיליון ש"ח.
- בתקופת הדוח נטלה נדל"ן ומשכנתאות הלוואות ליזמן ארוך מתאגידים בנקאיים בהיקף של כ-1,070 מיליון ש"ח.

כלל מסגרות האשראי הזמינות שניתנו לנדל"ן ומשכנתאות מתאגידים בנקאיים ומוסדיים ליום 30 ביוני, 2025 הסתכם לסך של כ-2,291 מיליון ש"ח. מתוכו סך האשראי שנוצל על ידי נדל"ן ומשכנתאות מתוך כלל מסגרות האשראי שניתנו לנדל"ן ומשכנתאות הסתכם לסך של כ-1,651 מיליון ש"ח.

לצורך הבטחת פירעון האשראי של נדל"ן ומשכנתאות כלפי התאגידים הבנקאיים התחייבה נדל"ן ומשכנתאות כי לא יחולו ביחס לנדל"ן ומשכנתאות כל שינוי מבנה, ללא הסכמת התאגידים הבנקאיים.

כמו כן, התחייבה נדל"ן ומשכנתאות לשמור על יחסים פיננסיים, כפי שידווחו בדוחות הכספיים הרבעוניים והשנתיים, המבוקרים או סקורים על-ידי רואה חשבון חיצוני מוסמך, בכל עת ומעת לעת, כמפורט להלן:

- א. הון עצמי - שיעור ההון העצמי של נדל"ן ומשכנתאות לא יפחת, בכל עת שהיא, משיעור ההון המשוקלל. שיעור ההון המשוקלל יחושב כממוצע משוקלל של ההלוואות לפי סוג שעבוד: (1) סך הלוואות המבטחות בשעבוד ראשון ובשעבוד שני סינתטי חלקי סך תיק ההלוואות, מוכפל ב-12%; בתוספת (2) סך ההלוואות המבטחות בשעבוד שני חלקי סך תיק ההלוואות, מוכפל ב-20%.
  - ב. שיעור נזק האשראי השנתי הספציפי לא יעלה בכל עת על 2.5%.
  - ג. שיעור המימון הממוצע לא יעלה בכל עת על 75%.

נכון ליום 30 ביוני, 2025 נדל"ן ומשכנתאות עומדת באמות המידה הנ"ל.

4. לחברה הבת, נדל"ן ומשכנתאות קיים הסכם מימון מול חברת מנורה מבטחים ביטוח בע"מ, שומרה חברה לביטוח בע"מ, מנורה מבטחים סל אשראי, שותפות מוגבלת (להלן – "קבוצת מנורה") בסך כולל של 1 מיליארד ש"ח.

נדל"ן ומשכנתאות התחייבה לשמור על יחסים פיננסיים, כפי שידווחו בדוחות הכספיים הרבעוניים והשנתיים, המבוקרים או סקורים על-ידי רואה חשבון חיצוני מוסמך, בכל עת ומעת לעת, כמפורט להלן:

- א. הון עצמי - שיעור ההון העצמי של חברת הבת לא יפחת, בכל עת שהיא, משיעור ההון המשוקלל. שיעור ההון המשוקלל יחושב כממוצע משוקלל של ההלוואות לפי סוג שעבוד: (1) סך הלוואות המבטחות בשעבוד ראשון ובשעבוד שני סינתטי חלקי סך תיק ההלוואות, מוכפל ב-12%; בתוספת (2) סך ההלוואות המבטחות בשעבוד שני חלקי סך תיק ההלוואות, מוכפל ב-20%.
  - ב. שיעור נזק השנתי הספציפי לא יעלה בכל עת על 2.5%.
  - ג. שיעור המימון הממוצע לא יעלה בכל עת על 75%.
  - ד. שיעור הלוואות הקצה אשר בהן יחס ה-LTV להלוואת קצה מסוימת עולה על 75% ועד 90%, והכל במועד העמדת הלוואת הקצה, לא יעלה על 15% מסך תיק ההלוואות.

נכון ליום 30 ביוני, 2025 נדל"ן ומשכנתאות עומדת באמות המידה הנ"ל.

באור 4: - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

ג. הסכמי המחאות ואיגוח תיקי הלוואות

להלן ריכוז של עסקאות המחאה ואיגוח של תיקי הלוואות שביצעה החברה במהלך תקופת הדיווח לגופים נמחים שונים. יצוין כי כלל העסקאות המנויות בסעיף זה יחדיו הינן בהיקף מהותי לחברה, אך לאו דווקא כל עסקה בפני עצמה.

| גוף נמחה       | סוג ההלוואות שהומחו | יתרת הלוואות שהומחו | הפנייה לבאור |
|----------------|---------------------|---------------------|--------------|
|                |                     | מליוני ש"ח          |              |
| בנק מזרחי      | הלוואות רכב         | 731 (*)             | ג'4(1)       |
| ישיר הנפקות 25 | הלוואות רכב         | 356                 | ג'4(2)       |
| ישראלכרט       | הלוואות רכב         | 557                 | ג'4(3)       |
| מגדל           | הלוואות רכב         | 317                 | ג'4(4)       |
|                | סך הכל              | 1,961               |              |

(\*) סכום זה הינו 90% מיתרת ההלוואות, בהתאם לאמור בבאור ג'4(1) להלן.

מכח ההסכמים עם הגופים הנמחים השונים התחייבה החברה להעניק לגופים הנמחים שירותי ניהול בהיקפים שונים תמורת תשלום דמי תפעול מהגופים הנמחים לחברה. שירותי התפעול והגביה יבוצעו בהתאם לקווים המנחים והנהלים שנקבעו בהסכמים בין החברות. תמורת ההמחאות שימשו את החברה לצורך פרעון אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים.

1. המחאה לבנק מזרחי

ביום 29 בינואר, 2025, ביום 29 באפריל, 2025 וביום 29 ביוני, 2025 ביצעה החברה המחאות של תיקי הלוואות לבנק מזרחי טפחות בע"מ (להלן – בנק מזרחי).

בהתאם להסכם שנחתם, המחאה החברה, לבנק מזרחי בהמחאה זכויות והתחייבויות על דרך מכר, 90% מתזרימי המזומנים של תיקי הלוואות שהועמדו על ידי החברה ללקוחות פרטיים לצורך רכישת כלי רכב וכן את כל הביטחונות שניתנו להבטחתם (להלן – תיק ההלוואות).

במסגרת ההסכמים נושאת החברה בנזק בגין אי פירעון סכומים על חשבון ההלוואות המועברות וזאת עד לסכום השווה ל- 10% מסכום היתרה הבלתי מסולקת של כל הלוואה מועברת שלא תיפרע לבנק על ידי הלווים. לצורך הבטחת התחייבות זו תפקיד החברה במועד השלמת ההמחאה פיקדון בבנק מזרחי בסכום השווה ל- 10% מיתרת הקרן הכוללת של ההלוואות המועברות. הפיקדון נושא ריבית והצמדה הוזה לתשואה של מזרחי על תיק ההלוואות והוא ייפרע מדי חודש על ידי בנק מזרחי לחשבון החברה במקביל לקצב פירעון תיק ההלוואות. בהתאם, במועד החתימה על כל אחד מהסכמי ההמחאה, גרעה החברה 90% מתיק ההלוואות כנגד קבלת תמורת ההמחאה כאמור.

2. עסקת איגוח תיק הלוואות רכב של החברה להנפקות 25

ביום 23 בפברואר, 2025, התקשרה מימון ישיר הנפקות (סדרה 25) בע"מ, שהינה ישות מובנית שאינה מאוחדת (להלן – ישיר הנפקות 25), בהסכם המחאה ותפעול של תיק הלוואות רכב שהעמידה החברה ללווים בסך של כ- 357 מיליון ש"ח (להלן בפסקה זו – "תיק ההלוואות" ו-"הסכם ההמחאה והתפעול", בהתאמה). ביום 26 בפברואר, 2025, בהתאם להסכם ההמחאה והתפעול, גרעה החברה את תיק ההלוואות במלואו כנגד קבלת תמורה. לשם רכישת תיק ההלוואות, נטלה ישיר הנפקות 25 הלוואה מתאגיד בנקאי (להלן בפסקה זו – "ההלוואה"), המגובה בתזרים מזומנים (הנובע מתיק ההלוואות האמור), והכול כמפורט להלן:

א. ההלוואה תיפרע באמצעות תזרים תשלומים שיתקבל מדי חודש מהלווים, עד לחודש מאי 2033, בגין תיק ההלוואות, בהתאם למנגנון Pass-Through, והינה צמודה (קרן וריבית) למדד ונושאת ריבית צמודה.

ב. בהתאם להסכם ההמחאה והתפעול, רכשה ישיר הנפקות 25 את כל זכויותיה והתחייבויותיה של החברה ביחס לתזרים התשלומים הנובע מתיק ההלוואות, לרבות הביטחונות שניתנו על-ידי הלווים להבטחת פירעון ההלוואות האמורות, והכל בדרך של המחאה גמורה, מוחלטת וללא זכות חזרה לחברה, על דרך המכר (True Sale).

ג. בהתאם להסכם ההמחאה והתפעול, החברה תעניק לישיר הנפקות 25 שירותי תפעול בקשר עם תיק ההלוואות כנגד תשלום דמי תפעול מדי חודש. שירותי התפעול יינתנו על פי הקווים המנחים, בהתאם לנספח שצורף להסכם ההמחאה והתפעול. בהתקיימות תנאים כמפורט בהסכם ההמחאה והתפעול, תהיה רשאית ישיר הנפקות 25 להתקשר עם נותן שירותים חלופי.

באור 4: - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

### 3. המחאה לישראל

ביום 23 במרס, 2025 וביום 23 ביוני, 2025 חתמה החברה על הסכם המחאה עם ישראלכרט (מימון) בע"מ (להלן - ישראלכרט), לפיו המחאה החברה לישראלכרט ביום 30 במרס, 2025 וביום 29 ביוני, 2025, בהתאמה, בהמחאת זכויות והתחייבויות על דרך מכר, תיקי הלוואות שהועמדו על ידי החברה ללקוחות פרטיים לצורך רכישת כלי רכב, וכן את כל הביטחונות שניתנו להבטחתם (להלן - תיקי הלוואות).

### 4. המחאת תיקי הלוואות רכב למגדל

ביום 22 במאי, 2025 חתמה החברה על הסכם המחאה וניהול עם מגדל חברה לביטוח בע"מ ומגדל סל - אשראי מטבע מקומי (להלן - "מגדל"). בהתאם להסכם המחאה החברה למגדל ביום 28 במאי, 2025 בהמחאת זכויות והתחייבויות על דרך מכר, תיקי הלוואות שהועמדו על ידי החברה ללקוחות פרטיים לצורך רכישת כלי רכב וכן את כל הביטחונות שניתנו להבטחתם (להלן - תיקי הלוואות).

### ד. התקשרות עם טרייד מוביל בע"מ

ביום 30 בינואר, 2025 חתמה החברה על תוספת להסכם שיתוף פעולה להקמת מזם משותף עם טרייד מוביל כאמור בבאור 29' לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2024, לפיה ממועד חתימת התוספת ועד מתן קבלת רישיון לחברת המזם, תשלם החברה לטרייד מוביל עמלה קבועה בגין כל הלוואה שתועמד ללקוחות.

### ה. התקשרות עם אלדן בע"מ

ביום 17 במרס, 2025 חתמה החברה על תוספת להסכם שיתוף פעולה להקמת מזם משותף עם אלדן כאמור בבאור 29' לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2024, לפיה ממועד חתימת התוספת ועד מתן קבלת רישיון לחברת המזם, תשלם החברה לאלדן עמלה קבועה בגין כל הלוואה שתועמד ללקוחות.

### ו. הנפקת אגרות חוב (סדרה ז')

ביום 6 באפריל, 2025 הנפיקה החברה כ-261 מיליון ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ז') רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת, לציבור. אגרות החוב נרשמו למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ. תמורת ההנפקה (נטו) בסך של כ-258 מיליון ש"ח נתקבלה בידי החברה ביום 6 באפריל, 2025. אגרות החוב דורגו בדירוג A1.il באופן חיובי על ידי מידרוג בע"מ.

אגרות החוב תעמודנה לפירעון (קרן) ב-16 תשלומים חצי שנתיים, כאשר ששת התשלומים הראשונים ישולמו ביום 30 בספטמבר, 2027, ביום 31 במרס וביום 30 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2028-2029 (כולל) וביום 31 במרס, 2030 (כל אחד בשיעור של 6% מהקרן), שבעת התשלומים הבאים ישולמו ביום 30 בספטמבר, 2030, ביום 31 במרס וביום 30 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2031-2033 (כולל) (כל אחד בשיעור של 7% מהקרן) ושלושת התשלומים האחרונים ישולמו ביום 31 במרס, 2034, ביום 30 בספטמבר, 2034 וביום 31 במרס, 2035 (כל אחד בשיעור של 5% מהקרן).

הריבית תשולם בתשלומים חצי שנתיים ביום 30 בספטמבר, 2025, ביום 31 במרס וביום 30 בספטמבר בכל אחת מהשנים 2026-2034 וביום 31 במרס 2035. אגרות החוב תישאנה ריבית שנתית קבועה בשיעור של 3.52% ותהיינה צמודות למדד המחירים לצרכן (קרן וריבית) שפורסם בגין חודש פברואר 2025.

להבטחת פירעון המלא של אגרות החוב (סדרה ז'), התחייבה החברה, בין היתר, כי עד למועד הסילוק המלא, הסופי והמדויק של החוב על פי תנאי אגרות החוב (סדרה ז') ומילוי כל יתר התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') בהתאם להוראות שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ז'), כאשר המהותיות שבהן הינן כדלקמן:

א. לשלם, במועדים הקבועים בשטר הנאמנות, את כל סכומי הקרן, הריבית (לרבות ריבית פיגורים, ככל שתחול) והפרשי ההצמדה, המשתלמים על פי תנאי אגרות החוב ולמלא אחר כל יתר התנאים וההתחייבויות המוטלות עליה על פי תנאי אגרות החוב ועל פי שטר הנאמנות.

ב. אגרות החוב תירשמה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ.

ג. לעמוד בהתחייבויותיה לעמידה באמות המידה הפיננסיות, כאמור להלן:

1. ההון העצמי המוחשי סולו של החברה לא ייפחת מסך של 695 מיליון ש"ח.
2. יחס ההון העצמי המוחשי סולו של החברה למאזן המוחשי סולו לא יפחת מ-12%.
3. ככל שקיים שעבוד שוטף כללי (שעבוד צף) על כל נכסי החברה, היחס המתקבל מחלוקת יתרת הלוואות העודפות (סך יתרת תיקי הלוואות, בניכוי סך החוב המובטח של החברה) ליתרת החוב הלא מובטח, לא יפחת מ-1.

באור 4: - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

ד. החברה מתחייבת כי החל ממועד ההנפקה, כל זמן שאגרות החוב טרם נפרעו במלואן, לא תבצע חלוקה כלשהי (כהגדרת מונח זה בחוק החברות), לרבות חלוקת דיבידנד לבעלי מניותיה, אלא אם התקיימו כל התנאים המפורטים להלן: (1) מייד לאחר החלוקה וכתוצאה ממנה, ההון העצמי סולו של החברה על פי הדוחות הכספיים המבוקרים או הסקורים (לפי העניין) האחרונים של החברה לא יפחת מ-800 מיליוני ש"ח; (2) במועד ההכרזה על החלוקה ובסמוך לאחר ביצוע החלוקה, החברה אינה מפרה איזו מהתחייבויותיה המהותיות למחזיקי אגרות החוב לפי שטר הנאמנות וביצוע החלוקה לא יגרום להפרה של התחייבויותיה המהותיות כאמור לרבות חריגה מאמות המידה הפיננסיות; (3) החלוקה לא תפגע ביכולת הפירעון של החברה את אגרות החוב; (4) החברה כללה בדיווח המידי בדבר החלוקה, אישור בדבר עמידתה בתנאים לביצוע חלוקה, וזאת לפחות 7 ימי עסקים לפני ביצוע החלוקה בפועל; (5) במועד ההחלטה על החלוקה ובסמוך לאחר ביצוע החלוקה, לא מתקיימים "סימני אזהרה" כאמור בתקנות 10(ב)(14)(א)(1), 10(ב)(14)(א)(2) ו-10(ב)(14)(א)(5) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970; (6) ככל שקיים שעבוד שוטף כללי (שעבוד צף) על כל נכסי החברה, סכום החלוקה לא יעלה על 70% מהרווח הנקי על פי הדוחות הכספיים האחרונים (השנתיים המבוקרים או הרבעוניים הסקורים) של החברה (להלן: "הרווחים הניתנים לחלוקה") בכל שנה קלנדרית, למעט חלוקה של עד 150 מיליון ש"ח מיתרת הרווחים (כמשמעם בסעיף 302 לחוק החברות), על סמך דוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2024. יובהר כי הרווחים הניתנים לחלוקה, אשר ניתן לחלקם ברבעון מסוים, אולם החברה לא ביצעה חלוקה שלהם, הרי שהחברה רשאית לחלקם ברבעונים הבאים לאחר מכן, וזאת בכפוף לעמידתה במגבלות על החלוקה בהתאם לשטר הנאמנות. (7) החברה לא תבצע חלוקה ככל ודירוג אגרות החוב הינו מתחת לדירוג של Baa1; ו- (8) לא התגבש חשש ממשי להיווצרות איזו מן העילות להעמדה לפירעון מידי וביצוע החלוקה לא יביא להיווצרות איזו מהן או החברה איננה במצב של חדלות פירעון) כהגדרת מונח זה בחוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, התשע"ח-2018) במועד החלוקה.

ה. החברה מתחייבת לפעול לכך שעד למועד הסילוק המלא, הסופי והמדויק של החוב על פי תנאי אגרות החוב, ומילוי כל יתר התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב, ככל שהדבר בשליטתה, אגרות החוב תהיינה במעקב דירוג על ידי חברה מדרגת. לעניין זה מובהר, כי העברת אגרות החוב לרשימת מעקב ("watch list") או כל פעולה דומה אחרת המבוצעת על ידי חברה הדירוג לא ייחשבו כהפסקת דירוג.

ו. אגרות החוב אינן מובטחות בכל שעבוד או בטוחה אחרת. מעמדם של מחזיקי אגרות החוב הינו מעמד של נושים בלתי מובטחים של החברה, על כל המשתמע מכך. יובהר, כי החברה תהא רשאית מעת לעת לשעבד את חלק ו/או כל נכסיה, למכור, להחכיר, להמחות, למסור או להעביר בכל דרך אחרת את נכסיה כולם או מקצתם, בכל דרך שהיא, לטובת צד שלישי כלשהו, ללא צורך בהסכמה של הנאמן ו/או של מחזיקי אגרות החוב, אך בכפוף לחובות הדיווח של החברה בקשר לאמור כפי שאלו נקבעו בשטר הנאמנות או לפי דין, והכל בלבד שלא התקיימה עילה לפירעון מידי.

ז. החברה תהא רשאית לפי שיקול דעתה הבלעדי, לבצע פדיון מוקדם מלא או חלקי מרצון של אגרות החוב (סדרה ז') בהתאם לשטר הנאמנות.

ח. תמורת ההנפקה נטו של אגרות החוב (סדרה ז') (קרי: תמורת ההנפקה בניכוי עמלות והוצאות) משמשת את החברה לצורך מימון פעילותה השוטפת של החברה, ובהתאם להחלטות דירקטוריון החברה, כפי שתהיינה מעת לעת, והכל בהתאם ליעדים ולאסטרטגיה של החברה.

נאמן לאגרות החוב – רזניק פז נבו נאמניות בע"מ, מרחוב יד חרוצים 14, תל אביב.

ליום 30 ביוני, 2025 החברה עומדת בהתניות הפיננסיות שנקבעו לעיל.

חלוקת דיבידנד

ביום 20 במרס 2025, הכריז דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 23.39 מיליון ש"ח, המהווה כ-7.91 ש"ח לכל מניה רגילה של החברה. הדיבידנד שולם ביום 21 באפריל, 2025.

ביום 28 במאי 2025, הכריז דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 13.6 מיליון ש"ח, המהווה כ-4.60 ש"ח לכל מניה רגילה של החברה. הדיבידנד שולם ביום 25 ביוני, 2025.

## באור 5: - התחייבויות תלויות והתקשרויות

במהלך השנים 2015, 2016, 2019, 2020, ו-2025 הוגשו כנגד החברה וחברת הבת, נדל"ן ומשכנתאות בקשות לאישור תובענות כייצוגיות. בקשות לאישור תובענות כייצוגיות מוגשות באמצעות המנגנון הדיני הקבוע בחוק תובענות ייצוגיות, התשס"ו-2006 (להלן - "**חוק תובענות ייצוגיות**"). ההליך הדיני בבקשות לאישור תובענות כייצוגיות נחלק לשני שלבים עיקריים: ראשית, שלב הדיון בבקשה לאישור התובענה כייצוגיות (להלן - "**בקשת האישור**" ו- "**שלב האישור**" בהתאמה). אם בקשת האישור נדחתה באופן חלוט - תם שלב הדיון ברמה הייצוגית. אם בקשת האישור מתקבלת, בשלב השני, תבורר התובענה הייצוגית לגופה (להלן - "שלב התובענה כייצוגית").

על פסק דין בשלב התובענה כייצוגית ניתן להגיש ערעור לערכאות הערעור. במסגרת המנגנון לפי חוק תובענות ייצוגיות קיימים, בין היתר, הסדרים ספציפיים לעניין הסכמי פשרה, הן בשלב האישור והן בשלב התובענה כייצוגית, וכן הסדרים לעניין הסתלקות התובע מבקשת האישור או מהתובענה הייצוגית.

בבקשות לאישור תובענות כייצוגיות, אשר בהן, להערכת הנהלת החברה המתבססת בין היתר על חוות דעת משפטיות שקיבלה, יותר סביר מאשר לא ("more likely than not"), כי טענות ההגנה של החברה תתקבלנה והבקשה לאישור תידחה, לא נכללת הפרשה בדוחות הכספיים. בבקשות לאישור תובענות כייצוגיות (כולן או חלקן), אשר בהן להערכת הנהלת החברה, המתבססת, בין היתר, על חוות דעת משפטיות שקיבלה, יותר סביר מאשר לא, כי טענות ההגנה של החברה תדחנה, בחלקן או במלואן, נכללו בדוחות הכספיים הפרשות לכיסוי החשיפה המוערכת על ידי החברה. בהליכים אשר מצויים בשלב ראשוני ולא ניתן להעריך את סיכויי ההליך, לא נכללה הפרשה בדוחות הכספיים. במקרה בו, באיזה מההליכים הנ"ל יש לחברה נכונות לפשרה, נכללה הפרשה בגובה הנכונות לפשרה.

### בקשות לאישור תובענות כייצוגיות ותובענות אשר אושרו כייצוגיות כנגד החברה

א. ביום 3 בדצמבר, 2015 הוגשה לבית המשפט המחוזי מרכז-לוד תביעה כנגד החברה וכן בקשה לאישורה כתובענה ייצוגית בטענה שהחברה מעניקה ללקוחותיה אשראי חוץ בנקאי בתנאים לא הוגנים, תוך הטעיה ובניגוד להוראות הדין. לטענת המבקש, על מנת להתחמק מהמגבלות שבדין, חתמה החברה על הסכם שיתוף פעולה עם מקס איט פיננסים בע"מ (לשעבר: לאומי קארד בע"מ) המהווה תאגיד עזר בנקאי כמובנו בסעיף 1 לחוק הבנקאות (רישוי) תשמ"א-1981 (להלן - "מקס", "תאגיד עזר" ו-"חוק תאגיד עזר", בהתאמה), אשר הוראות חוק תאגיד עזר לא חלות עליו, וכך היא, על-פי הנתען, יכולה לגבות ריביות גבוהות יותר.

המבקשים עתרו לאישור התובענה כייצוגית ביחס לכל מי שנטל הלוואה שקלית לא צמודה מהחברה ו/או מהחברה בשיתוף עם מקס ו/או ממקס בשיתוף עם החברה. הבקשה לאישור העמידה את סך התביעה בהתייחס לחברה על סך של 37,233 אלפי ש"ח. כמו כן, הגישו המבקשים בקשה מתוקנת לאישור התובענה כייצוגית במסגרתה טענו כי ככל וייקבע כי מקס היא המלווה, הרי שיש לראות בה כזרוע הארוכה של החברה ועל כן יש לראות בשתייהן כמלוות בהתאם להגדרת חוק תאגיד עזר.

טענת החברה הינה, כי היא אינה נותנת הלוואות אלו, כי המלווה היא מקס וכי ממילא הסכם ההלוואה נחתם בין מקס למלווים ומאחר ומקס הינה תאגיד עזר, הוראות אשראי הוגן, התשנ"ג-1993 (או בשמו הקודם: חוק הסדרת הלוואות חוץ-בנקאיות, התשנ"ג-1993) (להלן - "חוק אשראי הוגן"), לא חלות על הלוואות אלו וממילא הריבית הנגבית הינה לפי הדין.

ביום 16 במרס, 2022 ניתן פסק דינו של בית המשפט המחוזי במסגרתו נדחתה הבקשה לאישור וכן נדחתה תביעתם האישית של המבקשים.

ביום 23 במאי, 2022, הגישו המבקשים ערעור על פסק דינו של בית המשפט המחוזי מיום 16 במרס, 2022.

ביום 5 בנובמבר, 2023, קיבל בית המשפט העליון את הערעור ובכך אישר את הבקשה לניהול תובענה ייצוגית כאמור כנגד החברה בבית המשפט המחוזי.

בדיון שהתקיים בבית המשפט המחוזי ביום 23 בינואר, 2024, נקבע, כי הגדרת הקבוצה הכלולה בתובענה הייצוגית הינה "כל מי שנטל הלוואה שקלית לא צמודה במסגרת שיתוף הפעולה בין מימון ישיר למקס, החל משנת 2009 ועד יום 5 בנובמבר, 2023".

ביום 19 במרס, 2024 הגישו התובעים כתב תביעה מתוקן, במסגרתו הועמד סכום התביעה המתוקן על סך כולל של כ-47,611 אלפי ש"ח.

בהתאם להמלצת בית המשפט, בין הצדדים הוסכם לנסות ליישב את המחלוקת במסגרת הליך גישור.

באור 5: - התחייבויות תלויות והתקשרויות (המשך)

ביום 22 בספטמבר, 2024 הגישו הצדדים לבית המשפט בקשה לאישור הסדר פשרה (להלן - "הסדר הפשרה"), המבוסס על הצעת המגשר.

ביום 2 בפברואר, 2025 הורה בית המשפט על פרסום הודעה לציבור בדבר הגשת הבקשה לאישור הסדר הפשרה. בהתאם, החברה פרסמה הודעה לציבור ביום 9 בפברואר, 2025 וביום 10 בפברואר, 2025.

בחלוף המועד הקבוע לכך בחוק, לא הוגשו התנגדויות כלשהן להסדר הפשרה. כמו כן, לא התקבלה הודעה של חבר קבוצה על כך שהוא אינו מעוניין שהסכם הפשרה יחול עליו.

ביום 7 ביולי, 2025, לאחר מספר ארכות שהתבקשו על ידי הפרקליטות, הגישו גורמי המדינה את התייחסותם להסדר הפשרה. על הצדדים להגיש את תגובתם להתייחסות גורמי המדינה וזאת עד ליום 3 בספטמבר, 2025.

דיון נוסף בבקשה לאישור הסדר הפשרה נקבע ליום 10 בספטמבר, 2025.

להערכת הנהלת החברה, בהתבסס על חוות הדעת המשפטית של יועציה המשפטיים, החברה כללה בדוחותיה הכספיים הפרשה בגובה אומדן החשיפה בגין תביעה זו.

ב. ביום 7 במרס, 2016, הוגשה לבית המשפט המחוזי בתל אביב תביעה כנגד החברה וכן בקשה לאישורה כתובענה ייצוגית, בטענה שהחברה מפרה את חוק אשראי הוגן, בכך שהיא אינה מגלה ללקוחותיה הנוטלים ממנה הלוואות, כי שיעור עלות האשראי הממשית הנגבית בפועל הינה גבוהה מזו המוצגת בעת נטילת ההלוואה. לטענת המבקש, שיעור העלות הממשית המופיע במסמכי ההתקשרות אינו מגלם בתוכו במלואו את הרכיבים המוגדרים כ-"תוספת" בחוק אשראי הוגן כמו "עמלת השיווק" אותה החברה גובה.

המבקש עתר לאישור התובענה כייצוגית ביחס לכל מי שנטל או פרע הלוואה מהחברה במהלך שבע השנים הקודמות לאישור הבקשה דנן, ואשר: (א) שיעור העלות הממשית שנגבה ממנו בפועל עלה על שיעור העלות הממשית שהוצג לו והוסכם במסמכי ההתקשרות; (ב) מי שנגבו ממנו תוספות למיניהן (כגון: "עמלת שיווק" ו-"עמלת הקמה") בשיעור העולה על הוצאותיה הריאליות של החברה בגין כריתת הסכם ההלוואה והמהוות ריבית מוסווית. הבקשה לאישור העמידה את סך התביעה בהתייחס לחברה על סך של כ-50,000 אלפי ש"ח.

ביום 6 באפריל, 2016, הוגשה לבית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו תביעה כנגד החברה וכן בקשה לאישורה כתובענה ייצוגית, בטענה שהחברה מפרה את חוק אשראי הוגן, בכך שהיא איננה כוללת את "עמלת פתיחת התיק" בשיעור העלות הממשית של האשראי המוצג ללקוחותיה בהסכמי ההלוואה עימם, באופן שתשלום זה מהווה, בפועל, ריבית מוסווית.

החברה טענה, כי היא לוקחת בחשבון את תוספת העמלה במסגרת חישוב שיעור העלות הממשית של ההלוואה וכי שיטת החישוב שלה עולה בקנה אחד עם הוראות חוק אשראי הוגן.

ביום 14 באוגוסט, 2016, לבקשת החברה לפי סעיף 7 לחוק תובענות ייצוגיות, בית המשפט אישר את העברת הדיון בשתי הבקשות לאישור תובענה ייצוגית בתיקים לעיל ביחד, היות והבקשות דומות במהותן (להלן - "**הבקשה המאוחדת**"). למען הסר ספק, במקרה של איחוד בקשות לאישור תובענות ייצוגיות בנסיבות העניין, ישנה חפיפה בין קבוצות הלווים המיוצגים בכל אחת מהבקשות הנ"ל, ולפיכך הסעד הנתבע הוא חופף ולא מצטבר.

ביום 24 ביולי, 2018, אישר בית המשפט את הבקשה המאוחדת וקבע, כי הקבוצה תכלול את כל מי שנטל או פרע הלוואה מהחברה בתקופה שתחילתה שבע שנים לפני הגשתה של הבקשה וסופה באותו היום (קרי- מיום 7 במרס, 2009 ועד ליום 24 ביולי, 2018). למרות זאת, בעילה לפי חוק אשראי הוגן, יוצאו מהקבוצה לקוחות שהם תאגידים ובעילה לפי חוק הגנת הצרכן, התשמ"א-1981 (להלן - "חוק הגנת הצרכן"), יוצאו מהקבוצה מי שאינם צרכנים לפי ההגדרה בחוק הנ"ל.

ביום 9 באוקטובר, 2018, הגישה החברה בקשת רשות ערעור לבית המשפט העליון על החלטת בית המשפט המחוזי.

בהתאם להחלטת בית המשפט העליון, ביום 29 ביולי, 2020 התקבלה עמדת היועץ המשפטי לממשלה לפיה אין מקום להצדיק תחולה פרספקטיבית (מכאן ואילך). היועץ המשפטי לממשלה, סבור כי כתובענה דנן לא מדובר בהשלמת חסר בחקיקה על ידי בית המשפט, אלא בפרשנות הוראת חוק קיימת אשר תחולתה היא רטרואקטיבית.

ביום 2 בדצמבר, 2021, בהמלצת בית המשפט העליון, במסגרת דיון, החברה חזרה בה מבקשת רשות הערעור תוך שמירה על טענות.

לאחר מספר הליכי גישור שלא צלחו, ביום 13 בפברואר 2024 התקיים דיון קדם משפט, במסגרתו הסכימו הצדדים לחזור להליך הגישור, בפני המגשר, כבוד השופט בדימוס יורם דנציגר.

ביום 8 בספטמבר, 2024 הגישו התובעים הודעת עדכון לעניין הליך הגישור, לפיה נכון למועד ההודעה, לא הושגו כל הסכמות בין הצדדים.

ביום 20 בנובמבר, 2024 התקיים דיון הוכחות ראשון. במסגרת הדיון הסכימו הצדדים לפנות להליך גישור נוסף בפני המגשר פרופ' עדי אייל. הצדדים מנהלים הליך גישור בפניו.

באור 5: - התחייבויות תלויות והתקשרויות (המשך)

ביום 25 בדצמבר, 2024 התקיים דיון הוכחות שני.

ביום 5 ביוני, 2025 התקיים דיון הוכחות משלים. במסגרתו הסכימו הצדדים, לפנות שוב להליך גישור בפני כב' המגשר יורם דנציגר. ביום 2 ביולי, 2025 התקיימה ישיבת גישור ראשונה.

עוד קבע בית המשפט מועדים להגשת סיכומים: סיכומי התובע יוגשו בתוך 60 ימים, קרי עד ליום 30 בספטמבר, 2025; סיכומי הנתבעת יוגשו בתוך 60 מקבלת סיכומי התביעה, קרי עד ליום 8 בדצמבר, 2025; וסיכומי תשובה יוגשו בתוך 10 ימים מסיכומי הנתבעת קרי, עד ליום 18 בדצמבר, 2025.

בהתבסס על חוות דעת יועציה המשפטניים, החברה כללה בדוחותיה הכספיים הפרשה בגובה אומדן החשיפה בגין תביעה זו.

ג. ביום 5 בנובמבר, 2019, הוגשה לבית המשפט המחוזי מרכז-לוד, תביעה כנגד החברה וכן בקשה לאישורה כתובענה ייצוגית בטענה, כי החברה גובה עמלות שונות שלא כדין בהיעדר גילוי בגין עמלות אלו בתעריפון העמלות של החברה או תוך יצירת מצג מטעה לעניין גובה האגרות שנגבות בפועל על ידי רשם המשכונות, או בסכום לא פרופורציונלי ולא סביר שאינו מגלם מזק כלשהו שנגרם לחברה.

המבקש עתר לאישור התובענה כייצוגית ביחס ללקוחות החברה במהלך שבע השנים הקודמות לאישור הבקשה דנן, אשר: (א) פרעו ההלוואה לרכישת כלי רכב ו/או לקוחות אשר יפרעו הלוואות לרכישת כלי רכב ואשר החברה גבתה ו/או תגבה מהם שלא כדין עמלת הסרת ו/או עמלת ביטול שעבוד אצל משרד הרישוי; (ב) נטלו הלוואה לרכישת כלי רכב ואשר שילמו ו/או ישלמו לחברה בעבור "עמלת רישום משכון" ו/או "עמלת שינוי שעבוד" ו/או "עמלת ביטול שעבוד", אך פעולות אלה לא בוצעו על ידי החברה, או ככל שבוצעו פעולות אצל רשם המשכונות; (ג) שילמו או ישלמו עמלת בדיקת שעבוד רכב, אך פעולה זו לא בוצעה; (ד) פרעו הלוואה בפירעון מוקדם ושילמו או ישלמו סכומים עודפים שלא כדין בעבור "עמלת היוון" ו/או "עמלת פירעון מוקדם".

הבקשה לאישור התביעה כייצוגית העמידה את סך התביעה בהתייחס לחברה על סך של כ-55,983 אלפי ש"ח.

במסגרת דיון שהתקיים ביום 15 באוגוסט, 2022 המליץ בית המשפט לצדדים לפנות להליך גישור וביום 16 באוגוסט, 2022 הודיעו הצדדים כי קיבלו את הצעת בית המשפט. ביום 19 בפברואר, 2024 הודיעה המגשרת כי הליך הגישור לא צלח. בעקבות סיום הליך הגישור התקיימו דיוני הוכחות בהליך ביום 6 בינואר, 2025 וביום 8 בינואר, 2025.

ביום 5 בפברואר, 2025 הודיעו הצדדים לבית המשפט כי עלה בידם להגיע להסכמות ביניהם לסילוק סופי ומוחלט של התובענה. על הצדדים להגיש לבית המשפט את הסדר הפרשה והבקשה לאישור עד ליום 13 ביולי, 2025.

ביום 22 ביולי, 2025 חתמו הצדדים על בקשה לאישור הסדר פרשה והגישו אותו לבית המשפט. דיון בעניין הסדר הפרשה נקבע ליום 23 בנובמבר, 2025.

בהתבסס על חוות דעת יועציה המשפטניים, החברה כללה בדוחותיה הכספיים הפרשה בגובה אומדן החשיפה בגין תביעה זו.

ד. ביום 19 בפברואר, 2024, הוגשה לבית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו, תביעה כנגד החברה וכן בקשה לאישורה כתובענה ייצוגית (להלן - "בקשת האישור"), בטענה כי החברה העניקה לכאורה ללקוחותיה אשראי חוץ בנקאי בניגוד להוראות חוק הסדרת הלוואות חוץ-בנקאיות, תשנ"ג-1993 (להלן - "חוק הסדרת הלוואות חוץ-בנקאיות" או "החוק"), שכן התקשרה בהסכם שיתוף פעולה עם חברת כרטיסי אשראי לישראל בע"מ ו/או חברות הבנות שבבעלותה (להלן - "כאל"), המהווה תאגיד עזר בנקאי, כמובנו בסעיף 1 לחוק הבנקאות (רישוי), תשמ"א-1981, אשר הוראות חוק הסדרת הלוואות חוץ-בנקאיות לא חלות עליו, וכך החברה, על-פי הנטען, "עקפה" את חוק הסדרת הלוואות חוץ-בנקאיות, וגבתה מהלווים ריביות גבוהות יותר מתקרת הריבית הקבועה בחוק הלוואות חוץ-בנקאיות.

לטענת המבקש, לחברה הייתה מעורבות משמעותית בהלוואות, ולכן המסקנה המתחייבת היא כי החברה היא למעשה ה"מלווה", כהגדרתו של מונח זה בחוק הלוואות חוץ-בנקאיות. עוד נטען, כי במסגרת פרסומיה החברה הטעתה את הלקוחות, ויצרה כלפיהם מצג שווא לפיו היא (ולא כאל) זו שמעמידה את ההלוואות ללקוח, וכי ההלוואות כפופות לחוק הסדרת הלוואות חוץ-בנקאיות.

במסגרת בקשת האישור התבקש בית המשפט, בין היתר, להורות לחברה להשיב לחברי הקבוצה המיוצגת את הריביות העודפות שהחברה גבתה מהם לפי הנטען בניגוד לדין (הן הריביות השוטפות והן ריביות הפיגורים), בסך כולל של כ-43 מיליון ש"ח, בצירוף ריבית והצמדה כדין.

בקשת האישור מתייחסת לכל מי שנטל הלוואה שקלית לא צמודה במסגרת שיתוף הפעולה עם כאל, וזאת החל מתחילת שיתוף הפעולה עם כאל בשלהי שנת 2015.

באור 5: - התחייבויות תלויות והתקשרויות (המשך)

לחלופין, מתייחסת בקשת האישור לכל מי שנטל הלוואה שקלית לא צמודה במסגרת שיתוף הפעולה עם כאל, וזאת בשבע השנים שקדמו להגשת בקשת האישור (כלומר החל מיום 19 בפברואר, 2017).

הצדדים הסכימו לנסות להגיע להסדר גישור גם בגדר בקשת האישור הנ"ל. בהתאם לכך, בשלב זה טרם הוגשה תשובה לבקשת האישור.

ביום 31 במרס, 2025, הודיעו הצדדים לבית המשפט, כי הם פועלים לקידום הליך הגישור בגדרי בקשת האישור.

בהתאם לכך, ביום 1 באפריל, 2025, בית המשפט אישר את ההסכמה הדיונית בין הצדדים, ולפיה במידה והליך הגישור לא יצלח, על החברה יהיה להגיש תשובה לבקשת האישור תוך 90 ימים מהמועד בו יודיעו הצדדים על סיום הליך הגישור, ותגובת המבקש לתשובה זו תוגש תוך 60 יום לאחר מכן.

ישיבת גישור ראשונה בפני פרופ' שרון חנס התקיימה ביום 21 במאי, 2025.

בהתבסס על חוות הדעת המשפטית של יועציה המשפטיים ולאור כך כי בקשה לאישור תובענה ייצוגית בטענות דומות ביחס לשיתוף פעולה של החברה עם מקס, אושרה על ידי בית המשפט העליון (כאמור בסעיף 1 לעיל), החברה מעריכה כי יותר סביר מאשר לא ("More Likely Than Not") שבקשת האישור תתקבל.

בנוסף, לבדיקת החברה אין בסיס לסכום שנתבע בבקשת האישור ובהתבסס על חוות הדעת המשפטית של יועציה המשפטיים החברה מעריכה כי גם אם בקשת האישור תתקבל, סכום התביעה יעמוד על סכום לא מהותי, הנמוך משמעותית מהסכום שנטען בבקשת האישור.

ה. ביום 29 במאי, 2024, הוגשה לבית המשפט המחוזי בלוד, תביעה כנגד החברה וכן בקשה לאישורה כתובענה ייצוגית (להלן - "בקשת האישור"). לטענת המבקש, החברה גובה מחייבים שלא עמדו בהחזרי ההלוואות שנטלו, הוצאות בלתי סבירות במסגרת הליכי הוצאה לפועל שמימון ישיר נוקטת נגדם, אשר אינן כלולות או עולות על התעריפים המקסימאליים שניתן לגבות, על פי "נוהל בעלי תפקיד" של רשות ההוצאה לפועל. בהקשר זה נטען כי גביית ההוצאות ע"י החברה עומדת גם בניגוד לסעיף 7א חוק אשראי הוגן, תשנ"ג-1993 ("חוק אשראי הוגן"), הקובע כי מלווה לא רשאי לגבות הוצאות שאינן סבירות מחייב.

בנוסף, המבקש טען כי אין בחוזי ההלוואה של החברה פירוט של סוג ההוצאות והתעריפים שהחברה תגבה אם הלווה לא יעמוד בתנאי פירעון החוב, זאת לטענתו בניגוד להוראות הדין. המבקש טען כי התנהלותה של החברה מגבשת הפרה של סעיף 75 לחוק אשראי הוגן, ובנוסף מגבשת את עוולת הרשלנות שכן החברה לא קיימה ביקורת על כונסי הנכסים כדי לוודא שפעילותם הולמת את הוראות הדין, ואף נמנעת מלפרט את התעריפים המקסימאליים שניתן להשית על חייבים במסגרת הליכי ההוצאה לפועל כדי למנוע גביית יתר והטעיית רשמי ההוצאה לפועל.

המבקש העריך כי הנזק שנגרם בשל התנהלות החברה ומשיבה נוספת הוא בסך 17,942 אלפי ש"ח.

ביום 2 בדצמבר, 2024 הגישה החברה את תשובתה לבקשת האישור. החברה טענה כי דין הבקשה להידחות על הסף משורה של טעמים (העדר יריבות, מעשה בית דין, פעולה במסגרת הרשאה חוקית, העדר עילה אישית) ולחלופין לגופה. דיון קדם משפט קבוע ליום 17 בנובמבר, 2025.

בהתבסס על חוות דעת יועציה המשפטיים, סיכויי בקשת האישור להתקבל נמוכים מ-50%, החברה לא כללה הפרשה בדוחותיה הכספיים.

ו. ביום 7 באוקטובר, 2024 הוגשה לבית המשפט תביעה כנגד החברה וכן בקשה לאישורה כתובענה ייצוגית (להלן - "בקשת האישור"), בטענה כי החברה מטעה את לקוחותיה ופועלת בניגוד לדין, בכך שהיא מתקשרת עם לקוחותיה ומעמידה לטובתם הלוואות בהתבסס על היותה בעלת רישיון למתן הלוואות חוץ בנקאיות ולאחר מכן מוכרת הלוואות אלה לגופים שלישיים - שאינם בעלי רישיון כדין למתן הלוואות חוץ בנקאיות או שאינם פטורים מהחובה לקבל רישיון.

חברי הקבוצה אותם מעוניין המבקש לייצג הינם כל לקוחות החברה במהלך 7 השנים שקדמו להגשת הבקשה אשר נטלו ממנה הלוואות שנמכרו או הועברו לצדדים שלישיים שאינם בעלי רישיון למתן הלוואות חוץ בנקאיות או שאינם פטורים מהחובה לקבל רישיון כאמור, לרבות לקוחות שנפתחו נגדם תיקי הוצאה לפועל.

הנזק האישי המוערך על ידי המבקש הינו בגין הנזק הממוני הנובע מהעלויות שהושטו עליו לכאורה כתוצאה ממכירת ההלוואה שנטל המבקש מהחברה לצד שלישי שאינו בעל רישיון כדין ולרבות הוצאות פתיחת תיק ההוצאה בסך כולל של 13,559 ש"ח, בתוספת הפרשי הצמדה וריבית. כמו כן, הנזק הלא ממוני המוערך על ידי המבקש, הנובע, לטענתו, בין היתר, מהפגיעה באוטונומיה ומהפגיעה בזכות הקניין לכאורה, בסך כולל של 250 ש"ח.

בשלב זה, המבקש אינו יודע להעריך את הנזק הקבוצתי.

ביום 2 באפריל, 2025, התקיים קדם משפט ראשון בבקשה.

באור 5: - התחייבויות תלויות והתקשרויות (המשך)

עד ליום 30 באפריל, 2025 החברה נדרשה להגיש תשובה לטענות החדשות אשר עלו בכתב התשובה של המבקש וכן תשובה מפורטת לבקשה לגילוי מסמכים. התשובה הוגשה לבית המשפט והצדדים ממתינים להחלטה.

בהתבסס על חוות דעת יועציה המשפטיים, סיכויי בקשת האישור להתקבל נמוכים מ-50%, החברה לא כללה הפרשה בדוחותיה הכספיים.

בקשה לאישור תובענה כייצוגית כנגד נדל"ן ומשכנתאות

ז. ביום 6 באפריל, 2025, הוגשה לבית המשפט המחוזי מרכז, תביעה כנגד נדל"ן ומשכנתאות וכן בקשה לאישורה כתובענה ייצוגית בטענה, כי נדל"ן ומשכנתאות מחייבת את לקוחותיה בעמלת פירעון מוקדם, בהתאם לקבוע בחוזה ההלוואה ובתעריפון שצורף לו, בגובה של 6 חודשי ריבית. כאשר הטענה המרכזית בבקשת האישור היא כי התכלית הכלכלית ביסוד גביית עמלת הפירעון המוקדם היא פיצוי על נזק שהפירעון המוקדם עלול להסב למלווה (נדל"ן ומשכנתאות), ולטענת המבקשים אין הצדקה כלכלית לגביית עמלת פירעון מוקדם כאשר אין בפירעון המוקדם כדי לגרום נזק למלווה.

על אף שנדל"ן ומשכנתאות איננה חברת ביטוח, המבקשים טוענים כי יש לבצע 'הרמת מסך' בהתאם לסעיף 6 לחוק החברות, ולייחס לנדל"ן ומשכנתאות תכונות וחובות של "מבטח", וזאת הן משום שבעלות המניות של החברה הן חברות ביטוח וכן חברות שבינן לבין מבטחות קיימת "קרבה משפחתית"; והן משום שנדל"ן ומשכנתאות משתמשת במיתוג המזוהה עם "ביטוח ישיר", באופן שגורם לצרכן לגבש ציפייה שנדל"ן ומשכנתאות תפעל בהתאם לכללים המסדירים את פעילות חברת הביטוח. בהתאם לכך, בבקשת האישור נטען, כי חוזר ביטוח 24/2004, האוסר על גביית עמלת פירעון מוקדם בהלוואה לדיור בריבית שאינה קבועה (בדומה לבנקים), חל גם על נדל"ן ומשכנתאות.

העילות הנטענות בבקשת האישור הינן, בין היתר, הפרת סעיף 13(2) לחוק המשכון; הפרת חוזר ביטוח 24/2004; רשלנות; הכללת תניה מקפחת בחוזה ההלוואה, שהינו לפי הנטען חוזה אחיד; השתת פיצוי מוסכם בלתי סביר, בהתאם לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה); חוסר תום לב; וכן עשיית עושר ולא במשפט. בנוסף נטען כי במסגרת התעריפון המצורף לחוזה ההלוואה נדל"ן ומשכנתאות מטעה את לקוחותיה ולא משקפת נאמנה את הוראות חוק המשכון.

חברי הקבוצה אותם מעוניינים המבקשים לייצג הם כל הלווים של נדל"ן ומשכנתאות אשר ביצעו פירעון מוקדם ונגבתה מהם עמלת פירעון מוקדם שלא משקפת את הנזק הכלכלי שנגרם, אם נגרם, לנדל"ן ומשכנתאות, עקב הפירעון המוקדם, במהלך תקופה של 7 שנים טרם הגשת בקשת האישור ועד למתן פסק הדין.

במסגרת בקשת האישור התבקש בית המשפט, בין היתר, להוציא צווים הצהרתיים שונים, ובכללם צו הצהרתי לפיו נדל"ן ומשכנתאות גבתה עמלת פירעון מוקדם באופן שרירותי ללא קשר לנזק שהוסב לה בפועל עקב הפירעון המוקדם; להורות לנדל"ן ומשכנתאות לחדול מגביית עמלת הפירעון המוקדם משום שלא נגרם לה נזק כתוצאה מהפירעון המוקדם; לפצות את חברי הקבוצה בסכומים שנגבו על ידה בגין עמלת פירעון מוקדם כאמור, המוערכים על ידי המבקשים בסכום כולל של 12,649,052 ש"ח, בצירוף ריבית ההלוואה או לחלופין בצירוף הפרשי הצמדה וריבית לפי חוק פסיקת ריבית; וכן לפצות את חברי הקבוצה בפיצוי בגין נזק לא ממוני בדמות פגיעה באוטונומיה, בסך כולל של 200,000 ש"ח (זאת בהתאם להנחת המבקשים לפיה קיימים כ-200 חברי קבוצה, שלכל אחד מהם נגרם נזק של 1,000 ש"ח בגין ראש נזק זה).

בהתאם להסדר דיוני בין הצדדים שאושר על ידי בית המשפט, על נדל"ן ומשכנתאות להגיש תשובה לבקשת האישור עד ליום 6 בספטמבר, 2025, והמבקש יהיה רשאי להגיש תגובה לתשובת נדל"ן ומשכנתאות תוך 60 יום לאחר שתוגש תשובת נדל"ן ומשכנתאות.

דיון בבקשת האישור (ללא חקירת מצהירים) נקבע ליום 22 בדצמבר, 2025.

בשלב זה, ולאור השלב המקדמי של ההליך, אין ביכולתה של נדל"ן ומשכנתאות ויועציה המשפטיים להעריך את סיכויי הבקשה להתקבל כתובענה ייצוגית ואת החשיפה לחברה, אם בכלל.

באור 6: - הוצאות הפסדי אשראי

א. להלן התנועה בהפרשה להפסדי אשראי:

| 2024      | 2025      |                                             |
|-----------|-----------|---------------------------------------------|
| אלפי ש"ח  |           |                                             |
| (367,259) | (478,275) | יתרה ליום 1 בינואר (מבוקר)                  |
| (113,094) | (122,700) | הפרשה במשך התקופה                           |
| 19,778    | 7,351     | חובות אבודים                                |
| 30,317    | 97,150    | מחיקה עקב אי ציפיות סבירות להשבה לתקופה (*) |
| (430,258) | (496,474) | יתרה ליום 30 ביוני (בלתי מבוקר)             |

| 2024      | 2025      |                                             |
|-----------|-----------|---------------------------------------------|
| אלפי ש"ח  |           |                                             |
| (397,625) | (487,785) | יתרה ליום 1 באפריל (בלתי מבוקר)             |
| (59,474)  | (78,172)  | הפרשה במשך התקופה                           |
| 7,763     | 2,722     | חובות אבודים                                |
| 19,078    | 66,761    | מחיקה עקב אי ציפיות סבירות להשבה לתקופה (*) |
| (430,258) | (496,474) | יתרה ליום 30 ביוני (בלתי מבוקר)             |

| 2024      |                                             |
|-----------|---------------------------------------------|
| אלפי ש"ח  |                                             |
| (367,259) | יתרה ליום 1 בינואר, 2024 (מבוקר)            |
| (224,324) | הפרשה במשך השנה                             |
| 69,339    | חובות אבודים                                |
| 43,969    | מחיקה עקב אי ציפיות סבירות להשבה לתקופה (*) |
| (478,275) | יתרה ליום 31 בדצמבר, 2024 (מבוקר)           |

(\*) החברה מציגה בסעיף "מחיקה עקב אי ציפיות סבירות להשבה לתקופה" את יתרת ההפרשה שהוכרה בתקופה כהפרשה שהחברה אינה צופה שיהיה ניתן להשיבה. יתרות אלו מיוחסות ליתרות חוב מעל שנתיים שבוצעה בגינן הפרשה להפסדי אשראי על מלוא החוב. סכומים אלו כאמור כפופים לפעילות אכיפה.

ב. להלן חלוקת הוצאות הפסדי אשראי לפי בסיסי המדידה:

| לשנה<br>שהסתיימה                         |                                          |                                          |                                          |                                          |                             |
|------------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------|-----------------------------|
| ל-6 החודשים<br>שהסתיימו<br>ביום 30 ביוני | ל-3 החודשים<br>שהסתיימו<br>ביום 30 ביוני | ל-3 החודשים<br>שהסתיימו<br>ביום 30 ביוני | ל-6 החודשים<br>שהסתיימו<br>ביום 30 ביוני | ל-6 החודשים<br>שהסתיימו<br>ביום 30 ביוני |                             |
| 2024                                     | 2025                                     | 2024                                     | 2025                                     | 2024                                     | 2025                        |
| אלפי ש"ח                                 |                                          |                                          |                                          |                                          |                             |
| בלתי מבוקר                               |                                          |                                          |                                          |                                          |                             |
| מבוקר                                    |                                          |                                          |                                          |                                          |                             |
| הוצאות הפסדי אשראי                       |                                          |                                          |                                          |                                          |                             |
| 169,572                                  | 46,412                                   | 56,008                                   | 89,873                                   | 87,353                                   | הלוואות שסווגו לעלות מופחתת |
| 54,752                                   | 13,062                                   | 22,164                                   | 23,221                                   | 35,347                                   | הלוואות שסווגו לשווי ההוגן  |
| 224,324                                  | 59,474                                   | 78,172                                   | 113,094                                  | 122,700                                  |                             |

באור 6: - הוצאות הפסדי אשראי (המשך)

ג. החברה עושה שימוש במטריצת הפרשות המתבססת על שיעורי הכשל החזויים ושיעור הריקברי (שיעור ההחזר של כל הלוואה) על מנת למדוד את הפסדי האשראי החזויים.

חישוב שיעורי הכשל מבוסס על מצבו הנוכחי של הלווה בשקלול הסבירויות של הלווה לאירועי כשל שונים. שיעורי הכשל מחושבים בנפרד עבור חשיפות לסיכון אשראי בפילוחים שונים, בחלוקה המבוססת, בין היתר, על מאפייני סיכון האשראי הבאים - גיל החוב ותקופת פיגור, משך ההתקשרות עם הלקוח, קבוצת הדירוג של הלקוח לפי מודל האשראי של החברה וסוג המוצר שנרכש כנגד ההלוואה.

שיעורי הכשל מבוססים על הפסדי אשראי בפועל, בהתבסס על המידע שנצבר בשנים האחרונות. שיעורים אלו מותאמים על מנת לשקף את ההבדל בין התנאים הכלכליים במהלך התקופה לאורכה נצבר ניסיון העבר לבין התנאים הכלכליים כיום וכן בגין ציפיות החברה לתנאים הכלכליים הצפויים לאורך יתרת חיי נכסי החוב וכן ציפיות החברה לגבי איכות ההלוואות מכל סוג.

ד. להלן מידע אודות שיעור הפסדי האשראי המשוקלל לגבי הלוואות ללקוחות והלוואות מיעדות למימוש:

| לשנה<br>שהסתיימה<br>ביום 31<br>בדצמבר | ל-3 החודשים שהסתיימו<br>ביום 30 ביוני |       | ל-6 החודשים שהסתיימו<br>ביום 30 ביוני |       |       |
|---------------------------------------|---------------------------------------|-------|---------------------------------------|-------|-------|
|                                       | 2024                                  | 2025  | 2024                                  | 2025  |       |
| מבוקר                                 | בלתי מבוקר                            |       |                                       |       |       |
|                                       | %                                     |       |                                       |       |       |
|                                       | 3.32%                                 | 3.25% | 4.83%                                 | 3.11% | 4.03% |
|                                       | 5.83%                                 | 6.66% | 6.47%                                 | 6.62% | 4.37% |
|                                       | 0.12%                                 | 0.28% | 0.13%                                 | 0.15% | 0.10% |
|                                       | 3.00%                                 | 3.17% | 3.85%                                 | 3.09% | 3.11% |

שיעור הפסדי אשראי - מגזר הלוואות  
לרכישת רכב  
שיעור הפסדי אשראי - מגזר הלוואות  
סולו  
שיעור הפסדי אשראי - מגזר  
משכנתאות

שיעור הפסדי אשראי כולל

שיעור הפסדי האשראי לעיל מחושב על ידי חלוקה של סך ההוצאה להפסדי אשראי בתיק ההלוואות בסיכון הממוצע לתקופה, כאשר תיק ההלוואות בסיכון הינו תיק ההלוואות של החברה וכן ההלוואות ששווקו למקס וכאל להם החברה מעניקה שירותי ערבות.

ה. להלן מידע אודות החשיפה לסיכון אשראי והפסדי אשראי חזויים לגבי הלוואות ללקוחות הנמדדות בעלות מופחתת בחלוקה מגזרית:

החברה מבחינה בין 3 שלבים לעניין החשיפה לסיכון אשראי של מכשירי חוב פיננסיים כדלקמן:

- שלב 1 - ללא עלייה משמעותית בסיכון האשראי - הלוואות שאינן בפיגור.
- שלב 2 - עלייה משמעותית בסיכון האשראי - הלוואות בפיגור של 1-90 יום שאינן בכשל אשראי וכן הלוואות בהסדר (\*).
- שלב 3 - כשל אשראי - הלוואות בכשל אשראי.

(\*) הלוואות בהסדר הינן הלוואות ללקוחות שנמצאות בהסדר נכון לתאריך הדיווח או שבוצע בהן הסדר ביחס לחוב הלקוח בחודשים האחרונים.

באור 6: - הוצאות הפסדי אשראי (המשך)

ליום 30 ביוני, 2025

הלוואות מגזר הרכב:

| נכס פגום<br>עקב סיכון<br>אשראי | הפרשה<br>לירידת ערך | ערך בספרים<br>ברוטו<br>אלפי ש"ח | שיעור<br>ההפרשה |                                    |
|--------------------------------|---------------------|---------------------------------|-----------------|------------------------------------|
| לא                             | 43,817              | 2,959,968                       | 1.48%           | אינן בפיגור                        |
| לא                             | 6,084               | 116,910                         | 5.20%           | הלוואות בהסדר                      |
| לא                             | 14,727              | 139,723                         | 10.54%          | פיגור של 1-90 יום שאינן בכשל אשראי |
| כן                             | 178,884             | 310,347                         | 57.64%          | הלוואות בכשל אשראי                 |
|                                | <u>243,512</u>      | <u>3,526,948</u>                | <u>6.90%</u>    | סך הכל                             |

הלוואות מגזר הסולו:

| נכס פגום<br>עקב סיכון<br>אשראי | הפרשה<br>לירידת ערך | ערך בספרים<br>ברוטו<br>אלפי ש"ח | שיעור<br>ההפרשה |                                    |
|--------------------------------|---------------------|---------------------------------|-----------------|------------------------------------|
| לא                             | 48,061              | 995,933                         | 4.83%           | אינן בפיגור                        |
| לא                             | 1,998               | 13,046                          | 15.32%          | הלוואות בהסדר                      |
| לא                             | 8,462               | 31,785                          | 26.62%          | פיגור של 1-90 יום שאינן בכשל אשראי |
| כן                             | 70,902              | 82,967                          | 85.46%          | הלוואות בכשל אשראי                 |
|                                | <u>129,423</u>      | <u>1,123,731</u>                | <u>11.52%</u>   | סך הכל                             |

הלוואות מגזר המשכנתאות:

| נכס פגום<br>עקב סיכון<br>אשראי | הפרשה<br>לירידת ערך | ערך בספרים<br>ברוטו<br>אלפי ש"ח | שיעור<br>ההפרשה |                                    |
|--------------------------------|---------------------|---------------------------------|-----------------|------------------------------------|
| לא                             | 1,562               | 2,364,918                       | 0.07%           | אינן בפיגור (*)                    |
| לא                             | 42                  | 75,231                          | 0.06%           | הלוואות בהסדר                      |
| לא                             | 236                 | 89,453                          | 0.26%           | פיגור של 1-90 יום שאינן בכשל אשראי |
| כן                             | 2,374               | 70,326                          | 3.38%           | הלוואות בכשל אשראי                 |
|                                | <u>4,214</u>        | <u>2,599,928</u>                | <u>0.16%</u>    | סך הכל                             |

הלוואות - אחרים:

| נכס פגום<br>עקב סיכון<br>אשראי | הפרשה<br>לירידת ערך | ערך בספרים<br>ברוטו<br>אלפי ש"ח | שיעור<br>ההפרשה |                    |
|--------------------------------|---------------------|---------------------------------|-----------------|--------------------|
| לא                             | 7                   | 14,737                          | 0.05%           | אינן בפיגור        |
| כן                             | 27                  | 31                              | 87.10%          | הלוואות בכשל אשראי |
|                                | <u>34</u>           | <u>14,768</u>                   | <u>0.23%</u>    | סך הכל             |

באור 6: - הוצאות הפסדי אשראי (המשך)

ליום 30 ביוני, 2024

הלוואות מגזר הרכב:

| נכס פגום<br>עקב סיכון<br>אשראי | הפרשה<br>לירידת ערך | ערך בספרים<br>ברוטו<br>אלפי ש"ח | שיעור<br>ההפרשה |                                    |
|--------------------------------|---------------------|---------------------------------|-----------------|------------------------------------|
| לא                             | 40,975              | 2,754,862                       | 1.49%           | אינן בפיגור                        |
| לא                             | 3,775               | 76,056                          | 4.96%           | הלוואות בהסדר                      |
| לא                             | 11,220              | 108,898                         | 10.30%          | פיגור של 1-90 יום שאינן בכשל אשראי |
| כן                             | 141,761             | 278,418                         | 50.92%          | הלוואות בכשל אשראי                 |
|                                | <u>197,731</u>      | <u>3,218,234</u>                | <u>6.14%</u>    | סך הכל                             |

הלוואות מגזר הסולו:

| נכס פגום<br>עקב סיכון<br>אשראי | הפרשה<br>לירידת ערך | ערך בספרים<br>ברוטו<br>אלפי ש"ח | שיעור<br>ההפרשה |                                    |
|--------------------------------|---------------------|---------------------------------|-----------------|------------------------------------|
| לא                             | 50,943              | 978,755                         | 5.20%           | אינן בפיגור                        |
| לא                             | 1,871               | 13,477                          | 13.88%          | הלוואות בהסדר                      |
| לא                             | 7,941               | 27,680                          | 28.69%          | פיגור של 1-90 יום שאינן בכשל אשראי |
| כן                             | 70,825              | 84,683                          | 83.64%          | הלוואות בכשל אשראי                 |
|                                | <u>131,580</u>      | <u>1,104,595</u>                | <u>11.91%</u>   | סך הכל                             |

הלוואות מגזר המשכנתאות:

| נכס פגום<br>עקב סיכון<br>אשראי | הפרשה<br>לירידת ערך | ערך בספרים<br>ברוטו<br>אלפי ש"ח | שיעור<br>ההפרשה |                                    |
|--------------------------------|---------------------|---------------------------------|-----------------|------------------------------------|
| לא                             | 1,067               | 1,497,700                       | 0.07%           | אינן בפיגור (*)                    |
| לא                             | 99                  | 111,538                         | 0.09%           | הלוואות בהסדר                      |
| לא                             | 504                 | 62,704                          | 0.80%           | פיגור של 1-90 יום שאינן בכשל אשראי |
| כן                             | 696                 | 26,208                          | 2.66%           | הלוואות בכשל אשראי                 |
|                                | <u>2,366</u>        | <u>1,698,150</u>                | <u>0.14%</u>    | סך הכל                             |

הלוואות - אחרים:

| נכס פגום<br>עקב סיכון<br>אשראי | הפרשה<br>לירידת ערך | ערך בספרים<br>ברוטו<br>אלפי ש"ח | שיעור<br>ההפרשה |                                    |
|--------------------------------|---------------------|---------------------------------|-----------------|------------------------------------|
| לא                             | 5                   | 17,646                          | 0.03%           | אינן בפיגור                        |
| לא                             | 2                   | 58                              | 3.45%           | הלוואות בהסדר                      |
| לא                             | 22                  | 84                              | 26.19%          | פיגור של 1-90 יום שאינן בכשל אשראי |
| כן                             | 262                 | 303                             | 86.47%          | הלוואות בכשל אשראי                 |
|                                | <u>291</u>          | <u>18,091</u>                   | <u>1.61%</u>    | סך הכל                             |

באור 6: - הוצאות הפסדי אשראי (המשך)

ליום 31 בדצמבר, 2024

הלוואות מגזר הרכב:

| נכס פגום<br>עקב סיכון<br>אשראי | הפרשה<br>לירידת ערך | ערך בספרים<br>ברוטו<br>אלפי ש"ח | שיעור<br>ההפרשה |                                    |
|--------------------------------|---------------------|---------------------------------|-----------------|------------------------------------|
| לא                             | 43,993              | 2,910,486                       | 1.51%           | אינן בפיגור                        |
| לא                             | 4,581               | 89,993                          | 5.09%           | הלוואות בהסדר                      |
| לא                             | 8,621               | 84,290                          | 10.23%          | פיגור של 1-90 יום שאינן בכשל אשראי |
| כן                             | 173,480             | 313,240                         | 55.38%          | הלוואות בכשל אשראי                 |
|                                | 230,675             | 3,398,009                       | 6.79%           | סך הכל                             |

הלוואות מגזר הסולו:

| נכס פגום<br>עקב סיכון<br>אשראי | הפרשה<br>לירידת ערך | ערך בספרים<br>ברוטו<br>אלפי ש"ח | שיעור<br>ההפרשה |                                    |
|--------------------------------|---------------------|---------------------------------|-----------------|------------------------------------|
| לא                             | 51,553              | 988,804                         | 5.21%           | אינן בפיגור                        |
| לא                             | 2,063               | 13,494                          | 15.29%          | הלוואות בהסדר                      |
| לא                             | 5,763               | 20,294                          | 28.40%          | פיגור של 1-90 יום שאינן בכשל אשראי |
| כן                             | 73,587              | 87,346                          | 84.25%          | הלוואות בכשל אשראי                 |
|                                | 132,966             | 1,109,938                       | 11.98%          | סך הכל                             |

הלוואות מגזר המשכנתאות:

| נכס פגום<br>עקב סיכון<br>אשראי | הפרשה<br>לירידת ערך | ערך בספרים<br>ברוטו<br>אלפי ש"ח | שיעור<br>ההפרשה |                                    |
|--------------------------------|---------------------|---------------------------------|-----------------|------------------------------------|
| לא                             | 1,410               | 1,875,415                       | 0.08%           | אינן בפיגור (*)                    |
| לא                             | 76                  | 57,010                          | 0.13%           | הלוואות בהסדר                      |
| לא                             | 583                 | 90,011                          | 0.65%           | פיגור של 1-90 יום שאינן בכשל אשראי |
| כן                             | 1,175               | 32,262                          | 3.64%           | הלוואות בכשל אשראי                 |
|                                | 3,244               | 2,054,698                       | 0.16%           | סך הכל                             |

הלוואות - אחרים:

| נכס פגום<br>עקב סיכון<br>אשראי | הפרשה<br>לירידת ערך | ערך בספרים<br>ברוטו<br>אלפי ש"ח | שיעור<br>ההפרשה |                                    |
|--------------------------------|---------------------|---------------------------------|-----------------|------------------------------------|
| לא                             | 6                   | 14,561                          | 0.04%           | אינן בפיגור                        |
| לא                             | 18                  | 2,889                           | 0.62%           | פיגור של 1-90 יום שאינן בכשל אשראי |
| כן                             | 60                  | 89                              | 67.42%          | הלוואות בכשל אשראי                 |
|                                | 84                  | 17,539                          | 0.48%           | סך הכל                             |

(\*) ההפרשה לירידת ערך בגין קבוצה זו, הינה גם בגין מסגרות אשראי מאושרות שטרם הועמדו וכן אישורים עקרוניים, אשר החברה מעריכה כי ימומשו. נכון ליום 30 ביוני, 2025 הערך בספרים ברוטו בגין מסגרות אשראי מאושרות שטרם הועמדו וכן אישורים עקרוניים הינו כ- 313,675 אלפי ש"ח וההפרשה בגינם בסכום שאינו מהותי (נכון ליום 30 ביוני, 2024 כ- 103,352 אלפי ש"ח, ונכון ליום 31 בדצמבר, 2024 כ- 333,987 אלפי ש"ח).

באור 6: - הוצאות הפסדי אשראי (המשך)

1. להלן התנועה בהפרשה לירידת ערך של הלוואות ללקוחות והלוואות מיועדות למימוש:

1. לגבי הלוואות אלה, הניתוח כולל הבחנה בין:
  1. נכסים שלגביהם נבחנו הפסדי אשראי חזויים ל-12 חודשים בגין הלוואות תקינות.
  2. נכסים שלגביהם נבחנו הפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר עקב עליה משמעותית בסיכון האשראי.
  3. נכסים שלגביהם נבחנו הפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר - עקב כך שהינם נכסים פגומים.

| סך הכל   | הפסד אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר - נכסים פגומים עקב סיכון אשראי (שלב 3) | הפסד אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר (שלב 2) | הפסד אשראי חזויים ל-12 חודשים (שלב 1) |                                                                                               |
|----------|------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| אלפי ש"ח |                                                                              |                                               |                                       |                                                                                               |
| 478,275  | 351,878                                                                      | 24,177                                        | 102,220                               | יתרה ליום 1 בינואר, 2025 (מבוקר)                                                              |
| 6,193    | 8,458                                                                        | 826                                           | (3,091)                               | שינויים הנובעים ממדידה מחדש של ההפרשה להפסדי אשראי חזויים                                     |
| (12,677) | (2,525)                                                                      | (13,784)                                      | 3,632                                 | העברה לשלב 1 - מדידה של הפסדי אשראי חזויים ל-12 חודשים                                        |
| 32,557   | (970)                                                                        | 39,299                                        | (5,772)                               | העברה לשלב 2 - מדידה של הפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר                                |
| 60,537   | 77,749                                                                       | (16,020)                                      | (1,192)                               | העברה לשלב 3 - מדידה של הפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר - נכסים פגומים עקב סיכון אשראי |
| (97,217) | (79,320) *                                                                   | (4,939)                                       | (12,958)                              | נכסים פיננסיים שנמחקו או נפדו                                                                 |
| 28,806   | 5,036                                                                        | 3,247                                         | 20,523                                | נכסים פיננסיים שנוצרו או נרכשו (**)                                                           |
| 496,474  | 360,306                                                                      | 32,806                                        | 103,362                               | יתרה ליום 30 ביוני, 2025 (בלתי מבוקר)                                                         |
| 367,259  | 238,643                                                                      | 33,745                                        | 94,871                                | יתרה ליום 1 בינואר, 2024 (מבוקר)                                                              |
| (20,466) | (21,044)                                                                     | 530                                           | 48                                    | שינויים הנובעים ממדידה מחדש של ההפרשה להפסדי אשראי חזויים                                     |
| (20,586) | (3,276)                                                                      | (20,108)                                      | 2,798                                 | העברה לשלב 1 - מדידה של הפסדי אשראי חזויים ל-12 חודשים                                        |
| 33,739   | (1,444)                                                                      | 42,369                                        | (7,186)                               | העברה לשלב 2 - מדידה של הפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר                                |
| 73,281   | 98,675                                                                       | (24,243)                                      | (1,151)                               | העברה לשלב 3 - מדידה של הפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר - נכסים פגומים עקב סיכון אשראי |
| (34,753) | (16,754) *                                                                   | (6,648)                                       | (11,351)                              | נכסים פיננסיים שנמחקו או נפדו                                                                 |
| 31,784   | 7,137                                                                        | 4,621                                         | 20,026                                | נכסים פיננסיים שנוצרו או נרכשו (**)                                                           |
| 430,258  | 301,937                                                                      | 30,266                                        | 98,055                                | יתרה ליום 30 ביוני, 2024 (בלתי מבוקר)                                                         |
| 487,785  | 366,533                                                                      | 21,314                                        | 99,938                                | יתרה ליום 1 באפריל, 2025 (בלתי מבוקר)                                                         |
| 25,410   | 21,555                                                                       | 250                                           | 3,605                                 | שינויים הנובעים ממדידה מחדש של ההפרשה להפסדי אשראי חזויים                                     |
| (4,611)  | (725)                                                                        | (4,904)                                       | 1,018                                 | העברה לשלב 1 - מדידה של הפסדי אשראי חזויים ל-12 חודשים                                        |
| 20,849   | (301)                                                                        | 24,764                                        | (3,614)                               | העברה לשלב 2 - מדידה של הפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר                                |
| 34,199   | 43,268                                                                       | (8,320)                                       | (749)                                 | העברה לשלב 3 - מדידה של הפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר - נכסים פגומים עקב סיכון אשראי |
| (81,505) | (72,463) *                                                                   | (2,514)                                       | (6,528)                               | נכסים פיננסיים שנמחקו או נפדו                                                                 |
| 14,347   | 2,439                                                                        | 2,216                                         | 9,692                                 | נכסים פיננסיים שנוצרו או נרכשו (**)                                                           |
| 496,474  | 360,306                                                                      | 32,806                                        | 103,362                               | יתרה ליום 30 ביוני, 2025 (בלתי מבוקר)                                                         |

באור 6: - הוצאות הפסדי אשראי (המשך)

| סך הכל   | הפסד<br>אשראי חזויים<br>לאורך כל חיי<br>המכשיר -<br>נכסים<br>פגומים עקב<br>סיכון אשראי<br>(שלב 3) | הפסד<br>אשראי חזויים<br>לאורך כל חיי<br>המכשיר<br>(שלב 2) | הפסד<br>אשראי חזויים<br>ל-12 חודשים<br>(שלב 1) |                                                                     |
|----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| אלפי ש"ח |                                                                                                   |                                                           |                                                |                                                                     |
| 397,625  | 267,698                                                                                           | 33,759                                                    | 96,168                                         | יתרה ליום 1 באפריל, 2024 (בלתי מבוקר)                               |
| (15,079) | (14,429)                                                                                          | 406                                                       | (1,056)                                        | שינויים הנובעים ממדידה מחדש של<br>ההפרשה להפסדי אשראי חזויים        |
| (9,972)  | (1,762)                                                                                           | (9,690)                                                   | 1,480                                          | העברה לשלב 1 - מדידה של הפסדי אשראי<br>חזויים ל-12 חודשים           |
| 15,380   | (560)                                                                                             | 18,763                                                    | (2,823)                                        | העברה לשלב 2 - מדידה של הפסדי אשראי<br>חזויים לאורך כל חיי המכשיר   |
| 39,667   | 52,715                                                                                            | (12,602)                                                  | (446)                                          | העברה לשלב 3 - מדידה של הפסדי אשראי<br>חזויים לאורך כל חיי המכשיר - |
| (14,096) | (6,865) *                                                                                         | (2,723)                                                   | (4,508)                                        | נכסים פגומים עקב סיכון אשראי                                        |
| 16,733   | 5,140                                                                                             | 2,353                                                     | 9,240                                          | נכסים פיננסיים שנמחקו או נפדו                                       |
|          |                                                                                                   |                                                           |                                                | נכסים פיננסיים שנוצרו או נרכשו (**)                                 |
| 430,258  | 301,937                                                                                           | 30,266                                                    | 98,055                                         | יתרה ליום 30 ביוני, 2024 (בלתי מבוקר)                               |
| 367,259  | 238,643                                                                                           | 33,745                                                    | 94,871                                         | יתרה ליום 31 בדצמבר, 2023 (מבוקר)                                   |
| (19,605) | (16,564)                                                                                          | 700                                                       | (3,741)                                        | שינויים הנובעים ממדידה מחדש של<br>ההפרשה להפסדי אשראי חזויים        |
| (39,565) | (7,486)                                                                                           | (37,586)                                                  | 5,507                                          | העברה לשלב 1 - מדידה של הפסדי אשראי<br>חזויים ל-12 חודשים           |
| 61,283   | (3,430)                                                                                           | 76,823                                                    | (12,110)                                       | העברה לשלב 2 - מדידה של הפסדי אשראי<br>חזויים לאורך כל חיי המכשיר   |
| 134,830  | 184,382                                                                                           | (47,563)                                                  | (1,989)                                        | העברה לשלב 3 - מדידה של הפסדי אשראי<br>חזויים לאורך כל חיי המכשיר - |
| (89,642) | (56,152) *                                                                                        | (11,126)                                                  | (22,364)                                       | נכסים פגומים עקב סיכון אשראי                                        |
| 63,715   | 12,485                                                                                            | 9,184                                                     | 42,046                                         | נכסים פיננסיים שנמחקו או נפדו                                       |
|          |                                                                                                   |                                                           |                                                | נכסים פיננסיים שנוצרו או נרכשו (**)                                 |
| 478,275  | 351,878                                                                                           | 24,177                                                    | 102,220                                        | יתרה ליום 31 בדצמבר, 2024 (מבוקר)                                   |

(\*) מרבית התנועה נובעת ממחיקה עקב אי ציפיות סבירות להשבה בתקופה וחובות אבודים.  
(\*\*) מרבית ההלוואות הינן הלוואות שהועמדו במהלך התקופה.

ז. יתרת ההלוואות ללקוחות בדוחות על המצב הכספי המובטחות בשעבוד כלי רכב ליום 30 ביוני, 2025 הינו כ- 5,345 מיליון ש"ח (כ- 5,285 מיליון ש"ח ליום 30 ביוני, 2024 וכ- 5,300 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר, 2024). שווי הבטחונות של הלוואות רכב נגזר ממחירון לוי יצחק ומתעדכן מידי חודש בהתאם להפחתות במחירון.

יתרת ההלוואות ללקוחות בדוחות על המצב הכספי המובטחות בשעבוד על נכסי נדל"ן ליום 30 ביוני, 2025 הינו כ- 2,282 מיליון ש"ח (כ- 1,592 מיליון ש"ח ליום 30 ביוני, 2024 וכ- 1,717 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר, 2024). שווי הבטחונות של נכסי הנדל"ן המשועבדים נגזר מהערכות שווי שבוצעו במועד מתן ההלוואות.

יתר ההלוואות הינן בעיקר הלוואות אשר כנגד חוב הלווים לחברה, מחזיקה החברה בחלקן בשטרי חוב בלבד מאת הלווים וכן הלוואות אשר החברה מחזיקה כנגדן בטוחות שונות שאינן כלי רכב.

באור 6: - הוצאות הפסדי אשראי (המשך)

ח. להלן פירוט הבטחונות עבור הלוואות ללקוחות והלוואות מיועדות למימוש בכשל אשראי בחלוקה מגזרית:

| ערך בספרים<br>ברוטו              | הפרשה<br>לירידת ערך | ערך בספרים<br>נטו | שווי בטחונות |
|----------------------------------|---------------------|-------------------|--------------|
| אלפי ש"ח                         |                     |                   |              |
| ליום 30 ביוני, 2025 (בלתי מבוקר) |                     |                   |              |
| 486,716                          | (284,490)           | 202,226           | 308,737 (*)  |
| 86,129                           | (73,415)            | 12,714            | -            |
| 70,326                           | (2,374)             | 67,952            | 131,650 (**) |
| 31                               | (27)                | 4                 | -            |
| 643,202                          | (360,306)           | 282,896           | 440,387      |
| סך הכל                           |                     |                   |              |
| ליום 30 ביוני, 2024 (בלתי מבוקר) |                     |                   |              |
| 444,257                          | (225,613)           | 218,644           | 281,278 (*)  |
| 90,201                           | (74,824)            | 15,377            | -            |
| 26,208                           | (696)               | 25,512            | 49,605 (**)  |
| 401                              | (348)               | 53                | -            |
| 561,067                          | (301,481)           | 259,586           | 330,883      |
| סך הכל                           |                     |                   |              |
| ליום 31 בדצמבר, 2024 (מבוקר)     |                     |                   |              |
| 488,712                          | (273,958)           | 214,754           | 323,963 (*)  |
| 91,487                           | (76,685)            | 14,802            | -            |
| 32,262                           | (1,175)             | 31,087            | 58,775 (**)  |
| 89                               | (60)                | 29                | -            |
| 612,550                          | (351,878)           | 260,672           | 382,738      |
| סך הכל                           |                     |                   |              |

במהלך תקופת הדיווח, שיעור ההחזר ("Recovery") בגין הלוואות הרכב ירד בכ-1.5%.  
במהלך תקופת הדיווח, לא חל שינוי מהותי בשיעור ההחזר ("Recovery") בגין הלוואות משכנתא המוחזקות על ידי החברה.

(\*) הבטחונות האמורים הינם כלי רכב המשועבדים לטובת החברה. שווי הבטחונות מוערך מדי חודש בהתאם למחירון "לוי יצחק".  
(\*\*) הבטחונות האמורים הינם נדל"ן המשועבדים לטובת החברה. שווי הבטחונות הינם לפי שווי הבטוחה ליום העמדת ההלוואה.

**באור 7: - מכשירים פיננסיים**

א. שווי הוגן

להלן היתרות בספרים והשווי ההוגן של מכשירים פיננסיים:

| 31 בדצמבר, 2024                                    |           | 30 ביוני, 2024 |           | 30 ביוני, 2025 |           |
|----------------------------------------------------|-----------|----------------|-----------|----------------|-----------|
| שוי הוגן                                           | יתרה      | שוי הוגן       | יתרה      | שוי הוגן       | יתרה      |
| מבוקר                                              |           | בלתי מבוקר     |           |                |           |
| אלפי ש"ח                                           |           |                |           |                |           |
| נכסים פיננסיים:                                    |           |                |           |                |           |
| אג"ח משני – הלוואות ללקוחות                        |           |                |           |                |           |
| 39,424                                             | 40,715    | 28,110         | 29,285    | 40,465         | 41,884    |
| חלויות שוטפות של הלוואות ללקוחות                   |           |                |           |                |           |
| 1,169,697                                          | 1,119,337 | 1,071,120      | 1,003,865 | 1,352,762      | 1,301,209 |
| 5,022,008                                          | 4,759,891 | 4,931,678      | 4,599,885 | 5,539,876      | 5,273,308 |
| הלוואות ללקוחות                                    |           |                |           |                |           |
| 6,231,129                                          | 5,919,943 | 6,030,908      | 5,633,035 | 6,933,103      | 6,616,401 |
| התחייבויות פיננסיות:                               |           |                |           |                |           |
| חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדיים |           |                |           |                |           |
| 516,730                                            | 490,541   | 490,138        | 468,044   | 486,147        | 461,191   |
| הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדיים                  |           |                |           |                |           |
| 1,336,252                                          | 1,402,473 | 1,421,243      | 1,467,568 | 2,095,397      | 2,125,270 |
| חלויות שוטפות של אגרות חוב                         |           |                |           |                |           |
| 1,301,721                                          | 1,244,247 | 986,436        | 922,835   | 1,283,126      | 1,202,318 |
| 2,917,692                                          | 2,959,005 | 2,849,642      | 2,953,594 | 2,689,843      | 2,761,569 |
| אגרות חוב                                          |           |                |           |                |           |
| 6,072,395                                          | 6,096,266 | 5,747,459      | 5,812,041 | 6,554,513      | 6,550,348 |

ההנהלה העריכה שיתרת המזומנים ושווי מזומנים, פיקדונות, חייבים ויתרות חובה, אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים, התחייבויות לספקים ולנותני שירותים וזכאים ויתרות זכות מהווה בקירוב את שווים ההוגן וזאת בשל מועדי הפירעון הקצרים של מכשירים אלה.

**ב. סיווג מכשירים פיננסיים לפי מדרג שווי הוגן**

המכשירים הפיננסיים המוצגים בדוח על המצב הכספי לפי שווי הוגן או שניתן גילוי לשווי ההוגן שלהם, מסווגים לפי קבוצות בעלות מאפיינים דומים למדרג שווי הוגן הנקבע בהתאם למקור הנתונים ששימש לקביעת השווי ההוגן:

- רמה 1: מחירים מצוטטים (ללא התאמות) בשוק פעיל של נכסים והתחייבויות זהים.
- רמה 2: נתונים שאינם מחירים מצוטטים שנכללו ברמה 1 אשר ניתנים לצפייה במישרין או בעקיפין.
- רמה 3: נתונים שאינם מבוססים על מידע שוק ניתן לצפייה (טכניקות הערכה ללא שימוש בנתוני שוק ניתנים לצפייה).

עבור מכשירים פיננסיים אשר מוכרים בשווי הוגן באופן עיתי, החברה מעריכה בסוף כל תקופת דיווח האם נעשו העברות בין הרמות השונות של מדרג השווי ההוגן.

באור 7: - מכשירים פיננסיים (המשך)

נכון ליום 30 ביוני, 2025 החברה מחזיקה במכשירים הפיננסיים הנמדדים בשווי הוגן לפי הסיווגים כדלקמן:

נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן

| 30 ביוני, 2025   |               |                  |
|------------------|---------------|------------------|
| רמה 2            | רמה 3         | סה"כ             |
| בלתי מבוקר       |               |                  |
| אלפי ש"ח         |               |                  |
| 1,860,388        | 9,178         | 1,869,566        |
| 221,531          | 9,143         | 230,674          |
| -                | 1,390         | 1,390            |
| -                | 16,753        | 16,753           |
| <u>2,081,919</u> | <u>36,464</u> | <u>2,118,383</u> |

הלוואות מיועדות למימוש  
הלוואות מיועדות למימוש לזמן ארוך  
אגרות חוב משניות – הלוואות ללקוחות  
נכסים פיננסיים – השקעה בקרן ויולה

נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן

| 30 ביוני, 2024   |               |                  |
|------------------|---------------|------------------|
| רמה 2            | רמה 3         | סה"כ             |
| בלתי מבוקר       |               |                  |
| אלפי ש"ח         |               |                  |
| 2,119,083        | 17,134        | 2,136,217        |
| 219,286          | 21,294        | 240,580          |
| -                | 4,256         | 4,256            |
| -                | 14,293        | 14,293           |
| <u>2,338,369</u> | <u>56,977</u> | <u>2,395,346</u> |

הלוואות מיועדות למימוש  
הלוואות מיועדות למימוש לזמן ארוך  
אגרות חוב משניות – הלוואות ללקוחות  
נכסים פיננסיים – השקעה בקרן ויולה

נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן

| 31 בדצמבר, 2024  |               |                  |
|------------------|---------------|------------------|
| רמה 2            | רמה 3         | סה"כ             |
| מבוקר            |               |                  |
| אלפי ש"ח         |               |                  |
| 1,976,421        | 11,847        | 1,988,268        |
| 217,312          | 14,331        | 231,643          |
| -                | 2,219         | 2,219            |
| -                | 12,317        | 12,317           |
| <u>2,193,733</u> | <u>40,714</u> | <u>2,234,447</u> |

הלוואות מיועדות למימוש  
הלוואות מיועדות למימוש לזמן ארוך  
אגרות חוב משניות – הלוואות ללקוחות  
נכסים פיננסיים – השקעה בקרן ויולה

השווי ההוגן של הנכסים וההתחייבויות הפיננסיים הוא הסכום אשר בו המכשיר יכול להימכר בעסקה בין קונים ומוכרים מרצון, בשונה מעסקה כפויה (פירוק כפוי או מכירה בתנאי לחץ).

להלן השיטות וההנחות ששימשו לקביעת השווי ההוגן:

- לחברה הלוואות הנמדדות על בסיס שווי הוגן בהתבסס על היוון תזרימי המזומנים העתידיים המהוונים לפי שיעורי היוון שוטפים בגין פריטים בעלי תנאים ומאפייני סיכון דומים. שיעורי ההיוון המשמשים את החברה לצורך ההערכה, נקבעו בהתאם לשיעורי ההיוון בעסקאות ההמחאה של החברה ובהתאם לעקומי ריבית של נכסים ברמת סיכון דומה לנכסים הנמכרים. אומדן רמת הסיכון של הנכסים המוערכים, נקבע בהתאם לעסקאות אשר מבוצעות בשוק העיקרי למכירת הלוואות מסוג זה לצדדים שלישיים. שינויים באומדן תזרימי מזומנים עתידיים ואומדן שיעורי היוון בהתחשב בהערכת סיכונים כגון סיכון מזילות, סיכון אשראי ותנודתיות, עשויים להשפיע על השווי ההוגן של נכסים אלו.
- אומדן השווי הוגן של נכסי החברה המוצגים בשווי הוגן נקבע בהתאם לשיעורי תשואות אגרות חוב צמודות מדד בתוספת מרווח. ככל ששיעור התשואה של אגרות חוב אלו יעלה, השווי הוגן של הנכסים המוצגים בשווי הוגן יקטן.
- אומדן השווי ההוגן של הלוואות מתאגידים בנקאיים, נקבע בהתאם להיוון התזרים הצפוי בהתאם לריבית חסרת סיכון בתוספת מרווח הסיכון של החברה עבור הלוואות במח"מ דומה.
- אומדן השווי ההוגן של אגרות חוב אשר לא נסחרות בבורסה, שהונפקו על ידי החברה, נקבע בהתאם לציטוט ממרווח הוגן. שווי ההוגן של אגרות חוב אשר נסחרות בבורסה, נקבע בהתאם למחירן בבורסה.

באור 7: - מכשירים פיננסיים (המשך)

התאמה בגין מדידות שווי הוגן המסווגות ברמה 3 במדרג השווי ההוגן של מכשירים פיננסיים:

| מכשירים פיננסיים |         |                                                                                            |
|------------------|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2024             | 2025    |                                                                                            |
| אלפי ש"ח         |         |                                                                                            |
| 72,686           | 40,714  | יתרה ליום 1 בינואר (מבוקר)                                                                 |
| (653)            | 83      | סך הרווח (הפסד) שהוכר ברווח או הפסד *                                                      |
| 2,551            | 5,279   | רכישות                                                                                     |
| (17,607)         | (9,612) | מימושים                                                                                    |
| 56,977           | 36,464  | יתרה ליום 30 ביוני (בלתי מבוקר)                                                            |
|                  |         | (*) מתוכו:                                                                                 |
| (653)            | 83      | סך הרווח (הפסד) לתקופה שלא מומש ושהוכר ברווח או הפסד בגין נכסים המוחזקים בסוף תקופת הדיווח |
| מכשירים פיננסיים |         |                                                                                            |
| 2024             | 2025    |                                                                                            |
| אלפי ש"ח         |         |                                                                                            |
| 64,190           | 38,549  | יתרה ליום 1 באפריל (בלתי מבוקר)                                                            |
| 15               | (1,562) | סך הרווח (הפסד) שהוכר ברווח או הפסד *                                                      |
| 787              | 3,804   | רכישות                                                                                     |
| (8,015)          | (4,327) | מימושים                                                                                    |
| 56,977           | 36,464  | יתרה ליום 30 ביוני (בלתי מבוקר)                                                            |
|                  |         | (*) מתוכו:                                                                                 |
| 15               | (1,562) | סך הרווח (הפסד) לתקופה שלא מומש ושהוכר ברווח או הפסד בגין נכסים המוחזקים בסוף תקופת הדיווח |
| אלפי ש"ח         |         |                                                                                            |
| 72,686           |         | יתרה ליום 1 בינואר, 2024 (מבוקר)                                                           |
| (1,682)          |         | סך ההפסד שהוכר ברווח או הפסד *                                                             |
| 2,314            |         | רכישות                                                                                     |
| (32,604)         |         | מימושים                                                                                    |
| 40,714           |         | יתרה ליום 31 בדצמבר, 2024 (מבוקר)                                                          |
|                  |         | (*) מתוכו:                                                                                 |
| (1,682)          |         | סך ההפסד לתקופה שלא מומש ושהוכר ברווח או הפסד בגין נכסים המוחזקים בסוף תקופת הדיווח        |

**באור 8: - הכנסות מפעילות מימון, נטו**

א. להלן פירוט הכנסות מפעילות מימון, נטו של החברה:

| לשנה<br>שהסתיימה<br>ביום<br>31 בדצמבר | ל-3 החודשים שהסתיימו<br>ביום 30 ביוני | ל-6 החודשים שהסתיימו<br>ביום 30 ביוני |           |           |
|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|-----------|-----------|
| 2024                                  | 2024                                  | 2025                                  | 2024      | 2025      |
| מבוקר                                 | בלתי מבוקר                            |                                       |           |           |
|                                       | אלפי ש"ח                              |                                       |           |           |
| 916,272                               | 280,546                               | 279,783                               | 461,242   | 478,391   |
| 1,533                                 | 449                                   | 5                                     | 1,188     | 31        |
| 283,384                               | 35,919                                | 57,657                                | 125,285   | 106,998   |
| 185,241                               | 44,486                                | 55,746                                | 91,653    | 102,783   |
| 17,601                                | 4,754                                 | 3,150                                 | 10,074    | 6,805     |
| 1,404,031                             | 366,154                               | 396,341                               | 689,442   | 695,008   |
| (433,894)                             | (145,346)                             | (147,277)                             | (219,091) | (231,879) |
| 970,137                               | 220,808                               | 249,064                               | 470,351   | 463,129   |

הכנסות ריבית והצמדה ממתן אשראי  
והלוואות (\*) (\*\*)   
הכנסות משיווק הלוואות ומתן ערבויות   
שינויים בשווי ההוגן של תיקי הלוואות   
הכנסות מעמלות   
הכנסות משירותי תפעול של תיקי   
הלוואות   
סך הכנסות מפעילות מימון   
הוצאות מימון, נטו (\*)

(\*) להלן פירוט בגין הכנסות (הוצאות) מהפרשי הצמדה כחלק מסעיף זה:

| לשנה<br>שהסתיימה<br>ביום<br>31 בדצמבר | ל-3 החודשים שהסתיימו<br>ביום 30 ביוני | ל-6 החודשים שהסתיימו<br>ביום 30 ביוני |          |          |
|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|----------|----------|
| 2024                                  | 2024                                  | 2025                                  | 2024     | 2025     |
| מבוקר                                 | בלתי מבוקר                            |                                       |          |          |
|                                       | אלפי ש"ח                              |                                       |          |          |
| 237,916                               | 112,301                               | 95,593                                | 132,648  | 116,503  |
| 722                                   | 354                                   | 480                                   | 387      | 576      |
| (165,119)                             | (76,262)                              | (66,202)                              | (89,552) | (79,817) |
| 73,519                                | 36,393                                | 29,871                                | 43,483   | 37,262   |

הכנסות הפרשי הצמדה למדד בגין   
תיק ההלוואות של החברה   
הכנסות הפרשי הצמדה בגין אגרות   
חוב משניות שמחזיקה החברה   
הוצאות הפרשי הצמדה למדד בגין   
האשראי שלקחה החברה

הכנסות הפרשי הצמדה, נטו

(\*\*) הכנסות אלו כוללות בשנת 2024 התאמה בגין מיזמים משותפים עם טרייד מוביל בע"מ ואלדן תחבורה בע"מ, כאמור בבאור 29' ו-129' לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.

ב. להלן פירוט הכנסות ריבית והצמדה ממתן אשראי והלוואות לפי בסיסי מדידה:

| לשנה<br>שהסתיימה<br>ביום<br>31 בדצמבר | ל-3 החודשים שהסתיימו<br>ביום 30 ביוני | ל-6 החודשים שהסתיימו<br>ביום 30 ביוני |         |         |
|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|---------|---------|
| 2024                                  | 2024                                  | 2025                                  | 2024    | 2025    |
| מבוקר                                 | בלתי מבוקר                            |                                       |         |         |
|                                       | אלפי ש"ח                              |                                       |         |         |
| 659,378                               | 192,976                               | 194,889                               | 322,156 | 338,142 |
| 256,894                               | 87,570                                | 84,894                                | 139,086 | 140,249 |
| 916,272                               | 280,546                               | 279,783                               | 461,242 | 478,391 |

הכנסות ריבית והצמדה ממתן   
אשראי והלוואות   
הלוואות המסווגות לעלות מופחתת   
הלוואות המסווגות לשווי הוגן

באור 8: - הכנסות מפעילות מימון, נטו (המשך)

ג. להלן פירוט הכנסות מעמלות לפי בסיסי מדידה:

| לשנה<br>שהסתיימה<br>ביום<br>31 בדצמבר | ל-3 החודשים שהסתיימו<br>ביום 30 ביוני | ל-6 החודשים שהסתיימו<br>ביום 30 ביוני |                               |         |
|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------|---------|
| 2024                                  | 2024                                  | 2025                                  | 2024                          | 2025    |
| מבוקר                                 | בלתי מבוקר                            |                                       |                               |         |
|                                       | אלפי ש"ח                              |                                       |                               |         |
|                                       |                                       |                                       | הכנסות מעמלות הקמה            |         |
| 64,995                                | 18,882                                | 18,239                                | 35,004                        | 34,538  |
| 43,055                                | 6,918                                 | 18,157                                | 18,071                        | 28,485  |
| 108,050                               | 25,800                                | 36,396                                | 53,075                        | 63,023  |
|                                       |                                       |                                       | הלוואות המסווגות לשווי הוגן   |         |
|                                       |                                       |                                       | הלוואות המסווגות לעלות מופחתת |         |
|                                       |                                       |                                       | סך הכנסות מעמלות הקמה         |         |
| 77,191                                | 18,686                                | 19,350                                | 38,578                        | 39,760  |
|                                       |                                       |                                       | עמלות אחרות                   |         |
| 185,241                               | 44,486                                | 55,746                                | 91,653                        | 102,783 |

באור 9: - אירועים מהותיים לאחר תאריך הדיווח

א. הסכמי המחאות תיקי הלוואות

להלן פרטים אודות עסקאות המחאה של תיקי הלוואות שביצעה החברה ונדל"ן ומשכנתאות לאחר תאריך הדיווח לגופים נמחים:

| גוף נמחה                      | סוג ההלוואות שהומחו | יתרת הלוואות שהומחו | הפנייה לבאור |
|-------------------------------|---------------------|---------------------|--------------|
|                               |                     | מליוני ש"ח          |              |
| ישיר הנפקות 27                | הלוואות רכב         | 279                 | 9א' (1)      |
| ישיר נדל"ן ומשכנתאות הנפקות 2 | משכנתאות            | 468                 | 9א' (2)      |
|                               | סך הכל              | 747                 |              |

מכח ההסכמים עם הגופים הנמחים השונים התחייבה החברה להעניק לגופים הנמחים שירותי ניהול בהיקפים שונים תמורת תשלום דמי תפעול מהגופים הנמחים לחברה. שירותי התפעול והגביה יבוצעו בהתאם לקווים המנחים והנהלים שנקבעו בהסכמים בין החברות.

תמורת ההמחאות שימשו את החברה לצורך פרעון אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים.

1. עסקת איגוח תיק הלוואות רכב של החברה להנפקות 27

ביום 24 ביולי, 2025, התקשרה מימון ישיר הנפקות (סדרה 27) בע"מ, שהינה ישות מובנית שאינה מאוחדת (להלן - ישיר הנפקות 27), בהסכם המחאה ותפעול של תיק הלוואות רכב שהעמידה החברה ללווים בסך של כ- 279 מיליון ש"ח (להלן בפסקה זו - "תיק ההלוואות" ו-"הסכם ההמחאה והתפעול", בהתאמה). ביום 30 ביולי, 2025, בהתאם להסכם ההמחאה והתפעול, גרעה החברה את תיק ההלוואות במלואו כנגד קבלת תמורה. לשם רכישת תיק ההלוואות, נטלה ישיר הנפקות 27 הלוואה מתאגיד בנקאי (להלן בפסקה זו - "ההלוואה"), המגובה בתזרים מזומנים (הנובע מתיק ההלוואות האמור), והכול כמפורט להלן:

א. ההלוואה תיפרע באמצעות תזרים תשלומים שיתקבל מדי חודש מהלווים, עד לחודש אוקטובר 2033, בגין תיק ההלוואות, בהתאם למנגנון Pass-Through, והינה צמודה (קרן וריבית) למדד ונושאת ריבית צמודה.

ב. בהתאם להסכם ההמחאה והתפעול, רכשה ישיר הנפקות 27 את כל זכויותיה והתחייבויותיה של החברה ביחס לתזרים התשלומים הנובע מתיק ההלוואות, לרבות הביטחונות שניתנו על-ידי הלווים להבטחת פירעון ההלוואות האמורות, והכל בדרך של המחאה גמורה, מוחלטת וללא זכות חזרה לחברה, על דרך המכר (True Sale).

ג. בהתאם להסכם ההמחאה והתפעול, החברה תעניק לישיר הנפקות 27 שירותי תפעול בקשר עם תיק ההלוואות כנגד תשלום דמי תפעול מדי חודש. שירותי התפעול יינתנו על פי הקווים המנחים, בהתאם לנספח שצורף להסכם ההמחאה והתפעול. בהתקיימות תנאים כמפורט בהסכם ההמחאה והתפעול, תהיה רשאית ישיר הנפקות 27 להתקשר עם נותן שירותים חלופי.

באור 9: - אירועים מהותיים לאחר תאריך הדיווח (המשך)

## 2. עסקת איגוח תיק הלוואות משכנתא של חברת המשכנתאות לנדל"ן ומשכנתאות הנפקות סדרה 2

ביום 27 ביולי 2025, התקשרה מימון ישיר נדל"ן ומשכנתאות הנפקות (סדרה 2) בע"מ (להלן: "ישיר משכנתאות הנפקות 2"), שהינה ישות מובנית שלא אוחדה, בהסכם המחאה ותפעול של תיק הלוואות משכנתא שהעמידה החברה ללווים, בסך של כ- 468 מיליון ש"ח (להלן בפסקה זו: "תיק ההלוואות" ו-"הסכם המחאה והתפעול", בהתאמה). במסגרת העסקה, הונפקה אגרות חוב (סדרה א') ואגרות חוב (סדרה ב') המגובות, בין היתר, בתזרים המזומנים הנובע מתיק ההלוואות למשקיעים מוסדיים הנמנים על המשקיעים המפורטים בתוספת הראשונה לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, בהיקף של כ- 437 מיליון ש"ח ע.ג. (להלן: "מחזיקי אגרת החוב העיקרית" ו-"אגרת החוב העיקרית", בהתאמה), והכול כמפורט להלן:

א. אגרת החוב העיקרית מדורגת בדירוג Aa1.il ע"י חברת מידרוג בע"מ.

ב. אגרות החוב העיקריות סדרה א' וסדרה ב' תיפרענה באמצעות תזרים תשלומים שיתקבל מידי חודש מהלווים, עד לחודש יוני 2054 בגין תיק ההלוואות, בהתאם למנגנון Pass-Through, ונושאות ריבית באגרות החוב (סדרה א'), שנתית בשיעורים של 5.3% אשר צמודה למדד המחירים לצרכן ובאגרות החוב (סדרה ב'), ריבית בנק ישראל בתוספת 3.3% בהתאמה. מחזיקי אגרות החוב העיקרית יהיו רשאים להעמיד את אגרת החוב העיקרית לפירעון מידי במקרים של הפרת הסכם המחאה והתפעול ותנאי אגרת החוב העיקרית, ובכלל זה במקרה של חדלות פירעון של ישיר משכנתאות הנפקות 2 ומקרים נוספים שנקבעו באגרת החוב העיקרית. בהתאם להסכם המחאה והתפעול, רכשה ישיר משכנתאות הנפקות 2 את כל זכויותיה והתחייבויותיה של נדל"ן ומשכנתאות ביחס לתזרים התשלומים הנובע מתיק ההלוואות, לרבות הביטחונות שניתנו על-ידי הלווים להבטחת פירעון ההלוואות האמורות, והכל בדרך של המחאה גמורה, מוחלטת וללא זכות חזרה לנדל"ן ומשכנתאות, על דרך המכר (True Sale).

ג. בנוסף, בהתאם להסכם המחאה והתפעול, הנפיקה ישיר משכנתאות הנפקות 2 אגרות חוב (סדרה ג') ואגרות חוב (סדרה ד'), מכוח אגרת החוב המשנית, אגרות חוב משניות סדרה ג' וסדרה ד', בסך של כ- 13.5 מיליון ש"ח ע.ג. וסך של כ- 7.5 מיליון ש"ח ע.ג. המהווה בסך כולל של כ- 21 מיליון ש"ח ע.ג. לנדל"ן ומשכנתאות, שתשלומנה ב- 13 תשלומים וב- 15 תשלומים, בהתאמה החל מחודש יוני 2053 (בהתאם למנגנון Pass-Through ובכפוף לפירעון מלוא התשלומים לבעלי אגרת החוב העיקרית) והנושאות ריבית באגרות החוב (סדרה ג'), שנתית בשיעורים של 7.4% אשר צמודה למדד המחירים לצרכן ובאגרות החוב (סדרה ד'), ריבית בנק ישראל בתוספת 5% בהתאמה.

ד. כמו כן, בהתאם להסכם המחאה והתפעול, ישיר משכנתאות הנפקות 2 חתמה על הסכם מימון נוסף, בסך של כ- 92 מיליון ש"ח ע.ג. לקבוצת לוויים בתמורה לכ- 19.8 מיליון ש"ח, שתשלומנה בתשלום אחד בחודש ספטמבר, 2058 (בכפוף לתשלום מלוא התשלומים השוטפים לבעלי אגרות החוב העיקרית והמשנית וככל שלא נוצר נזק בתזרים התשלומים שנבע מתיק ההלוואות, הידוע לנדל"ן ומשכנתאות במועד תשלום מסוים, באופן שבו לא יהיה לנדל"ן ומשכנתאות מקור לתשלום מלוא קרן אגרת החוב המשנית למלווה באגרת החוב המשנית במועד תשלום מסוים).

ה. בהתאם להסכם המחאה והתפעול, נדל"ן ומשכנתאות תעניק לישיר משכנתאות הנפקות 2 שירותי תפעול ונאמנות בקשר עם תיק ההלוואות כנגד תשלום דמי תפעול. שירותי התפעול יינתנו על פי הקווים המנחים נהלי נותן השירותים, בהתאם לנספח להוראות שצורף להסכם המחאה והתפעול. בהתקיימות תנאים כמפורט בהסכם המחאה והתפעול ובהתאם להחלטה רגילה מיוחדת שתתקבל באסיפת בעלי אגרת החוב העיקרית (כהגדרת מונח זה באגרת החוב העיקרית), תהיה רשאית ישיר משכנתאות הנפקות 2 להתקשר עם נותן שירותי תפעול חלופי.

ב. דיבידנד שהוכרז

ביום 14 באוגוסט, 2025, הכריז דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של כ- 11.22 מיליון ש"ח, המהווה כ- 3.79 ש"ח לכל מניה רגילה של החברה לתשלום ביום 25 בספטמבר, 2025.

פרק ג'

# מידע כספי נפרד לפי תקנה 38ד'

ליום 30 ביוני, 2025



מימון  
ישיר

5

**מימון ישיר מקבוצת ישיר (2006) בע"מ**

**נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים  
המיוחסים לחברה**

**ליום 30 ביוני, 2025**

**תוכן העניינים**

|     |                                                                                        |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------------|
| 2   | ..... דוח רואה החשבון המבקר                                                            |
| 3   | ..... דוח מיוחד לפי תקנה 38ד'                                                          |
| 4   | ..... נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברה                  |
| 5   | ..... נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר המיוחסים לחברה |
| 6-7 | ..... נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה             |
| 8   | ..... מידע נוסף                                                                        |

## לכבוד בעלי המניות של מימון ישיר מקבוצת ישיר (2006) בע"מ

### הנדון: דוח מיוחד לסקירת המידע הכספי הביניים הנפרד לפי תקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970

#### מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של מימון ישיר מקבוצת ישיר (2006) בע"מ (להלן - החברה), ליום 30 ביוני 2025 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

#### היקף הסקירה

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

#### מסקנה

בהתבסס על סקירתנו, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הביניים הנפרד הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

בלי לסייג את חוות דעתנו הנ"ל, אנו מפנים את תשומת הלב לאמור בבאור 5 לדוחות הכספיים המאוחדים בדבר חשיפה להתחייבויות תלויות.

קוסט פורר גבאי את קסירר  
רואי חשבון

תל-אביב,  
14 באוגוסט, 2025

## דוח מיוחד לפי תקנה ד'38

### נתונים כספיים ומידע כספי מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

#### המיוחסים לחברה

להלן נתונים כספיים ומידע כספי נפרד המיוחסים לחברה מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים של הקבוצה ליום 30 ביוני, 2025 המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן - דוחות מאוחדים), המוצגים בהתאם לתקנה ד'38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

| ליום<br>31 בדצמבר<br>2024 | ליום 30 ביוני<br>2024 | ליום 30 ביוני<br>2025 |                                                                  |
|---------------------------|-----------------------|-----------------------|------------------------------------------------------------------|
| מבוקר                     | בלתי מבוקר            | אלפי ש"ח              |                                                                  |
| 4,259                     | 4,895                 | 5,694                 | נכסים שוטפים                                                     |
| 8,322                     | 4,878                 | 4,030                 | מזומנים ושווי מזומנים                                            |
| 98,761                    | 62,562                | 104,823               | צדדים קשורים ובעלי עניין                                         |
| 3,134                     | 26,877                | -                     | חייבים ויתרות חובה                                               |
| 905,033                   | 837,963               | 963,692               | מלאי רכבים                                                       |
| 2,235                     | 14,784                | 1,390                 | חלויות שוטפות של הלוואות ללקוחות                                 |
| 1,038                     | 1,354                 | 937                   | חלויות שוטפות אגרות חוב משניות – הלוואות ללקוחות                 |
| 1,022,782                 | 953,313               | 1,080,566             | ישיר הנפקות                                                      |
| 1,988,268                 | 2,136,217             | 1,869,566             | הלוואות מיועדות למימוש                                           |
| 3,256,728                 | 3,173,355             | 3,328,786             | נכסים לא שוטפים                                                  |
| 231,643                   | 240,580               | 230,674               | הלוואות ללקוחות                                                  |
| 87,350                    | 75,899                | 84,535                | הלוואות מיועדות למימוש לזמן ארוך                                 |
| 75,282                    | 72,439                | 75,707                | רכוש קבוע                                                        |
| 43,633                    | 42,130                | 46,755                | נכסים בלתי מוחשיים                                               |
| 18,801                    | 18,757                | 19,680                | חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך                                     |
| 1,744                     | 2,289                 | 1,309                 | אגרות חוב משניות - הלוואות ללקוחות                               |
| 12,317                    | 14,293                | 16,753                | ישיר הנפקות                                                      |
| 11,445                    | 5,806                 | 18,050                | נכסים פיננסיים                                                   |
| 346,479                   | 285,213               | 365,960               | מסים נדחים                                                       |
| 4,085,422                 | 3,930,761             | 4,188,209             | נכסים בניכוי התחייבויות המיוחסים לחברה מוחזקת, נטו לרבות מוניטין |
| 7,096,472                 | 7,020,291             | 7,138,341             |                                                                  |
| 569,846                   | 637,709               | 863,941               | התחייבויות שוטפות                                                |
| 389,623                   | 369,024               | 358,796               | אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים                           |
| 1,214,075                 | 922,835               | 1,171,653             | חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדיים               |
| 34,936                    | 27,604                | 33,437                | חלויות שוטפות של אגרות חוב                                       |
| 256,417                   | 199,907               | 195,876               | התחייבויות לספקים ולנותני שירותים                                |
| 12,396                    | 10,548                | 11,468                | זכאים ויתרות זכות                                                |
| 7,372                     | 6,752                 | 6,587                 | התחייבויות בגין חכירה                                            |
| 2,484,665                 | 2,174,379             | 2,641,758             | ישיר הנפקות                                                      |
| 512,135                   | 533,694               | 588,504               | התחייבויות לא שוטפות                                             |
| 2,701,065                 | 2,953,594             | 2,514,901             | הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדיים                                |
| 25,510                    | 26,230                | 27,148                | אגרות חוב                                                        |
| 51,583                    | 44,823                | 44,575                | זכאים ויתרות זכות לזמן ארוך                                      |
| 3,290,293                 | 3,558,341             | 3,175,128             | התחייבויות בגין חכירה לזמן ארוך                                  |
| 2,957                     | 2,957                 | 2,957                 | הון                                                              |
| 631,762                   | 631,351               | 632,133               | הון מניות                                                        |
| 35,065                    | 32,741                | 36,227                | פרמיה על מניות                                                   |
| (108)                     | (15)                  | (172)                 | קרן בגין תשלום מבוסס מניות                                       |
| 651,838                   | 620,537               | 650,310               | קרן הון עסקה עם המיעוט                                           |
| 1,321,514                 | 1,287,571             | 1,321,455             | יתרת רווח                                                        |
| 7,096,472                 | 7,020,291             | 7,138,341             |                                                                  |

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

|                           |                       |                                   |                                                |
|---------------------------|-----------------------|-----------------------------------|------------------------------------------------|
| אורן שקדי<br>סמנכ"ל כספים | ערן גולן<br>מנהל כללי | דורון שניידמן<br>יו"ר הדירקטוריון | 14 באוגוסט, 2025<br>תאריך אישור הדוחות הכספיים |
|---------------------------|-----------------------|-----------------------------------|------------------------------------------------|

**נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר המיוחסים לחברה**

מימון ישיר מקבוצת ישיר (2006) בע"מ

| לשנה<br>שהסתיימה<br>ביום<br>31 בדצמבר | ל-3 החודשים שהסתיימו<br>ביום 30 ביוני | ל-6 החודשים שהסתיימו<br>ביום 30 ביוני | 2024      | 2025      |                                         |
|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|-----------|-----------|-----------------------------------------|
| מבוקר                                 | מבוקר                                 | בלתי מבוקר                            | 2024      | 2025      |                                         |
| אלפי ש"ח                              |                                       |                                       |           |           |                                         |
| 1,182,640                             | 318,038                               | 330,349                               | 609,467   | 579,965   | הכנסות מפעילות מימון                    |
| (336,369)                             | (119,308)                             | (112,829)                             | (176,284) | (174,904) | הוצאות מימון, נטו                       |
| 846,271                               | 198,730                               | 217,520                               | 433,183   | 405,061   | הכנסות מפעילות מימון, נטו               |
| (222,419)                             | (58,467)                              | (77,521)                              | (112,098) | (121,730) | הוצאות הפסדי אשראי                      |
| 623,852                               | 140,263                               | 139,999                               | 321,085   | 283,331   | סך הכל הכנסות בניכוי הוצאות הפסדי אשראי |
| 94,708                                | 29,800                                | -                                     | 56,190    | 3,534     | הכנסות ממכירת רכבים                     |
| (101,310)                             | (28,819)                              | (105)                                 | (56,214)  | (4,256)   | עלות המכר מכירת רכבים                   |
| (6,602)                               | 981                                   | (105)                                 | (24)      | (722)     | רווח (הפסד) גולמי ממכירת רכבים          |
| 251,662                               | 59,323                                | 76,878                                | 119,771   | 149,573   | הוצאות מכירה ושיווק                     |
| 214,870                               | 50,296                                | 51,587                                | 104,644   | 104,245   | הוצאות הנהלה וכלליות                    |
| 34                                    | -                                     | -                                     | -         | 103       | הוצאות אחרות                            |
| 466,566                               | 109,619                               | 128,465                               | 224,415   | 253,921   |                                         |
| 150,684                               | 31,625                                | 11,429                                | 96,646    | 28,688    | רווח תפעולי                             |
| 47,747                                | 7,079                                 | 9,873                                 | 11,755    | 19,118    | רווחי חברות מוחזקות                     |
| 198,431                               | 38,704                                | 21,302                                | 108,401   | 47,806    | רווח לפני מסים על ההכנסה                |
| 57,331                                | 12,784                                | 5,273                                 | 36,896    | 12,351    | מסים על ההכנסה                          |
| 141,100                               | 25,920                                | 16,029                                | 71,505    | 35,455    | רווח נקי ורווח כולל                     |

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

| לשנה<br>שהסתיימה<br>ביום<br>31 בדצמבר | ל-3 החודשים שהסתיימו<br>ביום 30 ביוני<br>2024 | ל-3 החודשים שהסתיימו<br>ביום 30 ביוני<br>2025 | ל-6 החודשים שהסתיימו<br>ביום 30 ביוני<br>2024 | ל-6 החודשים שהסתיימו<br>ביום 30 ביוני<br>2025 |
|---------------------------------------|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| מבוקר                                 | 2024                                          | 2025                                          | 2024                                          | 2025                                          |
|                                       | בלתי מבוקר                                    |                                               |                                               |                                               |
|                                       | אלפי ש"ח                                      |                                               |                                               |                                               |

## תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

|         |        |        |        |        |
|---------|--------|--------|--------|--------|
| 141,100 | 25,920 | 16,029 | 71,505 | 35,455 |
|---------|--------|--------|--------|--------|

רווח נקי  
התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

התאמות לסעיפי רווח או הפסד:

|           |           |           |           |           |
|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| (244,689) | (35,919)  | (57,657)  | (125,285) | (106,998) |
| 6,257     | 3,167     | 553       | 4,138     | 1,106     |
| 16,458    | 3,782     | 4,809     | 7,942     | 9,508     |
| 23,027    | 6,125     | 5,863     | 11,842    | 11,329    |
| 34        | -         | -         | -         | 103       |
| (259)     | 51        | 175       | (51)      | 82        |
| 336,369   | 119,308   | 112,829   | 176,284   | 174,904   |
| (737,406) | (232,852) | (215,975) | (381,813) | (368,484) |
| 222,419   | 58,467    | 77,521    | 112,098   | 121,730   |
| 57,331    | 12,784    | 5,273     | 36,896    | 12,351    |
| (47,747)  | (7,079)   | (9,873)   | (11,755)  | (19,118)  |
| (368,206) | (72,166)  | (76,482)  | (169,704) | (163,487) |

שערוך הלוואות לשווי הוגן  
עלות תשלום מבוסס מניות  
פחת בגין רכוש קבוע  
הפחתות בגין נכסים בלתי מוחשיים  
הפסד הון ממכירת רכוש קבוע  
הכנסות שונות בגין התחייבות בגין חכירה  
הוצאות מימון, נטו  
הכנסות ריבית והצמדה על הלוואות שניתנו  
שינוי בהפרשה להפסדי אשראי  
מסים על ההכנסה  
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:

|             |             |             |             |             |
|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| 3,800,326   | 1,035,721   | 1,171,813   | 1,850,238   | 2,106,224   |
| (7,166,417) | (1,728,838) | (2,011,435) | (3,582,768) | (3,924,476) |
| 3,458,923   | 860,394     | 939,511     | 1,710,434   | 1,890,500   |
| 21,052      | (1,828)     | -           | (2,691)     | 3,134       |
| (1,437)     | (461)       | (6)         | (1,090)     | (1,630)     |
| (295,257)   | (708,333)   | 185,813     | (227,388)   | 290,329     |
| (40,659)    | 1,216       | (2,976)     | (2,959)     | (9,184)     |
| (550)       | (1,136)     | (84)        | (1,106)     | 4,292       |
| 4,733       | 1,825       | (1,525)     | 3,252       | (249)       |
| (24,070)    | (2,977)     | (5,988)     | (34,589)    | (4,079)     |
| 99,211      | (9,696)     | (34,780)    | 22,189      | (46,429)    |
| (144,145)   | (554,113)   | 240,343     | (266,478)   | 308,432     |

תמורה ממכירת תיק הלוואות  
מתן הלוואות ללקוחות  
פירעון הלוואות מלקוחות  
ירידה (עלייה) במלאי רכבים  
רכישת הלוואות  
עלייה (ירידה) באשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו  
ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה  
ירידה (עלייה) ביתרות עם צדדים קשורים, נטו  
ירידה (עלייה) ביתרות עם ישיר הנפקות  
ירידה בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים  
עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות

מזומנים שהתקבלו (ששולמו) במהלך התקופה עבור:  
מסים ששולמו  
מסים שהתקבלו  
ריבית ששולמה  
ריבית שהתקבלה

|           |           |          |           |          |
|-----------|-----------|----------|-----------|----------|
| (117,273) | (41,927)  | (18,566) | (69,922)  | (30,504) |
| 45        | -         | -        | -         | -        |
| (164,821) | (32,070)  | (32,799) | (80,011)  | (81,221) |
| 543,713   | 139,921   | 137,959  | 273,013   | 273,923  |
| 261,664   | 65,924    | 86,594   | 123,080   | 162,198  |
| (109,587) | (534,435) | 266,484  | (241,597) | 342,598  |

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימשו לפעילות) שוטפת של החברה

| לשנה<br>שהסתיימה<br>ביום<br>31 בדצמבר          | ל-3 החודשים שהסתיימו<br>ביום 30 ביוני |           | ל-6 החודשים שהסתיימו<br>ביום 30 ביוני |           |                                                               |
|------------------------------------------------|---------------------------------------|-----------|---------------------------------------|-----------|---------------------------------------------------------------|
| 2024                                           | 2024                                  | 2025      | 2024                                  | 2025      |                                                               |
| מבוקר                                          | בלתי מבוקר                            |           |                                       |           |                                                               |
|                                                | אלפי ש"ח                              |           |                                       |           |                                                               |
| <b>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</b>            |                                       |           |                                       |           |                                                               |
| 450                                            | -                                     | -         | -                                     | 200       | תמורה ממכירת רכוש קבוע                                        |
| (10,326)                                       | (2,229)                               | (2,576)   | (4,058)                               | (9,101)   | רכישת רכוש קבוע                                               |
| (26,093)                                       | (6,637)                               | (4,592)   | (12,065)                              | (11,754)  | רכישת נכסים בלתי מוחשיים                                      |
| (1,461)                                        | (787)                                 | (3,804)   | (2,550)                               | (5,279)   | רכישת נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, נטו |
| (89,250)                                       | (29,750)                              | -         | (59,500)                              | -         | השקעה בחברות מוחזקות                                          |
| (126,680)                                      | (39,403)                              | (10,972)  | (78,173)                              | (25,934)  | מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה של החברה                     |
| <b>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</b>            |                                       |           |                                       |           |                                                               |
| (63,347)                                       | (25,053)                              | (36,983)  | (25,053)                              | (36,983)  | חלוקת דיבידנד                                                 |
| 650,000                                        | 450,000                               | 200,000   | 450,000                               | 675,000   | קבלת הלוואות לזמן ארוך                                        |
| (335,298)                                      | (78,591)                              | (541,880) | (128,021)                             | (638,079) | פירעון הלוואות לזמן ארוך                                      |
| (10,341)                                       | (2,613)                               | (3,187)   | (4,973)                               | (5,913)   | פירעון התחייבות בגין חכירה                                    |
| 732,319                                        | 353,912                               | 258,216   | 353,912                               | 258,216   | הנפקת אגרות חוב                                               |
| (736,972)                                      | (125,612)                             | (129,491) | (325,297)                             | (567,501) | פירעון אגרות חוב                                              |
| 236,361                                        | 572,043                               | (253,325) | 320,568                               | (315,260) | מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון של החברה     |
| 18                                             | (5)                                   | 36        | (50)                                  | 31        | הפרשי שער בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים                    |
| 112                                            | (1,800)                               | 2,223     | 748                                   | 1,435     | עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים                          |
| 4,147                                          | 6,695                                 | 3,471     | 4,147                                 | 4,259     | יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה                      |
| 4,259                                          | 4,895                                 | 5,694     | 4,895                                 | 5,694     | יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה                        |
| <b>נספח א' - פעילויות מהותיות שאינן במזומן</b> |                                       |           |                                       |           |                                                               |
| 15,786                                         | 1,123                                 | 1,258     | 1,602                                 | 2,571     | הכרה בנכס זכות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירה                 |
| (217)                                          | -                                     | (4,459)   | (217)                                 | (4,676)   | גריעת נכס זכות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירה                 |
| 166,598                                        | 166,598                               | -         | 166,598                               | -         | החלפת אגרות חוב (סדרה ד') באגרות חוב (סדרה ה')                |

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

**באור 1: - כללי**

מידע כספי נפרד זה ערוך במתכונת מתומצת ליום 30 ביוני, 2025 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך בהתאם להוראות תקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. יש לעיין במידע כספי נפרד זה בהקשר למידע הכספי הנפרד על הדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2024 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולמידע הנוסף אשר נלווה אליהם.

לפרטים נוספים בדבר השלכות מלחמת "חרבות ברזל" ומבצע "עם כלביא", ראה באור 1 בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

**באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית**

המדיניות החשבונאית אשר יושמה בעריכת מידע כספי נפרד זה עקבית לזו שיושמה בעריכת המידע הכספי הנפרד ליום 31 בדצמבר, 2024.

**באור 3: - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח**

א. רכישת 20% מהון המניות של אוטו מגזין בע"מ

ביום 26 באפריל, 2025 רכשה החברה 20% מהון המניות המונפק והנפרע וזכויות ההצבעה של חברת אוטו מגזין בע"מ (להלן – "אוטו"), על ידי מימוש אופציית הרכישה שניתנה לה במסגרת הסכם הרכישה מחודש ינואר, 2022. עקב מימוש האופציה, החברה מחזיקה נכון למועד זה 100% מהון המניות המונפק והנפרע וזכויות ההצבעה של אוטו. תמורת מימוש האופציה שילמה החברה 9 מיליון ש"ח.

לפרטים נוספים בדבר אירועים מהותיים בתקופת הדיווח, ראה באור 4 בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

**באור 4: - אירועים מהותיים לאחר תאריך הדיווח**

לפרטים נוספים בדבר אירועים מהותיים לאחר תקופת הדיווח, ראה באור 9 בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.



פרק ד'  
**דוח בדבר אפקטיביות  
הבקרה הפנימית על  
הדיווח הכספי ועל הגילוי**

ליום 30 ביוני, 2025

מימון  
ישיר

5

## **דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 38ג(א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), תש"ל - 1970**

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של **מימון ישיר מקבוצת ישיר (2006) בע"מ** (להלן: "**התאגיד**"), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד.

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. ערן גולן - מנהל כללי;
2. אורן שקדי - סמנכ"ל הכספים.

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקורות ונהלים הקיימים בתאגיד אשר תוכננו בידי המנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם, או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון התאגיד ואשר נועדו לספק מידה סבירה של ביטחון בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלות בדוחות שהוא מפרסם על פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין.

הבקרה הפנימית כוללת, בין השאר, בקורות ונהלים שתוכננו להבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלות כאמור, נצבר ומועבר להנהלת התאגיד, לרבות למנהל הכללי ולנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס לדרישת הגילוי.

בשל המגבלות המבניות שלה, בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אינה מיועדת לספק ביטחון מוחלט שהצגה מוטעית או השמטת מידע בדוחות תימנע או תתגלה.

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

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

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

## הצהרת מנהלים

### הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 38ג(ד)(1) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), תש"ל-1970

אני, ערן גולן, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוח הרבעוני של **מימון ישיר מקבוצת ישיר (2006) בע"מ** (להלן: "**התאגיד**") לרבעון השני של שנת 2025 (להלן: "**הדוחות**").
- (2) לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות.
- (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות.
- (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
- (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -
- (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.
- (5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
- (א) קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקורות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן-
- (ב) קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקורות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.
- (ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון התקופתי ליום 31 בדצמבר, 2024 לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון והנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

תאריך: 14 באוגוסט, 2025

---

ערן גולן – מנהל כללי

## הצהרת מנהלים

### הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 38ג(ד)(2) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), תש"ל-1970

אני, אורן שקדי, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של **מימון ישיר מקבוצת ישיר (2006) בע"מ** (להלן: "**התאגיד**") לרבעון השני של שנת 2025 (להלן: "**הדוחות**").
- (2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות.
- (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות.
- (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
- (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -
- (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.
- (5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
- (א) קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקורות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -
- (ב) קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקורות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.
- (ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון התקופתי ליום 31 בדצמבר, 2024 לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אשר יש בו כדי לשנות, להערכתי את מסקנת הדירקטוריון והנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

תאריך: 14 באוגוסט, 2025